



**SCoT AEC**  
valant Plan Climat

**DOCUMENT  
D'ORIENTATION  
ET D'OBJECTIFS**

**PIECE 1.3**

VERSION POUR ARRÊT DU 12 MAI 2025  
SOUMISE AU COMITÉ SYNDICAL

## Introduction

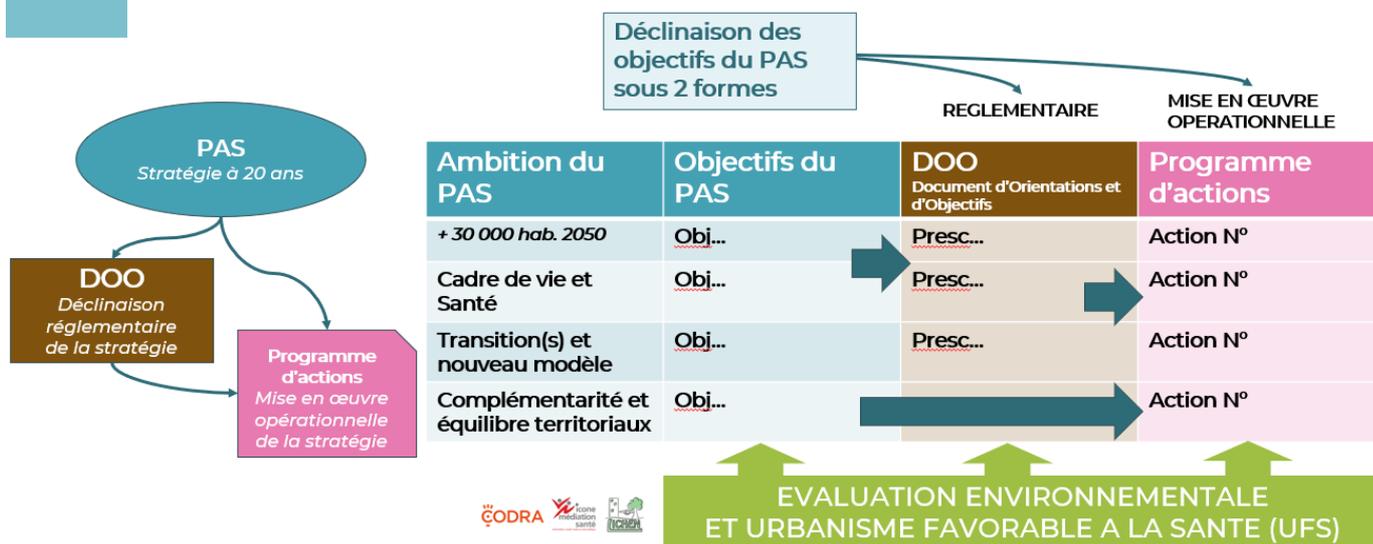
Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) est une déclinaison réglementaire du Projet d’Aménagement Stratégique (projet de territoire à vingt ans pour le Pays du Mans). Il décline les objectifs du projet politique en orientations, objectifs, prescriptions et recommandations applicables au niveau local et précise les conditions d’application du projet. Le programme d’actions, en annexe, aura lui pour objectif une mise en œuvre opérationnelle de la stratégie notamment Air Energie Climat.

**Un document issu d’un travail participatif** faisant suite aux ateliers du projet d’aménagement stratégique, **il est le fruit des échanges techniques et politiques notamment des comités techniques et comités de pilotage**, composés des représentants élus et techniques des EPCI, et avec une participation des services de l’Etat et de différentes personnes publiques associées suivant les sujets.

Ce document s’inscrit dans l’ordonnance du 17 juin 2020, en effet le 13 mars 2023, les élus du Pays du Mans ont souhaité établir **une stratégie unique d’aménagement du territoire sous la forme d’un SCoT-AEC (SCoT valant Plan Climat Air Energie Territorial)** pour permettre de rendre plus opposables et faciliter l’application des objectifs AEC.

## Vers une déclinaison de la stratégie du PAS\*

\*Projet d’Aménagement Stratégique



**Ce document s'inscrit également dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé.** Le Pays du Mans a souhaité avoir un regard « bien-être / santé » transversal sur les orientations et objectifs en prenant en compte les impacts environnementaux, socio-économiques et sur les modes vies des habitants et acteurs du territoire.

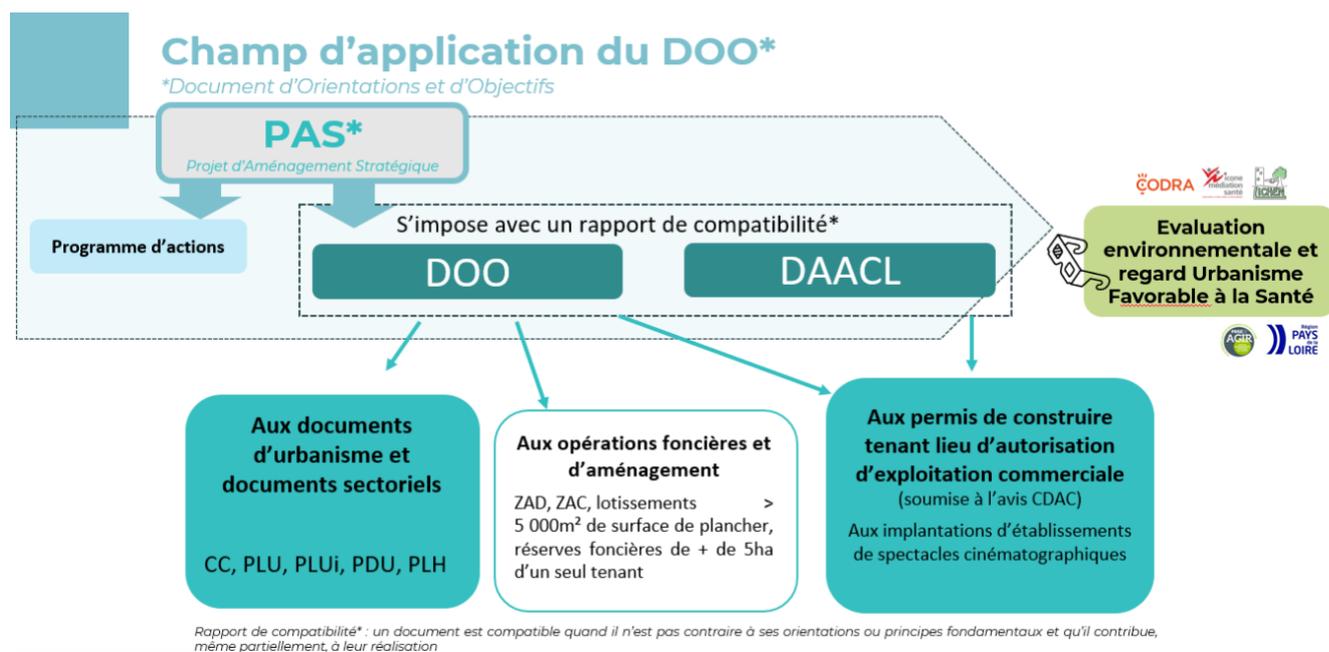
Le cadre du DOO est fixé juridiquement par le code de l'urbanisme en vigueur le 12 mai 2025 (date d'arrêt de projet) les articles L.141-4 à L.141-14 et les articles réglementaires R.141-6 à R.141-7.

### Ce que nous dit le code de l'urbanisme :

Article L141-4 « Le document d'orientation et d'objectifs **détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique** (...). Il repose sur la complémentarité entre :

1. Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
2. Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
3. Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagère des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

**Conformément à l'article L.141-6, le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique** déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Un atlas cartographique DAACL est annexé au DOO.



## Structuration du DOO : (le DAACL déroge à cette structuration)

Le Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCoT-AEC du Pays du Mans est composé comme suit :

- 3 Piliers en référence au code l'urbanisme, chaque pilier est composé d'orientations correspondantes aux principales thématiques à traiter,
- chaque orientation est composée d'objectifs,
- les objectifs comportent des prescriptions réglementaires opposables (principe de compatibilité) et des recommandations facultatives (accompagnement, conseil, pas obligatoire).
- Les orientations, objectifs, sont numérotés pour en faciliter l'usage et le suivi,
- Les prescriptions et recommandations sont également numérotées pour en faciliter l'usage et le suivi, le numéro est en lien avec l'objectif dont elles sont issues.

### Objectif-18—Favoriser l'usage des modes actifs par l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale

¶

Pour s'inscrire dans les transitions, favoriser le bien-être des actifs et habitants du territoire et améliorer leur santé, il convient de renforcer la pratique de la marche à pied et du vélo. Pour ce faire le Pays du Mans avec ses collectivités membres s'oriente vers l'aménagement d'espaces sécurisés pour les piétons principalement en centralité et par la mise en place d'un réseau cyclable sécurisé interconnecté en articulation avec l'armature territoriale. Ce réseau permettra de faciliter les déplacements vers les bassins de vie, centralités, zones d'emplois et d'équipement du territoire. ¶

La mise en œuvre des schémas directeurs intercommunaux des mobilités actives et l'aménagement du réseau Chronovélo s'inscrivent pleinement dans cet objectif. ¶

¶

#### PRx—Prescription x—Mise en œuvre d'un réseau modes actifs interconnectés

Cible: Plans de mobilité, documents d'urbanisme ¶

- → Favoriser la mise en place un réseau cyclable sécurisé entre les polarités de niveaux SCoT et les bourgs. ¶
- → Assurer l'interconnexion entre les réseaux notamment entre le pôle urbain (Chronovélo) et les pôles d'équilibre et intermédiaires. ¶
- → Favoriser le rabattement vers les gares, les pôles d'échanges et les aires de covoiturage. ¶
- → Rendre accessibles les équipements, loisirs, sites touristiques en modes actifs. ¶
- → Réserver les emprises foncières nécessaires (emplacements réservés) pour la réalisation d'infrastructures piétonnes et cyclables sécurisées. ¶
- → Déployer une même signalétique directionnelle et de jalonnement destinée aux cyclistes de manière homogène sur l'ensemble du périmètre du SCoT-AEC. ¶
- → Systématiser les aménagements à destination des mobilités actives dans toutes les opérations d'aménagement qu'elles soient en extension, en renouvellement ou en rénovation (article L228-2 du code de l'environnement). ¶
- → Encourager l'évolution des usages de certaines voies locales de circulation en voies dédiées aux mobilités actives tout en conservant des conditions d'accès aux riverains (habitants, agriculteurs...). ¶

¶

#### REC7—Recommandation 7—Développement de l'usage du vélo pour les trajets domicile-travail

Cible: Plans de mobilité ¶

- → Développer/Encourager/Accompagner les démarches de Plans de Mobilité-Employeur. ¶
- → Former les salariés à la conduite à vélo et accompagner à la remise en selle. ¶
- → Accompagner les employeurs à la création d'au moins 1 place de stationnement Vélo sécurisée au sein des établissements de travail par tranche de 10 salariés. ¶

¶

#### PRx—Prescription x—Raccordement des secteurs d'habitat et d'activités aux centralités et arrêts de transports en commun

Cible: Plans de mobilité, documents d'urbanisme, opérations de +5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ¶

A l'échelle de chaque commune, les quartiers, les équipements, les zones d'activités seront reliés aux centralités par des liaisons pédestres et cyclables pour favoriser l'usage de la marche et du vélo. ¶  
Pour les communes bénéficiant d'arrêt en transport en commun, ces derniers seront reliés aux quartiers d'habitat par des liaisons pédestres et cyclables. ¶

¶

..... Saut de page ..... ¶

OBJECTIF

PRESCRIPTION

RECOMMANDATION

48 ¶

DOO—Sommaire et pilier 1—Armature et capacité d'accueil—doc travail comité syndical 28/01/2025 ¶

Dans un souci pratique et pédagogique, le sommaire du DOO est organisé en trois piliers thématiques, répondant aux attendus du code de l'urbanisme (art. L141-4 et suivants)

- Armature et capacité d'accueil
- Modèles économiques
- Transitions

## SOMMAIRE DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

### Introduction

#### PILIER 1 ARMATURE ET CAPACITE D'ACCUEIL

---

- O1 Une armature territoriale pour favoriser le bien vivre ensemble
- O2 Une politique d'habitat de qualité, équilibrée, diversifiée pour répondre aux besoins du développement résidentiel et aux défis des transitions
- O3 S'inscrire progressivement dans un modèle d'aménagement plus dense, en veillant à s'adapter aux différents contextes
- O4 Affirmer un territoire fluide et organisé en matière de mobilité

#### PILIER 2 MODELES ECONOMIQUES

---

- O5 Organiser un développement économique plus performant et équilibré
- O6 Mettre en avant une politique touristique, culturelle, et de loisirs de qualité favorisant les synergies et le bien-être
- O7 Affirmer une stratégie commerciale renforçant les centralités
  - Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)
- O8 Préserver une agriculture de proximité

#### PILIER 3 TRANSITIONS

---

- O9 Prévenir, maîtriser et réduire les nuisances en faveur d'un urbanisme favorable à la santé
- O10 Planifier et décliner l'ambition énergétique : sobriété, efficacité, décarbonation et énergies renouvelables
- O11 Réduire la vulnérabilité au changement climatique, aux risques (naturels et technologiques) et s'y adapter
- O12 Valoriser le maillage paysager, les paysages emblématiques et les lisières du territoire
- O13 Consolider l'armature écologique, préserver les trames et le patrimoine naturel
- O14 Garantir un territoire économe en ressources
- O15 Limiter l'artificialisation des sols en protégeant le foncier agricole et la biodiversité

### GLOSSAIRE

# Document d'Orientation et d'Objectifs

## PILIER 1

# ARMATURE ET CAPACITE D'ACCUEIL

**4 ORIENTATIONS / 19 OBJECTIFS / 41 PRESCRIPTIONS / 13 RECOMMANDATIONS**

**ORIENTATION 1** Une armature territoriale pour favoriser le bien vivre ensemble

**ORIENTATION 2** Une politique d'habitat de qualité, équilibrée, diversifiée pour répondre aux besoins du développement résidentiel et aux défis des transitions

**ORIENTATION 3** S'inscrire progressivement dans un modèle d'aménagement plus dense, en veillant à s'adapter aux différents contextes

**ORIENTATION 4** Affirmer un territoire fluide et organisé en matière de mobilité

## P1-O1 – Orientation n°1 du DOO, pilier 1

# UNE ARMATURE TERRITORIALE POUR FAVORISER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

Objectifs DOO	Principaux objectifs du PAS concernés
<b>Objectif 1 - Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle Urbain de l'agglomération mancelle</b>	<b>AMBITION : Complémentarités et équilibres territoriaux</b>
<b>Objectif 2 - Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux</b>	Mettre en place une organisation multipolaire Obj 1 à 6
<b>Objectif 3 - Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur des pôles intermédiaires</b>	<b>AMBITION : Cadre de vie et santé</b>
<b>Objectif 4 - Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services (socle de proximité)</b>	Rayonner entre le Grand Ouest et Paris Obj 5 à 8
<b>Objectif 5 - Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale</b>	Objectif 58 fracture numérique

## **Principes généraux de l'armature territoriale**

L'armature territoriale, principe clef du SCoT-AEC, a pour objectif de mailler le territoire par une organisation complémentaire de polarités qui assureront une gamme d'équipements et de services à la population sur des bassins de vie de proximité. La diffusion de cette gamme et la complémentarité entre les offres de chaque maillon de la chaîne doivent constituer un facteur de qualité de vie et d'équilibre territorial. L'armature territoriale a pour objet d'optimiser les déplacements et d'améliorer les mobilités, en lien notamment avec la lutte contre le réchauffement climatique.

Pour couvrir les trois dynamiques rurale, périurbaine et urbaine, l'armature territoriale du SCoT-AEC du Pays du Mans se compose comme suit :

### Polarités de niveau SCoT :

- 1 pôle urbain
- Des pôles d'équilibre sur des bassins de vie périurbains et ruraux
- Des pôles intermédiaires en appui entre le pôle urbain et les pôles d'équilibre

### Socle de proximité (niveau PLU/PLUi) :

- Des bourgs périurbains
- Des bourgs ruraux

Des principes généraux s'appliquent à tous les niveaux de l'armature :

### **Cadre de vie :**

- Reconquérir et valoriser les centres-villes, centres-bourgs et centralité de quartier ;
- Favoriser la mixité de fonctions en centralité ;
- Développer les modes actifs entre les secteurs résidentiels et les services, les zones d'emplois, les espaces verts ;
- Préserver les espaces constituant la trame verte et bleue du territoire.

### **Développement résidentiel :**

- Accompagner la rénovation, reconfiguration, division, densification du parc de logements existants ;
- Favoriser une nouvelle production de logements moins consommatrice d'espace, qualitative, intégrée, diversifiée et répondant aux besoins différenciés des bassins de vie urbains, périurbains et ruraux ;
- Lutter contre la vacance du parc de logements et des commerces en centralité.

## Objectif 1 - Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle Urbain de l'agglomération mancelle

Rappel de la définition du PAS :

### DEFINITION : POLE URBAIN

Il correspond à la dynamique métropolitaine de l'agglomération mancelle et concentre la principale population, les principaux services, équipements (pôle santé, pôle universitaire, pôle d'excellence sportive, desserte TGV...), et emplois du département de la Sarthe. Cette polarité est à l'origine d'une aire d'attraction de plus de 140 communes en plein cœur de la Sarthe. Il constitue la locomotive démographique du Pays du Mans et du Département et est vecteur de l'image du territoire à l'échelle régionale voire internationale.

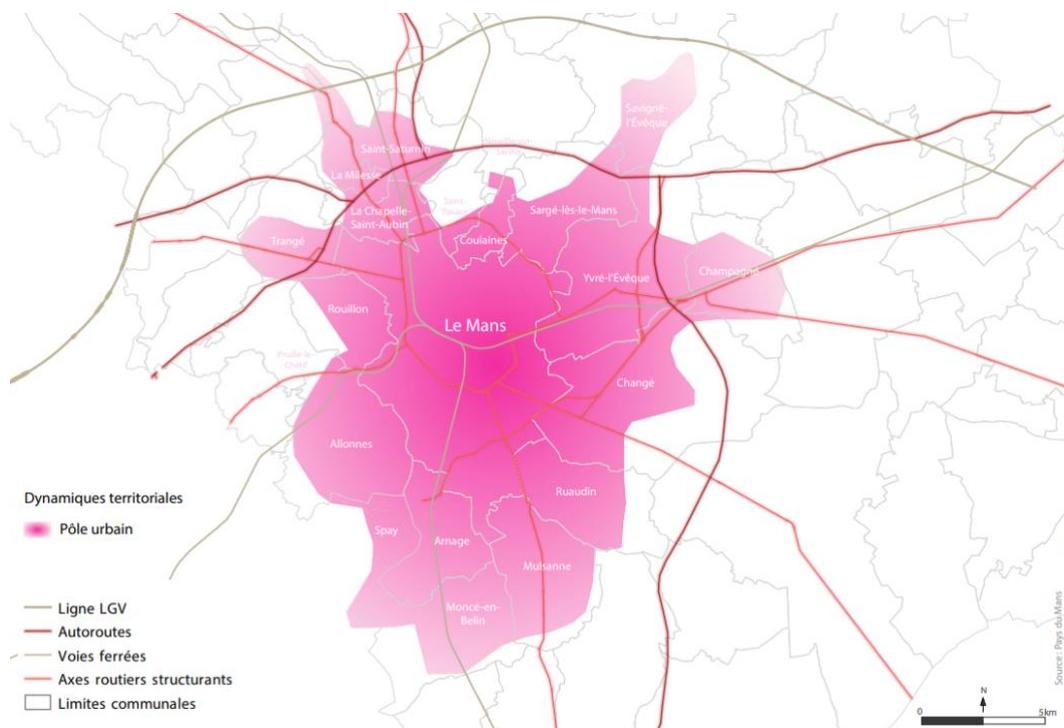
Il est composé :

- de la ville-centre : Le Mans comprenant plus 145 000 habitants,
- de ses communes limitrophes (1ère couronne) : Allonnes, Arnage, Ruaudin, Changé, Yvré l'Evêque, Sargé-lès-le-Mans, Couaines, Saint Pavace seulement la partie intra-rocade, La Chapelle Saint Aubin, Rouillon, et Trangé
- de la commune pôle d'emplois industriels Champagné comprenant des zones d'activités économiques à rayonnement métropolitain,
- et des communes de l'unité urbaine du Mans situées en deuxième couronne ou dans un rayon de 13 km du centre du Mans : La Milesse, Moncé-en-Belin, Saint Saturnin, Savigné l'Evêque (hors bourgs d'Aigné et de Saint Pavace à dimension périurbaine).

### Des espaces en continuités urbaines :

- Avec le bourg de Trangé : Maisons rouges Chaufour Notre Dame ;
- Avec le bourg de la Milesse : ZAE La Tremblaille ; lotissement Val Morand à Aigné ;
- Avec la Croix-Georgette : Pizieux – Lycée Saint Joseph à Pruillé-le-Chétif ;
- Avec la prison des Croisettes : Zone d'activités de Chapeau à Neuville-sur-Sarthe. Hors du périmètre du SCoT : le bourg et les ZAE de Spay en continuité avec Allonnes

### Carte délimitation pôle urbain



## **PR1 - Prescription 1 – principes Pôle Urbain**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

Le pôle urbain du fait de son accessibilité et son réseau de transports urbains performant (communauté urbaine), sera le lieu prioritaire d'implantation d'équipements métropolitains et autres services / équipements à fort rayonnement. Ces implantations et réhabilitations devront se faire en veillant dans la mesure du possible :

- à leur bonne accessibilité notamment en transport en commun,
- à une utilisation économe de l'espace en privilégiant le renouvellement urbain,
- en favorisant la production EnR et en limitant les consommations en eau et en énergie.

**Le parti d'urbanisme retenu dans les différents documents d'urbanisme concernés tiendra compte du rôle de chaque bourg en fonction de l'accès aux services, à l'emploi, des besoins de production de logements, de l'armature commerciale et économique...** Il s'agira de mettre en avant au sein du pôle urbain un cœur métropolitain, des polarités secondaires et d'autres pôles d'appuis ou centralités de proximité.

Pour affirmer l'attractivité et le rayonnement métropolitain du pôle urbain de l'agglomération mancelle, il conviendra de :

### **Equipements**

- Conforter les fonctions métropolitaines (Santé, Formation supérieure, Sport, ...)
- Affirmer le rayonnement métropolitain culturel, touristique et dans l'accueil du tourisme d'affaires et de congrès (Palais des Congrès et de la Culture, Circuit des 24h du Mans...) ;
- Poursuivre le développement d'équipements répondant aux besoins du bassin de vie.

### **Développement économique et commercial**

- Poursuivre le développement économique, la recherche et l'innovation ;
- Renforcer des fonctions commerciales majeures du centre-ville du Mans, et l'offre de proximité des cœurs de villes et des centralités de quartiers ;
- Se positionner comme carrefour régional de fret ferroviaire.

### **Mobilité / accessibilité**

- Valoriser une offre de transport urbain qualitative ;
- Consolider et renforcer la desserte ferroviaire à partir du Mans et maintenir une desserte TGV de qualité ;
- Poursuivre la mise à niveau de l'axe Le Mans / Orléans ;
- Etudier la mise en place d'une rocade autoroutière à partir des infrastructures existantes.

### **Développement résidentiel :**

- Produire l'offre de logements nécessaire pour atteindre l'ambition démographique ;
- Renforcer une production de logements diversifiée prioritairement en renouvellement urbain en articulant la production nouvelle avec l'évolution du parc existant ;
- Produire une offre de logements aidés répondant aux besoins, et aux obligations SRU ;
- Poursuivre le développement de formes urbaines denses et qualitatives.

## Objectif 2 - Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux

Pour répartir de manière équilibrée la croissance démographique et économique sur l'ensemble du territoire, sans la concentrer uniquement sur le pôle urbain, les pôles d'équilibre auront un rôle à jouer en assumant une partie de la production de logements à venir, en étant connectés à un réseau de transport efficace les reliant au pôle urbain et en apportant des emplois et un niveau de services de proximité de qualité facilement accessibles dans des bassins de vie intercommunaux.

Rappel de la définition du PAS :

### **DEFINITION : POLES D'EQUILIBRE**

Les pôles d'équilibre sont constitués de deux groupes :

#### **· 5 pôles d'équilibre périurbains**

Ils sont situés entre 16 et 25 km de la ville-centre du Mans et rayonnent sur un bassin de vie intercommunal (emplois, commerces, services). Ils bénéficient d'une bonne accessibilité en transports en commun.

**A l'ouest Conlie, au Sud Ecommoy, au Sud-Est Parigné l'Evêque, à l'Est Connerré** (avec continuité urbaine sur Duneau et Gare sur Beillé), ces quatre communes correspondent aux pôles intermédiaires de service du SRADDET Pays de la Loire. Le SCoT-AEC ajoute au nord, dans une logique de rééquilibrage, **un pôle constitué du bourg de Sainte Jamme-sur-Sarthe et du bourg de Montbizot** amené à devenir un pôle d'équilibre (objectif maintenu du SCoT 2014).

#### **· 1 pôle d'équilibre rural**

Pôle situé à plus 30 km du Mans et rayonnant sur un bassin de vie intercommunal rural (emplois, commerces, services). **Sillé-le-Guillaume** bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun (Gare) mais ce pôle historique, véritable pôle d'emplois est en perte d'attractivité démographique, il est marqué par une forte vacance commerciale et de logements en centre-bourg. Le Pays du Mans souhaite ainsi affirmer sa position au même niveau que les pôles d'équilibre périurbains mais en distinguant sa dynamique rurale pour définir des objectifs appropriés au contexte local. **A noter que les continuités urbaines de Saint Rémy-de-Sillé, et de Le Grez, avec le bourg de Sillé-le-Guillaume sont incluses au pôle d'équilibre rural, les bourgs Le Grez et de Saint Rémy-de-Sillé sont identifiés comme bourgs ruraux.**

### **PR2A - Prescription 2A – principes Pôles d'équilibre**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

Pour appuyer le rôle des pôles d'équilibre dans l'organisation territoriale les documents d'urbanisme devront :

#### **Equipements**

- Poursuivre le développement d'équipements répondant aux besoins du bassin de vie.

#### **Développement économique et commercial**

- Renforcer la fonction commerciale en cœur de bourg ;
- Permettre un développement commercial relais en périphérie en renouvellement urbain ;
- Favoriser un développement économique en centralité ou en optimisant l'offre en zone d'activités.

#### **Mobilité :**

- Renforcer la desserte en transports collectifs ;
- Mettre en place des pôles d'échanges multimodaux.

#### **Développement résidentiel :**

- Renforcer une production de logements diversifiée en favorisant le renouvellement urbain et de l'extension urbaine raisonnée ;
- Accompagner l'émergence de formes urbaines denses et qualitatives.

## **PR2B - Prescription 2B – principes complémentaires pour le Pôle d'équilibre rural**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

Pour dynamiser le pôle d'équilibre rural de Sillé-le-Guillaume, les orientations suivantes sont formulées :

### **Développement résidentiel et commercial :**

- Agir sur la vacance commerciale et du parc de logements en cœur de bourg,
- Limiter le développement en extension urbaine pour favoriser la redynamisation du centre-ville.

### **Patrimoine et valorisation touristique :**

- Valoriser le patrimoine et l'attractivité touristique notamment en tant que « Petite Cité de Caractère » et porte du PNR Géoparc UNESCO Normandie Maine.

### **Développement économique et emplois :**

- Maintenir un pôle économique structurant.

## **Objectif 3 - Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur des pôles intermédiaires**

Au cœur des dynamiques périurbaines et rurales, les pôles intermédiaires sont des bourgs bien équipés devant jouer un rôle d'appui du développement.

### **DEFINITION : POLES INTERMEDIAIRES**

Les pôles intermédiaires sont constitués de deux groupes :

#### **• 5 pôles intermédiaires périurbains**

Au Nord : La Bazoge, à l'Ouest St Georges/Etival, à l'Est Saint Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois, au Sud Laigné/St Gervais. Ils correspondent à des communes périurbaines ou regroupement de communes de plus de 2 700 habitants, situées entre 10 et 20 km du Mans, attractives pour le résidentiel voire le développement économique. Ces communes disposent d'une offre satisfaisante de services et commerces (en centralité et/ou au sein d'un pôle commercial périphérique supra-communal). Ils se positionnent en appui de l'offre de services des pôles d'équilibre et comme communes supports d'axes de transports collectifs (ferroviaires ou routiers).

#### **• 2 pôles intermédiaires ruraux**

Au Nord Ballon-Saint Mars, à l'Est Bouloire. Ils concernent des communes rurales de plus de 2000 habitants, situées entre 20 et 30 km du Mans, avec un taux d'équipements et de services satisfaisant, mais une offre plus limitée que les pôles d'équilibre. Ces pôles rayonnent sur un petit bassin de vie rural. Ils se positionnent en appui de l'offre de services des pôles d'équilibre et comme communes supports d'axes de transports collectifs routiers.

## **PR3A - Prescription 3A – principes Pôles intermédiaires**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

### **Equipements :**

- Poursuivre le développement d'équipements et de services, en appui ou mutualisation avec l'offre des pôles d'équilibre ;

### **Développement économique et commercial**

- Permettre le développement d'une offre commerciale périphérique supra-communale de proximité en complémentarité avec l'offre de centralité sans consommer d'espace hors transfert ;
- Compléter l'offre économique (pôle urbain et pôles d'équilibre) par un développement économique en centralité ou en optimisant l'offre en zone d'activités.

### **Mobilité :**

- Renforcer la desserte en transports collectifs et étudier la mise en place de pôles d'échanges multimodaux ;

### **Développement résidentiel :**

- Soutenir une production de logements diversifiées, notamment une offre aidée et sociale en appui à l'offre des pôles d'équilibre et du pôle urbain ;
- Encourager l'émergence de formes urbaines adaptées, plus denses, diversifiées et qualitatives.

### **PR3B - Prescription 3B – principes complémentaires Pôles intermédiaires ruraux**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

#### **Développement résidentiel et commercial :**

- Agir sur la vacance commerciale et du parc de logements en centralité ;

#### **Patrimoine et valorisation touristique :**

- Valoriser le patrimoine bâti du bourg.

#### **Développement économique et emplois :**

- Maintenir une offre pour l'accueil d'entreprises artisanales.

## **Objectif 4 - Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services** (socle de proximité niveau PLUi)

### **DEFINITION : SOCLE DE PROXIMITE**

Le socle de proximité (niveau PLU) est composé de trois catégories, les collectivités compétentes en urbanisme distingueront les communes concernées entre bourgs ruraux et bourgs périurbains.

#### **• Bourgs ruraux :**

Communes à dynamique rurale et ou population inférieure à 800 habitants, généralement à plus de 20 km du Mans, plus faible attractivité résidentielle liée à l'éloignement de l'agglomération mancelle et des axes structurants du territoire. Taux d'équipements le plus faible mais peut comprendre, selon les cas, une offre de proximité.

#### **• Bourgs périurbains :**

Communes à dynamique périurbaine, située dans un rayon de 25 km autour du Mans, attractivité résidentielle (plus ou moins forte liée à la proximité de l'agglomération mancelle (offre pavillonnaire majoritaire). Taux d'équipements faible mais peut comprendre une offre de proximité.

#### **• Pôles de proximité :**

Parmi ces bourgs ruraux ou périurbains, le SCoT-AEC permet aux territoires de mettre en avant des pôles de proximité : Ces pôles ne sont pas identifiés au SCoT, les collectivités compétentes PLUi pourront mettre en avant des pôles de proximité pour équilibrer l'offre d'équipements sur leurs territoires. Il s'agit de communes à dynamique périurbaine ou rurale, disposant ou pouvant accueillir à termes des équipements de proximité (petits commerces, alimentation générale en centralité, maison de santé, petite enfance...).

### **PR4A - Prescription 4A – principes communs aux bourgs périurbains et ruraux**

Cible : Documents d'urbanisme (CC, PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

#### **Equipements et commerces :**

- Poursuivre le développement et la mutualisation d'équipements et de services répondant à un besoin de proximité ;

#### **Développement économique :**

- Maintenir une offre économique artisanale, agricole et touristique ;

#### **Mobilité :**

- Faciliter l'accès aux services vers les pôles d'équilibres, intermédiaires ou urbain les plus proches.

#### **Développement résidentiel :**

- Maîtriser le développement en extension urbaine pour limiter l'étalement urbain.
- Reconquérir et valoriser les centres-bourgs notamment par la diversification de l'offre de logements, et la production/réhabilitation de logements principalement au sein de l'enveloppe urbaine.
- Valoriser le patrimoine bâti du bourg

#### **Armature territoriale PLU(I) :**

Des bourgs périurbains ou ruraux pourront jouer un rôle dans l'organisation territoriale locale ou le maillage de l'EPCI en apportant un complément de services de proximité dans des secteurs plus éloignés. La collectivité compétente, après justification du rôle des bourgs concernés, pourra les identifier en tant que pôles de proximité.

Ces pôles de proximité assumeront :

- un renforcement de de services et d'équipements de proximité pour répondre aux besoins de la population ;
- une production de logements plus importante et plus dense que les autres bourgs périurbains ou ruraux en diversifiant l'offre de logements ;
- un renforcement de la desserte en transports collectifs et le développement des mobilités alternatives et actives en lien avec les communes sur lesquelles il rayonne.

## PR4B - Prescription 4B – principes spécifiques aux bourgs périurbains

Cible : Documents d'urbanisme (CC, PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

### Développement économique :

- Compléter l'offre économique par un développement économique en centralité ou en optimisant l'offre en zone d'activités existante.

### Développement résidentiel :

- Réaliser une production de logements modérée et adaptée, cette offre doit s'inscrire dans une logique de complémentarité avec l'offre de logements du pôle urbain et des pôles d'équilibre, sans concurrencer l'objectif de développement de ces derniers.

## PR4C - Prescription 4C – principes spécifiques aux bourgs ruraux

Cible : Documents d'urbanisme (CC, PLU, PLUi) et document de programmation (PLH)

### Equipements et commerces :

- Pérenniser une offre de service en centre-bourg répondant aux besoins locaux ;

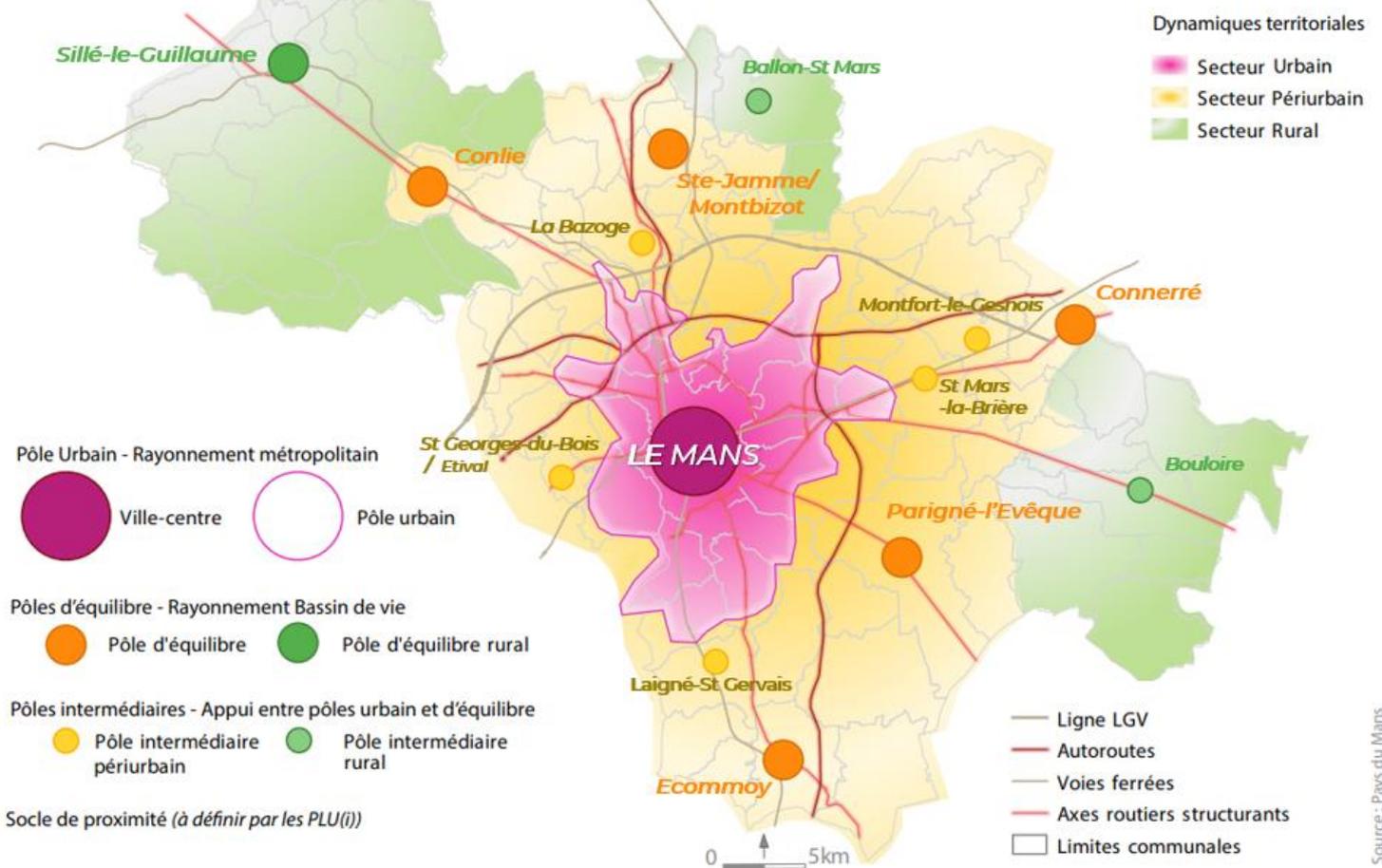
### Mobilité :

- Faciliter l'accès aux services sur le pôle d'équilibre rural et les pôles intermédiaires ruraux ;

### Développement résidentiel :

- Agir sur la vacance du parc de logements en centralité.

## Armature territoriale du Pays du Mans



## Objectif 5 - Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale

Pour une organisation de l'espace plus équilibrée, pour répondre aux besoins des habitants et au bien vivre ensemble entre ville et campagne, le Pays du Mans appuie son développement sur l'armature territoriale. Elle permettra ainsi de décliner les orientations du projet SCoT-AEC de façon équilibrée et cohérente pour conforter l'offre de services et d'équipements avec un maillage et une accessibilité performante. Le SCoT prévoit une organisation différenciée des implantations et types d'équipements (culturels, loisirs, sportifs, santé, éducation, mobilité...) en fonction des niveaux et rôles des communes dans cette armature territoriale.

**La mention « équipements et services » fait référence à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », avec ses sept différentes sous-destinations :**

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- lieux de culte,
- autres équipements recevant du public).

### Bien définir le besoin en équipements en prenant en compte l'armature territoriale

#### **PR5A - Prescription 5A – Articulation équipements avec l'armature territoriale**

Cible : Documents d'urbanisme (CC, PLU, PLUi)

Il conviendra d'identifier le besoin en termes d'équipements en cohérence avec :

- L'évolution démographique et le statut de la commune dans l'armature territoriale,
- L'accessibilité au regard du périmètre d'action de l'équipement ou du service.

Des logiques de mutualisation à l'échelle communautaire et ou de bassin de vie seront à rechercher.

Localisation préférentielle	Type d'équipements	Correspondance Gamme INSEE Base permanente des équipements
<b>Pôle urbain</b>	<b>Equipements à rayonnement national et régional</b> (gare TGV, CHR, Pôle Cancérologie, équipements culturels...) <b>Equipements métropolitains</b> (Santé, enseignement et formation supérieure, université, sport, palais des congrès...) Pôle d'Echange multimodal (PEM) niveau régional <b>Equipements de bassin de vie et de proximité</b>	SUPERIEURE INTERMEDIAIRE PROXIMITE
<b>Pôles d'équilibres voire pôles intermédiaires</b>	<b>Equipements structurants d'échelle de bassin de vie</b> (enseignement second degré (Collèges et Lycées)), maison de santé pluridisciplinaire, service petite enfance, hébergement personnes âgées, médiathèque, piscine... Pôle d'Echange multimodal (PEM) niveau bassin de vie, gare de niveau local, autopartage Salles de sports spécialisées (basket, handball, volley-ball, badminton, tennis de table, danse...) <b>Offre de services de proximité</b>	INTERMEDIAIRE PROXIMITE
<b>Pôles de proximité</b>	<b>Equipements sur un bassin de vie plus local de proximité</b> Maison de santé, hébergement personnes âgées Salle de sport communautaire mutualisée spécialisée ou non Autopartage <b>Offre de services de proximité</b>	INTERMEDIAIRE (partiel) PROXIMITE
<b>Bourgs périurbains et ruraux</b>	<b>Offre de services de proximité</b> <b>Equipements s'inscrivant dans une stratégie d'implantation communautaire justifiant d'une implantation hors des pôles.</b>	PROXIMITE

Dans la mesure du possible, seront favorisées l'implantation des nouveaux équipements et services au sein de l'enveloppe urbaine, de préférence en centralité pour contribuer à la mixité de fonctions en cœur de ville ou de bourg. Ils devront garantir une gestion économe de l'espace, une production EnR, et une accessibilité :

- en transports en commun pour les équipements métropolitains ;
- facilitée à partir des communes du bassin de vie pour les équipements structurants ;
- en mode actifs au regard des secteurs résidentiels de la commune d'implantation voir même des communes voisines.

## Renforcer la performance de la couverture numérique pour s'adapter aux nouveaux besoins

L'attractivité du territoire en termes d'emplois, mais aussi d'accueil de nouveaux habitants nécessite de répondre aux nouveaux besoins numériques et d'apporter une couverture numérique performante.

### **PR5B - Prescription 5B – Couverture numérique**

*Cible : Documents d'urbanisme (CC, PLU, PLUi)*

Les documents d'urbanisme devront favoriser les conditions pour :

- Accroître l'usage de la fibre optique sur l'ensemble du territoire facilitant l'émergence du télétravail.
- Permettre un raccordement au réseau très haut débit de toute nouvelle construction susceptible d'avoir recours aux technologies numériques.
- Augmenter la capacité à héberger et à gérer les données de manière sécurisée (DATACENTER) tout en étant vigilant sur la consommation énergétique nécessaire et de ne pas créer de surchauffe urbaine ;
- Faire émerger en centralités, notamment sur les pôles, des lieux favorisant les nouvelles formes de travail permettant de limiter les déplacements (tiers-lieux, co-working...).

## P1-O2 – Orientation n°2 du DOO, pilier 1

# UNE POLITIQUE D'HABITAT DE QUALITE, EQUILIBREE, DIVERSIFIEE POUR REpondre AUX BESOINS DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET AUX DEFIS DES TRANSITIONS

Objectifs DOO	Principaux objectifs du PAS concernés
<p><b>Objectif 6 - Produire environ 1 300 logements par an pour atteindre 347 000 habitants en 2050</b></p> <p><b>Objectif 7 - Répartir la production de logements en fonction de l'armature territoriale</b></p> <p><b>Objectif 8 - Agir sur la vacance longue durée du parc de logements</b></p> <p><b>Objectif 9 - Réhabiliter le parc de logements dégradés en priorité dans les centralités</b></p> <p><b>Objectif 10 - Diversifier l'offre de logements pour répondre au parcours résidentiel et garantir une mixité sociale</b></p> <p><b>Objectif 11 - Adapter le parc de logements au vieillissement de la population et aux besoins spécifiques</b></p>	<p><b>AMBITION : Transitions nouveau Modèle</b></p> <p><b>Proposer des formes urbaines diversifiées et qualitatives plus économes en foncier</b> Obj 42 Reconfigurer le bâti existant dégradé, vacant, sous occupé Obj44 Fixer un cadre pour une densité acceptable répondant aux différents contextes</p> <p><b>Accompagner l'émergence d'un nouveau modèle d'habitat</b> Obj45 Favoriser une mixité des formes urbaines et des nouveaux modes d'habiter Obj 46 Poursuivre l'accompagnement à la rénovation du parc Obj 47 Exigence production et rénovation de qualité Obj 48 Sensibilisation au changement de modèle</p> <p><b>AMBITION : Complémentarités et équilibres territoriaux</b></p> <p>Obj 6 Etablir une production équilibrée et diversifiée de logements neufs se basant sur l'armature territoriale et en répondant à l'ambition démographique</p>

## Objectif 6 – Produire environ 1 300 logements par an pour atteindre 342 000 habitants en 2046

Le défi auquel va devoir répondre le Pays du Mans est de **permettre l'accueil d'environ 20 000 habitants sur la période d'application du SCoT-AEC 2026/2046** et environ 30 000 habitants en plus par rapport à 2020 pour atteindre environ 347 000 habitants en 2050 (rythme de croissance annuel moyen d'environ +1029 habitants par an entre 2020 et 2050). Ce scénario suit la projection OMPHALE haute à 2040, réalisée par l'INSEE Pays de la Loire. Considérant une estimation à environ 321 900 habitants à 2026, en suivant le scénario démographique retenu le Pays du Mans atteindrait environ 342 000 habitants en 2046 soit environ + 20 000 habitants, 20 ans après l'année d'approbation du SCoT-AEC. Cet objectif doit être considéré comme une moyenne sur 20 ans, il s'agit d'une trajectoire qui pourra être réajustée dans le cadre du suivi et de la mise en œuvre du SCoT-AEC.

Année	Scenario 5 Retenu
2020	316 480
2022 (INSEE)	317 102
2026	321 900
2030	325 600
2036	331 000
2040	335 000
2046	342 000
2050	347 000

*Projections démographiques détaillées avec l'appui du CEREMA à partir du scénario choisi par les élus*

**Au regard des prévisions démographiques, les capacités d'accueil des territoires seront à différencier en fonction de l'armature territoriale et des bassins de vie, en prenant en compte les enjeux d'économie des ressources, d'accessibilité en transports en commun et d'organisation territoriale :**

- Maintenir l'agglomération mancelle et sa ville-centre comme la locomotive démographique du Pays du Mans ;
- Maîtriser les dynamiques de développement sur les bassins de vie périurbains ayant connus une croissance soutenue pour répondre aux enjeux de préservation des ressources, du foncier et de la biodiversité ;
- Rattraper le développement sur les territoires bien desservis en transports en commun et ayant un bon niveau de services ;
- Maintenir et favoriser l'accueil de la population sur le bassin de vie ouest marqué par une diminution démographique récente et sur les bourgs ruraux.

**Le SCoT-AEC se fixe un objectif de production de logements retenu d'environ 26 000 logements sur 2026/2046 soit 1 300 logements par an avec une répartition par EPCI.**

**PR6- Prescription 6 - Rythme de production de logements**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH*

Les documents d'urbanisme déclineront localement la production de logements nécessaire pour répondre à l'ambition démographique du SCoT-AEC

<b>Répartition par EPCI</b>	<b>Moyenne de logements à produire par an (remobilisation du parc vacant déduite) sur période 2026 /2046</b>
<b>Le Mans Métropole</b>	<b>970</b>
<b>Le Gesnois Bilurien</b>	<b>80</b>
<b>Maine Cœur de Sarthe</b>	<b>65</b>
<b>Orée de Bercé Belinois</b>	<b>65</b>
<b>Sud Est Manceau</b>	<b>70</b>
<b>Champagne Conlinoise et Pays de Sillé</b>	<b>50</b>
<b>Pays du Mans</b>	<b>1 300</b>

## Objectif 7 – Répartir la production de logements en fonction de l'armature territoriale

- **Une répartition de la production au regard de l'armature territoriale et EPCI**

Le SCoT-AEC répartit de manière équilibrée la production de logements envisagée pour atteindre l'ambition démographique projetée, **l'armature territoriale sera la clef de ce rééquilibrage** afin de rapprocher habitat / emplois / services et mobilités.

### Objectifs :

- Maintenir la locomotive démographique du pôle urbain,
- Renforcer les pôles d'équilibre ayant un rôle structurant dans les bassins de vie,
- Stabiliser les pôles intermédiaires,
- Maîtriser la croissance des bourgs périurbains, redynamiser les bourgs ruraux.

L'armature territoriale sera la clef de répartition, mais considérant que les EPCI seront amenés à terme à tous réaliser des PLUi et pour certains d'entre eux des PLH (LMM, GB), **une répartition liant armature et EPCI facilitera la déclinaison dans les PLUi, et PLH.**

### Répartition globale de la production de logements entre pôles niveau SCoT (pôle urbain, pôles d'équilibre et pôles intermédiaire) et socle de proximité (bourgs périurbains et ruraux) :

	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
<b>Polarités Niveau SCoT</b> (Pourcentage minimum)	<b>PLUi*</b>	<b>50 %</b>	<b>50 %</b>	<b>70 %</b>	<b>70 %</b>	<b>30 à 40 %</b>
<b>Socle de proximité Niveau PLUi</b> (Pourcentage maximum)		<b>50 %</b>	<b>50 %</b>	<b>30 %</b>	<b>30 %</b>	<b>60 à 70 %</b>

\***Au sein de la communauté urbaine de Le Mans Métropole**, les objectifs de répartition de production de logements des bourgs périurbains pourront être arbitrés au niveau communautaire lors de la révision du PLUi. Ils seront ainsi adaptés au contexte de l'agglomération mancelle (proximité de la ville-centre, un réseau de transport urbain performant facilitant l'accès aux services et un taux d'équipements important).

### **PR7 - Prescription 7 – Répartition de la production de logements**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH*

Les documents d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat, le cas échéant, devront traduire l'objectif de nouveaux logements à réaliser :

- en respectant la répartition établie au regard de l'armature territoriale et par intercommunalité
- en s'adaptant aux évolutions socio-démographiques (baisse de la fécondité, diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement de la population).

Les PLUi déclineront à l'échelle communautaire et communale les objectifs de production de logements en fonction de leur propre organisation territoriale compatible avec l'armature et l'ambition démographique du SCoT-AEC Pays du Mans.

En cas d'absence de stratégie intercommunale en matière d'habitat et/ou de PLUi, les objectifs chiffrés et principes de répartition seront répartis en fonction du rôle de chacune des communes dans l'armature territoriale et au regard de leurs poids de population au sein de l'EPCI ou du bassin de vie concerné.

De manière générale, la politique locale de production de logements devra s'inscrire dans une logique de rapprochement de l'habitat, des services, des mobilités et de l'emploi et prioriser l'accueil des besoins liés à la croissance démographique dans les polarités (Pôle urbain, pôles d'équilibre, pôles intermédiaires voire pôles de proximité). Les documents d'urbanisme pourront permettre à minima le maintien de la population de chaque commune bourg périurbain ou rural.

Les stratégies locales en matière d'habitat devront s'inscrire dans les principes suivants :

- Favoriser le bien être des habitants en prenant en compte les risques, nuisances,
- Prendre en compte les capacités :
  - o d'alimentation en eau potable et assainissement,
  - o de raccordement aux réseaux électriques et électroniques.
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité,
- Privilégier des implantations au plus proche des centralités

## Objectif 8 – Agir sur la vacance longue durée du parc de logements

En 2021, le Pays du Mans comprenait (suivant les fichiers fonciers) environ 6.2 % du parc de logements vacants (9 396) dont 2.9 % de plus de 2 ans (2 352) et 1.4 % de plus de cinq ans (2097 logements). Cette moyenne est globalement faible, toutefois le territoire est marqué par des secteurs de concentration de vacance notamment les centres-bourgs et des zones rurales.

**Pour lutter contre la vacance de longue durée, remobiliser des logements vacants, le Pays du Mans se donne l'objectif de reconquérir d'ici 2046 : 1 000 logements vacants** soit plus de 10% du parc de logements vacants en 2021 (fichiers fonciers) en priorisant la remise sur le marché des logements vacants de + 2 ans et de + 5 ans.

Pour mener à bien cet objectif, les priorités d'actions seront à établir sur les secteurs les plus touchés par la vacance :

- L'ensemble des centres-bourgs,
- La partie rurale de la communauté de communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé, en particulier le bourg Pôle d'équilibre rural de Sillé-le-Guillaume,
- La partie rurale de la communauté de communes du Gesnois Bilurien et les centres-bourgs de Bouloire (pôle intermédiaire rural), Montfort-le-Gesnois (pôle intermédiaire) et Connerré (pôle d'équilibre).
- Le nord de la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe en particulier le bourg de Ballon Saint Mars (pôle intermédiaire rural)
- Le centre-bourg du pôle d'équilibre d'Ecommoy.

### **PR8 - Prescription 8 – Lutte contre la vacance du parc de logements**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH*

#### **Pour les collectivités compétentes en PLH et/ou PLUi :**

- Quantifier, localiser et qualifier la vacance,
- Définir un objectif de remise sur le marché de logements vacants,
- Mettre en œuvre localement une stratégie d'actions de lutte contre la vacance.

**Pour les communes concernées par un taux de vacance supérieure à 7%** (au moment du diagnostic, lors de l'élaboration du document d'urbanisme) :

- Intégrer un objectif de résorption d'une partie de la vacance du parc de logements en précisant les modalités pour y parvenir,
- Dimensionner les secteurs en extension urbaine en tenant compte du potentiel mobilisable de logements vacants.

#### **De manière générale, pour toutes les communes :**

- Identifier le parc de logements vacants de plus de 2 ans situé en centre-ville et/ou centre-bourg.

## Objectif 9 – Réhabiliter le parc de logements dégradés en priorité dans les centralités

La rénovation du parc de logements ancien contribuera activement à tendre le territoire vers la neutralité carbone. Le SCoT-AEC propose de poursuivre l'accompagnement des ménages sur :

- La rénovation énergétique du parc de logements existants, et la lutte contre les logements dégradés et indignes particulièrement en centralité ;
- L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la perte d'autonomie,
- Les politiques locales d'amélioration de l'Habitat.

Il conviendra de maintenir le Service Unique pour Rénovation Energétique (SURE Pays du Mans) comme guichet unique en tant qu'Espace Conseil France Rénov.

La contractualisation entre l'Etat et les collectivités s'établira sous la forme de deux pactes territoriaux :

- Le premier à l'échelle de la communauté urbaine de Le Mans Métropole ;
- Le deuxième à l'échelle du Pays du Mans hors Le Mans Métropole.

Cette contractualisation en interaction et cohérente permettra de faciliter la rénovation du parc de logements anciens.

Toute expérimentation, accompagnement des bailleurs privés en faveur de la rénovation et ou de la reconfiguration de leurs logements devra être favorisée en priorisant les actions au sein des centralités.

### **PR9 - Prescription 9 – Réhabilitation / rénovation**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH*

Mobiliser prioritairement la réhabilitation du parc privé dans les centralités concentrant les taux les plus élevés de vacance, de logements dégradés et potentiellement indignes.

En plus de poursuivre la rénovation du parc public de logements, favoriser l'accompagnement à la rénovation, reconfiguration du parc locatif privé situé au cœur de ville, ou de bourgs en priorité sur les polarités.

Les parties réglementaires des documents d'urbanisme encourageront la reconfiguration du parc de logements anciens (surélévation, extension...), pour favoriser sa rénovation et maintenir une offre diversifiée et abordable en centralité et limiter la vacance.

Pour les territoires marqués par une sous-occupation du parc de logements, les PLUi devront définir des conditions pour agir sur le parc de logements sous-occupé et optimiser les usages des grands logements (exemples : colocation, hébergement chez l'habitant notamment pour les ménages les plus modestes).

## Objectif 10 – Diversifier l’offre de logements pour répondre au parcours résidentiel et garantir une mixité sociale

Le diagnostic a mis en évidence une offre de logements peu diversifiée sur le territoire du SCoT notamment sur les espaces périurbains. En réponse à ce constat, le SCoT s’oriente vers une diversification de l’offre de logements de façon équilibrée sur l’ensemble du territoire.

Le Pays du Mans favorisera la mise en place d’une politique de l’habitat au service de la solidarité par une offre de logements pour tous (adaptation au vieillissement, accueil de jeunes ménages, primo-accédants, habitat inclusif, habitat caravane, ...).

**Mieux répartir l’offre aidée**, locative (logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé Intégration (PLAI), Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), habitat inclusif, parc conventionné privé) et en accession (Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt Social Location Accession (PSLA) ou autres montages d’accession aidée).

