

Le 27/03/2025

A l'attention des élus du comité syndical, des Présidentes/Présidents des 6 EPCI,

Objet : Pour information transmission du 2ème pilier du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale valant plan climat

Pour rappel, votre EPCI a délégué la compétence schéma de cohérence territoriale (SCoT) et plan climat air énergie territoriale (PCAET) au Pays du Mans. Les élus du comité syndical du Pays du Mans ont souhaité, le 13 mars 2023, mettre en place une stratégie commune entre planification et adaptation au changement climatique en lançant l'élaboration d'un document unique SCoT valant plan climat (SCoT-AEC). Ce document permettra de mieux préparer le territoire aux changements d'ici à 2050 (adaptation changement climatique, vieillissement de la population, transition écologique, trajectoire ZAN...) en prenant en compte le bien-être et la santé des habitants (démarche urbanisme favorable à la santé).

Le comité syndical s'est donné pour objectif d'arrêter le projet de SCoT-AEC le 12 mai prochain pour une approbation en janvier 2026 avant la fin du mandat. Le projet politique à 20 ans (Projet d'Aménagement Stratégique) a été débattu deux fois l'année dernière en mai et décembre, vous pourrez, le retrouver, ainsi que les travaux sur le diagnostic, sur ce lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/5303/documents>.

Depuis septembre 2024, les élus du Pays du Mans, en coopération avec les élus et services de votre EPCI, travaillent activement (1 comité technique et 1 comité de pilotage par mois) sur l'écriture du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ce dernier constitue la partie réglementaire du SCoT-AEC qui s'appliquera par principe de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU et carte communale).

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, et Transitions.

Pour vous associer en amont de l'arrêt de projet et mieux prendre en compte vos contextes locaux, nous vous transmettons, pour information et pour avis, **le deuxième pilier « Modèles Economiques »** du Document d'Orientation et d'Objectifs. Il comprend les thématiques développement économique, touristique, commercial et agriculture qui s'appliqueront à votre document d'urbanisme. Nous vous transmettons le dernier pilier transition début avril.

Il vous est proposé de transmettre vos remarques, si vous en avez, à votre EPCI membre, nous pourront en débattre avec vous si besoin avant l'arrêt de projet du 12 mai. Vos remarques, si partagées et si en accord avec le cadre réglementaire fixé par l'Etat, pourront être prises en compte. **Vous trouverez également pour information la réponse de la MRAE à la demande de cadrage préalable.**

En tant qu'EPCI compétent développement économique, nous vous laissons transmettre l'information à vos communes.

Bonne lecture, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, les élus l'expression de nos salutations distinguées.

Les trois Vice-Présidents du SCoT-AEC,
Franck BRETEAU
Jacques GOUFFÉ
Sébastien GOUHIER

REDACTION DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS SCoT- AEC PAYS DU MANS

VERSION PROVISOIRE PILIER 2

Suivi des modifications du DOO SCoT-AEC Pays du Mans

Version	Date	Destinataire	Evolution
VI	26/03/2025	Pour information élus comité syndical et EPCI et DDT et CA	

Point de vigilance : le DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS est prescriptif, certaines des prescriptions reprennent tout simplement la réglementation en vigueur (compatibilité avec SRADDET, ...)

VERSION PROVISOIRE DU 26 MARS 2025

Document de travail compilant les travaux travaillés en COTECH, COPIL et avec les PPA

Introduction (RAPPEL)

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.

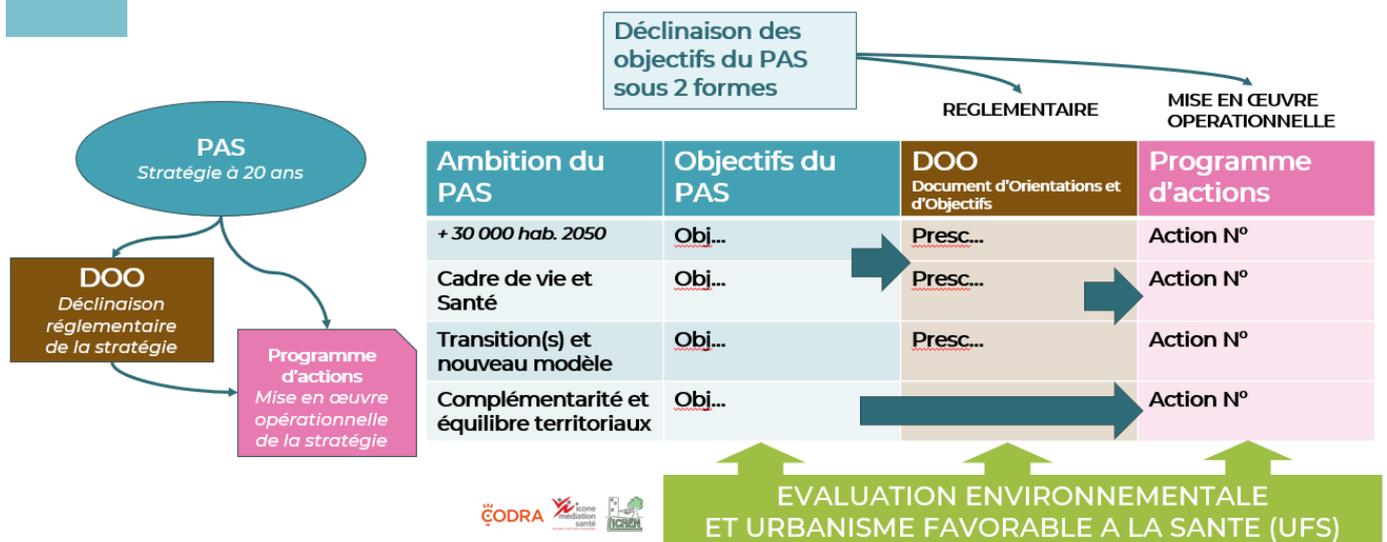
Un document issu d'un travail participatif faisant suite aux ateliers du projet d'aménagement stratégique, **il est le fruit des échanges techniques et politiques notamment des comités techniques et comités de pilotage**, composés des représentants élus et techniques des EPCI, et avec une participation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

Depuis septembre 2024, les travaux sur le DOO :
5 Comité techniques avec représentants techniques des EPCI + PPA suivant les sujets
1 Comité technique Personnes Publiques Associées
3 Points avec triptyque 3 VP SCoT-AEC
4 Comites pilotage avec représentants politiques des EPCI membres + 1 à venir 29/01
2 réunions avec le bureau du conseil de développement
3 bureaux pays avec point SCoT-AEC
4 comités pays avec point SCoT-AEC
1 réunion conseil développement / CESER sur le ZAN fin février
A venir :
Poursuite rythme 1 COTECH/1 COPIL par mois
1 Groupe de travail mixte élu / techniciens sur le foncier avec représentants EPCI tous les 15 jours
Des ateliers EPCI avec maires en cours en mars
Des réunions publiques en mars/avril

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.

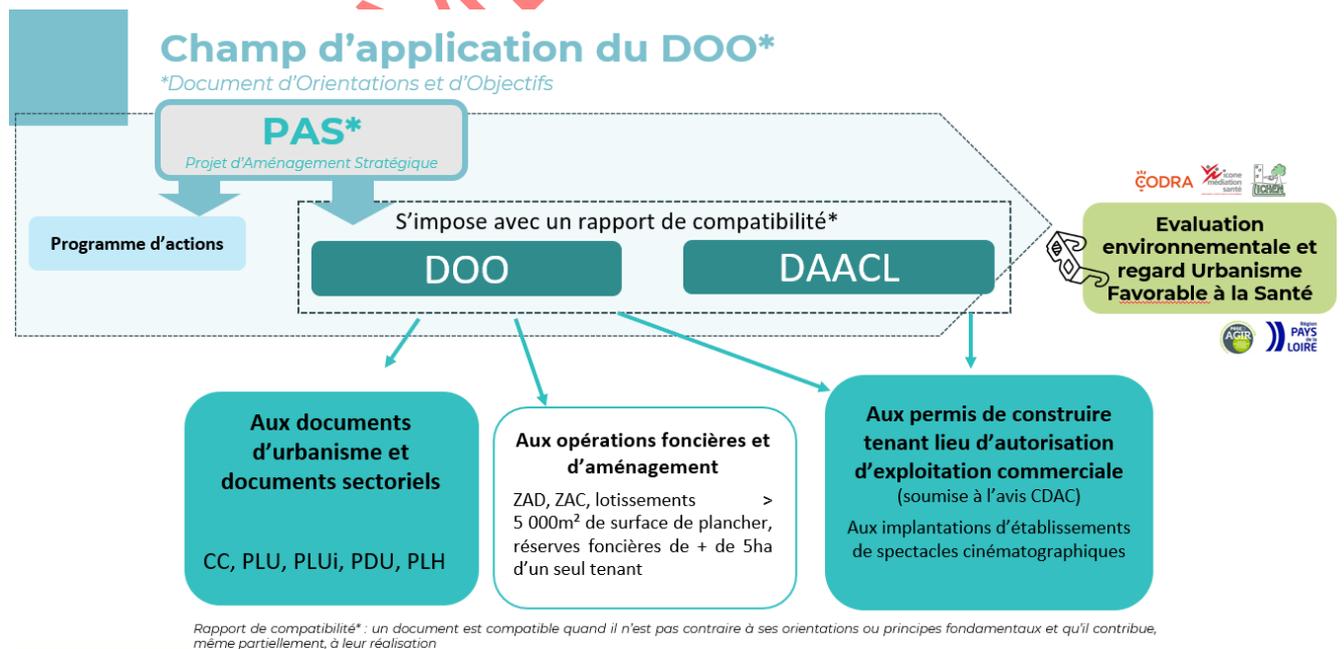
Le cadre du DOO est fixé juridiquement par le code de l'urbanisme en vigueur le 12 mai 2025 (date d'arrêt de projet) les articles L.141-4 à L.141-14 et les articles réglementaires R.141-6 à R.141-7.

