

Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical
du Pays du Mans en date du 27 janvier 2026
approuvant le projet de SCoT-AEC du Pays du Mans

Le Président,
Stéphane LE FOLL



PAYS DU MANS

SCoT AEC

valant Plan Climat

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

**Choix d'un zoom sur les objectifs et
prescriptions majeurs (avec débat politique)**

PIECE 3.2

VERSION DU 27 JANVIER 2026
POUR APPROBATION EN SÉANCE DU COMITÉ SYNDICAL

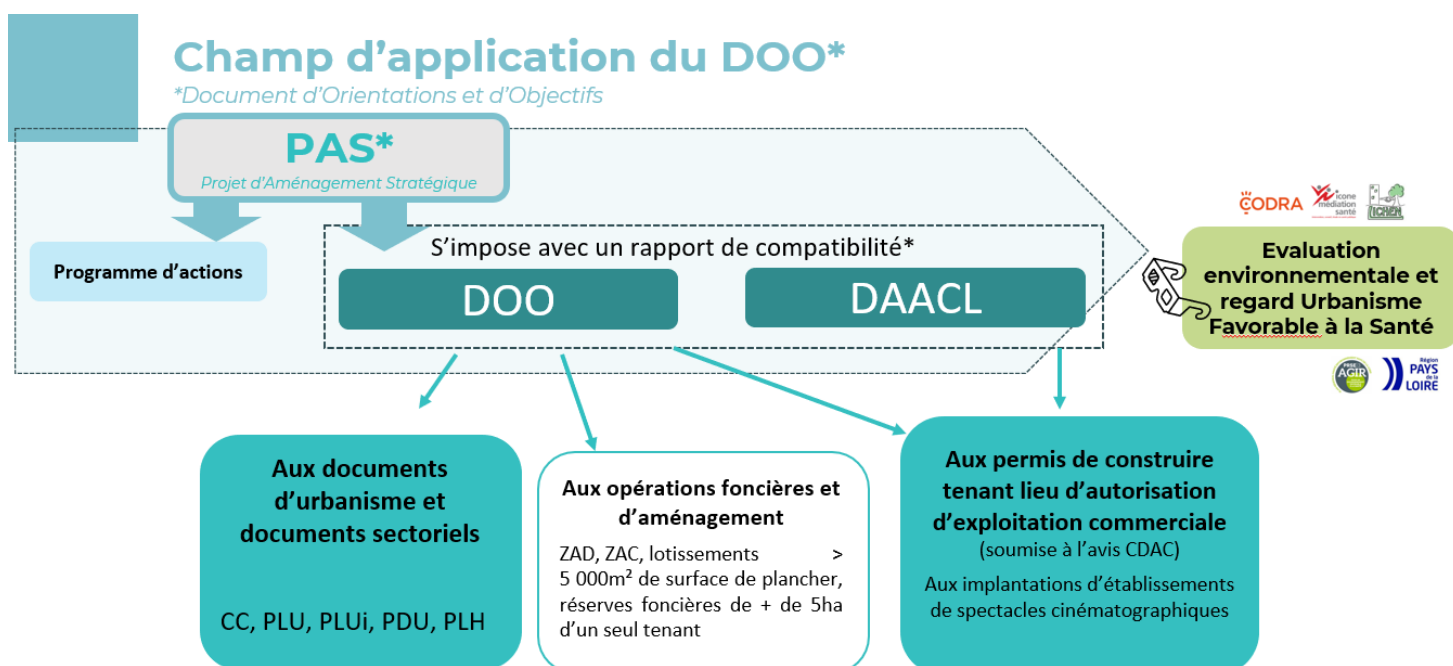
Introduction

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 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.

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.



Rapport de compatibilité* : un document est compatible quand il n'est pas contraire à ses orientations ou principes fondamentaux et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation

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
- Modèle économique
- Transitions

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

PILIER ARMATURE ET CAPACITE D'ACCUEIL

4 Orientations / 19 Objectifs / 41 Prescriptions / 13 Recommandations

• ORIENTATION 1

Une armature territoriale pour favoriser le bien vivre ensemble

- Objectif 1 - Affirmer l'attractivité métropolitaine du Pôle Urbain de l'agglomération mancelle
- Objectif 2 - Renforcer le rayonnement des pôles d'équilibre sur les bassins de vie intercommunaux
- Objectif 3 - Compléter l'offre de services du pôle urbain et des pôles d'équilibre en s'appuyant sur des pôles intermédiaires
- Objectif 4 - Soutenir la vitalité des espaces ruraux et périurbains en organisant une offre minimale de services (socle de proximité niveau PLUi)
- Objectif 5 - Organiser le maillage des équipements et services en fonction de l'armature territoriale

• ORIENTATION 2

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

- Objectif 6 – Produire environ 1 300 logements par an pour atteindre 347 000 habitants en 2050
- Objectif 7 – Répartir la production de logements en fonction de l'armature territoriale
- Objectif 8 – Agir sur la vacance longue durée du parc de logements
- Objectif 9 – Réhabiliter le parc de logements dégradés en priorité dans les centralités
- Objectif 10 – Diversifier l'offre de logements pour répondre au parcours résidentiel et garantir une mixité sociale
- Objectif 11 – Adapter le parc de logements aux besoins spécifiques

• ORIENTATION 3

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

- Objectif 12 – Fixer des conditions d'intensification du développement résidentiel
- Objectif 13 – Mobiliser les gisements fonciers en renouvellement urbain en priorité
- Objectif 14 – Accompagner la mise en place d'une densification acceptable et favorable à la santé