L’offre de logements aidés étant principalement concentrée sur le pôle urbain, la stratégie du SCoT-AEC vise à organiser l’offre locative aidée de manière plus équilibrée en cohérence avec l’armature territoriale. Des formes collectives, intermédiaires et groupées seront favorisées. Il s’agira notamment de :

- Répartir de manière équilibrée la production de logements aidés entre espaces rural, périurbain et urbain
- Diversifier l’offre de logements sur les nouvelles opérations en garantissant une mixité sociale (locatif, logement intermédiaire, accession...)
- Prendre en compte l’offre de logements dans l’ancien pour répondre au besoin d’offre locative aidée

### **PR10A - Prescription 10A- Répartition de l’offre de logements aidés**

*Cible : Documents d’urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH et opération > 5 000 m<sup>2</sup> surface de plancher*

**Les documents d’urbanisme et PLH préciseront la politique locale de production de logements aidés en fonction de l’armature territoriale avec une priorité d’implantation sur les polarités de niveau SCoT** (Pôle urbain, Pôles d’équilibre, Pôles intermédiaires). Les documents d’urbanisme pourront préciser localement la définition des logements aidés.

Les objectifs de programmation de logements aidés seront intégrés au sein des orientations d’aménagement et de programmation des documents d’urbanisme en favorisant une mixité sociale et intergénérationnelle.

**Les opérations d’aménagements de plus 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant plus de 30 logements** (sur l’ensemble des tranches à aménager) devront intégrer un objectif minimal\* de logements aidés dans l’opération comme suit :

<b>Pôle urbain</b> (hors Allonnes, Coulaines, quartiers politique de la ville (QPV) et autres secteurs identifiés PLH)	<b>Minimum de 20 % logements aidés</b> (ce taux sera majoré pour les communes soumises à l’article 55 de la loi SRU, en fonction des accords avec les services de l’Etat et des éventuels principes de solidarité définis au niveau communautaire)
<b>Pôles d’équilibre périurbains</b>	<b>Minimum de 15 % à 20 % logements aidés</b>
<b>Pôle d’équilibre rural</b> (Sillé-le-Guillaume)	<b>Minimum de 10 % à 15 % logements aidés</b>
<b>Pôles intermédiaires périurbains</b>	<b>Minimum de 10 % à 15 % logements aidés</b> (ce taux sera majoré pour les communes soumises à l’article 55 de la loi SRU, en fonction des accords avec les services de l’Etat et des éventuels principes de solidarité définis au niveau communautaire)
<b>Pôles intermédiaires ruraux</b>	<b>Minimum de 8 % à 10 % logements aidés</b>
<b>Socle de proximité</b>	<b>Recommandé à déterminer par les PLUi / PLU</b>

\*L’objectif pourra être réduit sous justification par l’opérateur et la commune concernée d’une production de logements aidés de moins de deux ans en centralité à proximité de l’opération.

\*Sous réserve des possibilités de financements

Les documents d’urbanisme définiront les modalités de mise en œuvre de ces objectifs en fonction de l’accès aux services, aux commerces, des services de mobilités notamment sous la forme : d’OAP et/ou emplacements réservés et/ou secteurs de mixité sociale...

## **REC 10 - Recommandation 10- Principe de souplesse pour les communes soumises art55 loi SRU**

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, **il pourra être proposé d'intégrer des possibilités de créations de logements et de consommation d'ENAF plus élevées pour les communes concernées par l'art. 55 de la loi SRU**, par rapport aux autres communes du territoire qui ne sont pas concernées par ces obligations législatives.

### **Diversifier la production de logements neufs**

Pour répondre au parcours résidentiel, aux besoins des ménages existants et nouveaux, pour apporter une offre pour tout type de ménage (taille, revenu, âge), pour mieux adapter le parc aux compositions familiales, le SCoT-AEC a pour objectif de diversifier la production de logements neufs locative et en accession à la propriété. Il s'agira également de lutter contre la banalisation des paysages pavillonnaires, et favoriser une offre diversifiée, de qualité, bien intégrée au tissu environnant.

Pour tendre vers un modèle plus diversifié, mieux intégré, une production de logements neufs de qualité, le Pays du Mans et ses collectivités membres auront un rôle à jouer pour l'impulsion, la sensibilisation et l'accompagnement des acteurs professionnels au changement de modèle

### **PR10B - Prescription 10B – Diversification du parc de logements**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH*

Les documents d'urbanisme proposeront :

- des formes urbaines diversifiées (taille, hauteur...), et qualitatives plus économes en foncier,
- une mixité architecturale,
- une offre de logements répondant aux différents parcours résidentiels de la population (diversité de taille des parcelles pouvant accueillir différents types de bâti), la production de petits logements de qualité sera encouragée dans les centralités (bien situés, proches des commerces et services) particulièrement dans les polarités.

La mixité fonctionnelle des opérations sera favorisée notamment pour les opérations situées en centralité.

## Objectif 11 – Adapter le parc de logements aux besoins spécifiques

### Prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie

#### **PR11A - Prescription 11A – Réponse aux besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH

##### **Création d'une offre nouvelle :**

Les documents d'urbanisme (PLUi) et de programmation d'habitat (PLH) veilleront à répondre aux besoins spécifiques de logements et d'hébergement dédiés aux personnes âgées et/ou en perte d'autonomie et de mobilité.

L'offre nouvelle sera localisée principalement dans les polarités au plus près des services, commerces et transports en commun.

##### **Adaptation du parc au vieillissement :**

Les documents d'urbanisme faciliteront le maintien à domicile des séniors et l'adaptation des logements existants à la perte d'autonomie et au vieillissement. La production de logements inclusifs pourra être encouragée pour répondre à ces besoins spécifiques.

Les parties réglementaires des documents d'urbanisme encourageront la reconfiguration des logements existants pour adapter le parc de logements au vieillissement, à la perte d'autonomie, et au handicap.

### Rénover le parc de logements

#### **PR11B - Prescription 11B – Rénovation du parc de logements**

Cible : Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et programme d'intérêt général (PIG)

La rénovation du parc de logements anciens contribuera activement à tendre le territoire vers la neutralité carbone. Le SCoT-AEC proposera de poursuivre l'accompagnement des ménages sur :

- La rénovation énergétique du parc de logements existants,
- La résorption progressive du parc de logements potentiellement indignes et dégradés.
- L'adaptation du parc de logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.

### Favoriser la mise en place d'une offre abordable et répondant aux besoins de tous

#### **PR11C - Prescription 11C – Réponse aux besoins des populations spécifiques**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH

Les documents d'urbanisme (PLUi) et de programmation d'habitat (PLH) prendront en compte les besoins spécifiques de logements et d'hébergement dédiés :

- aux personnes handicapées ;
- aux étudiants ;
- aux actifs temporaires.

### Proposer une offre adaptée pour les gens du voyage

Le Pays du Mans, conformément au schéma départemental d'accueil et d'habitat adapté pour les gens du voyage, veillera à accompagner les projets d'ancrage territorial des gens du voyage sur des terrains familiaux locatifs ou privés, et l'habitat adapté (orientation 2 du schéma départemental 2019-2025).

### **PR11D - Prescription 11D – Offre adaptée pour les gens du voyage**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et document de programmation PLH*

Les documents d'urbanisme devront respecter les prescriptions du Schéma départemental d'accueil d'habitat des gens du voyage de la Sarthe notamment celles concernant les aires d'accueils et les terrains familiaux locatifs.

Il conviendra d'intégrer au sein des documents d'urbanisme (PLUi, PLU) des territoires ayant identifié un besoin, une ou plusieurs possibilités d'ancrage territorial sur des terrains autorisant des constructions annexes et l'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces espaces devront se situer en priorité dans les zones urbanisées à proximité des services et des équipements.

Chaque document d'urbanisme concerné devra intégrer la possibilité d'implantation d'habitat caravane dans son règlement sous les conditions de l'article L444-1 du Code de l'Urbanisme.

## P1-O3 – Orientation n°3 du DOO, pilier 1

# S'INSCRIRE PROGRESSIVEMENT DANS UN MODELE D'AMENAGEMENT PLUS DENSE, EN VEILLANT A S'ADAPTER AUX DIFFERENTS CONTEXTES

Objectifs DOO	Principaux objectifs du PAS concernés
<p><b>Objectif 12 - Fixer des conditions d'intensification du développement résidentiel</b></p> <p><b>Objectif 13 - Mobiliser les gisements fonciers en renouvellement urbain en priorité</b></p> <p><b>Objectif 14 - Accompagner la mise en place d'une densification acceptable et favorable à la santé</b></p>	<b>AMBITION : Cadre de vie et Santé</b>
	Prioriser le développement en renouvellement urbain au plus près des centralités
	OBJ 39 Reconfigurer et réhabiliter le bâti des centralités et centres-bourgs
	OBJ 40 Accompagner l'intensification des bourgs et centralités
	Encourager à la réalisation d'espaces publics accessibles, partagés et apaisés, favorisant le vivre ensemble et la convivialité
	OBJ 45 Garantir un maillage cohérent d'offre en espaces publics
	OBJ 46 Requalifier les espaces publics en renforçant leur qualité
	OBJ 47 Prôner l'accessibilité à tous des espaces publics
	Tendre vers une adaptabilité et multifonctionnalité des espaces publics
	OBJ 49 Favoriser la reconfiguration de l'espace public selon les usages
	<b>AMBITION : Transitions nouveau Modèle</b>
	Proposer des formes urbaines diversifiées et qualitatives plus économes en foncier
	OBJ 43 Reconfigurer le bâti existant dégradé, vacant, sous occupé
	OBJ 44 Encadrer et accompagner la division parcellaire des unités foncières en priorités au sein de l'enveloppe urbaine
OBJ 45 Fixer un cadre pour une densité acceptable répondant aux différents contextes	

## Objectif 12 – Fixer des conditions d'intensification du développement résidentiel

### Déclinaison de l'objectif de densité moyenne minimale au regard de l'armature territoriale

Définition commune densité moyenne minimale :

<p><b>Les espaces pris en compte sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité,</li> <li>- Les réseaux et collecte des eaux pluviales et bassins internes au quartier.</li> </ul> <p><b>Les espaces exclus sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et/ou communal et/ou intercommunal (voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs...).</li> <li>- Les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat.</li> <li>- Les espaces rendus réglementairement inconstructibles (zones humides, loi Barnier, EBC<sup>13</sup>...).</li> <li>- Les espaces bâtis existants hors opération.</li> <li>- Les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum chacune).</li> </ul> <p><b>La densité minimale prescrite peut parfois être difficile à respecter pour des projets :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• situés dans un environnement contraint ;</li> <li>• comportant des emprises importantes d'espaces publics.</li> </ul> <p>Dans ces cas de figure, une densité inférieure aux objectifs présentés précédemment pourra être acceptée, sous réserve de justification du contexte particulier du projet.</p>
--

#### **PR12A - Prescription 12A – Densité moyenne minimale en log/ha**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi), opérations > 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Les objectifs de densité bâtie sont modulés en fonction de l'armature territoriale** pour répondre aux différents contextes locaux et s'articuler avec l'organisation territoriale. Ils correspondent à une densité bâtie minimale moyenne des nouvelles opérations d'aménagement (cf définition) situées en extension urbaine et en renouvellement urbain, mesurée à l'échelle de la commune.

A noter dans un rapport de compatibilité directe avec le SCoT, **les opérations de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en extension urbaine devront atteindre l'objectif minimal de densité fixé par le SCoT.**

Il conviendra de veiller à une bonne intégration des opérations denses dans le tissu bâti environnant. Des objectifs de densité plus élevés pourront être favorisés dans les centralités et au sein de l'enveloppe urbaine. Une augmentation progressive des objectifs moyens minimaux pourra s'effectuer au regard des périodes d'application du ZAN.

Armature territoriale		Objectif de densité moyenne minimale en log/ha mesurée à l'échelle de la commune et pour les opérations de + 5000 m <sup>2</sup> de surface de plancher à l'opération
Pôle Urbain	Ville-centre	≥ 40 log/ha
	hors Le Mans	Entre 20 et 35 log/ha <i>A différencier dans PLUi</i>
Pôles équilibre	Périurbain	≥ 20 log/ha
	Rural	≥ 18 log/ha
Pôles intermédiaires	Périurbain	≥ 18 log/ha
	Rural	≥ 17 log/ha
Socle de proximité	Pôle de proximité	≥ 17 log/ha
	Bourg périurbain	≥ 16 log/ha
	Bourg rural	≥ 15 log/ha

## Application d'un objectif minimum de logements économes en espace pour les opérations de + 20 logements des polarités du SCoT-AEC

Dans la continuité du SCoT approuvé en 2014, pour diversifier l'offre de logements, et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, le SCoT-AEC renforce progressivement les objectifs de production de logements économes en espace en se focalisant uniquement sur les polarités SCoT amenées à accueillir le plus de logements.

Pour les opérations d'envergure de plus de 20 logements :

Le logement économe en espace comprend :

- Le logement individuel dense (parcelle  $\leq 400 \text{ m}^2$ ),
- Résidences sociales (structures qui offrent des logements privés, des espaces collectifs et un accompagnement social), colocations seniors
- Logements inclusifs,
- Le logement intermédiaire (formes urbaines)
- Le logement et hébergement collectif.

### **REC12A – Recommandation 12A – Logements économes en espace**

*Cible : Opérations d'aménagement + 20 logements*

Les objectifs de programmation de logements économes en espace seront intégrés au sein des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles à minima de plus de 20 logements des documents d'urbanisme pour les polarités de niveau SCoT. Pour le niveau socle de proximité, le SCoT-AEC recommande, pour des opérations de moins de 20 logements, aux collectivités compétentes d'étudier l'intérêt d'établir, le cas échéant un % de logements économes en espace en fonction du contexte de la commune et du secteur concerné.

Les opérations comprenant plus de 20 logements (OAP sectorielles des PLUi et PLU, permis d'aménager de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) (sur l'ensemble des tranches à aménager) intégreront un objectif minimal\* de logements économes en espace dans l'opération comme suit :

Armature territoriale	Logements économes en espace	
	Pourcentage minimum / production totale de logements de l'opération	
	SCoT-AEC approuvé en 2026	
	Opération d'envergure de + 20 logements	
	Recommandation	
Période d'application	2026/2035	2036/2046
Pôle Urbain	Minimum 60 %	Minimum 80 %
Pôles équilibre	Minimum 40 %	Minimum 60 %
Pôles intermédiaires	Minimum 30 %	Minimum 50 %
Socle de proximité	PLUi / document d'urbanisme Recommandé par le SCoT-AEC	

**Intensification plus importante pour les opérations proches de gare ou arrêt transport collectif performant** (tramway, BHNS, Chronolignes et lignes express)

### **REC12B – Recommandation 12B – Intensification proche transports**

*Cible : Opérations d'aménagement + 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

Dans les polarités de niveau SCoT, le SCoT-AEC recommande pour les opérations situées en centralités, proches d'une gare ou halte ferroviaire et d'un arrêt de transport en commun performant (tramway, BHNS, chronolignes, ligne express), de favoriser une mixité de fonctions et si possible des formes urbaines plus denses que les objectifs moyens minimaux.

## Objectif 13 – Mobiliser les gisements fonciers en renouvellement urbain en priorité

Le SCoT-AEC met en place une enveloppe urbaine de référence pour le suivi de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF). Les secteurs de développement inclus dans l'enveloppe seront considérés comme du renouvellement urbain, ceux à l'extérieur comme de l'extension urbaine consommant de l'espace NAF.

### **PRI3A - Prescription 13A – Enveloppe urbaine de référence**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

#### **Avoir une définition commune de l'enveloppe urbaine SCoT / EPCI**

L'Enveloppe Urbaine Existante, ou EUE, correspond au périmètre des espaces urbanisés à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ... Ces espaces urbanisés comprennent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis. Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (parkings, équipements de voirie ou de réseaux, ...) sont intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou agricoles. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. **Les dents creuses, terrains non bâtis ≤ à un hectare sont intégrées à l'enveloppe urbaine.** Dans le cadre des documents d'urbanisme certaines dents creuses < 1 hectare, ayant des fonctionnalités agricoles et écologiques fortes, pourront garder un zonage adapté non urbanisable.

#### **Déterminer l'enveloppe urbaine 1/01/2025 (date d'arrêt de projet) comme référence**

Le SCoT-AEC comprendra en annexe les enveloppes urbaines de référence de toutes les communes. Ces enveloppes sont établies avec l'appui et la validation des collectivités compétentes et constitueront l'enveloppe de référence 2021 et 2025 pour distinguer renouvellement urbain et extension urbaine et pour suivre la consommation d'espace NAF. **Les dents creuses inférieures ou égale à un hectare situées au sein de l'enveloppe urbaine seront considérées comme consommées, leur urbanisation ne sera donc pas comptabilisée dans le suivi des ENAF.** L'enveloppe urbaine constituera donc le référentiel pour le suivi consommation d'espace NAF 2021/FIN 2024 et 2025/2030.

#### **Mobiliser les gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine de référence**

Le SCoT-AEC prévoit que la construction des nouveaux logements, mais aussi des équipements et services soit réalisée, dans la mesure du possible, prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine de référence au travers de la mobilisation de l'ensemble des gisements existants :

- par la densification et la mutation des tissus bâtis existants au travers de divisions parcellaires (BIMBY et autres) et de mobilisation d'espaces artificialisés encore libres ;
- par la mobilisation des locaux vacants (logements, commerce...) ;
- par la surélévation des bâtiments existants sous réserve de leur bonne intégration au tissu existant et la réalisation de nouvelles formes urbaines ayant des hauteurs plus élevées ;
- par le changement de destination de surfaces déjà bâties (bureaux, bâtiments d'activités, pieds d'immeubles commerçants non pertinents, etc.) ;
- par dans certains cas la démolition / reconstruction sous réserve de prise en compte des enjeux patrimoniaux et d'intégration au tissu bâti environnant.

### **PR13B - Prescription 13B – Gisements fonciers**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Selon l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». Aussi **les documents d'urbanisme, veilleront à identifier les gisements fonciers** et d'utiliser les outils disponibles afin de mobiliser en priorité et de façon optimale les gisements en renouvellement urbain.

Les documents d'urbanisme mettront en place des dispositions réglementaires qui favoriseront les possibilités de densification urbaine des espaces urbanisés en tenant compte de la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère/environnementale.

### **Définir une part minimale de logements à construire dans l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain)**

#### **PR13C - Prescription 13C – Part de logements en Renouvellement Urbain**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Les nouveaux logements s'inscriront en priorité dans l'enveloppe urbaine existante (2025 année de référence). Le SCOT fixe une part minimale de logements à produire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (délimitation des zones U des documents d'urbanisme).

Armature territoriale	Renouvellement Urbain	
	Part minimale de logements neufs à produire au sein de l'enveloppe urbaine <b>2025</b>	
Période d'application	2025/2035	2036/2046
Pôle Urbain	60 % à 70 %	70 % à 100 %
Pôles équilibre et intermédiaires	50 % à 60 %	60 % à 100 %
Socle de proximité	Document d'urbanisme locaux, il est recommandé de tendre à minima vers 40 % à 50 %	

Les intercommunalités concernées par plusieurs polarités de niveau SCoT, dans leur document d'urbanisme ou leur programme local de l'habitat, pourront adapter et différencier cet objectif à l'échelle de l'ensemble des pôles de l'EPCI, en s'appuyant sur des critères permettant de tenir compte des particularités de chaque commune pôle concernée.

### **Prioriser les opérations en renouvellement urbain par rapport à celles en extension urbaine**

#### **PR13D - Prescription 13D – Phasage prévisionnel de programmation des opérations de logements**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Pour ne pas concurrencer les opérations de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme intégreront **un phasage prévisionnel de programmation des opérations de logements envisagées** en :

- o priorisant les secteurs en renouvellement urbain.
- o maîtrisant l'ouverture à l'urbanisation de terrains en extension urbaine destinés à la construction de logements afin de limiter la concurrence avec les opérations en renouvellement urbain.

## Maintenir des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine (fonction environnementale)

Avec pour objectif de favoriser, le bien être, le bien vivre ensemble et de mieux préparer la population aux changements climatiques, le SCoT-AEC propose aux documents d'urbanisme **de maintenir ou prévoir des espaces de respiration non bâtis**, apportant des services écosystémiques, véritables lieux de rencontres, au sein de l'enveloppe urbaine, il s'agira notamment de :

- Préserver des secteurs végétalisés pour le maintien et le développement de la nature en ville, l'amélioration de la qualité de l'air,
- Préserver les espaces ayant une valeur agronomique, les espaces ayant un rôle de régulation des stocks et des flux d'eau,
- Apporter des îlots de fraîcheur pour mieux se préparer à la hausse des températures,
- Inciter aux pratiques d'activités physiques et sportives, et de la détente.
- Aménager / requalifier des espaces publics de qualité (ensemble des fonctions)

### **PR13E- Prescription 13E- espaces de respiration**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

En parallèle de la volonté d'intensifier les espaces bâtis pour économiser les espaces agricoles et naturels, il convient de conserver dans les tissus urbains des villes et bourgs existants une proportion d'espaces non bâtis dédiés aux fonctions climatiques et écologiques. En effet ces espaces peuvent également favoriser l'acceptabilité de la densification et jouer un rôle fondamental dans la perception du bien-être des habitants (Urbanisme Favorable à La Santé). Ils seront inclus dans l'enveloppe urbaine de référence.

## Encadrer le développement de l'habitat diffus

En dehors, des pôles principaux et des bourgs périurbains et ruraux, une partie du territoire du Pays du Mans est caractérisée par un mitage des espaces agricoles lié au développement de zones d'habitat diffus sous forme de hameaux, d'urbanisation linéaire...

Le SCoT s'oriente vers la limitation du développement de l'habitat diffus. Les objectifs sont les suivants :

- maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- limiter le mitage des espaces agricoles,
- diminuer les coûts pour les collectivités en termes de raccordement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, haut débit...), de desserte par les transports.
- éviter les problèmes de sécurité le long des voies de circulation.

\* **Définition du hameau** : En discontinuité du tissu urbain existant d'un village ou d'une agglomération principale, il s'agit de parties du territoire regroupant au moins dix constructions à usage d'habitation.

### **PR13F - Prescription 13F - Densification exceptionnelle des hameaux**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

L'encadrement de l'habitat diffus conduit à exclure le développement de nouvelles zones d'habitat diffus, hameaux et d'urbanisation linéaire sauf extension du bâti existant.

Les PLUi pourront permettre de **manière exceptionnelle** la densification de hameaux\* jugés structurants. Ils devront toutefois être situés à moins de 2 km d'une centralité comprenant des services de proximité avec un accès sécurisé par mode actif (vélo, marche à pied) et / ou en transports en commun.

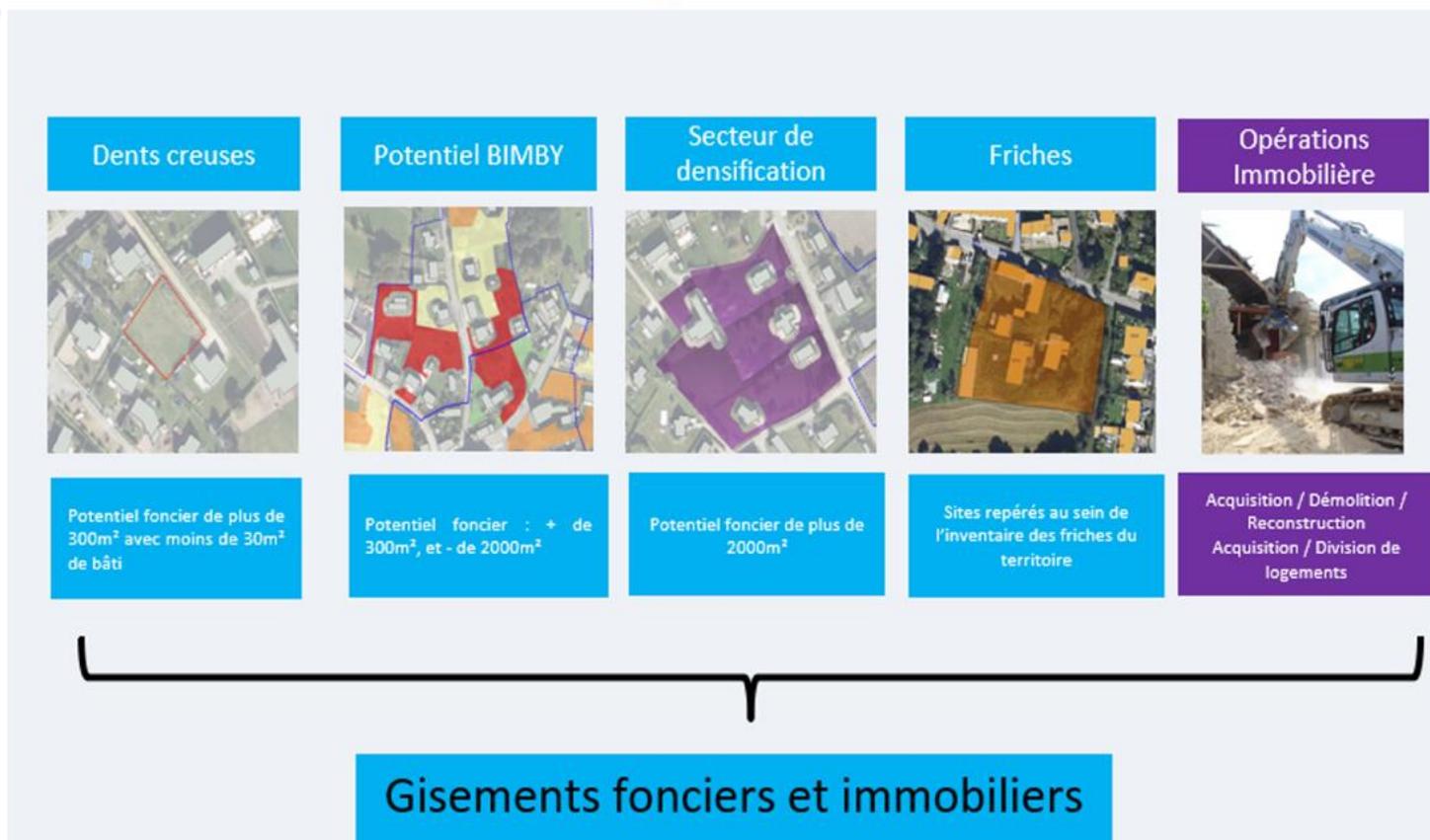
### **REC13 - Recommandation 13 - principes complémentaires densification de hameaux**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Il sera recommandé de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- concentrer/limiter les constructions nouvelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau,
- combler une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine du hameau si :
  - o parcelle  $\leq 2500 \text{ m}^2$  (seuil artificialisation ZAN)
- ne pas porter atteinte à l'activité économique agricole et forestière,
- ne pas poser de problème d'accessibilité, de sécurité, et de nuisances sonores,
- ne pas impacter la sauvegarde des espaces naturels et ou zones humides.

# La mobilisation des gisements fonciers



Source SCoT Dinan Agglo

## Objectif 14 – Accompagner la mise en place d'une densification acceptable et favorable à la santé

### En valorisant l'espace public multifonctionnel, levier clef pour se préparer aux changements

#### **Définition source ISADORA 2020 (fiche 11)**

**Les espaces publics désignent** « la partie du domaine public non bâti affecté à des usages publics » (Choay et Merlin, 1988), c'est-à-dire l'ensemble des lieux accessibles et gratuits où les individus se croisent, se rencontrent et échangent. Ils renvoient aux rues, aux avenues, aux places, aux parvis, aux boulevards, aux jardins, aux parcs, aux parkings, etc., autant de lieux qui peuvent occuper simultanément des fonctions diverses.

**La fonction sociale des espaces publics** renvoie à la capacité de ces espaces à générer des opportunités d'interactions sociales pour les individus, et donc à lutter contre l'isolement social. Leur **fonction circulaire** correspond à leur capacité à rendre possibles et à faciliter les déplacements des individus dans l'espace urbain par différents modes (déplacements actifs et motorisés). **Leur fonction de stimulation de l'appareil perceptif renvoie aux multiples effets** (ressourcement, développement des compétences individuelles, stress, etc.) sur les individus que génèrent les perceptions sensorielles (vue, toucher, ouïe et odorat) de ces espaces. **La fonction environnementale des espaces publics est à considérer lorsque ceux-ci sont des espaces verts** (parcs, jardins, etc.).

Avec pour objectif de favoriser, le bien être, le bien vivre ensemble et de mieux préparer la population aux changements climatiques, le SCoT-AEC propose aux documents d'urbanisme de maintenir ou prévoir des espaces de respiration non bâtis, apportant des services écosystémiques, véritables lieux de rencontres, au sein de l'enveloppe urbaine, il s'agira notamment de :

- Favoriser l'acceptabilité de la densité par la valorisation d'espaces publics végétalisés,
- Préserver des secteurs végétalisés pour le maintien et le développement de la nature en ville, l'amélioration de la qualité de l'air,
- Apporter des îlots de fraîcheur pour mieux se préparer à la hausse des températures,
- Inciter aux pratiques d'activités physiques et sportives, et de la détente.
- Aménager / requalifier des espaces publics de qualité (ensemble des fonctions)

#### **REC14A – Recommandation 14A – Aménagement espace public**

Cible : Opérations de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**Le SCoT-AEC incitera les documents d'urbanisme** à favoriser l'aménagement et la requalification d'espaces publics de qualité en mettant en avant les fonctions sociales, circulaire, cadre de vie, et environnementale génératrices de santé et de bien-être. Le Pays du Mans en tant que structure pilote sur la mise en œuvre de l'urbanisme favorable à la santé pourra accompagner les territoires compétents dans ce sens. Ces éléments seront précisés dans le programme d'actions.

#### **REC14B – Recommandation 14B – Référentiel Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)**

Cible : Opérations de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**Pour les opérations d'aménagement de plus 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, le SCoT-AEC accompagnera les porteurs de projets à la prise en compte d'un référentiel UFS dans l'aménagement des espaces publics dans une démarche d'intégration de la santé lors de l'élaboration d'une opération d'aménagement. Ces éléments seront précisés dans le programme d'actions.

Ce référentiel correspond à la fiche ou clef opérationnelle 11 du Guide ISADORA Cette fiche fait partie d'un ensemble de fiches élaborées dans le cadre du projet ISadOrA (Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement), porté conjointement par l'École des Hautes Études en Santé Publique (EHESP), l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) et la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), et financé par le ministère de la santé (DGS), l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), et le ministère de la Transition Écologique et Solidaire et de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales (DGALN).

## En accompagnant la réalisation de formes urbaines denses plus qualitatives

### • Accompagner la mise en place de formes urbaines qualitatives

Le SCoT-AEC favorisera et accompagnera la mise en place de nouvelles formes urbaines conjuguant : qualité architecturale et intimité des espaces privatifs, qualité d'usage des espaces partagés et extérieurs, mixité sociale et générationnelle, sobriété énergétique et urbanisme bioclimatique. Ces éléments seront précisés dans le programme d'actions (Guides, séminaires...).

Les documents d'urbanisme pourront se saisir de cet objectif au niveau du règlement et des OAP.

### • Encadrer et accompagner la division parcellaire des unités foncières en priorités au sein de l'enveloppe urbaine

Les démarches de densification sur des parcelles déjà bâties (type BIMBY : Build In My Back Yard) doivent être encouragées dans les documents d'urbanisme en accord avec les autres objectifs notamment patrimoniaux et paysagers et en prenant en compte l'intégration du projet à son environnement.

### **REC14C- Recommandation 14C – Division parcellaire**

Cible : Documents d'urbanisme

Pour encadrer les divisions parcellaires, les documents d'urbanisme, veilleront à prendre en compte (partie réglementaire, OAP) les principes qualitatifs d'insertion et d'implantation de nouvelles constructions en densification douce suivants :

- Limiter la création d'accès par la mutualisation ou la réutilisation des accès existants afin de réduire l'impact de l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement).
- Détacher des parcelles en cohérence avec le parcellaire existant afin de s'accorder au tissu urbain (implantation, surface, largeur et profondeur).
- Limiter l'impact sur les apports de lumière existants des propriétés voisines.
- Préserver le cadre de vie pour garantir des espaces privatifs extérieurs de qualité et en limitant les vis-à-vis directs. Il s'agira notamment de construire en mitoyenneté (quand c'est possible) pour préserver l'intimité en limitant les vis-à-vis et les ouvertures sur les espaces extérieurs voisins.
- Optimiser l'implantation pour améliorer la performance énergétique.

### **Extrait OAP « Bimby » PLUi Orée de Bercé Belinois**

**Comment créer une parcelle de qualité en division foncière?**

**3 Diviser pour créer une parcelle en second rang**  
« Habiter la tranquillité des cœurs d'îlots tout en soignant le rapport à la rue »

**Conditions favorables**  
○ Parcelle profonde

**Les principes qualitatifs**

Une configuration en lien avec l'existant

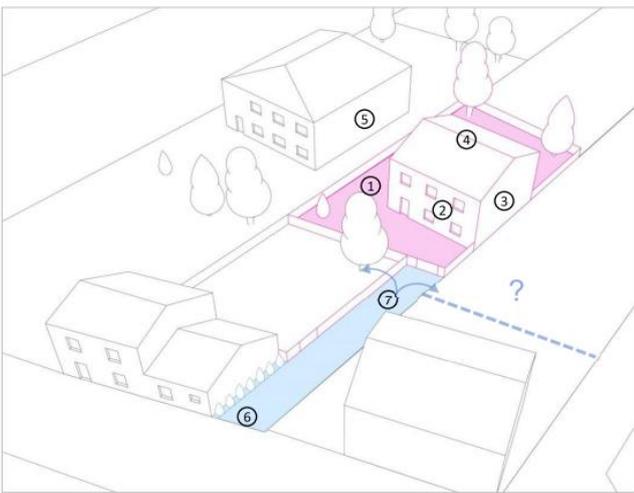
- 1 Garantir des tailles de parcelles cohérentes avec le tissu environnant de façon à préserver la qualité des espaces bâtis (en termes de surface, largeur et profondeur)

Une implantation des constructions réfléchie

- 2 Veiller à une exposition cohérente des façades (ensoleillement, vis-à-vis)
- 3 Si cela permet d'optimiser l'orientation du bâti, favoriser une implantation en limite séparative pour mieux gérer l'intimité et les vis-à-vis
- 4 Moduler les hauteurs en cœur d'îlot de façon à préserver l'intimité des constructions
- 5 Limiter les masques solaires générés par les nouvelles constructions (ombres portées)

Une gestion efficace et soignée des accès

- 6 Réduire l'impact sur l'espace public et ses usages (piétons, circulation, stationnement) en limitant la création d'accès et en intégrant harmonieusement les éléments type coffret de comptage, boîtes aux lettres etc.
- 7 Mutualiser les accès afin de limiter la surface utilisée pour le passage des véhicules (gain de surface, diminution des frais de raccordement aux réseaux)



## P1-O4 – Orientation n°4 du DOO, pilier 1

### AFFIRMER UN TERRITOIRE FLUIDE ET ORGANISÉ EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

Objectifs DOO	Principaux objectifs du PAS concernés
<b>Objectif 15 - Poursuivre le développement d'infrastructures répondant à l'attractivité et au positionnement du territoire</b>	<b>Renforcer l'attractivité en valorisant le positionnement et la qualité de vie du territoire</b>
	OBJ 1 Consolider et renforcer la desserte ferroviaire à partir du Mans
	OBJ 2 Se positionner sur les grands réseaux de fret
<b>Objectif 16 - Faciliter le parcours usagers et l'intermodalité du réseaux de transports par une gouvernance en faveur de la coordination des AOM</b>	OBJ 3 Maintenir une bonne accessibilité nationale et régionale
	<b>Favoriser la mixité de fonction en centralités</b>
	OBJ 43 Renforcer l'accessibilité en mode actifs, partagés et transports collectifs
<b>Objectif 17 - Mettre en œuvre une stratégie commune de mobilité, pour tous, favorisant des déplacements décarbonés et le report modal</b>	<b>Favoriser les mobilités alternatives décarbonées pour limiter l'autosolisme</b>
	OBJ 10 Poursuivre le développement d'un réseau de transport urbain efficace (réseau SETRAM, Chronolignes...)
	OBJ 11 Garantir l'accès aux zones clés de l'agglomération par déploiement des lignes express périurbaines et de rabattement
<b>Objectif 18 - Favoriser l'usage des modes actifs par l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale</b>	OBJ 12 Déployer une offre de transports collectifs de proximité
	OBJ 13 Massifier les offres de mobilité partagée (autopartage et covoiturage) et solidaires
	OBJ 14 Poursuivre le développement des modes actifs
<b>Objectif 19 - Adapter l'espace public au renforcement d'une mobilité durable</b>	<b>S'adosser sur l'armature territoriale pour construire un service express régional métropolitain</b>
	OBJ 16 Articuler l'aménagement du territoire avec les services de mobilité
	OBJ 17 Valoriser l'étoile ferroviaire du Mans et envisager de nouvelles haltes TER
	OBJ 18 Coordonner les services de transports pour un développement équilibré des services de mobilité
	OBJ 19 Favoriser l'intermodalité entre réseau ferroviaire, réseau de transports urbains et le réseau de ligne express
	OBJ 20 Développer un réseau cohérent de mobilités actives sécurisé en lien avec l'armature territoriale
	OBJ 21 Renforcer l'accessibilité des sites touristiques par les transports collectifs, les modes actifs et transports décarbonés

## Objectif 15 – Poursuivre le développement d'infrastructures répondant à l'attractivité et au positionnement du territoire

### Consolider et renforcer la desserte ferroviaire à partir du Mans :

**Le projet de SCoT-AEC encouragera le renfort de la connexion grande vitesse du Mans** via une offre adaptée de TGV notamment en maintenant une offre grande vitesse dense et compétitive vers Paris.

**La liaison ferroviaire vers les aéroports parisiens sera facilitée** (Voie supplémentaire Massy-Valenton pour augmenter la capacité de la ligne, accès aéroport d'Orly...)

Il conviendra d'accompagner la création d'un centre de maintenance technique des TER sur Le Mans (en lien avec l'ouverture à la concurrence étoile ferroviaire du Mans actuellement maintenance niveau Viaduc projet 2032).

**Le projet s'inscrit dans l'amélioration de la qualité de la desserte ferroviaire régionale et intercity** par le cadencement, la qualité de la desserte, et l'adaptation de la tarification des lignes :

- Caen / Alençon / Le Mans / Tours ;
- Le Mans / Laval / Rennes ;
- Le Mans / Nantes / Angers ;
- Le Mans / La Ferté-Bernard / Chartres / Versailles / Paris)

### Se positionner sur les grands réseaux de fret

Au-delà de développer les conditions de report du transport de marchandises vers des modes de transports décarbonés, il s'agira de se positionner comme carrefour fret de dimension régionale notamment :

- En redynamisant l'axe fret Château-Gontier / Le Mans / Lyon suite à la rénovation de la ligne entre Sablé-sur-Sarthe et Château-Gontier ;
- En valorisant le potentiel de développement fret et en maintenant les conditions d'accessibilité au fret ferré sur les autres axes sans remettre en cause le développement du cadencement du transport des voyageurs : Le Mans / Laval ; Alençon/Le Mans / Tours ; Le Mans /La Ferté-Bernard/Paris ;
- En renforçant à termes les connexions fret avec les ports du Havre et St Nazaire ;
- En valorisant le site de la gare de triage du Mans comme plateforme fret ferroviaire d'intérêt régional et en étudiant la mise en place d'autres plateformes rail-route sur le long terme.

#### **REC15- Recommandation 15 – Préservation Installations Terminales Embranchées (ITE)**

*Cible : Documents d'urbanisme*

Pour coordonner, et faciliter l'utilisation du fret ferroviaire par les entreprises, le SCoT-AEC recommandera aux documents d'urbanisme concernés d'identifier et préserver les Installations Terminales Embranchées (ITE) existantes.

## Créer une rocade autoroutière à partir des infrastructures existantes

Le projet inscrit un principe de bouclage de la rocade par l'autoroute à long terme. Ce principe a pour objectif d'éviter le trafic des poids lourds sur la rocade intérieure du Mans, qui se trouve en grande partie en zone urbaine. Les autoroutes et la déviation Sud-Est qui ceinturent l'agglomération joueraient ainsi le rôle de grande rocade. Ce principe permettrait d'améliorer les conditions de circulation sans la création de nouvelles infrastructures et limiterait les nuisances sonores et améliorerait la qualité de l'air pour les riverains de la rocade urbaine. Il pourra être mis en œuvre dans le cadre de la renégociation des concessions autoroutières qui devrait intervenir à l'horizon 2030.

## Poursuivre la mise à niveau de l'axe Le Mans / Orléans

Le SCoT-AEC permettra la poursuite de la mise à niveau et sécurisation de cet axe par la mise en place de zones de dépassement par le Département et par la création sur Champagné d'un centre routier d'intérêt régional.

## Etudier la mise en place de contournements pour améliorer le cadre de vie des habitants

Des contournements routiers inscrits dans le schéma routier départemental seront à étudier sur des axes routiers d'entrée sur le Pays du Mans.

### **PR15 - Prescription 15- Contournements routiers**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

Dans le cadre de projets d'infrastructures routières contribuant au contournement routier de bourgs. Il conviendra de mettre en avant, en plus de la maîtrise du foncier, de la réduction de l'impact environnemental et de l'intégration paysagère, le rôle de ces projets en faveur de l'amélioration de la qualité de vie en centre-bourg par notamment la diminution des nuisances sonores, l'amélioration de la qualité de l'air et la sécurisation des traversées de bourgs. Il conviendra d'éviter les impacts sur les réservoirs de biodiversité.

## Valoriser l'aéroport du Mans en maintenant sa dimension actuelle

Le SCoT-AEC a pour objectif de valoriser l'aéroport en :

- maintenant une dimension de loisirs et le lien direct avec les événements organisés sur le circuit,
- veillant à limiter les nuisances sonores pour les riverains dans le respect du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Le Mans-Arnage
- développant la production d'EnR sur le site,
- étudiant les transitions énergétiques du domaine aérien notamment l'hydrogène.

Le syndicat mixte compétent et le gestionnaire s'inscriront dans cet objectif.

## Objectif 16 – Faciliter le parcours des usagers et l'intermodalité du réseau de transports par une gouvernance en faveur de la coordination des AOM

### Gouvernance

Entre décembre 2019 (promulgation de la Loi d'Orientation des Mobilités dite LOM) et avril 2022, les communautés de communes membres du Pôle métropolitain ont engagé le processus de transfert de la compétence d'Organisation de la Mobilité (édictee par la LOM) vers **le Pôle métropolitain Mobilités Le Mans Sarthe**, devenu à ce titre un syndicat dédié à la mobilité, dit SRU. **Le Mans Métropole** reste Autorité Organisatrice locale de la Mobilité (AOM) sur son ressort territorial.

Afin de respecter le contexte local des AOM et des compétences liées à la mobilité, le syndicat s'est doté d'une compétence principale de coordination des services de mobilité et de l'information voyageur, et de deux compétences « facultatives », la compétence d'Organisation de la mobilité transférée des 6 CdC membres (hors Le Mans Métropole) et la compétence de Gestion de l'autopartage pour l'ensemble de son territoire.

La Région des Pays de la Loire, cheffe de file en matière de mobilité, a de son côté encouragé les CdC de la région à devenir AOM, et a défini des périmètres de bassin de mobilité dans lequel un programme et un suivi des actions est déterminé, sous la forme d'un contrat opérationnel de mobilité.

### Périmètre du Bassin de Mobilité Sarthe Centre

Avec la structuration du Pôle métropolitain Mobilités Le Mans Sarthe, le territoire s'est doté d'un outil qui favorise la coordination des services existants et à venir, l'innovation, l'expérimentation et les aspects billettiques avec la volonté commune des AOM de tendre vers le titre unique.



### **PR16 - Prescription 16 – Coordination AOM**

Cible : Plans de mobilité

**Le SCoT-AEC s'inscrita dans la poursuite de la coordination des offres de mobilités et des autorités organisatrices de la mobilité**, il s'agira de favoriser l'articulation entre la politique de mobilité des AOM et la planification du développement en s'appuyant principalement sur l'armature territoriale.

## Objectif 17 – Mettre en œuvre une stratégie commune de mobilité pour tous, favorisant des déplacements décarbonés et le report modal

Le SCoT-AEC, ses EPCI membres, avec les AOM du bassin de mobilité, mettront en avant la combinaison d'une diversité de leviers et favorisant les conditions d'une transformation progressive des modes de déplacement sur le territoire. **L'ambition principale sera de réduire les impacts des déplacements en voiture et notamment l'autosolisme**, même si la voiture reste le moyen principal de mobilité.

### S'adosser sur l'armature territoriale pour construire un service express régional métropolitain (SERM)

**Un Service Express Régional Métropolitain (SERM)** (initialement appelé « RER métropolitain ») est une offre de mobilité fiable, fréquente et facile à utiliser, au service des habitants de périphérie des métropoles. Son objectif est d'améliorer la desserte entre une ville centre et sa zone périurbaine en renforçant l'offre ferroviaire, et en la complétant par d'autres modes, dont les services de transport routier à haut niveau de service et les réseaux cyclables.

- **Un service express régional métropolitain à organiser autour de l'étoile ferroviaire mancelle**

#### **PRI7A - Prescription 17A – SERM**

Cible : Plans de mobilité

Le SCoT-AEC favorisera la mise en œuvre du SERM sur son territoire, avec comme socle, la valorisation de l'offre ferroviaire (fréquences, cadencements) en réponse aux besoins du bassin de vie et de mobilité local et l'articulation avec le développement des capacités des offres collectives régulières structurantes et routières (transport urbain métropolitain, lignes express, offre de proximité). Cette structuration et interconnexion du réseau permettra une cohérence avec le développement organisé autour de l'armature territoriale. En effet, l'étoile ferroviaire mancelle, le réseau routier et, les lignes de transport collectif, les axes cyclables existants et à venir constituent une logique d'axes structurants centripètes, traversés d'un nombre important de polarités. Cette logique devra être soutenue en termes de complémentarité d'offres de transports, et articulée avec le développement économique et résidentiel.

- **Structuration du maillage de gares ferroviaires**

#### **PRI7B - Prescription 17B– Structuration du maillage de gares**

Cible : Plans de mobilité

En plus de la gare du Mans, pôle d'échange de niveau régional, et de la halte Le Mans Hôpital Université, **les gares des pôles d'équilibre de l'armature territoriale** Connerré-Beillé, Montbizot, Conlie, Sillé-le-Guillaume, Ecommoy auront un rôle structurant pour desservir les différents bassins de vie du territoire.

L'objectif sera de renforcer la capacité multimodale de ces gares en améliorant localement les accès tous modes, les capacités de stationnement de tous véhicules et le niveau d'offres de transport.

Ce maillage **de gares de bassin de vie « pôle d'équilibre » est complété par un maillage complémentaire** de gares et haltes ferroviaires facilitant la proximité entre habitat et desserte ferroviaire locale, il est composé des gares/haltes suivantes :

- Ligne 22 Le Mans / Sillé-le-G : Domfront-en-Champagne, Rouessé-Vassé, Crissé
- Ligne 24 Le Mans / Alençon : Neuville-sur-Sarthe, La Guierche et Teillé
- Ligne 25 Le Mans / Ecommoy : Arnage, Laigné-St Gervais
- Ligne 23 Le Mans / La Ferté-Bernard : St Mars-la-Brière, Montfort-le-Gesnois
- Ligne 26 routière Le Mans / La Flèche / Saumur.

- **Valorisation de l'étoile ferroviaire mancelle pour un besoin local**

**Le SCoT-AEC, en lien avec les autorités organisatrices de mobilité (AOM), veillera et encouragera au maintien, voire au développement des accès à l'offre ferroviaire.** En la matière, certains secteurs du territoire restent à étudier pour la création de halte TER : zone commerciale nord de la Métropole, secteur Est Béner, secteur sud de la Métropole et nord de l'Orée de Bercé Belinois (ETAMAT Le Mans, Moncé-en-Belin).

- **Un réseau de transport urbain efficace avec un accès à faciliter hors agglomération**

Le SCoT-AEC s'inscrit dans la continuité du SCoT de 2014, le Transport Collectif en Site Propre (TCSP) de Le Mans Métropole constitue à nouveau le fil directeur des grandes opérations d'aménagement et de développement de l'agglomération mancelle, complété par les chronolignes. Il accompagne également la politique de la ville en retissant des liens forts entre le centre-ville et les quartiers périphériques. **Il conviendra de s'orienter vers la poursuite du développement du réseau de transport sur le pôle urbain. La performance de la desserte urbaine s'établira par la cohérence entre le réseau de bus et les axes de transports collectifs en site propre (Tramway, Bus à Haut Niveau de Service, chronolignes).** Le développement du réseau s'accompagnera d'une densification urbaine de ses abords. L'amélioration de l'accès au réseau de transport urbain métropolitain pour les personnes arrivant de l'extérieur de la communauté urbaine sera un enjeu important.

- **Allongement rames tramway / agrandissement des quais**

Le projet d'allongement des rames du tramway, s'inscrit dans les objectifs du Plan de Déplacement Urbain et dans la politique de développement durable que Le Mans Métropole mène depuis plusieurs années. La fréquentation des lignes de tramway T1 et T2 capte à elles seules 60% de la fréquentation du réseau de transport et sera amenée à augmenter encore avec le développement de nouveaux pôles d'emplois, d'études et d'habitation autour de l'Université et de l'hôpital.

Une augmentation de la fréquence en heures de pointe n'étant plus possible, l'option **d'augmenter la capacité du tramway par un allongement des rames CITADIS 302 à 44m** s'est imposée comme solution pour continuer à proposer aux voyageurs un réseau de transport performant.

Le projet d'augmenter la capacité des rames du tramway implique **3 volets** :

- l'adaptation du matériel roulant des 2 lignes (34 rames) de 32 m à 44 m, en ajoutant 2 modules.
- l'adaptation du Centre de Maintenance et de Remisage : agrandissement de l'atelier, du « peigne » de remisage (stationnement des rames) et adaptation du bâtiment station-service et grand entretien
- l'allongement des quais aux stations.

Les travaux d'adaptation des quais et du centre de maintenance et de remisage (CDMR) sont en cours à la date d'arrêt de projet du SCoT-AEC. La mise en circulation de la première rame allongée est prévue à l'été 2026.

- **Chronolignes**

Le projet des Chronolignes s'inscrit dans le prolongement de la politique de la communauté urbaine de Le Mans Métropole en matière de transport public. Les Chronolignes sont des lignes de bus avec une fréquence importante (entre 10 et 15 mn) et un fonctionnement sur une grande amplitude horaire dans la journée. Ces lignes bénéficient d'aménagement sur leur parcours pour faciliter leur vitesse et régularité, comme des couloirs de bus ou des priorités à certains carrefours.

Les trois futures Chronolignes seront aménagées :

- C4 : Bellevue/Hauts de Coulaines – Gares - Saint Georges/Saint Joseph
- C5 : Gazonfier - République/De Gaulle - Oasis / Centre des expositions
- C6 : République – Lycée Sud - Saint Martin.

## o Un réseau de lignes routières structurantes express à déployer

Pour répondre aux besoins des actifs pour les trajets domicile/travail, désengorger la métropole du Mans, vers laquelle se concentrent l'immense majorité des déplacements, le Pôle métropolitain Mobilités Le Mans Sarthe et la Région Pays de la Loire seront amenés à compléter le déploiement d'un réseau de lignes routières structurantes express en complément de la desserte ferroviaire. L'objectif est de fluidifier le trafic et de limiter son impact environnemental. Cette offre apportera un cadencement plus dense et s'établira en rabattement sur le réseau urbain de Le Mans Métropole, sur des points de connexions identifiés et matérialisés.

Le maillage de lignes routières structurantes express sera complété (offre existante ALEOP renforcée) progressivement sur les axes structurants non dotés d'une desserte ferroviaire pour mieux répondre aux actifs du bassin d'emplois du Mans :

- Le Grand Lucé / Parigné l'Evêque / Le Mans ; ALEOP 216
- Beaumont / La Bazoge / Le Mans ; ALEOP 210
- Ballon-Saint Mars / Le Mans ; ALEOP 211
- Bouloire / Le Mans ; ALEOP 215
- Bonnétable / Savigné l'Evêque / Le Mans ; ALEOP 212
- Brûlon / Loué / Le Mans ; ALEOP 207
- La Suze-sur-Sarthe / Spay / Le Mans ; ALEOP 206

### **PRI7C - Prescription 17C - Lignes routières express**

Cible : Plans de mobilité, documents d'urbanisme

**Pour la partie, au sein du périmètre du SCoT-AEC du Pays du Mans, ce réseau s'appuiera sur l'armature territoriale du SCoT-AEC particulièrement les polarités de niveau SCoT non desservies par le train :**

- Pôles d'équilibre : Parigné l'Evêque, Sainte Jamme-sur-Sarthe
- Pôles intermédiaires périurbains : La Bazoge
- Pôles intermédiaires ruraux : Ballon-Saint Mars, Bouloire

Ces pôles seront amenés à devenir des pôles d'échanges multimodaux d'intérêt local et faciliteront l'accès aux bassins de vie de proximité par les modes actifs, l'autopartage et le covoiturage.

**Les principales zones d'activités, situées sur les axes des lignes express, devront être desservies et posséder des points d'arrêts ainsi que les centralités des pôles de niveau SCoT.**

**La mise en place de pôles d'échanges multimodaux locaux entre l'offre périurbaine express et l'offre urbaine sera encouragée ainsi que la réalisation de parkings relais (P+R)...**

- Vers un renforcement de l'offre de proximité (lignes routières régulières classiques illyGO) et la mise en place du transport à la demande

L'ambition est de renforcer le niveau d'équipement et l'attractivité commerciale des polarités afin d'offrir une diversité des fonctions qui se combinent à l'offre de mobilité et incitent au report modal.

### **PRI7D - Prescription 17D - Offre de proximité (lignes routières régulières classiques)**

Cible : Plans de mobilité, documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme intégreront des objectifs de renforcement des centralités de chaque commune, afin de limiter les besoins en déplacements des résidents localement.

A l'échelle des bassins de vie locaux, sur les polarités du Pays du Mans, des services de transport collectifs (hybride urbain / rabattement) pourront être déployés en rabattement sur ces pôles d'échanges multimodales (ferrées ou routières). *Exemple services illyGO mis en place sur Sillé et Ecommoy.*

En lien avec l'armature territoriale du SCoT AEC, des pôles de mobilités proposeront des bouquets de mobilité adaptés à chaque niveau de l'armature territoriale. Ces pôles de mobilité regrouperont des solutions de mobilité pour se déplacer et assurant la connexion entre les différents modes de transport.

## **Mettre en place un maillage de pôles d'échanges et définir les conditions d'aménagement en faveur de l'intermodalité**

La logique d'aménagement globale du territoire consistera à orienter la majeure partie de la croissance démographique et urbaine vers les polarités équipées d'un pôle ou aire de mobilité structurante (aire équipée d'un pôle d'échange multimodal routier, d'une halte ferroviaire ou d'une halte routière).

Ces principes permettent de limiter significativement les besoins de déplacements et de rapprocher les lieux de vie des pôles de mobilité et des offres alternatives à la voiture.

### **Mettre en place un maillage cohérent de PEM s'articulant avec l'armature urbaine et l'offre de mobilité déployée :**

Pour plus de cohérence, de lisibilité par les usagers, le SCoT-AEC propose de définir des principes d'aménagement pour les pôles d'échanges.

- **Un pôle d'échanges multimodal stratégique régional du Mans Gares**

Construit autour de la gare ferroviaire desservie par le réseau national et TGV, il bénéficie d'une offre de transport continue et est adossé à une offre de transport collectif en site propre (Tramway, Tempo) et une gare routière. Il est doté d'un ensemble d'équipements et de services adaptés à tous les publics, et d'une gouvernance concourant à fluidifier et améliorer les connexions entre les différents modes et réseaux de transport présents sur le pôle.

Les pôles d'échange multimodaux stratégiques mettent à disposition des usagers des services d'information en temps réel et d'information multimodale, des services de distribution physique, pour faciliter la continuité dans les chaînes de déplacement.

Le Mans Métropole, La Région, SNCF réseau, poursuivront l'amélioration du fonctionnement du PEM et une meilleure coordination de l'offre de mobilité autour de ce pôle d'échanges stratégique.