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.144-6, 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.



Structuration du DOO :

Le Documents d'Orientations 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 correspondant aux principales thématiques à traiter,
- chaque orientation est composée d'objectifs,
- les objectifs comportent des prescriptions réglementaires opposables (principe de compatibilité) et des recommandations non opposables (accompagnement, conseil, pas obligatoire).
- Les cartes n'ont de pas valeur prescriptive, sauf quand elle est mentionnée.
- 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. ¶

¶

• RPX – Prescription x – 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...). ¶

¶

• 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. ¶

¶

• RPX – 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 m² 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
- Modèle économique
- Transitions

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

PILIER ARMATURE ET CAPACITE D'ACCUEIL (transmis 28/01/2025)

- 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 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 Définir une armature commerciale renforçant les centralités
 - Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)
- O8 Préserver une agriculture de proximité et de qualité

PILIER TRANSITIONS (pilier à rédiger pour fin mars au plus tard)

- 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

PILIER MODELES ECONOMIQUES

Version provisoire

Transmise par mail pour information aux membres du Comité Syndical et aux communes et EPCI FIN MARS 2025

Remarques éventuelles à transmettre à votre EPCI qui en informera le Pays du Mans

Table des matières

Introduction (RAPPEL)	2
P2-O5 – Orientation n°5 du DOO, pilier 2	9
ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS PERFORMANT ET EQUILIBRE	9
Objectif 20 – Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité	10
PR20A - Prescription 20A – principes vocation pôles économiques	11
PR20B - Prescription 20B – principes espaces économiques d'intérêt local	12
PR20C - Prescription 20C – principes espaces économiques d'équilibre communautaire	13
PR20D - Prescription 20D – principes espaces économiques d'intérêt majeur	14
PR20E - Prescription 20E – principes espaces économiques dédiés	15
PR20F - Prescription 20F – implantation giga factory	15
Objectif 21 – Optimiser le foncier économique	17
PR21A - Prescription 21A – conditions d'extension des ZAE	17
PR21B - Prescription 21B – optimisation foncière des projets économiques	17
PR21C - Prescription 21C – Projections des besoins maximum de foncier en extension par EPC	18
Objectif 22 – Accompagner les acteurs économiques vers un changement de modèle	18
P2-O6 – Orientation n°6 du DOO, pilier 2	19
METTRE EN AVANT UNE POLITIQUE TOURISTIQUE, CULTURELLE, ET DE LOISIRS DE QUALITE FAVORISANT LES SYNERGIES ET LE BIEN ETRE	19
Objectif 23 – Mettre en avant un cadre de vie de qualité pour dynamiser l'activité touristique, culturelle et sportive	20
REC23A – Recommandation 23A – Valorisation et préservation du patrimoine bâti et industriel	20
PR23A – Prescription 23A – Hébergement touristique	21
PR23B – Prescription 23B – Maillage et accessibilités des activités culturelles, sportives et de loisirs	21
REC23B – Recommandation 23B – Gares portes d'entrées touristiques	21
REC23C – Recommandation 23C – Tourisme vert	22
PR23C – Prescription 23C – Accès aux berges	22
PR23D – Prescription 23D – Agrotourisme	22
Objectif 24 – Construire une armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques	23
PR24 – Prescription 24 – Stratégie touristique et carte	23
P2-O7 – Orientation n°3 du DOO, pilier 2	25
AFFIRMER UNE STRATEGIE COMMERCIALE RENFORÇANT LES CENTRALITES	25
Objectif 25 – Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial	27
PR25 - Prescription 25 – Gouvernance locale du commerce coordonnée par le Pays du Mans	27
REC25 – Recommandation 25 – Dialogue amont avec porteurs de projets	27
Objectif 26 – Mettre en place une classification des pôles commerciaux	28
PR26A - Prescription 26A – Classification commerciale centralités	29
PR26B - Prescription 26B – Classification commerciale Sites d'Implantation Périphérique	30
Objectif 27 – Renforcer les centralités comme localisation préférentielle du commerce	32
PR27A - Prescription 27A – Principe Centralité	32
PR27B - Prescription 27B – Centre-Ville du Mans polarité commerciale n°1	33
PR27C - Prescription 27C – Centre-Sud Vauguion	33
PR27D- Prescription 27D – Centralités urbaines structurantes	34
PR27E- Prescription 27E – Centralités de proximité	34

Objectif 28 – Encadrer, conditionner le développement des secteurs commerciaux périphériques en fonction de leur rôle dans l'armature commerciale.....	35
PR28A- Prescription 28A – SIP	35
PR28B- Prescription 28B – SIP Majeurs	35
PR28C- Prescription 28C – SIP d'agglomération	36
PR28D- Prescription 28D – SIP relais	37
PR28E- Prescription 28E – SIP supra-communaux	37
Objectif 29 – Encourager les documents d'urbanisme à limiter le commerce interstitiel (hors localisation préférentielle).....	38
PR29- Prescription 29 – Commerces interstitiels	38
Objectif 30 – Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives dans les SIP.....	38
REC30- Recommandation 30 – Qualité formes urbaines SIP	38
DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL).....	39
DAACL – PARTIE COMMERCE.....	40
Conditions d'implantation du commerce en centralité.....	40
Conditions d'implantation du commerce en Site d'Implantation Périphérique.....	42
Conditions d'implantation du commerce hors localisation préférentielle (ou diffus).....	45
DAACL – PARTIE LOGISTIQUE.....	46
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.....	46
Localisation préférentielle logistique commerciale.....	47
Principes de qualité d'aménagement des projets.....	49
P2-08 – Orientation n°8 du DOO, pilier 2.....	50
PRESERVER UNE AGRICULTURE DE PROXIMITE.....	50
Objectif 31 – Valoriser une agriculture durable, diversifiée, de qualité et de proximité.....	51
Pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle.....	51
PR31A - Prescription 31A– Précision des objectifs de développement de l'activité agricole dans les documents d'urbanisme	51
PR31B - Prescription 31B– Préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles	51
PR31C - Prescription 31C– Préserver les sites d'exploitation agricoles	51
PR31D - Prescription 31D– Diversification des activités	52
Renforcer le dialogue et la concertation avec les acteurs agricoles.....	52
PR31E - Prescription 31E– Concertation agricole	52
Renforcer la souveraineté alimentaire du territoire.....	53
REC31- Recommandation 31 – Circuits courts	53
Objectif 32 – Préserver le foncier agricole.....	54
Maîtriser la consommation d'espaces agricoles.....	54
PR32A - Prescription 32A– Définition de zones agricoles à enjeu fort	54
PR32B - Prescription 32B– Limitation de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole	55
limiter l'artificialisation et préserver le foncier agricole.....	55
PR32C - Prescription 32C– Implantation des constructions agricoles	55
PR32D - Prescription 32D– Changement de destination	56
PR32E - Prescription 32E– Traitement des parcelles en friche	56
REC32- Recommandation 32 – Observatoire foncier	57
Renforcer l'intégration paysagère et le traitement des franges.....	58
PR32F - Prescription 32F– Traitement des franges	58

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

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PLUS PERFORMANT ET EQUILIBRE

Objectifs DOO	Objectifs PAS
<p>Structurer une armature économique qui bénéficie à chaque partie du territoire dans une logique de complémentarité</p>	<p>STRUCTURER UNE ARMATURE ECONOMIQUE QUI BENEFICIE A CHAQUE PARTIE DU TERRITOIRE DANS UNE LOGIQUE DE COMPLEMENTARITE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation économique au sein des centralités et/ou de l'enveloppe urbaine • Accueillir l'artisanat et TPE dans des pôles d'activités de proximité • Orienter le développement des fonctions productives dans des pôles productifs adaptés (selon le panel d'offres) • Conditionner la mise en place de services à la population et commerce de proximité • Valoriser des sites dédiés d'intérêt régional 	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir une offre suffisamment diversifiée pour répondre au mieux à chaque type de besoins • 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 • Avoir une offre toujours disponible à court et moyen terme mais dans une logique de sobriété
<p>Optimiser le foncier économique</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Conditionner les extensions des ZAE • Faciliter l'optimisation foncière des projets économiques • Définir un potentiel foncier d'intérêt SCoT pour des entreprises d'envergure ? • Identifier les surfaces maximales prévues en extension par EPCI 	
<p>Accompagner les acteurs économiques vers un changement modèle (programme d'actions)</p>	

DOC

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, (complémentarités 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 « lieu de l'économie », 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 « lieux de l'économie » du Pays du Mans selon les principes suivants :

PR20A - Prescription 20A – principes vocation pôles économiques

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

Le SCoT-AEC du Pays du Mans décline une typologie des lieux de l'économie selon les niveaux suivants : Intérêt local, équilibre communautaire, intérêt majeur et site dédié.