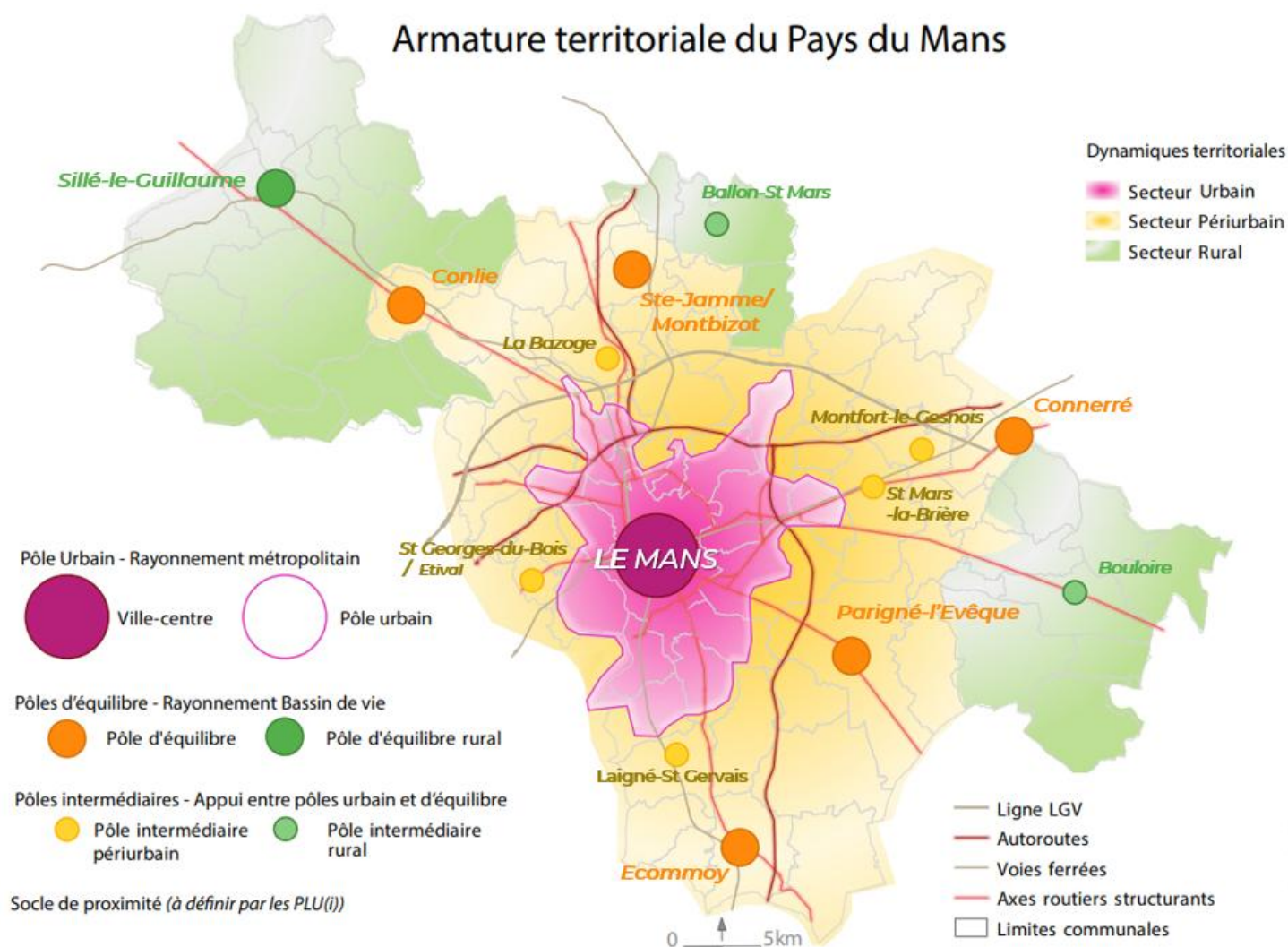
• ORIENTATION 4

Affirmer un territoire fluide et organisé en matière de mobilité

- Objectif 15 – Poursuivre le développement d'infrastructures répondant à l'attractivité et au positionnement du territoire
- Objectif 16 – Faciliter le parcours des usagers et l'intermodalité du réseau de transports par une gouvernance en faveur de la coordination des AOM
- Objectif 17 – Mettre en œuvre une stratégie commune de mobilité pour tous, favorisant des déplacements décarbonés et le report modal
- Objectif 18 – Favoriser l'usage des modes actifs par l'aménagement d'un réseau sécurisé prenant en compte l'armature territoriale
- Objectif 19 – Adapter l'espace public au renforcement d'une mobilité durable

ZOOM PILIER 1 - carte et quelques objectifs / prescriptions chiffrés

Armature territoriale du Pays du Mans



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

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

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

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

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

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
Polarités Niveau SCoT (Pourcentage minimum)	PLUi*	50 %	50 %	70 %	70 %	30 à 40 %
Socle de proximité Niveau PLUi (Pourcentage maximum)		50 %	50 %	30 %	30 %	60 à 70 %

*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).

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

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 m² surface de plancher

Les opérations d'aménagements de plus 5000 m² 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 :

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

*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

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

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi), opérations > 5 000 m² de surface de plancher

Armature territoriale		Objectif de densité moyenne minimale en log/ha mesurée à l'échelle de la commune et pour les opérations de + 5000 m ² 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

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. 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). Le calcul sera à effectuer au moment de la mise en compatibilité du PLU/PLUi avec le SCoT-AEC, à l'échelle de l'EPCI (sauf PLU communal) avec 2 niveaux :

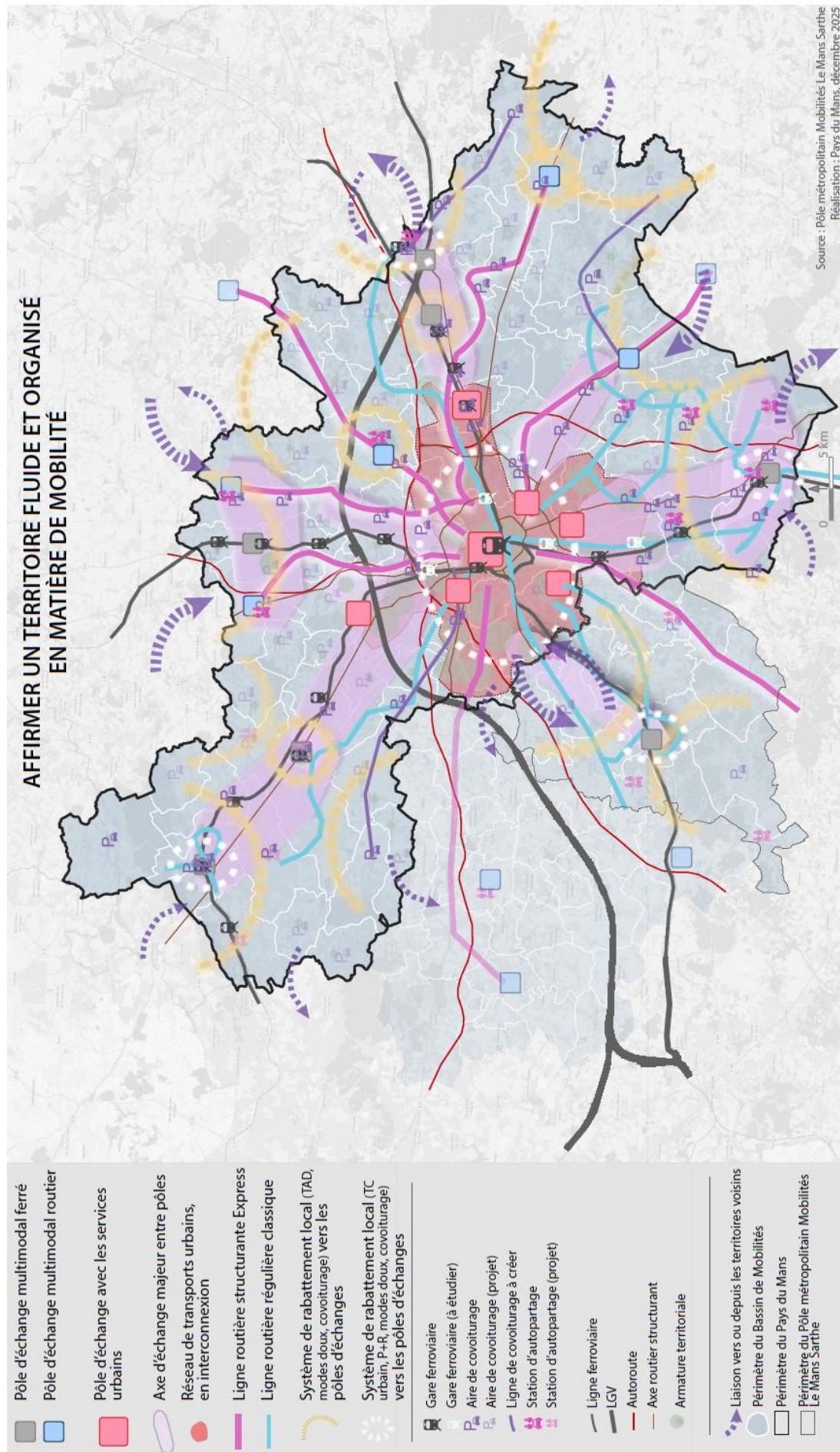
- Ensemble des communes pôles de niveau SCoT (pôles urbain, d'équilibre, intermédiaires)
- Ensemble des communes socle de proximité (bourgs périurbains et ruraux)

Les secteurs classés en zone Urbaine (avant l'approbation du SCoT-AEC) mais non consommés, seront considérés en renouvellement urbain (RU) (la consommation d'espace sera comptabilisée), exemple : *Champ de Foire Montfort-le-Gesnois, secteur en Ua dans le PLUi Gesnois Bilurien en RU mais avec une consommation ENAF d'environ 1 hectare en cas d'aménagement.*

Une possibilité de rabaisser le pourcentage après justification :

- pour communes déficitaires en logement social soumises à l'article 55 loi SRU
- pour communes ayant déjà engagé une opération significative en RU en cœur de bourg.

