



MAYENNE
communauté

*ELABORATION
du Schéma de Cohérence
Territoriale de MAYENNE
COMMUNAUTE*



*Document d'Orientations et d'Objectifs
&
Document d'Aménagement Artisanal et
commercial*

*Vu pour être joint à la délibération du Conseil
communautaire arrêtant le SCoT le 17 mai*

SOMMAIRE

Introduction	7
1. Les ambitions du SCOT de Mayenne Communauté	8
➤ Affirmer l'identité de territoire de qualité, autour du 2 ^{ème} pôle économique du département	8
➤ Résoudre les déséquilibres actuels du territoire	8
➤ Promouvoir un partenariat positif entre des territoires complémentaires : pôle aggloméré de Mayenne, territoires ruraux et périurbains de Mayenne Communauté, agglomération de Laval, autres territoires voisins de Mayenne ou de l'Orne.	8
I. Attractivité & dynamiques économiques	9
1. Renforcer le rôle économique de Mayenne Communauté à l'échelle du département	10
1.1 Appuyer une stratégie de développement économique à la hauteur du 2 ^{ème} pôle d'emplois du Département	10
Développer une stratégie économique pour le territoire	10
Mettre en place une politique foncière en matière de développement économique	10
1.2 Développer une stratégie d'implantation des activités	11
Structurer et hiérarchiser les sites d'activités économiques	11
Requalifier et valoriser les sites d'activités existants	11
Conforter et compléter l'offre autour d'axes et de pôles structurants	11
1.3 Soigner le paysage économique	12
Améliorer la qualité des sites d'activités existants et futurs	12
2. Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés	13
2.1 Une stratégie de développement commercial conciliant proximité et complémentarité	13
Favoriser une offre commerciale équilibrée	13
2.2 Affirmer les centralités comme espaces privilégiés du développement commercial	14
Privilégier les implantations de commerces de proximité dans les secteurs de centralité	14
Réserver les secteurs commerciaux de périphérie aux activités ne pouvant pas s'implanter en centre-ville	14
Accompagner l'évolution des secteurs où les nouvelles implantations de commerces ne sont pas autorisées	14
2.3 S'engager dans une démarche volontariste d'amélioration des déplacements au sein des espaces commerciaux	15
Améliorer les conditions de circulation des modes actifs dans et vers les secteurs commerciaux	15
Encourager la fréquentation des commerces par le traitement des espaces publics	15
2.4 Conforter le développement commercial en périphérie sur les espaces existants, en optimisant le foncier mobilisable	15
Optimiser l'espace disponible pour le développement des zones commerciales périphériques	15
2.5 Permettre un renforcement au sud du territoire	15
Encadrer le développement d'une nouvelle offre alimentaire sur le territoire de Martigné-sur-Mayenne	15
3. Préserver l'agriculture et la sylviculture, acteurs économiques garants de l'identité des paysages de Mayenne communauté	16
3.1 Pérenniser et valoriser des activités agricoles et sylvicoles diversifiées et de qualité	16
Préserver les secteurs agricoles	16
Encadrer la gestion des espaces naturels support d'une activité sylvicole	17
Faciliter la production d'énergies renouvelables en milieu agricole et sylvicole	17
3.2 Accompagner les mutations foncières des exploitations agricoles	18
Encadrer la construction de nouveaux bâtiments en zone agricole ou la réaffectation de ceux existants	18
Permettre la diversification des revenus agricoles	18
Préserver les paysages de bocage	18
Favoriser le maintien ou l'installation de formes d'agriculture variées	19
4. Faire du tourisme un levier économique du territoire	20
4.1 Valoriser les atouts variés du territoire pour le tourisme et les loisirs	20
Valoriser et « mettre en scène » le patrimoine bâti du territoire.	20
Développer les cheminements de randonnées	20

	Développer le tourisme lié à l'eau	21
4.2	Mettre en place des outils de valorisation économique	21
	Développer l'offre en hébergements touristiques	21
	Encourager de nouvelles formes de tourisme	21
II. Attractivité résidentielle & services aux habitants		23
5.	Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée	24
5.1	S'appuyer sur une armature urbaine équilibrée et hiérarchisée	24
	Conforter le pôle majeur de Mayenne	24
	Renforcer le pôle structurant de Lassay-les-Châteaux	24
	Affirmer la vocation de pôle structurant de Martigné-sur-Mayenne	24
	Renforcer les communes de la couronne mayennaise et les bourgs intermédiaires	24
	Structurer le développement des bourgs ruraux	24
5.2	Accompagner la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire	25
	Favoriser le retour des familles dans les villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux	25
5.3	Développer une offre diversifiée de logements	25
	Favoriser une diversification de l'offre en logements	25
	Maintenir le taux de logements locatifs sociaux sur le territoire	25
	Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques	26
	Mettre en place une politique globale relative au vieillissement	26
	Traiter les segments du parc dégradés ou obsolètes	26
5.4	Concilier une nouvelle offre de logements avec la reconquête des centres-villes et centre-bourgs et la qualité des paysages	26
	Favoriser le renouvellement urbain et le renforcement des secteurs déjà urbanisés	26
	Urbaniser en continuité des espaces bâtis existants dans le respect des caractéristiques de chaque commune	27
	Inscrire les espaces bâtis dans une logique d'urbanisation maîtrisée	27
	Adopter une gestion économe de l'espace	28
	Maîtriser le foncier à l'échelle des communes	28
6.	Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire	30
6.1	Améliorer l'offre d'équipements et leurs conditions d'accès	30
	Soutenir et pérenniser l'offre en équipements culturels, sportifs et de loisirs	30
	Maintenir les équipements scolaires existant et développer l'offre périscolaire	30
	Développer les équipements de santé et d'accueil aux personnes âgées	30
	Favoriser l'accès aux services publics sur tout le territoire	30
6.2	Développer les réflexions en faveur de mutualisations, partages et mises en réseau	31
	Coordonner l'implantation des équipements et services à la population	31
	Développer les technologies d'information et de communication	31
7.	Améliorer les dessertes externes et internes et la mise en œuvre de mobilités durables	32
7.1	Améliorer la qualité de la desserte routière du territoire	32
	Poursuivre le contournement de l'agglomération de Mayenne par la RN 162	32
	Améliorer la desserte vers Laval	32
	Prévoir le contournement complet de l'agglomération de Mayenne	32
	Améliorer la RD 34 : axe Mayenne – Lassay-les-Châteaux – département de l'Orne	32
	Améliorer les autres liaisons routières du territoire	32
	Prendre en compte la pérennité des exploitations agricoles lors du développement d'infrastructures	33
	Concilier désenclavement et respect de l'environnement	33
7.2	Développer une mobilité facilitée et partagée	33
	Traiter le sujet des déplacements à l'échelle de Mayenne Communauté	33
	Faciliter l'intermodalité	33
7.3	Développer et améliorer l'offre en transports en commun	33
	Encourager l'usage des transports collectifs pour les territoires desservis	33
	Améliorer la desserte en transports collectifs de l'ensemble du territoire	34
7.4	Accroître l'offre et l'usage des modes actifs de déplacement	34
	Maîtriser les déplacements à la source et bâtir des villes et bourgs de proximité	34
	Favoriser les déplacements de proximité à pied ou à vélo et développer les transports alternatifs à la	

voiture _____	34
Améliorer le confort des modes de déplacement actifs dans les secteurs commerciaux, en centre-ville comme en périphérie _____	35
III. Qualité du cadre de vie & exigences environnementales _____	37
8. Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue _____	38
8.1 Protéger les espaces naturels en fonction de leur intérêt écologique _____	38
Protéger en priorité les réservoirs de biodiversité et leurs abords _____	38
Préserver et renforcer les corridors écologiques _____	38
8.2 Prévoir des mesures adaptées à chaque sous-trame _____	39
Préserver la sous-trame des milieux bocagers _____	39
Préserver la sous-trame des milieux boisés _____	39
Préserver la sous-trame des milieux ouverts secs patrimoniaux _____	40
Préserver la sous-trame des milieux anthropisés à intérêt patrimonial _____	40
Préserver la sous-trame des milieux humides _____	40
Préserver la sous-trame des pièces d'eau et celle des cours d'eau et annexes _____	41
8.3 Garantir la compatibilité des activités humaines avec le fonctionnement des écosystèmes _____	42
Définir une politique de gestion de l'accès aux publics des sites sensibles _____	42
Développer la présence de végétation en milieu urbain _____	42
Etudier la prise en compte de la trame « nocturne » _____	43
9. Préserver les paysages identitaires de Mayenne communauté et renforcer la qualité du développement urbain _____	44
9.1 Protéger les grands paysages identitaires _____	44
Préserver et valoriser les paysages se déployant devant les points de vue _____	44
Maîtriser et valoriser les paysages de vallée _____	44
Préserver les paysages de boisements _____	45
Maîtriser la qualité des paysages autour des RN162, RN12, RD34 et de leurs déviations _____	45
Valoriser les principaux axes de liaisons entre communes _____	46
Qualifier les axes urbains majeurs _____	46
9.2 Renouer avec un paysage valorisant les centralités urbaines et rurales _____	46
Préserver et valoriser l'identité de chaque commune dans son projet urbain _____	46
Intégrer avec qualité l'urbanisation dans son environnement _____	47
Paysager les entrées de ville _____	47
9.3 Veiller à la qualité environnementale du développement local _____	48
Maintenir les coupures vertes entre les enveloppes urbanisées, soigner les limites avec l'espace rural _____	48
Intégrer les extensions urbaines dans une trame verte paysagère _____	48
Inscrire l'objectif d'une exemplarité environnementale des zones d'activités _____	49
Encadrer le développement et la remise en état après exploitation des sites d'extraction de matériaux _____	49
10. Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé _____	50
10.1 Promouvoir un territoire favorable à la santé humaine _____	50
S'engager dans une politique de développement durable _____	50
Limiter les émissions de polluants atmosphériques et gaz à effet de serre liées au trafic routier _____	50
Contribuer aux objectifs de transition énergétique des bâtiments _____	50
Favoriser un mix énergétique en mobilisant les différentes filières _____	51
Encourager une démarche d'adaptation aux changements climatiques _____	51
Diminuer l'exposition des populations aux nuisances _____	51
10.2 Assurer la sécurité dans l'approvisionnement en eau potable _____	52
Préserver la ressource par des politiques d'économie d'eau _____	52
Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau potable _____	52
Réaffirmer le besoin d'une gestion cohérente de la retenue de Saint-Fraimbault-de-Prières _____	53
10.3 Préserver la qualité des eaux par la bonne gestion du cycle de l'eau _____	53
Améliorer la qualité de l'eau _____	53
Gérer les eaux pluviales _____	53
Limiter la création de nouveaux plans d'eau _____	54
10.4 Poursuivre l'engagement pour la réduction et une meilleure gestion des déchets _____	54
Poursuivre une gestion durable des déchets _____	54

10.5	Veiller à la sécurité des personnes et des biens en matière de risques	55
	Protéger la population et les biens contre les risques de mouvement de terrains, de feu de forêt et d'exposition au radon	55
	Protéger la population et les biens contre les risques d'inondation	55
	Protéger la population et les biens contre les risques technologiques	55
	Mettre en œuvre une stratégie de prise en compte des risques à l'échelle intercommunale	56
DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL		59
1.	Cadrage réglementaire et armature commerciale	60
1.	Ce que dit le code de l'Urbanisme	60
2.	Déclinaison de l'armature commerciale	60
2.	Les prescriptions du DAAC	61
2.1	Définitions et champ d'application	61
2.2	Les localisations préférentielles des commerces	61
2.3	Les règles d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces	62
2.4	Amélioration qualitative des espaces commerciaux de périphérie	63
2.5	Localisation préférentielle des commerces en périphérie	65

INTRODUCTION

1. LES AMBITIONS DU SCOT DE MAYENNE COMMUNAUTE

Le DOO est la traduction concrète du projet de territoire décrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il constitue à la fois :

- le **règlement** du SCoT, dont les prescriptions s'appliqueront dans un rapport de compatibilité aux documents dits de rang inférieur (PLUI notamment)
- un **cadre commun de références**, de méthodes et d'actions permettant de concourir à la mise en œuvre du SCoT.

Il reprend les 3 grandes ambitions affirmées dans le PADD, visant le développement de l'ensemble des communes du territoire dans le respect de leur diversité et de leur authenticité :

- ➔ **Affirmer l'identité de territoire de qualité, autour du 2^{ème} pôle économique du département**
- ➔ **Résoudre les déséquilibres actuels du territoire**
- ➔ **Promouvoir un partenariat positif entre des territoires complémentaires** : pôle aggloméré de Mayenne, territoires ruraux et périurbains de Mayenne Communauté, agglomération de Laval, autres territoires voisins de Mayenne ou de l'Orne.

Sur la base de ces trois ambitions fortes, le DOO du SCOT de Mayenne Communauté se décline dans la même logique que le PADD, en **3 grands volets structurant 10 axes d'aménagement du territoire** :

I. ATTRACTIVITE & DYNAMIQUE ECONOMIQUES

- 1) **Renforcer le rôle économique du territoire de Mayenne Communauté à l'échelle du Département**
- 2) **Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphéries optimisés**
- 3) **Préserver l'agriculture, acteur économique garant de l'identité des paysages de Mayenne Communauté**
- 4) **Faire du tourisme un levier économique du territoire**

II. ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE & SERVICES AUX HABITANTS

- 5) **Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée par une offre de logements adaptée**
- 6) **Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire**
- 7) **Améliorer les dessertes internes et externes et la mise en œuvre de mobilités durables**

III. QUALITE DU CADRE DE VIE & EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

- 8) **Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue**
- 9) **Préserver les paysages identitaires et renforcer la qualité du développement urbain et rural**
- 10) **Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé humaine.**

Le texte du DOO distingue 3 niveaux :

Prescriptions : ce sont les orientations fermes du SCoT, avec lesquelles les principes d'aménager devront être compatibles, notamment le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et le Programme Local de l'Habitat.

Recommandations : expriment une volonté du SCoT dont l'application est plus souple (à voir au cas-par-cas selon les contextes, les enjeux, les moyens à disposition, etc.).

Autres Actions d'accompagnement : mesures qui ne relèvent pas directement du champ de compétence du SCoT, et faisant le plus souvent référence à des politiques menées ou à mener par Mayenne Communauté. Elles sont mentionnées à titre indicatif, pour montrer la cohérence globale du projet de territoire.