Les documents d'urbanisme adapteront les règles d'urbanisme concernant l'implantation des activités économiques conformément au panel d'offres (tableau des typologies des lieux de l'économie). Les principes suivants permettront de différencier la vocation des différents pôles économiques du territoire :

- en lien avec l'ambition d'un urbanisme favorable à la santé, il est important de **veiller à réduire les nuisances et risques liés aux activités économiques vis-à-vis de la population**. Ces activités doivent être accueillies prioritairement dans des pôles économiques éloignés des espaces résidentiels. Ces pôles devront aussi être 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 pôles 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 ZAE d'équilibre communautaire (logique de maillage) et les ZAE 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 seront adaptées à la typologie de la zone (enveloppe urbaine ou éloignée) et à sa connexion au réseau routier ou ferroviaire.

DOCUMENT

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
- et des petits terrains optimisés.
- un nombre d'emplois faible.

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 économique d'intérêt local			
Typologie	Objectif de connexion	Cœur de cible	Besoin en ENAF et conditions
Zone d'activité ou tissu économique imbriqué dans l'enveloppe urbaine d'un bourg ou d'une ville. Composé d'activités compatibles avec l'habitat.	Renforcer la connexion en modes actifs	Artisanat et TPE Services à la population Services aux entreprises Mixité urbaine et fonctionnelle	Priorité au renouvellement urbain et optimisation foncière La résorption / réaffectation de locaux vacants pour le développement économique si compatible avec la proximité de l'habitat.
Entrée de bourg / ville ou isolé Ces zones ont vocation à accueillir les activités artisanales qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes.	Renforcer la connexion en modes actifs entre le bourg/la ville et l'espace économique	Artisanat et TPE Activités artisanales généralement incompatibles habitat	Extension possible à la marge et si justification d'un besoin local.

Le SCoT-AEC permettra à chaque commune de toujours 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 seront permises en centralité et au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs. Ces implantations seront facilitées par :

- **La résorption / réaffectation de locaux vacants** pour le développement économique si compatible avec la proximité de l'habitat ;
- **L'étude de 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 ce principe.



Occupation du sol



SEMZO6_72047

Source Fiche ZA SEM août 2023

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

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

Les espaces économiques d'intérêt communautaire sont des pôles 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.

Une identification 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 économique 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 (potentiel foncier max d'équilibre communautaire par EPCI)

Type de « lieu »	Principaux espaces économiques d'équilibre communautaires					
	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
Entrée de bourg / Ville ou dans tissu urbain mixte	ZAE La Pointe Sargé-lès-Le Mans ZAE Hunaudières Ruaudin ZI Nord Le Mans / La Chapelle St Aubin / St Saturnin (renouvellement)	ZAE L'Epine Savigné l'Evêque ZAE Vollerie Bouloire ZAE La Herse Connerré (renouvellement) ZAE Thorigné (Chéquinière, Grand Bonnet)	ZAE Montbizot Pièce du Bois (renouvellement) ZAE La Bazoge Bois des Hogues, Arche, Champfleury ZAE La Grouas Neuville (extension) Bois du Breuil - St Pavace (extension)	Zone du Gué Teloché (renouvellement)	ZAE Changé (Perquoi, Ravalières, Dindo, Chenardière (extension tranche 4))	ZAE 4C Conlie
Isolé / éloigné habitat	ZAE Aigné/La Milesse La Mare ZAE Arnage Butagaz Gare ZAE Auvours Yvré l'Evêque	ZAE La Pécardière Montfort / St Mars-la-Brière	ZAE Les Petites Forges (extension tranche 4) Joué l'Abbé ZAE de Chapeau Neuville (renouvellement) ZAE La Croix des Landes – La Bazoge (extension)	ZAE Petit Raidit Teloché (renouvellement) ZAE Belle Etoile / Le Veau Moncé-en-Belin	Sans objet	-
Potentiel foncier maximum par EPCI 2025/2035	A préciser ?	A préciser ?	Environ 22 ha	A préciser ?	A préciser ?	Environ 9 ha

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

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

Ces pôles économiques d'intérêt majeur, positionnés sur les 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 de pôles 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 économique 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 et non pas à l'échelle de chaque commune. Intensification et compacité des activités recherchées.
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 m ² surface de plancher (Favoriser les implantations nuisantes vu l'éloignement du tissu résidentiel)	Intégrer les besoins en extension urbaine mesurés et justifiés de chaque EPCI (potentiel foncier max intérêt majeur par EPCI)

Type de « lieu »	Espaces économiques d'intérêt majeur					
	LMM	GB	MCS	OBB	SEM	4CPS
Entrée de bourg / Ville ou dans tissu urbain mixte	ZI Sud Le Mans ZAE Etoile Trangé	ZAE - Les Terrasses du Challans 2 - Connerré	-	-	-	ZAE Sillé-le-Guillaume
Isolé / éloigné habitat	ZAE Monné Allonnes ZAE Tremelières Allonnes (NTN) ZAE Carrières / Rte de Paris Champagné	Zone de l'échangeur ? Connerré	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 2025/2035	A préciser ?	A préciser ?	Environ 8 ha	1AUz 6.5 ha	A préciser ?	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 **pôles 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 pôles 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 économique 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.

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

PR20F - Prescription 20F – implantation giga factory

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

De manière exceptionnelle, afin de répondre aux enjeux nationaux réindustrialisation, et renforcer l'attractivité économique du Pays du Mans, il est également envisagé de permettre hors typologie précédente, l'implantation exceptionnelle d'une « gigafactory » sous conditions :

- assurer plusieurs centaines d'emplois sur site,
- être justifiée (manque de foncier, besoin d'emprise foncière importante non morcelée),
- avoir une gestion économe en ressources (eau, énergie),
- produire sur site une production EnR,
- répondre prioritairement aux activités industrielles liées aux transitions (décarbonation et sobriété énergétique, réemploi et nouveaux matériaux ou encore écologie industrielle Territoriale (EIT*)),
- garantir un accès direct aux infrastructures routières ou ferroviaires majeures et une desserte en transport en commun.

Après avoir réuni l'ensemble des conditions précédentes, un foncier non mutualisé (à déduire du potentiel de l'EPCI) maximum de 30 hectares pourra être mobilisé pour permettre (une seule fois) ce type d'implantation exceptionnelle sous forme de déclaration de projet.

Ce site s'inscrira dans une gouvernance élargie à l'échelle du Pays et en impliquant les futurs acteurs économiques.

*EIT = mutualisation inter-entreprises de matières, énergie, eau, équipements...