Renouvellement Urbain		
Part minimale de logements neufs à produire au sein de l'enveloppe urbaine PLU/PLUi		
EPCI	Armature territoriale	
	Pour l'ensemble des pôles de niveau SCoT (prescription)	Pour l'ensemble bourgs socles de proximité (recommandation)
Le Mans Métropole	70 %	50 %
Gesnois Bilurien	50 %	40 %
Maine Cœur de Sarthe	50 %	40 %
Orée de Bercé Belinois	50 %	40 %
Sud Est Manceau	50 %	40 %
Champagne Conlinoise et Pays de Sillé	50 %	40 %



PILIER MODELES ECONOMIQUES

4 Orientations / 13 Objectifs + DAACL / 32 Prescriptions / 13 Recommandations

+ DAACL intégré + Atlas cartographique SIP DAACL en annexe

- **ORIENTATION 5**

Organiser un développement économique plus performant et équilibré

- Objectif 20 – Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité
- Objectif 21 – Optimiser le foncier économique
- Objectif 22 – Accompagner les acteurs économiques vers un changement de modèle

- **ORIENTATION 6**

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

- Objectif 23 – Mettre en avant un cadre de vie de qualité pour dynamiser l'activité touristique, culturelle et sportive
- Objectif 24 – Construire une armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques

- **ORIENTATION 7**

Définir une armature commerciale renforçant les centralités

- Objectif 25 – Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial
- Objectif 26 – Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce
- Objectif 27 – Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l'armature commerciale
- Objectif 28 – Encourager les documents d'urbanisme à limiter le commerce interstitiel (hors localisation préférentielle)
- Objectif 29 – Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives dans les SIP
- **Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)**

- **ORIENTATION 8**

Préserver une agriculture de proximité et de qualité

- Objectif 30 – Valoriser une agriculture durable, diversifiée, de qualité et de proximité
- Objectif 31 – Préserver le foncier agricole
- Objectif 32 – Adapter l'agriculture aux changements

ZOOM PILIER 2 - cartes et quelques objectifs / prescriptions chiffrés

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

Principes d'implantation des « espaces économiques d'équilibre communautaire »			
Typologie	Objectif de connexion	Cœur de cible	Besoin en ENAF et conditions
Entrée de ville / bourg / enveloppe urbaine Lien facile en mode actif sécurisé (piéton et vélo) avec tissu urbain mixte	Renforcer la mise en place de services et infrastructures de mobilités pour mieux connecter le pôle économique aux espaces résidentiels	Artisanat et PME Production compatible avec habitat	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.
Eloignement du tissu urbain mixte Difficulté lien mode actif sécurisé (piéton et vélo)	Etudier la mise en place de services et infrastructures de mobilité avec les entreprises (Plan Mobilité Employeur, covoiturage...)	Production Fonctions supports à l'industrie (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 (en cohérence avec le potentiel foncier max d'équilibre communautaire par EPCI)

Type de site	« Principaux espaces économiques d'équilibre communautaires »					
	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
Potentiel foncier max. par EPCI 2025/2036 <i>Périodes suivantes voir objectif 21 du DOO (lissage possible avec potentiel éco intérêt majeur)</i>	Environ 25 ha	Environ 14 ha	Environ 22 ha	Densification	Environ 9 ha	Environ 9 ha

PR20D - Prescription 20D – principes espaces économiques 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 commerciale > 10 000 m² surface de plancher (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 » (pas d'exhaustivité)					
	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
Potentiel foncier maximum par EPCI 2025/2036 <i>Périodes suivantes voir objectif 21 du DOO (lissage possible avec potentiel éco équilibre communautaire)</i>	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

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

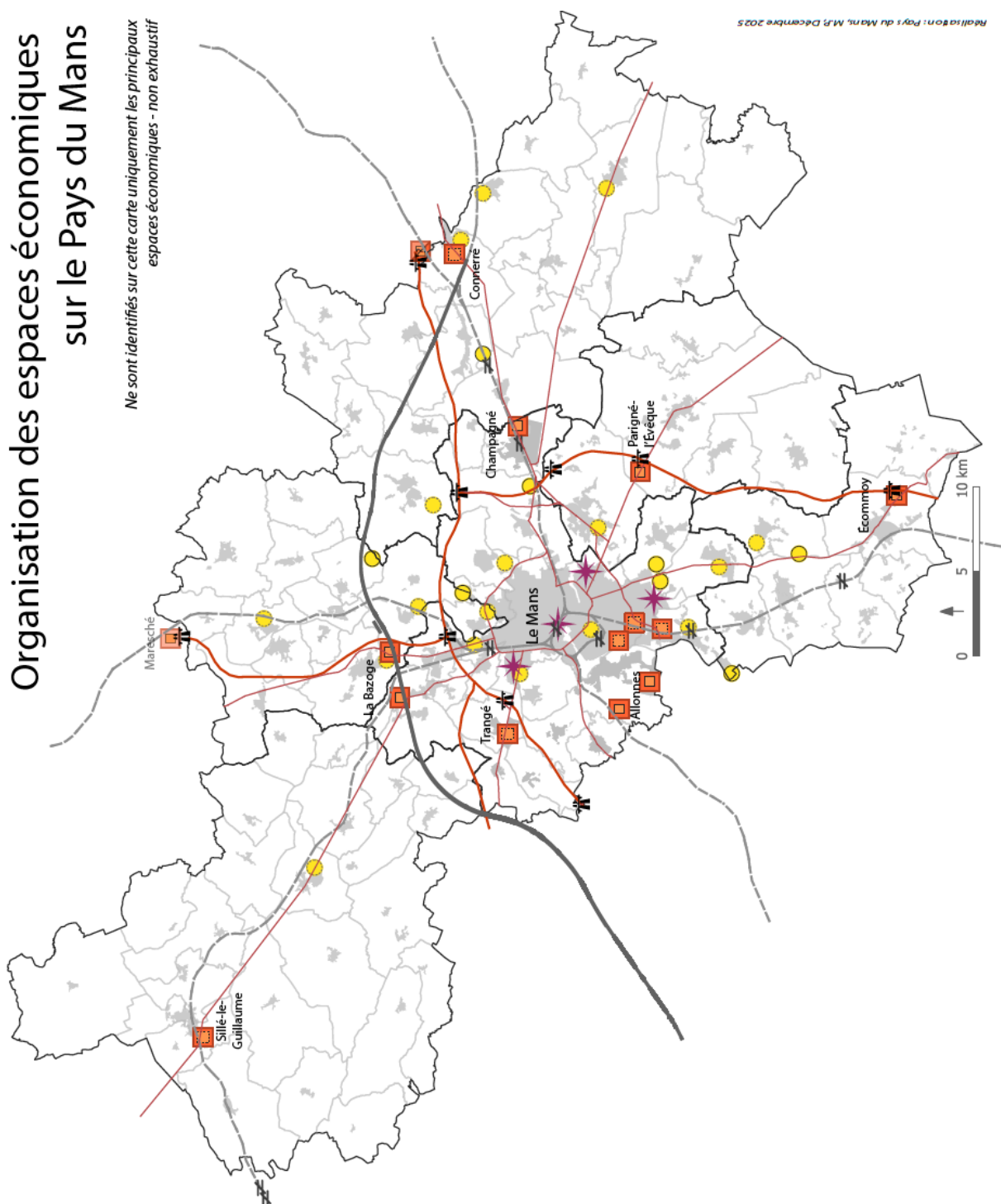
— Installations Terminales Embranchées (ITE)