I. ATTRACTIVITE & DYNAMIQUES ECONOMIQUES

1. RENFORCER LE ROLE ECONOMIQUE DE MAYENNE COMMUNAUTE A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT

1.1 Appuyer une stratégie de développement économique à la hauteur du 2^{ème} pôle d'emplois du Département

Développer une stratégie économique pour le territoire

L'industrie est un élément déterminant de l'économie du territoire et un facteur de diversité des activités représentées. Mayenne Communauté entend conforter et développer ce potentiel à travers son SCoT.

Prescriptions

- Favoriser un environnement foncier et immobilier permettant le développement de filières émergentes (création / extension de structures de type pépinière ou hôtel d'entreprises, ateliers-relais pour le développement d'activités industrielles...).
- Etudier la faisabilité de zones spécialisées favorisant la création, le maintien et la transmission de petites entreprises et activités d'artisanat.
- Faciliter le développement de secteurs d'innovation tels que l'économie verte, la réalité virtuelle, et les liens avec des démarches d'économie sociale et solidaire (ESS).

Autres politiques d'accompagnement

- Etudier la faisabilité économique et financière d'une extension de la SERE, « Services Emploi Réseaux Entreprises » de Mayenne Communauté.
- Promouvoir le développement de l'économie circulaire, à travers des logiques de production et de consommation complémentaires, telles que :
 - L'éco-conception : diminuer les impacts environnementaux d'un produit ou d'un service dès le début et tout au long de son cycle de vie.
 - L'écologie industrielle et territoriale : rechercher des synergies éco-industrielles à l'échelle d'une zone d'activités, les déchets d'une entreprise pouvant devenir les ressources d'une autre.
 - L'économie de la fonctionnalité : privilégier l'usage à la possession et vendre des services liés aux produits plutôt que les produits eux-mêmes.
 - L'allongement de la durée d'usage par le recours au réemploi, à la réparation et à la réutilisation.
 - Le recyclage : traitement et valorisation des matières contenues dans les déchets collectés.

- Accentuer le lien entre les entreprises et les structures de formation concernées.

Mettre en place une politique foncière en matière de développement économique

Prescriptions

- Reconstituer des réserves foncières pour le développement de l'économie locale.
- Tendre vers une répartition cohérente des zones d'activités, notamment entre l'est et l'ouest de Mayenne et entre les trois pôles principaux du territoire (Mayenne, Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne).
- Mettre en œuvre des procédures de vigilance foncière et d'outils fonciers adaptés selon les cas (Zones d'Aménagement Différé, Zones d'Aménagement Concerté, classement spécifique dans le PLUi...), notamment pour les sites majeurs de développement économique.
- Etudier la possibilité de mise à disposition de locaux partagés dédiés au télétravail (bâtiments publics inoccupés...), équipés en très haut débit, dans les centres-villes et centres-bourgs. Le télétravail étant un des outils de redynamisation de secteurs ruraux, la couverture complète du territoire de Mayenne Communauté est l'objectif.

Autres politiques d'accompagnement

- Développer un outil de veille des zones d'activités, afin de repérer les terrains disponibles, et les indiquer aux porteurs de projets dans un souci de rapidité de réponse aux demandes.
- Valoriser cette veille en interrogeant périodiquement les entreprises sur leur projet et la pertinence de divisions et/ou reventes de parcelles non utilisées, sans priver l'entreprise de futures possibilités d'agrandissement.
- Adosser la stratégie emplois/activités de Mayenne Communauté à un suivi cartographique des emplois, afin de connaître leur répartition géographique et adapter les politiques en conséquence.
- Informer les porteurs de projet souhaitant s'installer dans d'anciens bâtiments agricoles, pour mener une activité d'artisanat, que la loi ne permet pas leur extension, sauf s'ils sont compris en zone U ou dans un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). En revanche, les aménagements du bâti existant permettant le changement de destination, sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés.

1.2 Développer une stratégie d'implantation des activités

Structurer et hiérarchiser les sites d'activités économiques

Prescriptions

- Inscrire le développement des sites d'activités en respectant les principes de structuration de l'espace et de maîtrise de l'étalement urbain définis au chapitre III.
- Rechercher l'extension des sites d'activités en cohérence avec le fonctionnement de la zone existante (en termes d'accès et réseaux notamment) et en tenant compte des sensibilités environnementales et agricoles.
- Développer de façon préférentielle les zones d'activités en épaisseur plutôt que par étirement linéaire, dans un souci croisé de gestion économe et de précautions relatives aux espaces agricoles et naturels, et de rentabilité des réseaux.
- Imposer des exigences de qualité paysagère et architecturale plus fortes pour les entreprises souhaitant bénéficier de « l'effet vitrine » en bordure d'axes routiers majeurs du territoire.
- Pour les activités compatibles avec un voisinage habité (commerces de détail, services, secteur tertiaire...), privilégier une implantation en centre-ville / centre-bourg.
- Autoriser l'implantation de commerces et services dédiés aux professionnels et aux entreprises dans les zones d'activités (plutôt que dans les zones commerciales).
- Assurer le maintien d'entreprises dans les communes rurales, notamment les entreprises artisanales.
- S'assurer que les activités nécessitant une bonne accessibilité au réseau routier pour leurs flux de marchandises puissent s'implanter sur des terrains proches des axes structurants.
- Développer l'accessibilité des zones d'activités par des modes de transports alternatifs à l'automobile individuelle (transport en commun dans le cas de Mayenne, dessertes piétons et vélos).

Requalifier et valoriser les sites d'activités existants

Prescriptions

- Engager le renouvellement des zones d'activités existantes pour l'accueil de nouveaux emplois, en encourageant la densification et la mobilisation de friches économiques le cas échéant.
- Optimiser l'occupation foncière, en créant des stationnements mutualisés entre entreprises et en évitant des espaces libres surdimensionnés afin de limiter les consommations d'espaces agricoles ou naturels.
- Contribuer à l'amélioration des espaces économiques existants :
 - Améliorer la qualité paysagère des sites dégradés, tant pour les espaces publics que pour les espaces libres privés mais visibles depuis l'espace public.
 - Renforcer et clarifier la signalétique et maîtriser la publicité.
 - Faciliter la mutation des sites destinés à changer de vocation.

Autres politiques d'accompagnement

- Réaliser un audit des espaces économiques actuels du territoire afin d'identifier les besoins de réhabilitation et les actions à mettre en œuvre.

Conforter et compléter l'offre autour d'axes et de pôles structurants

Prescriptions

- Pour l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté, les nouvelles superficies dédiées aux activités économiques sont limitées dans un premier temps à un total de **85 ha**, répartis sur le territoire comme suit.
- Développement d'un site économique majeur d'environ **28 ha** à l'ouest d'Aron : « Zone d'Activité Développement Durable » (ZADD), valorisant sa localisation proche de la RN 162.
- Possibilités d'extensions mesurées de zones d'activités existantes, pour environ **57 ha** :
 - 12 ha : secteur « La Lande », nord-est de Saint-Baudelle ;
 - 8 ha : secteur « Peyennière », sud de Mayenne ;
 - 7 ha : secteur « Lassay », nord-est de Lassay-les-Châteaux ;
 - 9 ha : secteur « Coulonges », sud de Saint-Fraimbault-de-Prières ;
 - 5 ha : secteur « Berry », nord de Martigné-sur-

Mayenne ;

- 8 ha : secteur « Route d'Alençon / Bruyères », à la limite des territoires d'Aron et Champéon ;
- 2 ha : ZA de Commer ;
- 6 ha maximum pour des extensions à vocation économique, en continuité d'espaces urbanisés existants, dont la localisation reste à préciser.
- **Dans un second temps** (zone 2AU du PLUi), dès lors que le potentiel listé ci-dessus est mobilisé : permettre la création d'une zone d'activités au sud de Moulay (**16 ha** maximum) et l'extension supplémentaire du secteur « La Lande » à Saint-Baudelle (**10 ha**).
- Définir des vocations prioritaires sur des ensembles homogènes (industrie, commerce, artisanat ou autres vocations) afin de stabiliser l'organisation et la gestion de leurs espaces, et faciliter la mise en réseau d'entreprises.
- Prévoir dans le PLUi des mesures garantissant la préservation d'éléments de patrimoine écologique (haies bocagères, milieux humides, prairies sèches...), par la délimitation adaptée des périmètres ouverts à l'urbanisation, ou, si cela ne peut être réalisé, par l'encadrement qualitatif des aménagements (règlement et/ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation ciblées).

1.3 Soigner le paysage économique

Améliorer la qualité des sites d'activités existants et futurs

Prescriptions

- **Prendre en compte les caractéristiques environnementales et agricoles de chaque site** (Cf. Chapitres I.3 et III.8 du DOO). En particulier, l'aménagement de la ZADD prévue à Aron devra prévoir une transparence du site à la faune, de façon à limiter l'interruption du corridor écologique reliant le Bois des Vaux et le Bois de Buleux à la vallée de la Mayenne et à la Forêt de Salair (selon la logique « éviter – réduire – compenser »).
- **Mettre en place une armature paysagère à l'échelle du site.** Au-delà du cadre réglementaire des entrées de ville, l'insertion des zones d'activités dans le paysage doit être traitée à l'échelle globale pour définir les aménagements paysagers nécessaires.
- Privilégier une armature paysagère structurante à base d'essences locales et le maintien d'éléments de paysage existants (haies bocagères, bosquets...).

- Prévoir un traitement paysager de qualité en franges des zones d'activités, notamment aux abords des RN 162 et RN 12 ou leurs déviations.
- Qualifier les espaces publics de zones d'activités par un traitement paysager (plantation d'arbres, noue paysagère, ...), et exiger cette même qualité pour les surfaces de stationnement et le traitement des clôtures.
- **Marquer les entrées des zones d'activités** par un aménagement identifiable (signalétique, traitement de l'espace public, ...).
- Privilégier l'aménagement **de voies de desserte internes à la zone d'activités** en limitant les accès directs sur les voies départementales.
- **Préserver des espaces verts « tampons » entre secteurs d'habitat et zones d'activités**, en s'appuyant si possible sur le réseau de haies bocagères, ou par la plantation de bandes arborées composées d'essences locales et sur une épaisseur significative (ne s'applique pas aux activités isolées en quartiers mixtes).
- **Limiter les possibilités d'implantation de logements en zones d'activités** : les logements utiles au gardiennage et à la surveillance des sites doivent être intégrés aux locaux d'activités. Le PLUi pourra toutefois y permettre la possibilité d'implantation de résidences mobiles d'habitat traditionnel des gens du voyage.
- **Anticiper la gestion du site, notamment la gestion des eaux de ruissellement.** La mauvaise qualité paysagère tient autant à l'absence de gestion et d'entretien qu'à la qualité souvent médiocre des projets. Il faut prévoir et assurer l'entretien des dispositifs de gestion des eaux de ruissellement, la gestion et la mise à jour de la signalétique, l'entretien des parties plantées. Il peut aussi s'agir d'avoir recours aux techniques alternatives qui privilégient l'infiltration et le stockage des eaux tout en valorisant les paysages (cf. Chapitre III.10.2) : trame de fossés associée à la trame de haie, noues plantées, bassin d'étalement des eaux pluviales, toitures végétalisées...

Autres politiques d'aménagement

- *Mettre en place, à l'échelle de Mayenne Communauté, un outil de sensibilisation et de recommandations architecturales, paysagères et environnementales des zones d'activités.*

2. CONFORTER L'ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRALITES ET SUR DES ESPACES DE PERIPHERIE OPTIMISES

Le volet commerce du DOO est complété par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial page 52

2.1 Une stratégie de développement commercial conciliant proximité et complémentarité

Favoriser une offre commerciale équilibrée

Prescriptions

- Maintenir et renforcer un maillage commercial attractif, équilibré, diversifié et de qualité en s'appuyant sur l'armature suivante :
- **Un pôle majeur : Mayenne**, destiné à desservir un large bassin de vie et visant une offre commerciale complète, à la fois pour les achats quotidiens et ceux plus occasionnels, voire exceptionnels ;
- **Un pôle intermédiaire : Lassay-les-Châteaux**, desservant toute la partie nord du territoire de Mayenne Communauté. Il doit également pouvoir accueillir une offre diversifiée, comprenant une offre alimentaire complète, dont des équipements de type supermarché, et des achats occasionnels variés ;
- **Un pôle de proximité : Martigné-sur-Mayenne**, dont le rayonnement s'étend à la partie sud de la Communauté de communes et draine une clientèle jusque dans les territoires voisins. Le SCoT y prévoit le maintien d'une offre alimentaire complète, notamment un équipement de type supérette ou supermarché, ainsi que quelques commerces non-alimentaires ;
- **Deux pôles d'hyper-proximité : Aron et Saint-Georges-Buttavent**, qui proposent une offre axée sur les achats du quotidien, profitant principalement à ces communes et à leurs voisines directes ;
- **Un service rural diffus sur le reste du territoire**, où le SCOT inscrit l'objectif de maintien et de développement au sein des bourgs, de commerces de proximité pour répondre aux besoins locaux.

Nb : L'ensemble de ce chapitre fait référence au commerce aux particuliers. Les commerces et services aux professionnels et entreprises ne sont pas concernés.

Prescriptions

- Veiller à la viabilité économique des projets et éviter une trop grande dispersion des commerces. Dans cet objectif, les évolutions d'équipements commerciaux (grandes et moyennes surfaces) devront s'opérer dans le respect du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial figurant en fin de ce document (chapitre IV).
- Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le SCoT définit deux types d'espaces comme lieux d'implantation prioritaires du commerce :

➔ **Les centralités** urbaines destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve de respect des règles d'urbanisme. La présence de grands commerces y est recherchée afin de créer un effet locomotive pour les commerces traditionnels.

➔ **Les espaces de développement commercial de périphérie** réservés pour la création et le développement de grands commerces dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Autres politiques d'accompagnement

- Assurer une maîtrise des nouveaux projets sur l'ensemble du territoire, à travers l'observatoire du commerce et des services de Mayenne Communauté, en lien avec la CCI et la Chambre des Métiers.
- Inscrire un débat au sein de l'instance dédiée de Mayenne Communauté pour évoquer tout projet d'implantation et/ou d'extension de surfaces commerciales de plus de 250 m² de surface de vente.