- **Des pôles d'échanges multimodaux d'agglomération**

Ces pôles d'échanges sont à l'intersection du réseau urbain de Le Mans Métropole et de l'offre de mobilité périurbaine (ALEOP, Lignes express PMMLMS). Ils sont amenés à faciliter le rabattement de l'offre de lignes routières structurantes express vers l'offre urbaine structurante (Tramway, Tempo, Chronolignes).

Le SCoT-AEC s'oriente vers la mise en place de ces PEM d'agglomération, aux portes de Le Mans Métropole (notamment au nord, nord-est et sud-est) en parallèle du développement du réseau lignes express porté par le Pôle Métropolitain Mobilité Le Mans Sarthe, ils pourront développer du stationnement sous la forme de parkings relais.

Les gares métropolitaines d'Arnage, Champagné et Hôpital/Université sont également considérées comme des pôles d'échanges d'agglomération car elles ont une connexion avec le réseau urbain SETRAM. Les sites de terminus des lignes BHNS, tramway voire Chronolignes tels que Antarès-Le Mans, Université-Le Mans, Bois-Joli-Allonnes, et Espal-Le Mans seront concernés.

- **Des pôles d'échanges multimodaux ferrés**

Ces pôles d'échanges correspondent :

- aux gares des pôles d'équilibre du SCoT-AEC  
Il s'agit des gares d'Ecommoy, Conlie, Sillé-le-Guillaume, Montbizot, Connerré-Beillé.
- aux gares des pôles intermédiaires du SCoT-AEC  
Il s'agit de celles de Laigné-Saint Gervais, Saint Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois.

- **Des pôles d'échanges multimodaux locaux routiers**

Il s'agit des arrêts structurants de l'offre routière de transports collectifs (urbaine, périurbaine et de proximité).

Exemples :

- Saint Laurent à Ballon Saint Mars,
- Parigné l'Evêque,
- La Bazoge Saint Jean d'Assé,
- Savigné l'Evêque, Bouloire...

- **Le réseau d'aires locales de covoiturage**

Il s'agit d'un maillage d'espaces de stationnement déjà existants (à privilégier, à mutualiser...) ou à créer le cas échéant en limitant la consommation d'espace :

- Aux abords des voies d'accès aux autoroutes (A11, A28)
- A l'intersection des axes routiers structurants avec des voies de circulation les plus fréquentées par territoire, sous réserve de faisabilité technique et foncière (réseau départemental primaire de grande liaison (1A+), réseau primaire 1A, réseau primaire 1B) ;
- Sur les parkings existants des surfaces commerciales de + 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, situées à l'intersection d'axes structurants
- En périphérie des communes en direction du bassin d'emplois du Mans.

### **Définir les conditions d'aménagement en faveur de l'intermodalité**

Pour renforcer la densification autour des pôles d'échanges, clarifier les aménagements, le SCoT-AEC propose de définir des conditions d'aménagement favorables à l'intermodalité.

#### **PR17E - Prescription 17E – Conditions d'aménagement de l'intermodalité**

*Cible : Plans de mobilité, documents d'urbanisme*

Les collectivités concernées, préciseront les choix d'aménagement et de valorisation des pôles d'échanges, véritables espaces stratégiques, en apportant des éléments sur les points suivants :

- **Favoriser le développement de projets dans un rayon de 500 mètres** autour des pôles d'échanges lorsqu'ils sont situés dans les centralités.
- **Les besoins en stationnements pour les différents modes de déplacement** (voiture individuelle, covoiturage, parking vélos sécurisé...) à proximité immédiate des gares et pôles d'échanges, et les capacités de stationnements en matière de parking-relais en recherchant des solutions économes en espace (mutualisation du stationnement) et en aménageant des itinéraires d'accès et un meilleur jalonnement.
- **Les besoins d'aménagement en connexions modes actifs pour conforter l'accessibilité piétonne et vélo de ces pôles d'échanges**, en envisageant des connexions allant jusqu'aux principales centralités et zones résidentielles des communes concernées.

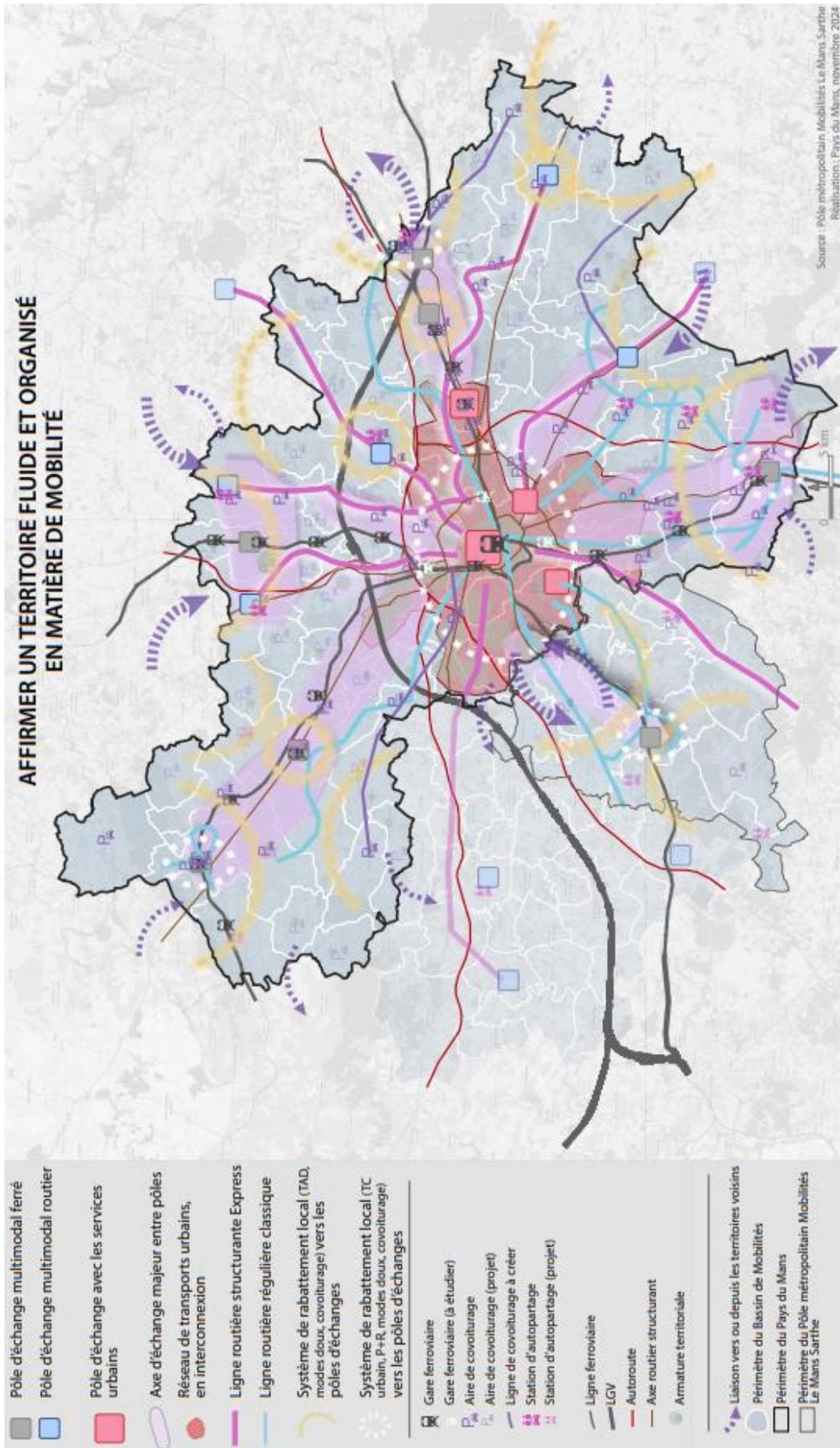
La mise en œuvre opérationnelle de ces principes nécessitera une coordination étroite entre les autorités compétentes en matière d'urbanisme, de mobilité, de voirie...

#### **REC17- Recommandation 17 – Adaptation de l'espace public au renforcement mobilité durable**

*Cible : Documents d'urbanisme*

Le SCoT-AEC, avec l'appui des AOM, encouragera, les documents d'urbanisme à intégrer des OAP « Aménagement » sur ces pôles d'échanges, en prenant en compte les principes de l'Urbanisme Favorable à la Santé (cf. partie espace public). Ces OAP pourront donner des lignes directrices pour l'évolution et la densification des tissus bâtis : dents creuses à valoriser en priorité et modalités de valorisation, accès et cheminements à réorganiser... En effet, ces secteurs seront l'objet d'aménagements adaptés pour favoriser la multimodalité, et si possible pour implanter des réalisations pertinentes par leur densité ou leur attractivité.

## AFFIRMER UN TERRITOIRE FLUIDE ET ORGANISÉ EN MATIÈRE DE MOBILITÉ



carte indicative non prescriptive

## Prévoir les emprises nécessaires en faveur du report modal

### **PRI7F - Prescription 17F – Emprises mobilité pour report modal**

Cible : Plans de mobilité, documents d'urbanisme

Les collectivités concernées par la structure du système de mobilité reprendront le fonctionnement des réseaux et les emprises nécessaires à leur développement et détermineront les aménagements nécessaires pour atteindre les objectifs suivants :

- Assurer la mise en œuvre des continuités cyclables sécurisées et développer les liaisons cyclables avec un maillage vers et entre les polarités et prévoir du stationnement ;
- Permettre le renforcement et la performance des lignes de transport collectif routier ;
- Développer des aires et des lignes de covoiturage ;
- Anticiper l'évolution de l'offre ferroviaire régionale en offrant la possibilité de mise en œuvre, à l'horizon du SCoT, de systèmes de rabattement vers les haltes TER ;
- Permettre de nouveaux usages potentiels de la ligne ferroviaire en intégrant le développement du fret pour des approvisionnement/expédition à l'échelle du territoire.

## Encourager l'ensemble des services autour de l'usage partagé de la voiture

Pour assurer la mise en connexion de l'ensemble des pôles, les habitants pourront s'appuyer sur un panel de services visant à développer un nouvel usage de l'automobile :

- Le développement du service d'autopartage Mouv'nGO avec un maillage homogène sur le territoire (au moins 2 stations par EPCI)
- Le déploiement de plateformes de mise en relation pour la pratique du covoiturage quotidien de courte distance (trajets domicile/travail jusqu'à 60/80 km)
- La définition de lignes de covoiturage entre les principaux pôles de mobilité ;
- La mise en place d'un système d'auto-stop organisé (coup d'Pouce) à l'échelle du territoire ;
- La continuité de la mise en œuvre d'une offre inclusive de covoiturage solidaire.

## Tendre vers la décarbonation de l'offre de mobilité

Le SCoT-AEC s'inscrira dans la stratégie régionale de mobilité. L'organisation, la coordination des offres de mobilité en articulation avec le développement se basant sur l'armature territoriale contribuera à réduire l'impact énergie-climat des transports et mobilités. En effet l'armature territoriale diminuera les distances parcourues par l'aménagement de polarités.

La décarbonation de la mobilité passera par le report modal de l'autosolisme vers les transports collectifs et la multiplication de l'usage du vélo, de l'autopartage et du covoiturage.

### **PRI7G - Prescription 17G – Décarbonation de l'offre de mobilité**

Cible : Plans de mobilité

Le SCoT-AEC contribuera à diminuer l'intensité carbone des motorisations en encourageant les collectivités et acteurs économiques à mailler le territoire de bornes de recharges ultra-rapides pour les véhicules électriques et accompagner l'approvisionnement de bio-gnv.

**L'implantation du service IRVE sera privilégiée** sur :

- Les pôles d'échanges de mobilité,
- Les parking relais, parking de plus 100 places, aires de covoiturage,
- Les pôles commerciaux périphériques (cf DAACL),
- Les plateformes d'autopartage,
- Aux abords des axes routiers structurants du territoire.

Cette stratégie sera mise en place dans les schémas IRVE des collectivités compétentes.

**La motorisation alternative du matériel de transport sera recherchée :**

- Train / bus hydrogène
- Cars/Bus bio GNV et Biogaz...
- Déploiement stations autopartage

## Objectif 18 – Favoriser l’usage des modes actifs par l’aménagement d’un réseau sécurisé prenant en compte l’armature territoriale

Pour s’inscrire dans les transitions, favoriser le bien-être des actifs et habitants du territoire et améliorer leur santé, il convient de renforcer la pratique de la marche à pied et du vélo. Pour ce faire le Pays du Mans avec ses collectivités membres s’oriente vers l’aménagement d’espaces sécurisés pour les piétons principalement en centralité et par la mise en place d’un réseau cyclable sécurisé interconnecté en articulation avec l’armature territoriale. Ce réseau permettra de faciliter les déplacements vers les bassins de vie, centralités, zones d’emplois et d’équipement du territoire.

La mise en œuvre des schémas directeurs intercommunaux des mobilités actives et l’aménagement du réseau Chronovélo s’inscrivent pleinement dans cet objectif.

### **PR18A - Prescription 18A – Mise en œuvre d’un réseau modes actifs interconnecté**

*Cible : Plans de mobilité, documents d’urbanisme*

- Favoriser la mise en place un réseau cyclable sécurisé entre les polarités de niveaux SCoT et les bourgs.
- Assurer l’interconnexion entre les réseaux notamment entre le pôle urbain (Chronovélo) et les pôles d’équilibre et intermédiaires.
- Favoriser le rabattement vers les gares, les pôles d’échanges et les aires de covoiturage.
- Rendre accessibles les équipements, loisirs, sites touristiques en modes actifs.
- Réserver les emprises foncières nécessaires (emplacements réservés) pour la réalisation d’infrastructures piétonnes et cyclables sécurisées.
- Déployer une même signalétique directionnelle et de jalonnement destinée aux cyclistes de manière homogène sur l’ensemble du périmètre du SCOT-AEC.
- Systématiser les aménagements à destination des mobilités actives dans toutes les opérations d’aménagement qu’elles soient en extension, en renouvellement ou en rénovation (article L228-2 du code de l’environnement).
- Encourager l’évolution des usages de certaines voies locales de circulation en voies dédiées aux mobilités actives tout en conservant des conditions d’accès aux riverains (habitants, agriculteurs...)

### **REC18A- Recommandation 18A – Développement de l’usage du vélo pour les trajets domicile-travail**

*Cible : Plans de mobilité*

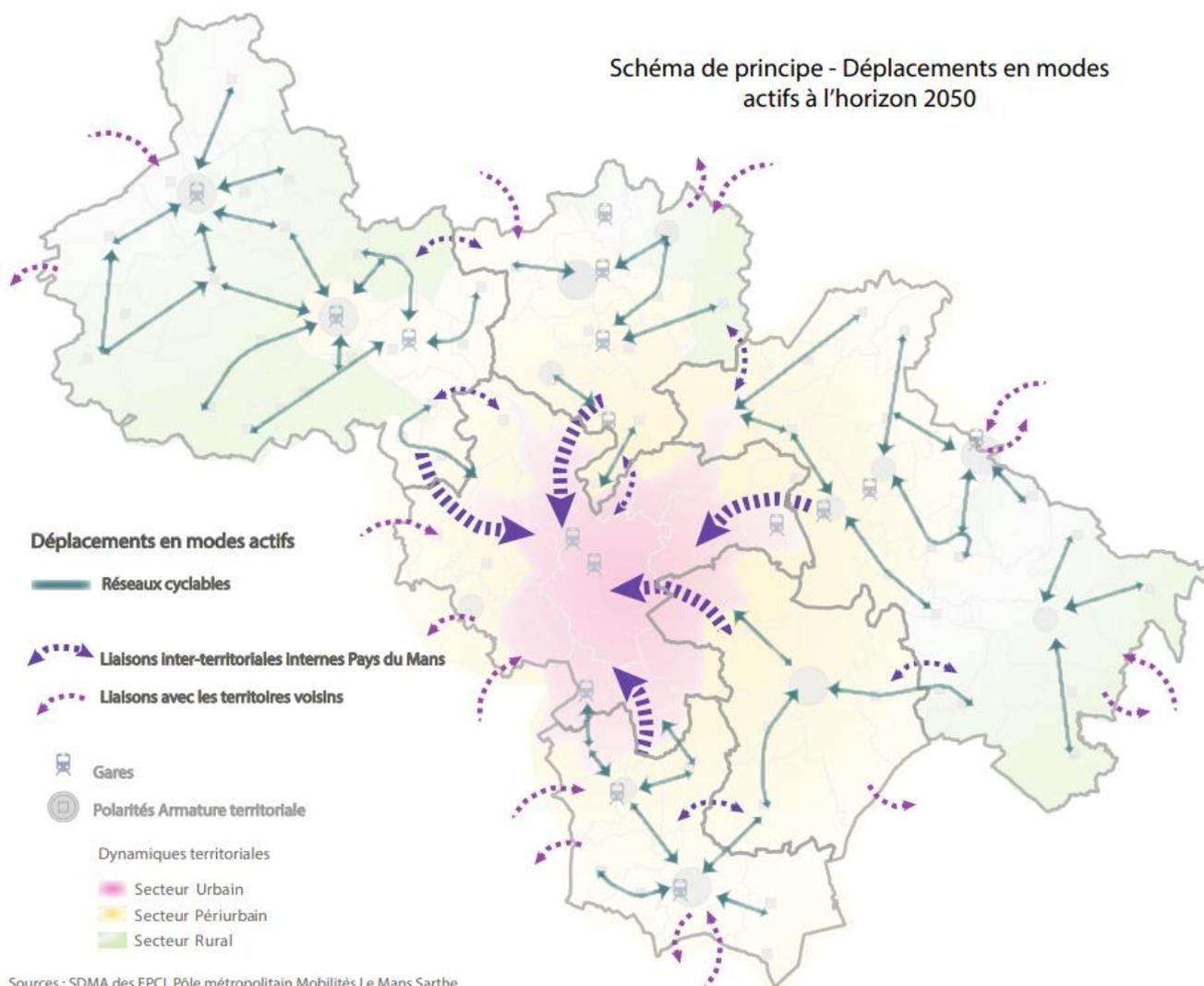
- Développer/Encourager/Accompagner les démarches de Plans de Mobilité Employeur ;
- Former les salariés à la conduite à vélo et accompagner à la remise en selle ;
- Accompagner les employeurs à la création d’au moins 1 place de stationnement Vélo sécurisée au sein des établissements de travail par tranche de 10 salariés.

### **PR18B - Prescription 18B – Raccordement des secteurs d’habitat et d’activités aux centralités et arrêts de transports en commun**

*Cible : Plans de mobilité, documents d’urbanisme, opérations de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

À l’échelle de chaque commune, les quartiers, les équipements, les zones d’activités pourront être reliées aux centralités par des liaisons pédestres et cyclables pour favoriser l’usage de la marche et du vélo. Pour les communes bénéficiant d’arrêt en transport en commun, ces derniers pourront être reliés aux quartiers d’habitat par des liaisons pédestres et cyclables.

## Schéma de principe - Déplacements en modes actifs à l'horizon 2050



### Carte indicative – non prescriptive

#### **REC18B- Recommandation 18B – Développement services de location vélos sur les bassins de vie en s'appuyant notamment sur les gares**

Cible : Plans de mobilité

Pour donner encore plus de sens aux politiques de planification des mobilités actives en cours et encourager l'ensemble des acteurs publics à poursuivre le développement des aménagements cyclables, le SCoT-AEC encouragera le déploiement de services vélos par le Pôle Métropolitain Mobilité Le Mans Sarthe, et en complément de l'offre déjà existante développée par Le Mans Métropole (Vélos SETRAM), notamment :

- Au sein des gares/haltes ferroviaires. Les gares ou haltes situées sur les pôles d'équilibre et intermédiaires seront prioritaires,
- A destination des actifs et des habitants sur le périmètre du ressort territorial du Pôle métropolitain en tant qu'AOM locale.

## Objectif 19 – Adapter l'espace public au renforcement d'une mobilité durable

### Accompagner la requalification et l'aménagement de l'espace public

#### **REC19A- Recommandation 19A – Adaptation de l'espace public au renforcement mobilité durable**

Cible : Documents d'urbanisme

Le SCoT-AEC incitera les documents d'urbanisme à favoriser l'aménagement et la requalification d'espaces publics de qualité en mettant en avant la fonction circulaire. Le Pays du Mans en tant que structure pilote sur la mise en œuvre de l'urbanisme favorable à la santé, + AOM concernées pourront accompagner les territoires compétents dans ce sens.

Il s'agira notamment de :

- Assurer des conditions de sécurité aux personnes se déplaçant activement,
- Permettre à toutes et à tous d'accéder facilement en modes actifs aux équipements et services et aménager des infrastructures de stationnement assurant une sécurisation optimale des modes de transport utilisés.
- Faciliter et favoriser les déplacements actifs (notamment les pratiques de la marche et du vélo), ce qui impactera positivement l'environnement social des individus
- Offrir aux habitants des conditions de mobilités optimales (points de repères, lisibilité de l'espace, jalonnements, qualités d'ambiance, etc.) en jouant notamment sur le mobilier urbain.
- Accompagner l'apaisement de la circulation en centralité.

### Mettre en place une politique de stationnement

#### • Mieux organiser, optimiser le stationnement automobile

- Valoriser l'offre de parking en ouvrage favorisant l'accès aux centralités et au réseau urbain de transports collectifs (Parking relais, accès centre-ville du Mans)

Il s'agira d'organiser au mieux le stationnement pour faciliter le rabattement vers les transports collectifs prioritairement autour des pôles d'échanges.

#### **REC19B- Recommandation 19B – Parking ouvrages**

Cible : Plans mobilité

Les ouvrages en centralité pourront développer une mixité de fonctions et d'usages en apportant des services aux habitants de la centralité (conciergerie, logistique, IRVE...).

Les parking relais (P+R), porte d'entrée de l'agglomération mancelle, pourront être optimisés et développés (nouveaux sites) en fonction des besoins et en lien avec l'émergence du service express régional métropolitain (SERM).

- Mutualiser et optimiser l'offre de stationnement

#### **PR19A - Prescription 19A – mutualisation et optimisation du stationnement**

Cible : Plans de mobilité, documents d'urbanisme, opérations de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Il conviendra de limiter l'emprise des stationnements en favorisant la mutualisation chaque fois que cela est possible et en tenant compte de l'offre en transport collectif. Les aires de stationnement devront être intégrées au tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci.

Pour les bâtiments à vocation économique, l'intégration du stationnement aux bâtiments (sous-sol ou rez-de-chaussée) sera favorisée, particulièrement sur le pôle urbain et dans les secteurs denses reliés aux transports collectifs.

En centralité, en fonction des contextes locaux, il sera conseillé de ne pas imposer de normes minimales de stationnement automobile par logement pour faciliter la densification.

- Mettre en place du stationnement perméable

**PR19B - Prescription 19B – perméabilité du stationnement**

*Cible : documents d'urbanisme, opérations de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

Les aires de stationnement devront présenter (quand les sols le permettent) des aménagements spécifiques ou des revêtements favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

La solarisation des parcs de stationnement sera accompagnée en conformité avec la réglementation en vigueur.

- **Développer massivement le stationnement vélos pour en faciliter la pratique**

**PR19C - Prescription 19C – Développement stationnement vélos**

*Cible : documents d'urbanisme*

Les documents d'urbanisme prendront des dispositions pour assurer le stationnement des vélos, notamment aux abords des équipements collectifs, services, commerces et dans les opérations de logements de plus 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

# Document d'Orientation et d'Objectifs

## PILIER 2

# MODELES ECONOMIQUES

**4 ORIENTATIONS / 13 OBJECTIFS / 32 PRESCRIPTIONS / 13 RECOMMANDATIONS**

+ DAACL intégré + Atlas cartographique SIP DAACL en annexe

**ORIENTATION 5** Organiser un développement économique plus performant et équilibré

**ORIENTATION 6** Mettre en avant une politique touristique, culturelle, et de loisirs de qualité favorisant les synergies et le bien être

**ORIENTATION 7** Affirmer une armature commerciale renforçant les centralités  
Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

**ORIENTATION 8** Préserver une agriculture de proximité

## P2-O5 – Orientation n°5 du DOO, pilier 2

# ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS PERFORMANT ET EQUILIBRE

Objectifs DOO	Principaux objectifs PAS concernés
<p><b>Objectif 20 - Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité</b></p> <p><b>Objectif 21 - Optimiser le foncier économique</b></p> <p><b>Objectif 22 - Accompagner les acteurs économiques vers un changement modèle</b></p>	<b>AXE CADRE DE VIE ET SANTE</b>
	<b>Développer une stratégie économique et de formation attractive /</b> <b>Poursuivre la diversification du tissu économique</b> Obj19 à obj22
	<b>AXE COMPLEMENTARITES ET EQUILIBRES TERRITORIAUX</b>
	<b>STRUCTURER UNE ARMATURE ECONOMIQUE QUI BENEFICIE A CHAQUE PARTIE DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE</b>
	Obj11 - Avoir une offre suffisamment diversifiée pour répondre au mieux à chaque type de besoins  Obj 12- Garantir un maillage et une équité au niveau territorial permettant à chaque partie du territoire de tirer profit de l'implantation et du développement du territoire  Obj13 - Avoir une offre toujours disponible à court et moyen terme mais dans une logique de sobriété

## Objectif 20 – Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité

### Objectifs :

- Une lisibilité de l'offre à l'échelle du Pays du Mans, (complémentarité pas concurrence)
- l'adéquation des aménagements :  
**« la bonne offre au bon endroit » et répartition équilibrée**
- la limitation des nuisances pour la santé des riverains (lien UFS),
- l'articulation armature territoriale, mobilité,
- le développement de services et d'infrastructures de mobilités pour les actifs,
- mais aussi l'optimisation foncière (trajectoire ZAN, changement de modèle), la diminution des impacts environnementaux et l'efficacité des investissements.

### Construction de la typologie des lieux de l'économie (ou du panel d'offre)

La définition d'une typologie des « lieux de l'économie », ou d'un panel d'offres, vise deux grands objectifs :

- D'une part **mieux organiser spatialement et fonctionnellement la diversité des types d'activités économiques sur le territoire**. Cette organisation permet de favoriser le regroupement d'activités similaires ou compatibles en vue de générer de nouvelles formes de synergies, une intensification des usages et donc une sobriété foncière et une amélioration de la qualité d'usage pour tous.
- D'autre part, **cette différenciation permet aux gestionnaires (les EPCI) d'ajuster leurs niveaux d'interventions au plus près des besoins** et attentes des activités économiques, ce qui renforce l'efficacité de l'action publique.

Cette typologie s'appliquant à des sites existants voire en extension, elle n'a pas vocation à décrire le positionnement économique actuel mais plutôt l'horizon désiré, ce vers quoi il est souhaitable que le site tende à terme. Les niveaux d'intervention des EPCI sont alors définis au regard des activités ciblées prioritairement.

Pour définir ce ciblage des activités pour chaque type de site, il est possible d'appréhender la diversité des activités économiques à travers une grille d'analyse « structuro-fonctionnelle » qui permet de qualifier la nature de l'activité réellement exercée (on privilégie ainsi la fonction économique – c'est-à-dire les tâches exercées dans l'établissement- et non uniquement le secteur d'activités ou la filière).

On peut ainsi distinguer 8 grands types de fonctions économiques :

- Les commerces de proximité (commerce de détail) (lien avec DAACL)
- Les services à la personne (dont services publics)
- Les services supérieurs aux entreprises (banque, immobilier, communication, design, conseil, expertise comptable, juridique, ...)
- La Recherche & Développement et la formation
- L'artisanat
- Les fonctions supports à l'industrie (maintenance, nettoyage, réparation, ...)
- La logistique commerciale (lien avec DAACL)
- La logistique industrielle et de messagerie
- La production concrète

Chaque espace économique, en fonction de son niveau de connectivité, de sa localisation ou encore de son poids économique, est plus ou moins adapté pour répondre aux besoins et attentes des différentes fonctions économiques et pour bien gérer les éventuelles nuisances ou les risques.

Il est donc proposé de définir une typologie des « espaces économiques » du Pays du Mans selon les principes ci-après :

## **PR20A - Prescription 20A – principes généraux espaces économiques**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire

Le SCoT-AEC du Pays du Mans décline une typologie d'espaces économiques (hors centralité) selon les niveaux suivants : Intérêt local, équilibre communautaire, intérêt majeur et site dédié.

### **Principes généraux applicables aux différents niveaux d'espaces économiques**

Les documents d'urbanisme adapteront les règles d'urbanisme concernant l'implantation des activités économiques. Les principes suivants permettront de différencier la vocation des différents espaces économiques du territoire (hors centralité) :

- en lien avec l'ambition d'un urbanisme favorable à la santé, il est important de **veiller à réduire les nuisances et risques liés à certaines activités économiques (polluantes, bruyantes, générant des flux poids lourds importants...) vis-à-vis de la population**. Ces activités pourront être accueillies prioritairement dans des espaces économiques éloignés des zones résidentielles. Ces espaces économiques seront connectés directement aux réseaux routiers structurants pour éviter les nuisances au sein des enveloppes urbaines.
- Il est également nécessaire **de favoriser un accès en transport en commun, covoiturage ou autre service de mobilité partagé et ou en modes actifs pour les employés de ces activités**. Les espaces économiques d'intérêt majeur et dédiés, du fait du nombre important d'emplois, devront donc garantir une offre de mobilité alternative à la voiture suffisante et adaptée.
- Par ailleurs, les espaces économiques peuvent soit contribuer au maillage du territoire, soit renforcer la concentration et la polarisation des activités économiques. C'est ce qui distingue notamment les espaces économiques d'équilibre communautaire (logique de maillage) et les espaces économiques d'intérêt majeur (logique de polarisation). Ces dernières devront progressivement être plus intenses et plus compactes pour **permettre le développement de synergies et de solutions mutualisées** contribuant à la compétitivité des entreprises, à la qualité d'usage et à la performance environnementale.
- Enfin, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie sur l'ensemble du territoire, **les activités de commerces et services de proximité seront à accueillir en priorité au sein des enveloppes urbaines et centralités** (cf. DAACL) et les implantations logistiques (cf. DAACL) seront adaptées à la typologie de la zone (enveloppe urbaine ou éloignée) et à sa connexion au réseau routier ou ferroviaire.

## **REC20 – Recommandation 20– principes de réinvestissement des centralités et du tissu urbain pour le développement économique**

Pour les activités compatibles avec l'habitat, le SCoT-AEC, favorisera les implantations économiques (pour le commerce cf volet commerce du DOO et DAACL) au sein des centralités et du tissu urbain mixte au sein des enveloppes urbaines de référence au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ces implantations apporteront de la mixité et du dynamisme au tissu urbain existant.

## PR20B - Prescription 20B – principes espaces économiques d'intérêt local

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire

**Les espaces économiques d'intérêt local** sont des zones d'activités de petite taille et secteurs économiques (hors zone) de proximité apportant :

- une offre pour l'accueil des petites et très petites entreprises à rayonnement local
- des petits terrains optimisés.
- un nombre d'emplois faible à modéré.

L'investissement public n'y est pas prioritaire hors optimisation d'une zone existante.

### Une identification à établir au niveau des documents d'urbanisme

Principes d'implantation – Espace économique d'intérêt local			
Typologie	Objectif de connexion	Cœur de cible	Besoin en ENAF et conditions
<b>Zone d'activité ou tissu économique imbriqué dans l'enveloppe urbaine d'un bourg ou d'une ville.</b> Composé d'activités compatibles avec l'habitat. <b>Mixité urbaine et fonctionnelle</b>	<b>Renforcer la connexion en modes actifs</b>	<b>Artisanat et TPE Services à la population Services aux entreprises</b>	<b>Priorité au renouvellement urbain et optimisation foncière</b> La résorption / réaffectation de locaux vacants pour le développement économique si compatible avec la proximité de l'habitat.
<b>Entrée de bourg / ville ou isolé</b> vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.	<b>Renforcer la connexion en modes actifs entre le bourg/la ville et l'espace économique</b>	<b>Artisanat et TPE</b> Activités artisanales généralement peu compatible avec l'habitat	<b>Extension possible mesurée et si justification d'un besoin local.</b> Potentiel foncier au niveau communal avec l'habitat <b>dans le respect du potentiel foncier ZAN de l'EPCI</b> cf DOO pilier 3 Objectif 55

Le SCoT-AEC permettra à chaque commune de disposer d'une capacité d'accueil (locaux) pour les activités artisanales ou de services répondant au besoin local. Il s'agira de favoriser l'accueil de l'ensemble des activités compatibles avec la mixité urbaine dans les enveloppes urbaines. En effet, les implantations de développement économique compatibles avec l'habitat seront permises en centralité et plus largement au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et exceptionnellement en campagne (STECAL) pour des projets identifiés peu consommateurs d'espaces et limitant l'impact sur l'environnement local.

Ces implantations seront facilitées par :

- **La résorption / réaffectation de locaux vacants** pour le développement économique si compatible avec la proximité de l'habitat ;
- **La possibilité de développer des surfaces dédiées à l'accueil des activités économiques en centralité** quand celles-ci répondent aux besoins locaux.

Les documents d'urbanisme fixeront les conditions réglementaires de l'application de ces principes.

## PR20C- Prescription 20C – principes espaces économiques d'équilibre communautaire

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire

**Les espaces économiques d'équilibre communautaire** sont des sites économiques communautaires, de taille moyenne, rayonnant sur un bassin de vie intercommunal ou sur une partie de l'agglomération mancelle, permettant de :

- rapprocher l'emploi des espaces résidentiels
- mieux répartir l'activité économique (maillage territorial)
- d'accompagner le développement d'entreprises productives, supports ou artisanales,
- apporter un nombre d'emplois plus important que l'offre d'intérêt local et complémentaire à l'offre d'intérêt majeur.

L'investissement public communautaire y sera prioritaire.

**L'identification des espaces sera à établir au niveau des documents d'urbanisme.**

**Les principaux espaces seront mentionnés dans le SCoT-AEC.**

Chaque EPCI disposera d'au moins un secteur économique d'équilibre communautaire.

### Principes d'implantation des « espaces économiques d'équilibre communautaire »

Typologie	Objectif de connexion	Cœur de cible	Besoin en ENAF et conditions
<b>Entrée de ville / bourg / enveloppe urbaine</b> Lien facile en mode actif sécurisé (piéton et vélo) avec tissu urbain mixte	<b>Renforcer la mise en place de services et infrastructures de mobilités</b> pour mieux connecter le pôle économique aux espaces résidentiels	<b>Artisanat et PME</b> <b>Production compatible avec habitat</b>	<b>Extension limitée tenant compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle communautaire et non pas à l'échelle de chaque commune.</b>
<b>Eloignement du tissu urbain mixte</b> Difficulté lien mode actif sécurisé (piéton et vélo)	<b>Etudier la mise en place de services et infrastructures de mobilité avec les entreprises</b> (Plan Mobilité Employeur, covoiturage...)	<b>Production</b> <b>Fonctions supports à l'industrie</b> (Favoriser les implantations nuisantes vu l'éloignement du tissu résidentiel)	<b>Intensification et compacité des activités recherchées.</b> <b>Intégrer les besoins en extension urbaine mesurés et justifiés de chaque EPCI</b> (en cohérence avec le potentiel foncier max d'équilibre communautaire par EPCI)

Type de site	« Principaux espaces économiques d'équilibre communautaires » (pas d'exhaustivité)					
	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
<b>Entrée de bourg / Ville ou dans tissu urbain mixte</b>	<b>ZAE La Pointe Sargé-lès-Le Mans (extension)</b> <b>ZI Nord</b> Le Mans / La Chapelle St Aubin / St Saturnin (renouvellement) ZAE Sablon, ZAE Cartoucherie, ZAE Vieil Hêtre / Rte de Beaugé / Oseraie / Université	<b>ZAE L'Épine Savigné l'Évêque (extension)</b> <b>ZAE Vollerie Bouloire</b> ZAE La Herse Connerré (renouvellement) <b>ZAE Thorigné</b> (Chéquinière, Grand Bonnet)	ZAE Montbizot Pièce du Bois (renouvellement) ZAE La Bazoge Bois des Hogues, Arche, Champfleury <b>ZAE La Grouas Neuville (extension)</b> <b>Bois du Breuil - St Pavace (extension)</b>	Zone du Gué Teloché (renouvellement)	<b>ZAE Changé</b> (Perquoi, Ravalières, Dindo, <b>Chenardière</b> (extension tranche 4))	<b>ZAE 4C Conlie</b>
<b>Isolé / éloigné habitat</b>	<b>ZAE Hunaudières Ruaudin (extension)</b> ZAE Arnage Butagaz Gare (renouvellement) <b>ZAE Auvours Yvré l'Évêque</b> ZAE Cormier Mulsanne ZAE Schoelcher Coulaines	<b>ZAE La Pécardière Montfort / St Mars-la-Brière (extension)</b> (études environnementales et mesures compensatoires pour prise en compte feu de forêt)	<b>ZAE Les Petites Forges (extension tranche 4)</b> <b>Joué l'Abbé</b> ZAE de Chapeau Neuville (renouvellement) <b>ZAE La Croix des Landes - La Bazoge (extension)</b>	ZAE Petit Raidit Teloché (renouvellement) ZAE Belle Etoile / Le Veau Moncé-en-Belin (renouvellement)	Sans objet	-
<b>Potentiel foncier max. par EPCI 2025/2036</b> <i>Périodes suivantes voir objectif 21 du DOO</i>	<b>Environ 25 ha</b>	<b>Environ 14 ha</b>	<b>Environ 22 ha</b>	<b>Densification</b>	<b>Environ 9 ha</b>	<b>Environ 9 ha</b>

## PR20D - Prescription 20D – principes espaces économiques d'intérêt majeur

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire

**Ces espaces économiques d'intérêt majeur**, sont positionnés à proximité des infrastructures routières principales du territoire (Echangeur autoroutier, axes routiers majeurs) et sur des polarités SCoT de l'armature territoriale (Pôle urbain, pôles d'équilibre et pôles intermédiaires). Ils participent (emplois et attractivité) au rayonnement du territoire au niveau départemental voire régional.

Ils permettent d'accueillir les fonctions productives ainsi que les fonctions supports à l'industrie qui recherchent un bon niveau de connectivité (aux réseaux de communication et aux bassins d'emplois) et un écosystème économique favorisant les synergies et la qualité d'usage pour les employés.

Il s'agit d'espaces économiques de plus grande taille avec un effet de seuil suffisant pour envisager le développement de services et solutions mutualisées.

L'investissement public communautaire y sera prioritaire.

Chaque EPCI disposera d'au moins un secteur économique d'intérêt majeur.

### Principes d'implantation des « espaces économiques d'intérêt majeur »

Typologie	Objectif de connexion	Cœur de cible	Besoin en ENAF et conditions
Entrée de ville / bourg	Renforcer la desserte en TC et la mise en place de services et infrastructures de mobilités pour mieux connecter le pôle économique aux espaces résidentiels	Production, fonctions supports à l'industrie et logistique : si distance suffisante des habitations Services aux entreprises	Extension limitée tenant compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes et de la demande identifiée, à l'échelle communautaire
Eloignement du tissu urbain mixte	Etudier la mise en place d'une desserte TC, de services et infrastructures de mobilité avec les entreprises (Plan Mobilité Employeur, covoiturage...)	Production Logistique > 10 000 m <sup>2</sup> surface de plancher cf DAACL (Favoriser les implantations nuisantes vu l'éloignement du tissu résidentiel)	Intensification et compacité des activités recherchées. Intégrer les besoins en extension urbaine mesurés et justifiés de chaque EPCI (potentiel foncier max intérêt majeur par EPCI)

Type de site	« Espaces économiques d'intérêt majeur »					
	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
Entrée de bourg / Ville ou dans tissu urbain mixte	ZI Sud Le Mans (renouvellement urbain) Zone du Chêne Arnage (renouvellement urbain) ZAE Actisud Etamat B (renouvellement urbain)	ZAE - Les Terrasses du Challans - Connerré	-	-	-	ZAE Sillé-le-Guillaume
Isolé / éloigné habitat	ZAE Monné Allonnes ZAE Tremelières Allonnes (NTN) ZAE Carrières / Rte de Paris Champagné ZAE Etoile Trangé ZAE La Mare La Milesse	Zone de l'échangeur Connerré (15 ha) (études environnementales et mesures compensatoires pour prise en compte SRCE)	ZAE Chêne Rond La Bazoge (tranche 2)	ZAE Portes du Belinois / Trubardières / Cruchet - Ecommoy	ZAE Boussardière (tranche 4)- Parigné l'Evêque	Sans objet
Potentiel foncier maximum par EPCI 2025/2036 Périodes suivantes voir objectif 21 du DOO	Environ 95 ha	Environ 28 ha	Environ 8 ha	6.5 ha (en cours en 2025 Portes du Belinois)	Environ 4 ha	Environ 11 ha

## PR20E - Prescription 20E – principes espaces économiques dédiés

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire

Le Pays du Mans dispose de plusieurs **espaces économiques dédiés** liés directement à la présence d'un équipement majeur (Gare TGV, Université, Circuit 24h) ou à l'implantation d'une entreprise de plus 1000 salariés sur un site dédié (Californie). Ces espaces économiques, correspondant aux grands pôles tertiaires et de recherche et développement de l'agglomération mancelle, doivent ainsi continuer à accueillir des activités qui bénéficient de la proximité et de synergies avec les équipements structurants et des acteurs économiques déjà implantés.

### Principes d'implantation des espaces économiques nommés « sites dédiés »

Typologie	Objectif de connexion	Cœur de cible	Besoin en ENAF et conditions
Proximité tissu urbain mixte et lien équipement majeur d'intérêt régional et métropolitain	Garantir une desserte de transport collectif efficace (ferroviaire, urbain, ou express)	R&D, Tertiaire, Enseignement, formation Innovation	Zéro ENAF, sites dans l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain) Extension possible à la marge et si justification d'un besoin au regard du potentiel ZAN dédié pour la communauté urbaine.

Type de « lieu »	« Sites dédiés »					
	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
Sites majeurs dédiés tertiaires (Niveau SCoT)	<b>Technopôles / Technoparc Université Novaxis / Novaxud MMA Californie</b>	Sans objet				

Le centre-ville du Mans pourra être également un secteur préférentiel pour l'accueil tertiaire.

**Optimiser l'offre économique d'intérêt local**

Niveau de déclinaison PLU(i)

**Favoriser les implantations économiques au sein de l'enveloppe urbaine**

Enveloppes urbaines

**Mettre en place un maillage d'espaces économiques d'équilibre**

Espaces économiques d'équilibre communautaires

- intégré au tissu urbain
- isolé

**Identifier des espaces économiques d'intérêt majeur**

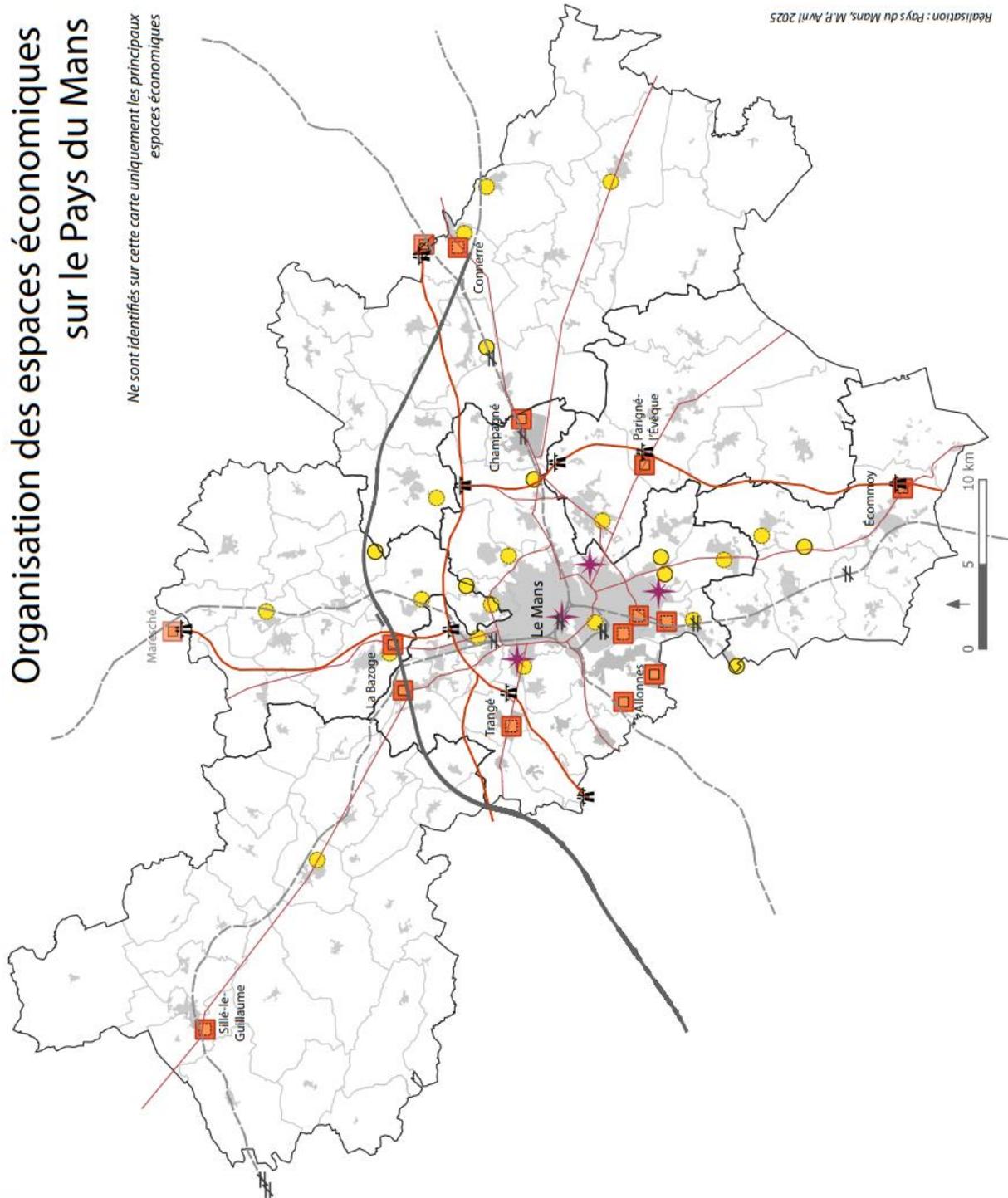
- Espaces économiques d'intérêt majeur
- intégré au tissu urbain
- isolé
- arbitrage en cours (localisation)

**Valoriser les sites économiques dédiés**

- ★ Espaces économiques dédiés
- Ligne ferroviaire
- LGV
- Autoroute
- Axe routier structurant
- ⚡ Echangeur autoroutier
- ≡ Installations Terminales Embranchées (ITE)
- Limites communales
- Limites intercommunales

# Organisation des espaces économiques sur le Pays du Mans

Ne sont identifiés sur cette carte uniquement les principaux espaces économiques



Réalisation : Pays du Mans, M.P, Avril 2025

## Objectif 21 – Optimiser le foncier économique

Pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN, les zones d'activités économiques devront revoir progressivement leur modèle d'aménagement. Le SCoT-AEC donnera la priorité au renouvellement urbain, notamment par la densification des parcs d'activités existants la mutualisation des besoins, l'optimisation foncières des espaces, et la mise en place de formes urbaines plus compactes.

### **PR21A - Prescription 21A – conditions d'extension des ZAE**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire*

En dehors des extensions en cours (zones à urbaniser délimitées à la date d'approbation du SCOT-AEC ou autorisations d'urbanisme obtenus à cette même date), **l'extension ou la création d'un nouvel espace d'activités économiques ne sera possible que si la collectivité compétente inscrit ce besoin dans une stratégie économique communautaire. L'optimisation de la partie déjà existante de l'espace économique sera priorisée** de telle sorte que l'extension ne sera possible que si la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Toute extension devra s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble contribuant à l'amélioration globale de la performance de l'espace économique (accessibilité, centralité, image, nouveaux services, mutualisation,...).

### **PR21B - Prescription 21B – optimisation foncière des projets économiques**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire*

Dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur, le porteur de projet **sera encouragé à explorer l'ensemble des solutions permettant de réduire son emprise foncière** : verticalité du bâtiment et des process, implantation en limite séparative, limitation des délaissés, augmentation du coefficient d'emprise au sol...

**Les projets de développement d'entreprises déjà implantées seront privilégiés sur leur emprise actuelle** en jouant sur la hauteur, l'optimisation foncière de la parcelle, la mutualisation du stationnement... Lorsque la collectivité vend du « foncier économique » et que l'acquéreur, dans l'optique d'une relocalisation, pourrait laisser se créer une « friche », les relocalisations pourront être refusées par la collectivité compétente si risque avéré de « friche » sur le site qui sera délaissé.

**La création de nouveaux produits immobiliers plus compacts et réversibles sera favorisée** et partagée dans chaque partie du territoire (hôtels d'entreprises/d'activités, villages entreprises/d'artisans, showrooms partagés, locaux mixtes, ...).

**Pour les espaces économiques d'intérêt majeur éloignés du tissu urbain mixte**, pour garder une vocation principale productive et éviter le morcellement du foncier, il conviendra de limiter l'implantation d'activités de petite taille de manière individuelle. Les activités nécessitant moins de 1500m<sup>2</sup> de foncier ou moins de 500m<sup>2</sup> de surfaces de locaux pourront être orientées dans des offres partagées de type villages ou hôtels d'entreprises.



Parc Arobase Rouillon



Village entreprise du MEET Toulouse

## PR21C - Prescription 21C – Projections des besoins maximum de foncier en extension par EPCI

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire

Type de « lieu »	2025/2036	2036/2046	2046/2050
<b>Tissu urbain (Niveau PLU/PLUi)</b>	<b>Besoin en surfaces activités lissés avec habitat équipements... (tissu urbain mixte)</b>		
<b>Espaces économiques d'intérêt local (Niveau PLU/PLUi)</b>			
<b>Espaces économiques d'équilibre communautaire (Niveau SCoT)</b>	<b>Total projeté max = 79 ha</b> (en ENAF)	<b>Diminution progressive</b> et potentiel lissé avec habitat / équipement dans le cadre du potentiel ZAN EPCI (en artificialisation)	<b>Tendre vers le 0</b>
<b>Espaces économiques d'intérêt majeur SCoT (Niveau SCoT)</b>	<b>Total projeté max = 152.5 ha</b> (en ENAF)		
<b>Sites dédiés tertiaire et réindustrialisation (Niveau SCoT)</b>	<b>En renouvellement urbain</b>		

## Objectif 22 – Accompagner les acteurs économiques vers un changement de modèle

Pour accompagner les acteurs économiques publics et privés vers ce changement de modèle et la mise en place de synergies, le SCoT-AEC met en avant des principes qui seront précisés dans le programme d'actions pour impulser une gestion plus vertueuse des espaces économiques.

- **Connaissance / suivi / Observation**

Renforcer la connaissance des entreprises présentes sur le territoire et s'engager à les informer régulièrement.

- **Expérimentation**

Expérimenter et faciliter l'adaptation des espaces économiques à l'accueil de nouveaux projets immobiliers plus compacts et à la mobilisation de gisements fonciers sur les parcelles déjà artificialisées.

Optimiser les parcs existants en accompagnant les propriétaires privés sur la valorisation des espaces.

- **Animation / Synergies**

Impulser un dialogue avec les acteurs économiques pour développer des synergies.

Soutenir et faire émerger l'ensemble des démarches collectives interentreprises contribuant à la sobriété des ressources utilisées, à la prise en compte de la biodiversité et/ou à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (EIT)

- **Impulsion nouveau modèle**

Renforcer les investissements publics en priorité vers les espaces économiques disposant de gisements fonciers

Accompagner le porteur de projet pour étudier, dans son projet de développement, les surfaces, locaux et équipements qui peuvent être mutualisés avec les autres entreprises à proximité : stationnement, espaces de convivialité, aires de fonctionnement, stockage, gestion de l'eau, services aux employés, salles de réunion...

## P2-O6 – Orientation n°6 du DOO, pilier 2

# METTRE EN AVANT UNE POLITIQUE TOURISTIQUE, CULTURELLE, ET DE LOISIRS DE QUALITE FAVORISANT LES SYNERGIES ET LE BIEN ETRE

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<b>Objectif 23 -Mettre en avant un cadre de vie de qualité pour dynamiser l'activité touristique, culturelle et sportive</b>  <b>Objectif 24 - Construire une armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques</b>	<b>Affirmer la place du Pays du Mans comme une destination court-séjour</b>
	OBJ 9 Valoriser une destination Plantagenêt
	OBJ 10 Développer le tourisme fluvial
	OBJ 11 Affirmer un art de vivre Pays du Mans
	OBJ 12 Favoriser un tourisme durable et responsable
	OBJ 13 Valoriser le patrimoine bâti et industriel
	OBJ 14 Mettre en avant le végétal comme dynamique touristique commune
	OBJ 15 S'affirmer comme territoire de randonnées à pied, à vélo, à cheval
	OBJ 16 Promouvoir une politique culturelle et d'événementiels rayonnantes et pour tous
	OBJ 17 Renforcer la pratique d'activités physiques quotidiennes et le sport
	OBJ 18 Poursuivre le développement des loisirs
OBJ 21 Renforcer l'accessibilité des sites touristiques par les transports collectifs, les modes actifs et transports décarbonés	

Le Pays du Mans s'est affirmé comme une destination de court séjour, mais aussi de séjour par la valorisation d'évènements sportifs et culturels d'importance, d'un patrimoine riche et diversifié, et comme territoire de loisirs notamment autour de la nature, forêts, randonnées, cyclotourisme...

Cette politique locale touristique, culturelle et de loisirs couplée à un territoire riche de paysages, vallées, forêts renforce la qualité de vie des habitants et des visiteurs.

## Objectif 23 – Mettre en avant un cadre de vie de qualité pour dynamiser l'activité touristique, culturelle et sportive

### • Valoriser les labels touristiques existant et favoriser l'émergence de nouveaux labels

Le SCoT-AEC soutient la candidature de la muraille romaine au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette candidature pourra ainsi profiter à tout le territoire du Pays du Mans. Elle sera l'occasion de développer une meilleure structuration de l'offre touristique et culturelle du territoire notamment autour de la valorisation d'une destination Plantagenêt, et du patrimoine romain, médiéval et moderne.

Le Parc Naturel Régional Normandie-Maine dans le cadre de sa candidature au label Géoparc mondial UNESCO a identifié 5 géosites sur le périmètre du SCoT-AEC afin de valoriser les paysages « montagnards » du territoire qui sont les suivants :

- Le site géologique G04 « La butte d'Oigny » sur la commune de Saint-Rémy-de-Sillé,
- Le site géologique G10 « Sillé-le-Guillaume au cœur du synclinal varisque des Coëvrons » sur la commune de Sillé-le-Guillaume,
- Le site géologique G31 « La butte de Crissé » sur la commune de Crissé,
- Le site non géologique NG17 « La forêt de Sillé ». En relation avec ce site, le Parc mène actuellement un travail autour de l'aménagement du Lagon Bleu à Saint-Rémy-de-Sillé,
- Le site non géologique NG26 « Château de Sillé ».

Le SCoT-AEC veillera à leur préservation.

Les autres labels touristiques tels que « Forêts d'exception » concernant la Forêt de Bercé et « Ville d'Art et d'Histoire » de la commune du Mans et d'autres seront à valoriser pour développer le tourisme sur le territoire.

### • Valoriser et préserver le patrimoine bâti et industriel

#### **REC23A – Recommandation 23A – Valorisation et préservation du patrimoine bâti et industriel**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

Le patrimoine bâti et industriel du Pays du Mans est riche et diversifié, le SCoT-AEC encouragera les collectivités compétentes à **la mise en place de politiques de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti et industriel** sur le territoire. Les documents d'urbanisme mettront en place, au regard des contextes locaux, les outils adaptés pour préserver ce patrimoine bâti et industriel, valorisant l'identité locale des territoires. **Il conviendra de conserver les spécificités qui font l'identité patrimoniale des centres-bourgs et centres-villes** des communes du Pays du Mans en accompagnant la réhabilitation, la reconfiguration et la mixité de fonctions.

- **Optimiser et caractériser les offres et les capacités d'hébergement touristique**

#### **PR23A – Prescription 23A – Hébergement touristique**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

Pour répondre au développement touristique et culturel du territoire, le SCoT-AEC incitera à la **diversification de l'offre d'hébergements touristiques** (hôtellerie, gîtes, campings...). **Le développement de résidences secondaires et de meublés de tourisme sera mesuré** pour ne pas impacter les besoins de logements nécessaires pour répondre à l'ambition démographique.