□ Limites communales

□ Limites intercommunales

Organisation des espaces économiques sur le Pays du Mans

Ne sont identifiés sur cette carte uniquement les principaux espaces économiques - non exhaustif

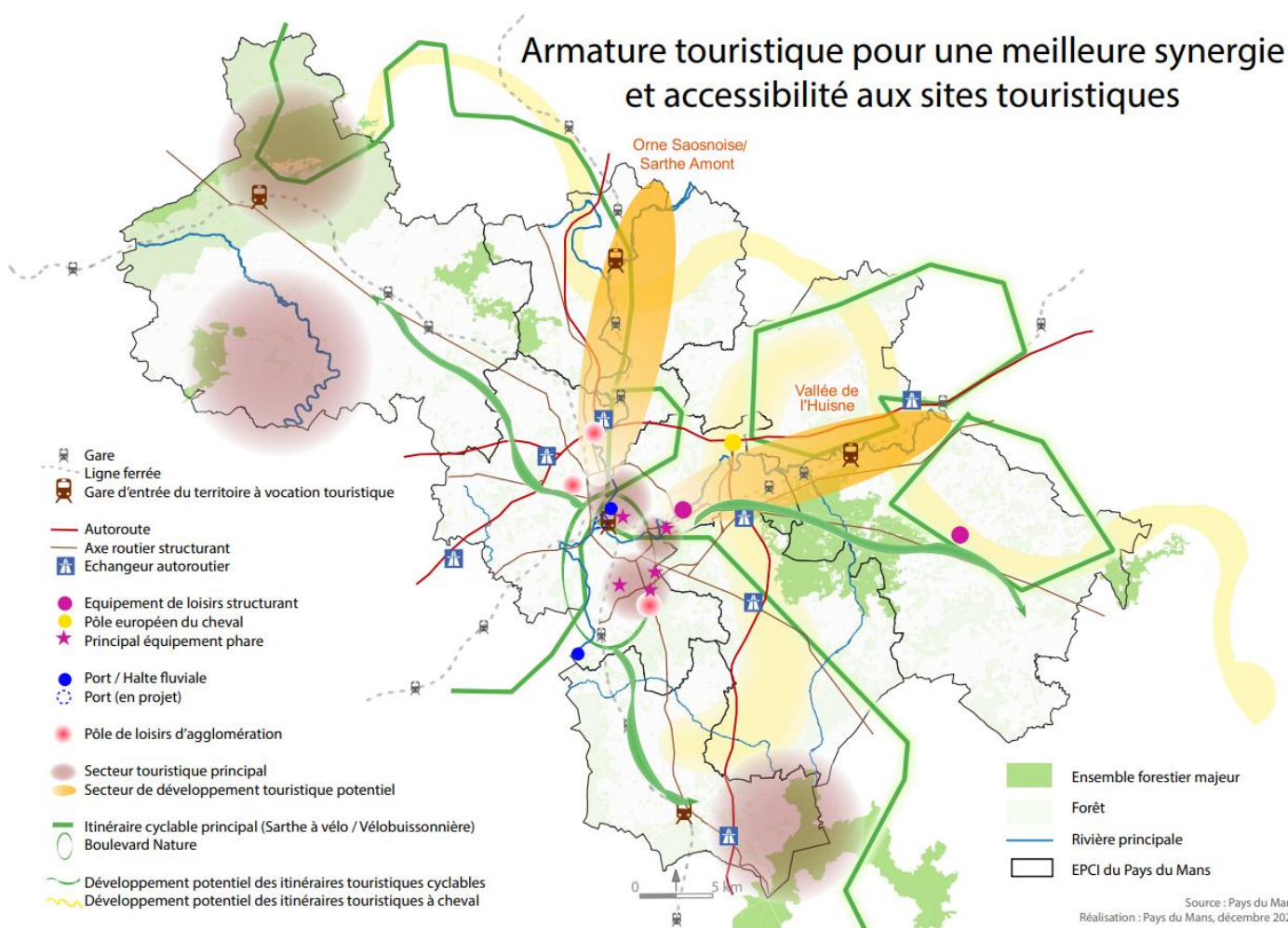


Réalisation : Pays du Mans, M.P. Décembre 2025

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

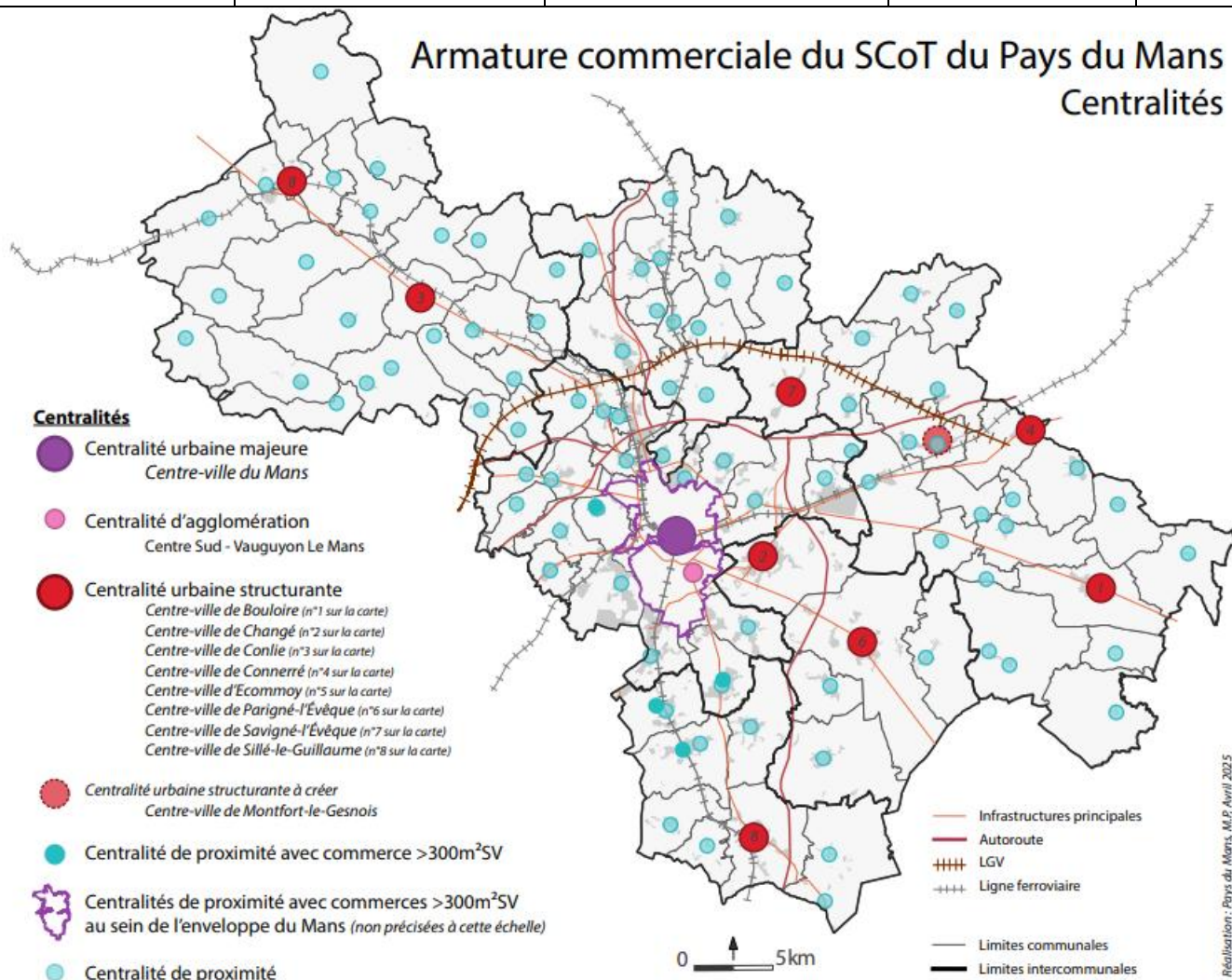
Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi) et stratégie économique communautaire