2.2 Affirmer les centralités comme espaces privilégiés du développement commercial

Privilégier les implantations de commerces de proximité dans les secteurs de centralité

Prescriptions

- Assurer l'attractivité des pôles commerciaux majeur (Mayenne) et secondaire (Lassay-les-Châteaux) en s'appuyant sur le commerce de centre-ville, et rechercher à travers l'aménagement urbain et l'organisation spatiale de ces villes une meilleure synergie centre-ville/périphérie.
- Pérenniser sur l'ensemble du territoire le commerce et l'artisanat de proximité (sédentaires ou non) et assurer leurs conditions d'accueil et d'accès (stationnement, circulations piétonnes, accessibilité...), en favorisant leur regroupement dans les centres-villes et centre-bourgs combinant attractivité urbaine et commerciale.
- Favoriser l'implantation du commerce de proximité dans les secteurs de centralité privilégiés pour l'implantation du commerce, localisés par le DAAC :
 - Assurer le maintien ou le renforcement de linéaires commerciaux.
 - Permettre le regroupement de cellules commerciales contiguës dont les tailles réduites seraient incompatibles avec les besoins du commerce.
- Définir des règles d'aménagement en faveur de la qualité des espaces publics et d'ambiance d'achat et facilitant l'accès par les modes actifs et la lisibilité de l'offre de stationnement.
- Assouplir les règles d'urbanisme pour ne pas contraindre l'implantation de commerces de proximité, notamment en allégeant les obligations de places de stationnement pour les commerces de pied d'immeubles.

Recommandations

- Mettre en place des outils de veille foncière afin de proposer des surfaces adaptées aux attentes des commerces de proximité (observatoire des cellules vacantes, opérations de remembrement, renouvellement urbain autour d'opération mixte habitat / commerces...).
- Mettre en place des périmètres de préemption des baux et fonds commerciaux et artisanaux, voire des taxes sur les locaux commerciaux vacants.

Autres politiques d'accompagnement

- Afin de renforcer l'attractivité des centralités, sont localisés en priorité dans les centralités les activités libérales (notamment professionnels de santé), les équipements structurants (scolaires, culturels, de loisirs, médicaux) et les activités tertiaires.

Réserver les secteurs commerciaux de périphérie aux activités ne pouvant pas s'implanter en centre-ville

Prescriptions

- Favoriser l'implantation des grands commerces dans les secteurs de périphérie privilégiés pour l'implantation du commerce, localisés par le DAAC :
 - Réserver ces secteurs à l'implantation des **grands commerces, susceptibles de ne pas trouver de locaux adéquats en centre-ville.**
 - Exiger des critères de qualité paysagère et environnementale, et l'optimisation de l'espace disponible.

Accompagner l'évolution des secteurs où les nouvelles implantations de commerces ne sont pas autorisées

Prescriptions

- Interdire l'installation de nouveaux commerces en dehors des secteurs de localisation préférentielle de centralité et de périphérie.
- Pour les commerces existants hors des localisations préférentielles, définir des règles adaptées à leur vocation à long terme :
 - Permettre le maintien des activités existantes, de façon à assurer leur bon fonctionnement et éviter l'apparition de friches commerciales ;
 - Limiter les possibilités d'extension des bâtiments ;
 - Ne pas empêcher les mises aux normes (accessibilité, hygiène-sécurité...) ;
 - Faciliter la mutation des locaux commerciaux vers d'autres usages (changement de destination).

Recommandations

- Le SCoT suggère de fixer un seuil maximal aux éventuelles extensions de commerces situés hors secteurs de localisation préférentielle, de l'ordre de +10% de la surface de vente existante.

2.3 S'engager dans une démarche volontariste d'amélioration des déplacements au sein des espaces commerciaux

Améliorer les conditions de circulation des modes actifs dans et vers les secteurs commerciaux

Prescriptions

- Faciliter les déplacements des piétons et cyclistes (cf. chapitre II.7) par :
 - des règles de dimensionnement et d'organisation des voiries visant à réduire les vitesses automobiles ;
 - des aménagements favorables aux cheminements des piétons et cyclistes.
- Aménager des connexions facilitées pour les piétons et cyclistes entre les secteurs commerciaux (de centre ou de périphérie) et les quartiers résidentiels voisins.

Encourager la fréquentation des commerces par le traitement des espaces publics

Recommandations

- Renforcer l'attractivité des commerces de proximité par les choix de revêtements de sol, d'organisation du mobilier urbain, de confort des cheminements piétons, d'aménagement de terrasses... (cf. Chapitre 9.2)

Autres politiques d'accompagnement

- Travailler sur une signalisation des linéaires commerciaux, indiquant les temps de parcours piétons.
- Encourager l'élaboration de chartes architecturales et paysagères concernant les enseignes d'un même secteur commercial, afin d'améliorer leur visibilité, leur mise en valeur et l'harmonie de leurs espaces extérieurs.

2.4 Conforter le développement commercial en périphérie sur les espaces existants, en optimisant le foncier mobilisable

Optimiser l'espace disponible pour le développement des zones commerciales périphériques

Prescriptions

- Privilégier la mobilisation du foncier situé en continuité des commerces existants en évitant d'intercaler des réserves foncières, des zones de stationnement, des activités industrielles, etc...
- Encourager la réhabilitation des bâtiments délaissés pour limiter l'impact négatif des friches sur le reste de la zone.

Autres politiques d'accompagnement

- Elaborer, pour chaque zone, une stratégie d'aménagement proposant l'implantation harmonieuse des futures enseignes et un phasage de la mise à disposition des parcelles, favorisant la compacité et prenant en compte les accès piétons et vélos.

2.5 Permettre un renforcement au sud du territoire

Encadrer le développement d'une nouvelle offre alimentaire sur le territoire de Martigné-sur-Mayenne

Prescriptions

- Permettre l'accueil d'un nouvel équipement commercial, de type supérette à supermarché, dans le secteur de centralité de Martigné-sur-Mayenne.

Recommandations

- L'accueil de ce nouvel équipement commercial sera accompagné de règles permettant de garantir son insertion dans le fonctionnement du bourg et sa complémentarité avec le commerce de proximité.

Le volet commerce du DOO est complété par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial page 59

3. PRESERVER L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE, ACTEURS ECONOMIQUES GARANTS DE L'IDENTITE DES PAYSAGES DE MAYENNE COMMUNAUTE

3.1 Pérenniser et valoriser des activités agricoles et sylvicoles diversifiées et de qualité

Préserver les secteurs agricoles

Prescriptions

- Un diagnostic agricole a été réalisé en janvier 2017 par la Chambre d'agriculture de Mayenne, sur commande de Mayenne communauté. Afin de tenir compte de l'importance de l'agriculture pour l'économie et pour la gestion de l'espace, l'élaboration du PLUi s'appuiera sur les résultats de ce diagnostic pour
- Identifier et hiérarchiser l'importance des parcelles agricoles pour la pérennité des exploitations ;
- Fournir une connaissance des tendances de succession et de reprise des exploitations ;
- Garder des zones tampons entre les secteurs d'extension urbaine dédiés à l'habitat et les sites de production, de façon à ne pas empêcher d'éventuelles extensions de ces derniers (distances fixées par la loi). Lorsqu'il existe plusieurs possibilités d'extension cohérentes pour un même secteur urbain, privilégier des distances plus importantes que celles exigées par la loi, de façon à limiter tout problème de voisinage et à laisser des possibilités d'évolution aux exploitations agricoles ;
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les capacités d'épandage des exploitations ;
- Anticiper les éventuels déplacements ou créations de sièges d'exploitations à venir ;
- Garantir l'accessibilité des parcelles pour les engins agricoles et éviter des détours disproportionnés depuis les sièges d'exploitation.
- Garantir aux agriculteurs des conditions d'exploitation satisfaisantes, en maintenant **des zones à vocation agricole** :
- Identifier ces zones en concertation avec les agriculteurs, sur la base du diagnostic agricole ;
- Afficher dans le PLUi un phasage pour la mobilisation à court et moyen termes de secteurs d'extensions urbaines, afin d'assurer une lisibilité de l'avenir du foncier agricole ;

- Eviter l'enclavement ou le morcellement des terrains agricoles ou prévus dans les phases ultérieures d'urbanisation, pour éviter leur abandon prématuré par les exploitations ;
- Garantir la cohérence de la localisation de ces zones avec les enjeux du maillage écologique du territoire et des zones paysagères sensibles.

Recommandations

- Pour les espaces agricoles les plus menacés, notamment en milieu périurbain, les communes pourront avoir recours à la procédure d'instauration de « périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », ou de « zones agricoles protégées » décrites ci-dessous.

« Périmètres d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains » :

(Articles L113-16 à L113-19 du code de l'urbanisme)
Institués en 2005 par la loi relative au développement des territoires ruraux, ils correspondent à des espaces périurbains, naturels ou agricoles, non inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser d'un PLU ou dans une zone constructible d'une carte communale. Ils sont délimités par délibération du Conseil Départemental après accord des communes concernées et avis de la Chambre d'Agriculture. Le département y élabore un programme d'action. A l'intérieur de ces périmètres, le département (ou, avec son accord, une autre collectivité) possède un droit de préemption. Les terrains acquis doivent être utilisés pour réaliser les objectifs définis dans le plan d'action.

« Zones agricoles protégées » :

(Article L112-2 du code rural et de la pêche maritime)
Instituées en 1999 par la loi d'orientation agricole, elles correspondent à des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de leur situation géographique, soit de la qualité de leur production. Elles sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées. Elles sont soumises à l'avis de diverses structures (dont la Chambre d'Agriculture) et à une enquête publique. Tout changement d'affectation qui altère durablement le potentiel agronomique d'une zone agricole protégée est soumis à l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDOA. La délimitation des zones agricoles protégées est annexée au PLU.

Autres politiques d'accompagnement

- Prévoir des réserves foncières agricoles permettant de compenser auprès des exploitants agricoles les éventuels terrains prélevés pour les besoins d'extension urbaine.
- Encourager les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, et particulièrement de la qualité de l'eau (diversification des assolements, allongement des rotations, raisonnement des intrants, travail du sol, gestion des intercultures et de la couverture des sols, modalités adaptées de fauche et pâturage, semis direct, choix raisonné de variétés adaptées au contexte, agroforesterie, etc.).
- Valoriser les produits locaux et développer les circuits courts de proximité.

Encadrer la gestion des espaces naturels support d'une activité sylvicole

Prescriptions

- Permettre le bon déroulement des activités sylvicoles à travers le règlement du PLUi : vigilance sur les aménagements, installations et constructions autorisés en zones N, conditions de desserte pour les engins sylvicoles, possibilité de stockage du bois, interdiction ou encadrement des autres destinations susceptibles d'entraver les activités sylvicoles, ...etc.
- Recourir aux outils de protection règlementaires des « éléments paysagers particuliers à protéger » au sein de ces boisements (ruisseaux, mares, boisements humides, etc.), si de tels milieux sont identifiés (art. L 151-23).

Autres actions d'accompagnement

- Encourager les démarches de productions sylvicoles durables, conciliant l'enjeu économique et l'impératif de protection de la biodiversité. Les documents de gestion durable tels que les Plans Simples de Gestion Volontaire (PSGV) sont à privilégier. Soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de chartes forestières de territoire.
- Promouvoir les modes d'exploitation forestière respectueux des sols et des milieux. Privilégier, lors du renouvellement ou de l'installation de peuplements, des essences autochtones adaptées à la station et aux évolutions climatiques prévisibles.

Faciliter la production d'énergies renouvelables en milieu agricole et sylvicole

Prescriptions

- Encourager la valorisation énergétique des sous-produits agricoles ou sylvicoles (parties des plantes cultivées non consommées par l'Homme ou les animaux d'élevage, produits de taille des arbres /haies, ...), chutes issues de la découpe du gros-bois, etc...
- Permettre les aménagements, installations et constructions nécessaires à des productions d'énergies renouvelables liées aux produits agricoles ou sylvicoles (chaufferies biomasse, méthaniseurs, ...).
- Conditionner ces installations à une bonne intégration paysagère et à un dimensionnement des projets adaptés à
 - la ressource locale disponible, pour éviter le transport de matière organique depuis des zones éloignées ni détourner des produits à plus haute valeur ajoutée (denrées alimentaires, bois d'œuvre...);
 - la capacité du territoire à gérer les effluents issus de cette activité (par épandage si leur composition chimique le permet, par exemple).

Autres politiques d'accompagnement

- Agir en faveur de la valorisation d'autres déchets du territoire : sous-produits des industries agro-alimentaires, restes alimentaires des cantines et restaurants, déchets verts issus de l'entretien des espaces publics, etc. car des apports variés et réguliers sont une des conditions d'efficacité des installations de production d'énergies renouvelables.
- Réfléchir aux lieux d'implantation des nouvelles installations en tenant compte des risques de nuisances (relatifs à l'ampleur des projets) et de leur portée, liée aux vents dominants notamment. Il s'agit également de prendre en considération les futures zones d'habitation prévues (extensions du tissu urbain, bâtiments agricoles identifiés pour un potentiel changement de destination...).

3.2 Accompagner les mutations foncières des exploitations agricoles

Encadrer la construction de nouveaux bâtiments en zone agricole ou la réaffectation de ceux existants

Prescriptions

- Limiter le mitage en inscrivant la création de logements pour les agriculteurs à l'intérieur des bâtiments existants ou à proximité de l'exploitation.
- Accueillir les activités agricoles et agro-alimentaires, notamment celles hors sol, dans des secteurs compatibles avec leur fonctionnement, leur impact sur l'environnement et leurs besoins de desserte par les transports de marchandises et engins agricoles.
- Rechercher une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles et habitations des exploitants.

Concernant les bâtiments non liés à une exploitation agricole et situés en zone agricole (cf. chapitre II.5.4) :

- Conformément au code de l'urbanisme (cf. article L151-11), repérer individuellement les bâtiments, n'ayant pas ou plus d'usage agricole, pouvant être réaffectés vers une autre vocation. Les critères définis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) devront être respectés pour le choix de ces bâtiments ;
- Conditionner l'autorisation de constructions nouvelles dans les bourgs, anciens bourgs et hameaux, à ce qu'elles ne nuisent pas à la pérennité des exploitations agricoles existantes.