Typologie des lieux d'économie sur le Pays du Mans

Permettre l'implantation économique au sein des centralités et/ou de l'enveloppe urbaine Cf PLU/PLUi

Accueillir l'artisanat et TPE dans des pôles de proximité

◆ pôles d'activités de proximité

Orienter le développement des fonctions productives dans des pôles productifs adaptés

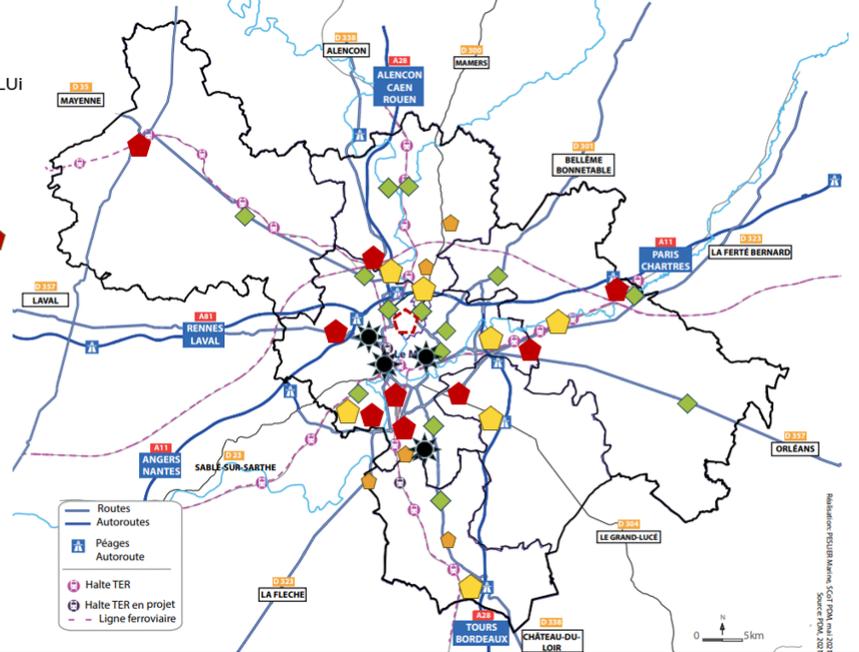
- en entrée de ville au sein de **pôles productifs intégrés** ◆
- De manière isolée au sein :
 - de **pôles productifs structurants** ◆
 - de **pôles d'activités d'équilibre** ◆

Valoriser des sites dédiés d'intérêt régional

☀ Université, Gare TGV, Technoparc 24h? Califormie/MMA

◆ Bois du Breuil St Pavace ???

? Site éco d'intérêt SCoT pour accueillir entreprises stratégiques ayant besoin de foncier ?



@paysdumans

CARTE A FAIRE

DOCUMENT DÉ

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 1AUz, PA déposés entre 2021 et 2025), **l'extension d'un pôle d'activités économique ne sera possible que si la collectivité compétente inscrit ce besoin dans une stratégie économique communautaire. L'optimisation de la partie déjà existante du pôle économique sera priorisée.**

Toute extension devra s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble contribuant à l'amélioration globale de la performance du pôle 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... Les relocalisations pourront être refusées 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 pôles d'activités 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 1500m² de foncier ou moins de 500m² 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

13 243 m² de bureaux
11 722 m² de bâtiments d'activité

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 »	2025/2035	2035/2045	2045/2050
Tissu urbain (Niveau PLU/PLUi)	Besoin en surfaces activités lissés avec habitat équipements... (tissu urbain mixte)		
ZAE intérêt local (Niveau PLU/PLUi)			
ZAE d'équilibre communautaire (Niveau SCoT)	Projets en cours 1AUz Cf objectif 20 Total projeté =	Diminution progressive et potentiel lissé avec habitat / équipement dans le cadre du potentiel ZAN EPCI	Tendre vers le 0
ZAE / Espaces Eco d'intérêt majeur SCoT (Niveau SCoT)	Projets en cours 1AUz Total projeté =		
Sites majeurs dédiés tertiaires et réindustrialisation (Niveau SCoT)	En renouvellement urbain sauf site GigaFactory 30 ha		

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 pôles 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	Objectifs PAS
<p>Mettre en avant un cadre de vie de qualité pour dynamiser l'activité touristique, culturelle et sportive</p> <ul style="list-style-type: none"> Faire de la candidature de la muraille romaine du Mans au Patrimoine Mondial de l'UNESCO une opportunité Valoriser et préserver le patrimoine bâti et industriel Optimiser et caractériser les offres et les capacités d'hébergement touristique Apporter un maillage et faciliter l'accès aux activités culturelles, sportives et de loisirs pour une meilleure santé mentale et physique des habitants Favoriser le développement du tourisme vert 	<p>Affirmer la place du Pays du Mans comme une destination court-séjour</p> <p>OBJ 9 Valoriser une destination Plantagenêt</p> <p>OBJ 10 Développer le tourisme fluvial</p> <p>OBJ 11 Affirmer un art de vivre Pays du Mans</p> <p>OBJ 12 Favoriser un tourisme durable et responsable</p> <p>Structure la stratégie touristique et culturelle sur des thématiques communes</p> <p>OBJ 13 Valoriser le patrimoine bâti et industriel</p> <p>OBJ 14 Mettre en avant le végétal comme dynamique touristique commune</p> <p>OBJ 15 S'affirmer comme territoire de randonnées à pied, à vélo, à cheval</p> <p>OBJ 16 Promouvoir une politique culturelle et d'événementiels rayonnantes et pour tous</p>
<p>Construire une armature touristique pour une meilleure synergie et accessibilité aux sites touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Des espaces supports d'activité touristiques à préserver et valoriser Renforcer les liens entre les principaux secteurs touristiques Valoriser des infrastructures touristiques et de loisirs structurantes Affirmer un maillage d'itinéraires de randonnées et de cyclotourisme Tirer profit du positionnement du territoire 	<p>Favoriser le bien être par le développement des loisirs et du sport</p> <p>OBJ 17 Renforcer la pratique d'activités physiques quotidiennes et le sport</p> <p>OBJ 18 Poursuivre le développement des loisirs</p> <p>S'adosser sur l'armature territoriale pour construire un service express régional métropolitain</p> <p>OBJ 21 Renforcer l'accessibilité des sites touristiques par les transports collectifs, les modes actifs et transports décarbonés</p>

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 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 LMNP (locations meublées non professionnelles) 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**, ces derniers ne seront pas autorisés au sein des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ou présenteront un argumentaire précisant le 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 développé 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.

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 présentant un intérêt patrimonial et architectural, les documents d'urbanisme pourront permettre le changement de destination des bâtiments ou la réaffectation d'anciens bâtiments, 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.

DOCUMENT EN TRAVAIL

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'activité 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)

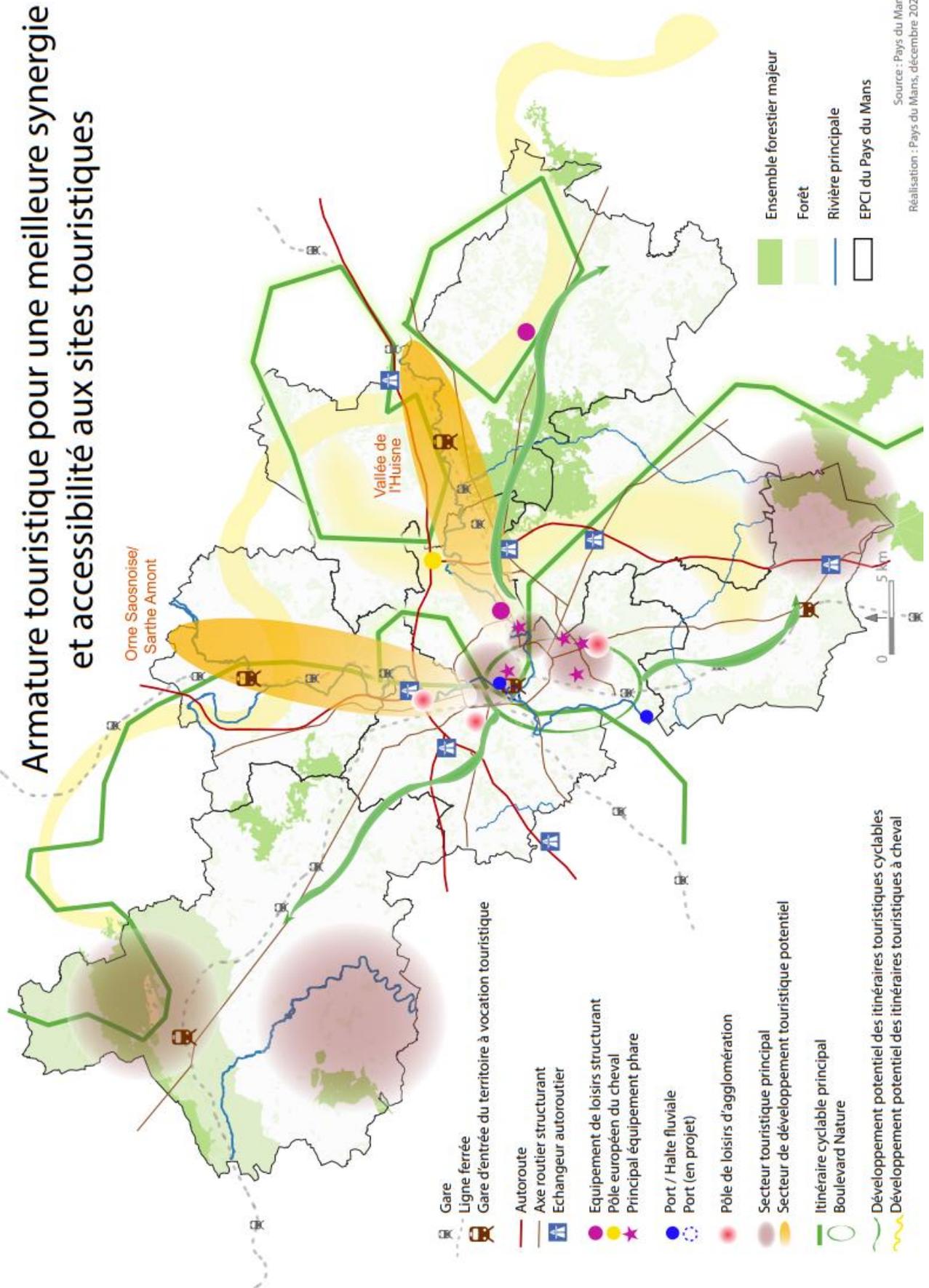
Affirmer un maillage d'itinéraires de randonnées et de cyclotourisme