La mise en place de cette offre d'hébergement sera conditionnée au respect des objectifs du SCoT-AEC de réduction de la consommation d'espace, de limitation de l'artificialisation, de transition écologique, paysagère et de gestion des risques.

**Les implantations d'hébergements seront priorisées au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et villes pour être au plus près des services** ou le cas échéant en campagne dans des bâtiments existants d'intérêt patrimonial et architectural sous réserve de ne pas impacter l'activité agricole présente et l'environnement. **Hors enveloppe urbaine, les documents d'urbanisme fixeront les conditions d'implantation des hébergements touristiques**, sauf s'il s'agit d'hébergements touristiques créés par changement de destination de bâtiments existants, ces derniers ne seront pas autorisés au sein des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ou présenteront un faible impact sur la biodiversité.

- **Apporter un maillage et faciliter l'accès aux activités culturelles, sportives et de loisirs pour une meilleure santé mentale et physique des habitants**

#### **PR23B – Prescription 23B – Maillage et accessibilités des activités culturelles, sportives et de loisirs**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

L'implantation des équipements d'activités culturelles, sportives et de loisirs s'établira **en fonction de l'armature territoriale ou à défaut en respectant une stratégie communautaire**. Il s'agit **d'apporter un maillage d'activités (culturelles, sportives et de loisirs) adapté et cohérent** pour en faciliter l'accès à tous les ménages.

**Ces équipements devront être accessibles en mobilités douces** et dans la mesure du possible pour les plus structurants, en transports collectifs, afin de permettre à la population et aux visiteurs d'avoir accès à des équipements participant à l'amélioration de leur cadre de vie et favorable à leur santé.

Le SCoT-AEC favorisera le renforcement et la qualification des itinéraires cyclables, pédestres et équestre à vocation de loisirs en s'appuyant sur les itinéraires nationaux et en les complétant par des itinéraires locaux de sorte à mettre en réseau les différents sites du territoire, et accompagner le développement d'une offre d'excursion « zéro-émission ».

#### **REC23B – Recommandation 23B – Gares portes d'entrées touristiques**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

**Les gares du Mans, Connerré-Beillé, Ecommoy, Montbizot et Sillé-le-Guillaume seront valorisées comme gares portes d'entrées touristiques** et pourront favoriser les liens avec les sites touristiques locaux à proximité, des services de location vélos pourront y être développés pour accéder aux sites touristiques et culturels. La vente de produits locaux pourra s'y développer.

- **Favoriser le développement du tourisme vert**

**REC23C – Recommandation 23C – Tourisme vert**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

**Le SCoT-AEC favorisera le développement du tourisme vert** afin de valoriser les espaces naturels du territoire en les rendant accessibles en mobilités actives afin de sensibiliser la population et les visiteurs à la préservation de la biodiversité, et des écosystèmes naturels. Grâce à ces pratiques le SCoT-AEC en lien avec le Parc Naturel Régional Normandie Maine et les autres acteurs dédiés incitera les collectivités compétentes à valoriser la qualité des espaces naturels du Pays du Mans, pour développer son attractivité auprès des visiteurs et favoriser le bien-être et la santé de ses habitants.

**PR23C – Prescription 23C – Accès aux berges**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

**L'accès aux berges de rivières sera valorisé** (itinéraires rando et cyclotourisme) notamment pour les vallées de la Sarthe, l'Huisne, la Vègre et l'Orne Saosnoise, il s'agira de se réapproprier les bords de rivières en veillant à préserver l'écosystème écologique autour de la rivière. Le tourisme fluvial répondra également à cette valorisation des berges de rivières.

**PR23D – Prescription 23D – Agrotourisme**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

**L'agrotourisme pourra être développé** en activité accessoire à une activité agricole principale. Pour les bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial et architectural, les documents d'urbanisme pourront permettre le changement de destination de ces bâtiments ou la réaffectation vers un usage touristique et la création de camping à la ferme ou d'habitat insolite, sous condition de ne pas porter atteinte à la préservation des paysages et milieux naturels et au développement de l'activité agricole.

## Objectif 24 – Construire une armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques

Afin de participer à la structuration de la stratégie de développement touristique du Pays du Mans le SCoT-AEC propose une carte définissant les grands secteurs de développement de l'activité touristique, les espaces naturels support et la création d'itinéraires cyclables et piétons touristiques afin de favoriser l'accessibilité aux sites touristiques mais aussi les synergies pour conforter le Pays du Mans comme destination de court-séjour et de séjour.

### **PR24 – Prescription 24 – Stratégie touristique et carte**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi), stratégie touristique communautaire et départementale

#### **Objectifs et légende de la carte**

##### **Des espaces supports d'activités touristiques à préserver et valoriser**

- Espaces boisés principaux (Forêt Domaniale de Sillé-le-Guillaume, Forêt de la Petite Charnie, Forêt de Mézière, Bois de Loudon, Forêt de la Pierre, Forêt de Bercé mettre en exergue le label forêt d'exception)
- Vallées principales (L'Huisne, La Sarthe, L'Orne Saosnoise, La Vègre)
- Parc Naturel Régional Normandie Maine

##### **Renforcer les liens entre les principaux secteurs touristiques**

- Secteurs touristiques principaux (Sillé-le-Guillaume ; Le Mans (Cité Plantagenêt, Abbaye de l'Épau / Arche de la Nature, Circuit des 24h) ; Forêt de Bercé)
- Secteurs de développement touristiques potentiels (Station verte de la Petite Charnie, Vallées de la Sarthe, Huisne et Orne Saosnoise).

##### **Valoriser des infrastructures touristiques et de loisirs structurantes**

- Principaux équipements phares (Palais des Congrès et de la Culture, Parc des Expositions, Papéa, Domaine de Pescheray, Abbaye de l'Épau)
- Pôle d'excellence sportif (Circuit des 24h, Stade Marie-Marvingt, Vélodrome, Hippodrome)
- Pôle européen du cheval – Boulerie Jump à Yvré l'Évêque
- Pôle d'équipements et de loisirs d'agglomération (Université, Zone Nord et Hunaudières)
- Ports, halte fluviale (Ports existants Arnage et Le Mans et future halte fluviale des Lavandières), bases nautiques ou canoë Kayak (Lac de Sillé, Gemerie Arnage, Pont de l'Orne Montbizot, Pont Romain Montfort-le-Gesnois)

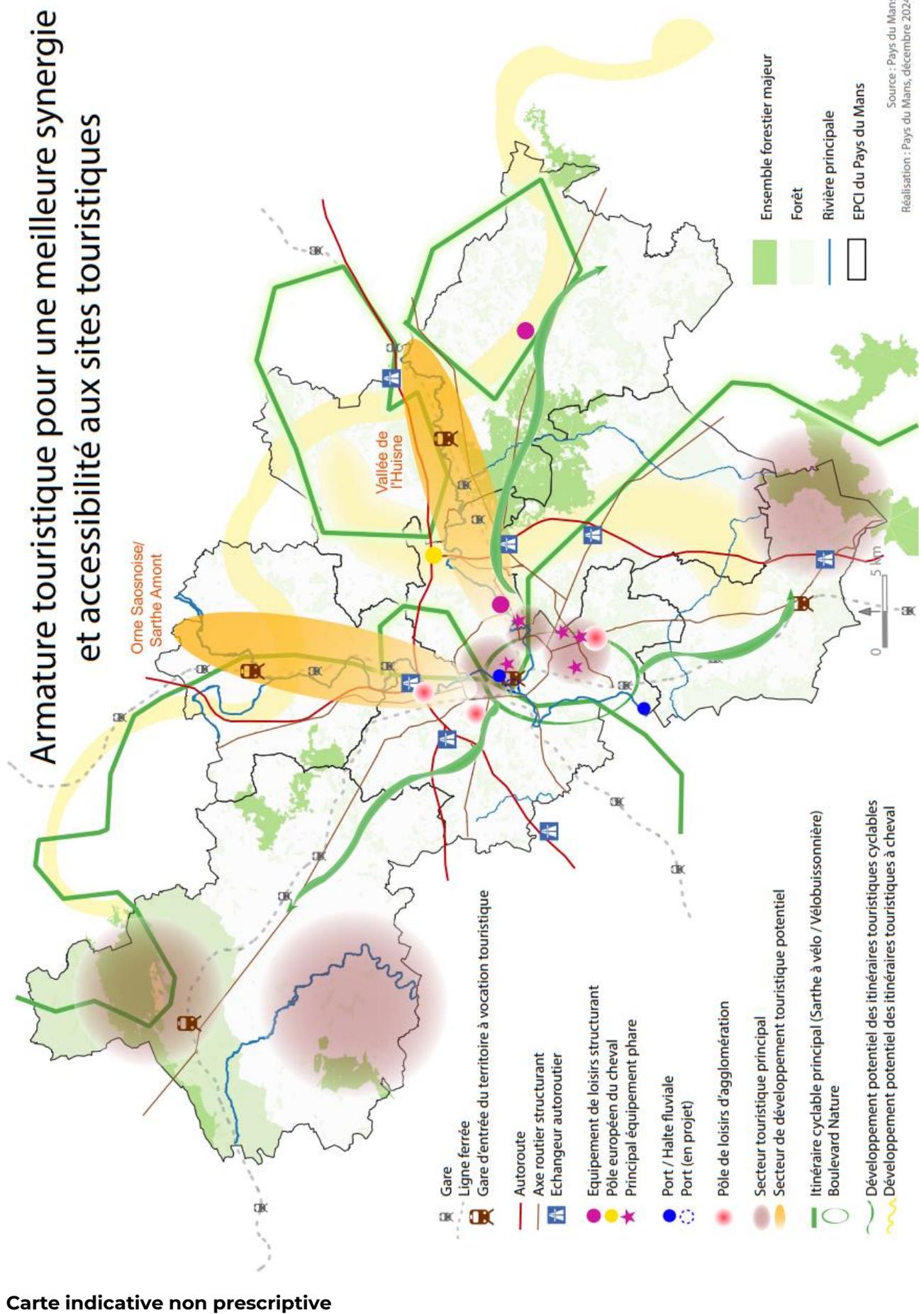
##### **Affirmer un maillage d'itinéraires de randonnées et de cyclotourisme**

- Itinéraires cyclotouristiques structurants (vélo-buissonnière, Boulevard Nature, Sarthe à Vélo)
- Itinéraires cyclotouristiques à développer (projet de voie verte 19 km Sillé-Fresnay, lien territoires limitrophes, principes de continuité vers 4CPS et GB...)
- Itinéraires de randonnées principaux (GR36 et GR365)
- Itinéraires de randonnées à développer
- Itinéraires de randonnées équestre
- Itinéraires de randonnées équestre à développer

##### **Tirer profit du positionnement du territoire**

- Autoroutes A11, A28, A81 / Sorties d'autoroutes
- Axes routiers structurants D323, D357, D338, D300, D301, D304, D23
- Réseau ferroviaire TGV, TER, Intercité
- Gares principales portes d'entrée touristiques : Le Mans, Connerré Beillé, Ecommoy, Montbizot, et Sillé-le-G.
- Aéroport Le Mans-Arnage

# Armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques



Source : Pays du Mans  
Réalisation : Pays du Mans, décembre 2024

Carte indicative non prescriptive

## P2-O7 – Orientation n°7 du DOO, pilier 2

### AFFIRMER UNE STRATEGIE COMMERCIALE RENFORÇANT LES CENTRALITES

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<b>Objectif 25 - Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial</b>  <b>Objectif 26 Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce</b>  <b>Objectif 27 - Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l'armature territoriale</b>  <b>Objectif 28 - Encourager les documents d'urbanisme à limiter le commerce interstitiel</b>  <b>Objectif 29 - Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives</b>  <b>Document d'Aménagement Commercial et Logistique (DAACL) Artisanal</b>	<b>AXE COMPLEMENTARITE ET EQUILIBRES TERRITORIAUX</b>
	OBJ 18 Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial
	OBJ 19 Définir une armature commerciale renforçant les centralités
	OBJ 20 Encadrer et conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l'armature commerciale
	OBJ 21 Encourager les documents d'urbanisme à limiter le commerce de flux

**VOLET COMMERCIAL composé d'une partie DOO et du DAACL + son atlas cartographique en annexe**

Les orientations et prescriptions du DOO et du Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) en matière de commerce concernent :

**Les équipements commerciaux entendus au sens du Code de l'Urbanisme par la sous-destination « commerce de détail et artisanat »** qui recouvre :

- les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle
- les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (Boulangerie, fleuriste, boucherie, coiffeur...) (*article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par le décret n°2023-195 du 22.03.2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions*).

Sont aussi concernés les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (« drive »).

**Sont exclus du champ d'application :**

- les commerces de véhicules automobiles ou de motocycles,
- les installations de distribution de carburants,
- le commerce de gros,
- les activités de prestations de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyage, compagnies d'assurance...),
- les établissements de remise en forme,
- Les activités de loisirs (cinéma, parc de loisirs, bowling, salle de fitness),
- les restaurants et hôtels,
- les ventes directes de produits agricoles domiciliées sur le lieu de production.
- Les showrooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité principale artisanale ou industrielle lorsque que le local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production.

**Les équipements commerciaux, dits d'importance** au sens de l'article L.141-6 du Code de l'Urbanisme correspondent aux équipements commerciaux **avec une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>**. Seuls ces derniers sont donc concernés par les conditions d'implantation du DAACL.

## Objectif 25 – Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial

Le Pays du Mans, en tant qu'établissement en charge du SCoT-AEC, se positionne comme pilote d'une stratégie d'aménagement commercial s'inscrivant dans un nouveau modèle mieux intégré et au plus proche des habitants. Il s'agit de :

### **PR25 - Prescription 25 – Gouvernance locale du commerce coordonnée par le Pays du Mans**

*Cible : CDAC, collectivités compétentes*

En tant que pilote du document de référence, siégeant en Commission Départementale d'Aménagement Commercial, le Pays du Mans, en lien avec Le Mans Métropole et les EPCI compétents en PLUi, les services de l'Etat, les consulaires (CCI, CMA), acteurs de la CDAC, **mettra en place une gouvernance locale pour le suivi des commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente**, avec pour objectifs de :

- Décliner localement la stratégie commerciale du SCoT dans le cadre de la CDAC,
- Mettre en avant un rôle coordonnateur du Pays du Mans avec les acteurs et collectivités locales,
- Suivre les dynamiques locales et l'évolution du commerce (Observatoire Commercial).

Le Pays du Mans sera force de propositions et d'initiative dans la mise en œuvre des dispositions du code de commerce permettant, en cas de dépôts de permis de construire pour un projet de création ou d'extension d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dont la surface de vente globale est comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> :

- dans les communes de moins de 20 000 habitants,
  - et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols, dans toutes les communes,
- de saisir la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et ce, notamment si le projet ne s'inscrit pas dans la stratégie commerciale SCoT-AEC.

### **REC25A – Recommandation 25A – Saisine CDAC et suivi dossiers < 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente**

**La CDAC pourra être saisie pour les dossiers comprenant plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il s'agira d'être vigilants sur les projets commerciaux proche mais en dessous du seuil de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

**Pour le suivi des projets entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente**, hors centralité (centre-ville, centre-bourg, centralité de quartier), la collectivité concernée ou son service instructeur ADS informera le Pays du Mans du dépôt de permis de construire.

### **REC25B – Recommandation 25B – Dialogue amont avec porteurs de projets**

*Cible : acteurs du commerce*

Le Pays du Mans en tant que pilote du document de référence d'aménagement commercial poursuivra le dialogue amont avec les porteurs de projets (commerces de détail > 300 m<sup>2</sup> surface de vente) pour faciliter l'intégration des projets et mieux comprendre les besoins.

## Objectif 26 – Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce

**Les centralités** concentrent plusieurs fonctions essentielles à l'attractivité d'une commune :

- **La fonction économique** : comme lieu d'emplois et lieu d'échanges (commerce notamment)
- **La fonction habitat** : présence d'une densité d'habitat importante avec une diversité de formes (individuel, intermédiaire et collectif)
- **La fonction de services** : présence de services non-marchands (administratifs, loisirs, santé, mobilités...)
- **La fonction identité** : les centralités sont des lieux d'attachement à une commune, à un quartier, au regard du patrimoine historique...

Elles peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines.

Le SCoT-AEC du Pays du Mans ambitionne de renforcer les centralités comme localisation préférentielle pour les implantations commerciales en favorisant la mixité de fonctions.

**Les implantations commerciales seront priorisées, dans la mesure du possible, en centralité** pour renforcer l'animation urbaine des centres-villes et centres-bourgs mais aussi des centralités de quartiers au plus près des habitants en limitant les déplacements. Elles s'établiront de manière complémentaire dans les SIP.

### **PR26A - Prescription 26A – Principe Centralité**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Les centralités pourront être localisées dans les documents d'urbanisme. Les centralités pourront inclure des secteurs de centre-ville / centre-bourg mais aussi des quartiers existants ou futurs.

**Chaque commune disposera d'au moins une centralité identifiée.**

La collectivité compétente pourra établir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour faciliter l'aménagement, la revitalisation, la densification, la mixité des centralités importantes pour son territoire.

**Ces centralités seront les espaces prioritaires pour l'implantation de commerces compatibles avec le fonctionnement urbain.**

Les PLU(I) proposeront des dispositions réglementaires au sein des centralités délimitées pour l'accueil de tout type de commerce compatible avec le fonctionnement urbain. **Pour faciliter l'implantation du commerce en centralité l'adaptation des règles d'urbanisme pourra être envisagée.**

#### • **Conforter le centre-ville du Mans comme polarité commerciale n°1 du SCoT**

Le centre-ville du Mans, desservi par 2 lignes de tramway, constitue le 1<sup>er</sup> pôle commercial du Pays du Mans en nombre d'activités et de commerces. Avec un rayonnement régional, une forte densité commerciale, une identité bâtie et architecturale, le centre-ville du Mans est considéré comme la centralité urbaine majeure du Pays du Mans.

## **PR26B - Prescription 26B – Centre-Ville du Mans polarité commerciale n°1**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Le PLUi de Le Mans Métropole localisera le **centre-ville** du Mans dans lequel l'offre commerciale, répondant aux besoins d'achats exceptionnels, occasionnels, hebdomadaires, et quotidiens, sera renforcée. La collectivité et ses partenaires poursuivront **la lutte contre la vacance commerciale**, et l'animation du cœur de ville.

**La mixité fonctionnelle** se poursuivra avec la mise en place d'opérations mixtes (habitat, commerces, économiques) au sein du tissu urbain ainsi que la rénovation d'équipements métropolitains majeurs comme le Palais des Congrès et de la Culture.

**La piétonnisation** du centre-ville sera renforcée en parallèle de **l'embellissement de l'espace public** et des façades.

Les politiques d'aménagement favoriseront **les modes actifs, l'accès en transport** en commun et organiseront une politique de **stationnement sécurisées pour les vélos au plus près des commerces**.

**La lisibilité du stationnement voitures en ouvrage** pourra être valorisée aux abords du centre-ville.

**Le renforcement d'une logistique urbaine durable** sera également recherché pour améliorer les conditions de gestion des livraisons.

- **Accompagner la reconfiguration de la centralité d'agglomération Vauguyon / Centre sud**

Le centre commercial « Centre Sud » et l'offre commerciale de Vauguyon sont intégrés au cœur du quartier Ronceray / Glonnières au sud du Mans et sont reliés par le tramway. Considérant son offre commerciale d'agglomération et sa connectivité avec le quartier environnant, il est défini comme une centralité d'agglomération.

## **PR26C - Prescription 26C – Centre-Sud Vauguyon**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

**La reconfiguration du site** sera favorisée pour :

- Mieux intégrer l'équipement commercial dans son environnement urbain,
- Développer d'autres fonctions urbaines (autres activités économiques, équipements, logements, restauration, services...) répondant au besoin du quartier et de l'agglomération.

**Ce site à reconfigurer pourra accueillir tout type de format de commerce répondant aux besoins d'achats exceptionnels, occasionnels, hebdomadaires ou quotidiens.**

- **Renforcer le dynamisme commercial des centralités urbaines structurantes**

Les centres-bourgs avec une densité commerciale de plus 25 commerces correspondant aux pôles de l'armature territoriale :

- Pôle urbain (Savigné l'Evêque, Changé),
- Pôle d'équilibre (Conlie, Connerré, Ecommoy, Parigné l'Evêque, Sillé-le-Guillaume)
- et pôle intermédiaire (Bouloire, Montfort-le-Gesnois (à créer))

sont considérés comme **des centralités urbaines structurantes**.

En effet ces centres-villes ou gros centres-bourgs ayant une densité commerciale importante (> 25 commerces de détails) se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Elles comprennent une diversité commerciale et une zone de chalandise qui s'étend à l'échelle du bassin de vie voire au-delà.

## **PR26D- Prescription 26D – Centralités urbaines structurantes**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

**Les collectivités compétentes localiseront les centralités urbaines structurantes** de leur territoire dans lequel l'offre commerciale, répondant aux besoins d'achats occasionnels, hebdomadaires, et quotidiens, sera renforcée. Il constituera l'espace prioritaire de développement commercial et limitera la dispersion commerciale.

Les outils opérationnels (Opération de Revitalisation du Territoire, location-gestion des fonds de commerce, etc.) et réglementaires (droit de préemption, linéaire commercial...) en faveur du renforcement du dynamisme de ces centralités, de la lutte contre la vacance, de la rénovation et préservation du bâti ancien, pourront être mobilisés si besoin.

**La mixité fonctionnelle** se poursuivra avec la mise en place d'opérations mixtes (habitat, commerces, services et tertiaire) au sein du tissu urbain.

- **Consolider les centralités de proximité**

**Les centralités de proximité** désignent les bourgs historiques (hors centralité urbaine structurante) ou des centralités de quartier situés au cœur d'une zone résidentielle qui se caractérisent par une mixité de fonctions : habitat, activités économiques, services marchands et non marchands, services et équipements de santé, administrations, services et équipements de culture-sports-loisirs... Elles constituent l'espace complémentaire de développement des commerces de proximité pour renforcer le maillage du territoire. Elles se caractérisent par une zone de chalandise qui s'étend à quelques communes autour du pôle de proximité, ainsi que par une diversité commerciale limitée.

## **PR26E- Prescription 26E – Centralités de proximité**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

**Les documents d'urbanisme poursuivront la mixité de fonctions et la revitalisation des centres-bourgs et centralités de quartier.**

**Les collectivités compétentes localiseront les centralités** de proximité de leur territoire dans lequel l'offre commerciale, répondant aux besoins d'achats hebdomadaires, et quotidiens, sera renforcée. Il constituera l'espace prioritaire de développement commercial.

Les outils réglementaires (droit de préemption, linéaire commercial, pastillage commercial...) en faveur du renforcement du dynamisme de ces centralités, de la lutte contre la vacance, de la rénovation et préservation du bâti ancien, pourront être mobilisés si besoin.

## Objectif 27 – Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l'armature commerciale

**Un site commercial d'implantation périphérique (SIP)** est un site où s'observe :

- Une concentration spatiale de surfaces commerciales nécessitant de grandes parcelles qui se sont implantées en périphérie des espaces urbanisés
- L'absence de mixité urbaine (la fonction commerciale prédomine très largement le site)
- Une majorité de déplacements en automobiles.

### **PR27A- Prescription 27A – SIP**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Ces espaces, principalement monofonctionnels, auront pour **vocation d'accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec une implantation en centralité.**

Les SIP connectés avec les secteurs résidentiels pourront, sous conditions déterminées par le DAACL, comprendre une mixité de fonctions.

En dehors des secteurs identifiés, la **création de nouveaux sites d'implantation périphérique n'est pas prévue.**

**Un développement en renouvellement urbain par une optimisation foncière des zones existantes sera privilégié** conformément à l'article L752-6 V du code de commerce.

La requalification et mutation des sites vieillissants sera encouragée.

La qualité urbaine (paysagère et architecturale) des secteurs commerciaux périphériques sera recherchée

### • **Maîtriser le développement commercial sur les SIP majeurs**

**Un site commercial d'implantation périphérique (SIP) majeur** est un site où s'observe :

- Une offre commerciale exceptionnelle et occasionnelle à dimension régionale voire métropolitaine,
- Une densité commerciale allant de 50 000 m<sup>2</sup> à plus de 120 000 m<sup>2</sup> de surface de vente regroupée en entrée d'agglomération le long d'un axe structurant (Route d'Alençon et Route de Tours),
- Une faible mixité urbaine (la fonction commerciale prédomine très largement le site)
- Une majorité de déplacements en automobiles,
- Une déconnexion des espaces résidentiels.

### **Le Pays du Mans comprend 2 SIP majeurs :**

- La zone commerciale Nord sur les communes du Mans, La Chapelle Saint Aubin et Saint Saturnin
- La zone commerciale Sud comprenant une partie de la zone du Cormier sur Mulsanne et de la zone des Hunaudières sur Ruaudin.

### **PR27B- Prescription 27B – SIP Majeurs**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Ces espaces auront pour vocation **d'accueillir du commerce répondant aux besoins d'achats exceptionnels et occasionnels.** Les périmètres des SIP majeurs seront pris en compte dans les documents d'urbanisme.

Le développement commercial s'établira en renouvellement urbain sans consommation d'ENAF, par une optimisation du foncier (mutualisation stationnement, densification, friches commerciales, requalification...) et avec une production EnR.

Au sein du périmètre du SIP majeur, la diversification des fonctions (autres que commerce de détail) pourra être étudiée par la collectivité compétente en urbanisme. La renaturation d'espaces artificialisés (désimperméabilisation, végétalisation, stockage carbone...) pourra être encouragée. L'amélioration de l'accessibilité en transports en commun sera recherchée.

- **Accompagner le développement commercial sur les SIP d'agglomération**

**Un site commercial d'implantation périphérique (SIP) d'agglomération** est un site où s'observe :

- Une offre commerciale occasionnelle, hebdomadaire à dimension métropolitaine, complétant l'offre majeure,
- Une densité commerciale supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> à plus de 30 000 m<sup>2</sup> de surface de vente regroupée en entrée d'agglomération portée notamment par un hypermarché et un regroupement d'enseignes nationales.
- Une faible mixité urbaine (la fonction commerciale prédomine très largement le site)
- Une majorité de déplacements en automobiles,
- Une proximité d'espaces résidentiels avec un accès modes actifs possibles pour les riverains.

**Le Pays du Mans comprend 2 SIP d'agglomération :**

- La zone commerciale Vivier / Raterie à l'ouest de l'agglomération mancelle sur Allonnes (Route de la Suze-sur-Sarthe),
- La zone commerciale Fontenelles au nord est de l'agglomération mancelle sur Le Mans.

**PR27C- Prescription 27C – SIP d'agglomération**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Ces espaces, auront pour vocation **d'accueillir du commerce répondant aux besoins d'achats occasionnels, hebdomadaires voir quotidien** dans les conditions fixées par le DAACL. Les périmètres des SIP d'agglomération seront pris en compte dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira uniquement en renouvellement urbain sans consommation d'ENAF, par une optimisation du foncier (mutualisation stationnement, densification, friches commerciales, requalification...) et avec une production EnR.

Au sein du périmètre du SIP d'agglomération, le développement de la multifonctionnalité sera encouragé, avec l'accueil des fonctions résidentielles, économiques (artisanat, tertiaire, production), loisirs (hors cinéma).

La bonne desserte en transports en commun sera maintenue, le développement des modes actifs sera facilité en lien avec la centralité et les quartiers environnants ainsi qu'au sein de la zone.

- **Favoriser la complémentarité du développement commercial relais avec les centralités**

**Un site commercial d'implantation périphérique (SIP) relais** est un site où s'observe :

- Une offre commerciale occasionnelle, hebdomadaire, voire quotidienne répondant à besoin de bassin de vie articulée autour d'un supermarché ou hypermarché,
- Une densité commerciale de 3 000m<sup>2</sup> à près de 15 000 m<sup>2</sup> de surface de vente regroupée en entrée d'agglomération ou en entrée de ville (communes pôle d'équilibre ou pôle urbain),
- Une faible mixité urbaine (la fonction commerciale prédomine le site)
- Une majorité de déplacements en automobiles,
- Une proximité d'espaces résidentiels avec un accès modes actifs possibles pour les riverains.

**Le Pays du Mans comprend une dizaine de SIP relais :**

- En entrée d'agglomération : Edison / Beauregard – Le Mans, Le Grand Pin – Changé, Rive Sud – Arnage,
- En bassin périurbain : Le Soleil Ecommoy, Rue du Mans – Conlie, Prairie des Moulins – Ste Jamme, Ruisseau – Parigné l'Evêque, Petites Varennes – Connerré, l'Epine – Savigné l'Evêque
- En bassin rural : St Rémy de Sillé

### **PR27D- Prescription 27D – SIP relais**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Ces espaces, auront pour vocation d'accueillir du commerce répondant aux besoins d'achats occasionnels, hebdomadaires voire quotidien dans les conditions fixées par le DAACL. Les périmètres des SIP relais seront pris en compte dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira en renouvellement urbain sans consommation d'ENAF, par une optimisation du foncier (mutualisation stationnement, densification, friches commerciales, requalification...) et avec une production EnR.

Au sein du périmètre du SIP relais connecté avec l'habitat, le développement de la multifonctionnalité pourra être encouragé, avec l'accueil des fonctions économiques (restauration, artisanat, production), loisirs (hors cinéma).

La desserte en transports en commun sera à développer, si possible, le développement des modes actifs sera facilité en lien avec la centralité et les quartiers environnants ainsi qu'au sein de la zone.

- **Veiller à la complémentarité du développement commercial supra-communal avec les centralités**

**Un site commercial d'implantation périphérique (SIP) supra-communal** est un site où s'observe :

- Une offre commerciale hebdomadaire, voire quotidienne répondant à besoin local de proximité généralement articulé autour d'un supermarché,
- Une densité commerciale de 600m<sup>2</sup> à près de 1400 m<sup>2</sup> de surface de vente regroupée en entrée de bourg (communes pôles intermédiaires ou pôle urbain),
- Une faible mixité urbaine (la fonction commerciale prédomine le site)
- Des déplacements en automobiles, mais une forte représentation des modes actifs
- Une proximité d'espaces résidentiels avec un accès modes actifs possibles pour les riverains.

**Le Pays du Mans comprend six SIP supra-communaux :**

- Pôle urbain : Rte de Fatines /Chesnaie – Champagné
- Pôles intermédiaires : Avenue du Mans – La Bazoge, Les Hayes – St Georges-du-Bois, Rte du Mans – Laigné-St Gervais, Rue St Laurent – Ballon et Rte de Paris – St Mars-la-Brière

### **PR27E- Prescription 27E – SIP supra-communaux**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Ces espaces, auront pour vocation d'accueillir du commerce répondant aux besoins d'achats hebdomadaires voire quotidien dans les conditions fixées par le DAACL. Les périmètres des SIP supra-communaux seront pris en compte dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira en renouvellement urbain (hors transfert Intermarché Laigné dossier en cours déjà inscrit au PLUi Orée de Bercé Belinois cf SIP N°18) sans consommation d'ENAF, par une optimisation du foncier (mutualisation stationnement, densification, friches commerciales, requalification...) et avec une production EnR.

La desserte en transports en commun sera à développer, si possible, le développement des modes actifs sera facilité en lien avec la centralité et les quartiers environnants ainsi qu'au sein de la zone.

## Objectif 28 – Encourager les documents d'urbanisme à limiter le commerce interstitiel (hors localisation préférentielle)

L'implantation de commerces dans le diffus, de manière isolée, hors centralités, hors SIP impacte l'attractivité des centralités et des SIP. Les commerces implantés dans une logique de captation de flux renforcent la dépendance à l'automobile. Il convient donc de limiter leur implantation dans les documents d'urbanisme.

### PR28- Prescription 28 – Commerces interstitiels

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Le SCoT-AEC encouragera la limitation de ces implantations hors localisations préférentielles comme suit :

- Accompagner les documents d'urbanisme à encadrer l'implantation de commerces de flux en urbanisation linéaire le long des axes principaux,
- Ne pas créer de nouveaux pôles commerciaux en dehors des centralités et SIP identifiés.

#### Le développement commercial > 300 m<sup>2</sup> surface de vente ne sera pas autorisé en dehors des localisations préférentielles du commerce :

- Pas de nouveau commerce alimentaire de + 300 m<sup>2</sup> de surface de vente hors localisation préférentielle, **les commerces alimentaires existants auront une extension limitée à 10 % de la surface de vente** existante à la date d'approbation du SCoT-AEC.
- **Hors commerce alimentaire**, les extensions de commerces existants ≥ 300 m<sup>2</sup> de surface de vente situés hors localisations préférentielles ne pourront dépasser :
  - Pour les commerces de moins de 2 000 m<sup>2</sup> : 20 %
  - Pour les commerces de plus de 2 000 m<sup>2</sup> : 10 %de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT-AEC.

Le commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pourra être autorisé :

- au sein de l'enveloppe urbaine s'il répond à un besoin local justifié;
- au sein d'une zone d'activités s'il répond au besoin des entreprises implantées et n'impacte pas l'offre commerciale de centralité.

## Objectif 29 – Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives dans les SIP

Le Pays du Mans favorisera avec ses collectivités membres une meilleure qualité et intégration urbaine des équipements commerciaux. Il conviendra d'impulser un nouveau modèle de formes urbaines plus qualitatives avec une réflexion globale à l'échelle de la zone.

### REC29- Recommandation 29 – Qualité formes urbaines SIP

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi), acteurs du commerce

- Optimiser l'emprise foncière des commerces > 300 m<sup>2</sup> surface de vente
- Valoriser une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- Mutualiser et optimiser le stationnement (la mobilisation des surfaces de parkings et la verticalité seront recherchées).
- Permettre la mutualisation / division du bâti
- Renforcer l'accessibilité en modes actifs et partagés
- Améliorer la qualité et la végétalisation de l'espace public
- Favoriser l'autosuffisance énergétique
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales et du stationnement perméable
- Accompagner la réduction des émissions lumineuses des commerces

# DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

## Code l'urbanisme L.141-6 :

Le document d'orientation et d'objectifs **comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique** déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

**Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines**, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article [L.141-5](#) du Code de l'Urbanisme. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article [L.141-3](#) du Code de l'Urbanisme.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

## DAACL – PARTIE COMMERCE

Dans la continuité des règles du DOO, le DAACL retient deux types de localisation préférentielle du commerce :

- **Les centralités** destinées à recevoir tous les types de commerces sous réserve de la compatibilité avec le fonctionnement urbain.
- **Les SIP** (Sites d'Implantation Périphérique) privilégiés pour l'implantation des plus grands commerces > 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ne pouvant s'installer en centralité.

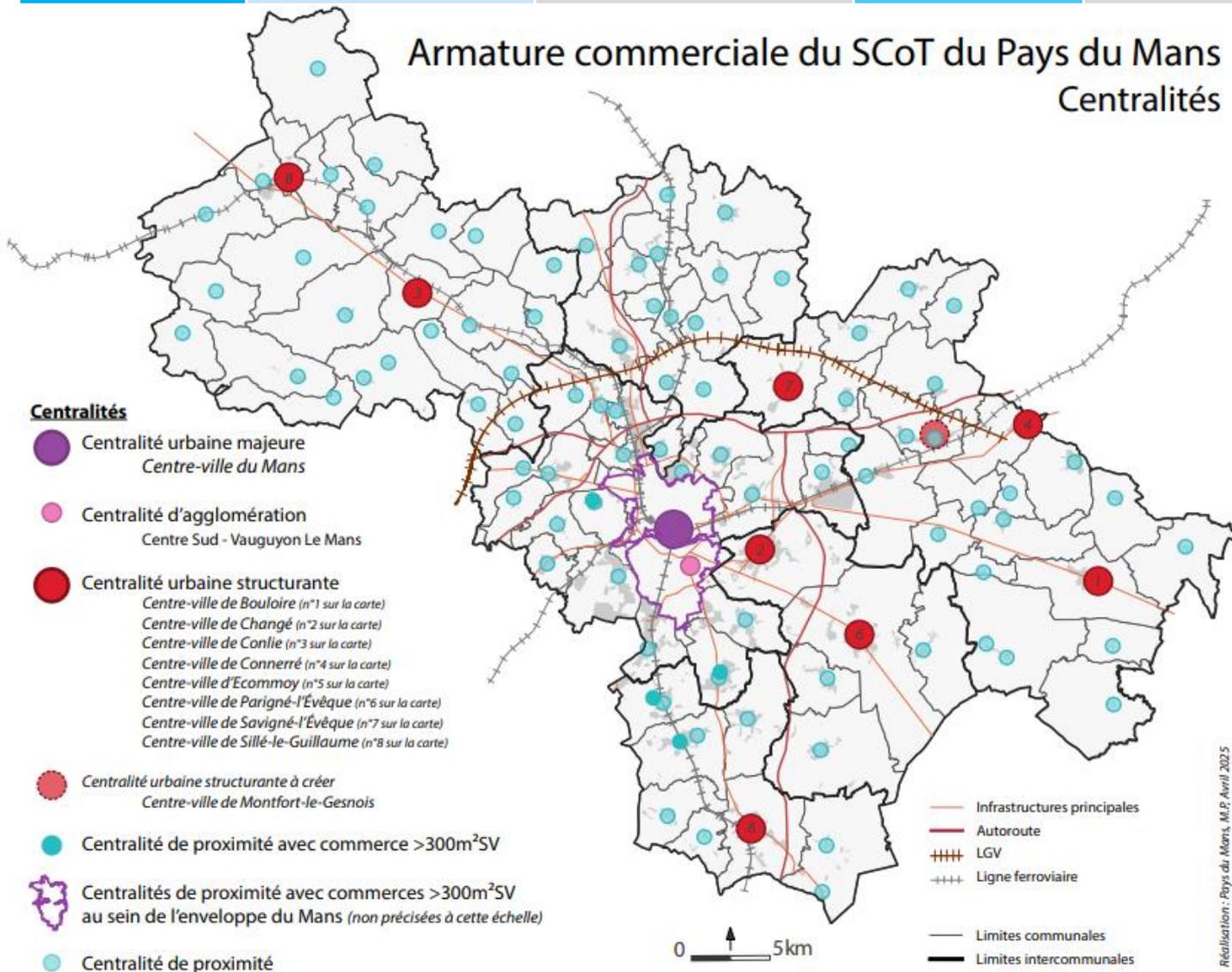
**Sauf extension de commerces existants à la date d'approbation SCoT-AEC, le développement commercial > 300 m<sup>2</sup> surface de vente n'est pas prévu en dehors des localisations préférentielles du commerce.**

### Conditions d'implantation du commerce en centralité

Détail typologie		Rayonnement	Fréquence d'achats
<b>Centre-Ville du Mans</b>	<b>Centralité urbaine majeure</b>	<b>Régional</b>	exceptionnelle, occasionnelle lourde et légère,
<b>Centre Sud Vauguion Le Mans</b>	<b>Centralité d'agglomération</b>	<b>Métropolitain</b>	hebdomadaire, quotidienne
<b>Centre-bourgs importants</b>	<b>Centralités urbaines structurantes</b> <i>(densité commerciale &gt; 25 commerces)</i> <i>Bouloire, Changé, Conlie, Connerré, Ecommoy, Montfort-le-Gesnois, Parigné l'Evêque, Savigné l'Evêque et Sillé-le-Guillaume</i>	<b>Bassin de vie</b>	occasionnelle légère principalement mais occasionnelle lourde possible en fonction configuration de la centralité  hebdomadaire, quotidienne
<b>Centre-bourgs et centralité de quartier</b>	<b>Centralité avec commerce alimentaire &gt; 300 m<sup>2</sup> SV</b> (notamment quartiers Le Mans)	<b>Local</b>	hebdomadaire, quotidienne
	<b>Centralité de proximité</b> (centres-bourgs, centralités de quartiers)		quotidienne

Typologie Centralité		Conditions d'implantation DAACL		
<b>Centre-Ville du Mans</b>	<b>Centralité urbaine majeure</b>	Localisation dans les documents d'urbanisme (OAP centralité éventuelle)	L'amélioration des conditions de gestion des livraisons et offrir une réponse adaptée aux enjeux de la logistique urbaine durable	<b>Tous les formats de commerces</b> (par unité commerciale)  <b>Pas de limitation de surface de vente</b>
<b>Centre Sud Vauguon Le Mans</b>	<b>Centralité d'agglomération</b>	<b>Renforcement mixité de fonctions et attractivité commerciale avec accueil de tout type d'activité compatible avec l'habitat</b>	L'amélioration de la lisibilité et du confort des itinéraires marchands	
<b>Centre-bourgs importants</b>	<b>Centralités urbaines structurantes</b> ( <i>densité commerciale &gt; 25 commerces</i> ) <i>Bouloire, Changé, Conlie, Connerré, Ecommoy, Montfort-le-Gesnois, Parigné l'Evêque, Savigné l'Evêque et Sillé-le-Guillaume</i>	Intégration architecturale et paysagère  Amélioration accessibilité tous modes et particulièrement en modes actifs et services de mobilité collectif et/ou partagé	Création/valorisation liaisons en modes actifs avec quartiers environnants	
<b>Centre-bourgs et centralité de quartier</b>	<b>Centralité avec commerce alimentaire &gt; 300 m<sup>2</sup> SV</b>  <b>Centralité de proximité</b>	Gestion vacance commerciale  Amélioration de l'espace public et de la place du piéton		

## Armature commerciale du SCoT du Pays du Mans Centralités



## Conditions d'implantation du commerce en Site d'Implantation Périphérique

Détail typologie		Rayonnement	Fréquence d'achats
<b>Majeur (2 SIP)</b> <i>Zone Nord - Le Mans / La Chapelle St Aubin / St Saturnin  Cormier / Hunaudières – Mulsanne/ Ruaudin</i>		<b>Régional</b>	exceptionnelle occasionnelle lourde principalement et légère conditionnée (DAACL)
<b>D'agglomération (2 SIP)</b> <i>Vivier / Raterie - Allonnes  Fontenelles – Le Mans</i>		<b>Métropolitain</b>	exceptionnelle occasionnelle lourde et légère hebdomadaire quotidienne sous condition (DAACL)
Relais	<b>Entrée d'agglomération (3 SIP)</b> <i>Edison / Beauregard – Le Mans  Rive Sud – Arnage  Le Grand Pin - Changé</i>	<b>Agglomération mancelle</b>	occasionnelle lourde et légère conditionnée DAACL  hebdomadaire  quotidienne sous condition (DAACL)
	<b>Bassin de vie périurbain et rural (7 SIP)</b> <i>Le Soleil – Ecommoy  Rue du Mans – Conlie  Ruisseau – Parigné l'Evêque  Prairie des Moulins - Ste Jamme  Petites Varennes – Connerré  L'Epine – Savigné l'Evêque  Entrée sud Sillé-le-G - St Rémy-de-Sillé</i>	<b>Bassin de vie Interco.</b>	occasionnelle lourde et légère conditionnée DAACL  hebdomadaire,  quotidienne sous condition (DAACL)
<b>Supra-communal (6 SIP)</b> <i>Rte de Fatines /Chesnaie – Champagné  Avenue du Mans – La Bazoge  Les Hayes – St Georges-du-Bois  Rte du Mans – Laigné-St Gervais  Rue St Laurent – Ballon  Rte de Paris – St Mars-la-Brière</i>		<b>Local</b>	Hebdomadaire et quotidien sous condition DAACL

Détail typologie SIP		Conditions d'implantation DAACL	
<b>Majeur</b> <i>Zone Nord - Le Mans / La Chapelle St Aubin / St Saturnin  Cormier / Hunaudières – Mulsanne/Ruaudin</i>		Complémentarité avec l'offre de centralité  Interdiction de consommation d'ENAF sauf transfert  Optimisation emprise au sol. Mutualisation stationnement  Gestion intégrée des eaux pluviales  Reconfiguration des ensembles commerciaux vieillissants  Amélioration qualité architecturale et bâti.  Intégration paysagère  Production EnR  Limitation consommation en eau.  Renforcement de l'accessibilité sous des modes décarbonés  Pour les SIP connectés habitat, création/valorisation de liaisons en modes actifs avec quartiers environnants.	<b>Format minimum 1000 m<sup>2</sup> SV</b> (par unité commerciale Hors galerie commerciale existante ) <b>Ensemble commercial minimum 5000 m<sup>2</sup> SV</b> (si dense et mutualisation parking)
<b>D'agglomération</b> <i>Vivier / Raterie - Allonnes  Fontenelles – Le Mans</i>			<b>Format &gt; 300 m<sup>2</sup> SV</b> (par unité commerciale hors galerie commerciale existante)  < 300 m <sup>2</sup> SV (uniquement au sein galerie commerciale ou ensemble commercial existant à la date d'arrêt du SCoT)
<b>Relais</b>	<b>Entrée d'agglomération</b> <i>Edison / Beaugard – Le Mans  Rive Sud – Arnage  Le Grand Pin - Changé</i>  <b>Bassin de vie périurbain et rural</b> <i>Le Soleil – Ecommoy  Rue du Mans – Conlie  Ruisseau – Parigné l'Evêque  Prairie des Moulins - Ste Jamme  Petites Varennes – Connerré  L'Epine – Savigné l'Evêque  Entrée sud Sillé-le-G - St Rémy-de-Sillé</i>		<b>Format &gt; 300 m<sup>2</sup> SV</b> (par unité commerciale)  < 300 m <sup>2</sup> SV (uniquement au sein galerie commerciale ou ensemble commercial existant à la date d'arrêt du SCoT)
<b>Supra-communal</b> <i>Rte de Fatines /Chesnaie – Champagné  Avenue du Mans – La Bazoge  Les Hayes – St Georges-du-Bois  Rte du Mans – Laigné-St Gervais  Rue St Laurent – Ballon  Rte de Paris – St Mars-la-Brière</i>			<b>Format &gt; 300 m<sup>2</sup> et &lt; 1400 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (par unité commerciale)

- **Surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux SIP**

Pour chaque SIP un plafond de surface de vente est défini en fonction de sa catégorie, de sa typologie et du contexte, ce plafond précise un pourcentage maximum d'extension des surfaces de vente de l'ensemble du périmètre du SIP (cf ATLAS cartographique DAACL annexé) à partir de la surface de vente globale identifiée à la date d'arrêt du SCoT soit le 12 mai 2025.

- Un bonus autorisé si réutilisation de bâtiments vacants

**La reprise de bâtiments vacants ou en friche ne sera pas soumise au plafond de surface de vente de l'ensemble du SIP**, mais la dimension des cellules commerciales ne devra pas être inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Un bonus autorisé pour les formes urbaines surélevées

Sont déduits du calcul les surfaces de vente créées à l'étage, l'objectif sera de favoriser des formes bâties plus compactes.

### Conditions d'implantation SIP majeurs

Entrées d'agglomération mancelle Nord et Sud déconnectées de l'habitat

N°	SIP	EPCI	Commune	Surface de vente existante en m <sup>2</sup> (2025)	Plafond surface de vente (ensemble de la zone)	DRIVE possibilité extension/ création	Implantation de commerces < 300 m <sup>2</sup> de SV
1	Zone Nord	LMM	Le Mans, La Chapelle St Aubin et St Saturnin	Estimée à environ 120 000 m <sup>2</sup>	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie marchande existante
2	Cormier / Hunaudières	LMM	Mulsanne et Ruaudin	Estimée à environ 50 000 m <sup>2</sup>	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante

### Conditions d'implantation SIP d'agglomération

Entrées d'agglomération mancelle Ouest et Est connectées avec l'habitat

3	Vivier / Raterie	LMM	Allonnes	Environ 30 000 m <sup>2</sup>	+ 20 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie marchande existante
4	Fontenelles	LMM	Le Mans	11 300 m <sup>2</sup>	+20 %	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante

### Conditions d'implantation SIP relais

SIP > 10 000 m<sup>2</sup> de surface de vente en entrée d'agglomération mancelle et d'Ecommoy étalés à maîtriser en partie connecté habitat

5	Le Soleil	OBB	Ecommoy	14 782 m <sup>2</sup>	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante
6	Beauregard / Edison	LMM	Le Mans	Estimé à 11 400 m <sup>2</sup> (avec cellules vacantes)	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante

SIP > 5 000 m<sup>2</sup> de surface de vente en bassin de vie de proximité périurbains et ruraux

7	Rue du Mans	4CPS	Conlie	6 600 m <sup>2</sup> (avec dossier CDAC U)	+ 30%	Non pas de besoin (projet récent)	Non sauf galerie existante
8	Le Grand Pin	SEM	Changé	5 987 m <sup>2</sup>	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante
9	Ruisseau	SEM	Parigné l'Evêque	5 579 m <sup>2</sup>	+ 30%	Non pas de besoin (projet récent)	Non sauf galerie existante
10	Prairie des moulins	MCS	Ste Jamme-sur-Sarthe	5 300 m <sup>2</sup>	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante
11	Petites Varennes	GB	Connerré	5 300 m <sup>2</sup>	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante
12	Rive Sud	LMM	Arnage	5 155 m <sup>2</sup>	+ 30%	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante

SIP > 3 000 m<sup>2</sup> < 5000 m<sup>2</sup> de surface de vente en bassin de vie de proximité périurbains et ruraux

13	L'Epine	GB	Savigné l'Evêque	3 735 m <sup>2</sup>	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non
14	Entrée sud Sillé-le-G.	4CPS	Saint Rémy-de-Sillé	3 300 m <sup>2</sup>	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante

## Conditions d'implantation SIP supra-communaux

N°	SIP	EPCI	Commune	Surface de vente existante en m <sup>2</sup> (2025)	Plafond surface de vente (ensemble de la zone)	DRIVE possibilité extension/ création	Implantation de commerces < 300 m <sup>2</sup> de SV
15	Route de Fatines / Chesnaie	LMM	Champagné	1 200 m <sup>2</sup>	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
16	Avenue du Mans	MCS	La Bazoge	995 m <sup>2</sup>	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
17	Les Hayes	LMM	Saint Georges-du-Bois	850 m <sup>2</sup>	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
18	Route du Mans	OBB	Laigné St Gervais	997 m <sup>2</sup> (projet)	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
19	Ballon rue Saint Laurent	MCS	Ballon-Saint Mars	700 m <sup>2</sup>	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
20	Route de Paris	GB	Saint Mars-la-Brière	600 m <sup>2</sup>	+ 20 %	NON	NON

## Autres conditions d'implantation SIP

### • Galeries commerciales des SIP

L'implantation de nouvelles galeries commerciales hors centralités ainsi que l'extension de galeries commerciales existantes hors centralités seront interdites.

Pour les secteurs connectés avec l'habitat (proximité directe), la reconfiguration/extension de galeries commerciales existantes pourra s'établir sous les conditions suivantes :

- Pas de création de nouvelles cellules commerciales < 300 m<sup>2</sup> SV
- Justification que les nouvelles cellules ne sont pas en concurrence avec l'offre en centralité.

Pour tous les secteurs, la recomposition des cellules existantes des galeries commerciales sera possible :

- **par division si les nouvelles cellules commerciales :**
  - > 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour les SIP relais et d'agglomération,
  - mais > 1000 m<sup>2</sup> de SV pour les deux SIP majeurs.
- **par fusion de cellules commerciales** si la nouvelle cellule commerciale > 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### • Surface alimentaire généraliste

Le DAACL ne permet pas l'implantation de nouvelles surfaces alimentaires généralistes type supermarché en SIP (hors transfert).

### • Conditions d'extension des commerces au sein des SIP

- Limitation au plafond global de la zone
  - Pour les conditions d'extension des surfaces alimentaires le SCoT-AEC veillera lors des séances de CDAC à :
    - une augmentation limitée des surfaces de ventes
    - et justifiée au besoin local
- la mise en place d'une production d'énergie renouvelable sur site (sauf si existante),
- l'amélioration de l'intégration paysagère, architecturale et urbaine.

- **La construction de nouvelles cellules commerciales en SIP ne sera autorisée que sur du foncier localisé dans l'enveloppe urbaine 2025** (hors autorisations effectuées avant la date d'approbation du SCoT-AEC).
- **Conditions de transfert :**
  - De la centralité vers le SIP

**Le transfert de commerces implantés en centralité vers une localisation en SIP n'est pas autorisé** (sauf autorisations accordées à la date d'approbation du SCoT-AEC et commerces d'achats occasionnels lourds dont l'implantation en centralité n'est plus adaptée (vente engins agricoles...) sous condition de ne pas créer de friche commerciale.

- Du diffus vers le SIP

**Un commerce existant > 300 m<sup>2</sup> SV** (hors commerce alimentaire généraliste) **à la date d'approbation du SCoT-AEC, localisé dans le diffus** (hors centralité et hors SIP), **pourra bénéficier d'une capacité d'extension équivalente à 30 % si transfert du site d'implantation du diffus vers un SIP.**

Les transferts de commerces entre 300 et 1000 m<sup>2</sup> SV pourront être soumis à CDAC pour notamment interdire la création de friche commerciale et conditionner à un projet de réhabilitation du site initial.

- Au sein des SIP majeurs et d'agglomération

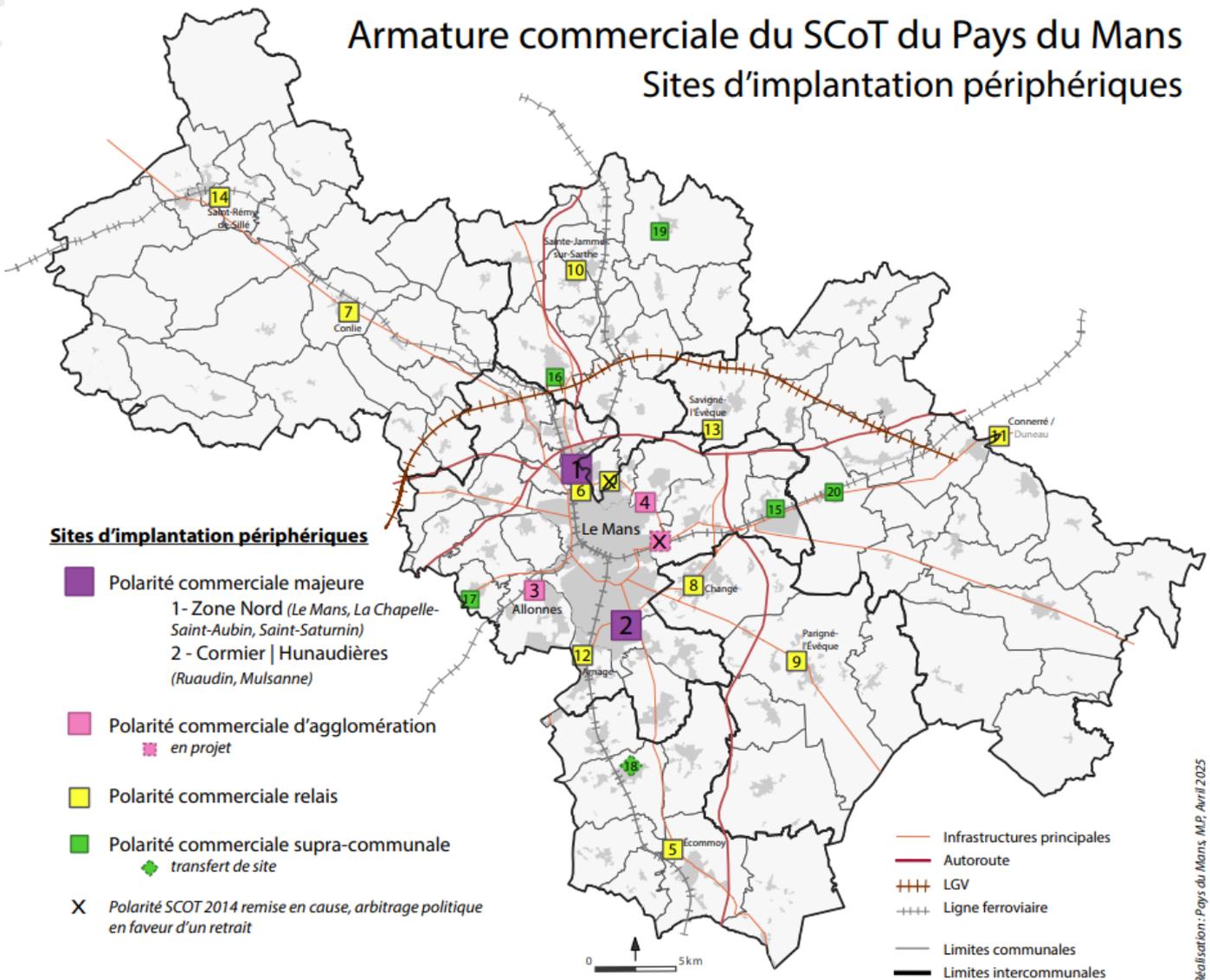
Pour inciter et accompagner la mutation et la reconfiguration des SIP,

**Les commerces (hors alimentaire) existants supérieurs à 300 m<sup>2</sup> SV dont l'implantation est transférée au sein du périmètre du même SIP** pourront bénéficier de capacité d'extension supplémentaire limitée à 40 % sous conditions :

- **d'une implantation au sein d'un ensemble commercial** créé sans artificialisation des sols et avec une configuration spatiale plus dense optimisée ;  
et / ou
- **d'une nouvelle implantation plus adaptée** (sans concurrencer l'offre commerciale de centralité et sans artificialisation des sols) permettant :
  - **un changement d'usage du site initial vers d'autres fonctions** que le commerce en cohérence avec le document d'urbanisme en vigueur ;
  - **Ou une renaturation du site existant** notamment si celui-ci est soumis à des risques (inondation, feux de forêts...)