Recommandations

- Eviter l'implantation de bâtiments agricoles sur les lignes de crête.
- Le PLUi imposera aux projets de choisir des teintes et une architecture qui s'harmonisent avec l'environnement naturel ou agricole.
- Le PLUi pourra identifier des secteurs agricoles où la construction de nouveaux bâtiments, **même agricoles**, est interdite :
 - afin de préserver des écosystèmes d'intérêt écologique (prairies, zones humides, milieux secs...),
 - ou d'éviter les futures problématiques de voisinage entre exploitations et urbanisations à venir.

Toutefois, les installations légères nécessaires à l'exploitation agricole de ces secteurs, tels qu'abris pour animaux, devront y être autorisées

Permettre la diversification des revenus agricoles

Prescriptions

- En zones agricoles du PLUi, autoriser l'aménagement et la construction des installations et des bâtiments nécessaires à des activités annexes, dès lors qu'elles sont exercées par un exploitant agricole et qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation : vente à la ferme, transformation des produits de récolte, activités de tourisme et loisirs, production d'énergie renouvelable, etc.

Préserver les paysages de bocage

Prescriptions

- Préserver le paysage de bocage, par :
 - la préservation de l'espace agricole de façon générale (rôle du bocage dans la protection des sols et des cultures et la gestion de l'eau, et la production d'énergie dans le cadre de la filière bois) ;
 - la confortation des principales coupures vertes interurbaines (rôle écologique du bocage) ;
 - la localisation de futures extensions urbaines en continuité des enveloppes existantes (épargner ou intégrer le bocage dans les projets) ;
 - le maintien de la densité bocagère et des fonctions assurées par le bocage. La possibilité de suppression de haies devra s'accompagner de mesures de compensation par replantation, dans des conditions détaillées dans le PLUi (cf. chapitre III.8.2).

Recommandations

- Selon le paysage local, la plantation de haies nouvelles ou le regarnissage de celles dégradées peuvent être recherchés de manière plus spécifique. Par exemple, le long d'itinéraires pédestres (valorisation des « chemins creux »), en accompagnement du réseau routier, à proximité de bâtiments isolés ou des espaces urbanisés. Inversement, en certains endroits, l'absence de haie permet de maintenir les panoramas existants.

Autres politiques d'accompagnement

- *Encourager l'entretien durable et une gestion raisonnée des haies du bocage, ainsi que la remise en état des haies anciennes, en collaboration avec les propriétaires privés et les exploitants. Cet objectif est à mettre en lien avec ceux concernant les activités sylvicoles et le développement de la filière bois-énergie, le réseau bocager pouvant fournir des apports complémentaires réguliers.*

Favoriser le maintien ou l'installation de formes d'agriculture variées

Prescriptions

- Pour les communes appartenant au PNR Normandie-Maine : respecter la mesure 16 de la charte, visant à protéger voire à restaurer les vergers de poiriers haute-tige, qui pourront faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Recommandations

- La prescription précédente pourra s'appliquer sous forme de recommandation sur le reste du territoire de Mayenne Communauté, et pour d'autres formes de vergers.

4. FAIRE DU TOURISME UN LEVIER ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

4.1 Valoriser les atouts variés du territoire pour le tourisme et les loisirs

Mayenne Communauté ambitionne de développer l'activité touristique du territoire autour de trois axes thématiques :

- **Les patrimoines bâtis** : les sites patrimoniaux (Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Jublains, Fontaine-Daniel...) et le petit patrimoine local, ainsi que les savoir-faire locaux (industrie, imprimerie, filature, agriculture, agroalimentaire, etc.) ;
- **L'itinérance** : le réseau de chemins de randonnées et itinéraires nationaux en multi-randonnée (pédestres, cyclistes et équestres) dans des paysages de bocage... ;
- **L'eau** : la rivière Mayenne et autres vallées, le lac de Haute Mayenne, les étangs...

Valoriser et « mettre en scène » le patrimoine bâti du territoire.

Prescriptions

- Sauvegarder le patrimoine local et renforcer sa visibilité. Il s'agit de protéger le patrimoine bâti, historique ou archéologique, local (chapelles, châteaux, églises, moulins, lavoirs...), mais aussi de le mettre en valeur, en requalifiant le tissu urbain et en encadrant les nouveaux aménagements proches. Une attention particulière doit être accordée aux lieux jouant un rôle clé dans la découverte du patrimoine : points de vue et panoramas remarquables, entrées de villes, espaces publics en général. Le règlement du PLUi devra prévoir des mesures en ce sens, notamment en cas de co-visibilité : destinations autorisées, implantation du bâti, gabarits et aspect extérieur des constructions, traitement des voiries, des clôtures, plantations, etc.
- La prescription précédente concerne notamment, mais pas seulement, les secteurs concernés par un statut particulier au titre du patrimoine et des paysages : monuments historiques, sites inscrits et classés, Pays d'Art et d'Histoire Coëvrons-Mayenne, Sites Patrimoniaux Remarquables...
- A Lassay-les-Châteaux, « grand site naturel et touristique » dans le plan du PNR Normandie-Maine : respecter la mesure 31 de la charte, dans laquelle « les Collectivités concernées, accompagnées par le Parc, s'engagent dans une politique visant à la maîtrise foncière et

l'aménagement des sites, dans le souci de respect et de conservation du patrimoine collectif. »

Recommandation

- Le PLUi pourra prévoir des mesures visant la protection et la valorisation du patrimoine par le biais d'OAP sectorielles.

Autres politiques d'accompagnement

- Rédaction des dossiers des Sites Patrimoniaux Remarquables de Lassay-les-Châteaux et de Jublains, et en particulier leurs règlements pour mieux les adapter aux enjeux patrimoniaux et de dynamique urbaine de ces communes.
- Mettre en œuvre une politique touristique globale pour le territoire, à travers l'aménagement de structures d'accueil et des activités marchandes de qualité s'intégrant dans des paysages naturels ou architecturaux préservés.

Développer les cheminements de randonnées

Prescriptions

- Développer et harmoniser l'offre en chemins de multi-randonnées (pédestres, cyclistes et équestres) pour tendre vers un maillage du territoire (itinéraires et boucles). Il s'appuiera notamment sur les axes structurants existant et les itinéraires nationaux (Vélo Francette, voies vertes, routes sécurisées...).
- Relier ainsi les principaux sites touristiques (Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Jublains et Fontaine Daniel...), les points de vue remarquables, les patrimoines locaux, les bourgs, anciens bourgs et hameaux... de façon à encourager leur découverte et diffuser les randonneurs sur le territoire. L'accès à ce maillage depuis les secteurs habités doit être assuré.
- Identifier, valoriser les chemins creux.
- Développer des synergies avec les sites touristiques des territoires voisins, en s'appuyant sur leurs complémentarités (historique, thématique...), par exemple dans le cadre du Pays d'Art et d'Histoire Coëvrons-Mayenne ou du PNR Normandie-Maine (« route des Monts et Marches de Normandie »).
- Développer l'offre d'équipements, d'aménagements, de services marchands

(hébergement, restauration...) ou non marchands et d'animations ciblées vers les randonneurs, cyclistes et cavaliers.

Recommandations

- Autoriser le réaménagement de bâtiments existants pour répondre, le cas échéant, aux besoins de structure d'accueil des touristes (site « Ker-Avray » au Mont du Saule, anciens bâtiments agricoles inutilisés...).

Autres politiques d'accompagnement

- *Inciter les communes à poursuivre l'inscription et la mise à jour du PDIPR.*

Développer le tourisme lié à l'eau

Prescriptions

- Poursuivre la mise en valeur du patrimoine lié à l'eau pour les activités de tourisme et de loisirs (randonnée, pêche...), notamment au niveau :
 - De la Mayenne : chemin de halage, halte fluviale de Montgiroux, aménagement de ses abords, notamment dans la ville de Mayenne pour la rendre davantage visible et accessible (intervention au niveau de la cale, parapet du pont) ... ;
 - Du lac de Haute Mayenne, en association avec le Conseil Départemental qui en a la charge : itinéraires de raccordement entre le lac et le centre-ville de Mayenne, abords du lac, création éventuelle d'un site touristique et de loisirs à St-Fraimbault-de-Prières... ;
 - Des anciennes carrières : restauration en vue de créer un site de baignade, par exemple.
- L'ensemble de ces aménagements devra se faire dans le respect des milieux naturels, de la ressource en eau et des paysages, conformément au SAGE de la Mayenne.

Autres politiques d'accompagnement

- *Le développement d'activités de loisirs devra limiter les impacts sur la qualité des milieux :*
 - respect de la réglementation pour la navigation fluviale ;
 - protection des berges vis-à-vis des activités nautiques ;
 - incitation à la collecte des eaux usées des bateaux de plaisance ;
 - mise en place d'alternatives à l'utilisation des produits phytosanitaires pour l'entretien de l'ensemble des aménagements en lien avec les cours d'eau.

4.2 Mettre en place des outils de valorisation économique

Développer l'offre en hébergements touristiques

Prescriptions

- En cohérence avec l'augmentation du tourisme visée par Mayenne Communauté, adapter l'offre d'hébergement aux nouvelles demandes, notamment en lien avec le cyclotourisme, à proximité des sites touristiques et voies vertes. Cibler les offres absentes ou sous-représentées : gîtes de groupes, hôtellerie de plein air, hébergements atypiques (yourtes...).
- Conforter une offre de camping attractive, de préférence sur le site existant du Gué St Léonard à Mayenne, dans le respect du PPRi (risque inondation). En cas d'impossibilité, cette offre peut être envisagée ailleurs sur le territoire.

Autres politiques d'accompagnement

- *Mettre en place un schéma d'accueil des camping-cars, répartissant des aires de stationnement aménagées.*

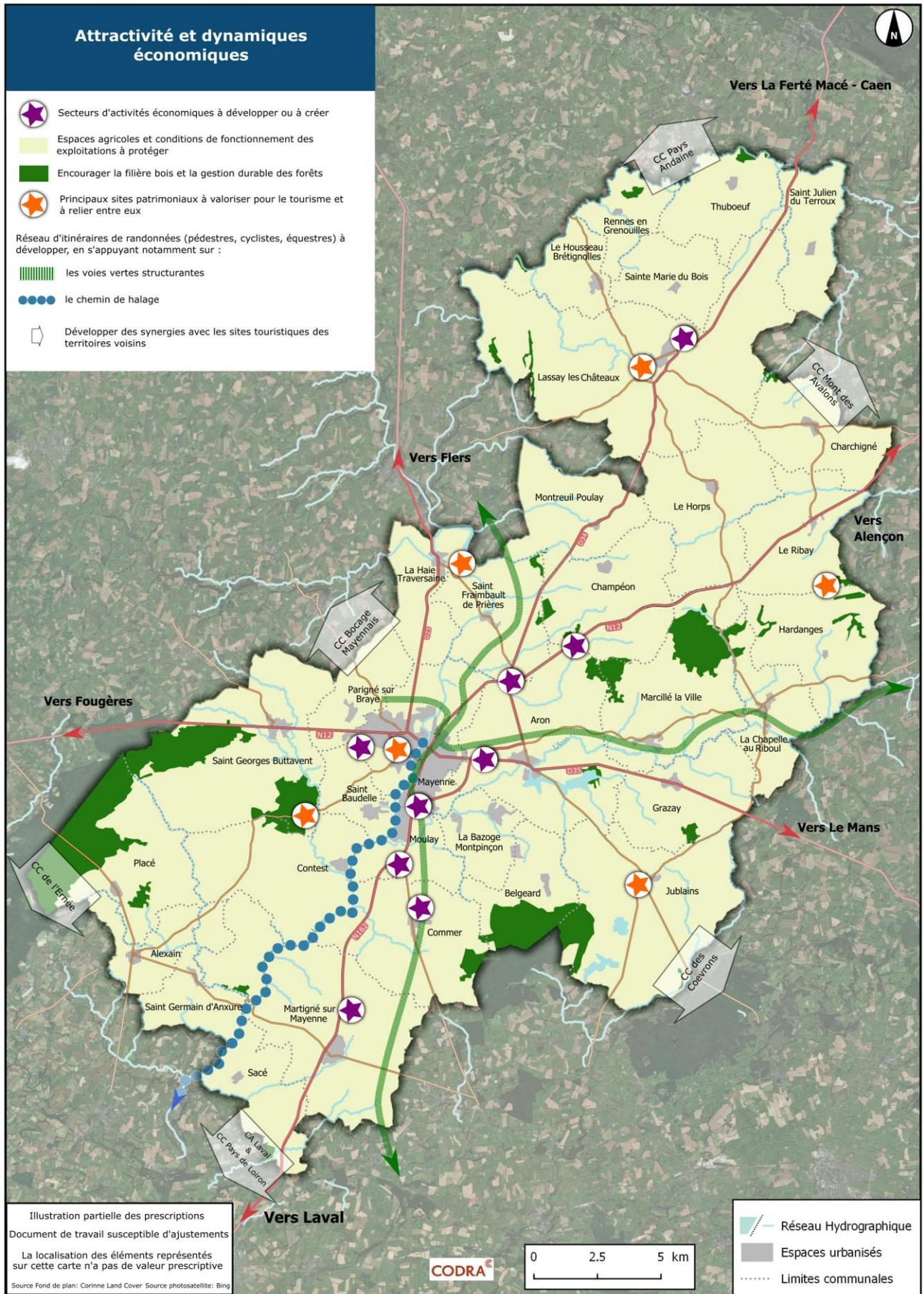
Encourager de nouvelles formes de tourisme

Prescriptions

- Permettre les aménagements, installations et constructions destinées à des formes de tourisme encore peu ou pas présentes sur le territoire.

Recommandation

- Valoriser l'offre de séjours et d'activités touristiques, par une stratégie d'animation et de communication à l'échelle de Mayenne Communauté et de l'ensemble du département.



II. ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE & SERVICES AUX HABITANTS

5. APPUYER LA CROISSANCE SUR UNE ARMATURE URBAINE STRUCTUREE ET UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTEE

5.1 S'appuyer sur une armature urbaine équilibrée et hiérarchisée

Conforter le pôle majeur de Mayenne

Prescriptions

- Consolider les fonctions de polarités de Mayenne, 2^{ème} ville du département : fonctions administratives liées à sa qualité de ville sous-préfecture, fonctions liées à l'enseignement, aux services aux particuliers et aux entreprises, économiques, commerciales, culturelles ou récréatives.
- Y conforter la production de logements pour accompagner ces développements (cf. ci-après).
- Privilégier le renouvellement urbain et son développement sur les sites proches des lieux de centralité.