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



DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

Typologie Centralité		Conditions d'implantation DAACL		
Centre-Ville du Mans	Centralité urbaine majeure	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	Tous les formats de commerces (par unité commerciale) Pas de limitation de surface de vente
Centre Sud Vauguyon Le Mans	Centralité d'agglomération	Renforcement mixité de fonctions et attractivité commerciale avec accueil de tout type d'activité compatible avec l'habitat		
Centre-bourgs importants	Centralités urbaines structurantes (<i>densité commerciale > 25 commerces</i>) <i>Bouloire, Changé, Conlie, Conneré, 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	L'amélioration de la lisibilité et du confort des itinéraires marchands	
Centre-bourgs et centralité de quartier	Centralité avec commerce alimentaire > 300 m² SV Centralité de proximité	Gestion vacance commerciale Amélioration de l'espace public et de la place du piéton	Création/valorisation liaisons en modes actifs avec quartiers environnants	



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

• 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 m² de surface de vente ou 400 m² 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

N°	SIP	EPCI	Commune	Surface de vente existante en m ² (2025)	Plafond surface de vente	DRIVE possibilité extension/ création	Implantation de commerces < 300 m ² de SV
1	Zone Nord	LMM	Le Mans, La Chapelle St Aubin et St Saturnin	Estimée à environ 120000 m ²	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie marchande existante
2	Cormier / Hunaudières	LMM	Mulsanne et Ruaudin	Estimée à environ 50 000 m ²	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante

Conditions d'implantation SIP d'agglomération

3	Vivier / Raterie	LMM	Allonnes	30 000 m ²	+ 20 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie marchande existante
4	Fontenelles	LMM	Le Mans	11 300 m ²	+20 %	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante

Conditions d'implantation SIP relais

5	Le Soleil	OBB	Ecommoy	14 800 m ²	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante
6	Beauregard / Edison	LMM	Le Mans	Estimé à 11 400 m ² (avec cellules vacantes)	+ 10 %	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante

SIP > 5 000 m² de surface de vente en bassin de vie de proximité périurbains et ruraux

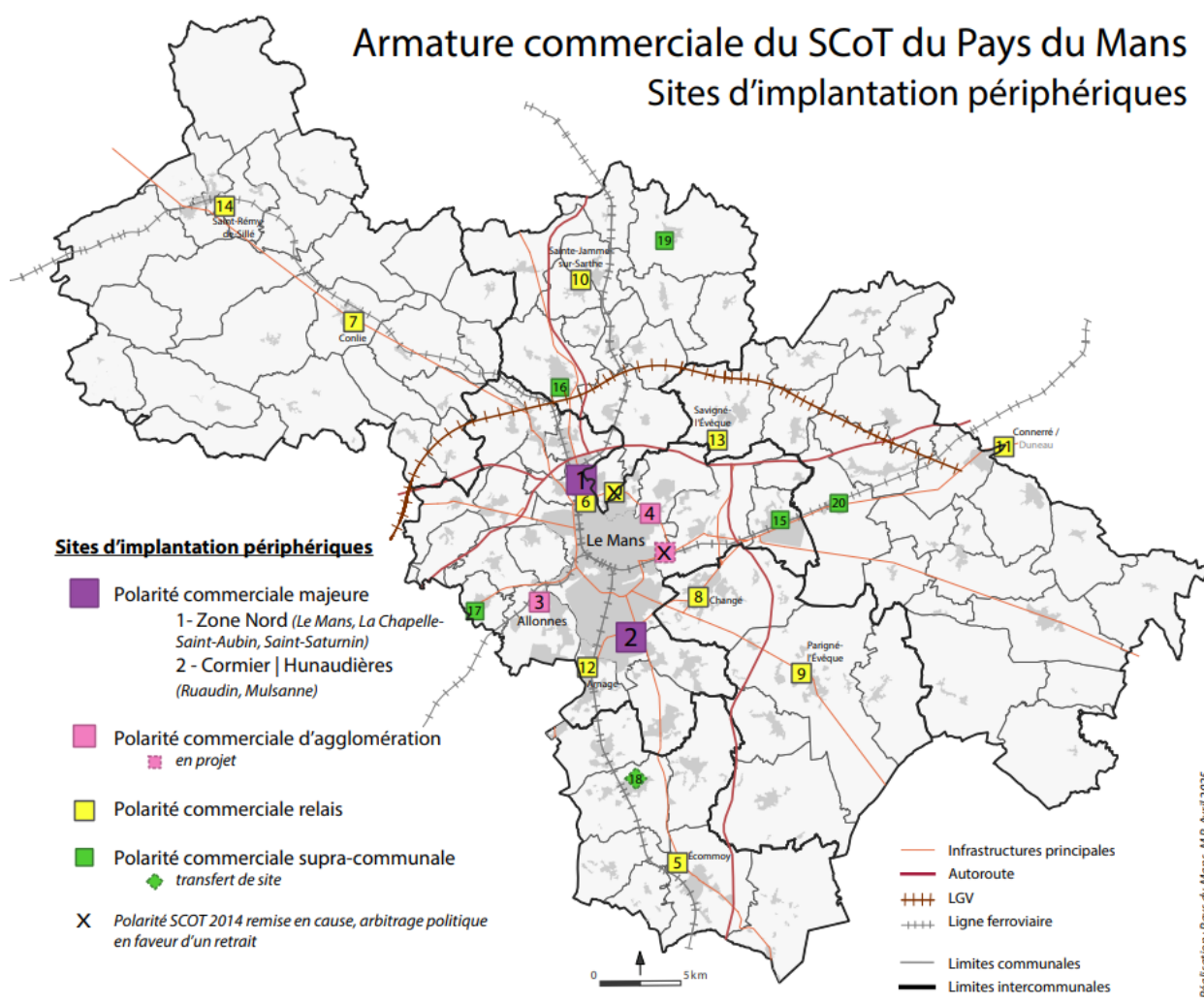
7	Rue du Mans	4CPS	Conlie	6 600 m ² (avec dossier CDAC U)	+ 30%	Non pas de besoin (projet récent)	Non sauf galerie existante
8	Le Grand Pin	SEM	Changé	Environ 6 000 m ²	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante
9	Ruisseau	SEM	Parigné l'Evêque	Environ 5 600 m ²	+ 30%	Non pas de besoin (projet récent)	Non sauf galerie existante
10	Prairie des moulins	MCS	Ste Jamme-sur-Sarthe	5 300 m ²	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante
11	Petites Varennes	GB	Connerré	5 300 m ²	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante
12	Rive Sud	LMM	Arnage	Environ 5 200 m ²	+ 30%	Non taille suffisante	Non sauf galerie existante

SIP > 3 000 m² < 5000 m² de surface de vente en bassin de vie de proximité périurbains et ruraux

13	L'Epine	GB	Savigné l'Evêque	Environ 3 800 m ²	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non
14	Entrée sud Sillé-le-G.	4CPS	Saint Rémy-de-Sillé	3 300 m ²	+ 30%	Oui si accolé magasin	Non sauf galerie existante