- 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



carte indicative non prescriptive

P2-O7 – Orientation n°3 du DOO, pilier 2

AFFIRMER UNE STRATEGIE COMMERCIALE RENFORÇANT LES CENTRALITES

Objectifs DOO	Objectifs PAS
AFFIRMER UNE STRATEGIE COMMERCIALE RENFORÇANT LES CENTRALITES	
Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial	OBJ 18 Affirmer le rôle du SCoT-AEC dans la gouvernance locale sur l'aménagement commercial
Mettre en place une classification des pôles commerciaux	OBJ 19 Définir une armature commerciale renforçant les centralités
Définir une armature commerciale renforçant les centralités et encadrant le développement commercial périphérique et de flux	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
Favoriser le changement de modèle vers des formes urbaines plus qualitatives	

VOLET COMMERCIAL composé d'une partie DOO et du DAACL

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*).
- Les « drive » sont aussi concernés car certains sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale et accueillent une clientèle.

Sont exclus du champ d'application :

- les commerces de véhicules automobiles ou de motos,
- 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 m²**. Ces derniers sont donc concernés par les conditions d'implantation du DAACL.

DOCUMENT DE TRAVAIL

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 m² 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).

Considérant les articles L752-4 et R752-21 du code du commerce, 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 m²**:

- dans les communes de moins de 20 000 habitants,
- et, pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols, dans toutes les communes,

le Pays du Mans pourra accompagner, après analyse du dossier, la collectivité compétente en matière d'urbanisme à saisir la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) notamment si le projet ne s'inscrit pas dans la stratégie commerciale SCoT-AEC.

La CDAC sera automatiquement saisie pour les dossiers comprenant plus de 900 m² de surface de vente.

Pour le suivi des projets entre 300 et 1000 m² 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.

REC25 – Recommandation 25 – 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 m² surface de vente) pour faciliter l'intégration des projets et mieux comprendre les besoins.

Objectif 26 – Mettre en place une classification des pôles commerciaux

La classification en pôles commerciaux a pour objectif de hiérarchiser les fonctions commerciales à l'échelle du Pays du Mans et d'orienter le développement commercial vers des localisations préférentielles déterminées (centralités et sites d'implantation périphérique).

Il s'agit notamment d'articuler l'armature territoriale décrite dans le PAS avec l'armature commerciale, une fonction commerciale est donc associée à chaque niveau de fonction urbaine pour permettre :

- De répondre aux besoins d'achat du quotidien, hebdomadaire, occasionnel et exceptionnel,
- De répartir de manière plus équilibrée l'offre commerciale sur le territoire en complétant le maillage,
 - Les pôles d'équilibre bénéficieront d'une offre commerciale relais,
 - Les pôles intermédiaires d'une offre commerciale supra-communale
 - Le socle de proximité d'une offre locale (achats du quotidien)
- De prendre en compte les zones de chalandises et les modes d'accès dominants,
- D'accompagner le rôle du commerce dans l'animation urbaine des communes.

Principes fréquence d'achats au regard de l'armature territoriale et des modes d'accès

Armature territoriale	Fonction commerciale	Rayonnement	Fréquence d'achat
Pôle urbain	Majeure	Régional et métropolitain	Exceptionnelle à quotidien
Pôles d'équilibre	Intermédiaire	Bassin de vie intercommunal	Occasionnelle à quotidien
Pôles intermédiaires	Proximité	Local	Hebdomadaire à quotidien
Socle de proximité	Hyper proximité	Communal / quartier	Quotidien

Fréquence d'achat	Rayonnement	Type d'activités	Mode d'accès dominants
Exceptionnelle	Régional et métropolitain	Mobilier, gros électroménager, matériaux, équipement maison...	Voiture individuelle
Occasionnelle lourde	Bassin de vie intercommunal Agglomération	Bricolage, jardinage	Voiture individuelle
Occasionnelle légère		Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie, jeux/jouets, petite déco., petit électroménager...	Voiture individuelle Transports en commun Modes actifs
Hebdomadaire	Local	Hypermarché, supermarché, alimentaire spécialisé...	Voiture individuelle Transports en commun Modes actifs
Quotidien	Communal / quartier	Boulangerie, boucherie-charcuterie, coiffeur, tabac-presse, fleurs, alimentation, supérette...	Modes actifs

PR26A - Prescription 26A – Classification commerciale centralités

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

Détail typologie		Rayonnement	Fréquence d'achats
Centre-Ville du Mans	Centralité urbaine majeure	Régional	exceptionnelle, occasionnelle lourde et légère,
Centre Sud Vauguyon Le Mans	Centralité d'agglomération	Métropolitain	hebdomadaire, quotidienne
Centre-bourgs importants	Centralités urbaines structurantes <i>(densité commerciale > 25 commerces)</i> <i>Bouloire, Changé, Conlie, Connerré, Ecommoy, Montfort-le-Gesnois, Parigné l'Evêque, Savigné l'Evêque et Sillé-le-Guillaume</i>	Bassin de vie	occasionnelle légère principalement mais occasionnelle lourde possible en fonction configuration de la centralité hebdomadaire, quotidienne
Centre-bourgs et centralité de quartier	Centralité avec commerce alimentaire > 300 m² SV (notamment quartiers Le Mans)	Local	hebdomadaire, quotidienne
	Centralité de proximité (centres-bourgs, centralités de quartiers)		quotidienne

DOCUMENT

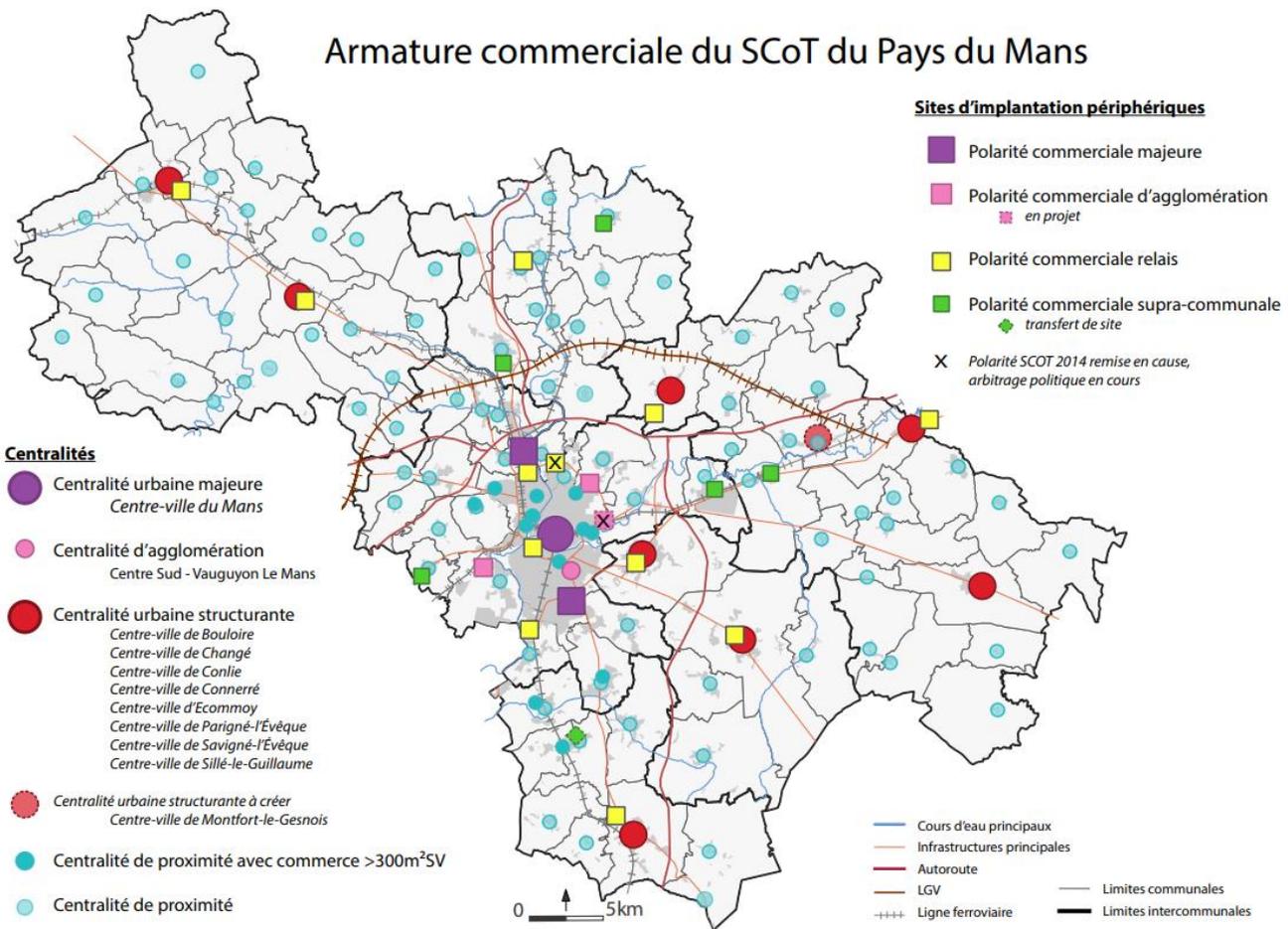
PR26B - Prescription 26B – Classification commerciale Sites d'Implantation Périphérique