Renforcer le pôle structurant de Lassay-les-Châteaux

Prescriptions

- Conforter le rôle de centralité de Lassay-les-Châteaux, pôle structurant de la partie nord de Mayenne Communauté (et au-delà), pour améliorer l'accès des habitants aux équipements, services, commerces, emplois... et pour assurer un équilibre fructueux avec le développement du reste du territoire.

Affirmer la vocation de pôle structurant de Martigné-sur-Mayenne

Prescriptions

- Renforcer le poids de cette commune afin de la l'affirmer comme pôle « relais » entre Mayenne et Laval, et asseoir son rayonnement au-delà de Mayenne Communauté : poursuite du développement de l'offre de logements, d'emplois, de commerces (moyenne surface notamment).

Renforcer les communes de la couronne mayennaise et les bourgs intermédiaires

Prescriptions

- Conforter les communes limitrophes de Mayenne (Aron, La Bazoge-Montpinçon, Moulay, Parigné-sur-Braye, Saint-Baudelle, Saint-Fraimbault-de-Prières), disposant pour la plupart d'un bon niveau d'équipement et de services et d'un accès rapide à la ville centre ; ainsi que les autres communes du territoire dotées de commerces et services de proximité (Saint-Georges-Buttavent et Commer), par des politiques actives de développement et de renouvellement urbain, en termes de logements, d'emplois, d'équipements et de services de proximité. Cet objectif s'inscrit dans la recherche de maîtrise des besoins en déplacements automobiles et des temps de parcours.
- Préserver des capacités suffisantes pour l'implantation d'équipements et de services nécessaires à l'accroissement de leur population dans leurs espaces de centralité.

Structurer le développement des bourgs ruraux

Prescriptions

- Accompagner le développement des communes rurales. Le SCoT distingue les communes :
 - pour lesquelles une dynamique de croissance modérée doit être poursuivie ou recherchée : Belgeard, Champéon, Charchigné, Contest, Grazay, Jublains, La Chapelle-au-Riboul, La Haie-Traversaine, Le Horps, Marcillé-la-Ville, Montreuil-Poulay, Le Ribay, Sacé.
 - n'ayant pas vocation à une augmentation significative de leur population, mais où une création de logements est nécessaire pour maintenir le nombre d'habitants, de services et d'emplois : Alexain, Hardanges, Le Housseau-Brétignolles, Placé, Rennes-en-Grenouilles, Saint-Germain-d'Anxure, Saint-Julien-du-Terroux, Sainte-Marie-du-Bois, Thuboeuf.
- Organiser le renouvellement et le développement de l'habitat de façon à favoriser les déplacements de proximité.

5.2 Accompagner la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire

Favoriser le retour des familles dans les villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux

Prescriptions

- Permettre la production d'environ 2000 logements sur une période de 12 ans, à compter de la date d'approbation du SCoT (2019-2030 inclus), soit en moyenne 167 logements par an. Ce programme inclus les besoins liés au renouvellement du parc de logements existants et tient compte de tous les modes de création de logements (pas uniquement la construction neuve).
- Répartir les perspectives de production selon la hiérarchie de l'armature urbaine. La distribution au sein de chaque type de communes sera affinée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) et permise par les règles du PLUi, en tenant compte de la typologie présentée ci-avant et des potentiels de chacune (taille, formes urbaines, fonciers disponibles, capacité des équipements, etc.) :
- 36 % de la production en logements à **Mayenne** ;
- 12% sur les polarités structurantes de **Lassay-les-Châteaux** au nord et **Martigné-sur-Mayenne** au sud ;
- 21% sur les communes de la **couronne mayennaise** ;
- 8% sur les bourgs intermédiaires de **St Georges-Buttavent et Commer** ;
- 23% sur les **communes rurales**.

Cette répartition tient notamment compte de la desserte limitée du territoire en transports en commun : une part importante de la programmation est prévue sur les communes de Mayenne et Martigné-sur-Mayenne (navette avec Laval), de Lassay-les-Châteaux (réseau de cars Pégase) et de la couronne mayennaise (bus desservant la ville de Mayenne).

- Des secteurs ont été identifiés comme « potentiellement mobilisables » par les services de Mayenne Communauté. Le PLUi s'appuiera sur ce travail pour localiser les zones urbanisables, les hiérarchiser et phaser leur ouverture dans le temps.

- Doivent être pris en compte dans la localisation de ces secteurs : trames vertes et bleues, impacts sur les activités agricoles, proximité du commerce, des services et des emplois...

5.3 Développer une offre diversifiée de logements

Favoriser une diversification de l'offre en logements

Prescriptions

- Pour atteindre l'objectif de diversification de l'offre en logements, encourager la mixité sociale à travers les actions du Programme Local de l'Habitat et le règlement du PLUi, en favorisant la construction d'habitations diversifiées (collectives, individuelles, intermédiaires) à l'échelle des quartiers, qu'ils soient nouveaux ou anciens.

Maintenir le taux de logements locatifs sociaux sur le territoire

Prescriptions

- Examiner en priorité les possibilités d'intégration de programmes locatifs publics dans le tissu bâti existant.
- Favoriser la mixité sociale, en partenariat avec les opérateurs publics et privés, par de nouveaux logements locatifs sociaux, y compris grâce à la réhabilitation du parc existant.
- A Mayenne en particulier, répartir les logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la ville (centre-ville, secteurs de restructuration ou d'extensions urbaines), si possible en visant les secteurs proches des transports en commun.
- Accompagner la production estimée à environ 167 logements par an (dont les besoins liés au renouvellement du parc existant), par des mesures conduisant à la création d'au moins 15,5% de logements locatifs sociaux (environ 26 / an), de manière à atteindre un bon niveau d'offre sur l'ensemble du territoire.
- S'assurer d'une offre de qualité pour les opérations du parc social.

Recommandations

- Mobiliser les divers outils du PLUi pour favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux :
- Emplacements réservés (art. L151-41.4° du Code de l'Urbanisme) ;
- Secteurs de mixité sociale (art. L151-15) ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (art.R.151-8).

Autres politiques d'accompagnement

- Favoriser les programmes d'accès sociale (Prêt à Taux Zéro, Prêt Social de Location Accession), notamment sur la ville de Mayenne.

Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques

Prescriptions

- Maintenir un parc très social voire adapté (logements d'urgence et temporaires) pour les ménages aux revenus les plus modestes.
- Répondre aux orientations du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. En plus de l'aire d'accueil existante à Mayenne, le PLUi permettra la possibilité d'implantation de résidences mobiles d'habitat traditionnel des gens du voyage.

Recommandations

- Réaliser l'état des lieux et une analyse du besoin en habitat pour les gens du voyage, dans le cadre du diagnostic du PLUi.

Mettre en place une politique globale relative au vieillissement

Prescriptions

- Faciliter l'adaptation du parc de logements existants pour répondre au besoin d'accompagner le vieillissement des occupants et permettre leur maintien à domicile.
- Favoriser la construction ou la rénovation de logements adéquats (taille raisonnable, plain-pied) près des centres-villes et centres-bourgs.
- Encourager la diversification des formes d'habitat par des offres alternatives aux EHPAD, en particulier par des structures intermédiaires. L'implantation de cette nouvelle offre se fera de préférence à Mayenne et Lassay-les-Châteaux.

Traiter les segments du parc dégradés ou obsolètes

Prescriptions

- Agir en faveur de la requalification du parc privé de logements dégradés et insalubres.
- Accompagner la réhabilitation thermique des bâtiments existants (logements ou autres), en adaptant les règles du PLUi afin de faciliter les travaux nécessaires (isolation des façades...).

Autres politiques d'accompagnement

- Poursuivre les démarches de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), orientées en priorité vers l'amélioration du parc dégradé et insalubre, les économies d'énergie, l'accessibilité et la réduction de la vacance afin d'optimiser les capacités du parc existant.
- Inciter les bailleurs à renouveler les parties les plus obsolètes du parc locatif social.

5.4 Concilier une nouvelle offre de logements avec la reconquête des centres-villes et centre-bourgs et la qualité des paysages

Favoriser le renouvellement urbain et le renforcement des secteurs déjà urbanisés

Prescriptions

- Favoriser l'utilisation des potentiels de densification, de renouvellement urbain et de réaménagement urbain situés à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes pour créer des logements et des équipements associés, par :
 - la réhabilitation de secteurs anciens, de bâtiments désaffectés, en déshérence ;
 - la construction dans les « dents creuses » : en mobilisant des terrains non occupés au cœur des villes, bourgs, anciens bourgs et hameaux.
- Viser la remise sur le marché de logements vacants, pour répondre à hauteur d'environ 10% de la production de logements, soit environ 200 logements à réinvestir entre 2018 et 2030.
- Mettre en œuvre cet objectif de mutation et de densification raisonnée en fonction des caractéristiques urbaines de chaque enveloppe urbanisée (voire chaque quartier), en préservant des espaces d'intimité, le bâti identitaire et remarquable, les volumes traditionnels et les caractéristiques urbaines en place.

- Pour la ville de Mayenne : accompagner son renforcement par la mise en œuvre prioritaire d'opérations de renouvellement urbain sur des sites stratégiques. Par exemple : valorisation des terrains en mutation, requalification des quartiers d'habitat collectif social (quartiers du Pommier, Brossolette, Gutenberg).

Recommandations

- Les potentialités de renouvellement urbain sont à identifier dans le PLUi par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Un droit de préemption urbain ou des emplacements réservés peuvent y être associés.

Urbaniser en continuité des espaces bâtis existants dans le respect des caractéristiques de chaque commune

Prescriptions

- Réaliser les extensions de l'urbanisation en continuité des enveloppes urbanisées existantes, en favorisant le caractère compact des développements urbains
- Interdire l'implantation isolée de nouveaux bâtiments, sauf pour :
 - les constructions à vocation agricole ou liées à l'exploitation (chambres d'hôtes, centres équestres, ...);
 - certains équipements publics ou d'intérêt collectif. Le PLUi veillera alors à garantir leur bonne insertion (impacts environnementaux, paysagers et urbains) ainsi que leur accessibilité notamment par les modes de déplacement actifs.
- Pour éviter de banaliser les paysages, favoriser une implantation des constructions nouvelles selon des formes urbaines concentrées et continues, évitant l'urbanisation diffuse et l'extension linéaire le long des axes routiers.
- Garantir l'insertion paysagère des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, notamment en encadrant le traitement des voiries et du stationnement, l'implantation et l'aspect extérieur des constructions, les plantations à prévoir ou à conserver, etc.

Précisions sur la notion de « continuité de l'urbanisation »

On entend par « continuité de l'urbanisation », la continuité des zones à urbaniser (zone AU et U des PLU) et non la stricte continuité du bâti (c'est à dire la mitoyenneté, qui n'est pas appropriée dans tous les cas). Par ailleurs, cela n'exclut pas la possibilité pour les

communes de créer, dans leurs nouvelles opérations, des espaces publics paysagers de transition.

Inscrire les espaces bâtis dans une logique d'urbanisation maîtrisée

Prescriptions

- Prendre en compte l'ensemble des enveloppes urbanisées existantes pour y inscrire de façon prioritaire les réponses en développement des communes. Cela concerne donc aussi certains anciens bourgs et hameaux, dès lors que leur développement se justifie par l'importance de leur population et leur niveau d'équipement.

A ce titre, le SCoT permet :

- Pour les **enveloppes urbanisées des villes, bourgs, anciens bourgs et gros hameaux** susceptibles d'accueillir de nouveaux développements (notamment au vu de la capacité des réseaux) :
 - La construction de nouveaux bâtiments, **en densification ou en extension** de l'enveloppe urbanisée existante (dans la limite des superficies fixées à l'échelle du SCoT) ;
 - Le changement de destination des constructions existantes ;
 - L'extension des constructions existantes.
- Pour les **autres hameaux** :
 - La construction de nouveaux bâtiments, **en densification** de l'enveloppe urbanisée uniquement, sous réserve que les réseaux actuels permettent les vocations prévues ;
 - Le changement de destination des constructions existantes ;
 - L'extension maîtrisée des constructions existantes.
- En **zones agricole et naturelle** :
 - La construction de nouveaux bâtiments, tels que prévu par le code de l'urbanisme (articles R151-23, R151-25 et L151-11) ;
 - Des projets à vocation touristique ou de loisirs, dans les conditions prévues à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, et sous réserve qu'ils s'inscrivent dans l'enveloppe maximale de surfaces ouvertes à l'urbanisation prévue au chapitre 5.4. du DOO (78 ha pour l'ensemble du territoire, hors sites à vocation économique et grandes infrastructures de transport) ;
 - Le changement de destination des constructions

existantes, dans les conditions prévues à l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;

- L'extension maîtrisée des habitations existantes.

Pour information :

- L'article R151-23 autorise en zone agricole « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agricole [...] » et celles prévues aux articles L151-11, L151-12 et L151-13 ;
- L'article R151-25 autorise en zone naturelle « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel [...] » et celles prévues aux articles L151-11, L151-12 et L151-13 ;
- L'article L151-11 autorise en zone naturelle ou agricole « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages [...] » et encadre la possibilité de changement de destination des bâtiments situés dans ces zones.
- L'article L151-13 encadre la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Recommandations

- Dans le respect du code de l'urbanisme, les zonages suggérés pour ces différentes situations sont les suivants :
- Enveloppes urbanisées des villes, bourgs, anciens bourgs et gros hameaux : zone U ;
- Autres hameaux / projet touristique ou de loisirs (si sa nature et son implantation le nécessitent) : zone A ou N, associée à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) ;
- Reste du territoire : zone A ou N.

Adopter une gestion économe de l'espace

Prescriptions

- Favoriser une diversification de l'habitat, par la production de logements selon des formes urbaines moins consommatrices d'espace : habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), maisons de ville, fermes restaurées, petits collectifs de volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment, etc...
- Rechercher cette diversité dans les opérations situées dans les enveloppes urbaines existantes et en extensions urbaines.
- Hiérarchiser dans le temps les zones à urbaniser selon un phasage économe de l'espace, progressif

et adapté aux besoins locaux, de façon à s'assurer que le développement n'engendrera pas de déséquilibre sur la capacité des équipements et à donner de la lisibilité aux acteurs agricoles.