Conditions d'implantation SIP supra-communaux

N°	SIP	EPCI	Commune	Surface de vente existante en m²(2025)	Plafond surface de vente (ensemble de la zone)	DRIVE possibilité extension/ création	Implantation de commerces < 300 m² de SV
15	Route de Fatines / Chesnaie	LMM	Champagné	Environ 1 200 m²	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
16	Avenue du Mans	MCS	La Bazoge	Environ 1 000 m²	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
17	Les Hayes	LMM	Saint Georges-du-Bois	Environ 900 m²	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
18	Route du Mans	OBB	Laigné St Gervais	997 m² (projet)	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
19	Rue Saint Laurent	MCS	Ballon-Saint Mars	700 m²	+ 20 %	Oui accolé en justifiant / besoin	NON
20	Route de Paris	GB	Saint Mars-la-Brière	600 m²	+ 20 %	NON	NON



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 métropolitain ou départemental

Typologie	Vocation	Surface de plancher	Localisation / Implantation
Entrepôts	Départemental	5 000 à 10 000 m ²	<u>Sur axe structurant départemental</u> En renouvellement urbain en priorité Justification d'un besoin local Espace éco Equilibre communautaire, Espace éco intérêt majeur Friche

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 ²	<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 Espace économique Equilibre communautaire Espace économique intérêt majeur Friche
Entrepôts structurants	Régionale	20 000 à 40 000 m ²	<u>Nœud routier / autoroutier ou nœud ferroviaire</u> Espace économique intérêt majeur éloigné habitat

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 ² > 1000 emplois	<u>Nœud routier / autoroutier et embranchable fer</u> Eloigné du tissu urbain mixte Site déconnecté habitat en friche et embranchable fer Et/ou Espace économique intérêt majeur déconnecté habitat et embranchable fer

PILIER TRANSITIONS

7 Orientations / 23 Objectifs / 45 Prescriptions / 17 Recommandations

- **ORIENTATION 9**

Prévenir, maîtriser et réduire les nuisances en faveur d'un urbanisme favorable à la santé

- Objectif 33 – Réduire la pollution atmosphérique (extérieure et intérieure) et prévenir les risques liés au radon
- Objectif 34 – Limiter les pollutions sonore, lumineuse et des sols

- **ORIENTATION 10**

Planifier et décliner l'ambition énergétique : sobriété, efficacité, décarbonation et énergies renouvelables

- Objectif 35 – S'inscrire dans la trajectoire Territoire à Energie Positive
- Objectif 36 – Favoriser la sobriété, l'efficacité énergétique et réduire l'empreinte carbone des activités
- Objectif 37 – Accélérer la production d'EnR&R
- Objectif 38 – Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **ORIENTATION 11**

Réduire la vulnérabilité au changement climatique, aux risques (naturels et technologiques) et s'y adapter

- Objectif 39 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels
- Objectif 40 – Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques technologiques et industriels

- **ORIENTATION 12**

Valoriser le maillage paysager, les paysages emblématiques et les lisières du territoire

- Objectif 41 – Préserver et conforter les paysages du territoire
- Objectif 42 – Prendre en compte les enjeux paysagers dans l'aménagement
- Objectif 43 – Conserver et restaurer les lisières paysagères ou les recréer

- **ORIENTATION 13**

Consolider l'armature écologique, préserver les trames et le patrimoine naturel

- Objectif 44 – Préserver et restaurer les continuités écologiques structurantes
- Objectif 45 – Protéger les réservoirs de biodiversité
- Objectif 46 – Maintenir et renforcer le rôle des corridors écologiques
- Objectif 47 – Inscrire des ambitions fortes en faveur de la préservation des milieux aquatiques
- Objectif 48 – Pérenniser la nature ordinaire
- Objectif 49 – Renforcer la prise en compte des trames complémentaires au profit d'un maillage écologique plus fonctionnel

- **ORIENTATION 14**

Garantir un territoire économe en ressources

- Objectif 50 – Mettre en œuvre une stratégie cohérente autour de l'eau pour en garantir sa disponibilité
- Objectif 51 – Diminuer les volumes de déchets collectés et améliorer la gestion, le traitement et la valorisation
- Objectif 52 – S'inscrire dans une stratégie de planification écologique prenant en compte la fonctionnalité des sols

- **ORIENTATION 15**

Limiter l'artificialisation des sols en protégeant le foncier agricole et la biodiversité

- Objectif 53 – Des principes pour un changement de modèle
- Objectif 54 – Atteindre la zéro artificialisation nette à 2050 (trajectoire ZAN locale SCoT-AEC)
- Objectif 55 – Déclinaison territorialisée de la trajectoire ZAN locale

Objectif 39 – Concilier transition énergétique avec la préservation des paysages et des espaces naturels, agricoles et forestiers

Principes stratégie EnR&R Pays du Mans

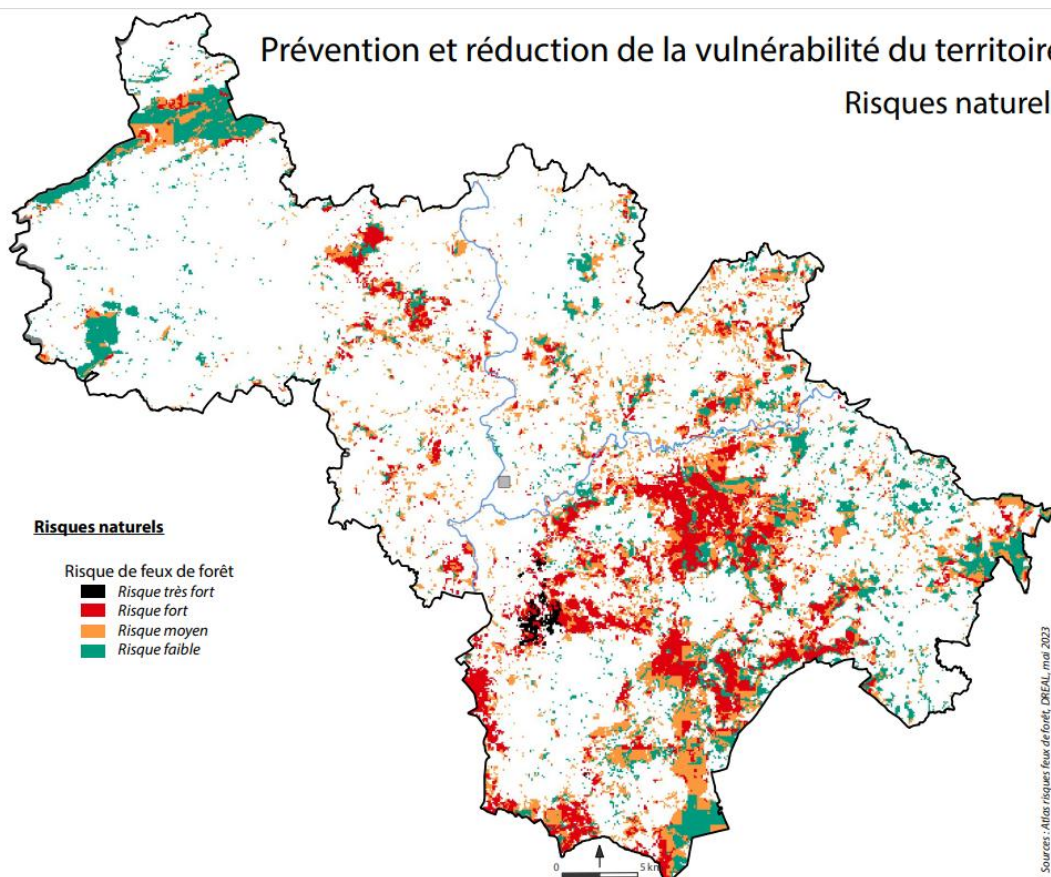
Principes stratégie EnR&R Pays du Mans

Dans le respect de la réglementation en vigueur.