# Armature commerciale du SCoT du Pays du Mans

## Sites d'implantation périphériques



## EN ANNEXE DU DOO

## Atlas cartographique du DAACL

## **Conditions création et extension des points permanents de retrait par la clientèle d'achats et détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès automobile (DRIVE)**

Les « drive » répondent à une évolution de la demande commerciale liée notamment à la croissance du e-commerce, mais peuvent impacter et fragiliser des commerces existants en centralités voire dans les sites d'implantation périphérique. Par ailleurs cette forme de commerce pose des problèmes de circulation et de flux notamment sur les entrées de villes et concourent :

- à augmenter les émissions de gaz à effets de serre
- et dégrader la qualité de l'air.

**Le SCoT-AEC du Pays du Mans limite donc le développement des « drive »** comme suit :

L'implantation nouvelle et l'extension de « drive » recevant du public est autorisée à condition de :

- D'utiliser prioritairement des espaces déjà artificialisés (parking, bâti vacant, friche...),
- Faciliter l'accessibilité et limiter l'impact des flux de circulation sur le réseau viaire existant,
- Les extensions ou création de drive s'inscriront dans les principes suivants
  - **les drive > 5 pistes dont PMR** seront à privilégier avec une localisation en sites d'implantation périphérique et à limiter à 10 pistes maximum par drive ;
  - **les drive < 5 pistes dont PMR** seront à privilégier en centralités ;
- Etre liée à un magasin de détail ouvert au public situé sur la commune d'implantation, s'implanter de manière intégrée et/ou sur la même unité foncière que le magasin de détail ouvert au public auquel il est rattaché.

**L'implantation de « drive piéton », distributeurs alimentaires et non alimentaires est autorisé en centralité sous réserve d'une bonne intégration.**



PROJET

NOM DU PLAN  
Visuel Drive 1

NOM DU DOSSIER  
21-35U SU ECOMMOY

DATE  
12/09/2023

PHASE  
AEC

ECHELLE

N° PLAN  
16a

Projet extension drive Hyper U Ecommoy – Source dossier CDAC

## DAACL – PARTIE LOGISTIQUE

### Localisation des secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux

Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique doit ainsi déterminer les conditions d'implantation des constructions **logistiques commerciales** en fonction **de leur surface et de leur impact sur l'artificialisation des sols**.

#### Sont exclus du DAACL :

- Logistique destinée aux productions agricoles,
- **Activités de logistique industrielle** permettant l'acheminement des biens ou matériaux qui alimentent des sites de production manufacturière

### *Principes de localisation préférentielle logistique commerciale à rayonnement local*

Typologie	Vocation	Surface de plancher / autres détails	Localisation / Implantation
Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie	Locale	Moins de 5 000 m <sup>2</sup>	ZAE Equilibre communautaire, ZAE intérêt local et SIP espace enveloppe urbaine ou friche Livraison du dernier Km pour particulier et/ ou professionnels
Espace de logistique urbaine (dark store, dark kitchen, espace de stockage mutualisé)	Locale / Hyper locale	Moins de 1 000 m <sup>2</sup>	Dans enveloppe urbaine, hors centralité sous conditions (solution de stationnements, recharge de véhicules...) ou ZAE intérêt local et équilibre ou friche
Point de retrait CDAC(-able) (drive voiture)	Locale	< 11 pistes (automobile)	à condition de ne pas perturber la fluidité de la circulation Lié à un magasin de détail implantation intégrée ou même UF SIP relais, aggro et majeurs
Point de retrait CDAC(-able) (drive voiture et piétons)	Locale	< 5 pistes (automobile)	Lié à un magasin de détail implantation intégrée ou même UF Centralité et SIP connectés habitat
Lieux de retrait (casiers, distributeur)	Hyper Locale	Quelques m <sup>2</sup>	Au plus près des habitants destinés aux particuliers En centralité et dans les SIP

**Principes de localisation préférentielle logistique commerciale à rayonnement métropolitain ou départemental**

Typologie	Vocation	Surface de plancher	Localisation / Implantation
Entrepôts	Départemental	5 000 à 10 000 m <sup>2</sup>	<p><u>Sur axe structurant départemental</u>                      En renouvellement urbain en priorité                      Justification d'un besoin local</p> <p>Espace économique d'Equilibre communautaire,                      Espace économique d'intérêt majeur                      Friche</p>

**Principes de localisation préférentielle logistique commerciale à rayonnement infrarégional ou régional**

Typologie	Vocation	Surface de plancher	Localisation / Implantation
Entrepôts intermédiaires	Infrarégionale	10 000 à 20 000 m <sup>2</sup>	<p><u>Nœud routier / au cœur d'un réseau de magasins</u>                      Eloigné du tissu urbain mixte                      En renouvellement urbain en priorité                      Justification d'un besoin local</p> <p>Espace économique Equilibre communautaire                      Espace économique intérêt majeur                      Friche</p>
Entrepôts structurants	Régionale	20 000 à 40 000 m <sup>2</sup>	<p><u>Nœud routier / autoroutier ou nœud ferroviaire</u>                      Espace économique intérêt majeur éloigné habitat</p>

**Principes de localisation préférentielle logistique commerciale à rayonnement interrégional voire au-delà**

Typologie	Vocation	Surface de plancher	Localisation / Implantation
Entrepôts majeurs	Interrégionale Nationale Européenne	> 40 000 m <sup>2</sup>  > 1000 emplois	<p><u>Nœud routier / autoroutier et embranchable fer</u>                      Eloigné du tissu urbain mixte</p> <p>Site déconnecté habitat en friche et embranchable fer                      Et /ou                      Espace économique intérêt majeur déconnecté habitat et embranchable fer</p>

## Principes de qualité d'aménagement des projets

Favoriser une implantation des entrepôts de plus 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher adaptée aux flux engendrés en veillant à limiter les pollutions et nuisances pour les habitants

- Nœud routier, autoroutier et/ou ferroviaire pour limiter l'impact sur la circulation
- ZAE / Espaces Eco d'intérêt majeur et ZAE Equilibre communautaire déconnectée de l'habitat (limitation nuisances riverains (sonore et qualité de l'air))
- Concentration des équipements les plus importants dans les zones logistiques existantes (avec projets en cours) (renouvellement urbain)

Optimiser l'emprise foncière de la logistique

- Mobiliser prioritairement les friches et bâtiments vacants comme sites préférentiels quand c'est possible.
- Accompagner la verticalité et la compacité des projets pour que l'espace de stockage gagne en hauteur et limite son emprise au sol. Toute création de bâtiment logistique de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter plusieurs niveaux ;
- Instaurer un principe de réversibilité des bâtiments dès la création des équipements de logistique commerciale, pour une réversibilité fonctionnelle du bâtiment vers changement d'usage ou de vocation.
- Favoriser la modularité des espaces intérieurs du bâtiment pour faciliter les modifications d'organisation de la distribution interne du bâtiment et l'adapter à l'évolution des besoins.
- Favoriser la gestion mutualisée des entrepôts de stockage dans les ZAE.
- Optimiser et mutualiser l'espace de stationnement.

Développer une logistique décarbonée

- Développement capacité multimodale / Report modal
- Préservation des Installations Terminales Embranchées (ITE) en faveur du développement du fret ferroviaire.
- Capacité des salariés à accéder au site
- Décarbonation des flottes de véhicules pour tendre vers 100 % de livraison décarbonée pour le dernier km d'ici à 2030
- Production d'EnR (toitures, ombrières, éoliennes...)

Améliorer la qualité d'aménagement des projets

- Intégration architecturale et paysagère des bâtiments dans l'environnement existant.
- Créer du stationnement perméable.

Pour les nouveaux projets, s'interroger si les installations répondent à un besoin local (habitants / entreprises)

- Vers distinction projets investissement immobilier des projets locaux

## P2-O8 – Orientation n°8 du DOO, pilier 2

### PRESERVER UNE AGRICULTURE DE PROXIMITE

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<p><b>Objectif 30 - Valoriser une agriculture durable diversifiée, de qualité et de proximité</b></p> <p><b>Objectif 31 - Préserver le foncier agricole</b></p> <p><b>Objectif 32 - Adapter l'agriculture aux changements</b></p>	<p><b>Ambition Cadre de vie et Santé</b></p>
	<p>OBJ 12 Favoriser le tourisme durable et responsable : encadrer l'hébergement touristique au sein des espaces agricoles et naturels en limitant les conflits d'usages et impacts</p>
	<p><b>Conforter les écosystèmes économiques agricoles locaux</b></p>
	<p>OBJ 26 Maintenir des filières agricoles locales</p>
	<p>OBJ 27 Préserver les sièges d'exploitations agricoles sur le territoire</p>
	<p>OBJ 28 Renforcer le dialogue et la concertation avec les acteurs agricoles</p>
	<p><b>Affirmer une agriculture locale nourricière de proximité et de qualité</b></p>
	<p>OBJ 29 Développer des surfaces agricoles de proximité pour l'alimentation</p>
	<p>OBJ 30 Valoriser, développer le pôle d'excellence et d'innovation en agriculture métropolitaine</p>
	<p>OBJ 31 Sensibiliser la population à un mode d'alimentation local et sain</p>
	<p>OBJ 32 Intensifier la lutte contre le gaspillage alimentaire et la gestion et la valorisation optimale des biodéchets</p>
	<p><b>Ambition Cadre de vie et Santé</b></p>
	<p>OBJ 36 Affirmer et valoriser les franges agricoles comme zone de renaturation et de connexion, alliant santé et biodiversité</p>
	<p><b>Ambition Transition et Nouveau modèle</b></p>
	<p><b>Préserver les espaces agricoles et naturels</b></p>
	<p>OBJ 31 Renforcer la préservation des espaces agricoles et naturels face à l'artificialisation</p>
<p>OBJ 32 Revaloriser les friches agricoles</p>	
<p>OBJ 37 Mettre en place un observatoire foncier pour identifier les gisements fonciers, suivre les dynamique agricoles et l'artificialisation des sols</p>	

## Objectif 30 – Valoriser une agriculture durable, diversifiée, de qualité et de proximité

### Pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle

#### **REC30A - Recommandation 30A- Précision des objectifs de développement de l'activité agricole dans les documents d'urbanisme**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Dans le cadre d'une révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme, le PADD pourra faire apparaître des objectifs de développement de l'activité agricole en lien avec les filières présentes sur son périmètre d'application. Ces objectifs pourront être définis à partir d'un diagnostic précis présentant un état des lieux des différentes typologies d'exploitations agricoles présentes sur le territoire (nombre d'exploitations, âge des exploitants, les productions principales, surface associée...). Des compléments pourront être apportés pour les sites de production et parcellaires exploités à proximité des milieux urbanisés, avec caractérisation du bâti et informations sur d'éventuels projets, et évaluation des incidences d'une éventuelle urbanisation.

#### **PR30A - Prescription 30A- Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Afin de conserver et de renforcer les capacités productives des espaces cultivés et des prairies, le SCoT-AEC envisage :

- La possibilité de création de nouveaux sites de production et d'évolution des sites existants
- **L'évitement du morcellement et de l'enclavement** des espaces agricoles, ainsi que le maintien de la continuité des aires cultivées,
- **La pérennisation de la fonctionnalité des exploitations agricoles**, notamment en ce qui concerne les circulations agricoles et les accès aux sites nécessaires à la production (non-enclavement), ainsi que la possibilité de transformer et de commercialiser sur place les productions,
- **Le maintien des filières locales de production, de stockage, d'équipements, de services, de transformation et de distribution** nécessaire en amont et en aval des filières de productions,
- **La possibilité de diversifier les activités**, dans le cadre d'une activité accessoire, l'activité principale devant être l'exploitation agricole.

#### **Définition : « site d'exploitation agricole »**

Un site d'exploitation agricole désigne à la fois un établissement économique ayant pour activité la production de biens de nature agricole, l'ensemble des bâtiments permettant cette production, ainsi que les terrains qu'elle exploite.

#### **PR30B - Prescription 30B- Préserver les sites d'exploitation agricoles**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Afin de pérenniser les exploitations fonctionnelles, **les documents d'urbanisme identifieront dans le diagnostic agricole les sites d'exploitations, les bâtiments d'activités et le foncier dédié.** En dehors des secteurs à enjeu environnemental, patrimoniale et paysager, le zonage agricole sera privilégié en prenant en compte les distances réglementaires sanitaires.

## Préserver les conditions favorables au maintien de l'élevage

L'élevage subit depuis plusieurs années des pertes importantes en termes de nombre de têtes de bétail et de nombre d'exploitations. Il apparaît nécessaire que la polyculture-élevage soient préservée sur le territoire pour que l'activité agricole conserve son équilibre.

Les documents d'urbanisme locaux pourront délimiter et préserver des espaces agricoles stratégiques pour l'élevage afin d'empêcher la disparition des zones propices à son développement.

Le maintien de l'élevage permettra la conservation du système bocager, des prairies humides et de la biodiversité. Il participera ainsi à la préservation des paysages identitaires du territoire, et au stockage du carbone, étant plus propice au développement de l'agroforesterie. Les services écosystémiques apportés par l'élevage participeront à l'adaptation du territoire au changement climatique en réduisant la vulnérabilité du territoire aux risques inondation et incendie.

## Permettre la diversification des pratiques et des activités sous condition

Pour aller vers une agriculture adaptée aux changements (sobriété énergétique, la limitation des émissions de GES, le stockage carbone...), le développement de nouvelles pratiques agricoles le SCoT-AEC accompagnera l'agriculture dans ses transitions notamment par :

- Le développement de l'agroécologie et l'agroforesterie,
- L'agriculture de précision (utilisation des nouvelles technologies GPS, drones...)
- L'agriculture de conservation des sols,
- La vente directe et la transformation en locale

### **PR30C - Prescription 30C- Diversification des activités**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

La diversification des activités sera permise sous condition de ne pas contrevenir au développement de l'agriculture restant l'activité principale et ce dans le respect de la sensibilité environnementale des espaces.

## Renforcer le dialogue et la concertation avec les acteurs agricoles

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, sur des thématiques impactant directement l'agriculture, des réunions spécifiques seront envisagées avec les acteurs agricoles notamment sur les exemples suivants :

- Préservation et gestion des zones humides et zones d'expansion des crues,
- Réalisation de diagnostic ou inventaires des haies,
- Création de chemins de randonnée ou de liaisons douces...

### **REC30B - Recommandation 30B- Concertation agricole**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme pourront être organisés des temps de travail avec les agriculteurs du territoire pendant les phases de diagnostic et d'élaboration du projet.

## **Renforcer la souveraineté alimentaire du territoire**

### **Organiser la promotion et la préservation des savoirs faire locaux en valorisant les productions labellisées (« SIQO » Les signes officiels de la qualité et de l'origine)**

Pour parvenir à la pérennisation des capacités de production, ainsi qu'à l'augmentation de la consommation locale, le maintien de la diversité agricole et de la montée en gamme des productions (labellisation de produits locaux...) sera indispensable. La valorisation des labels déjà présents sur le territoire (ex : volailles/œufs de Loué, agriculture biologique, AOC Maine-Anjou, porc fermier Cenomans ...) permettra également de maintenir l'élevage sur le territoire.

### **Créer les conditions favorables au développement des circuits courts**

En appui des activités préexistantes de production maraichère et d'élevage local, l'objectif est de permettre l'installation de nouvelles productions destinées à la consommation locale.

#### **REC30C- Recommandation 30C- Circuits courts**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

**Les documents d'urbanisme locaux veilleront à maintenir des espaces agricoles à proximité immédiate des milieux urbanisés** pour l'implantation et le développement d'une agriculture nourricière de proximité et le maintien de l'élevage.

Les documents d'urbanisme pourront identifier et préserver les zones les plus favorables au développement d'une agriculture de proximité avec notamment la possibilité d'un accès à l'eau suffisant, dans une perspective de renforcement de l'agriculture nourricière de proximité. Ils veilleront à ne pas interdire les constructions nécessaires à ce type de culture (règlement sanitaire).

Ils pourront intégrer également les besoins liés aux jardins partagés, jardins familiaux, les chantiers d'insertion en lien avec l'activité agricole, les espaces nourriciers, permettant à la population d'avoir accès à une alimentation saine de proximité.

Le SCoT-AEC se donnera comme objectif d'accompagner l'émergence de circuits-courts de produits alimentaires :

- En permettant la création d'unités de découpe et de transformation,
- En soutenant les pratiques relevant de la vente directe (AMAP, magasin de producteurs, marchés...),
- En accompagnant à la mise en place d'espaces nourriciers (espaces interstitiels en milieu urbain dédiés à la production de denrées alimentaire) ...

### **Développer les approvisionnements durables au sein de l'ensemble de la restauration hors domicile**

Le Pays du Mans répondra aux besoins alimentaires locaux, dont ceux de la restauration collective (cantines scolaires, établissements publics ou assimilés, restauration d'entreprise) **en encourageant le développement et la structuration d'une filière d'approvisionnement locale**. Par le biais d'outils comme la Charte Qualité Proximité et le PAAT (Plan Agricole Alimentaire Territorial), le SCoT-AEC favorisera la structuration de la filière permettant de répondre à la demande, notamment publique ou collective.

### **Valoriser et développer l'innovation et la recherche dans le domaine agricole**

L'innovation et la recherche en agriculture est un domaine reconnu sur le territoire avec notamment le Pôle d'Excellence en Agriculture Métropolitaine. L'objectif du SCoT-AEC sera de pérenniser et promouvoir les actions menées sur ce pôle d'excellence et les autres structures de recherche.

## Objectif 31 – Préserver le foncier agricole

Pour limiter la consommation des espaces agricoles pour l'urbanisation, il conviendra de mettre en œuvre les principes de la démarche ERC (éviter/réduire/compenser) à l'échelle des documents d'urbanismes et des opérations d'aménagement et de prioriser et renforcer les efforts sur les espaces à enjeux forts qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers.

- **Eviter :**
  - o Respecter les limites des espaces agricoles et les enjeux de la trame verte et bleue ;
  - o Privilégier les projets en densification/renouvellement urbain.
- **Réduire :**
  - o Optimiser les opérations pour avoir une consommation très limitée des espaces agricoles naturels et forestiers
  - o Limiter les impacts en cas d'urbanisation qui ne peuvent être évités :
    - Non atteinte à la viabilité globale des exploitations situées dans les espaces agricoles
    - Non aggravation de la fragmentation des espaces agricoles ou naturels
- **Compenser**
  - o Mettre en place de mesures de compensation à adapter au regard de l'impact causé sur les ENAF.

### **Maîtriser la consommation d'espaces agricoles**

Dans le cadre de la loi Climat Résilience et de la trajectoire ZAN, **le SCoT-AEC intègre l'objectif de diminution de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de -56% entre 2021 et 2031, et une baisse progressive pour tendre vers la zéro artificialisation nette à 2050.**

Afin de respecter cet objectif les documents d'urbanisme devront favoriser les opérations en densification et en renouvellement urbain au sein de leurs enveloppes urbaines. Ils pourront identifier au sein de cette enveloppe urbaine, le cas échéant, sur les terrains inférieurs ou égal à 1 ha des secteurs agricoles à préserver en priorité de l'urbanisation, afin de permettre le maintien voire le développement d'une agriculture urbaine.

#### **REC31A - Recommandation 31A- Définition de zones agricoles à enjeu fort**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

Des zones agricoles à enjeu agricole fort pourront être définies en lien avec les exploitants et propriétaires des parcelles concernées à partir de plusieurs critères cumulatifs :

- Leur localisation : proximité du siège d'exploitation, de lieux de vente direct, d'espace de sensibilisation pour la population...
- Conflits d'usage limités : l'activité exercée sur l'unité parcellaire ne crée pas ou peu de nuisances vis-à-vis des autres usagers.
- La qualité agronomique du sol : à préciser à la suite du diagnostic agricole pour les parcelles identifiées.
- Leur superficie : taille de l'unité parcellaire.

Les collectivités compétentes pourront étudier la mise en place d'outils de protection du foncier agricole tels que les Zone Agricole Protégée (ZAP) voir des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles, naturels et périurbains (PAEN).

## Prise en compte de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, l'impact des nouvelles zones à urbaniser (AU) sur les exploitations agricoles concernées devra être précisé de la manière suivante :

- La surface concernée,
- L'usage (culture, pâturage...),
- Les éventuels aménagements (drainage, irrigation...).

### **PR31A - Prescription 31A- Limitation de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

Les zones « à urbaniser » (AU), en extension urbaine, définies dans les documents d'urbanisme devront impacter, le moins possible, les zones agricoles à enjeu fort. Ces projets d'extension urbaine devront tenir compte du diagnostic agricole, notamment pour limiter les incidences sur les exploitations, en recherchant à éviter :

- le morcellement parcellaire (regroupement...),
- l'impact sur les terres de forte qualité agronomique (zones agricoles à enjeu fort),
- et de substituer les accès aux terres agricoles.

Ces projets devront aussi justifier de leur nécessité au regard de l'impossibilité de leur réalisation au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain) ou sur une parcelle de moindre impact agricole, en lien avec la démarche ERC défini en préambule.

## limiter l'artificialisation et préserver le foncier agricole

### **Consommation foncière des constructions agricoles**

Les projets de constructions et d'aménagement agricoles devront participer à l'effort de réduction de l'artificialisation de terres agricoles et naturelles, au même titre que les projets de développement urbain, et ainsi s'engager sur une trajectoire visant la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

### **PR31B - Prescription 31B- Implantation des constructions agricoles**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),*

Les aménagements et constructions agricoles devront être principalement concentrés autour du siège d'exploitation principal ou d'un site de production secondaire pour préserver les espaces non bâtis. L'adaptation des constructions existantes et la revalorisation des friches bâties devront dans la mesure du possible être privilégiées à la construction neuve. En anticipant la réaffectation des friches agricoles (renaturation, activités accessoires, réaménagement pour de l'agriculture), cette réaffectation pourra dans la mesure du possible se faire sur la même emprise au sol et conserver les intérêts architectural et patrimonial des bâtiments, le cas échéant (bâtiment en pierre, ancienne grange...).

Les constructions isolées seront justifiées par des contraintes réglementaires et d'exploitation, incompatibles avec une implantation à proximité immédiate du siège.

#### **Cas particulier :**

En cas de transmission et/ou de modernisation technique/technologique répondant à un besoin économique de développement ou alors à une évolution normative la construction de nouveaux bâtiments pourra être permise.

#### **Hébergements agricoles**

La création d'hébergements pour le personnel et les travailleurs saisonniers devra être privilégiée dans les centralités. Dans les zones agricoles, la création de nouveaux logements d'agriculteurs sera réservée aux besoins d'une permanence sur site, et être localisée à proximité immédiate du siège existant.

## Changement de destination / transformation usage vers habitat

### **PR31C - Prescription 31C- Changement de destination**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Le SCoT-AEC permettra aux documents d'urbanisme de rendre possible le changement de destination et/ou la transformation d'usage vers de l'habitat d'un ancien bâtiment agricole à condition, **de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole, et pour permettre la sauvegarde d'un patrimoine bâti architectural et patrimonial**. Les documents d'urbanisme identifieront les bâtiments concernés.

### **Friches agricoles**

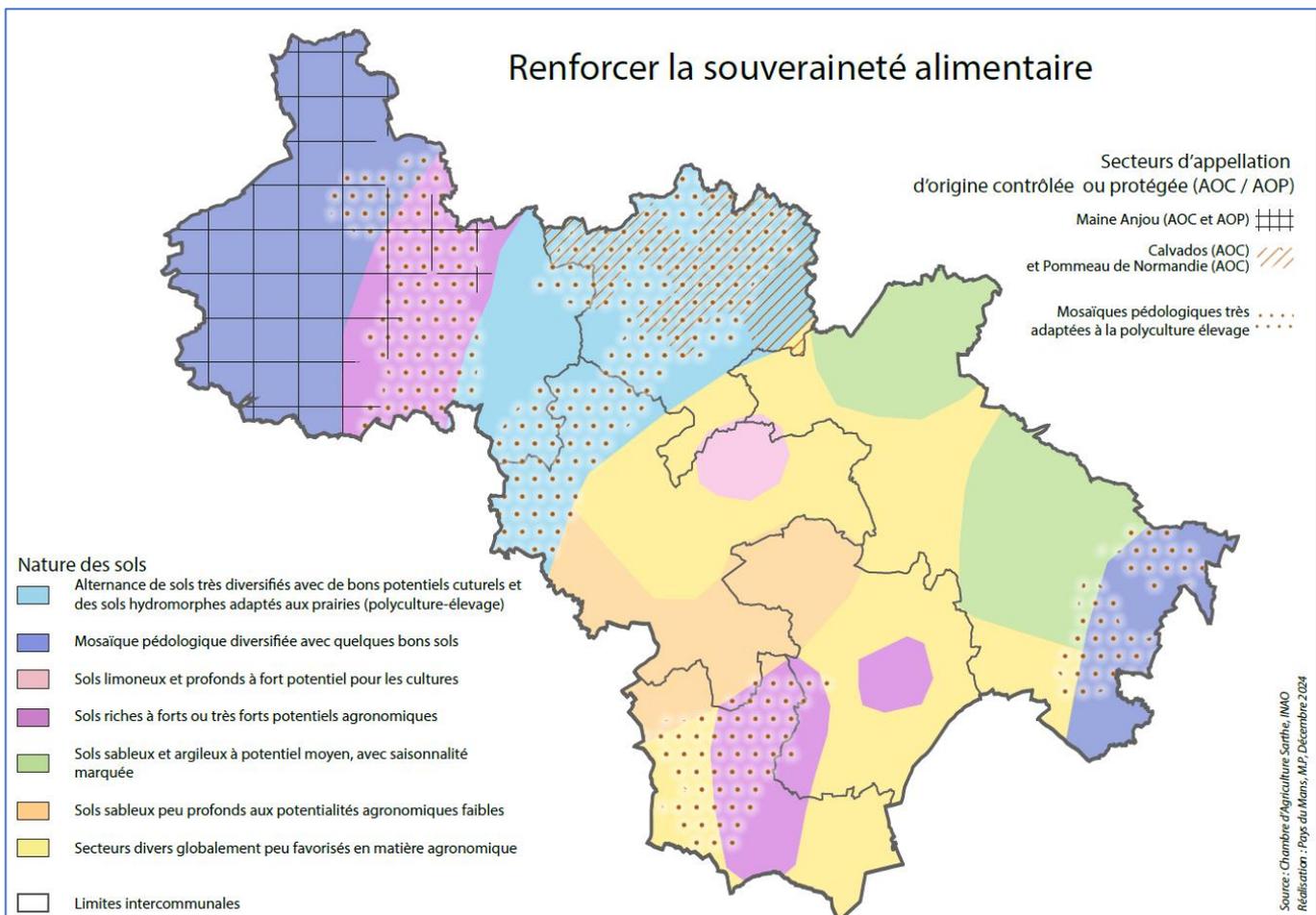
Terre agricole, auparavant exploitée qui est aujourd'hui à l'état d'abandon **depuis au moins 10 ans**. Elle est dans un état transitoire où une végétation spontanée s'y développe et tend à évoluer à terme vers un milieu forestier.

### **REC31B - Recommandation 31B- Traitement des parcelles en friche**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi),

Dans une optique de diminuer l'artificialisation des sols agricoles en activité, dans la mesure du possible, les documents d'urbanisme locaux pourront répertorier dans le diagnostic agricole, les friches agricoles pouvant être revalorisées. Les friches identifiées pourront par la suite être dédiées à du stockage carbone, à la gestion de l'eau (zone humide, zone d'expansion des crues...), un retour à une production agricole, en réservoir de biodiversité ou à une production d'énergie renouvelable.

## Carte agriculture et alimentation indicative



## La mise en place d'un observatoire du foncier

### **REC31C- Recommandation 31C – Observatoire foncier**

Cible : Pays du Mans, Chambre d'Agriculture, DDT72, Département

Le SCoT-AEC recommande la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle du Pays du Mans. Les objectifs seront les suivants :

- Suivre l'évolution de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier
- Suivre l'évolution des zones à enjeu fort notamment agronomique (adaptation au changement climatique)
- Faciliter les échanges de terres dans le cadre d'opérations d'aménagement,
- Permettre une transmission des sièges d'exploitation en cessation d'activité,
- Identifier les sites et sièges d'exploitation pour une meilleure prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Cet outil pourrait s'établir en partenariat avec les acteurs du territoire : la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental, la DDT, la SAFER, le Syndicat Mixte du Pays du Mans, les EPCI, la CIAP, le CIVAM, le GAB 72...

### **Renforcer l'intégration paysagère et le traitement des franges**

En raison des mutations agricoles et des extensions urbaines depuis plusieurs décennies, les espaces de transition localisés entre « ville et campagne » ont largement disparu et les silhouettes urbaines se sont banalisées. Le SCoT-AEC s'inscrit dans une lutte contre la banalisation des paysages.

#### **Préserver les paysages identitaires**

L'activité agricole joue un rôle important dans la préservation des paysages et d'un cadre de vie agréable. Il conviendra donc de préserver dans la mesure du possible les paysages existants, en les prenant en compte lors de la réalisation de projets de construction.

#### **Prendre en compte les franges entre milieu urbanisé et espace agricole**

Les espaces de franges pourront être valorisés pour leur rôle de zone « tampon » entre les milieux urbanisés et l'activité agricole, tout en limitant les conflits d'usages et l'impact des activités agricoles sur la santé.

Ainsi, les zones de contact entre parcelles agricoles et tissus urbanisés, en particulier les lisières des bourgs, devront :

- favoriser l'intégration paysagère
- privilégier une agriculture de proximité, les usages de loisirs,
- et préserver la biodiversité, notamment par le développement d'espaces nourriciers en complément des espaces verts, chemins paysagers, et autres aménagements favorables à la santé, la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

### **PR31D- Prescription 31D- Traitement des franges**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi), et opérations de plus 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Mettre en place des franges (espace tampon) entre les espaces aménagés et les espaces agricoles et naturels.
- Prendre en compte des qualités paysagères du site dans la conception de nouveaux projets de construction (topographie, perspectives).

## Objectif 32 – Adapter l'agriculture aux changements

**Cet objectif transversal est décliné dans le pilier transition.**

# Document d'Orientation et d'Objectifs

## PILIER 3

# TRANSITIONS

**7 ORIENTATIONS / 23 OBJECTIFS / 46 PRESCRIPTIONS / 16 RECOMMANDATIONS**

**ORIENTATION 9** Prévenir, maîtriser et réduire les nuisances en faveur d'un urbanisme favorable à la santé

**ORIENTATION 10** Planifier et décliner l'ambition énergétique : sobriété, efficacité, décarbonation et énergies renouvelables

**ORIENTATION 11** Réduire la vulnérabilité au changement climatique, aux risques (naturels et technologiques) et s'y adapter

**ORIENTATION 12** Valoriser le maillage paysager, les paysages et les lisières du territoire

**ORIENTATION 13** Consolider l'armature écologique, préserver les trames et le patrimoine naturel

**ORIENTATION 14** Garantir un territoire économe en ressources

**ORIENTATION 15** Limiter l'artificialisation des sols en protégeant le foncier agricole et la biodiversité

Le territoire du Pays du Mans est vulnérable au changement climatique et concerné à la fois par des risques naturels et des risques industriels et technologiques. Le diagnostic territorial a identifié une différence de vulnérabilité des territoires à ces risques. Pour répondre aux enjeux du changement climatique, le SCoT-AEC doit s'inscrire dans une démarche globale et transversale, en complémentarité avec le programme d'actions du Plan Climat Air Energie Territorial fixé sur le même périmètre qui permettra d'aller plus loin dans la mise en œuvre de projets.

La stratégie du SCoT-AEC doit donc s'inscrire :

#### Au niveau national dans les objectifs :

- De la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)
- Du Plan national de REduction des émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA)
- De la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE)
- Du Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC)
- Du Plan National Santé-Environnement (PNSE)

#### Au niveau régional dans les objectifs :

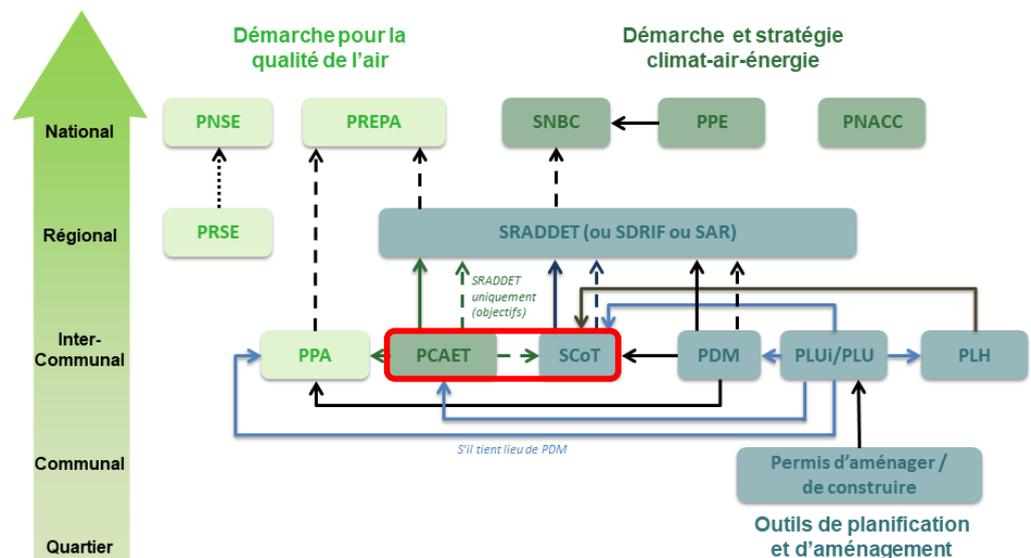
- Du SRADDET Pays de la Loire
- Du PRSE Pays de la Loire

#### Au niveau local intégrer les objectifs :

- Des schémas directeurs énergie, réseaux de chaleur et mobilités décarbonées (LMM)
- Les zones d'accélération et d'exclusion EnR

Le SCoT-AEC du Pays n'est pas couvert par un Plan de Protection de l'Atmosphère.

#### Articulation entre PCAET et dispositifs réglementaires, outils de planification et documents d'urbanisme



#### Légende:

- « Doit être compatible avec » signifie « ne pas être en contradiction avec les options fondamentales »
- - - - - → « Doit prendre en compte » signifie « ne pas ignorer ni s'éloigner des objectifs et des orientations fondamentales »
- ..... → Constitue un volet

Source (au 24/09/2024) : <https://www.territoires-climat.ademe.fr/ressource/30-9>

À ce titre, les EPCI membres du Pays du Mans :

- **Prendront en compte la stratégie Air-Énergie-Climat du SCoT-AEC dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durable des PLUi.**
- **Mettront en œuvre une partie des actions du programme d'actions SCoT-AEC** et seront encouragés à ne pas exercer des actions en contradiction avec la stratégie du SCoT-AEC.

## P3-O9 – Orientation n°9 du DOO, pilier 3

# PREVENIR, MAITRISER ET REDUIRE LES NUISANCES EN FAVEUR D'UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<p><b>Objectif 33 Réduire la pollution atmosphérique et prévenir les risques liés au radon</b></p> <p><b>Objectifs 34 Limiter les pollutions sonore, lumineuse et des sols</b></p>	<b>PROTEGER LES POPULATIONS DE POLLUTION SONORE ET ATMOSPHERIQUE</b>
	<p>Obj 54 - Réduire la pollution sonore et l'exposition de la population</p> <p>Obj 55 - Réduire la pollution atmosphérique extérieure intérieure, et l'exposition de la population</p>

## Objectif 33 – Réduire la pollution atmosphérique (extérieure et intérieure) et prévenir les risques liés au radon

### • Pollution atmosphérique

Pour rappel, le Pays du Mans a fixé des objectifs en matière de qualité de l'air alignés sur les objectifs du PREPA (Plan de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques).

Le Mans Métropole a élaboré en parallèle du SCoT-AEC, un PAQA (Plan d'Actions pour la Qualité de l'Air) et s'est fixé également des objectifs d'amélioration de la qualité de l'air, à la fois en émission et en concentration (le PAQA est en annexe du SCoT-AEC).

Le SCoT-AEC, au travers de son programme d'actions notamment, contribuera directement à l'amélioration de la qualité de l'air du territoire et à la réduction de l'exposition de la population par sa stratégie territoriale et son programme d'actions en agissant à la fois :

- **Sur la sensibilisation, la communication et la prévention** des populations aux émissions, concentrations et zones d'exposition aux pollutions atmosphériques,
- **Sur la réduction à la source des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques** par des mesures en matière d'aménagement, d'urbanisme, de mobilités et d'habitat.

L'association Air Pays de la Loire évalue de manière globale l'exposition de la population à la pollution atmosphérique au travers d'une « carte stratégique de la qualité de l'air, ou « Carte Stratégique Air » (CSA).

La CSA est une méthode standardisée et un outil de connaissance et d'aide à la décision pour faciliter l'intégration des enjeux de la pollution atmosphérique dans les projets d'urbanisme ou plans d'aménagement du territoire (PLUi). Elle est simple à interpréter avec une couche cartographique unique pour trois polluants majeurs (particules PM10, particules PM2.5, dioxyde d'azote). L'Association Air Pays de la Loire croise les données de la carte stratégique avec les ERPS (Etablissements Recevant du Public Sensible).

*Selon la note méthodologique du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire datant de 2019, **les établissements dont l'activité implique l'accueil des populations vulnérables** sont :*

- *Les établissements accueillant des enfants : les maternités, les crèches, accueil périscolaire, les écoles maternelles et élémentaires, les établissements accueillant des enfants handicapés, des collèges et des lycées, ...*
- *Les établissements accueillant des personnes âgées : maison de retraite, ...*
- *Les hôpitaux.*

*Selon cette note méthodologique, **les personnes considérées comme vulnérables** sont :*

- *Les jeunes enfants (dont l'appareil respiratoire n'est pas encore mature),*
- *Les personnes âgées, plus vulnérables de manière générale à une mauvaise qualité de l'air,*
- *Les personnes, adultes ou enfants, présentant des problèmes pulmonaires cardiaques chroniques.*

*Source : [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide\\_m%C3%A9thodologique\\_air\\_sante.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide_m%C3%A9thodologique_air_sante.pdf)*

***Les zones de forte exposition potentielle** connaissant une concentration de polluants atmosphérique significative (notamment au-dessus des valeurs limites réglementaires). Sur le Pays du Mans, ces zones peuvent être de nature différente :*

- *Principaux axes routiers et infrastructures de transport (aéroport, autoroute, grands échangeurs, rocade, routes départementales),*
- *Grandes zones d'activités économiques (industrielles, logistique).*

***Les émissions** correspondent aux quantités de polluants directement rejetées dans l'atmosphère par des activités anthropiques (industrie, chauffage résidentiel, pot d'échappement...) ou par des*

sources naturelles (biotique). Elles sont le plus souvent exprimées en masse (kg, t, etc.) par unité de temps (l'année pour les inventaires annuels).

**Les concentrations** caractérisent la qualité de l'air respiré par la population. Elle intègre les imports de pollution et les transformations photochimiques. Elle est le plus souvent exprimée en masse de polluant par volume d'air ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).

### **PR33A - Prescription 33A – Principes de prévention des risques liés à la pollution atmosphérique**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

**Pour une meilleure connaissance des enjeux de la qualité de l'air**, les documents d'urbanisme intercommunaux (PLUi) :

- **Prendront en compte le diagnostic de la qualité de l'air du SCoT-AEC Pays du Mans** qui permet d'obtenir le profil de la qualité de l'air du territoire mettant notamment en avant l'évolution des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques (NOx, PM10 et PM2.5, COV, SO2, NH3) à l'échelle de leur territoire.
- **Tiendront compte des outils de connaissance** liés à la pollution atmosphérique lorsqu'ils existent sur le territoire concerné (stations de mesures, Carte Stratégique Air, données Air Pays de la Loire...).

### **REC33 - Recommandation 33 – Principes pollution atmosphérique**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

**Pour limiter l'exposition aux pollutions atmosphériques des populations**, les documents d'urbanisme seront encouragés à :

- **Identifier et prendre en compte les zones de forte exposition potentielle à la pollution atmosphérique dans les modalités d'aménagements et de construction**
- **Adapter les formes urbaines pour réduire les concentrations et les zones d'exposition.** Il s'agira notamment de :
  - o Veiller à limiter l'exposition des établissements dont l'activité implique l'accueil des populations sensibles et vulnérables (ERPS).
  - o Veiller à la prise en compte des impacts de la qualité de l'air lors de la localisation de nouveaux équipements.
  - o Pour les zones résidentielles, réduire l'exposition et éviter des situations d'exposition excessives à une qualité de l'air dégradée.
- **Favoriser la végétalisation** des espaces publics et des espaces à proximité des zones impactées,
- **Poursuivre le développement des mobilités** actives, des transports en commun et de la décarbonation des véhicules motorisés.

**Pour les opérations > 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher** tout maître d'ouvrage veillera dans la conception de ses projets à s'inscrire dans une logique de réduction des effets potentiels sur la qualité de l'air.

# Pays du Mans

## Cartes Stratégiques Air

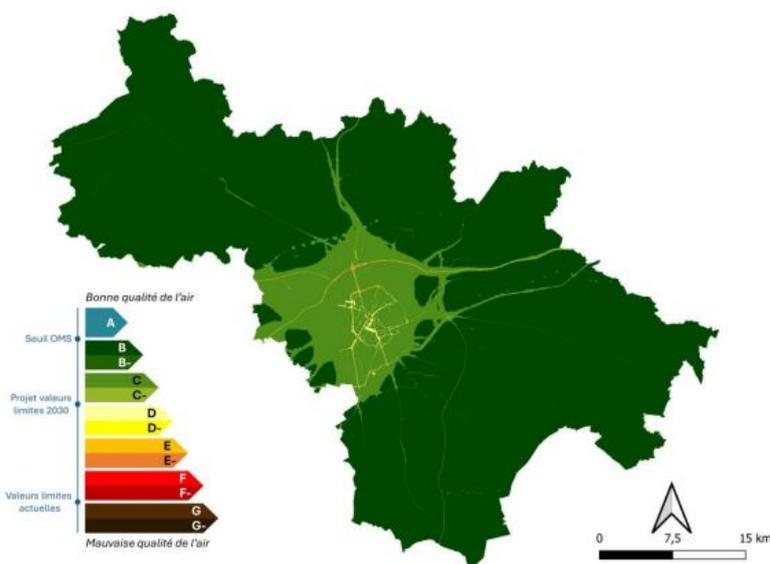


Figure 2 Carte Stratégique Air du Pays du Mans

Source : Air Pays de la Loire

### • Exposition au radon

**Le radon** est un gaz radioactif inodore, incolore et insipide. Il est issu de la désintégration radioactive naturelle de l'uranium présent dans toutes les roches et les sols. On peut également en trouver dans l'eau. Il est libéré du sol dans l'air où il se désintègre et émet de nouvelles particules radioactives qui, quand on les inhale, vont se déposer sur les cellules des parois des voies respiratoires où elles peuvent endommager l'ADN et éventuellement provoquer des cancers du poumon. À l'extérieur, le radon se dilue rapidement pour atteindre des niveaux de concentration très faibles ne posant généralement pas de problème. En revanche, la concentration est plus élevée à l'intérieur et dans les espaces mal ventilés, y compris dans les constructions telles que les logements, les écoles et les bureaux. Compte tenu des propriétés du radon, les occupants de ces bâtiments pourraient, sans le savoir, vivre ou travailler là où les concentrations de radon sont très élevées.

Dans le cadre du diagnostic Urbanisme Favorable à la Santé, le risque lié à la présence de radon a été identifié sur 14 communes du Pays du Mans toutes situées au sein de la Communauté de Communes Champagne Conlinoise et Pays de Sillé : Crissé, Le Grez, Mont-Saint-Jean, Neuville-en-Charnie, Parennes, Pezé-le-Robert, Rouessé-Vassé, Rouez, Saint-Rémy-de-Sillé, Saint-Symphorien, Sillé-le-Guillaume, Tennie.

### **PR33B - Prescription 33B – Radon**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

Afin de réduire la concentration en radon dans les locaux d'habitation et assimilés et les établissements recevant du public, **dans les secteurs soumis au radon, les documents d'urbanisme devront identifier la présence du risque radon et prendre en compte ce risque pour réduire l'exposition de la population, notamment dans les bâtiments**

## Objectif 34 – Limiter les pollutions sonore, lumineuse et des sols

Le SCoT-AEC, au travers de son programme d'actions, agira sur l'identification, la préservation et la valorisation des trames et corridors écologiques qui le composent. Aussi, il conviendra d'intervenir sur :

- Sur la sensibilisation, la communication et la prévention des populations aux pollutions et leurs impacts sur la biodiversité et la santé humaine,
- Sur la réduction à la source des émissions par des mesures en matière d'aménagement, d'urbanisme, de mobilités, d'habitat, de transition énergétique, de biodiversité et paysages.

### • Pollution sonore

#### **PR34A - Prescription 34A – Réduction pollution sonore**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

Au-delà de la gêne, l'excès de bruit a des effets sur la santé, auditifs (surdité, acouphènes...) et extra-auditifs (pathologies cardiovasculaires...), les documents d'urbanisme :

- **Prendront en compte les outils de connaissance liés au bruit** lorsqu'ils existent sur le territoire concerné (classement sonore, cartes de bruit, Plan de Prévention du Bruit et de l'Environnement, ...) **pour identifier dans le diagnostic** les secteurs affectés par le bruit.
- **Dans les zones les plus exposées, ils pourront conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs résidentiels et d'équipements, à la mise en œuvre de dispositions contribuant à la protection des populations contre le bruit.**
- Prévoir des dispositifs adaptés atténuant le bruit dans les opérations d'aménagement :
  - o Végétalisation, gestion des hauteurs des bâtiments aux conditions de propagation du bruit...
  - o Zone tampon,
  - o La mise en place de dispositifs adaptés de protections phoniques intégrés aux paysages.
- Veiller à la prise en compte des impacts du bruit lors de l'implantation de nouveaux établissements dont l'activité implique l'accueil des populations sensibles et vulnérables (ERPS).

**Dans le secteur à proximité de l'a rodrone Le Mans-Arnage**, le développement mixte devra être compatible avec les conditions fixées par le Plan d'Exposition aux Bruit de l'a rodrone Le Mans - Arnage.

### • Pollution lumineuse

Compte-tenu de la dégradation, de la disparition et de la fragmentation des habitats naturels causées par la lumière artificielle, le SCoT-AEC favorisera la préservation et la restauration d'un réseau écologique propice à la vie nocturne : la trame noire.

**La trame noire** peut ainsi être définie comme un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux, dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne.

Le SCoT-AEC, au travers de son programme d'actions, contribuera directement à la sobriété énergétique et la préservation de la biodiversité nocturne en déployant des mesures :

- Sur la sensibilisation, la communication et la prévention des collectivités et aménageurs aux pollutions et leurs impacts sur la biodiversité et la santé humaine,
- Sur la réduction de la pollution par des mesures en matière, d'urbanisme (ex : densification de l'habitat), de transition énergétique (ex : extinction nocturne), de biodiversité (ex : création de couloir nocturne) et paysages.

#### **PR34B - Prescription 34B – Réduction pollution lumineuse**

*Cible : Documents de programmation (schéma directeur énergie, schéma directeur immobilier et énergie), opérations plus 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les RLPI)*

Les collectivités seront accompagnées par le Pays du Mans pour :

- Favoriser la restauration des corridors écologiques nocturnes dysfonctionnels en limitant l'éclairage artificiel nocturne.
- Limiter les nuisances lumineuses issues des enseignes et de la publicité (Règlement Local de Publicité (RLPi...)).
- Veiller à la prise en compte des impacts de la pollution lumineuse lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement.

#### **• Sites et sols pollués**

De nombreux sites et sols pollués liés à une activité industrielle intense passée, sont recensés sur le territoire du Pays du Mans. Ils présentent des risques de pollution directs, pour les personnes et la biodiversité, et indirects, pour les masses d'eau souterraines.

#### **PR34C - Prescription 34C – Réduction risques des sites et sols pollués**

*Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)*

Les documents d'urbanisme :

- **Identifieront le risque de pollution** lié à la présence de sites et sols pollués et en tenir compte dans les choix d'aménagements futurs, notamment en renouvellement urbain, en s'appuyant notamment sur les bases de données BASOL, BASIAS et l'outil SIS (Secteur d'Information pour les Sols).
- **Éviteront l'implantation d'équipements dont l'activité implique l'accueil des populations sensibles et vulnérables (ERPS)** sur un site pollué sauf si des dispositions de dépollution du site ont été mises en place.
- **Respecteront les mesures réglementaires de protection des captages d'eau potable** pour limiter le risque de pollution de la ressource en eau.

## P3-O10 – Orientation n°10 du DOO, pilier 3

# PLANIFIER ET DECLINER L'AMBITION ENERGETIQUE : SOBRIETE, EFFICACITE, DECARBONATION ET ENERGIES RENOUVELABLES

<b>Objectifs DOO</b>	<b>Principaux Objectifs PAS concernés</b>
<b>Objectif 35 – S'inscrire dans la trajectoire de Territoire à Énergie Positive</b>	<b>RENFORCER LA SOBRIÉTÉ, DÉVELOPPER LE MIX ÉNERGÉTIQUE ET RÉDUIRE LA DÉPENDANCE AUX ÉNERGIES FOSSILES</b>
	Construire un territoire plus sobre, efficace et décarboné
	Planifier et développer le mix énergétique en coordination avec les réseaux
<b>Objectif 36 - Favoriser la sobriété, l'efficacité énergétique et réduire l'empreinte carbone des activités</b>	<b>CONCILIER TRANSITION ÉNERGÉTIQUE AVEC LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE LA BIODIVERSITÉ, DES TRAMES ÉCOLOGIQUES, DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE</b>
<b>Objectif 37 – Accélérer le développement des énergies renouvelables et de récupération</b>	
<b>Objectif 38 – Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers</b>	

## Objectif 35 – S’inscrire dans la trajectoire Territoire à Energie Positive

Le SCoT-AEC du Pays du Mans s’est fixé pour objectif de devenir un territoire à énergie positive et neutre en carbone d’ici 2050.

Pour atteindre ces objectifs, le territoire devra agir sur plusieurs leviers simultanément :

- La sobriété énergétique,
- L’efficacité énergétique,
- La production et la consommation d’énergies renouvelables et locales,
- Le développement cohérent et adapté au changement climatique des réseaux énergétiques,
- Le développement du stockage de l’énergie et de la flexibilité,
- Le développement de nouveaux modèles sociaux, économique et de gouvernance locale.

La transition énergétique du Pays du Mans se réalisera en prenant compte des spécificités (activités, paysages, biodiversité, patrimoine, ...) et des potentiels (servitudes, foncier, ...) des différents territoires composant le SCOT-AEC du Pays du Mans.

Dans le cadre de l’élaboration de leurs documents d’urbanisme et de leurs politiques publiques, la transition énergétique devra être abordée de manière globale et transversale, à la fois en lien avec les enjeux environnementaux (biodiversité, qualité de l’air, paysages, ...), socio-économiques (facture énergétique, modèles économiques, de gouvernance, patrimoine ...).

### **PR35 – Prescription 35 – Territoire à énergie positive**

*Cible : Documents d’urbanisme (PLU, PLUi)*

Les documents d’urbanisme traduiront l’ambition énergétique du SCOT-AEC à l’échelle de leur territoire, et notamment :

- En prenant en compte le profil énergétique du territoire précisé dans le SCoT-AEC,
- En rappelant dans le PADD, l’objectif de transition énergétique précisé dans le SCoT-AEC (consommation d’énergie et production d’énergies renouvelables et de récupération) aux horizons 2030 et 2050 à l’échelle du territoire et de la collectivité.
- En étudiant avec le Pays du Mans la possibilité, et l’intérêt de mettre en place une OAP thématique illustrant la stratégie énergétique de l’intercommunalité.

Le programme d’actions précisera les modalités opérationnelles de la transition énergétique.

## Objectif 36 – Favoriser la sobriété, l'efficacité énergétique et réduire l'empreinte carbone des activités

- **Améliorer la performance énergétique des projets**

Le 1<sup>er</sup> levier à mobiliser pour réussir la transition énergétique et atteindre les objectifs fixés par le SCOT-AEC sera la réduction des consommations énergétiques, et notamment des énergies fossiles.

Le territoire est très dépendant de l'importation de pétrole et de gaz fossiles, notamment pour le chauffage et les déplacements, aggravant la facture énergie du territoire et sa vulnérabilité aux crises mondiales et au changement climatique.

Les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme renforcent, par leurs choix d'aménagement et de localisation des activités et de l'habitat, la réduction des consommations d'énergies, des émissions de GES et de polluants atmosphériques des territoires.

Le SCOT-AEC du Pays du Mans valorisera la production de formes urbaines participant à l'atteinte des objectifs énergétiques et climatiques, et s'inscrivant notamment dans la réglementation environnementale 2020 (RE2020) et le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET).

### **REC36 – recommandation 36 – Conception, réalisation de projets d'aménagement de qualité et écologiquement performants**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

Les documents d'urbanisme :

- Encourageront l'intégration des équipements EnR&R sur le bâti (au sein du règlement et des OAP) en respectant la qualité patrimoniale et paysagère,
- Favoriseront les modes de déplacements décarbonés, collectifs et actifs et les connexions entre les différentes fonctions urbaines,
- Encourageront au sein des OAP la réalisation, ou la réhabilitation, de formes urbaines adaptées aux conditions climatiques (notamment confort estival), économes en énergie (notamment fossiles, basse consommation énergétique) au travers de leur localisation, leur orientation, leurs matériaux notamment biosourcés, leur densité, leur proximité aux réseaux énergétiques, leur végétalisation, ...
- Faciliteront l'intégration à un réseau de chaleur/froid si les conditions techniques le permettent.

**Les parcs d'activités économiques** regroupant des activités industrielles et artisanales, pourront s'inscrire, autant que possible, dans les principes d'une démarche Écologique Industrielle et Territoriale à savoir la transformation de déchets produits localement en ressources utiles aux processus industriels du secteur économique. Des matériaux biosourcés pourront être favorisés pour la construction des locaux d'activités.

La mise en place de réseaux intelligents dits « *smarts grids* », de boucle d'autoconsommation collective, de solutions de stockage de l'énergie, sera également encouragé.

### **PR36A – Prescription 36A – Foncier et immobilier de qualité et performant écologiquement**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) + opérations de plus 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Pour les documents d'urbanisme et les opérations de plus 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le SCoT-AEC conditionne les implantations des entreprises** ayant une emprise supérieure à 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à une consommation énergétique et en eau adaptée limitant l'impact sur les besoins des populations locales et la ressource existante.

**Dans le cadre du rapport de compatibilité du SCoT-AEC avec les opérations et projets de + 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,** l'implantation de projets très énergivores, ou consommateurs en eau, sera conditionnée à (non cumulatif) :

- Une production EnR en autoconsommation ;
- Un raccordement aux réseaux de chaleur existants ou en projet ;
- Une implantation sur des espaces déjà en partie artificialisés, pollués ou en friche ;
- Une emprise au sol optimisée ;
- Une récupération de la chaleur fatale le cas échéant ;
- Une limitation de consommation en eau (récupération eaux pluviales, recyclage de l'eau...).