- Maintenir l'accès aux terrains agricoles voisins, qu'ils soient directement concernés ou non par des phases ultérieures d'urbanisation.
- Les superficies prévues en extension, par rapport aux enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du SCoT, **ne pourront pas dépasser 78 ha au total**, avec cette répartition indicative :
 - 20 ha à Mayenne ;
 - 12 ha à Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne ;
 - 20 ha dans les communes de la couronne mayennaise ;
 - 8 ha à St Georges-Buttavent et Commer ;
 - 18 ha dans les communes rurales.

Ces surfaces doivent permettre d'accueillir l'ensemble des constructions et aménagements urbains se faisant en dehors des enveloppes urbanisées existantes, hormis les nouveaux espaces à vocation purement économique (traités au chapitre 2.1) et les infrastructures de transport de niveau national ou départemental.

Maîtriser le foncier à l'échelle des communes

Prescriptions

- Etablir dans le PLUi, des seuils de densité moyenne à respecter, au niveau des secteurs d'urbanisation qui justifient de telles mesures (art. L151-26 et R151-39 du code de l'urbanisme). Ces seuils seront plus ou moins élevés selon la typologie des communes et pourront s'inscrire dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation, en compléments des critères qualitatifs d'aménagement.
- Favoriser les opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser (AU) du PLUi (programmes en adéquation avec les enjeux de la commune, prise en compte des besoins en aménagements d'espaces publics, ...). La programmation dans le temps permettra de véritables projets cohérents et une meilleure maîtrise de la consommation du foncier (pas d'urbanisation au coup par coup).

Autres actions d'accompagnement

La politique foncière intercommunale devra répondre à plusieurs objectifs :

- *Anticiper les besoins d'urbanisations futures en respectant une cohérence au sein du territoire, inscrite dans le SCoT, le Programme Local de l'Habitat et à traduire dans le PLU ;*
- *Définir les modes opératoires pour les acquisitions foncières (droit de préemption urbain, ZAC, ZAD...);*
- *Reposer sur une concertation intercommunale ;*

Cette politique de maîtrise foncière permettra aussi aux communes de solliciter l'appui de l'Etablissement Public Foncier départemental ou de la SAFER.

Recommandations

- Il sera possible de recourir à des démarches de type « Approche Environnementale de l'Urbanisme » (AEU₂) pour encadrer l'élaboration d'un projet d'aménagement aux regards des objectifs environnementaux et en concertation avec les élus, les services, les acteurs locaux et la population.

6. AMELIORER ET MUTUALISER L'OFFRE ET L'ACCES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES DU TERRITOIRE

6.1 Améliorer l'offre d'équipements et leurs conditions d'accès

Soutenir et pérenniser l'offre en équipements culturels, sportifs et de loisirs

Prescriptions

- Soutenir et pérenniser le dynamisme reconnu du territoire dans les domaines de la culture, des sports et des loisirs.
- Poursuivre notamment les réflexions concernant :
 - L'offre culturelle ;
 - L'offre touristique ;
 - Le Lac de Haute Mayenne ;
 - Le camping de Mayenne (cf. chapitre I.4.2).
- Rationaliser la requalification et le développement de l'offre en s'appuyant sur la hiérarchie de l'armature urbaine :
 - Conforter les fonctions de centralité des villes de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux pour l'accueil d'équipements structurants de rang intercommunal, voire au-delà (équipements culturels fédérateurs autour de la lecture publique et de l'enseignement des pratiques artistiques) et en faciliter l'accès depuis le reste du territoire.
 - Maintenir et développer les autres équipements et services locaux, afin de répondre aux besoins de proximité des habitants.

Maintenir les équipements scolaires existant et développer l'offre périscolaire

Prescriptions :

- Conserver une bonne desserte des écoles par les transports collectifs.
- Permettre un accès sécurisé et direct aux écoles pour les piétons et les vélos.
- Prévoir des équipements mutualisés par groupes de communes pour l'enfance et la petite enfance.

Autres politiques d'accompagnement

- *Garantir le maintien d'une présence scolaire dans les communes déjà équipées, notamment en étudiant la*

possibilité de regroupements pédagogiques intercommunaux.

- *Développer le « pédibus ».*

Développer les équipements de santé et d'accueil aux personnes âgées

Prescriptions

- Conforter un bon niveau d'équipement de santé et d'accueil des personnes âgées, pour répondre aux besoins des habitants et du « bien vieillir » sur le territoire de Mayenne Communauté, dans un objectif global intergénérationnel.
- Proposer une diversité d'offre pour les personnes âgées :
 - Formes d'habitat alternatives pour le maintien à domicile ;
 - « Résidences Autonomie » ;
 - Offre spécialisée d'hébergement et de soins (EHPAD) ;
 - Résidence services.
- Faciliter l'installation des professionnels de santé, en s'appuyant notamment sur les pôles santé de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux et le contrat local de santé.

Favoriser l'accès aux services publics sur tout le territoire

Autres politiques d'accompagnement

- *Poursuivre la mutualisation et l'organisation des politiques d'Action Sociale en un Centre intercommunal (CIAS).*
- *Réflexion sur l'implantation de nouveaux relais de proximité pour faciliter l'accès aux services (accompagnement numérique, problématique de la mobilité).*

6.2 Développer les réflexions en faveur de mutualisations, partages et mises en réseau

Coordonner l'implantation des équipements et services à la population

Prescriptions

- Implanter prioritairement sur les villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux, les équipements et services de rang intercommunal et au-delà (générateurs de déplacements quotidiens importants), en s'assurant de leur proximité avec les principaux axes routiers et, si possible, sur une ligne de transports collectifs.
- Privilégier une implantation au centre des communes et des quartiers lorsque ces équipements peuvent être des facteurs d'animation de la vie locale.
- Si des besoins sont précisément identifiés lors de son élaboration, prévoir et réserver dans le PLUi des espaces pour la réalisation d'équipements publics et de services de proximité nécessaires à la population.

Autres politiques d'accompagnement

- *Développer une approche intercommunale (y compris avec d'autres territoires) des besoins et des projets en termes d'équipements, pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire.*
- *Développer des espaces publics, équipements et services, animations et événements inter-communaux qui favorisent le lien social et intergénérationnel.*

Développer les technologies d'information et de communication

Prescriptions

- Le SCoT prend acte de l'arrivée du très haut débit (fibre) dans tous les logements du territoire, à horizon 2021 (Annonce Etat et Département). *La mise en œuvre doit démarrer au cours de l'année 2018, avec l'équipement en priorité de la ville de Mayenne et des zones d'activités économiques (à Mayenne et sur le territoire).*
- Privilégier l'implantation des activités économiques très dépendantes de réseaux Internet et téléphonie mobile performant, dans les zones d'activités déjà équipées, au fur et à mesure de la montée en gamme du territoire.

Autres politiques d'accompagnement

- *Améliorer le réseau de téléphonie mobile afin de le rendre performant sur toutes les communes de Mayenne Communauté, et notamment en milieu rural où il fait encore défaut.*
- *Accompagnement des personnes éloignées de l'outil numérique.*

7. AMÉLIORER LES DESSERTES EXTERNES ET INTERNES ET LA MISE EN ŒUVRE DE MOBILITÉS DURABLES

7.1 Améliorer la qualité de la desserte routière du territoire

Poursuivre le contournement de l'agglomération de Mayenne par la RN 162

Prescriptions

- Poursuivre la déviation de la RN 162 par la réalisation de la troisième et dernière tranche du contournement est de Mayenne (partie nord, entre la sortie est de Mayenne sur la RD35 et le carrefour de Coulonges), pour une mise en service en 2021.

Améliorer la desserte vers Laval

Prescriptions

- Finaliser la mise à 2x2 voies complète de la RN 162 entre Mayenne, Laval et Angers, par l'aménagement du tronçon situé à Martigné-sur-Mayenne, avec l'étude d'alternatives :
 - élargissement de l'axe existant ;
 - réalisation d'une déviation ouest du bourg de Martigné-sur-Mayenne qui s'appuierait sur la zone d'activités du Berry en améliorant sa desserte.

Prévoir le contournement complet de l'agglomération de Mayenne

Prescriptions

- Donner la priorité au barreau reliant le nord de la RN 12 depuis Coulonges jusqu'à la route d'Ernée, afin de libérer la ville de Mayenne d'un important trafic de transit, notamment poids-lourds, et également de désenclaver les bassins de vie voisins de Gorron ou d'Ambrières-les-Vallées.
- A terme, envisager le contournement ouest complet de l'agglomération de Mayenne par un tronçon reliant la RN 12 à l'ouest et la RN 162 au sud de Moulay.

Améliorer la RD 34 : axe Mayenne – Lassay-les-Châteaux – département de l'Orne

Prescriptions

- Prévoir l'élargissement de la RD 34, axe routier structurant de Mayenne Communauté, entre le carrefour de Coulonges et le département de l'Orne, en traitant les accotements, pour sécuriser sur le long terme son utilisation par les usagers, notamment les poids-lourds.

Améliorer les autres liaisons routières du territoire

Prescriptions

- Améliorer le fonctionnement et sécuriser les voies les plus fréquentées par des aménagements appropriés : RD 23, RD 113, RD 7, RD 35, RD 24.
- Sécuriser la traversée des bourgs et de Mayenne par des aménagements adaptés (réaménagement de la voirie et des espaces publics laissant notamment plus de place aux piétons et aux vélos, ...).

Recommandations

- Concernant la RD 7 : l'ambition d'amélioration des conditions de circulation sur cet axe est partagée avec la Communauté de communes des Coëvrons. La définition d'objectifs communs et d'actions concertées pourrait être envisagée.
- Tous les aménagements cités dans ce chapitre pourront être anticipés par les outils du PLUi (emplacements réservés...) dès lors que leur positionnement envisagé sera connu.

Prendre en compte la pérennité des exploitations agricoles lors du développement d'infrastructures

Prescriptions

- La dimension économique de l'agriculture doit être prise en compte dans le développement des infrastructures.
- Le SCoT rappelle l'obligation de rétablir les circulations agricoles à l'occasion de réalisation ou réaménagement d'infrastructures. Des voies de substitutions doivent être prévues le cas échéant, en étroite concertation avec les acteurs agricoles.

Concilier désenclavement et respect de l'environnement

Prescriptions

- Limiter l'impact de ces aménagements sur l'environnement et les paysages (bruit, pollution, préservation des milieux naturels, passage de la faune, insertion dans le paysage...).
- Eviter l'enclavement total de Mayenne et ses alentours par les déviations : celles-ci doivent assurer une transparence à la petite et à la grande faune, par des dispositifs adaptés aux comportements des différentes espèces. Une attention particulière devra être accordée au corridor écologique reliant la Forêt de Mayenne aux Bois des Vaux et de Buleux, passant au nord de la ville de Mayenne, lors du choix du tracé, de la conception et de la réalisation de la déviation de la RN 12.

Autres politiques d'accompagnement

- *Pour la conception et la réalisation des projets d'aménagement et d'infrastructures, demander l'intégration de clauses environnementales ou de critères dans les marchés de travaux visant la capacité des entreprises à développer des solutions efficaces et innovantes en matière de préservation de la biodiversité, pour la sélection des entreprises retenues.*
- *Encourager pour chaque gestionnaire d'infrastructure la prise en compte des continuités écologiques, tant dans leurs pratiques de gestion des abords d'infrastructures que dans la réalisation, d'aménagements destinés à améliorer la transparence des infrastructures*

7.2 Développer une mobilité facilitée et partagée

Traiter le sujet des déplacements à l'échelle de Mayenne Communauté

Prescriptions

- Densifier et diversifier les moyens de déplacements sur l'ensemble du territoire, notamment pour faciliter les échanges entre les communes structurantes et les communes rurales.

Autres politiques d'accompagnement

- *Améliorer la lisibilité et le jalonnement des axes ouverts aux poids-lourds, engins agricoles et convois exceptionnels pour éviter les conflits d'usages avec les autres modes.*

Faciliter l'intermodalité

Prescriptions

- Positionner un pôle multimodal permettant une connexion entre la navette rapide Mayenne – Laval et le réseau urbain de Mayenne.
- Poursuivre les réflexions en cours sur la création de nouvelles aires de covoiturage, en partenariat avec le Conseil Départemental et le Conseil Régional, en privilégiant leur connexion avec les transports en commun (navette rapide) et voies rapides.

7.3 Développer et améliorer l'offre en transports en commun

Encourager l'usage des transports collectifs pour les territoires desservis

Prescriptions

- Privilégier le développement et la densification des secteurs proches des arrêts de transports en commun sur la ville de Mayenne : réseau de bus local et desserte par la navette Mayenne-Laval ; ainsi que dans les bourgs de Martigné-sur-Mayenne et Moulay, également desservis par cette navette.
- Dans les nouveaux secteurs urbains proches des transports en commun, prévoir des cheminements d'accès rapides et confortables pour les modes actifs, vers les arrêts les plus proches.

Améliorer la desserte en transports collectifs de l'ensemble du territoire

Prescriptions

- Evaluer l'efficacité du réseau de transport collectif urbain de la ville de Mayenne et le renforcer le cas échéant.
- Maintenir et renforcer le réseau de transport à la demande « Petit Pégase » pour assurer un accès à Mayenne et une connexion à la navette vers Laval, depuis les autres communes du territoire.

Recommandations

- Afin de réduire le temps de parcours de la navette entre Mayenne et Laval, une voie dédiée pourrait être envisagée en entrée / sortie de Mayenne, se raccordant sur l'axe de la RN 162 au sud de la zone agglomérée.
- Etudier l'opportunité d'une extension du transport urbain de la ville de Mayenne au-delà de son périmètre actuel.

7.4 Accroître l'offre et l'usage des modes actifs de déplacement

Maitriser les déplacements à la source et bâtir des villes et bourgs de proximité

Prescriptions

- Privilégier un développement de l'habitat dans les secteurs proches des commerces, équipements et services. Cette proximité doit s'évaluer en fonction des temps de parcours pour les modes actifs (durée du trajet à pied / à vélo pour rejoindre les centralités et équipements).
- Assurer des conditions d'accès piétons et cyclistes attractifs vers les centralités, équipements et services depuis les secteurs d'habitat.

Favoriser les déplacements de proximité à pied ou à vélo et développer les transports alternatifs à la voiture

Prescriptions

Dans les nouvelles opérations d'aménagement et secteurs de renouvellement urbain, la conception de la voirie et des espaces publics doit reposer sur les principes suivants :

- Définir un maillage viaire hiérarchisé (de la rue principale à la sente) prenant en compte les

circulations piétonnes et cyclistes, et développant « zones 30 », « zones de rencontre », etc.