EnR	Ce que l'on ne voudrait pas :	Ce que l'on voudrait :
Eolien	Eolien en zone boisé Impact trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors oiseaux et chiroptères) Implantation sur cônes de vue avec paysages identitaires. Multiplication risques / impacts	Favoriser l'émergence de démarche écocitoyenne. Permettre le développement éolien « au bon endroit » Expérimenter de nouvelles techniques Eviter l'encerclement de commune dans rayon 5 km Prendre en compte les travaux du PNR Normandie Maine
Méthanisation	Approvisionnement méthaniseur par cultures énergétiques principales qui renterait en concurrence avec la production alimentaire locale Des unités de méthanisation trop importante trop proche des habitations sauf proche des ZAE si production de chaleur. Vigilance effets cumulatifs ou cocktails pour santé des populations environnantes.	Favoriser les petites unités de méthanisation en lien avec les sites d'exploitations agricoles Renforcer la concertation sur les projets notamment avec les citoyens Approvisionnement local Développement station biogaz pour transporteurs Limiter l'impact liée à la circulation Poids Lourds Prévoir des mesures de compensation en cas de nuisances (sonore, olfactive, paysagère) pour les habitants proches
Hydroélectricité	Rupture de continuité écologique (pour nouveau barrage)	Restaurer continuité écologique Valorisation loisirs / tourisme moulins Prise en compte de la variation des hauteurs d'eau
Photovoltaïque	Emprise sur sols fonctionnels (espaces agricoles et naturels) Projets alibis en zone agricole (création bâtiment stockage avec toiture photovoltaïque mais sans réponse à un besoin de l'activité agricole)	Prioriser le développement sur toitures bâtiments existants, stationnement (ombrières), sites et sols pollués, en friche artificialisée, en friche agricole de plus 10 ans (si valorisation agricole ou forestière pas possible) ou anciennes carrières Application rigoureuse du document cadre approuvé par l'Etat pour les installations de photovoltaïque au sol
Solaire thermique	Mauvaise intégration toiture	Intégration toiture Prise en compte enjeu patrimonial
Agrivoltaïsme	Impact paysager Pas de lien avec l'activité agricole Agrivoltaïsme sur terres à forte qualité agronomique	Prendre en compte PNR Normandie Maine
Réseaux de chaleur	Manque de rentabilité du réseau.	Récupération énergie eaux usées, traitement des déchets, biomasse, biogaz Récupération chaleur datacenter Développement en lien avec densité bâtie Obligation de raccordement (en fonction distance du réseau)
Bois énergie	Exploitation non durable de la biomasse	Développement agroforesterie
Pompes à chaleur	Impact patrimonial bâti historique Nuisances sonores Renforcement ICU	Encadrer en milieu urbain la pompe à chaleur (close insertion paysagère PC) Exploiter potentiel géothermie
EnR&R UVED	Dégradation qualité de l'air / nuisances olfactives	Veille qualité de l'air Poursuite récupération chaleur

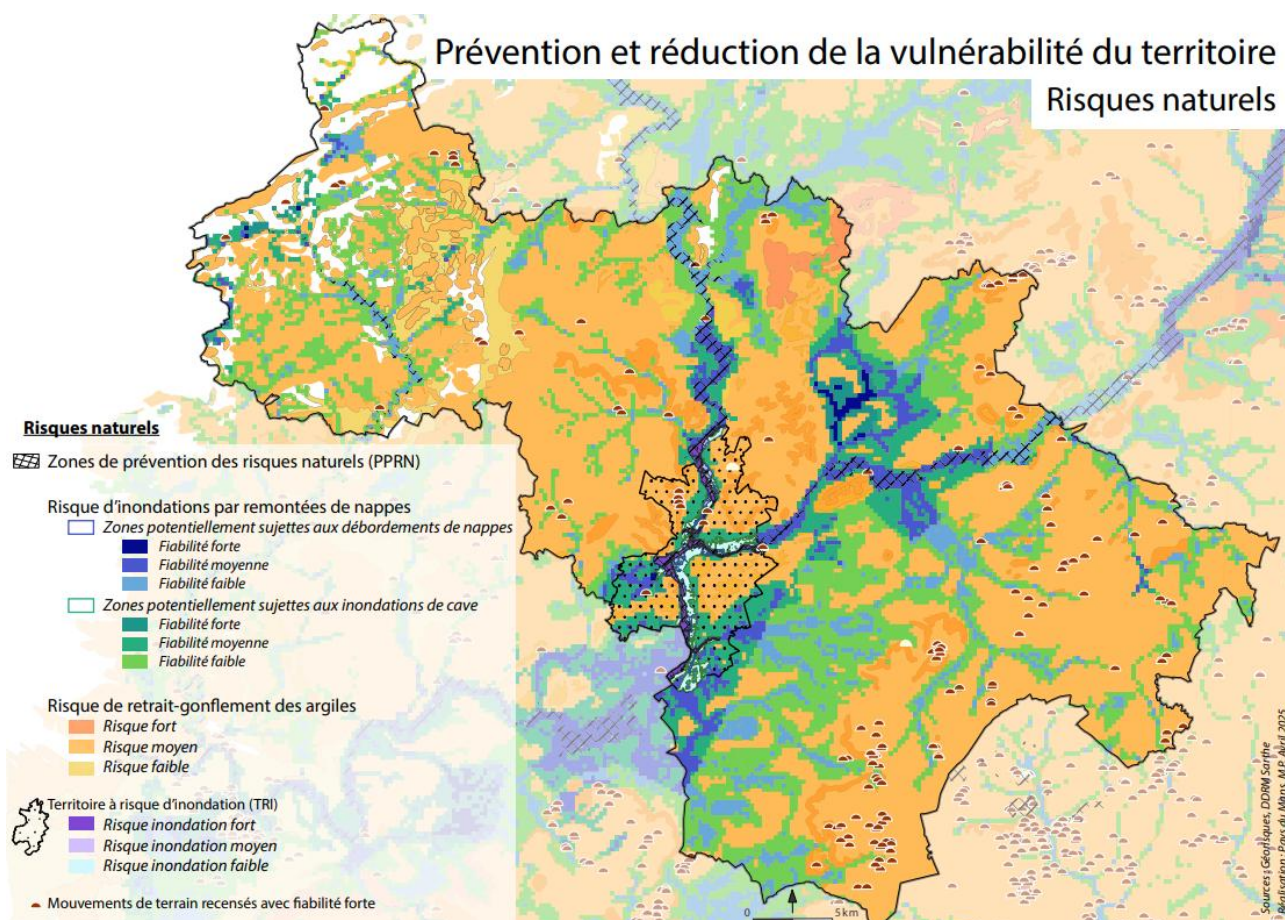
Prévention et réduction de la vulnérabilité du territoire

Risques naturels



Prévention et réduction de la vulnérabilité du territoire

Risques naturels



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 champagne de Conlie
- Le plateau calaisien