Une analyse pourra être établie par une instance (ou bureau) d'élus SCoT-AEC au moment du dépôt PC / PA de + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou directement par les services instructeurs concernés.

#### • **Poursuivre la rénovation du bâti existant énergivore**

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT-AEC s'emploiera à accélérer la rénovation énergétique des bâtiments et de l'éclairage public (publics, privés et particuliers).

### **PR36B – Prescription 36B – Rénovation bâti**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

Le SCoT-AEC proposera de poursuivre :

- L'accompagnement des ménages sur la rénovation énergétique du parc de logements existants, et la lutte contre les logements dégradés et indignes particulièrement en centralité ;
- L'accompagnement des collectivités dans la rénovation énergétique de leurs patrimoines.

Les documents d'urbanisme devront mettre en avant dans le PADD, les objectifs de rénovation énergétique et thermique du parc de logements (public et privé) et du bâti existant.

Sauf pour des raisons de préservation patrimoniale, environnementale et/ou paysagère, le volet réglementaire ne devra pas empêcher la rénovation ou reconfiguration du bâti existant.

## Objectif 37 – Accélérer la production d'EnR&R

Le SCoT-AEC du Pays du Mans fixe une stratégie ambitieuse de développement des énergies renouvelables afin de mettre en place un mix énergétique diversifié et le développement coordonné des réseaux s'appuyant sur l'ensemble du potentiel du territoire conciliant les enjeux de facture et de dépendance énergétique avec les enjeux de préservation de la biodiversité du patrimoine, de paysage et d'attractivité (économique, démographique).

Dans cette perspective, le SCoT-AEC du Pays du Mans s'inscrit dans la trajectoire suivante :

- 37 % de la consommation d'énergie finale couverte par la production d'EnR&R à horizon 2030
- 100 % de la consommation d'énergie finale couverte par la production d'EnR&R à horizon 2050

### **PR37 – Prescription 37 – Stratégie territoriale de développement des EnR&R**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

#### **Les PLUi, avec l'appui du Pays du Mans compétent SCoT et PCAET :**

- **préciseront les zones de développement favorables aux EnR&R** pour la collectivité concernée en prenant en compte les enjeux locaux patrimoniaux, paysagers et naturels (notamment les ZAER ou des zonages plus précis s'ils existent);
- **pourront mettre en place des conditions réglementaires favorisant le déploiement des EnR&R** pour une production destinée à la consommation locale et à l'auto-consommation.

**Pour les opérations nouvelles > 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, le SCoT-AEC impose une production en EnR&R ou le raccordement aux réseaux énergétiques locaux.

### **REC37 – Recommandation 37 – Priorisation des EnR&R sur les espaces déjà artificialisés**

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi)

En cohérence avec les autres orientations, objectifs et prescriptions, la préservation des trames écologiques, de la biodiversité, des paysages et du patrimoine, le SCOTAEC du Pays du Mans mobilisera, dans la mesure du possible, en priorité les espaces déjà artificialisés pour développer les installations de production d'EnR&R, et les solutions de stockage de l'énergie notamment en lien avec l'application du ZAN.

**Les collectivités, avec l'appui du Pays du Mans, compétent SCoT et PCAET, veilleront à l'installation de production d'EnR&R et des solutions de stockage de l'énergie prioritairement :**

- **Sur les constructions de bâtiments publics et privés ainsi que les toitures planes de surface importante** (bâtiment d'activité, bâtiment agricole, commerce, hangar de stockage...);
- **Sur les sites et sols pollués, espaces de friches non stratégiques pour du renouvellement urbain et d'anciennes carrières**, tout en tenant compte des enjeux écologiques des trames écologiques (noire, bleue, verte, blanche, brune, ...).
- En prenant en compte les capacités et besoins de réseaux de distribution (raccordements, voies d'accès...).

## Objectif 38 – Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers

**Le SCoT-AEC conciliera la transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers par la mise en place d'un cadre commun fixant des conditions d'implantation des EnR&R**

La démarche consistera à limiter les incidences environnementales et sanitaires des implantations EnR&R particulièrement vis-à-vis de la santé, ressource en eau, du sol et des réservoirs de biodiversité.

### REC38 – Recommandation 38 – Principes stratégie EnR

Cible : EPCI, communes, porteurs de projets

### Principes stratégie EnR&R Pays du Mans

Dans le respect de la réglementation en vigueur.

EnR	Ce que l'on ne voudrait pas :	Ce que l'on voudrait :
<b>Eolien</b>	<b>Eolien en zone boisé</b> <b>Impact trame verte et bleue</b> (réservoirs de biodiversité, corridors oiseaux et chiroptères) <b>Implantation sur cônes de vue avec paysages identitaires.</b> <b>Multiplication risques / impacts</b>	<b>Favoriser l'émergence de démarche écocitoyenne.</b> <b>Permettre le développement éolien « au bon endroit »</b> <b>Expérimenter de nouvelles techniques</b> Eviter l'encerclement de commune dans rayon 5 km Prendre en compte les travaux du PNR Normandie Maine
<b>Méthanisation</b>	<b>Approvisionnement méthaniseur par cultures énergétiques locales</b> (impact approvisionnement local pour l'alimentation). <b>Des unités de méthanisation trop importante trop proche des habitations</b> sauf proche des ZAE si production de chaleur. <b>Vigilance effets cumulatifs ou cocktails pour santé des populations environnantes.</b>	<b>Favoriser les petites unités de méthanisation en lien avec les sites d'exploitations agricoles</b> <b>Renforcer la concertation sur les projets</b> <b>Approvisionnement local</b> <b>Développement station biogaz pour transporteurs</b> <b>Limiter l'impact liée à la circulation Poids Lourds</b>
<b>Hydroélectricité</b>	Rupture de continuité écologique (pour nouveau barrage)	<b>Restaurer continuité écologique</b> <b>Valorisation loisirs / tourisme moulins</b> <b>Prise en compte de la variation des hauteurs d'eau</b>
<b>Photovoltaïque</b>	Emprise sur sols fonctionnels (espaces agricoles et naturels)  Projets alibis en zone agricole (création bâtiment stockage avec toiture ph mais sans réponse à un besoin de l'activité agricole)	<b>Prioriser le développement sur toitures bâtiments existants, stationnement (ombrières), sites et sols pollués, en friche ou anciennes carrières</b>
<b>Solaire thermique</b>	<b>Mauvaise intégration toiture</b>	<b>Intégration toiture</b> Prise en compte enjeu patrimonial
<b>Agrivoltaïsme</b>	<b>Impact paysager</b> <b>Pas de lien avec l'activité agricole</b> Agrivoltaïsme sur terres à forte qualité agronomique	Prendre en compte PNR Normandie Maine <b>Application rigoureuse du document cadre</b> approuvé par l'Etat / Chambre d'agriculture
<b>Réseaux de chaleur</b>	Manque de rentabilité du réseau.	<b>Récupération énergie eaux usées, traitement des déchets, biomasse, biogaz</b> <b>Récupération chaleur datacenter</b> Développement en lien avec densité bâtie Obligation de raccordement (en fonction distance du réseau)
<b>Bois énergie</b>	Exploitation non durable de la biomasse	<b>Développement agroforesterie</b>
<b>Pompes à chaleur</b>	<b>Impact patrimonial bâti historique</b> <b>Nuisances sonores</b> <b>Renforcement ICU</b>	<b>Encadrer en milieu urbain la pompe à chaleur</b> (close insertion paysagère PC) Exploiter potentiel géothermie
<b>EnR&amp;R UVED</b>	<b>Dégradation qualité de l'air / nuisances olfactives</b>	Veille qualité de l'air <b>Poursuite récupération chaleur</b>

## P3-O11 – Orientation n°11 du DOO, pilier 2

# REDUIRE LA VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, AUX RISQUES (NATURELS ET TECHNOLOGIQUES) ET S'Y ADAPTER

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<b>Objectif 39 Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels</b>  <b>Objectif 40– Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques technologiques et industriels</b>	<b>S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE</b>
	Développer une culture du risque
	S'appuyer sur les écosystèmes naturels pour être plus résilients

## Objectif 39 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels

La valorisation et la protection de la trame verte et bleue, la protection des terres agricoles, la prise en compte des risques (inondation, mouvements de terrain, feux de forêts...), la préservation de la ressource en eau sont des objectifs du SCoT-AEC qui contribuent à atténuer la vulnérabilité du territoire au changement climatique. Elles permettront notamment d'anticiper et de gérer les épisodes extrêmes (sécheresse, de fortes pluies, d'îlots de chaleur...) qui seront engendrés en raison de l'augmentation de la température.

### Préparer et accompagner les territoires face aux risques liés aux inondations et au ruissellement

Avec un réseau hydrographique dense, dominé par la Sarthe et l'Huisne et de nombreux cours d'eau secondaires, le Pays du Mans apparaît comme un territoire à fort risque d'inondation. Selon le diagnostic, le risque d'inondation concerne 49 communes, le débordement des cours d'eau le ruissellement des eaux pluviales et la remontée de nappes sont les principaux aléas.

Une inondation et ses effets sur l'environnement (destruction de voies de communication par exemple) peut créer des problèmes d'accessibilité à l'offre de santé ou de dysfonctionnement des établissements sanitaires et autre services publics essentiels au bon fonctionnement du territoire. Le projet de SCoT-AEC s'inscrit donc dans la gestion du risque et l'adaptation à des phénomènes exceptionnels liés au changement climatique pour ainsi diminuer la vulnérabilité des territoires et des populations.

- **Gestion du risque inondation par débordement des cours d'eau**

#### **Définition SFN**

*Les solutions fondées sur la nature font référence à la gestion et à l'utilisation durables de la nature pour relever les défis socio-environnementaux, en opposition aux solutions technologiques. Ces défis incluent des questions telles que le changement climatique, la sécurité de l'eau, la pollution de l'eau, la sécurité alimentaire, la santé humaine, la perte de biodiversité et la gestion des risques de catastrophes.*

#### **Définition Zone d'Expansion des Crues :**

*Une ZEC est **une zone plus ou moins naturelle** mise à contribution lors des crues et qui a pour effet de **stocker** une partie du débit transitant dans le cours d'eau.*

*Cet écrêtement permet aux zones à enjeux situées en aval de bénéficier d'un abaissement plus ou moins significatif de la ligne d'eau. Les zones d'expansion des crues ont une influence hydraulique à plusieurs niveaux sur l'aléa inondation.*

#### **PR39A - Prescription 39A – Risques liés aux inondations**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)*

Afin de minimiser ce risque, il conviendra d'encadrer l'urbanisation et de respecter les dispositions du Plan de Gestion des Risques et d'Inondation, des Plans de Prévention des Risques Inondations, des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ainsi que les orientations du SDAGE Loire Bretagne.

Les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne, des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les atlas des zones inondables et les programmes d'actions de prévention (PAPI). En plus d'associer l'Etablissement Public Territorial de Bassin les concernant aux procédures d'élaboration et de révision, Il s'agira notamment de :

- Améliorer la connaissance des cours d'eau par l'intégration d'un inventaire exhaustif dans le cadre du diagnostic des PLUi, conformément aux SAGE (*disposition n°1 SAGE Sarthe Amont, disposition n°6 SAGE Sarthe Aval*).

#### **En dehors des zones urbanisées :**

- Favoriser la préservation des capacités d'écoulement des crues et les zones d'expansion des crues en dehors des zones urbanisées ; (Réglementation SAGE).
- Identifier les zones d'expansion de crues, avec l'appui du Pays du Mans et de l'établissement public Territorial de Bassin concerné et les préserver de l'urbanisation ; (Réglementation SAGE).
- Préserver, voire restaurer les zones humides ayant une fonction de régulation naturelle des crues ; (Réglementation SAGE).

#### **Dans les secteurs urbanisés ou à aménager :**

- Eviter autant que possible le développement urbain dans les espaces où les risques sont connus et projetés (au regard de l'état des connaissances) notamment la création de nouveaux équipements, services, commerces, recevant du public ;
- Limiter le débit des eaux pluviales rejetées, directement ou indirectement dans les cours d'eau, lorsque cela est techniquement et/ou financièrement possible (rétention à la parcelle, récupération d'eau pluie...). (Réglementation SAGE).
- Réduire les incidences des inondations pour les populations et pour les biens en favorisant la mise en place de solutions fondées sur la nature dans les opérations d'aménagement.

Les collectivités pourront être accompagnées pour identifier les infrastructures ou bâtiments faisant obstacles au sein des lits majeurs des cours d'eau au mouvement des eaux et prendre les mesures nécessaires pour supprimer l'obstacle en cas de risque pour les personnes et les biens.

#### • **Gestion du risque de ruissellement**

##### **PR39B - Prescription 39B – Risques liés au ruissellement des eaux pluviales**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

Les documents d'urbanisme identifieront dans les espaces urbanisés les zones à risque d'inondation par ruissellement (suite à des événements pluvieux importants et exceptionnels pouvant engendrer des inondations et coulées de boues). Pour atténuer les risques pour les personnes et les biens, ils seront invités à mettre en place les objectifs suivants sur la gestion de ces ruissellements :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et la rétention d'eau à la parcelle dans les dispositions réglementaires ;
- Préserver voire restaurer les linéaires de haies bocagères ayant pour fonction le ralentissement du ruissellement et favorisant l'infiltration de l'eau et tout autre élément de paysage ayant cette même fonction ;
- Préserver des zones humides jouant un rôle tampon face au risque de ruissellement.
- Limiter les rejets des eaux de ruissellement résiduelles pluviales dans les réseaux.

#### **Les opérations d'aménagement de plus 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront**

- Réfléchir aux alternatives d'écoulement de l'eau (rétention des eaux pluviales à la parcelle, gestion intégrée et aérienne pour une gestion naturelle et paysagère du cycle de l'eau ...);
- Si les techniques alternatives ne sont pas possibles, concevoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales intégrés et multifonctionnels.
- Limiter l'imperméabilisation des sols (coefficient nature et/ou biotope ; stationnement perméable) ;
- Eviter la destruction des zones humides conformément à la réglementation du SAGE concerné. Il s'agira notamment d'appliquer la séquence Eviter, Réduire, Compenser.

Le Pays du Mans pourra également encourager et accompagner les pratiques agricoles qui pourront participer à la maîtrise du ruissellement, en particulier dans les secteurs de lisières ou de franges (urbaines, agricoles, forestières...).

- **Gestion du risque de remontée de nappes**

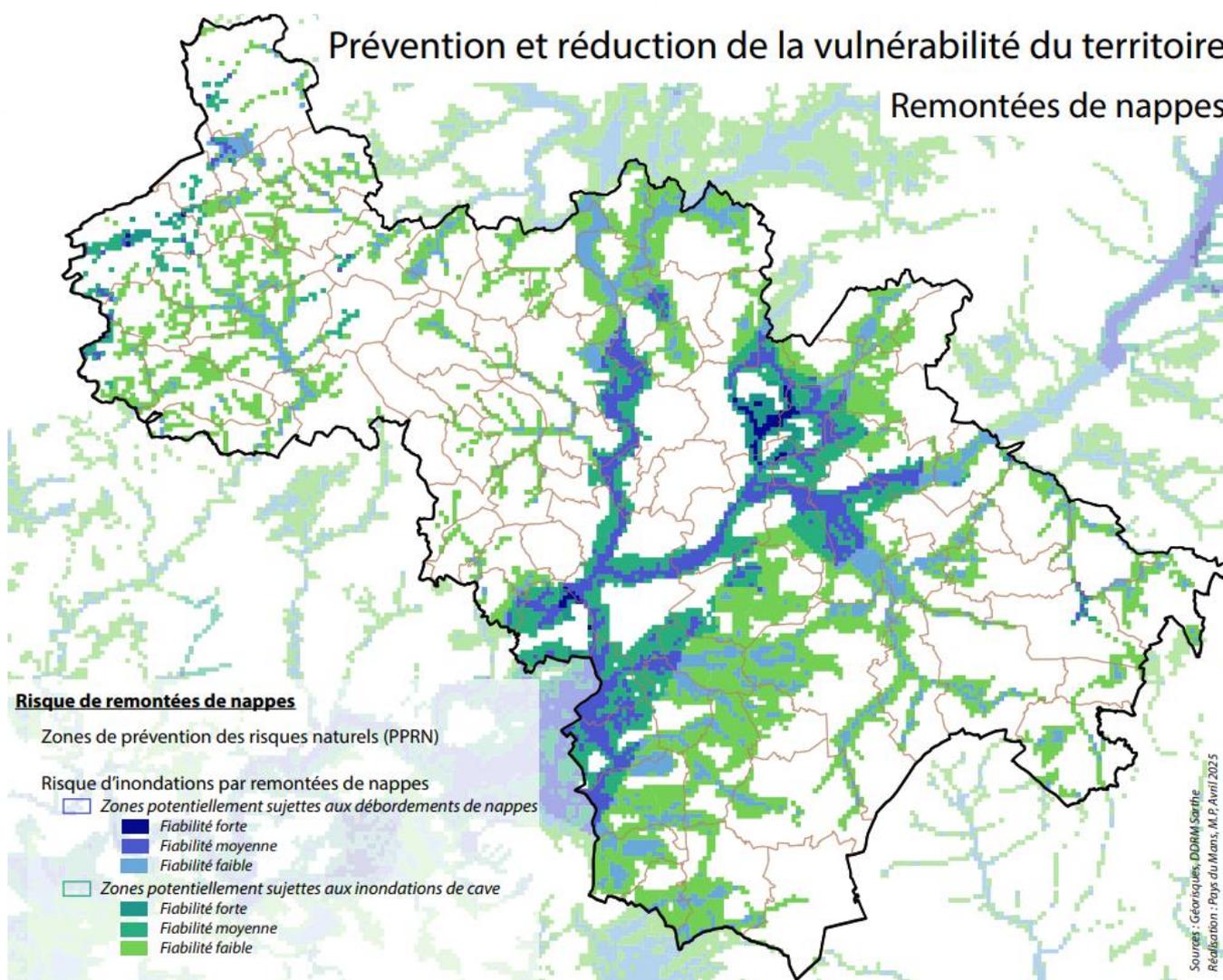
**PR39C - Prescription 39C – Risque remontée de nappes**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

Les documents d'urbanisme identifieront dans les espaces urbanisés et à urbaniser les zones à risque d'inondation par remontée de nappe phréatique.

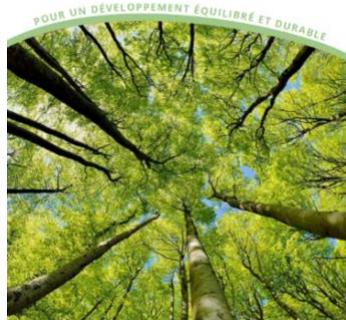
Pour les communes concernées, les opérations d'aménagement prendront l'ensemble des mesures nécessaires pour atténuer les risques pour les personnes et les biens notamment :

- La limitation de l'aménagement de sous-sol en réglementant les excavations.
- L'évitement, dans la mesure du possible, de réaliser des équipements publics et l'urbanisation de ces secteurs.
- Une veille à ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens avec l'urbanisation nouvelle.



## Prévenir le risque d'incendie de forêt

Le risque de feux de forêts concerne 57 communes du Pays du Mans. Elles sont situées principalement aux abords des forêts de Bercé (Sud Est Manceau, Orée de Bercé-Belinois) et de Sillé-le-Guillaume (4 CPS). D'après le diagnostic Urbanisme Favorable à la Santé, il est précisé que les feux de forêt seront de plus en plus fréquents avec les changements climatiques qui favorisent des températures plus élevées et la sécheresse. La fumée des feux de forêt produit des particules fines et ultrafines qui peuvent parcourir jusqu'à 1 000 kilomètres et affecter la santé des populations à distance. À court terme, la fumée des feux de forêt est principalement nocive pour la santé respiratoire. Les populations à proximité des feux et les intervenants (pompiers) sont à risques de blessures directes en lien avec des brûlures, la chaleur et l'inhalation directe de la fumée. La fumée peut également irriter les yeux, causer des abrasions de cornées, réduire la visibilité et augmenter le risque d'accidents de la route dans les endroits à proximité des feux.



Selon la charte sylviculture et urbanisme de Sarthe, le risque incendie de forêts est aggravé par la progression de la pression urbaine, le développement de l'habitat à l'interface des forêts, le non-respect des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)...

Les documents d'urbanisme ont un rôle à jouer dans la prévention des incendies de forêt, en complément et en articulation étroite avec les aménagements réalisés dans les forêts par les organismes forestiers publics ou privés.

### **PR39D- Prescription 39D – Risque d'incendie de forêt**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)*

Pour les communes et intercommunalités concernées, les documents d'urbanisme devront prendre en compte le risque feux de forêt dans le diagnostic et dans les choix d'aménagement. Ils devront en particulier se baser sur le classement des massifs à risque incendie au sens de l'article 132-1, et les Plans de protection des forêts contre les incendies qui en découlent. Les principes de la charte sylviculture et urbanisme de la Sarthe doivent également servir de lignes directrices dans le traitement de ce sujet. Il s'agira notamment de :

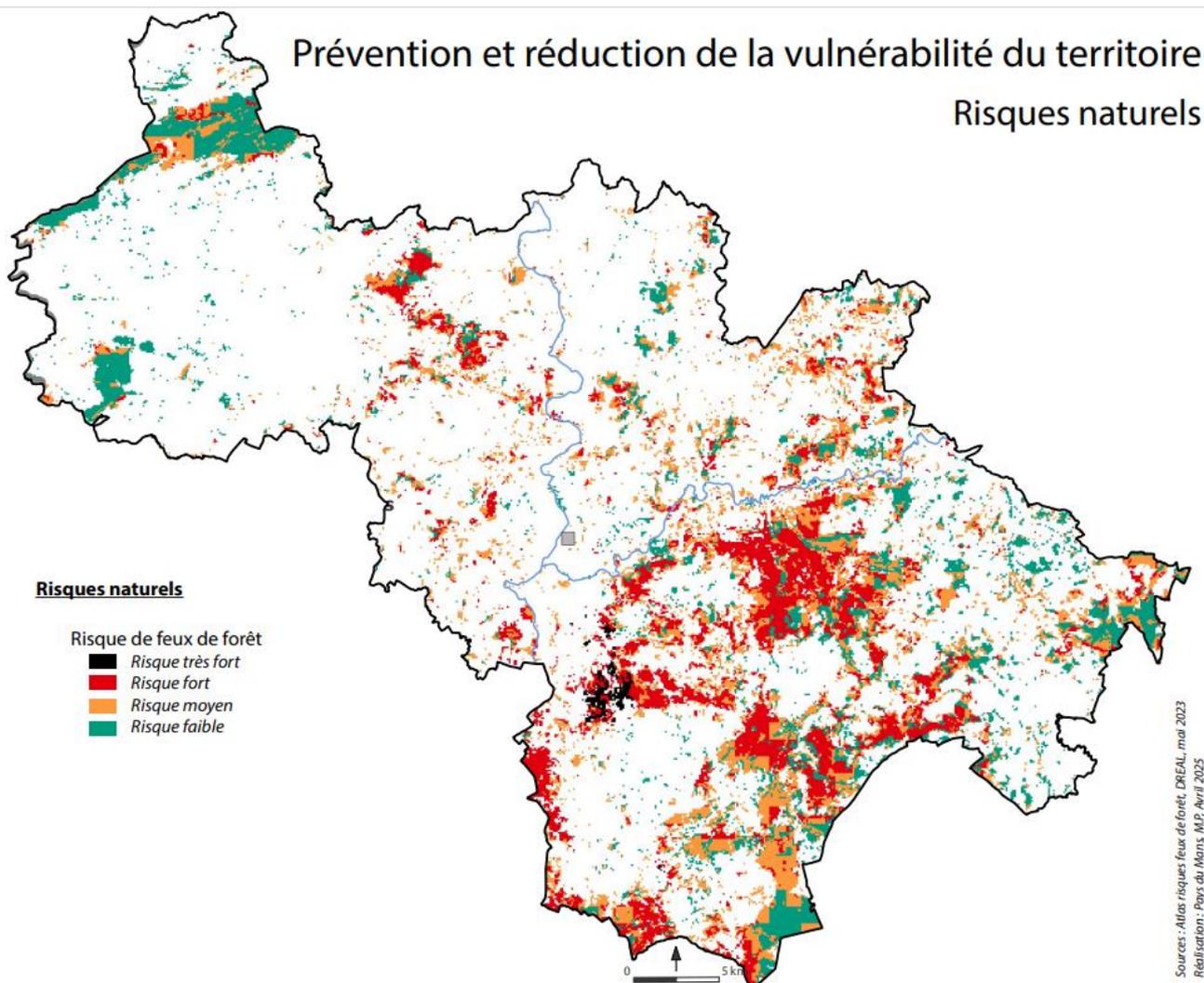
- **Privilégier un développement urbain qui limite la vulnérabilité** des personnes, des biens, des activités exposés au risque. Il s'agira notamment d'identifier les zones de danger et de les matérialiser sur le règlement graphique. La gestion durable des forêts devra participer à la réduction des risques (entretien, essences plantées, surfréquentation...).
- **Éliminer toutes les formes d'occupations de l'espace qui font augmenter l'aléa.** Les constructions isolées en forêt seront à proscrire (hors équipement public présentant un intérêt général, et équipements liés aux activités forestières). Les conditions de dessertes permettant l'accès des véhicules de pompiers devront être facilitées, ainsi que la mise en place de zone d'appui à la lutte anti-incendie (pare-feux, etc.).

Choisir des formes urbaines, des infrastructures de déplacement et des modes d'aménagement des espaces bâtis ou des espaces d'agrément qui permettent de réduire la vulnérabilité. Dans les zones à risque d'incendie liées au feu de forêt, il conviendra d'éloigner les constructions de la zone forestière pour éviter la propagation du feu. Toute opération nouvelle d'aménagement située à proximité d'un massif classé doit prévoir la bonne application des obligations légales de débroussaillage telles qu'elles sont définies dans le département de la Sarthe.

*Conformément à la loi n°2023-580 du 10 juillet 2023, pour les communes concernées, les périmètres des terrains situés à proximité de massifs classés, et donc concernés par des obligations légales de débroussaillage, devront figurer sur un ou plusieurs documents graphiques et être annexés au PLU/PLUi. (Art.11)*

### Définition PPRIF

Le plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été introduit par l'art. L 562-1 du Code de l'environnement et repris dans les articles L. 131-17 et L. 134-5 du Code forestier. Il est mis en place par le préfet et les collectivités territoriales sont associées à son élaboration. Le PPRIF\* constitue un document d'urbanisme valant servitude d'utilité publique. A ce titre, il est annexé au PLU(i), il est opposable aux tiers. Il est constitué d'une carte réglementaire et d'un règlement.



### Gérer le risque lié aux mouvements de terrain

Le risque de mouvement de terrain se présente dans 40 communes du Pays du Mans, notamment Le Gesnois Bilurien la 4CPS, ainsi que quelques communes de Le Mans Métropole. Le risque retrait gonflement argile concerne de nombreuses communes et est aggravé avec la récurrence de périodes de sécheresse.

Il est de la responsabilité des collectivités territoriales de prendre en compte cet aléa en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs soumis à ce risque et d'informer la population.

### **PR39E - Prescription 39E – Risque lié aux mouvements de terrain**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

Les documents d'urbanisme locaux concernés informeront des contraintes liées au risque de mouvement de terrain (retrait et gonflement des argiles, cavités souterraines) et prendre en compte la cartographie nationale des risques sismiques, dans l'optique de limiter la vulnérabilité des personnes, des biens, des activités.

## Atténuer le risque lié aux îlots de chaleur et à la surchauffe urbaine

Le territoire est impacté par des aléas différentes liés aux températures, notamment en période estivale (pic de chaleur, vague de chaleur et canicule) qui provoquent des risques de type : îlots de chaleur urbaine, surchauffe urbaine.

### Définitions surchauffe urbaine et îlot de Chaleur Urbain

Selon l'ADEME peut être défini comme :

- Surchauffe urbaine : phénomène d'amplification des fortes chaleurs en ville. L'usage des bâtiments comme des espaces extérieurs devient inconfortable, de jour comme de nuit,
- îlot de chaleur urbain (ICU) : différence de température observée entre un site urbain et un site rural environnant.

Il n'existe pas d'Atlas des îlots de Chaleur ou de surchauffe urbaine sur le Pays du Mans, toutefois ces risques sont présents, et compte-tenu des projections climatiques actuelles, ce risque a vocation à se renforcer, accentuant ainsi la vulnérabilité de la population et de la biodiversité.

Le Pays du Mans et ses collectivités membres pourront favoriser :

- o Dans les enveloppes bâties, la végétalisation, la renaturation, en encourageant l'installation d'espèces et d'essences adaptées aux futures conditions climatiques ;
- o la présence de l'eau au sein des espaces urbains notamment les espaces publics ;
- o le recours aux matériaux et aménagements de couleurs claires, pour renvoyer la chaleur et réduire les émissions de chaleur nocturne,
- o Des solutions dites naturelles en vue de rafraîchir l'air,
- o L'application du principe de confort thermique en amont de toute conception de bâtiments (architecture bioclimatique...).

### PR39F - Prescription 39F – Risque lié aux îlots de chaleur et à la surchauffe urbaine

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

Pour prévenir et atténuer la formation des îlots de chaleur, les collectivités territoriales et les documents d'urbanismes locaux veilleront à :

- Identifier et lutter contre les principaux îlots de chaleur ;
- Créer des îlots de fraîcheur refuges au sein de l'espace public ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Réserver une part des espaces libres dans les tissus urbanisés en faveur de la nature en ville participant à la trame verte et bleue du territoire (application d'un coefficient nature ou coefficient biotope dans le règlement du PLU).

## Lutter contre les vecteurs de maladie et d'allergies

Le Pays du Mans veillera à accompagner les territoires pour lutter contre les espèces végétales invasives et très allergisantes.

En effet la concentration de ces espèces peut être vecteurs de maladies ou d'allergies pour la population locale.

### PR39G - Prescription 39G – Risque lié aux espèces invasives et maladies

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

#### Réduire les sources d'allergènes :

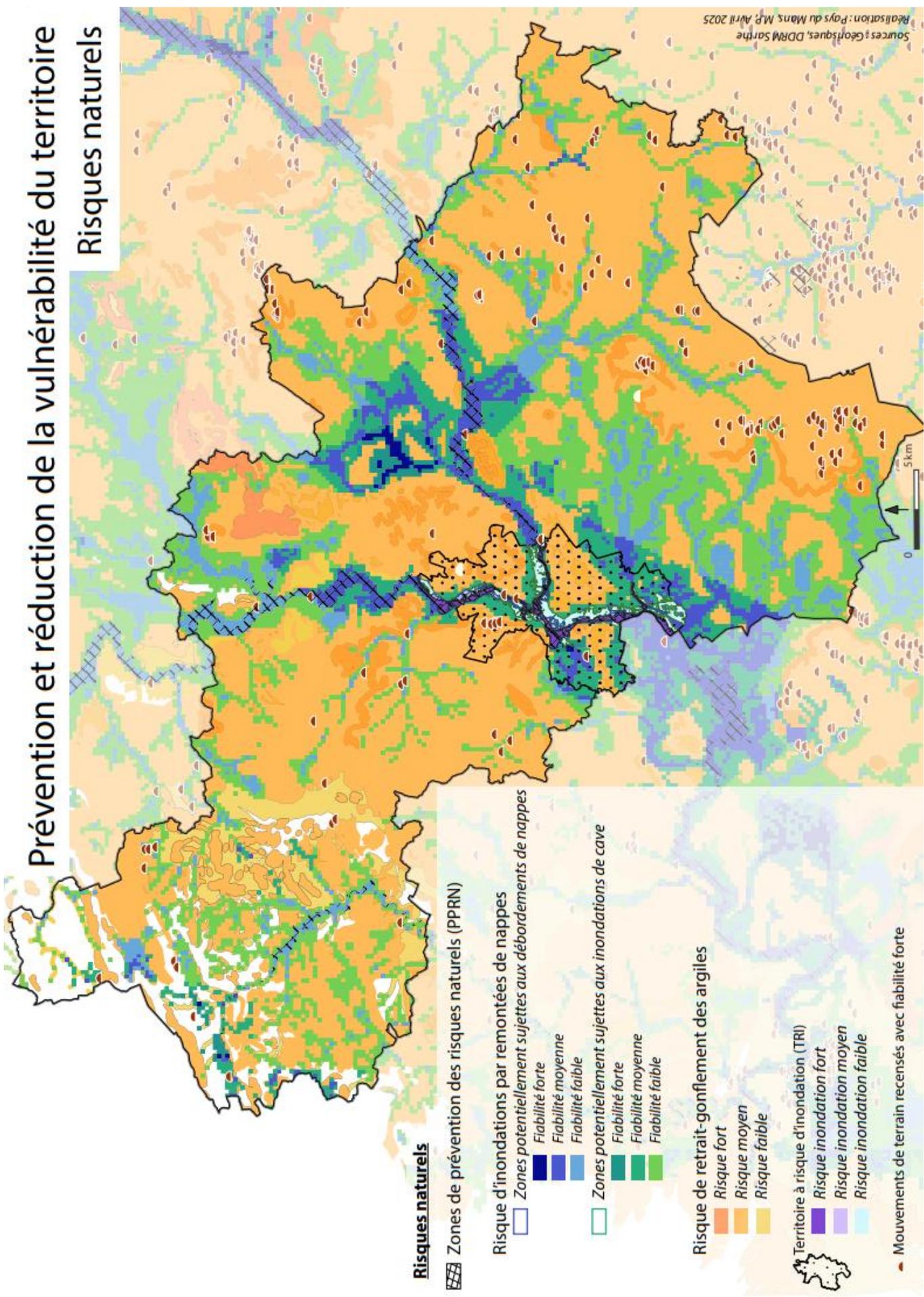
- en veillant à disposer d'une palette végétale adaptée, notamment à proximité des sites sensibles accueillant du public particulièrement enfants, personnes âgées et handicapés ;
- en veillant à limiter les concentrations d'arbres et plantes réputés très allergisants et en variant les espèces. Les espèces surveillées sont celles étudiées et transmises par le dispositif européen Copernicus : l'aulne, l'ambrosie, l'armoise, le bouleau, les graminées et l'olivier. D'autres seront intégrées par la suite, comme le noisetier ou le cyprès.

#### Réduire la prolifération d'espèces végétales invasives

(cf liste du conservatoire botanique national en vigueur sur les Pays de la Loire)

# Prévention et réduction de la vulnérabilité du territoire

## Risques naturels



## Objectif 40 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques technologiques et industriels

Le risque industriel concerne 6 communes, Allonnes, Arnage, Champagné, Le Mans, Moncé-en-Belin et Saint-Gervais-en-Belin, avec la présence d'entreprises classées SEVESO à Arnage (Butagaz), Le Mans (SDPS) et Saint-Gervais-en-Belin (dépôt pétrolier SDPS).

### Risques industriels et technologiques

#### **PR40A - Prescription 40A – Risques industriels et technologiques**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)*

Trois sites classés SEVESO à seuil haut, impliquant 5 communes soumises à un risque industriel majeur sont présents sur le territoire du SCoT du Pays du Mans. Au même titre que les autres risques, l'urbanisation dans ces secteurs devra être maîtrisée en fonction des dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

La communication et l'information de la population sur les risques naturels et technologiques couvrants le territoire sera à poursuivre par les collectivités compétentes.

Les documents d'urbanisme prendront en compte les Plans de Prévention des Risques Technologiques. Les activités nouvelles générant un risque industriel important, veilleront à limiter l'exposition des populations à ce risque. Il conviendra d'implanter ces activités économiques à risques à distance des zones résidentielles.

La maîtrise de l'urbanisation autour des sites présentant un risque majeur pour la population sera recherchée.

### Risques liés aux transports de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses intervient sur plusieurs communes, avec la présence d'autoroutes, de lignes SNCF, d'un oléoduc et de canalisations de gaz.

#### **PR40B - Prescription 40B – Transports de matières dangereuses**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)*

Les documents d'urbanisme tiendront compte de l'impact des infrastructures de transport de matière dangereuse lors de l'élaboration de leurs projets.

## P3-O12 – Orientation n°12 du DOO, pilier 3

# VALORISER LE MAILLAGE PAYSAGER, LES PAYSAGES ET LES LISIERES AU SEIN DES TERRITOIRES

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<b>Objectif 41 – Préserver et conforter les paysages du territoire</b>  <b>Objectif 42 – Prendre en compte les enjeux paysagers dans l'aménagement</b>  <b>Objectif 43 – Conserver et restaurer les lisières paysagères ou les recréer</b>	<b>AXE CADRE DE VIE ET SANTÉ</b>
	Obj 36 – Affirmer et valoriser les franges agricoles comme zone de renaturation et de connexion, alliant santé et biodiversité
	Obj 38 – Profiter de l'opportunité du développement des mobilités douces et de sa contribution au développement touristique, culturel et de loisirs pour renforcer la biodiversité autant que possible
	<b>AXE TRANSITION ET NOUVEAU MODELE</b>
	Obj 7 – Limiter les impacts environnementaux et paysagers des sites d'exploitation
	Obj 9 – Favoriser la mutation des anciens sites d'extraction
	<b>AXE COMPLEMENTARITE ET EQUILIBRES TERRITORIAUX</b>
	Obj 43 – Préserver et valoriser les grands paysages identitaires territoriaux, support de biodiversité et du cadre de vie
	Obj 44 – Favoriser l'intégration paysagère dans les projets d'aménagement
	Obj 47 – Maîtriser et encadrer l'implantation des projets de transition énergétique, notamment ceux impactant, modifiant les paysages existants, dans le respect des productions agricoles et de la biodiversité

## Objectif 41 – Préserver et conforter les paysages du territoire

Les caractéristiques géologiques, hydrographiques, topographiques mais également climatiques, constituent le socle de la formation des paysages du territoire, auxquels nos sociétés ont adapté leurs usages et leurs pratiques pour l'aménager tel que nous le connaissons aujourd'hui.

D'après l'Atlas des paysages des Pays de la Loire (2015), le Pays du Mans se trouve à la croisée de nombreuses familles de paysages, composé à la fois de paysages : urbains, d'alternance entre forêt et culture, de campagne ouverte, de plateaux bocagers mixtes, de vallons bocagers et de grandes vallées. Il est ainsi possible de diviser le territoire en 9 unités paysagères appartenant aux paysages régionaux. La présence de l'agglomération mancelle au cœur du Pays du Mans est importante dans l'évolution passée des paysages et leur dynamique actuelle, du fait de la forte pression urbaine et des voies de communication qu'elle impose. En harmonie avec les types de paysage actuellement dominant, le SCoT-AEC ambitionne la préservation et valorisation de ces paysages spécifiques.

**DÉFINITION « Paysages » :** *Les paysages correspondent à des territoires de différentes échelles représentatifs de l'entité à laquelle ils appartiennent. Ils concentrent les grandes caractéristiques naturelles, architecturales, urbaines et agricoles de l'entité et témoignent d'une histoire ou d'une activité commune. Il peut s'agir également de paysages faisant l'objet d'une reconnaissance sociale, culturelle, historique, voire institutionnelle. Ils représentent une valeur d'exemple qui ne doit pas générer un manque d'attention sur les autres territoires. Par ailleurs, il ne s'agit pas de rendre immuable ces paysages mais de leur permettre de se transformer dans le respect de leurs caractéristiques identitaires. (Source : inspirée DREAL Picardie).*

### **PR41A - Prescription 41A – Protection et mise en valeur des paysages**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)

Les documents d'urbanisme locaux porteront une attention particulière sur le maintien des caractéristiques des unités paysagères (motifs et structures paysagères), garantes de l'identité du territoire et de son attractivité.

Sur le territoire du Pays du Mans, seront entendus par paysages deux grandes approches :

- Les paysages dits naturels : paysages bocagers, paysages des grandes vallées, paysages forestiers, lignes de crête principales associées aux paysages géologiques
- Les paysages dits urbains : sites, perspectives monumentales

Une attention particulière sera apportée au sein de chaque paysage du territoire, afin de préserver les atouts identitaires du territoire et sa richesse. Les documents d'urbanisme locaux veilleront ainsi à la préservation de la lisibilité des structures topographiques et notamment dans les secteurs paysagers où l'altitude est la plus élevée. A ce titre, les futurs aménagements et constructions éparses situés dans ces secteurs (versants, belvédères, vastes perspectives sur les paysages emblématiques, ...) seront évités autant que possibles, ou s'ils sont inévitables devront être justifiés.

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à éviter l'urbanisation dans les secteurs à forte pente, pour préserver les points de vue dégagés sur le paysage. Ils pourront en ce sens identifier et/ou localiser des cônes de vue à préserver, afin de ne pas initier la fermeture des paysages.

Par ailleurs, les documents d'urbanisme veilleront à la préservation des principales lignes de crêtes identifiées sur la cartographie.

#### **PR41B - Prescription 41B – Préservation des paysages de l'extraction de matériaux**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)*

Les documents d'urbanisme protégeront les paysages et y interdiront l'extraction de matériaux dans les secteurs identifiés par la charte du PNR Normandie Maine.

Cette interdiction sera dérogée pour les carrières identifiées au Schéma Régional des Carrières pour les gisements d'intérêt national et régional.

En cas d'existence d'un projet de carrière (ou d'extension de carrière) ou d'exploitation de minerai (gisement Massif armoricain), les secteurs à fort intérêt naturel ou paysager n'auront pas vocation à devenir des zones d'extraction de matériaux ou de minerai. Pour tous les projets d'ouverture ou d'extension ou d'exploitation, la séquence ERC s'appliquera.

Les sites concernés par une remise en état devront prendre en compte les enjeux paysagers locaux et restaurer les paysages. Ainsi, lorsque les terrains avant exploitation étaient d'origine agricole ou forestière, la remise en état permettant le retour de ses activités sera priorisée.

#### **PR41C - Prescription 41C – Préservation et mise en valeur des paysages patrimoniaux et végétaux**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)*

Les documents d'urbanisme locaux seront encouragés à identifier et préserver le patrimoine vernaculaire en :

- Repérant et protégeant le patrimoine vernaculaire végétal pour assurer leur protection et valorisation pour maintenir l'identité et la typicité du territoire,
- Favorisant les projets s'attachant à tenir compte du contexte local

Selon les contextes locaux, les documents d'urbanisme locaux pourront identifier des éléments de paysage à préserver. Les zones de haute valeur culturelle et paysagère seront prioritairement sauvegardées (sites classés, sites inscrits, sites patrimoniaux remarquables).

Au sein du périmètre du PNR Normandie Maine, des analyses paysagères et une exemplarité des projets seront attendus, en cohérence avec la charte en vigueur sur ce secteur. Les collectivités hors de ces périmètres pourront suivre le même principe.

#### **REC41A - Recommandation 41A – Augmentation du linéaire bocager**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), collectivités compétentes*

Afin de répondre à l'enjeu de préservation du bocage, de reconquête de la biodiversité, et d'adaptation aux changements climatiques, et considérant la multifonctionnalité du rôle de la haie, le SCoT-AEC encouragera les collectivités à poursuivre leur engagement en faveur de la préservation du bocage et de la plantation de linéaires bocagers, au travers les dispositifs d'accompagnement existants.

#### **REC41B - Recommandation 41B – Connaissance des paysages**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), collectivités compétentes*

Le SCoT-AEC du Pays du Mans invitera les collectivités (EPCI, communes) qui le souhaiteraient, à mettre en place des outils d'accompagnement à la connaissance et la préservation des paysages, qui pourraient aussi être utiles pour l'élaboration des documents d'urbanisme pour certains, à titre d'exemple :

- Le plan paysage,
- La directive paysagère,
- Le label jardins remarquables,
- L'observatoire photographique des paysages (OPP),
- Les atlas de la biodiversité,
- ...

## Objectif 42 – Prendre en compte les enjeux paysagers dans l'aménagement

Les modifications des paysages liées à la croissance de l'espace urbain, ainsi que la tendance à la banalisation des paysages en lien avec une standardisation des bâtis et le développement amènent le territoire à intégrer pleinement ces enjeux pour contribuer à réduire la dégradation des paysages et à la disparition progressive des paysages emblématiques. Pour se faire, le SCoT-AEC favorise la prise en compte, la préservation et la valorisation du paysage par un traitement qualitatif au sein des documents d'urbanisme et des opérations d'aménagement. Cela contribuant au maintien et à l'amélioration des continuités paysagères comme support de valorisation du cadre de vie.

### **PR42A - Prescription 42A – Intégration paysagère des aménagements**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opération d'aménagement de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

Le SCoT-AEC du Pays du Mans fixe des principes de qualité des paysages à prendre en compte pour des opérations en renouvellement urbain ou en extension urbaine notamment :

- **porter une attention particulière lors de la construction des bâtiments agricoles et d'activités économiques dans leur intégration paysagère**, notamment lorsqu'ils sont localisés sur des sites à forts enjeux (bocage, ...) pour limiter l'impact visuel des implantations,
- **participer à la recomposition des secteurs dévalorisés**, à titre d'exemple sur les gestions d'entrée de villes et villages,
- dans les enveloppes hameaux où la densification serait exceptionnellement autorisée (cf orientation DOO Densité), il sera envisagé le maintien de règles d'implantation évitant de perdre la qualité architecturale et paysagère, et de valoriser les cônes de vue associés le cas échéant.

**Au sein des nouvelles opérations d'aménagements** il conviendra de :

- Maintenir ou créer des îlots de fraîcheur,
- Privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales,
- Favoriser la végétalisation des espaces libres ainsi que des voiries,
- Prendre en compte les continuités écologiques existantes,
- Maintenir les continuités écologiques existantes,
- Démontrer que les surfaces imperméabilisées ont été minimisées en s'appuyant par exemple sur des outils type coefficient de biotope.

### **Définition de la saturation visuelle :**

L'identification du phénomène de saturation visuelle n'est pas toujours facile à appréhender et aucun seuil (réglementaire) n'est défini, cependant des critères sont utilisés pour essayer de quantifier ce phénomène et donner des signes d'alerte qui doivent être analysés en fonction de chaque situation locale. Sur l'exemple de l'éolien, le guide national (relatif à l'élaboration des études d'impacts des projets de parcs éoliens terrestres) considère que « lorsque la présence de l'éolien s'impose dans tous les champs de vision, il y a saturation visuelle ».

La saturation visuelle est donc l'effet d'une certaine densité d'infrastructures présentes et visibles sur un territoire (saturation sur le grand paysage), et depuis certains points de vue particuliers (saturation sur les lieux de vie) qui entraîneraient une altération / atteinte aux paysages. Le phénomène de saturation visuelle du paysage par l'implantation d'infrastructures ponctuelles est lié à une perception partagée, un ressenti collectif d'un territoire sur lequel la densité devient insupportable, ou encore sur lequel la présence des infrastructures ponctuelles s'impose dans tous les champs de vision. Ce phénomène s'apprécie depuis deux points de vue : celui du voyageur qui traverse le territoire (effet de saturation visuelle sur le grand paysage) et celui de l'habitant (effet d'encercllement visuel des lieux de vie considérés, en pratique le bourg ou le village). La saturation visuelle s'apprécie de manière quantitative et de manière qualitative.

### **PR42B - Prescription 42B – Saturation visuelle**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), collectivités compétentes

Le SCoT-AEC du Pays du Mans visera l'atteinte de l'autonomie énergétique du territoire à horizon 2050 (cf partie énergie). Pour autant, l'atteinte de cet objectif passera entre autres par la réalisation d'infrastructures ponctuelles dédiées aux énergies renouvelables. Pour toutes implantations d'EnR, mais aussi toutes autres infrastructures ponctuelles telles que les antennes relais, équipements électromagnétiques, ..., il sera demandé de veiller à la prise en compte de leurs localisations, afin de ne pas porter atteinte au paysage. **Les implantations éviteront les effets de saturation visuelle, d'encercllement des lieux de vie, et de dénaturation (au sens d'altération / d'atteinte) des paysages, tels que définit précédemment.**

### **REC42A – Recommandation 42A – Atténuation de la pollution visuelle**

Cible : collectivités compétentes

Les collectivités compétentes pourront aussi se doter d'outils permettant de mieux gérer l'affichage publicitaire, notamment au sein des paysages et sites emblématiques, par le biais du Règlement Local de Publicité (RLP), en lien avec l'article L581.4 du code de l'environnement. Cela permettra de garantir une réduction de la pollution visuelle, mais aussi lumineuse. Cette recommandation s'appliquera en premier lieu aux pôles de niveau SCoT-AEC (urbain, équilibre, intermédiaires), davantage concernés par ce sujet.

### **REC42B – Recommandation 42B – Outils paysagers**

Cible : collectivités compétentes, documents d'urbanisme

Le SCoT-AEC du Pays du Mans invitera les collectivités qui le souhaiteraient au travers leurs documents d'urbanisme à mettre en place des OAP paysagères, OAP biodiversité, qui permettront de maintenir le caractère paysager, naturel, au sein des nouveaux projets d'aménagement.

L'article L. 151-7 prévoit que les OAP pourront « mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

## Objectif 43 – Conserver et restaurer les lisières paysagères ou les recréer

Les zones de transition entre les différentes typologies de milieu représentent de véritables espaces qualitatifs, tant pour la valorisation paysagère que le rôle écologique, voir culturel ou de loisirs. Ces zones, ici appelées lisières, devront ainsi être conservées le plus possible au sein des territoires, en renforçant l'attractivité paysagère et le cadre de vie qu'elles apportent.

### PR43 - Prescription 43 – Lisières

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)

Les documents d'urbanisme appréhenderont les transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, agricoles et aquatiques, afin de participer au maintien d'une qualité paysagère. Cela s'établira entre autres par la requalification, le retraitement, la valorisation ou la création de franges végétalisées (ceintures vertes, plantation de vergers, travail sur l'aspect et la hauteur des clôtures, travail sur la perméabilité, réintroduction de jardins partagés ou nourriciers, éco-pâturage, ...), la restauration des ripisylves, etc.

**L'objectif sera de maintenir l'alternance villes et villages | terres agricoles ouvertes | lisières forestières | cours d'eau, afin de créer des espaces de respiration.**

### REC43 – Recommandation 43 – Principes lisières

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)

Le SCoT-AEC encouragera les documents d'urbanisme à se saisir des outils réglementaires ou d'OAP sectorielles / thématiques pour inscrire les éléments suivants :

- Préserver les corridors écologiques en limitant le mitage urbain et favoriser la diversité des espèces en lisières ;
- Favoriser la qualité des paysages et des ambiances urbaines traditionnelles (traitement des espaces publics, valorisation du patrimoine vernaculaire ...),
- Veiller à ne pas ceinturer les espaces forestiers et à ne pas développer les constructions en frange des grands massifs pour préserver les réservoirs de biodiversité, leurs continuités et la cohérence paysagère,
- Veiller à la préservation des ripisylves des cours d'eau et milieux aquatiques, pour gérer au mieux l'apport en eau issus des zones urbaines,
- Favoriser l'intégration paysagère par des zones de contact entre parcelles agricoles et tissus urbanisés, afin de limiter les conflits d'usages et l'impact potentiel des activités agricoles sur la santé.