- Prévoir des cheminements intégrés à un plan de déplacements piétons et vélos à l'échelle du bourg, avec rabattement vers les principaux équipements générateurs de déplacements (école notamment) et vers les arrêts des réseaux de transports collectifs lorsqu'ils existent. Etudier, par exemple, l'aménagement du chemin de halage depuis le site de l'ancien hôpital de Mayenne jusqu'au centre aquatique de La Vague, et son prolongement jusqu'au lac de Haute Mayenne (suivant la berge de la Mayenne ou par un itinéraire alternatif).
- Favoriser la création de parcs de stationnement vélo à proximité des équipements générateurs de déplacements et des arrêts de transports collectifs, sur les espaces publics de centres-villes et centres-bourgs, dans les quartiers d'habitat collectif, etc.
- Intégrer le déplacement et le stationnement vélo dans les projets de nouveaux quartiers, de renouvellement urbain et d'aménagement de voirie, en prenant en compte les logiques de phasage des extensions urbaines futures (amorce des futures voies prévues pour les piétons et les vélos).
- Garantir la connexion des nouveaux quartiers avec le réseau de voies du tissu existant pour les piétons et cyclistes.
- Développer les liaisons cyclables et piétonnes entre communes, notamment entre Mayenne et les bourgs voisins.

Recommandations

- Un plan de maillage de cheminements doux pourrait être annexé au PLUi, en incluant également les zones d'urbanisation futures.
- Prévoir des emplacements réservés dans le PLUi.

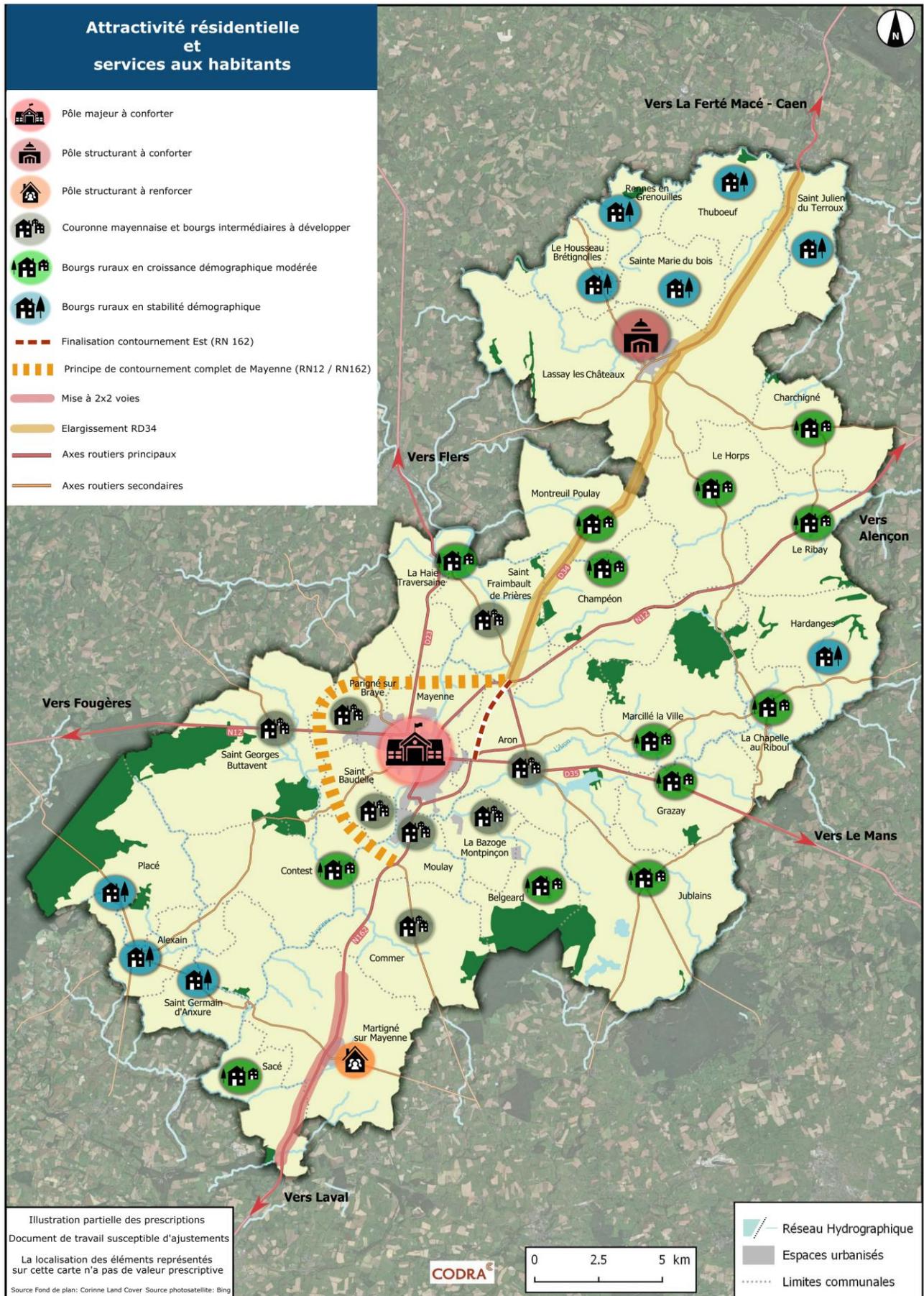
Autres politiques d'accompagnement

- *Rendre ces itinéraires plus visibles dans l'espace public par la signalisation et le jalonnement. Inciter leur usage au quotidien en indiquant les « distances » en temps de parcours.*
- *Encourager le covoiturage dans les déplacements domicile-travail et travailler sur un schéma directeur des aires de covoiturage.*

Améliorer le confort des modes de déplacement actifs dans les secteurs commerciaux, en centre-ville comme en périphérie

Prescriptions

- Appliquer plus spécifiquement les mesures détaillées ci-devant, dans les zones de centralité et celles dédiées aux commerces, afin d'encourager leur fréquentation par les piétons et cyclistes. Assurer leur accessibilité aux personnes en perte d'autonomie.
- Prévoir dans ces zones des règles dédiées concernant l'aménagement des voies, des trottoirs et des autres espaces publics, en faveur du confort et de l'accès aux commerces.



III. QUALITE DU CADRE DE VIE & EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

8. PRESERVER ET VALORISER LA RICHESSE ET LA VARIÉTÉ DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

8.1 Protéger les espaces naturels en fonction de leur intérêt écologique

Protéger en priorité les réservoirs de biodiversité et leurs abords

Prescriptions :

- Identifier et protéger les espaces jouant le rôle de réservoirs de biodiversité pour une ou plusieurs sous-trames (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où elle peut effectuer une partie ou l'intégralité de son cycle de vie). Ces réservoirs de biodiversité **peuvent notamment comprendre, sans pour autant s'y limiter**, les sites concernés par :
 - Un arrêté de protection de biotope ;
 - L'inventaire des sites inscrits ou classés ;
 - Des zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF).
- Interdire l'urbanisation de ces secteurs par un classement en zone N ou A, selon leur vocation.
- Les usages agricoles et sylvicoles actuels et futurs, ne portant pas atteinte à leur qualité paysagère et écologique sont à maintenir et à conforter.
- Conditionner les aménagements et mesures nécessaires à leur entretien, à leur mise en valeur et à l'accueil du public :
 - au respect des réglementations en vigueur et autorisations administratives (étude d'impact, évaluation environnementale, étude d'incidence, enquête publique, autorisation de travaux et d'aménagement, ...).
 - à l'absence d'atteinte significative aux équilibres écologiques et paysagers de ce patrimoine naturel.
- S'assurer de la compatibilité des mesures réglementaires du PLUi, avec les objectifs de gestion définis pour la préservation et la valorisation de ces milieux.
- A l'intérieur ou à proximité de ces zones naturelles ou agricoles, conditionner les constructions en extension des villes, bourgs, anciens bourgs et gros hameaux à l'absence d'atteinte significative à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysagers, et de leur fonctionnement écologique.

- Intégrer en annexes du PLUi des recommandations concernant la gestion ou la restauration d'habitats naturels rares et/ou fragiles (haies, mares, milieux secs, tourbières, zones humides...).

Recommandations

- Au-delà de ces périmètres de protection stricte, le PLUi peut prévoir des zones « tampons » permettant d'éviter les pressions générées au contact des espaces urbains, et en limitant également la constructibilité des secteurs proches.

Préserver et renforcer les corridors écologiques

Prescriptions

- Identifier et protéger les espaces jouant le rôle de corridors écologiques, c'est-à-dire les zones de connexion entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Cela concerne notamment les continuités naturelles s'appuyant sur les cours d'eau et leurs vallées, les bois, les haies, les prairies, les milieux humides ou aquatiques...
- Eviter les nouvelles coupures de ces liaisons par l'urbanisation. Lorsque ces corridors sont déjà interrompus par l'urbanisation ou les infrastructures de transports, atténuer ces coupures autant que faire se peut, notamment par des mesures portant sur la végétalisation en ville ou l'aménagement de passages à faune.
- Assurer à court et long termes le maintien de ces continuités, voire leur renforcement. Le PLUi en tiendra compte par un zonage approprié et par des mesures garantissant leur pérennité, en veillant à la cohérence de son zonage avec celui des territoires adjacents, concernés par les mêmes liaisons naturelles et paysagères.
- Conditionner les extensions urbaines et les aménagements d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du projet de Mayenne Communauté, au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers :
 - au maintien des coupures d'urbanisation entre les enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du SCoT. Eviter les extensions

urbaines linéaires et/ou faisant se rejoindre des enveloppes urbaines jusqu'alors distinctes ;

- à la définition de mesures de compensation pour les écosystèmes endommagés. La nature de ces mesures et la localisation des espaces naturels « recréés » par compensation sont à définir dans le PLUi ;
- à l'aménagement de passages à faune adaptés en cas d'interruption des continuités écologiques.
- À ce titre, privilégier les ouvrages de traversée mixtes, prévus à la fois pour l'Homme (circulation des engins agricoles, modes de déplacement actifs) et les autres espèces (passages à faune adaptés aux espèces concernées), afin de mutualiser les coûts et garantir leur qualité.

8.2 Prévoir des mesures adaptées à chaque sous-trame

Préserver la sous-trame des milieux bocagers

Prescriptions

- Protéger l'ensemble du linéaire bocager au titre du paysage et des continuités écologiques. Il s'agit avant tout de maintenir la densité de haies et le fonctionnement global du réseau, sans interdire son évolution, selon la séquence éviter – réduire – compenser (possibilité de supprimer des haies sous réserve de compensation). Le PLUi en précisera les modalités, notamment :
- Les critères selon lesquels sera jugée la valeur des haies (fonctions écologiques, paysagères, pour la gestion des eaux pluviales, ...) et les exigences de protection ou compensation correspondantes (longueur du linéaire à replanter, localisation, etc.).
- Le déroulement des expertises à mener au cas par cas lors d'une demande de suppression d'une haie
- Identifier et protéger, regarnir si besoin, ou éventuellement remplacer, les structures bocagères existantes sur les sites d'extension urbaine. Sur ces sites, les boisements existants sont à préserver autant que possible.

Recommandations

- La charte du PNR Normandie Maine attire l'attention sur les zones de bocages situées sur des terrains en pente, jugées prioritaires pour le maintien des haies car le relief n'incite pas à l'agrandissement du parcellaire agricole ni à l'intensification des prairies, et pose un enjeu de lessivage des intrants et d'érosion des sols. Un

secteur de ce type est repéré par le plan de parc (« bocage en pente ») à l'ouest de Lassay-les-Châteaux (lieux-dits la Verdonnière, la Fortinière, la Vairie...), mais d'autres existent probablement sur le reste du territoire de Mayenne Communauté : le PLUi pourra les identifier et les protéger de la même façon.

Autres politiques d'accompagnement

- Pour les communes appartenant au PNR Normandie-Maine : respecter la mesure 20 de la charte, dans laquelle « chaque Communauté de communes s'engage à proposer au moins une opération pilote » de gestion, d'entretien et de reconstitution du bocage (cf. les types d'opérations proposés dans la charte).
- Poursuivre, en concertation avec les exploitants agricoles, la mise en œuvre du plan bocager, pour encourager un entretien durable et une gestion raisonnée. Dans une logique de renforcement des continuités écologiques, privilégier des connections entre les haies et une augmentation globale de la densité du linéaire, pour former un véritable réseau.

Préserver la sous-trame des milieux boisés

Prescriptions

- Identifier et protéger dans le PLUi les éléments arborés (forêts, bois, bosquets, linéaires, talus, arbres isolés) présentant un intérêt écologique ou paysager marqué.
- Éviter plus particulièrement les nouvelles urbanisations à proximité des lisières forestières. Dans les secteurs déjà urbanisés en lisière, éviter toute nouvelle progression du bâti vers les boisements.

Recommandations

- Un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ou en espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être envisagé pour les secteurs dont le caractère boisé est à préserver ou à restaurer absolument, et qui ne sont pas déjà encadrés par un document de gestion forestière durable.

Autres politiques d'accompagnement

- Encourager l'adoption d'un document de gestion forestière durable pour les espaces qui en sont encore dépourvus.

Préserver la sous-trame des milieux ouverts secs patrimoniaux

Prescriptions

- Identifier et protéger dans le PLUi les milieux dits « secs », en les repérant au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Limiter dans la mesure du possible le développement de l'urbanisation à proximité directe de ces habitats, ainsi que leur encerclement par des espaces bâtis, pour préserver leur fonctionnalité.

Préserver la sous-trame des milieux anthropisés à intérêt patrimonial

Recommandations

- Identifier les ouvrages d'art et vieux bâtiments susceptibles de servir de refuge à des espèces animales sensibles (chiroptères, rapaces, etc.).
- Définir des règles limitant les risques de dérangement ou de destruction de ces espèces lors de travaux (périodes à privilégier, études préalables, ...).