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

Détail typologie		Rayonnement	Fréquence d'achats
Majeur (2 SIP) <i>Zone Nord - Le Mans / La Chapelle St Aubin / St Saturnin Cormier / Hunaudières – Mulsanne/ Ruaudin</i>		Régional	exceptionnelle occasionnelle lourde principalement et légère conditionnée (DAACL)
D'agglomération (2 SIP) <i>Vivier / Raterie - Allonnes Fontenelles – Le Mans</i>		Métropolitain	exceptionnelle occasionnelle lourde et légère hebdomadaire quotidienne sous condition (DAACL)
Relais	Entrée d'agglomération (3 SIP) <i>Edison / Beauregard – Le Mans Rive Sud – Arnage Le Grand Pin - Changé</i>	Agglomération mancelle	occasionnelle lourde et légère conditionnée DAACL hebdomadaire quotidienne sous condition (DAACL)
	Bassin de vie périurbain et rural (7 SIP) <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>	Bassin de vie Interco.	occasionnelle lourde et légère conditionnée DAACL hebdomadaire, quotidienne sous condition (DAACL)
Supra-communal (6 SIP) <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>		Local	Hebdomadaire et quotidien sous condition DAACL

DOC

Carte des sites de localisation préférentielle du commerce (centralités et SIP)



SUPPRIMER SIP LE MANS LA POINTE RTE D'ARNAGE (centralité)

REVOIR LA CARTE

DOCUMENT

Objectif 27 – 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..

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.

PR27A - Prescription 27A – Principe Centralité

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

Chaque PLU(i) localisera les centralités de son territoire. 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^{er} 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.

PR27B - Prescription 27B – 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 Vauguion / Centre sud**

Centre Sud/Vauguion au sud du Mans est une centralité conçue comme une zone périphérique. Toutefois ce centre commercial et l'offre commerciale de Vauguion 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.

PR27C - Prescription 27C – Centre-Sud Vauguion

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 de 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.

PR27D- Prescription 27D – 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 situées 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.

PR27E- Prescription 27E – 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 28 – 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.

PR28A- Prescription 28A – SIP

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

Ces espaces, principalement monofonctionnels, auront pour **vocation d'accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension peuvent être 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, il n'y aura **pas de création de nouveaux sites d'implantation périphérique.**

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 m² à plus de 100 000 m² de surface de vente regroupée en entrée d'agglomération le long d'un axe structurant (Route d'Alençon et Route de Tours),
- Une absence de 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 la zone du Cormier sur Mulsanne et la zone des Hunaudières sur Raudin.

PR28B- Prescription 28B – 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 retranscrits dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira principalement 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 m² à plus de 30 000 m² de surface de vente regroupée en entrée d'agglomération portée notamment par un hypermarché et un regroupement d'enseignes nationales.
- Une absence de 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.

PR28C- Prescription 28C – 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 retranscrits 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 000m² à près de 15 000 m² de surface de vente regroupée en entrée d'agglomération ou en entrée de ville (communes pôles 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

PR28D- Prescription 28D – 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 retranscrits dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira principalement 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 600m² à près de 1500 m² 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

PR28E- Prescription 28E – 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 retranscrits dans les documents d'urbanisme conformément au DAACL.

Le développement commercial s'établira principalement en renouvellement urbain 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 29 – 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.

PR29- Prescription 29 – 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 commerce de moins de 300 m² 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 30 – 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.

REC30- Recommandation 30 – Qualité formes urbaines SIP

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

- Optimiser l'emprise foncière des commerces > 300 m² surface de vente
- Valoriser une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- Mutualiser et optimiser le stationnement
- 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](#). 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](#).

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 définit deux types de localisation préférentielle du commerce :

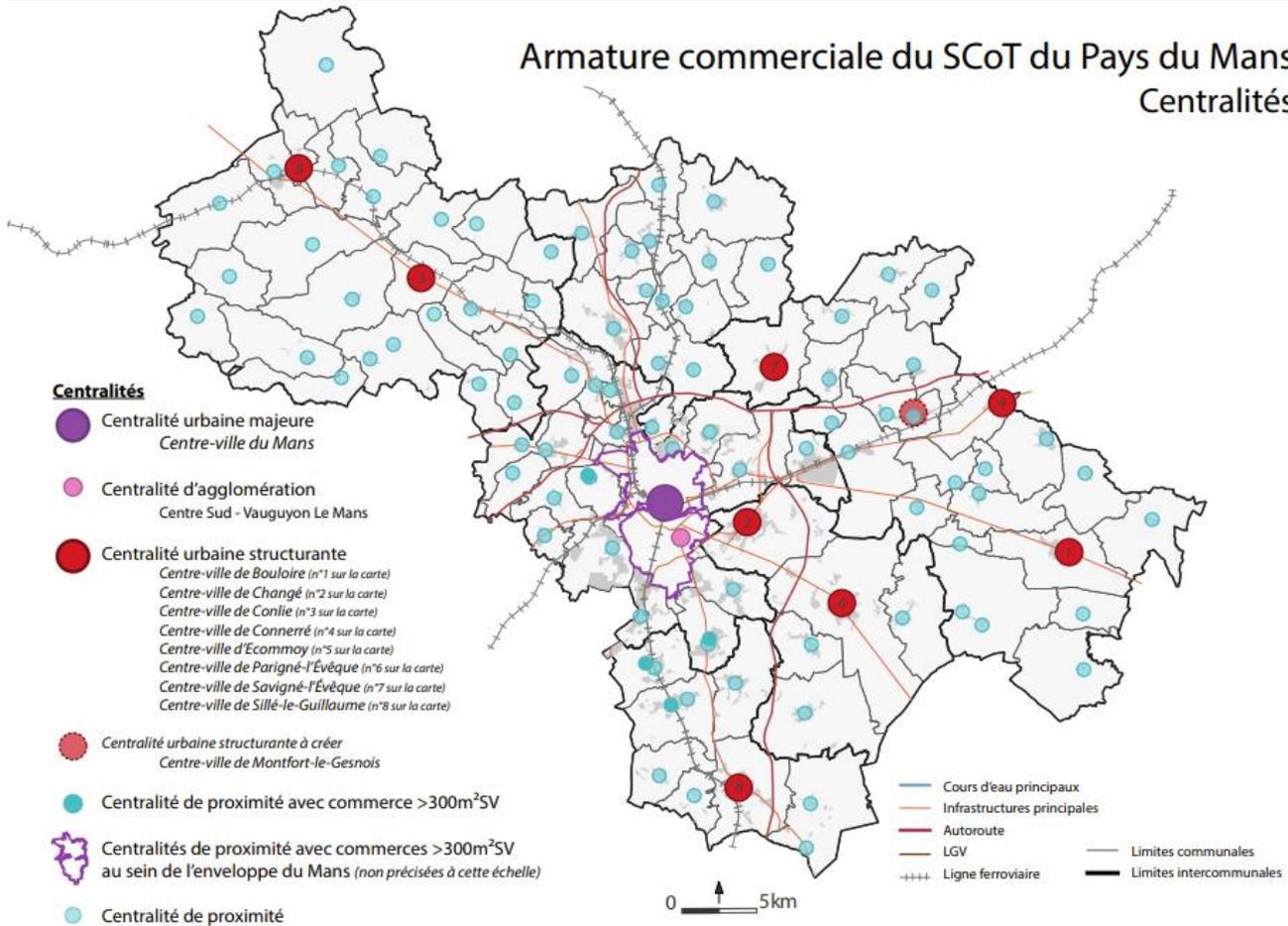
- **Les centralités** destinées à recevoir tous les types de commerces sous réserve de la compatibilité avec le fonctionnement urbain.
- **Les SIP** (Sites d'Implantation Périphérique) privilégiés pour l'implantation des plus grands commerces > 300 m² de surface de vente ne pouvant s'installer en centralité.