Illustrations lisières (issues du SCoT du Pays de Saint-Brieuc)

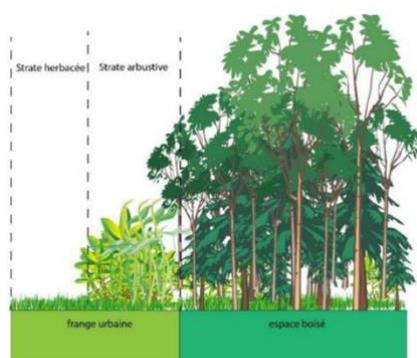


Schéma illustratif de lisière boisée

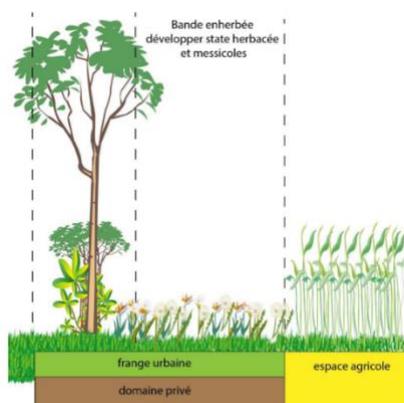


Schéma illustratif d'une lisière agricole ou bocagère

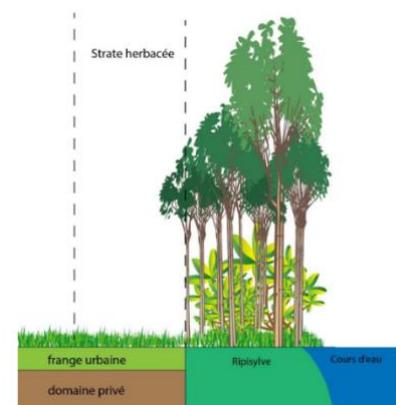
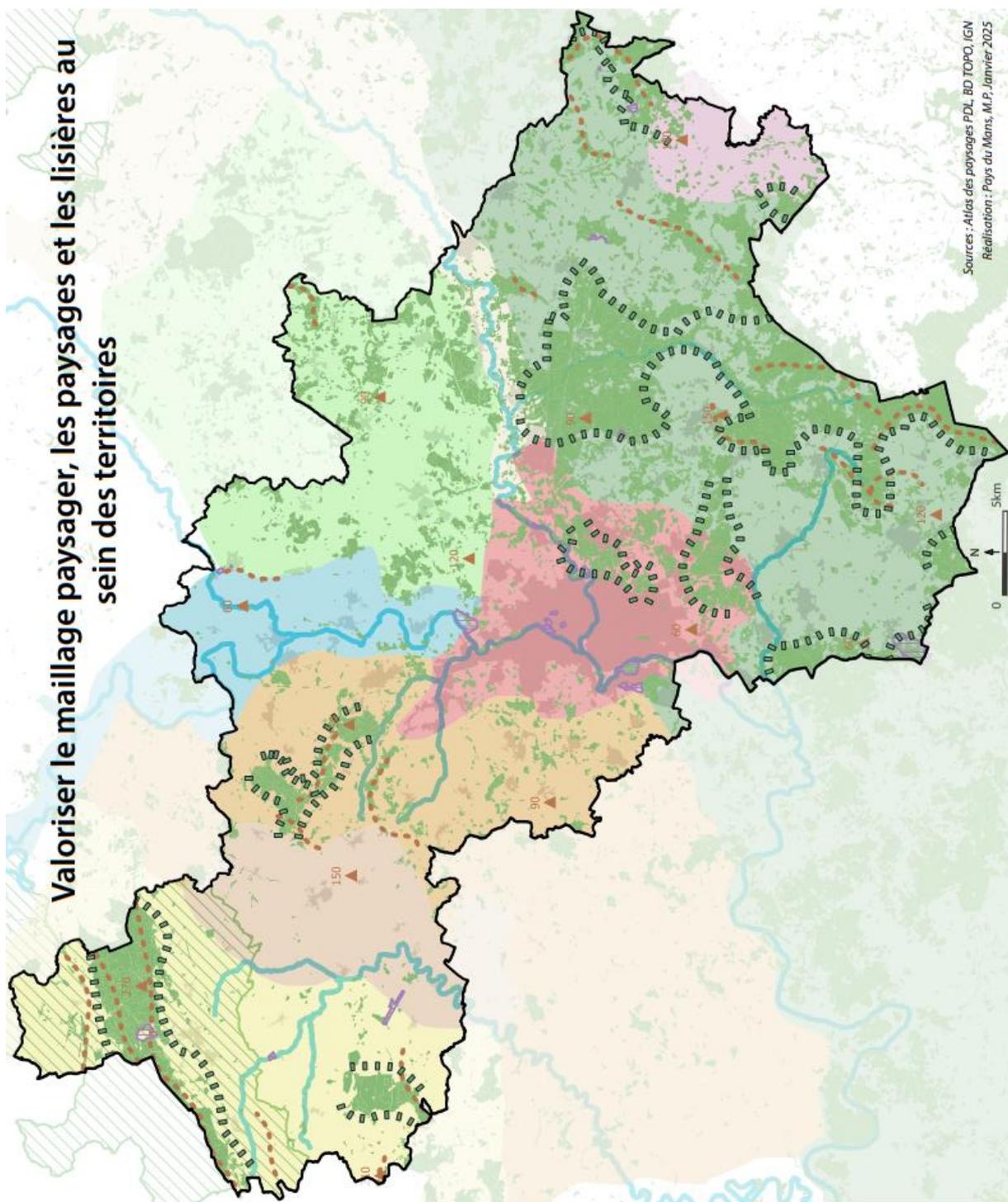


Schéma illustratif de lisière aquatique

# Valoriser le maillage paysager, les paysages et les lisières au sein des territoires



Sources : Atlas des paysages PDL, BD TOPO, IGN  
 Réalisation : Pays du Mans, M.P, Janvier 2025

- Unités paysagères**
- L'agglomération mancelle
- Les clairières entre Sarthe et Loir
- Le Perche Sarthois et l'Huisne
- Les vallées et buttes boisées de Bonnétable
- Les balcons de la Sarthe
- Les champagnes ondulées sarthoises
- Les collines du Maine
- La campagne de Conilè
- Le plateau calaisien
  
- Zone à haute valeur culturelle et paysagère
- Altitude indicative
- Principales lignes de crête
  
- Préserver les lisières forestières
- Traiter les lisières urbanisées des enveloppes urbaines
- Périmètre du PNR Normandie-Maine
- Couverture forestière
- Veiller à la préservation des lisières aquatiques (cours d'eau) et paysages de grandes vallées
  
- Périmètre du Pays du Mans

**Liste des zones à haute valeur culturelle et paysagère** (source : liste des sites patrimoniaux remarquables (SPR), sites inscrits et classés)

SITE ARCHÉOLOGIQUE	ALLONNES	ZPPAUP
BOIS DE CHAOUÉ	ALLONNES	ZPPAUP
LE CHAMPS DE FOIRE	BALLON	Site inscrit
LE CHATEAU ET SES ABORDS	BALLON	Site inscrit
LE CHATEAU DE LA BUZARDIERE ET SES ABORDS	CHANGE, PARIGNE-L'EVEQUE	Site inscrit
L'ETANG DE CLAIREFONTAINE ET SES ABORDS	CHATEAU-L'HERMITAGE, SAINT-OUEN-EN-BELIN	Site classé
LES ABORDS DE LA FERME DE LA COUR	COUDRECIEUX	Site inscrit
LE CHATEAU DES LOGES ET SES ABORDS	COUDRECIEUX	Site classé
LES ABORDS DU CHATEAU DE PESCHERE	LE BREIL-SUR-MERIZE	Site inscrit
LE CHATEAU DE PESCHERE ET SON PARC	LE BREIL-SUR-MERIZE	Site classé
L'ENSEMBLE FORME PAR LA PLACE ET LES PROMENADES DES JACOBINS AINSI QUE PAR LES ALLEES ET LE PARC DE TESSE	LE MANS	Site inscrit
LE JARDIN D'HORTICULTURE	LE MANS	Site classé
LE QUARTIER DE LA VIEILLE VILLE	LE MANS	Site inscrit
L'ENSEMBLE FORME PAR LES FACADES ET TOITURES DE L'EGLISE DE LA COUTURE ET DES BATIMENTS DE LA PREFECTURE, AINSI QUE PAR LA PLACE ET LES JARDINS DE LA PREFECTURE	LE MANS	Site inscrit
LE CHATEAU ET LE PARC DE CHENE DE COEUR	NEUVILLE-SUR-SARTHE, SAINT-PAVACE	Site inscrit
LE CHATEAU DE COURMENANT ET SES ABORDS	ROUEZ	Site inscrit
LE PARC ET LES PERSPECTIVES DU CHATEAU DES SOURCHES	SAINTE-SYMPHORIEN, TENNIE	Site classé
L'ETANG DE SILLE-LE-GUILLAUME ET SES ABORDS IMMEDIATS	SILLE-LE-GUILLAUME	Site classé
L'ABBAYE DE L'EPAU ET SES ABORDS	YVRE-L'EVEQUE	Site inscrit
LE VIEUX PONT, L'HUISNE ET LEURS ABORDS	YVRE-L'EVEQUE	Site inscrit

## P3-013 – Orientation n°13 du DOO, pilier 3

# CONSOLIDER L'ARMATURE ECOLOGIQUE, PRESERVER LES TRAMES ET LE PATRIMOINE NATUREL

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<b>Objectif 44 – Préserver et restaurer les continuités écologiques structurantes</b>	<b>AXE CADRE DE VIE ET SANTÉ</b>
	Obj 33 – Assurer une prise en compte de la thématique biodiversité dans tous les documents d'urbanisme locaux
<b>Objectif 45 – Protéger les réservoirs de biodiversité</b>	Obj 34 – Valoriser le rôle de la biodiversité par l'intégration et la connaissance de nouvelles trames
	Obj 35 – Sensibiliser et accompagner les acteurs dans la compréhension des enjeux liés à la biodiversité, qu'elle soit remarquable ou ordinaire
<b>Objectif 46 – Maintenir et renforcer le rôle des corridors écologiques</b>	Obj 37 – Identifier des secteurs de préservation et renforcement prioritaires pour la biodiversité et le bien-être des habitants
	<b>AXE TRANSITION ET NOUVEAU MODELE</b>
<b>Objectif 47 – Inscrire des ambitions fortes en faveur de la préservation des milieux aquatiques</b>	Obj 5 – Prendre en compte la multifonctionnalité des sols (fertilité, nutrition, richesse biologique, eau, cadre de vie, ...)
	<b>AXE COMPLEMENTARITE ET EQUILIBRES TERRITORIAUX</b>
<b>Objectif 48 – Pérenniser la nature ordinaire</b>	Obj 40 – Conforter et renforcer les continuités écologiques et corridors
	Obj 41 – Protéger les richesses écologiques du territoire pour reconstituer un maillage écologique fonctionnel
<b>Objectif 49 – Renforcer la prise en compte des trames complémentaires au profit d'un maillage écologique plus fonctionnel</b>	Obj 42 – Enrayer la perte des espèces faunistiques et floristiques patrimoniales

## Objectif 44 – Préserver et restaurer les continuités écologiques structurantes

**DEFINITION :** Les continuités écologiques sont indispensables à la survie de la biodiversité : elles participent à la dispersion de certaines espèces, servent d'habitat pour d'autres, de refuge, etc. Les continuités écologiques structurantes se composent notamment des principaux réservoirs de biodiversité et des corridors complémentaires, formant des couloirs de déplacement pour la faune et la flore, suivant un linéaire parfois interrompu par des infrastructures ou des zones agricoles mais n'empêchant pas la circulation des espèces.

### **PR44 - Prescription 44 – Continuités écologiques structurantes**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),

Le SCoT-AEC fixe un principe de préservation et remise en bon état des continuités écologiques, en priorité pour celles les plus altérées /fragmentées du territoire. En outre, les objectifs de restauration écologique seront ciblés sur les secteurs où les points de ruptures / obstacles seront à résorber. Les continuités écologiques sous pression constitueront à ce titre des secteurs préférentiels de renaturation d'espaces artificialisés, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette. A ce titre, le SCoT-AEC détermine les typologies de secteurs potentiels de renaturation dans lesquels les documents d'urbanisme locaux pourront s'inscrire prioritairement, en lien avec l'ORIENTATION 14 du DOO « Garantir un territoire économe en ressources ».

Par ailleurs, le Pays du Mans est concerné par plusieurs éléments qui contribuent à la fragmentation de la Trame Verte et Bleue du territoire. Il s'agit notamment des infrastructures de transports et de l'urbanisation (enveloppes urbaines). Ces éléments sont représentés au sein du document graphique et en annexe de la cartographie. La fragmentation des habitats constitue la principale cause d'érosion de la biodiversité. **L'identification des continuités écologiques a donc pour intérêt de minimiser la fragmentation de ce réseau écologique, de le maintenir voir de le renforcer. A ce titre, les documents d'urbanisme tiendront compte des continuités écologiques majeures à maintenir ou recréer identifiées dans la cartographie du SCoT-AEC.**

## Les continuités écologiques structurantes d'intérêt SCoT-AEC :

- Bois entre la vallée de l'Huisne et Ballon-Saint-Mars



- Le long de l'Orthe à Mont-Saint-Jean



- Des bois de Tresson à la Vallée du Narais



- Entre Mézières-sous-Lavardin et La Bazoge



- De Torcé-en-Vallée à la Vallée de l'Huisne



- De Coudrecieux à Maisoncelles



- De La Milesse à Trangé



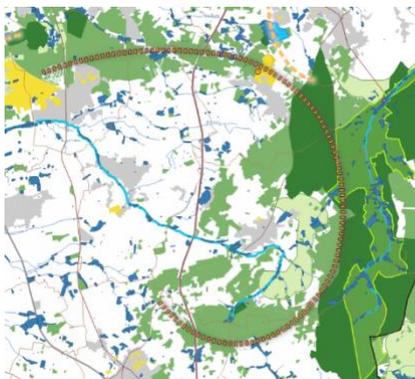
- Du sud du Mans à Changé



- De Coulaines à Yvré-l'Évêque



- Des bois de Mulsanne à la Vallée du Narais



- Des bois de Moncé-en-Belin à Écommoy



## Objectif 45 – Protéger les réservoirs de biodiversité

Le SCoT du Pays du Mans a recensé les principales richesses écologiques présentes sur son territoire, notamment dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement. Les réservoirs de biodiversité correspondent aux zonages règlementaires et inventaires mis en place sur le territoire. Il s'agit notamment des périmètres de protection et des périmètres d'inventaires. Ces espaces de réservoirs de biodiversité jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement naturel du territoire, et regroupent de nombreuses espèces protégées. En conséquence, le SCoT-AEC les protège de manière rigoureuse afin de ne pas altérer leur caractère naturel.

### PR45A - Prescription 45A – Réservoirs de biodiversité

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),

Les espaces réservoirs de biodiversité sont les milieux à l'intérieur desquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, et où les espèces et les habitats peuvent assurer leur cycle de vie. Ils sont donc essentiels au maintien de la biodiversité et de sa richesse. L'objectif du SCoT-AEC sera de protéger ces espaces afin de garantir leur intégrité écologique et la pérennité de leur fonctionnalité.

Ainsi, **les documents de planification protégeront de toute construction les cœurs des espaces répertoriés comme réservoirs de biodiversité, en apportant un zonage naturel adapté.** Sont entendus comme réservoirs de biodiversité sur le territoire les sites à haute valeur écologique suivant :

- La Réserve Naturelle Régionale (RNR) de la Basse Goulandière à Parigné-l'Évêque
- Les Aires de Protection de Biotope (APB) « Combles et clocher de l'église de Marigné-Laillé » - n°72005, et « écrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) »
- Les sites NATURA 2000 : Vallée du Narais, forêt de Bercé et ruisseau du Dinan – site FR5200647, Châtaigneraies à Osmoderma Eremita au Sud du Mans – site FR5202005, Forêt de Sillé – site FR5200650, Bocage à Osmoderma Eremita entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie – site FR202003. Il s'agira d'éviter l'extension urbaine au sein ou en direction d'un site Natura 2000.
- Les sites identifiés au titre de la Stratégie nationale de Création des Aires Protégées (SCAP)
- Les sites Espace Naturel Sensible (ENS) : Coteau des Buttes à Ballon-Saint-Mars, Forêt de Brette-les-Pins, Vallée du Vivier à Challes, Gravières et sablières de la Belle Inutile à Montfort-le-Gesnois, De Goyan à Bouloire
- Les ZNIEFF 1 et 2 telles que listées dans l'Etat Initial de l'Environnement, soit 66 ZNIEFF de type 1 et 15 de type 2
- Les zones humides déjà identifiées pour leur intérêt écologique.

Toutefois, pourront être autorisés :

- **certains aménagements légers ou réversibles nécessaires à la gestion, entretien, valorisation des sites**, qui ne porteraient pas atteinte à la fonctionnalité des milieux, ni aux plans de gestion mis en place dans les espaces réglementairement protégés (Réserves naturelles, aires soumis à arrêté de protection du biotope) et sous réserve d'obtention des autorisations nécessaires au regard du code de l'environnement.
- ou **des projets d'intérêt général et collectif**, qui ne pourraient être évités.

Pour ces cas exceptionnels, ainsi que dans les secteurs déjà construits et les ZNIEFF de type 2, l'urbanisation pourra être autorisée sous réserve de l'application de la démarche Éviter, Réduire, Compenser, en réponse à l'objectif national de « zéro perte de biodiversité ».

A titre d'exemple, pourront être concernés les projets suivants :

- Installations et équipements d'intérêt général et collectif ; gaz, électricité
- Projet à vocation éducative, pédagogique et de loisirs ; sentiers d'interprétation, ...

**Selon les contextes locaux, les espaces forestiers, prioritairement supérieurs ou égal à 4 Ha (seuil charte sylviculture Sarthe) pourront également être assimilés en tant que réservoirs de biodiversité** à protéger et/ou préserver, ou s'ils sont d'une taille moindre, pourront contribuer au maintien de corridors écologiques.

#### **PR45B - Prescription 45B – Espaces tampons réservoirs de biodiversité**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),

Le SCoT-AEC préservera les espaces tampons de part et d'autre des réservoirs de biodiversité, tels que les boisements (lisières, bords de chemin), des cours d'eau, ... afin d'assurer les déplacements linéaires de la faune le long de ces espaces refuges. Les espaces inondables en zone agricole ou naturelle participeront également au maintien de ces espaces tampons. Cela n'interdira pas l'usage agricole ou récréatif de ces espaces, qui prendrait la forme d'une bande tampon inconstructible, dont la largeur dépendra des possibilités et de l'importance des enjeux de continuité écologique.

## **Objectif 46 – Maintenir et renforcer le rôle des corridors écologiques**

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils complètent les réservoirs de biodiversité afin de renforcer le maillage des continuités écologiques. La structure de ces corridors est diversifiée ; cours d'eau, couvertures végétales et ripisylves, linéaires de haies, espaces agricoles et boisés, ... Leur fonctionnalité est nécessaire dans la dynamique naturelle des territoires, aussi le SCoT-AEC identifie les principaux corridors écologiques qui seront retranscrits et précisés à l'échelle locale.

#### **PR46A - Prescription 46A – Corridors écologiques**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),

Les espèces devront pouvoir continuer à se déplacer entre les réservoirs de biodiversité. Le SCoT-AEC garantira la préservation et le maintien de la fonctionnalité écologiques des corridors du territoire dans les documents d'urbanisme, et encouragera leur création lorsque que cela est nécessaire. Une vigilance importante sera apportée sur les cours d'eau principaux, en tant que corridors structurants de la trame bleue.

Les corridors écologiques devront être préservés et renforcés pour assurer la conservation de la biodiversité et du fonctionnement des écosystèmes. Pour se faire, les collectivités compétentes devront identifier des secteurs prioritaires de restauration de corridors, en les précisant par rapport aux corridors de principe définis par le SCoT-AEC (cf carte DOO associée). Au sein du périmètre du Parc Normandie Maine, ces secteurs prioritaires ont déjà été identifiés et devront être retranscrits.

Liste des corridors d'intérêt SCoT-AEC :

- Entre la Vallée du Narais et les bois de Coudrecieux
- Entre le sud du Mans et Changé
- Entre les bois de Mulsanne et Moncé-en-Belin
- Entre les bois de Mézières-sous-Lavardin et les secteurs ZNIEFF de la 4CPS
- De Sillé-le-Guillaume à Rouessé-Vassé
- Au sud de Tresson
- D'Écommoy à la forêt de Bercé
- Au cœur du Sud Est Manceau
- De Neuville-sur-Sarthe à Champagné
- De Tresson à Coudrecieux
- De La Bazoge à La Guierche

Il conviendra de veiller avec les acteurs locaux à l'encadrement d'une éventuelle surfréquentation de ces secteurs.

#### **PR46B - Prescription 46B – Corridors écologiques au sein des milieux bocagers et naturels**

*Cible : documents d'urbanisme (PLU, PLU),*

Au sein de la matrice des espaces agricoles et forestiers, certains éléments naturels d'intérêt tels que les ripisylves et les haies seront à préserver, en tant que corridors à forts enjeux. A ce titre, les documents d'urbanisme pourront s'appuyer sur l'article L151-23 du code de l'urbanisme ou tout autre outil (arrêté préfectoral de protection d'habitat naturel par exemple) dans l'optique d'éviter leur suppression, tout en y autorisant leur gestion.

En cohérence avec les dispositions des SAGE du territoire, le SCoT-AEC du Pays du Mans demandera aux documents d'urbanisme locaux, en articulation avec les dispositions en vigueur sur les haies, et en concertation renforcée avec les agriculteurs des territoires, d'inventorier et de préserver le bocage, selon l'importance de son rôle (limitation des transferts de polluants vers les cours d'eau, rôle antiérosif, et préservation de la biodiversité et du paysage).

Les communes et/ou EPCI compétents inscriront et préserveront les haies structurantes dans leurs documents d'urbanisme, et en prévoyant des plantations compensatoires permettant de préserver le maillage bocager. Les documents d'urbanisme identifieront en priorité les haies qui présentent un intérêt écologique, paysager ou hydraulique. Dans tous les documents d'urbanisme, les orientations relatives à l'occupation du sol devront faire en sorte que les restructurations foncières limitent la perte de la fonctionnalité du maillage bocager existant.

Les haies récemment plantées dans le cadre de différents programmes de plantations seront préservées. En complément, les collectivités seront incitées à renforcer leur réseau de haies et à prévoir la restauration / création de linéaire de haies dans leurs documents d'urbanisme (emplacements, réservés, ...).

#### **PR46C - Prescription 46C – Corridors en milieu urbain**

*Cible : documents d'urbanisme (PLU, PLU), opérations d'aménagement + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

Toute opération d'aménagement intégrant tout ou partie d'un corridor écologique, garantira la non-atteinte de ses fonctionnalités en portant vigilance à :

- Conserver les caractéristiques des sous-trames concernées par le corridor
- Limiter la fragmentation, ou à défaut mettre en place des aménagements adaptés (passage)
- Créer une zone tampon autour du corridor

Il sera également incité à la reconstitution des corridors écologiques dans toute opération d'aménagement qui se situeraient dans un secteur à fort enjeu de connectivité.

## Objectif 47 – Inscrire des ambitions fortes en faveur de la préservation des milieux aquatiques

Le SCoT-AEC visera, en lien avec les acteurs compétents, la bonne qualité écologique et chimique des cours d'eau comme des masses d'eau ainsi que le maintien des corridors de la trame bleue (cours d'eau/milieux humides) et verte (abords des cours d'eau). Cela représentera un objectif majeur pour le territoire tant du point de vue de la biodiversité que de la gestion de la ressource en eau. Par ailleurs, le SCoT-AEC devra être compatible avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE afférents au territoire, et retranscrira ainsi les principes ci-après.

### **PR47A - Prescription 47A –Préservation et restauration des zones humides**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU)*

Afin de préserver les milieux humides pour leur rôle fonctionnel, leur intérêt pour la biodiversité, leur rôle de limitation du risque d'inondation en maintenant leur caractère hydromorphe, et dans une logique de compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE du territoire, le SCoT-AEC contribuera à éviter leur dégradation en les identifiant comme réservoirs de biodiversité.

A ce titre, les zones humides, ayant fait l'objet d'inventaire, seront ainsi protégées strictement dans les documents d'urbanisme en leur affectant un zonage adapté ou une protection surfacique (par exemple au titre du L151-23 du code de l'urbanisme). Les installations, ouvrages, travaux et activités pouvant entraîner un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai d'une zone humide, susceptible de provoquer sa destruction totale ou partielle, sont proscrites. Les collectivités locales devront anticiper leurs choix d'aménagement et de planification en tenant compte des règles opposables de protection fixées par les SAGE. En complément, des actions de restauration des milieux humides dégradés peuvent être initiées afin de renforcer leur fonctionnalité et leur contribution à la préservation de la ressource en eau.

En cas de maintien, à titre exceptionnel et de manière justifiée, de la constructibilité au sein d'une zone humide définie selon l'article L211-1 du code de l'environnement, la démarche Eviter Réduire Compenser sera mise en place de manière à limiter et compenser la dégradation de la zone humide. Il convient que les mesures compensatoires prévoient la remise en état de zones humides existantes. **Cette compensation sera au minimum de 200% de la surface perdue.**

Le SCoT-AEC demandera par ailleurs, en cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne, aux collectivités locales compétentes en matière de PLUi ou PLU **d'identifier plus finement, conformément aux prescriptions techniques en la matière, les zones humides à préserver sur leur territoire par des démarches d'inventaires**, notamment dans les secteurs de développement urbains futurs, notamment quand celles-ci sont considérées comme réservoirs de biodiversité (cf prescription 45A-réservoirs de biodiversité).

### **PR47B - Prescription 47B –Préservation et restauration des zones d'expansion des crues**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),*

En compatibilité avec l'objectif PGRI Loire-Bretagne, les documents d'urbanisme locaux préserveront de l'artificialisation les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues, dès qu'elles ont été identifiées. Les zonages et règles fixés par les PPRI doivent être strictement respectés. Au-delà de ces zonages réglementaires, les autres zones inondables et champs de crues recensés pourront ainsi être protégés par un classement en zone naturelle ou agricole pour les secteurs non encore urbanisés et, dans les secteurs déjà urbanisés, par un classement répondant aux objectifs de réduction de la vulnérabilité et de protection des personnes et des biens.

Cette prescription est complétée dans la prescription 40A.

## **REC47 – Recommandation 47 – Repérage des étendues d'eau à valeur écologique**

*Cible : collectivités compétentes urbanisme*

Le SCoT-AEC incite les collectivités porteuses de documents d'urbanisme locaux à identifier des cours d'eau, des mares et étangs à valeur écologique à préserver en tant que composante de la trame bleue.

## **Objectif 48 – Pérenniser la nature ordinaire**

Sur le territoire du Pays du Mans, certains espaces anthropisés présentent des caractéristiques écologiques intéressantes, voire la présence d'espèces patrimoniales ou rares. Les zones urbanisées, par l'artificialisation des milieux, les axes viaires, l'impact sur les conditions environnementales (bruit, lumière, chaleur) ne sont pas les milieux privilégiés pour l'accueil de nombreuses espèces qui n'y trouveront pas les conditions de vie adéquates. Néanmoins, les nombreux parcs, jardins, plantations, espaces moindrement utilisés, espaces bâtis patrimoniaux, combles d'habitation sont autant de lieux propices à l'accueil d'espèces opportunistes. En milieu urbain les espaces dits de nature, se réfèrent à une grande diversité de situations et d'échelles. Ainsi, parcs, aires de jeux, alignements plantés, massifs décoratifs, jardins privés et partagés, pieds d'arbres et de murs ou encore noues paysagères, sont autant de lieux susceptibles d'accueillir des espèces végétales et animales.

Outre cette fonction écologique essentielle, les espaces de nature en ville contribuent à l'amélioration du cadre de vie et du bien-être et constituent souvent des espaces de détente et de loisirs appréciés des habitants.

Le Pays du Mans concentre de nombreux espaces de nature « ordinaire », notamment en milieu urbain et péri-urbain. **Cette biodiversité ne doit pas être oubliée** car elle contribue à des degrés divers au fonctionnement des écosystèmes. Les effets bénéfiques de l'accès à des espaces naturels sont nombreux et connus ; fréquenter des espaces naturels de manière quotidienne améliore la qualité de vie, les capacités cognitives, la motivation, le sens de l'adaptation, la concentration. De plus, cela contribue à l'activité physique, incite à une plus grande créativité et diminue le stress. A ce titre, le SCoT-AEC insistera sur l'intérêt de valoriser à consacrer à ces espaces.

## **PR48 - Prescription 48 –Préservation et valorisation de la nature ordinaire**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opération d'aménagement de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

### **Constituer une Trame Verte en milieu urbanisé**

Les documents d'urbanisme contribueront à la constitution d'une trame verte urbanisée à l'intérieur du tissu urbain, en identifiant les espaces de respiration non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui pourraient jouer le rôle de réservoir de biodiversité à l'échelle locale ou bien de support de continuités écologiques. L'objectif sera de constituer un réseau maillé d'espaces verts de respiration, en adéquation avec les besoins de densification de l'enveloppe urbaine. Les espaces verts apportent en effet des services écosystémiques majeurs (biodiversité, réponse aux îlots de chaleur, cycle de l'eau, ...), et jouent un rôle en tant que véritables lieux de rencontres. La désimperméabilisation de certains espaces pourrait être envisagée afin de renforcer la fonctionnalité du réseau écologique. Il conviendra de favoriser une gestion différenciée et de veiller à la non-prolifération d'espèces exotiques envahissantes. [Cf Objectif46 prescription corridors en milieu urbain.](#)

### **Développer les espaces verts**

Dans les secteurs d'extension urbaine, les documents d'urbanisme veilleront à réserver une proportion significative et non morcelée d'espaces verts non bâtis, traités en espaces collectifs (publics ou privés), par la définition de principes au sein des OAP, ou par des OAP dédiées à la thématique Trame Verte et Bleue. Elles pourront également se saisir de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour délimiter des espaces au titre du maintien de continuité écologique, ou mobiliser le règlement pour la mise en place d'un coefficient de nature/biotope/pleine terre, du choix des végétaux, de la végétalisation des limites séparatives, ...

### **Favoriser les solutions fondées sur la nature (SFN)**

Aussi bien pour les extensions urbaines que pour les secteurs de renouvellement urbain, toute opération d'aménagement considérera les espaces de nature comme une source de solutions à des problématiques hydrologiques, climatiques...

### **REC48 – Recommandation 48 – Renforcement de la végétalisation et renaturation**

Cible : collectivités compétentes

En complément, les collectivités locales seront incitées à renforcer la végétalisation et la renaturation des bâtiments et espaces publics, et inciteront à la végétalisation des espaces privés par la plantation d'alignement ou de haies diversifiées (en veillant au choix de la marque végétal local pour garantir et préserver la diversité génétique régionale), la création de milieux naturels (bassins, mares, prairies fleuries), des toitures ou façades végétalisées, nichoirs, ...

## **Objectif 49 – Renforcer la prise en compte des trames complémentaires au profit d'un maillage écologique plus fonctionnel**

### **PR49 - Prescription 49 – Développement trame noire pour lutter contre pollution lumineuse**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),

Le Pays du Mans s'engage à réaliser à terme une Trame Noire sur l'échelle de son territoire, en lien avec un Schéma d'Aménagement Lumière. A ce titre, le Pays du Mans accompagnera les documents d'urbanisme locaux à prendre en compte les éléments pour permettre une déclinaison des orientations et principes au niveau local et dans les aménagements, pour lutter contre la pollution lumineuse et garantir le maintien et le déplacement des espèces nocturnes. Cette prescription est retranscrite dans l'objectif 34 / prescription 34B au regard des enjeux en matière de pollution.

### **REC49A – Recommandation 49A – Définition de la trame blanche**

Cible : collectivités compétentes

La recherche a montré que le bruit, constitué par les sons d'origine anthropique potentiellement néfastes, modifie le comportement des animaux parfois de manière importante même s'ils peuvent montrer des signes apparents d'adaptation. Comme pour les humains, le bruit entraîne du stress, une baisse du sommeil, des maladies, mais pour la faune sauvage, il perturbe en plus la communication, la reproduction, la détection des proies ou des prédateurs ...

*La trame blanche permet de favoriser les continuités écologiques des espèces dépendantes de la communication sonore pour leur cycle de vie (reproduction, navigation de certaines espèces, territorialité, relations sociales...), notamment des oiseaux. Le bruit oblige les espèces à modifier leur comportement naturel, et a un impact sur leur santé. Par ailleurs, elle contribue également à identifier des corridors propices à l'apaisement pour les habitants.*

La notion de trame blanche sera traitée différemment s'il s'agit d'un milieu urbain ou d'un espace naturel. La vocation d'une trame blanche en milieu urbain ne sera pas d'exclure les habitants des zonages identifiés pour supprimer tout bruit mais de concilier les différents enjeux afin de maintenir ou restaurer des zones de quiétude favorables à la fois aux habitants et à la faune sauvage. Il s'agira d'identifier les bruits les plus néfastes à la faune sauvage et d'étudier toute possibilité de les réduire, dans le cadre d'une gestion intégrée des espaces urbains.

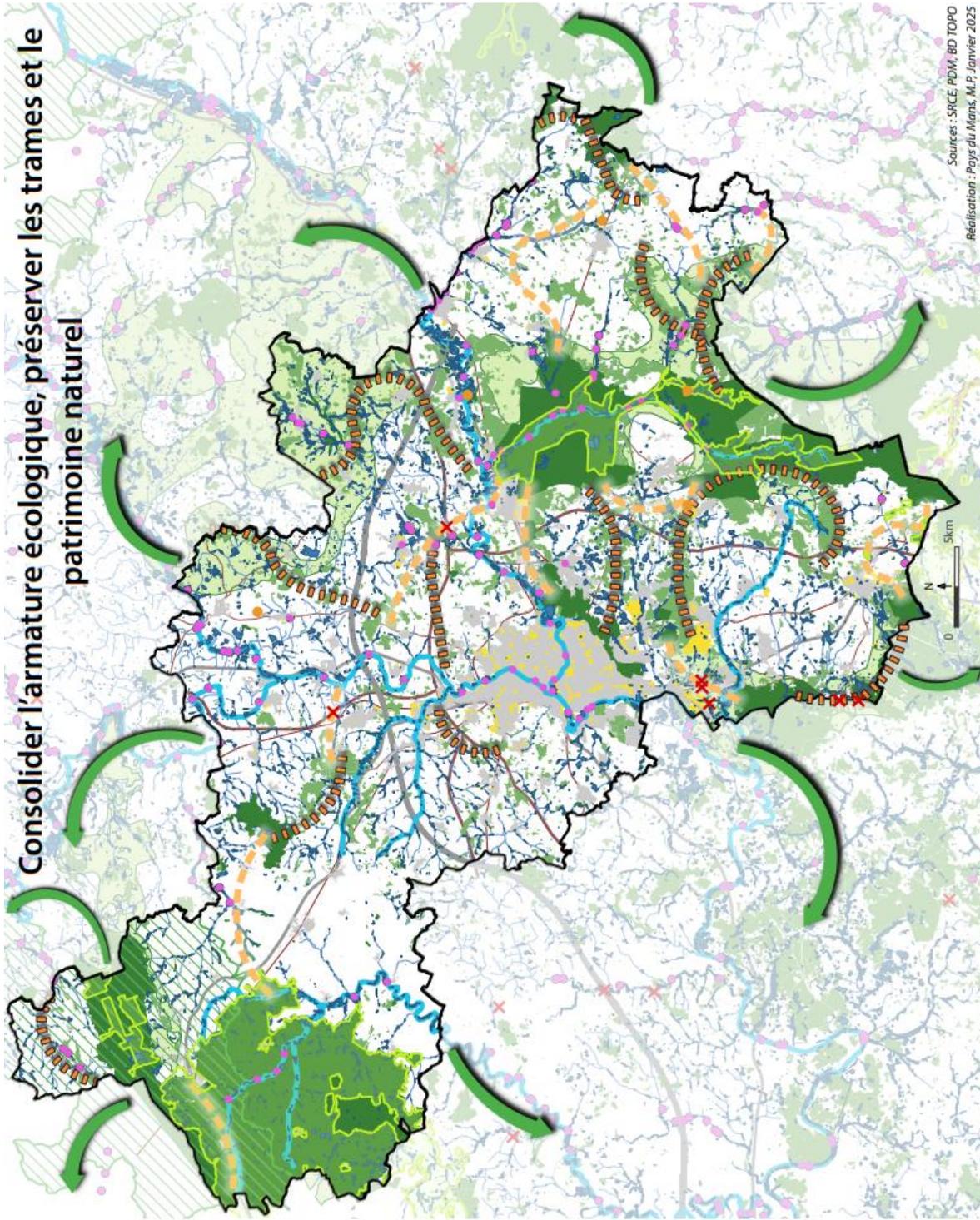
Le Pays du Mans accompagnera les collectivités à se saisir de ce sujet, et au regard de la prescription retranscrite dans dans l'objectif 34 / prescription 34A au regard des enjeux en matière de pollution.

### **REC49B – Recommandation 49B – Trame Brune**

Cible : collectivités compétentes

Au regard des enjeux actuels, le SCoT-AEC aidera à la mise en œuvre d'une trame brune à l'échelle de la planification locale, afin de mieux prendre en compte la connectivité des sols, et créer des sols vivants, favorables aux déplacements des espèces, et au maintien des corridors écologiques.

# Consolider l'armature écologique, préserver les trames et le patrimoine naturel



Sources : SRCE, PDM, BD TOPO  
Réalisation : Pays du Mans, M.P. Janvier 2025

- Continuités écologiques**
  - Continuité écologique à maintenir et renforcer
  - Liaison avec les territoires voisins
- Réservoirs de biodiversité**
  - Réserve Naturelle Régionale
  - Zones NATURA 2000
  - Aire de Protection de Biotope
  - Espace Naturel Sensible
  - ZNIEFF de type 1 et 2
  - Zone humide (prélocalisation)
  - Noyaux complémentaires
  - Nature en ville
  - Périmètre du Parc Naturel Régional
- Corridors écologiques**
  - Corridor écologique à renforcer et restaurer
  - Rupture ponctuelle (SRCE)
    - Obstacle à l'écoulement
    - ✗ Rupture de corridor
  - Cours d'eau principal
  - Corridor associé aux vallées structurantes
  - Rivière et chevelu
  - Corridor territoire d'intérêt régional
- Structures fragmentantes**
  - LGV
  - Ligne de chemin de fer
  - Autoroute
  - Axe structurant
  - Route d'intérêt départemental
  - Enveloppes urbaines
  - Périmètre du Pays du Mans

## P3-O14 – Orientation n°14 du DOO, pilier 3

### GARANTIR UN TERRITOIRE ECONOMIQUE EN RESSOURCES

Objectifs DOO	Principaux Objectifs PAS concernés
<b>Objectif 50 – Mettre en œuvre une stratégie cohérente autour de l'eau pour en garantir sa disponibilité</b>  <b>Objectif 51 – Diminuer les volumes de déchets collectés et améliorer la gestion, le traitement et la valorisation</b>  <b>Objectif 52 – S'inscrire dans une stratégie de planification écologie prenant en compte la fonctionnalité des sols</b>	<b>AXE TRANSITION ET NOUVEAU MODELE</b>
	Obj 1 – Préserver et améliorer la qualité de l'eau du territoire
	Obj 2 – Valoriser la ressource en eau comme patrimoine naturel vivant
	Obj 3 – Promouvoir des mesures d'accompagnement à la réduction des consommations pour un meilleur partage
	Obj 4 – Adapter les capacités de ressources en eau avec l'ambition démographique
	Obj 6 – Tendre vers une meilleure appropriation de la ressource du sol
	Obj 8 – Sécuriser et favoriser un approvisionnement local de matériaux et le réemploi
	Obj 10 – Améliorer la gestion des déchets
	Obj 11 – Accompagner le territoire vers une consommation plus durable
	Obj 12 – Développer un écosystème économique local et circulaire

## Objectif 50 – Mettre en œuvre une stratégie cohérente autour de l'eau pour en garantir sa disponibilité

Pour mieux partager la ressource disponible, le projet de SCoT-AEC garantira un approvisionnement en eau de qualité et de développer une culture de la sobriété de cette ressource.

Il conviendra de retranscrire et mettre en œuvre les dispositions des SAGE notamment celles visant la protection de la ressource en eau.

### **PR50A - Prescription 50A – Préservation des cours d'eau et corridors associés**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),*

Les collectivités compétentes en urbanisme déclineront localement la trame bleue et les éléments afférents aux milieux aquatiques présentés dans **l'orientation DOO 13 armature écologique**. Il s'agira notamment de préserver les cours d'eau (zone tampon, reconstitution des ripisylves, valorisation des berges...).

### **PR50B - Prescription 50B – Assurance de la disponibilité de la ressource en eau (quantitative et qualitative)**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),*

Le SCoT-AEC, en lien avec l'application des SAGE du territoire, promeut une adéquation entre le potentiel de développement des territoires et la capacité d'approvisionnement en eau potable. A ce titre, toute ouverture à l'urbanisation et développement planifiés ne seront envisageables que si les capacités d'approvisionnement en eau potable (quantité et qualité) sont assurées ou programmées à court terme. **Ces capacités d'approvisionnement en eau potable devront-elles même être évaluées à l'échelle du grand cycle de l'eau en lien avec les travaux des Commissions locales de l'eau et des SAGE.**

**La disponibilité de la ressource en eau sera l'un des critères majeurs qui conditionnera et calibrera ainsi le développement résidentiel, économique (dont touristique) et agricole. Cette disponibilité sera appréhendée à l'échelle des bassins versants, avec une approche différenciée selon les grands types d'usages (eau potable, agricole, sécuritaire, économique (dont tourisme)).**

L'accueil de nouvelles implantations en extension urbaine, ainsi que la densification exceptionnelle des hameaux, sera conditionné à :

- des besoins en eau faibles ou raisonnables,
- une adaptation aux capacités en eau potable disponible (production de logements, implantation économique et commerciale)

A titre exceptionnel, un projet jugé d'importance pour le territoire (intérêt général et collectif) et consommateur d'eau pourra être autorisé, en appliquant le principe de la séquence ERC.

Afin d'éviter de bloquer les projets de développement, les collectivités et leurs groupements seront invitées à consulter, dès le début des projets, les autorités compétentes en matière d'eau potable.

### **PR50C - Prescription 50C – Protection des captages d'alimentation en eau potable**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),

Concernant la protection des captages, au-delà de l'intégration des périmètres de protection de captage dans les servitudes d'utilité publique annexées aux documents d'urbanisme, les documents mobiliseront les outils réglementaires nécessaires à la préservation des périmètres de protection, et tout élément de la trame verte et bleue favorable à la préservation de la ressource en eau (haies, zones humides). La vocation agricole ou naturelle des aires d'alimentation de captages sera préservée au maximum.

Pour assurer cette protection au regard de l'urbanisation, une notion géographique s'applique :

- **Sur les zones de forte vulnérabilité** connues et sur les périmètres de protection immédiats, des zones de protection strictes s'appliqueront et toute artificialisation sera à proscrire,
- **Sur les périmètres de protection rapprochés** non urbanisés à ce jour, l'urbanisation future sera à proscrire. Pour ceux déjà urbanisés, un développement pourra s'établir uniquement si elle ne porte pas atteinte à la ressource en eau, en limitant l'imperméabilisation des sols,
- **Sur les périmètres de protection plus éloignés**, l'urbanisation sera autorisée sous condition de porter une forte attention à la ressource en eau.

### **REC50- Recommandation 50 – Interconnexions des réseaux d'alimentation en eau potable**

Cible : collectivités compétentes

Le SCoT-AEC encouragera la création d'interconnexions de réseaux d'eau potable de secours et d'appoint estival entre les zones capables de fournir de l'eau et les communes en déficit hydrique, afin de renforcer et sécuriser l'accès à l'eau potable. De nouveaux captages pourront également être recherchés sous réserve de veiller au partage de la ressource.

### **PR50D - Prescription 50D – Amélioration du traitement et de la gestion des eaux pluviales**

Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU), opérations d'aménagement + 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Afin de limiter les volumes de ruissellement des eaux pluviales, l'imperméabilisation des bassins versants sera réduite.** Pour cela, l'infiltration à la parcelle sera privilégiée dans la mesure du possible et les cheminements originels du cycle de l'eau (réouverture à ciel ouvert des cours d'eau, noues, ...) seront à restaurer progressivement.

**Afin d'élargir les solutions de régulation au-delà des bassins de rétention classiques et de limiter le ruissellement à la source**, les aménageurs publics et privés, dont les projets seront soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature), réaliseront, dans les documents d'incidence prévus aux articles R.214-6 et R.214-32 de ce même code, une analyse technico-économique de la faisabilité de la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel (rétention à la parcelle, techniques de construction alternatives type toits terrasse ou chaussée réservoir, tranchée drainante ou d'infiltration, noues et fossés, bassins d'infiltration...).

**Afin de compléter le zonage d'assainissement des eaux pluviales** obligatoire au titre de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, dans le but de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement et de réduire la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie, les collectivités locales compétentes, non dotées d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP), seront invitées à le réaliser.

**Les collectivités seront incitées à prévoir dans leurs documents d'urbanisme des objectifs de compensation de l'imperméabilisation nouvelle** et à promouvoir la récupération des eaux pluviales pour les usages compatibles (toilettes, lave-linge, jardin, voiture, ...).

[Lien orientation 11 Objectif 39](#)

### **PR50E - Prescription 50E – Adaptation du développement à la capacité de traitement des systèmes d'assainissement**

*Cible : documents d'urbanisme (PLU, PLU),*

En lien avec les dispositions des SAGE, les documents d'urbanisme qui auront des projets de développement devront démontrer l'adéquation entre le potentiel de développement des territoires et la capacité réelle de collecte et de traitement des systèmes d'assainissement des eaux usées. Les développements planifiés seront conditionnés aux capacités épuratoires déjà présentes, voire programmées à court terme.

## **Objectif 51 – Diminuer les volumes de déchets collectés et améliorer la gestion, le traitement et la valorisation**

Le SCoT-AEC inscrira le territoire dans une trajectoire minimisant à la source la production de déchets, puis en maximisant le traitement des déchets restants, dans l'ordre chronologique suivant : par réemploi, réutilisation/recyclage, retour à la terre puis valorisation par incinération en premier lieu et l'enfouissement en solution ultime.

### **PR51A - Prescription 51A – Développement des filières locales de l'économie circulaire**

*Cible : collectivités compétentes*

**Dans un premier temps, le SCoT-AEC se donnera pour objectif le développement de filières locales** permettant l'accès à une offre alternative afin de réduire les typologies de déchets produits et favoriser le changement de comportement par une offre adaptée, disponible et locale (développement des filières de vrac, de location, de matériaux en réemploi, ...). A ce titre, les collectivités compétentes en matière de développement économique seront accompagnées à instaurer des espaces dédiés à ces activités.

Pour faciliter l'application des stratégies locales biodéchets des EPCI, majoritairement tournées vers le développement de la gestion de proximité des biodéchets via le compostage individuel, collectif et autonome, **le développement d'une filière locale de broyat.**

**Dans un second temps, le Pays du Mans et les collectivités compétentes accompagneront les habitants vers une consommation domestique plus responsable et moins impactante pour l'environnement**, par la mise en place de mesures de sensibilisation, prévention à la réduction des déchets et l'orientation vers une offre locale alternative développée permettant ces changements de pratiques.

### **REC51 - Recommandation 51 – Valorisation des déchets restants**

*Cible : collectivités compétentes*

En dernier lieu, pour une meilleure valorisation des déchets restants, les documents d'urbanisme réserveront, le cas échéant, les espaces nécessaires à l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dédiées à la valorisation des déchets. Il s'agira de renforcer l'accueil des nouvelles filières REP (Responsabilité Élargie du Producteur) et de celles qui pourraient être développée à l'avenir, mais également les espaces nécessaires au développement de nouveaux besoins au sein même de ces ICPE pour favoriser le dépôt de matériels pouvant être réemployés et orientés vers des acteurs locaux.

Les nouvelles implantations d'équipements seront, dans la mesure du possible, prioritairement orientées sur des friches industrielles ou des terrains dégradés ou les zones d'activités déconnectées de l'habitat.

Le SCoT-AEC favorisera, en lien avec les instances compétentes, au réemploi et à la réutilisation des matériaux du BTP et de construction, ainsi qu'à la limitation de déchets ultimes aussi bien pour des opérations de rénovation, de construction ou de déconstruction des chantiers engagés par la collectivité. Ainsi, les collectivités et/ou instances s'engageront à décliner des espaces pour permettre le maintien ou le développement d'installations laissant la place à ces opérations (matériaux, ...), en lien avec leurs compétences déchets et développement économiques.

Les gestionnaires de carrières devront étudier la possibilité d'installation de plateforme de tri, de recyclage et de valorisation des déchets inertes dans le cadre des projets d'exploitation de carrières.

## **Objectif 52 – S'inscrire dans une stratégie de planification écologique prenant en compte la fonctionnalité des sols**

### **Valoriser la ressource du sous-sol**

Le projet de SCoT-AEC, pour permettre un approvisionnement local de la ressource du sous-sol, favorisera le développement des carrières locales dans le respect de la ressource et de l'environnement.

### **PR52A - Prescription 52A – Valorisation de la ressource du sous-sol**

*Cible : documents d'urbanisme (PLUi, PLU),*

Dans le cadre fixé par le Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire, les documents d'urbanisme prendront en compte les projets et les gisements de développement des activités d'exploitation du sous-sol afin de permettre un approvisionnement local en matériaux et ainsi limiter les importations extérieures.

Il conviendra de prendre en compte les réservoirs de biodiversités, les continuités écologiques structurantes du SCoT-AEC et les précautions vis-à-vis des cours d'eau et de la ressource en eau. La remise en état progressive avec restauration des fonctions écologiques des sols sera privilégiée pour les projets en cours d'exploitation ou à venir.

Pour les sites d'anciennes carrières, non concernés par une remise en état, le potentiel de production d'EnR pourra être étudié, à défaut une amélioration des fonctionnalités écologiques du site pourra s'établir et renforcer la biodiversité et le potentiel de stockage carbone.

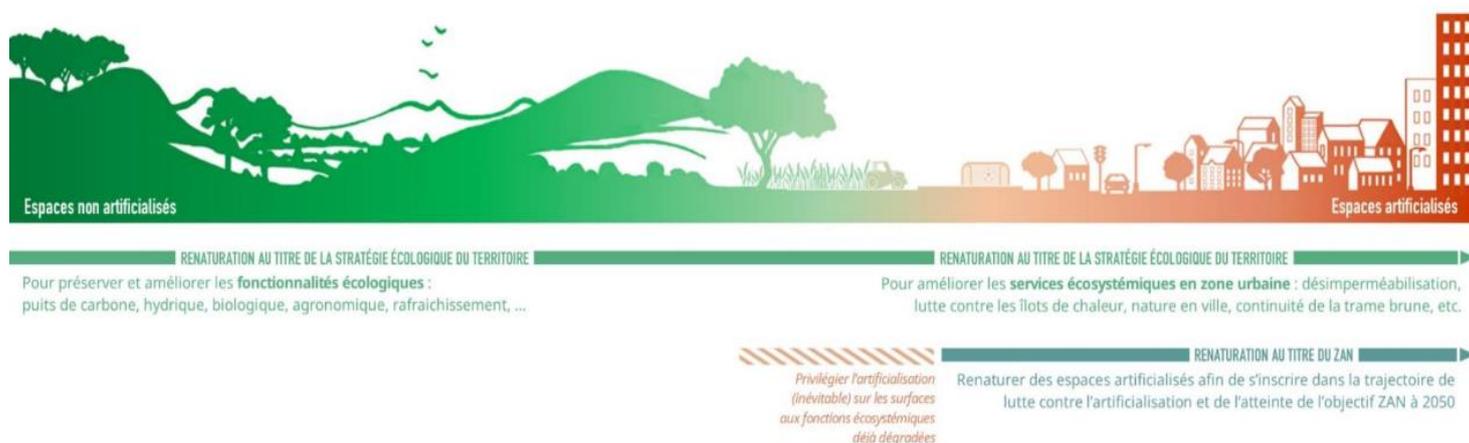
A titre exceptionnel, les anciens sites pourront faire l'objet d'une remise en état par une valorisation touristique des lieux. Cette vocation n'ayant pas à être prioritairement développée sur l'ensemble des remises en état de carrières, la valorisation touristique devra être justifiée.

## Vers une stratégie locale de renaturation

La notion de renaturation peut être entendue sous deux angles d'approche différents. Dans ce cadre, le SCoT-AEC effectue la distinction entre la définition de la renaturation au sens large du terme, et la définition de la renaturation issue de la loi Climat et Résilience dont l'un des objectifs est de protéger les sols vivants.

**Définition générale : la renaturation** se caractérise par un “ retour à l'état naturel ou semi-naturel des écosystèmes qui ont été dégradés, endommagés ou détruits par les activités humaines” selon Aronson J et al., 2004. Concrètement, cela se traduit par la restauration des fonctionnalités écologiques des espaces non bâtis des territoires, les fonctionnalités hydrauliques des cours d'eau et zones humides, la reconstitution du réseau de haies bocagères, la création d'habitats favorables pour le vivant, le développement des solutions fondées sur la nature pour assurer le bon fonctionnement des cycles du carbone, de l'eau, et le retour à la pleine terre sur les sols notamment artificialisés et son potentiel agronomique. Dans ce cadre, la renaturation est perçue et définie différemment selon les acteurs et le contexte concerné.

**Définition liée au concept défini par la loi Climat et Résilience :** L'article L101-2-1 du code de l'urbanisme caractérise la renaturation d'un sol comme une action « de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé ». Elle constitue l'une des deux variables de l'équation du “zéro artificialisation nette”, sachant que les termes “désartificialisation” et “renaturation des sols” sont utilisés dans le code de l'urbanisme de façon synonymique. Entre 2021 et 2031, la renaturation consiste ainsi à identifier des espaces urbanisés pour les transformer en espaces naturels, agricoles ou forestiers. Ces surfaces viendront en déduction des espaces consommés ENAF. A partir de 2031, la renaturation consistera à désartificialiser les sols avec une approche surfacique qui s'appuiera sur le solde entre surfaces artificialisées et surfaces désartificialisées, au regard de la nomenclature définie à l'article R.101-1 du code de l'urbanisme.



Source : FédéSCoT, RENATURER, 2024

Le SCoT-AEC mettra en place des principes généraux communs pour la mise en œuvre d'une stratégie globale de planification écologique interterritoriale basée sur la définition de la loi climat et résilience.

Ils sont précisés ci-après et complétés dans le programme d'actions. Il s'agit notamment de :

- mieux préparer le Pays du Mans aux changements climatique, écologiques,
- diminuer les vulnérabilités du territoire (gestion des risques),
- renforcer le stockage carbone et la biodiversité,
- prendre en compte le bien être, la qualité de vie des habitants,
- s'inscrire dans la trajectoire ZAN en compensant l'artificialisation.

Face à ces enjeux, les Solutions fondées sur la Nature (SfN) permettront d'agir efficacement et simultanément dans un souci d'adaptation au changement climatique et de préservation de la biodiversité notamment.

**Les Solutions fondées sur la Nature** regroupent un ensemble de techniques de préservation, gestion durable ou de restauration d'écosystèmes, dont la renaturation prend toute sa place. La renaturation doit participer à l'adaptation des espaces aux impacts du changement climatique, en réduisant leurs vulnérabilités grâce aux solutions fondées sur la nature par des actions de végétalisation, régulation hydraulique ou encore aménagement de parcs et jardins, à l'instar de restauration de zones humides, de renaturation de cours d'écoles et leurs abords, ...

#### **PR52B - Prescription 52B – Mise en place d'une stratégie renaturation**

Cible : collectivités compétentes

Le SCoT-AEC, conformément à l'article L141-10<sup>1</sup> du code de l'urbanisme, définit des typologies de Zones Préférentielles de Renaturation (sans les localiser) elles devront s'inscrire dans le cadre suivant :

##### **Secteurs / espaces contribuant à la restauration de fonctionnalités écologiques**

- Création / restauration d'une zone humide sur espace artificialisé,
- Réouverture de cours d'eau canalisés/busés,
- Création / restauration des fonctions écologiques d'un corridor fragmenté par une infrastructure artificialisant les sols ou en milieu artificialisé,
- Création / restauration des fonctions écologiques d'un réservoir de biodiversité partiellement artificialisé,

##### **Secteurs / espaces contribuant à la création d'un puits de carbone**

- Désartificialisation pour création de puits de carbone de + 2 500 m<sup>2</sup> en espace artificialisé (délaiés d'infrastructures, parking, friches...)

##### **Secteurs / espaces contribuant à la gestion risque inondation et gestion des eaux de ruissellement**

- Renforcement/élargissement des zones d'expansion des crues considérées comme urbanisées en 2021 et ou artificialisées après 2030 par désartificialisation ou retrait zone constructible (enveloppe urbaine 2021),
- Désartificialisation sur une surface de plus de 2 500 m<sup>2</sup> pour apporter une gestion intégrée des eaux pluviales.

##### **Secteurs / espaces contribuant à la lutte contre îlot de chaleur urbain**

- Désartificialisation comprenant végétalisation d'espace public de plus 2 500 m<sup>2</sup> avec pour objectif de créer un îlot de fraîcheur et donc de supprimer un îlot de chaleur urbain au sein de l'enveloppe urbaine.

##### **Secteurs / espaces contribuant à la gestion / requalification de friche urbaine**

- Requalification par renaturation partielle (> 2500 m<sup>2</sup>) ou complète de friches d'activités économiques, commerciales ou d'équipements, notamment en périphérie du tissu urbain ou à proximité de milieux naturels.

##### **Secteurs / espaces contribuant à la requalification zones d'activités ou commerciales fortement artificialisées**

- Requalification par renaturation de secteurs (> 2500 m<sup>2</sup>) situés au sein de zones d'activités économiques et ou commerciales existantes parfois vieillissantes et très artificialisées.

Un rôle accompagnateur auprès des territoires pourra être établi par le Pays du Mans pour la recherche de gisements potentiels d'espaces à renaturer. Le seuil de 2 500m<sup>2</sup> sera appliqué à partir de 2030 (artificialisation), sur la période 2021-2030, le seuil appliqué sera de 1 Ha (ENAF).

<sup>1</sup> Le DOO peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation

## PR52C - Prescription 52C – Cadre pour le comptage des zones renaturées

Cible : SCoT-AEC, et collectivités membres

Dans le cadre du suivi de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols **pour comptabiliser l'artificialisation nette** (artificialisation moins désartificialisation / renaturation), **le SCoT-AEC sera pilote du suivi en accompagnant ses collectivités membres**, comme suit :

- **Accompagner les communes et EPCI à décompter les zones renaturées sur la période 2021/fin 2030** sur cette période la renaturation (au sens de la loi climat résilience) est le passage d'un espace urbanisé (dans l'enveloppe urbaine 2021) à un espace naturel, agricole ou forestier.
- **Après 2030**, la renaturation (au sens de la loi climat résilience) sera le passage d'un sol artificialisé à un sol non artificialisé. Le Pays du Mans utilisera l'outil national OCSGE pour analyser la renaturation sur ses territoires membres ou à défaut un autre outil de référence pour comptabiliser l'artificialisation / désartificialisation effective des sols. Seront donc comptabilisés dans la renaturation au titre du ZAN l'ensemble des usages pour lesquels la couverture du sol appartient à la catégorie « surfaces anthropisées », ainsi qu'une majorité de la couverture « végétation non ligneuses » lorsque les usages sont secondaires, tertiaires, résidentiel, mixte ou routiers. Ainsi, la matrice ci-dessous positionnent l'ensemble des typologiques d'usages qui pourront être désartificialisées au regard de l'occupation du sol, et ainsi comptabilisées en tant que renaturation au titre de la loi Climat et Résilience.

Couverture du sol	Zones bâties	Zones non bâties imperméables	Zones matériaux minéraux	Zones matériaux composites	Formations herbacées	Autres formations non ligneuses
<b>Usages</b>						
Agriculture	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée				Non artificialisée	Non artificialisée
Sylviculture	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Activités d'extraction	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée		Non artificialisée			
Pêche et aquaculture	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Autres productions primaires	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Production secondaire	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Usage mixte 235	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Production tertiaire	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Routier	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Ferré	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Aérien	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Navigable	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Autres	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Services logistiques et de stockage	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Réseaux d'utilité publique	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Usage résidentiel	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Zones en transition	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Zones abandonnées	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					
Sans usage	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée				Non artificialisée	Non artificialisée
Autre usage inconnu	Classification artificialisée : renaturation comptabilisée					

Pour chaque période, les surfaces effectivement renaturées pourront ainsi être déduites de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune ou de l'EPCI concerné. A noter que les acteurs de la renaturation ne seront pas uniquement des acteurs publics, les acteurs du territoire auront également un rôle à jouer.

## REC52 – Recommandation 52 – Stratégie de planification écologique – zones préférentielles renaturation

Cible : collectivités compétentes, documents d'urbanisme

La stratégie de planification écologique du SCoT-AEC pourra être déclinée localement. Ainsi, les documents d'urbanisme seront encouragés à définir localement voir délimiter des zones préférentielles de renaturation en prenant en compte les principes du SCoT-AEC. Ils pourront utiliser, suivant le contexte et l'ambition politique différents outils tels que :

- L'OAP thématique renaturation identifiant des zones propices à la renaturation (L151-6-2 CU),
- La mise en place d'emplacements réservés,
- L'utilisation de l'article L151-23 CU pour identifier et localisés les secteurs à renaturer,
- La compensation de l'artificialisation des zones à urbaniser en extension urbaine par la renaturation d'espaces artificialisés.
- Une analyse du tissu urbain au sein de l'enveloppe urbaine avec un double regard (capacité de renaturation et capacité de densification).