Zone à haute valeur culturelle et paysagère

▲ Altitude indicative

--- Principales lignes de crête

Préserver les lisières forestières

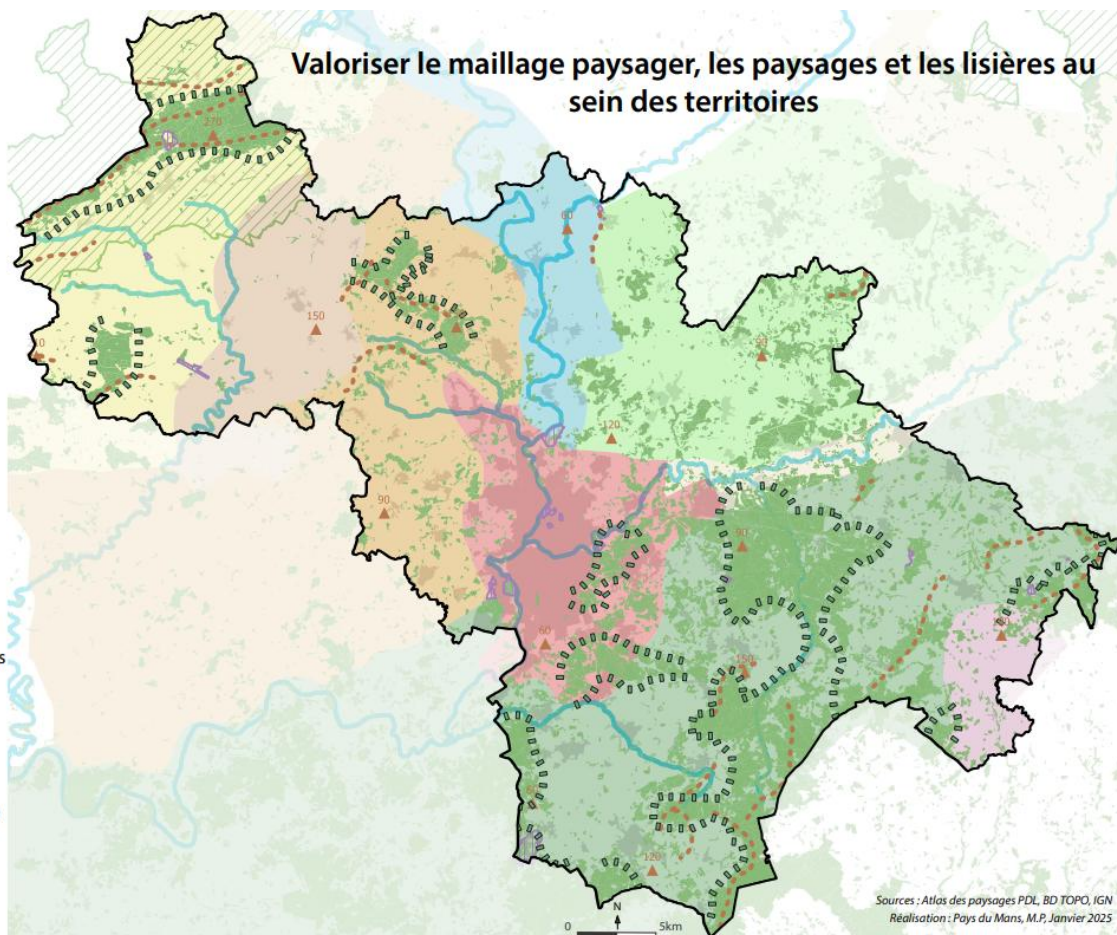
Traiter les lisières urbanisées des enveloppes urbaines

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



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

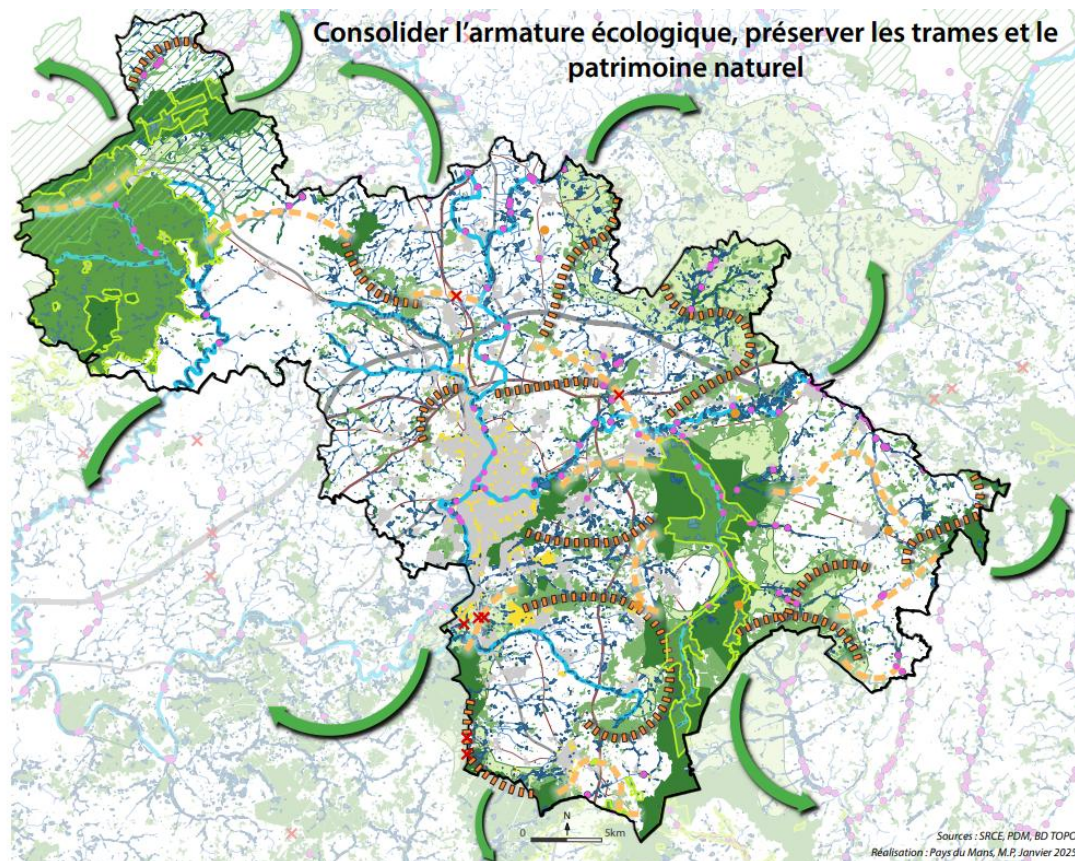
Autoroute

Axe structurant

Route d'intérêt départemental

Enveloppes urbaines

Périmètre du Pays du Mans



Objectif 55 –Atteindre la zéro artificialisation nette à 2050

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 :

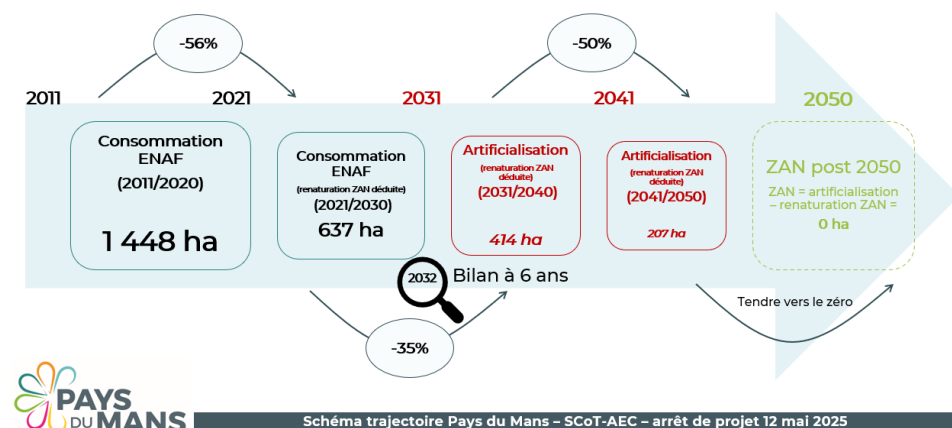


Schéma trajectoire Pays du Mans – SCoT-AEC – arrêté de projet 12 mai 2025

PR55 - Prescription 55 – 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	Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette
637 ha	414 ha	207 ha	

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. Une modification du SCoT-AEC pourra être lancée à l'issue du bilan si besoin.

Objectif 56 – 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 :

Périodes ZAN	Potentiel max 2021 – 2030	Potentiel max 2031 – 2040	Potentiel max 2041 – 2050
SCoT-AEC	637,1 ha	414 ha	207 ha
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.