Le développement commercial > 300 m² surface de vente ne sera pas autorisé en dehors des localisations préférentielles du commerce (hors extension commerces existants à la date d'approbation SCoT-AEC).

Conditions d'implantation du commerce en centralité

Détail typologie Centralité		Orientations 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
Centre Sud Vauguyon Le Mans	Centralité d'agglomération	Renforcement mixité de fonctions et attractivité commerciale		
Centre-bourgs importants	Centralités urbaines structurantes <i>(densité commerciale > 25 commerces) 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	L'amélioration de la lisibilité et du confort des itinéraires marchands	
	Centralité avec commerce alimentaire > 300 m² SV	Gestion vacance commerciale Amélioration de l'espace public et de la place du piéton		
Centre-bourgs et centralité de quartier	Centralité de proximité		Création liaisons en modes actifs avec quartiers environnants	

Armature commerciale du SCoT du Pays du Mans Centralités



DOCUMENT

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

Détail typologie SIP		Orientations DOO/DAACL	
Majeur <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	Format minimum 1000 m² SV (par unité commerciale Hors galerie commerciale existante) Ensemble commercial minimum 5000 m² SV (si dense et mutualisation parking)
D'agglomération <i>Vivier / Raterie - Allonnes Fontenelles – Le Mans</i>		Optimisation emprise au sol. Mutualisation stationnement Gestion intégrée des eaux pluviales Reconfiguration des ensembles commerciaux vieillissants	Format > 300 m² SV (par unité commerciale hors galerie commerciale existante) <i>< 300 m² SV (uniquement au sein galerie commerciale ou ensemble commercial existant à la date d'arrêt du SCoT)</i>
Relais	Entrée d'agglomération <i>Edison / Beauregard – Le Mans Rive Sud – Arnage Le Grand Pin - Changé</i>	Amélioration qualité architecturale et bâtie. Intégration paysagère Production EnR	Format > 300 m² SV jusqu'à 5000 m² SV (par unité commerciale) <i>< 300 m² SV (uniquement au sein galerie commerciale ou ensemble commercial existant à la date d'arrêt du SCoT)</i>
	Bassin de vie périurbain et rural <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>	Limitation consommation en eau. Renforcement de l'accessibilité sous des modes décarbonés Pour les SIP connectés habitat, création de liaisons en modes actifs avec quartiers environnants.	
Supra-communal <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>			Format > 300 m² et < 1400 m² de surface de vente (par unité commerciale)



- **Instauration de plafonds de surfaces de vente pour chaque 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 (hors SIP supra-communaux) en pourcentage maximum d'extension des surfaces de vente de l'ensemble de la zone 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.

- **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 de galeries commerciales existantes pourra s'établir sous les conditions suivantes :

- Pas de création de nouvelles cellules commerciales < 300 m² SV
- Justification que les nouvelles cellules ne sont pas en concurrence avec l'offre en centralité
- Une augmentation de l'emprise au sol (hors réutilisation bâtiment vacant) initiale de galerie commerciale limitée à 15 % supplémentaire à la date d'arrêt de projet du SCoT soit le 12 mai 2025.

Pour tous les secteurs, la recomposition des cellules existantes des galeries commerciales sera possible :

- **par division si les nouvelles cellules commerciales :**
 - > 300 m² de surface de vente (ou 400 m² de surface de plancher) pour les SIP relais et d'agglomération,
 - mais > 1000 m² de SV pour les SIP majeurs.
- **par fusion de cellules commerciales** si les nouvelles cellules commerciales > 300 m² de surface de vente (ou 400 m² de surface de plancher).

- **Surface alimentaire généraliste**

Le DAACL ne permet pas l'implantation de nouvelles surfaces alimentaires généralistes type supermarché en SIP et dans le diffus hors transfert

- **Conditions d'extension des commerces au sein des SIP**

- Limitation au plafond global de la zone
 - **Pour les commerces alimentaires les conditions d'extensions sont les suivantes :**
 - < 1000 m² de surface de vente limitée à 30 % (hors pôles supra-communaux seuils avec les périmètres SIP)
 - 1000 m² à 2 500 m² de surface de vente limitée à 25 %
 - 2500 m² à 5 000 m² de surface de vente limitée à 20 %
 - > 5 000 m² de surface de vente limitée à 15 %
 - > 10 000 m² de surface de vente limité à 10 % en justifiant que l'agrandissement ne concerne pas la partie alimentaire.
 - 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 dans l'enveloppe urbaine 2025** (hors autorisations effectuées avant la date d'approbation du SCoT-AEC) (la mobilisation des surfaces de parkings et la verticalité seront recherchées).
- **Conditions de transfert :**

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.

Un commerce existant > 300 m² SV 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 m² SV seront 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 m² 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...)

DOCUMENT TRAVAIL

Conditions d'implantation du commerce hors localisation préférentielle (ou diffus)

Pour limiter le commerce interstitiel hors localisations préférentielles,

- **Le développement commercial > 300 m² surface de vente ne sera pas autorisé en dehors des localisations préférentielles du commerce.**
- Pas de commerce alimentaire 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.

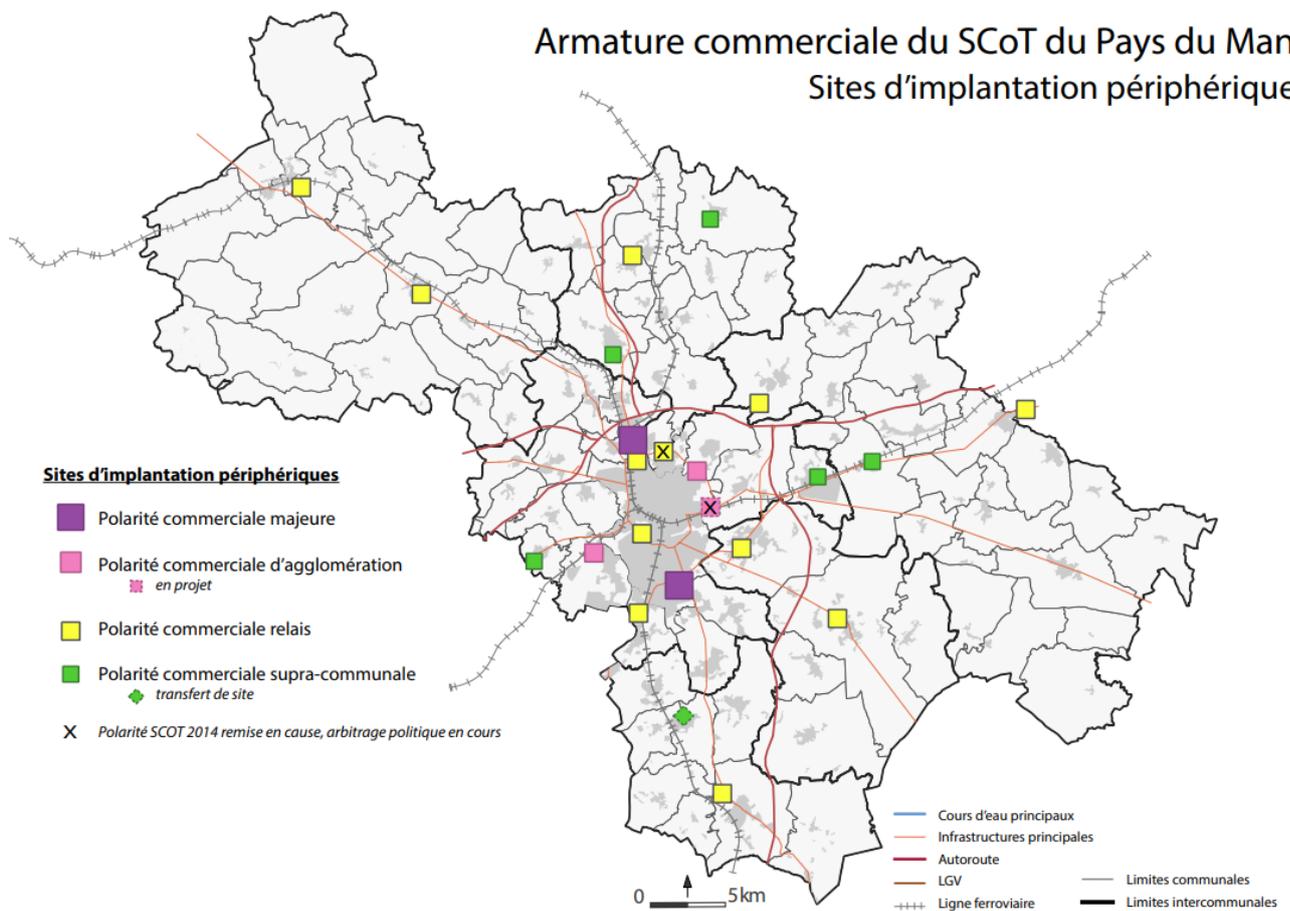
Hors commerce alimentaire, les extensions de commerces existants ≥ 300 m² de surface de vente situés hors localisations préférentielles ne pourront dépasser :

- Pour les commerces de moins de 2 000 m² : 20 %
- Pour les commerces de plus de 2 000 m² : 10 %

de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT-AEC.