Illustrations de la renaturation selon les différentes définitions (*références issues de la formation « Renaturation » initiée sur le territoire du Pays du Mans en février 2024*) :

### RESTAURATION D'UN COURS D'EAU LA FLÈCHE (72)

- 2015 et 2016 : réaliser de travaux sur certaines portions du cours d'eau La Faucillette en milieu urbain pour améliorer le fonctionnement hydraulique et écologique



Avant travaux © Derveinn

Après travaux © Derveinn



### VÉGÉTALISATION DES CIMETIÈRES

- Réduire les surfaces imperméabilisées et les végétaliser : flore spontanée, ou semis de plantes locales (label végétal local)



C'est de la renaturation, mais ce n'est pas de la renaturation au sens de la classification ZAN puisque déjà considérée non artificialisée avant travaux (CS surfaces naturelles surface d'eau)

C'est de la renaturation, mais ce n'est pas de la renaturation au sens de la classification ZAN puisque déjà considérée non artificialisée avant travaux (CS surfaces naturelles sols nus)

### RECONSTITUTION DE LA TRAME BRUNE EN VILLE

- Déminéralisation et végétalisation d'alignement d'arbres (agrandissement des fosses et reconstitution des sols)



Avant travaux © Lichen



Après travaux © Lichen

C'est de la renaturation, c'est de la renaturation au sens de la classification ZAN (CS zones non bâties imperméables, US routier)



### CANAL D'UTRECHT PAYS BAS



C'est de la renaturation, c'est de la renaturation au sens de la classification ZAN (CS Zones non bâties imperméables, US routier)

## P3-O15 – Orientation n°15 du DOO, pilier 3

# LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN PROTEGEANT LE FONCIER AGRICOLE ET LA BIODIVERSITE

<b>Objectifs DOO</b>	<b>Principaux Objectifs du PAS concernés</b>
<b>Objectif 53 – Des principes pour un changement de modèle</b>  <b>Objectif 54 – Atteindre le zéro artificialisation nette à 2050 (trajectoire ZAN locale SCoT-AEC)</b>  <b>Objectif 55 – Déclinaison territorialisée de la trajectoire ZAN locale</b>	<b>Préserver les espaces agricoles et naturels</b>
	Obj 31 - Renforcer la préservation des espaces agricoles et naturels face à l'artificialisation
	Obj 32 - Revaloriser les friches agricoles
	Obj 33 - Tendre vers l'élaboration d'une stratégie de renaturation
	<b>Mobiliser en priorité les gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine</b>
	Obj 34 - Diminuer progressivement les extensions urbaines
	Obj 35 - Intensifier le développement urbain et économique
	Obj 36 - S'interroger sur l'opportunité de définir des critères permettant de mutualiser le foncier des projets d'intérêt SCoT-AEC consommateurs d'ENAF et/ou artificialisant
	<b>Observer et suivre le rythme de consommation ENAF et d'artificialisation des sols</b>
	Obj 37 - Mettre en place un observatoire foncier pour identifier les gisements fonciers, suivre les dynamiques agricoles et l'artificialisation des sols
Obj 38 - Accompagner les territoires membres du Pays du Mans dans le suivi de la consommation ENAF et de l'artificialisation des sols	

## Définitions :

### CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Source : portail de l'artificialisation des sols – gouvernement.

**La donnée de référence**, répondant à cet objectif, définie au niveau national, est constituée des **fichiers fonciers retraités par le CEREMA**. Pour la période 2011/2030, cette donnée mentionne une consommation d'espace de 1 448 ha sur le Pays du Mans.

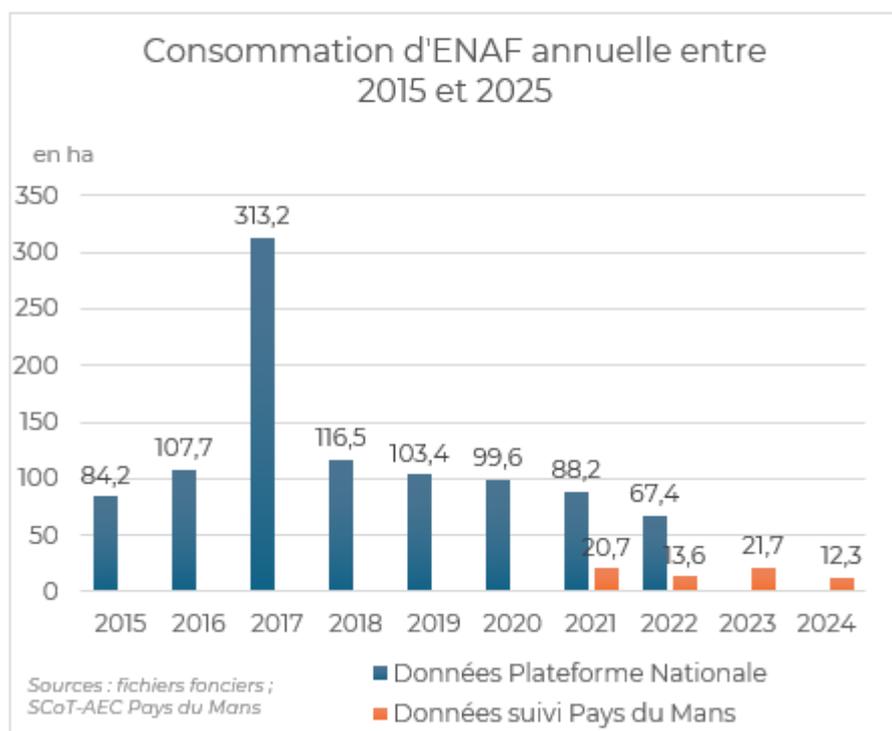
### ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et Résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Cette définition est complétée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. Ce décret définit, selon les types d'espaces, leur classement en artificialisé ou en non-artificialisé. Le lien avec les modes d'occupation des sols est donc facilité.

Source : portail de l'artificialisation des sols – gouvernement.

**La donnée de référence**, répondant à cet objectif, définie au niveau national, est constituée des **I'OCSGE Occupation du Sol à Grande Echelle**. Pour les périodes 2031/2040 et 2041/2050 cette donnée devrait être le référentiel national pour le suivi de l'artificialisation des sols. Toutefois cette donnée n'est pas disponible sur le Pays du Mans, et sa disponibilité est incertaine sur les périodes 2021/2030. C'est pourquoi les élus du Pays du Mans n'utiliseront pas cette donnée dans le calcul de la trajectoire ZAN.

## Consommation d'ENAF annuelle sur la période 2015-2025 à l'échelle du SCoT-AEC



## Objectif 53 –Des principes pour un changement de modèle

En compatibilité avec le SRADDET Pays de la Loire, le projet du Pays du Mans s'inscrit dans l'esprit de la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour limiter la perte de biodiversité et protéger la ressource du sol (capacités en stockage carbone, infiltration des eaux, production agricole), il s'agira de diminuer la consommation d'espace sur la période 2021-fin 2030 et de diminuer l'artificialisation des sols pour tendre vers la zéro artificialisation nette en 2050.

Les principes pour ce changement de modèle vers un aménagement plus sobre en foncier sont précisés dans le tableau ci-dessous :

Périodes	2021 – 2030 Diminuer la consommation d'espace ENAF	2031 – 2040 Diminuer le rythme d'artificialisation	2041 – 2050 Tendre vers zéro artificialisation nette
Intensification	<b>Intensification progressive et renforcée sur les périodes 2031-2040 et 2041-2050</b>		
	+	++	+++
Renouvellement urbain	<b>Développement en renouvellement urbain une approche constante</b>		
	++	++	+++
Gestion des friches	<b>Gestion des friches (renaturation ou réhabilitation) en continu Recyclage du bâti</b>		
	++	++	+++
Extension urbaine	<b>Diminution progressive des extensions urbaines</b>		
	+++	++	+
Artificialisation bâtiments agricoles	<b>Limitation de l'artificialisation des bâtiments agricoles après 2030</b>		
	++	+	+
Renaturation	<b>Renforcement progressif du processus de renaturation pour aller vers le ZAN</b>		
	+	++	+++
Stockage carbone	<b>Augmentation progressive des capacités de stockage carbone</b>		
	+	++	+++

## Objectif 54 – Atteindre le zéro artificialisation nette à 2050 (trajectoire ZAN locale SCoT-AEC)

Le SCoT-AEC Pays du Mans, à défaut de modification du SRADDET Pays de la Loire effective, décline localement les objectifs de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi ZAN 2 du 20 juillet 2023. Il projette un effort de réduction continu sur les trois périodes de dix ans :

**Entre 2021 et 2030**, une consommation foncière maximale d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de la loi de 637 ha soit moins 56 % de la consommation d'espace réalisée entre 2011/2021 selon la donnée de référence (fichiers fonciers CEREMA).

**Entre 2031 et 2040**, une artificialisation des sols qui ne devra pas excéder 414 ha soit moins 35 % du potentiel maximal de la période précédente 2021/2030.

**Entre 2041 et 2050**, une artificialisation des sols qui ne devra pas excéder 207 ha soit moins 50% du potentiel maximal de la période précédente 2031/2040.

Cette trajectoire locale Pays du Mans n'intègre pas les enveloppes prévues dans la liste ministérielle des PENE ni les projets d'Envergure Régionale en l'absence de la modification effective du SRADDET pour s'inscrire dans la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Considérant l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette à 2050, le potentiel de consommation d'espace ou d'artificialisation est considéré comme un plafond maximal sans report possible d'une décennie sur l'autre.

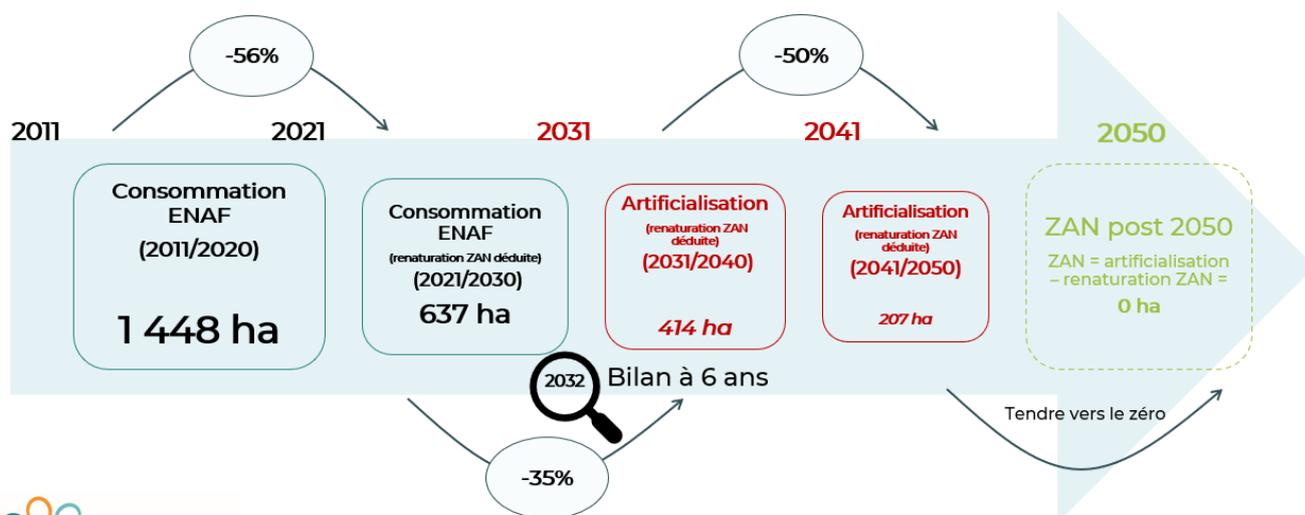


Schéma trajectoire Pays du Mans – SCoT-AEC – arrêt de projet 12 mai 2025

### PR54 - Prescription 54 – Trajectoire locale ZAN chiffrée Pays du Mans

2021-2030	2031-2040	2041 – 2050	
		2041-2045	2045-2050
Objectif maximal de consommation d'ENAF	Objectif maximal d'artificialisation des sols	Objectif maximal d'artificialisation des sols	<b>Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette</b>
<b>637 ha</b>	<b>414 ha</b>	<b>207 ha</b>	

La trajectoire locale Pays du Mans sera prescriptive uniquement sur la valeur brute en hectares pour chacune des trois décennies.

**Lors du bilan du SCoT-AEC (fin 2031, début 2032), les élus du Pays du Mans, avant la fin du mandat, pourront analyser et réétudier la trajectoire ZAN globale du SCoT-AEC** notamment avec une analyse de la consommation réelle sur la période 2021/2030 (suivi consommation ENAF et suivi artificialisation des sols OCSGE). Une modification du SCoT-AEC pourra être lancée à l'issue du bilan si besoin.

## Objectif 55 – Déclinaison territorialisée de la trajectoire ZAN locale

Les objectifs de la trajectoire ZAN Pays du Mans, sont déclinés, pour les trois décennies, à l'échelle des EPCI membres du Syndicat Mixte du Pays du Mans, comme présenté dans le tableau ci-dessous :

### PR55A - Prescription 55A – Répartition des objectifs ZAN maximum par EPCI

Répartition des objectifs maximum par EPCI

Périodes ZAN	Potentiel max 2021 – 2030	Potentiel max 2031 – 2040	Potentiel max 2041 – 2050
<b>SCoT-AEC</b>	<b>637,1 ha</b>	<b>414 ha</b>	<b>207 ha</b>
Le Mans Métropole	231,4 ha	150 ha	75 ha
Le Gesnois Bilurien	129,7 ha	84 ha	42 ha
Maine Cœur de Sarthe	99,4 ha	65 ha	32 ha
Champagne Conlinoise et Pays de Sillé	68,9 ha	45 ha	22 ha
Sud Est Manceau	54,5 ha	35 ha	18 ha
Orée de Bercé Belinois	53,1 ha	35 ha	18 ha

Il n'est pas prévu d'enveloppe foncière mutualisée pour des projets d'intérêt SCoT-AEC. Ce sujet sera réinterrogé au moment du bilan SCoT-AEC au plus tard en 2032.

Considérant l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette à 2050, le potentiel de consommation d'espace ou d'artificialisation territorialisé est considéré comme un plafond maximal sans report possible d'une décennie sur l'autre ou entre EPCI.

### PR55B - Prescription 55B – Observatoire et suivi de l'artificialisation des sols

Le Pays du Mans s'inscrit en tant que structure porteuse du SCoT-AEC comme pilote d'une cellule d'observation continue de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols en lien avec les services de l'Etat, la chambre d'agriculture et d'autres partenaires nécessaires pour mener à bien cet outil.

Les EPCI membres pourront bénéficier de cette cellule d'observation notamment dans le cadre de l'élaboration du SCoT-AEC.

## Glossaire

### • GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES / DEFINITIONS

<b>Armature territoriale ou urbaine</b>	Organisation territoriale efficace pour faciliter l'accès aux services, mobilités...
<b>Artificialisation</b>	L'artificialisation est définie dans l'article L101-2-1 du code de l'urbanisme comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage".
<b>Autorisation d'Exploitation Commerciale</b>	Les projets de création ou d'extension de commerce de détail supérieurs à 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente sont soumis à une autorisation administrative d'exploitation commerciale (article L752-1 du Code du commerce), qui fait l'objet d'un examen par les Commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), ou la Commission nationale d'aménagement commercial (CNAC).
<b>Article 55 loi SRU</b>	Communes de plus 3 500 habitants devant réaliser un rattrapage de leur production de logements sociaux, le taux local étant < à 20 %
<b>Centralité</b>	<p><b>Les centralités</b> concentrent plusieurs fonctions essentielles à l'attractivité d'une commune :</p> <p><b>La fonction économique</b> : comme lieu d'emplois et lieu d'échanges (commerce notamment)</p> <p><b>La fonction habitat</b> : présence d'une densité d'habitat importante avec une diversité de formes (individuel, intermédiaire et collectif)</p> <p><b>La fonction de services</b> : présence de services non-marchands (administratifs, loisirs, santé, mobilités...)</p> <p><b>La fonction identité</b> : les centralités sont des lieux d'attachement à une commune, à un quartier, au regard du patrimoine historique...</p> <p>Elles peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines.</p>
<b>Compatibilité</b>	Un rapport de <i>compatibilité</i> , qui impose le respect de l'esprit de la règle supérieure : il s'agit alors d'une mise en œuvre de la norme supérieure qui ne doit pas la remettre en cause.
<b>Consommation d'ENAF</b>	La loi Climat et Résilience définit, dans son article 194, la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.
<b>Densité Moyenne Minimale</b>	Objectif de densité moyen minimum en logements à l'hectare s'appliquant à l'échelle du PLU et des opérations de plus 5 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Dent creuse &lt; 1 ha</b>	Terrains enclavés non bâtis < 1 ha intégrés à l'enveloppe urbaine de référence
<b>Embranchable fer</b>	Site à proximité directe d'une voie ferrée pouvant bénéficier à moyen/long terme d'une infrastructure terminale embranchée
<b>Enveloppe Urbaine</b>	L'Enveloppe Urbaine Existante, ou EUE, correspond au périmètre des espaces urbanisés à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ... Ces espaces urbanisés comprennent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis. Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (parkings, équipements de voirie ou de réseaux, ...) sont intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou agricoles. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.
<b>Extension Urbaine</b>	Consommation ENAF hors enveloppe urbaine

<b>Equipements – services</b>	<p>La mention « équipements et services » fait référence à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », avec ses sept différentes sous-destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>- salles d'art et de spectacles,</li> <li>- équipements sportifs,</li> <li>- lieux de culte,</li> <li>- autres équipements recevant du public).</li> </ul>
<b>Espace économiques</b>	Comprend tous les sites dédiés à l'économie dont les zones d'activité économique (L'article L318-8-1 du Code de l'urbanisme définit zones d'activité économique, comme les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire).
<b>Espace Public</b>	<p>Définition source ISADORA 2020 (fiche 11)</p> <p>Les espaces publics désignent « la partie du domaine public non bâti affecté à des usages publics » (Choay et Merlin, 1988), c'est-à-dire l'ensemble des lieux accessibles et gratuits où les individus se croisent, se rencontrent et échangent. Ils renvoient aux rues, aux avenues, aux places, aux parvis, aux boulevards, aux jardins, aux parcs, aux parkings, etc., autant de lieux qui peuvent occuper simultanément des fonctions diverses. La fonction sociale des espaces publics renvoie à la capacité de ces espaces à générer des opportunités d'interactions sociales pour les individus, et donc à lutter contre l'isolement social. Leur fonction circulatoire correspond à leur capacité à rendre possibles et à faciliter les déplacements des individus dans l'espace urbain par différents modes (déplacements actifs et motorisés). Leur fonction de stimulation de l'appareil perceptif renvoie aux multiples effets (ressourcement, développement des compétences individuelles, stress, etc.) sur les individus que génèrent les perceptions sensorielles (vue, toucher, ouïe et odorat) de ces espaces. La fonction environnementale des espaces publics est à considérer lorsque ceux-ci sont des espaces verts (parcs, jardins, etc.).</p>
<b>Hameau</b>	En discontinuité du tissu urbain existant d'un village ou d'une agglomération principale, il s'agit de parties du territoire regroupant au moins dix constructions à usage d'habitation.
<b>Logement aidé</b>	Correspond à l'offre locative (logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé Intégration (PLAI), Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif Intermédiaire (PLI), habitat inclusif, parc conventionné privé) et en accession (Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt Social Location Accession (PSLA) ou autres montages d'accession aidée).
<b>Logements économes en espace</b>	<p>Le logement économe en espace comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le logement individuel dense (parcelle ≤ 400 m<sup>2</sup>),</li> <li>- Résidences sociales (structures qui offrent des logements privatifs, des espaces collectifs et un accompagnement social), colocations seniors</li> <li>- Logements inclusifs,</li> <li>- Le logement intermédiaire (formes urbaines)</li> <li>- Le logement et hébergement collectif.</li> </ul>
<b>Pôle urbain (armature territoriale)</b>	Il correspond à la dynamique métropolitaine de l'agglomération mancelle et concentre la principale population, les principaux services, équipements (pôle santé, pôle universitaire, pôle d'excellence sportive, desserte TGV...), et emplois du département de la Sarthe. Cette polarité est à l'origine d'une aire d'attraction de plus de 140 communes en plein cœur de la Sarthe. Il constitue la locomotive démographique du Pays du Mans et du Département et est vecteur de l'image du territoire à l'échelle régionale voire internationale.
<b>Pôles d'équilibre périurbains (armature territoriale)</b>	Ils sont situés entre 16 et 25 km de la ville-centre du Mans et rayonnent sur un bassin de vie intercommunal (emplois, commerces, services). Ils bénéficient d'une bonne accessibilité en transports en commun.

<b>Pôle d'équilibre rural</b>	Pôle situé à plus 30 km du Mans et rayonnant sur un bassin de vie intercommunal rural (emplois, commerces, services). Sillé-le-Guillaume bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun (Gare) mais ce pôle historique, véritable pôle d'emplois est en perte d'attractivité démographique, il est marqué par une forte vacance commerciale et de logements en centre-bourg.
<b>Pôle Intermédiaires périurbains (armature territoriale)</b>	Au Nord : La Bazoge, à l'Ouest St Georges/Etival, à L'Est Saint Mars-la-Brière et Montfort-le-Gesnois, au Sud Laigné/St Gervais. Ils correspondent à des communes périurbaines ou regroupement de communes de plus de 2 700 habitants, situées entre 10 et 20 km du Mans, attractives pour le résidentiel voire le développement économique. Ces communes disposent d'une offre satisfaisante de services et commerces (en centralité et/ou au sein d'un pôle commercial périphérique supra-communal). Ils se positionnent en appui de l'offre de services des pôles d'équilibre et comme communes supports d'axes de transports collectifs (ferroviaires ou routiers).
<b>Pôle Intermédiaires ruraux (armature territoriale)</b>	Au Nord Ballon-Saint Mars, à l'Est Bouloire. Ils concernent des communes rurales de plus de 2000 habitants, situées entre 20 et 30 km du Mans, avec un taux d'équipements et de services satisfaisant, mais une offre plus limitée que les pôles d'équilibre. Ces pôles rayonnent sur un petit bassin de vie rural. Ils se positionnent en appui de l'offre de services des pôles d'équilibre et comme communes supports d'axes de transports collectifs routiers.
<b>Prescription</b>	Dispositions opposables (principe de compatibilité)
<b>Recommandation</b>	Dispositions facultatives (accompagnement, conseil, pas obligatoire).
<b>Renaturation</b>	L'article L101-2-1 du code de l'urbanisme définit la renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.
<b>Renouvellement Urbain</b>	Développement au sein de l'enveloppe urbaine sans consommation d'ENAF.
<b>Socle de proximité (armature territoriale)</b>	Le socle de proximité (niveau PLU) est composé de trois catégories, les collectivités compétentes en urbanisme distingueront les communes concernées entre bourgs ruraux et bourgs périurbains. Parmi ces bourgs ruraux ou périurbains, le SCoT-AEC permet aux territoires de mettre en avant des pôles de proximité : Ces pôles ne sont pas identifiés au SCoT, les collectivités compétentes PLUi pourront mettre en avant des pôles de proximité pour équilibrer l'offre d'équipements sur leurs territoires
<b>SERM</b>	Un service express régional métropolitain (SERM) constitue une offre de mobilité fiable, fréquente et facile à utiliser, au service des habitants de périphérie des métropoles. Son objectif est d'améliorer la desserte entre une ville centre et sa zone périurbaine en renforçant l'offre ferroviaire et la complétant par d'autres modes, dont les services de transport routier à haut niveau de service et les réseaux cyclables.  Les projets de SERM sont portés par les autorités organisatrices de la mobilité (régionales et locales). S'ils s'inscrivent dans une démarche nationale, il s'agit ainsi en premier lieu de projets locaux. L'amélioration de la desserte a pour objectif de réduire la dépendance à la voiture, en favorisant le report modal vers les transports collectifs et les modes actifs et partagés des automobilistes, et plus particulièrement des automobilistes seuls à bord de leur véhicule. Elle s'adresse notamment à des personnes qui résident en zone périurbaine et ont leurs activités au cœur de la métropole (travail, études, commerces, loisirs, etc.). Ce report modal permet à la fois de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de limiter la congestion des axes routiers principaux, et d'améliorer la qualité de vie dans les zones urbaines (qualité de l'air, bruit, pollution visuelle, pouvoir d'achat). (Cf ministère)
<b>Urbanisme Favorable à la Santé</b>	L'Urbanisme favorable à la santé (UFS), une approche qui repositionne les choix d'aménagement et d'urbanisme comme facteurs clés du bien-être, de la santé, de l'environnement et du climat (EHESP).

• **GLOSSAIRE DES SIGLES**

<b>ADEME</b>	Agence de l'Environnement et de Maitrise de l'Energie
<b>ADS</b>	Application Droit des Sols
<b>AEC</b>	Air Energie Climat
<b>ALEOP</b>	Service de transport régional Pays de la Loire
<b>AMAP</b>	Association pour le maintien d'une agriculture Paysanne
<b>ANAH</b>	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
<b>AOM</b>	Autorité Organisatrice de la Mobilité
<b>APB</b>	Aires de Protection du Biotope
<b>APER</b>	Accélération de la production d'énergies renouvelables (loi du 10/03/2023)
<b>ARS</b>	Agence Régionale de la Santé
<b>AU</b>	Zones à Urbaniser
<b>AZI</b>	Atlas des Zones Inondables
<b>BBC</b>	Bâtiment Basse Consommation
<b>BHNS</b>	Bus à Haut Niveau de Service (TEMPO)
<b>BIMBY</b>	Build In My Back Yard (densification douce)
<b>BRGM</b>	Bureau de recherches géologiques et minières
<b>BRS</b>	Bail Réel Solidaire
<b>BTP</b>	Bâtiment et Travaux Publics
<b>CC</b>	Carte Communale
<b>CCI</b>	Chambre de Commerce et d'industrie
<b>CDAC</b>	Commission Départementale d'Aménagement Commercial
<b>CIAP</b>	Coopérative d'Installation en Agriculture Paysanne
<b>CIVAM</b>	Centre d'initiatives pour valoriser l'agriculture et milieu rural
<b>CMA</b>	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
<b>CHR</b>	Centre Hospitalier Régional
<b>CSA</b>	Carte Stratégique Air
<b>CU</b>	Code de l'Urbanisme
<b>DAACL</b>	Document Aménagement Artisanal Commercial et Logistique
<b>DDT72</b>	Direction Départementale des Territoires (Etat au niveau local)
<b>DEET</b>	Dispositif Eco Energie Tertiaire
<b>DGALN</b>	Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (Ministère)
<b>DOO</b>	Document d'Orientation et d'Objectifs
<b>DREAL</b>	Direction Régionale Environnement Aménagement Logement
<b>EBC</b>	Espace Boisé Classé
<b>EHESP</b>	Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique (Rennes)
<b>ENAF</b>	Espace Naturel Agricole et Forestier
<b>EnR / EnR&amp;R</b>	Energies Renouvelables et de Récupération
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
<b>ERC</b>	Principe Eviter Réduire Compenser
<b>ERPS</b>	Etablissement Recevant du Public Sensible
<b>FédéSCoT</b>	Fédération Nationale des SCoT
<b>FNAU</b>	Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme
<b>GAB72</b>	Groupement des Agriculteurs Biologiques de la Sarthe
<b>GB</b>	Gesnois Bilurien
<b>GES</b>	Gaz à Effet de Serre
<b>GnV</b>	Gaz naturel pour Véhicules
<b>ICU / ICF</b>	Ilot de Chaleur Urbain / Ilot de fraîcheur
<b>ICPE</b>	Installation Classée pour l'Environnement
<b>INSEE</b>	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
<b>ILYGO</b>	Transports de proximité Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans Sarthe
<b>IRVE</b>	Infrastructure de Recharge pour Véhicule Electrique
<b>ITE</b>	Installation Terminale Embranchée (FRET)
<b>ISADORA</b>	Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement Urbain (guide)
<b>LGV</b>	Ligne à Grande Vitesse Bretagne - Pays de la Loire
<b>LMM</b>	Le Mans Métropole (communauté urbaine)

<b>LOM</b>	Loi Organisatrice des Mobilités
<b>MCS</b>	Maine Cœur de Sarthe (communauté de communes)
<b>MMA</b>	Mutuelles du Mans Assurances
<b>Mouv'nGo</b>	Service autopartage du pôle métropolitain
<b>NAF</b>	Naturel Agricole et Forestier
<b>OBB</b>	Orée de Bercé Belinois (communauté de communes)
<b>OAP</b>	Opération d'Aménagement et de Programmation (document d'urbanisme)
<b>OBJ</b>	Objectif
<b>OCREM</b>	Observatoire du Commerce de la Région Mancelle
<b>OLD</b>	Obligations Légales de Débroussaillage
<b>OPAH</b>	Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat
<b>ORT</b>	Opération de Revitalisation des Territoires
<b>P+R</b>	Parking Relais
<b>PAAT</b>	Plan Agricole Alimentaire Territorial
<b>PADD</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PLU)
<b>PAQA</b>	Plan d'Actions pour la Qualité de l'Air
<b>PAPI</b>	Programme d'Actions de Prévention Inondation
<b>PAS</b>	Projet d'Aménagement Stratégique
<b>PC</b>	Permis de Construire
<b>PCAET</b>	Plan Climat Air Energie Territorial
<b>PDU</b>	Plan de Déplacements Urbains
<b>PGRI</b>	Plan de Gestion du Risque Inondation
<b>PEB</b>	Plan d'Exposition au Bruit
<b>PEM</b>	Pôle d'Echange Multimodal
<b>PENE</b>	Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (ZAN)
<b>PIG</b>	Projet d'Intérêt Général
<b>PLAI</b>	Prêt Locatif Aidé Intégration
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLI</b>	Prêt Locatif Intermédiaire
<b>PLPDMA</b>	Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés
<b>PLS</b>	Prêt Locatif Social
<b>PLU / PLUi</b>	Plan Local d'Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>PLUS</b>	Prêt Locatif à Usage Social
<b>PME</b>	Petites et Moyennes Entreprises
<b>PMMLMS</b>	Pôle Métropolitain Mobilités Le Mans Sarthe
<b>PMR</b>	Personnes à Mobilité Réduite
<b>PNACC</b>	Plan National d'Adaptation au Changement Climatique
<b>PNR</b>	Parc Naturel Régional
<b>PNSE</b>	Plan National Santé Environnement
<b>PPA</b>	Personnes Publiques Associées
<b>PPE</b>	Programmation Pluriannuelle de l'Energie
<b>PREPA</b>	Plan national de Réduction des émissions de Polluants Atmosphériques
<b>PPRI</b>	Plan de Prévention du Risque Inondation
<b>PPRT</b>	Plan de Prévention du Risque Technologique
<b>PRSE</b>	Plan Régional Santé Environnement
<b>PTRE</b>	Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique
<b>PVD</b>	Petite Ville de Demain
<b>RE2020</b>	Réglementation Thermique
<b>REP</b>	Responsabilité Elargie du Producteur
<b>RLPi</b>	Règlement Local de Publicité Intercommunal
<b>RNR</b>	Réserve Naturelle Régionale
<b>RU</b>	Renouvellement Urbain
<b>SAFER</b>	Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
<b>SAGE</b>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SAU</b>	Surface Agricole Utile
<b>SCoT-AEC</b>	Schéma de Cohérence Territoriale Air Energie Climat (valant plan climat)
<b>SDAGE</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SDGEP</b>	Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales
<b>SDAHGDV</b>	Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

<b>SERM</b>	Service Express Régional des Mobilités
<b>SEM</b>	Sud Est Manceau (communauté de communes)
<b>SIP</b>	Sites d'Implantation Périphérique (DAACL)
<b>SIQO</b>	Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine
<b>SETRAM</b>	Société d'Economie Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Mancelle
<b>SNBC</b>	Stratégie Nationale Bas Carbone
<b>SFN</b>	Solutions Fondées sur la Nature
<b>SRADDET</b>	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
<b>SRU</b>	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain – décembre 2000
<b>SV</b>	Surface de vente
<b>SURE</b>	Service Unique de la Rénovation Energétique Pays du Mans (PTRE)
<b>TC</b>	Transports en commun
<b>TCSP</b>	Transport Collectif en Site Propre
<b>TER</b>	Train Express Régional
<b>TGV</b>	Train à Grande Vitesse
<b>TVB</b>	Trame Verte et Bleue
<b>UFS</b>	Urbanisme Favorable à la Santé
<b>UNESCO</b>	
<b>ZAC</b>	Zone d'Aménagement Concerté
<b>ZAD</b>	Zone d'Aménagement Différée
<b>ZAE</b>	Zone d'Activités Economiques
<b>ZAN</b>	Zéro Artificialisation Nette (en référence à la loi Climat Résilience du 22/08/2021)
<b>ZFE-m</b>	Zone de Faible Emission Mobilité
<b>ZH</b>	Zone Humide
<b>ZNIEFF</b>	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
<b>ZPPAUP</b>	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager
<b>4CPS</b>	Champagne Conlinoise et Pays de Sillé (communauté de communes)

## Table des matières

Introduction.....	2
P1-O1 – Orientation n°1 du DOO, pilier 1 .....	7
UNE ARMATURE TERRITORIALE POUR FAVORISER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE .....	7
Objectif 1 - Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle Urbain de l'agglomération mancelle.....	9
PR1 - Prescription 1 – principes Pôle Urbain .....	10
Objectif 2 - Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux.....	11
PR2A - Prescription 2A – principes Pôles d'équilibre .....	11
PR2B - Prescription 2B – principes complémentaires pour le Pôle d'équilibre rural .....	12
Objectif 3 - Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur des pôles intermédiaires.....	12
PR3A - Prescription 3A – principes Pôles intermédiaires .....	12
PR3B - Prescription 3B – principes complémentaires Pôles intermédiaires ruraux .....	13
Objectif 4 - Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services (socle de proximité niveau PLUi).....	13
PR4A - Prescription 4A – principes communs aux bourgs périurbains et ruraux .....	13
PR4B - Prescription 4B – principes spécifiques aux bourgs périurbains .....	14
PR4C - Prescription 4C – principes spécifiques aux bourgs ruraux .....	14
Objectif 5 - Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale .....	15
PR5A - Prescription 5A – Articulation équipements avec l'armature territoriale .....	15
PR5B - Prescription 5B – Couverture numérique .....	16
P1-O2 – Orientation n°2 du DOO, pilier 1 .....	17
UNE POLITIQUE D'HABITAT DE QUALITE, EQUILIBREE, DIVERSIFIEE POUR REpondre AUX BESOINS DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET AUX DEFIS DES TRANSITIONS .....	17
Objectif 6 – Produire environ 1 300 logements par an pour atteindre 342 000 habitants en 2046 .....	18
PR6- Prescription 6 – Rythme de production de logements .....	19
Objectif 7 – Répartir la production de logements en fonction de l'armature territoriale .....	20
PR7 - Prescription 7 – Répartition de la production de logements .....	20
Objectif 8 – Agir sur la vacance longue durée du parc de logements .....	21
PR8 - Prescription 8 – Lutte contre la vacance du parc de logements .....	21
Objectif 9 – Réhabiliter le parc de logements dégradés en priorité dans les centralités .....	22
PR9 - Prescription 9 – Réhabilitation / rénovation .....	22
Objectif 10 – Diversifier l'offre de logements pour répondre au parcours résidentiel et garantir une mixité sociale .....	23
PR10A - Prescription 10A– Répartition de l'offre de logements aidés .....	23
REC 10 - Recommandation 10– Principe de souplesse pour les communes soumises art55 loi SRU .....	24
PR10B - Prescription 10B – Diversification du parc de logements .....	24
Objectif 11 – Adapter le parc de logements aux besoins spécifiques.....	25
PR11A - Prescription 11A – Réponse aux besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie .....	25
PR11B - Prescription 11B – Rénovation du parc de logements .....	25
PR11C - Prescription 11C – Réponse aux besoins des populations spécifiques .....	25
PR11D - Prescription 11D – Offre adaptée pour les gens du voyage .....	26
P1-O3 – Orientation n°3 du DOO, pilier 1 .....	27
S'INSCRIRE PROGRESSIVEMENT DANS UN MODELE D'AMENAGEMENT PLUS DENSE, EN VEILLANT A S'ADAPTER AUX DIFFERENTS CONTEXTES.....	27
Objectif 12 – Fixer des conditions d'intensification du développement résidentiel .....	28
PR12A - Prescription 12A – Densité moyenne minimale en log/ha .....	28
REC12A - Recommandation 12A – Logements économes en espace .....	29
REC12B - Recommandation 12B – Intensification proche transports .....	29
Objectif 13 – Mobiliser les gisements fonciers en renouvellement urbain en priorité.....	30
PR13A - Prescription 13A – Enveloppe urbaine de référence .....	30
PR13B - Prescription 13B – Gisements fonciers .....	31

PR13C - Prescription 13C – Part de logements en Renouveau Urbain	31
PR13D - Prescription 13D – Phasage prévisionnel de programmation des opérations de logements	31
PR13E- Prescription 13E– espaces de respiration	32
PR13F - Prescription 13F – Densification exceptionnelle des hameaux	32
REC13 - Recommandation 13 – principes complémentaires densification de hameaux	32
Objectif 14 – Accompagner la mise en place d'une densification acceptable et favorable à la santé	34
REC14A – Recommandation 14A – Aménagement espace public	34
REC14B– Recommandation 14B – Référentiel Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)	34
REC14C– Recommandation 14C – Division parcellaire	35
P1-O4 – Orientation n°4 du DOO, pilier 1	36
AFFIRMER UN TERRITOIRE FLUIDE ET ORGANISE EN MATIERE DE MOBILITE	36
Objectif 15 – Poursuivre le développement d'infrastructures répondant à l'attractivité et au positionnement du territoire	37
REC15– Recommandation 15 – Préservation Installations Terminales Embranchées (ITE)	37
PR15 - Prescription 15– Contournements routiers	38
Objectif 16 – Faciliter le parcours des usagers et l'intermodalité du réseau de transports par une gouvernance en faveur de la coordination des AOM	39
PR16 - Prescription 16 – Coordination AOM	39
Objectif 17 – Mettre en œuvre une stratégie commune de mobilité pour tous, favorisant des déplacements décarbonés et le report modal	40
PR17A - Prescription 17A – SERM	40
PR17B - Prescription 17B– Structuration du maillage de gares	40
PR17C - Prescription 17C – Lignes routières express	42
PR17D - Prescription 17D – Offre de proximité (lignes routières régulières classiques)	42
PR17E - Prescription 17E – Conditions d'aménagement de l'intermodalité	44
REC17– Recommandation 17 – Adaptation de l'espace public au renforcement mobilité durable	44
PR17F - Prescription 17F – Emprises mobilité pour report modal	46
PR17G - Prescription 17G – Décarbonation de l'offre de mobilité	46
Objectif 18 – Favoriser l'usage des modes actifs par l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale	47
PR18A - Prescription 18A – Mise en œuvre d'un réseau modes actifs interconnecté	47
REC18A– Recommandation 18A – Développement de l'usage du vélo pour les trajets domicile-travail	47
PR18B - Prescription 18B – Raccordement des secteurs d'habitat et d'activités aux centralités et arrêts de transports en commun	47
REC18B– Recommandation 18B – Développement services de location vélos sur les bassins de vie en s'appuyant notamment sur les gares	48
Objectif 19 – Adapter l'espace public au renforcement d'une mobilité durable	49
REC19A– Recommandation 19A – Adaptation de l'espace public au renforcement mobilité durable	49
REC19B– Recommandation 19B – Parking ouvrages	49
PR19A - Prescription 19A – mutualisation et optimisation du stationnement	49
PR19B - Prescription 19B – perméabilité du stationnement	50
PR19C - Prescription 19C – Développement stationnement vélos	50
P2-O5 – Orientation n°5 du DOO, pilier 2	52
ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS PERFORMANT ET EQUILIBRE	52
Objectif 20 – Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité	53
PR20A - Prescription 20A – principes généraux espaces économiques	54
REC20 – Recommandation 20– principes de réinvestissement des centralités et du tissu urbain pour le développement économique	54
PR20B - Prescription 20B – principes espaces économiques d'intérêt local	55
PR20C- Prescription 20C – principes espaces économiques d'équilibre communautaire	56
PR20D - Prescription 20D – principes espaces économiques d'intérêt majeur	57
PR20E - Prescription 20E – principes espaces économiques dédiés	58
Objectif 21 – Optimiser le foncier économique	60

PR21A - Prescription 21A – conditions d’extension des ZAE .....	60
PR21B - Prescription 21B – optimisation foncière des projets économiques .....	60
PR21C - Prescription 21C – Projections des besoins maximum de foncier en extension par EPCI .....	61
Objectif 22 – Accompagner les acteurs économiques vers un changement de modèle .....	61
P2-O6 – Orientation n°6 du DOO, pilier 2 .....	62
METTRE EN AVANT UNE POLITIQUE TOURISTIQUE, CULTURELLE, ET DE LOISIRS DE QUALITE FAVORISANT LES SYNERGIES ET LE BIEN ETRE .....	62
Objectif 23 – Mettre en avant un cadre de vie de qualité pour dynamiser l’activité touristique, culturelle et sportive .....	63
REC23A – Recommandation 23A – Valorisation et préservation du patrimoine bâti et industriel .....	63
PR23A – Prescription 23A – Hébergement touristique .....	64
PR23B – Prescription 23B – Maillage et accessibilités des activités culturelles, sportives et de loisirs .....	64
REC23B – Recommandation 23B – Gares portes d’entrées touristiques .....	64
REC23C – Recommandation 23C – Tourisme vert .....	65
PR23C – Prescription 23C – Accès aux berges .....	65
PR23D – Prescription 23D – Agrotourisme .....	65
Objectif 24 – Construire une armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques .....	66
PR24 – Prescription 24 – Stratégie touristique et carte .....	66
P2-O7 – Orientation n°7 du DOO, pilier 2 .....	68
AFFIRMER UNE STRATEGIE COMMERCIALE RENFORÇANT LES CENTRALITES .....	68
Objectif 25 – Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l’aménagement commercial .....	70
PR25 - Prescription 25 – Gouvernance locale du commerce coordonnée par le Pays du Mans .....	70
REC25A – Recommandation 25A – Saisine CDAC et suivi dossiers < 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente .....	70
REC25B – Recommandation 25B – Dialogue amont avec porteurs de projets .....	70
Objectif 26 – Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce .....	71
PR26A - Prescription 26A – Principe Centralité .....	71
PR26B - Prescription 26B – Centre-Ville du Mans polarité commerciale n°1 .....	72
PR26C - Prescription 26C – Centre-Sud Vauguyon .....	72
PR26D- Prescription 26D – Centralités urbaines structurantes .....	73
PR26E- Prescription 26E – Centralités de proximité .....	73
Objectif 27 – Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l’armature commerciale .....	74
PR27A- Prescription 27A – SIP .....	74
PR27B- Prescription 27B – SIP Majeurs .....	74
PR27C- Prescription 27C – SIP d’agglomération .....	75
PR27D- Prescription 27D – SIP relais .....	76
PR27E- Prescription 27E – SIP supra-communaux .....	76
Objectif 28 – Encourager les documents d’urbanisme à limiter le commerce interstitiel (hors localisation préférentielle) .....	77
PR28- Prescription 28 – Commerces interstitiels .....	77
Objectif 29 – Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives dans les SIP .....	77
REC29- Recommandation 29 – Qualité formes urbaines SIP .....	77
DOCUMENT D’AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL) .....	78
DAACL – PARTIE COMMERCE .....	79
Conditions d’implantation du commerce en centralité .....	79
Conditions d’implantation du commerce en Site d’Implantation Périphérique .....	81
Conditions d’implantation SIP majeurs .....	83
Conditions d’implantation SIP d’agglomération .....	83
Conditions d’implantation SIP relais .....	83
Conditions d’implantation SIP supra-communaux .....	84
Autres conditions d’implantation SIP .....	84

Conditions création et extension des points permanents de retrait par la clientèle d'achats et détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès automobile (DRIVE)	87
<b>DAACL – PARTIE LOGISTIQUE</b>	88
Localisation des secteurs d'implantation privilégiés des équipements logistiques commerciaux	88
Principes de qualité d'aménagement des projets	90
<b>P2-O8 – Orientation n°8 du DOO, pilier 2</b>	91
<b>PRESERVER UNE AGRICULTURE DE PROXIMITE</b>	91
<b>Objectif 30 – Valoriser une agriculture durable, diversifiée, de qualité et de proximité</b>	92
Pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle	92
<b>REC30A - Recommandation 30A– Précision des objectifs de développement de l'activité agricole dans les documents d'urbanisme</b>	92
<b>PR30A - Prescription 30A– Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles</b>	92
<b>PR30B - Prescription 30B– Préserver les sites d'exploitation agricoles</b>	92
<b>PR30C - Prescription 30C– Diversification des activités</b>	93
Renforcer le dialogue et la concertation avec les acteurs agricoles	93
<b>REC30B - Recommandation 30B– Concertation agricole</b>	93
Renforcer la souveraineté alimentaire du territoire	94
<b>REC30C- Recommandation 30C– Circuits courts</b>	94
<b>Objectif 31 – Préserver le foncier agricole</b>	95
Maîtriser la consommation d'espaces agricoles	95
<b>REC31A - Recommandation 31A– Définition de zones agricoles à enjeu fort</b>	95
<b>PR31A - Prescription 31A– Limitation de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole</b>	96
limiter l'artificialisation et préserver le foncier agricole	96
<b>PR31B - Prescription 31B– Implantation des constructions agricoles</b>	96
<b>PR31C - Prescription 31C– Changement de destination</b>	97
<b>REC31B - Recommandation 31B– Traitement des parcelles en friche</b>	97
<b>REC31C- Recommandation 31C – Observatoire foncier</b>	98
Renforcer l'intégration paysagère et le traitement des franges	98
<b>PR31D- Prescription 31D– Traitement des franges</b>	98
<b>Objectif 32 – Adapter l'agriculture aux changements</b>	98
<b>P3-O9 – Orientation n°9 du DOO, pilier 3</b>	101
<b>PREVENIR, MAITRISER ET REDUIRE LES NUISANCES EN FAVEUR D'UN URBANISME FAVORABLE A LA SANTE</b>	101
<b>Objectif 33 – Réduire la pollution atmosphérique (extérieure et intérieure) et prévenir les risques liés au radon</b>	102
<b>PR33A - Prescription 33A – Principes de prévention des risques liés à la pollution atmosphérique</b>	103
<b>REC33 - Recommandation 33 – Principes pollution atmosphérique</b>	103
<b>PR33B - Prescription 33B – Radon</b>	104
<b>Objectif 34 – Limiter les pollutions sonore, lumineuse et des sols</b>	105
<b>PR34A - Prescription 34A – Réduction pollution sonore</b>	105
<b>PR34B - Prescription 34B – Réduction pollution lumineuse</b>	106
<b>PR34C - Prescription 34C – Réduction risques des sites et sols pollués</b>	106
<b>P3-O10 – Orientation n°10 du DOO, pilier 3</b>	107
<b>PLANIFIER ET DECLINER L'AMBITION ENERGETIQUE : SOBRIETE, EFFICACITE, DECARBONATION ET ENERGIES RENOUVELABLES</b>	107
<b>Objectif 35 – S'inscrire dans la trajectoire Territoire à Energie Positive</b>	108
<b>PR35 - Prescription 35 – Territoire à énergie positive</b>	108
<b>Objectif 36 – Favoriser la sobriété, l'efficacité énergétique et réduire l'empreinte carbone des activités</b>	109
<b>REC36 – recommandation 36 – Conception, réalisation de projets d'aménagement de qualité et écologiquement performants</b>	109
<b>PR36A – Prescription 36A – Foncier et immobilier de qualité et performant écologiquement</b>	110
<b>PR36B – Prescription 36B – Rénovation bâti</b>	110
<b>Objectif 37 – Accélérer la production d'EnR&amp;R</b>	111
<b>PR37 – Prescription 37 – Stratégie territoriale de développement des EnR&amp;R</b>	111

<b>REC37 – Recommandation 37 – Priorisation des EnR&amp;R sur les espaces déjà artificialisés</b> .....	111
Objectif 38 – Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	112
<b>REC38 – Recommandation 38 – Principes stratégie EnR</b> .....	112
P3-O11 – Orientation n°11 du DOO, pilier 2 .....	113
<b>REDUIRE LA VULNERABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, AUX RISQUES (NATURELS ET TECHNOLOGIQUES) ET S'Y ADAPTER</b> .....	113
Objectif 39 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels .....	114
Préparer et accompagner les territoires face aux risques liés aux inondations et au ruissellement .....	114
<b>PR39A - Prescription 39A – Risques liés aux inondations</b> .....	114
<b>PR39B - Prescription 39B – Risques liés au ruissellement des eaux pluviales</b> .....	115
<b>PR39C - Prescription 39C – Risque remontée de nappes</b> .....	116
Prévenir le risque d'incendie de forêt .....	117
<b>PR39D- Prescription 39D – Risque d'incendie de forêt</b> .....	117
Gérer le risque lié aux mouvements de terrain .....	118
<b>PR39E - Prescription 39E – Risque lié aux mouvements de terrain</b> .....	118
Atténuer le risque lié aux îlots de chaleur et à la surchauffe urbaine .....	119
<b>PR39F - Prescription 39F – Risque lié aux îlots de chaleur et à la surchauffe urbaine</b> .....	119
Lutter contre les vecteurs de maladie et d'allergies .....	119
<b>PR39G - Prescription 39G – Risque lié aux espèces invasives et maladies</b> .....	119
Objectif 40 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques technologiques et industriels .....	121
<b>PR40A - Prescription 40A – Risques industriels et technologiques</b> .....	121
<b>PR40B - Prescription 40B – Transports de matières dangereuses</b> .....	121
P3-O12 – Orientation n°12 du DOO, pilier 3 .....	122
<b>VALORISER LE MAILLAGE PAYSAGER, LES PAYSAGES ET LES LISIERES AU SEIN DES TERRITOIRES</b> .....	122
Objectif 41 – Préserver et conforter les paysages du territoire .....	123
<b>PR41A - Prescription 41A – Protection et mise en valeur des paysages</b> .....	123
<b>PR41B - Prescription 41B – Préservation des paysages de l'extraction de matériaux</b> .....	124
<b>PR41C - Prescription 41C – Préservation et mise en valeur des paysages patrimoniaux et végétaux</b> .....	124
<b>REC41A – Recommandation 41A – Augmentation du linéaire bocager</b> .....	124
<b>REC41B – Recommandation 41B – Connaissance des paysages</b> .....	124
Objectif 42 – Prendre en compte les enjeux paysagers dans l'aménagement .....	125
<b>PR42A - Prescription 42A – Intégration paysagère des aménagements</b> .....	125
<b>PR42B - Prescription 42B – Saturation visuelle</b> .....	126
<b>REC42A – Recommandation 42A – Atténuation de la pollution visuelle</b> .....	126
<b>REC42B – Recommandation 42B – Outils paysagers</b> .....	126
Objectif 43 – Conserver et restaurer les lisières paysagères ou les recréer .....	127
<b>PR43 - Prescription 43 – Lisières</b> .....	127
<b>REC43 – Recommandation 43 – Principes lisières</b> .....	127
P3-O13 – Orientation n°13 du DOO, pilier 3 .....	130
<b>CONSOLIDER L'ARMATURE ECOLOGIQUE, PRESERVER LES TRAMES ET LE PATRIMOINE NATUREL</b> .....	130
Objectif 44 – Préserver et restaurer les continuités écologiques structurantes .....	131
<b>PR44 - Prescription 44 – Continuités écologiques structurantes</b> .....	131
Objectif 45 – Protéger les réservoirs de biodiversité .....	133
<b>PR45A - Prescription 45A – Réservoirs de biodiversité</b> .....	133
<b>PR45B - Prescription 45B – Espaces tampons réservoirs de biodiversité</b> .....	134
Objectif 46 – Maintenir et renforcer le rôle des corridors écologiques .....	134
<b>PR46A - Prescription 46A – Corridors écologiques</b> .....	134
<b>PR46B - Prescription 46B – Corridors écologiques au sein des milieux bocagers et naturels</b> .....	135
<b>PR46C - Prescription 46C – Corridors en milieu urbain</b> .....	135
Objectif 47 – Inscrire des ambitions fortes en faveur de la préservation des milieux aquatiques .....	136

PR47A - Prescription 47A -Préservation et restauration des zones humides	136
PR47B - Prescription 47B - Préservation et restauration des zones d'expansion des crues	136
REC47 - Recommandation 47 - Repérage des étendues d'eau à valeur écologique	137
Objectif 48 – Pérenniser la nature ordinaire	137
PR48 - Prescription 48 -Préservation et valorisation de la nature ordinaire	137
REC48 - Recommandation 48 - Renforcement de la végétalisation et renaturation	138
Objectif 49 – Renforcer la prise en compte des trames complémentaires au profit d'un maillage écologique plus fonctionnel	138
PR49 - Prescription 49 - Développement trame noire pour lutter contre pollution lumineuse	138
REC49A - Recommandation 49A - Définition de la trame blanche	138
REC49B - Recommandation 49B - Trame Brune	138
P3-O14 – Orientation n°14 du DOO, pilier 3	140
GARANTIR UN TERRITOIRE ECONOMIE EN RESSOURCES	140
Objectif 50 – Mettre en œuvre une stratégie cohérente autour de l'eau pour en garantir sa disponibilité	141
PR50A - Prescription 50A -Préservation des cours d'eau et corridors associés	141
PR50B - Prescription 50B - Assurance de la disponibilité de la ressource en eau (quantitative et qualitative)	141
PR50C - Prescription 50C - Protection des captages d'alimentation en eau potable	142
REC50- Recommandation 50 – Interconnexions des réseaux d'alimentation en eau potable	142
PR50D - Prescription 50D - Amélioration du traitement et de la gestion des eaux pluviales	142
PR50E - Prescription 50E – Adaptation du développement à la capacité de traitement des systèmes d'assainissement	143
Objectif 51 – Diminuer les volumes de déchets collectés et améliorer la gestion, le traitement et la valorisation	143
PR51A - Prescription 51A – Développement des filières locales de l'économie circulaire	143
REC51 - Recommandation 51 – Valorisation des déchets restants	144
Objectif 52 – S'inscrire dans une stratégie de planification écologique prenant en compte la fonctionnalité des sols	144
Valoriser la ressource du sous-sol	144
PR52A - Prescription 52A - Valorisation de la ressource du sous-sol	144
Vers une stratégie locale de renaturation	145
PR52B - Prescription 52B - Mise en place d'une stratégie renaturation	146
PR52C - Prescription 52C - Cadre pour le comptage des zones renaturées	147
REC52 – Recommandation 52 – Stratégie de planification écologique – zones préférentielles renaturation	148
P3-O15 – Orientation n°15 du DOO, pilier 3	149
LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS EN PROTEGEANT LE FONCIER AGRICOLE ET LA BIODIVERSITE	149
Objectif 53 –Des principes pour un changement de modèle	151
Objectif 54 –Atteindre le zéro artificialisation nette à 2050 (trajectoire ZAN locale SCoT-AEC)	152
PR54 - Prescription 54 - Trajectoire locale ZAN chiffrée Pays du Mans	152
Objectif 55 – Déclinaison territorialisée de la trajectoire ZAN locale	153
PR55A - Prescription 55A – Répartition des objectifs ZAN maximum par EPCI	153
PR55B - Prescription 55B – Observatoire et suivi de l'artificialisation des sols	153
Glossaire	154



Le SCoT AEC du Pays du Mans s'inscrit dans la démarche d'urbanisme favorable à la santé (UFS).



L'ORÉE DE BERCE-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Document réalisé par le Pays du Mans avec l'appui ponctuel de prestataires experts :

- LEXCAP pour l'analyse juridique partielle,
- Codra IMS Lichen pour la Démarche Urbanisme Favorable à la Santé,
- Synopter pour la partie stratégie économique
- Emprixia pour un appui au DAACL

Avec le soutien financier de l'Etat, la Région Pays de la Loire, l'Agence Régionale de la Santé.

Pays du Mans - Version pour arrêt du 12 mai 2025