Armature commerciale du SCoT du Pays du Mans Sites d'implantation périphériques



Réalisation : Pays du Mans, M.P. Décembre 2023

SIP Relais La Pointe Le Mans à supprimer ?

EN ANNEXE DU DOO – liste des SIP

DAACL – PARTIE LOGISTIQUE

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 même 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 autorisée 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

Localisation préférentielle logistique commerciale

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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	<p><u>Sur axe structurant départemental</u> En renouvellement urbain en priorité Justification d'un besoin local</p> <p>ZAE Equilibre communautaire, ZAE 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 ²	<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>ZAE Equilibre communautaire, ZAE intérêt majeur Friche</p>
Entrepôts structurants	Régionale	20 000 à 40 000 m ²	<p><u>Nœud routier / autoroutier ou nœud ferroviaire</u> ZAE 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 ² > 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 ZAE intérêt majeur déconnectée habitat et embranchable fer</p>

Principes de qualité d'aménagement des projets

Favoriser une implantation des entrepôts de plus 10 000 m² 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 m² 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 (Tremblaye, STEF...)

P2-O8 – Orientation n°8 du DOO, pilier 2

PRESERVER UNE AGRICULTURE DE PROXIMITE

SYLVICULTURE ???? remarque évaluation environnementale

Objectifs DOO	Objectifs PAS
Valoriser une agriculture durable diversifiée, de qualité et de proximité	Ambition Cadre de vie et Santé
Pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle	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
Préserver les conditions favorables au maintien de l'élevage	Conforter les écosystèmes économiques agricoles locaux
Permettre la diversification des pratiques et des activités	OBJ 26 Maintenir des filières agricoles locales
Renforcer le dialogue et la concertation avec les acteurs agricoles	OBJ 27 Préserver les sièges d'exploitations agricoles sur le territoire
Renforcer la souveraineté alimentaire du territoire	OBJ 28 Renforcer le dialogue et la concertation avec les acteurs agricoles
	Affirmer une agriculture locale nourricière de proximité et de qualité
	OBJ 29 Développer des surfaces agricoles de proximité pour l'alimentation
	OBJ 30 Valoriser, développer le pôle d'excellence et d'innovation en agriculture métropolitaine
	OBJ 31 Sensibiliser la population à un mode d'alimentation local et sain
	OBJ 32 Intensifier la lutte contre le gaspillage alimentaire et la gestion et la valorisation optimale des biodéchets
Préserver le foncier agricole	Ambition Cadre de vie et Santé
Maîtriser la consommation d'espaces agricoles Prise en compte de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole Limiter l'artificialisation et préserver le foncier agricole La mise en place d'un observatoire du foncier Renforcer l'intégration paysagère et le traitement des franges	Faire de la nature une source de santé physique, mentale et sociale en créant des connexions/corridors dédiés
	OBJ 36 Affirmer et valoriser les franges agricoles comme zone de renaturation et de connexion, alliant santé et biodiversité
	Ambition Transition et Nouveau modèle
	Préserver les espaces agricoles et naturels
	OBJ 31 Renforcer la préservation des espaces agricoles et naturels face à l'artificialisation
	OBJ 32 Revaloriser les friches agricoles
	Observer et suivre le rythme d'artificialisation des sols
	OBJ 37 Mettre en place un observatoire foncier pour identifier les gisements fonciers, suivre les dynamique 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	

Objectif 31 – Valoriser une agriculture durable, diversifiée, de qualité et de proximité

Pérenniser une activité agricole diversifiée et fonctionnelle

PR31A - Prescription 31A– 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.

PR31B - Prescription 31B– 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 prévoira :

- 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.

PR31C - Prescription 31C– 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

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

PR31D - Prescription 31D- 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...

PR31E - Prescription 31E- Concertation agricole

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

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme seront 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.

REC31- Recommandation 31 – 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 32 – 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.

PR32A - Prescription 32A- 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

PR32B - Prescription 32B- Limitation de l'impact du développement urbain sur l'activité agricole

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

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...).

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 définie en préambule.

Limitier 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.

PR32C - Prescription 32C- 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 :

Lorsqu'il s'agit 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 sera 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

PR32D - Prescription 32D- 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

Définition

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.

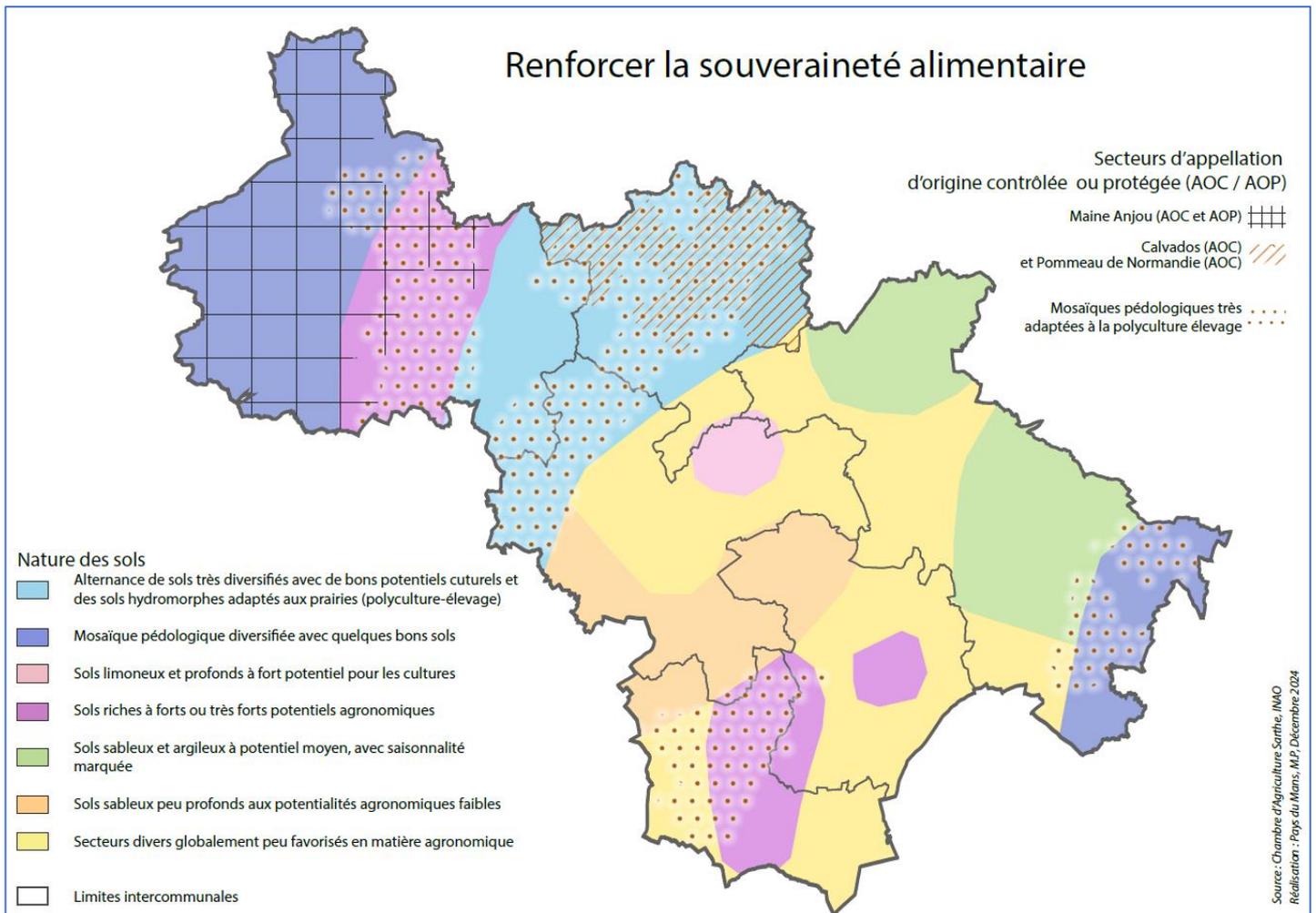
PR32E - Prescription 32E- Traitement des parcelles en friche

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.

DOCUMENT D'ÉTRANGER

Carte agriculture et alimentation indicative



La mise en place d'un observatoire du foncier

REC32- Recommandation 32 – 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.

PR32F - Prescription 32F- Traitement des franges

Cible : Documents d'urbanisme (PLU, PLUi), et opérations de plus 5 000 m² 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 33 – Adapter l'agriculture aux changements

Cet objectif transversal est décliné dans le pilier transition.