Préserver la sous-trame des milieux humides

Définition de la zone humide (article L 211-1 du code de l'environnement)

« (...) on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année (...) »

La note technique du Ministère de la Transition écologique et solidaire du 26 juin 2017 précise que « En l'absence de végétation [...] ou en présence d'une végétation dite « non spontanée », une zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique. »

Prescriptions

- Dans le respect du SAGE (orientations 2A1 et 2A3), protéger en particulier :
 - Les zones humides fonctionnelles, telles que définies par le SAGE (secteurs présentant un sol hydromorphe et une végétation hygrophile) sur l'ensemble du territoire ;
 - Les zones humides au sens du Code de l'environnement : pour les secteurs à urbaniser.
- Fixer dans le PLUi les modalités nécessaires à cette préservation :

- Repérer sur le plan de zonage, par une trame dédiée, les zones humides fonctionnelles, c'est-à-dire en relation avec un cours d'eau ou une nappe phréatique, les plans d'eau, ainsi que les boisements associés, notamment les espaces situés de part et d'autre des cours d'eau en secteurs proches de l'urbanisation.

- Conditionner tous projets d'aménagement ou de construction susceptibles de compromettre leur existence, leur qualité ou leur équilibre hydraulique et biologique, à l'absence d'alternative raisonnable et à la mise en œuvre de mesures compensatoires pérennes.

- Permettre certaines activités comme l'agriculture, la sylviculture, le tourisme ou les loisirs, à condition d'être compatibles avec le respect de la qualité de l'eau et de la biodiversité.

- Interdire leur altération par affouillement, drainage, exhaussement du sol, retournement des prairies humides, dépôts de matières quelle que soit leur nature.

- Préserver en particulier la capacité des zones humides inondables à absorber les débords en cas de crues : le PLUi veillera à ce que les aménagements autorisés préservent ce rôle.

- Rechercher la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides depuis les sources jusqu'à l'embouchure des cours d'eau. Les opérations d'aménagements et d'extension urbaines ne devront pas générer l'isolement ou l'enserrement des zones humides. Dans la mesure du possible, le cheminement naturel des cours d'eau et l'état végétalisé des rives et berges doivent être conservés, voire restaurés.

- Localiser prioritairement les zones ouvertes à l'urbanisation en dehors des zones humides. Dans le cas où l'ouverture serait nécessaire et sans alternative avérée, la zone humide devra être protégée autant que possible. Si la destruction de tout ou partie de la zone ne peut pas être évitée, des mesures de réduction et/ou de compensation devront être prévues conformément à la réglementation et aux préconisations du SDAGE et du SAGE en vigueur.

Préconisation du SAGE de la Mayenne de 2014 :

« Lorsqu'un aménagement, sans alternative avérée, risque de porter atteinte à une zone humide, le document d'incidence ou l'étude d'impact détaille les raisons du choix au regard des différents scénarios. Ce document doit justifier des mesures de réduction de l'impact ou de compensation mises en place et du suivi de ces mesures permettant d'évaluer leur efficacité pour le milieu à long terme. »

Autres politiques d'accompagnement

- *Mettre en œuvre des opérations de restauration de zones humides, en y incluant un volet pédagogique.*

Préserver la sous-trame des pièces d'eau et celle des cours d'eau et annexes

Prescriptions

- Protéger les berges des cours d'eau et des complexes de grands étangs (Aron, Jublains), et leur ripisylve. Cet impératif doit être intégré dans les projets de valorisation des cours et pièces d'eau pour le tourisme, la promenade, etc., par une ouverture mesurée des berges au public (degré de fréquentation, préservation d'une part du linéaire).
- Préserver la continuité écologique des berges, voire la restaurer dans les secteurs où cela est techniquement et économiquement faisable. Cette restauration se fera selon les principes de l'ingénierie écologique.
- Encourager la reconstitution de haies et talus le long des berges et en travers des fortes pentes, de façon à s'opposer aux écoulements pluviaux et limiter l'érosion et les transferts de polluants vers les milieux aquatiques. Il est cependant nécessaire de garder des séquences ouvertes pour des raisons écologiques, paysagères et touristiques.
- Protéger les mares présentes sur le territoire, en les identifiant sur le plan de zonage du PLUi lorsqu'elles sont connues, et en interdisant de façon générale les travaux, aménagements ou constructions susceptibles de conduire artificiellement à leur comblement ou leur assèchement.
- Lors des opérations d'aménagement, ne pas perturber l'équilibre écologique et chimique des milieux aquatiques ou humides. Aussi, sur l'ensemble des cours d'eau et étangs, aucun rejet sans prétraitement n'est permis (eau de ruissellement, eau usée). L'eau issue de ces rejets doit respecter la qualité en vigueur la plus stricte. Un approvisionnement en eau de débit suffisant (débit minimum biologique) doit être conservé.

Recommandations

- Le SCoT reprend ainsi les principales actions du SAGE de la Mayenne en les rendant prescriptibles. Il sera toutefois utile de se reporter au programme d'actions du SAGE pour plus de précisions.

Autres politiques d'accompagnement

- *La compétence d'aménagement et d'entretien des cours d'eau, de leurs berges et de leurs annexes se fait*

désormais au niveau intercommunal et à l'échelle des bassins versants.

- *Les objectifs prioritaires seront le rétablissement et la préservation des équilibres hydromorphologiques et écologiques.*
- *Des programmes pluriannuels de restauration et d'entretien des milieux aquatiques devront être mis en œuvre en se basant sur des diagnostics de l'état des milieux et des ouvrages.*

Prescriptions

- Améliorer la morphologie des cours et plans d'eau, dans l'objectif d'atteindre :
 - **Le bon état écologique d'ici 2021** de l'Aron, de l'Aisne, de l'Anglaine, du Fresne et du ruisseau de Renouard, du ruisseau de Lassay, du ruisseau de Pigray, des ruisseaux du Moulin de Fèvre, du Fauconnier et de Fontaine Daniel, du ruisseau de la Guerche ;
 - **Le bon état écologique d'ici 2027** de l'Anxure, du ruisseau de la Douardière, des ruisseaux des Haies et des Vaugarons, des ruisseaux d'Ouvrain et de la Guyardière ;
 - **Le bon potentiel écologique de la Mayenne, d'ici 2021 ;**
 - **Le bon potentiel écologique du lac de Haute Mayenne et de l'étang de la Forge, d'ici 2027.**
- **Le retour au bon état qualitatif de la nappe souterraine à échéance 2027.** Le PLUi, au regard de ses compétences, devra prendre des mesures visant à limiter les risques de transfert de pollutions (notamment aux nitrates) vers la nappe.

Autres politiques d'accompagnement

- *Conformément au SAGE de la Mayenne, encourager l'entretien et la restauration à une échelle cohérente de bassin versant afin d'améliorer leur qualité morphologique.*
- *Conformément au SAGE de la Mayenne, encourager la réalisation d'aménagements visant à restaurer la libre circulation piscicole sur les principaux cours d'eau, notamment la Mayenne. La possibilité de franchissement du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières et du barrage de Brives pourrait être étudiée.*
- *En particulier, mettre en œuvre un programme d'actions sur les ouvrages hydrauliques en mauvais état ou devenus inutiles, à établir avec les acteurs concernés. Les différentes actions permettant d'améliorer le fonctionnement écologique et hydrologique des cours d'eau doivent être envisagées, en cohérence avec les exigences des catégories piscicoles : mise en place de dispositifs de franchissements, ouvertures des parties mobiles des ouvrages, abaissement de seuils, suppression d'ouvrages, ...*
- *La restauration de la continuité sédimentaire (bon écoulement des matériaux charriés par l'eau) des*

cours d'eau très modifiés pourra également être encouragée. L'effacement des seuils et barrages sera à étudier au regard de la faisabilité technique et de différents enjeux (écologiques, alimentation en eau potable, patrimoine...)

8.3 Garantir la compatibilité des activités humaines avec le fonctionnement des écosystèmes

Définir une politique de gestion de l'accès aux publics des sites sensibles

Prescriptions

- L'accès du public aux sites les plus sensibles doit être adapté de manière à garantir la préservation du patrimoine naturel fragile et de la biodiversité du territoire. Il est donc nécessaire d'analyser la sensibilité des espaces à leur ouverture au public, notamment dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- N'autoriser l'ouverture au public que sur les milieux en état de conservation favorable et ne subissant pas de pressions susceptibles de nuire à leur biodiversité, et dans des conditions permettant le maintien de leur qualité écologique. Les sites les plus sensibles ne doivent pas être ouverts au public.
- Elaborer les projets de création de chemins en secteurs péri-urbains et ruraux en concertation avec les exploitants agricoles concernés.
- Pour Lassay-les-Châteaux, repéré au plan du PNR Normandie-Maine comme « grand site naturel et touristique » : respecter la mesure 14 de la charte, dans laquelle les Collectivités concernées « s'engagent dans une politique visant leur aménagement et leur gestion écologique dans un souci de respect du patrimoine collectif. » Cela passe à la fois par une organisation des circulations garantissant la conservation des milieux naturels et par la sensibilisation du public, à travers leur découverte, pour susciter le respect du patrimoine écologique.

Recommandations

- En particulier, l'aménagement de sites fortement modifiés par l'Homme, comme le lac de Haute-Mayenne, les berges de la Mayenne, les carrières en fin d'exploitation, pourrait viser à combiner l'amélioration de l'accueil du public avec une restauration écologique des milieux.

Développer la présence de végétation en milieu urbain

Prescriptions

- Identifier et protéger les éléments du tissu urbain contribuant à la Trame Verte et Bleue (TVB) locale, favorable à la vie et aux déplacements des espèces et à la qualité de vie des habitants : parcs et jardins publics, cœurs d'îlots végétalisés, arbres d'alignement ou isolés, haies, cours d'eau et leurs berges, mares, etc. Le PLUi pourra utiliser des outils réglementaires variés : Espaces Boisés Classés, règles d'implantation des bâtiments, de maintien des plantations existantes, protection d'espaces verts ou arbres remarquables... (article L.151-23 du CU).
- Pour les éléments de végétation à protéger, leur suppression ne pourra relever que d'un cadre dérogatoire exceptionnel (raisons sanitaires ou sécuritaires) et sous réserve de replantation de végétaux similaires dans leur aspect, leur développement et/ou leur intérêt écologique (selon ce qui motive leur protection). Ce remplacement peut mobiliser des essences différentes de celles qui étaient présentes, notamment dans un objectif de diversification du patrimoine planté.
- Encadrer les projets d'aménagement en extension ou au sein de l'enveloppe urbanisée existante, par des exigences paysagères et écologiques favorisant la végétalisation du milieu urbain. Le règlement du PLUi imposera des mesures d'intégration paysagère strictes pour les secteurs au contact des espaces agricoles ou naturels, par exemple en ce qui concerne les plantations à prévoir.
- Maintenir les espaces verts publics existants ou en prévoir de nouveau si nécessaire, pour répondre aux besoins des habitants d'une « nature » accessible à proximité, en particulier dans les quartiers les plus denses de Mayenne. Leur urbanisation éventuelle devra être justifiée au regard de l'intérêt général (construction de logements sociaux, restructuration de quartier, élargissement de voirie, ...).
- De façon générale, limiter l'imperméabilisation des sols en inscrivant pour chaque zone du PLUi un ratio de surface minimale à conserver en espaces de pleine terre, lors de tout nouveau projet.
- Inscrire des exigences de transparence des clôtures pour la petite faune terrestre dans les secteurs d'enjeu pour la TVB urbaine.
- Autoriser, voire faciliter, la végétalisation du bâti (au niveau des toitures et des façades), en incitant

au recours à des techniques pérennes (épaisseur suffisante de substrat, espèces locales et variées...) et peu consommatrices d'eau et d'intrants.

- Prévoir, dans le règlement des zones urbaines du PLUi, des mesures garantissant l'accès aux haies pour leur entretien (règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives, notamment).

Recommandations

- Les nouveaux espaces végétalisés pourront être localisés par des emplacements réservés, ou au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Un coefficient de biotope pourra être imposé dans les secteurs urbains les plus denses, pour encourager le développement de la présence végétale et éviter de réduire davantage les espaces plantés. Toutefois, il ne doit pas permettre de réduire les surfaces au sol de pleine terre dans les secteurs où elles sont encore conséquentes.
- La végétalisation du bâti peut être favorisée par le PLUi à travers des mesures incitatives (bonus de constructibilité en cas de toiture végétale répondant à des exigences minimales de potentiel écologique, par exemple).

Autres politiques d'accompagnement

- *Les nouveaux espaces libres, plantés ou non, doivent être conçus en anticipant leur entretien futur. Notamment, ils doivent permettre une gestion satisfaisante du lieu y compris par des techniques respectueuses de l'environnement (zéro-phyto).*

Etudier la prise en compte de la trame « nocturne »

L'éclairage public nocturne désoriente et épuise, parfois jusqu'à la mort, de nombreuses espèces faunistiques, en jouant un rôle attractif ou répulsif. Elle a aussi un impact sur le cycle de vie des plantes (croissance, floraison...) et sur les interactions entre espèces (pollinisation, par exemple). Enfin, la pollution lumineuse est désormais reconnue comme ayant des effets négatifs sur la santé humaine.

Recommandations

- Prendre en compte les impacts sur la biodiversité des modalités d'éclairage urbain en étudiant la possibilité de réserver des zones « sombres » sans éclairage nocturne, notamment dans des

secteurs d'enjeux pour la faune (corridors pour les chiroptères, par exemple).

Autres politiques d'accompagnement

- *Plus généralement, Mayenne Communauté inscrit le souhait de mieux maîtriser la pollution nocturne sur son territoire.*

9. PRESERVER LES PAYSAGES IDENTITAIRES DE MAYENNE COMMUNAUTE ET RENFORCER LA QUALITE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

9.1 Protéger les grands paysages identitaires

Préserver et valoriser les paysages se déployant devant les points de vue

Prescriptions

- Préserver et améliorer la qualité des paysages visibles depuis et vers les promontoires et autres points de vue par :
 - le respect des éléments paysagers naturels ;
 - l'intégration paysagère des aménagements et la qualité architecturale des constructions actuelles et futures en milieu urbain, et notamment à Mayenne.
- Prendre en compte les principaux points de vue du territoire dans le PLUi (la liste suivante n'est pas exhaustive) :
 - Les buttes d'Hardanges et Le Ribay, notamment le site du « Mont du Saule » ;
 - Le lac de Haute Mayenne ;
 - Le chemin de halage de la Mayenne, les promontoires surplombant la vallée, les ponts... ;
 - Les promontoires de Saint-Georges-Buttavent, le Horps, Sainte-Marie-du-Bois...

Maîtriser et valoriser les paysages de vallée

Prescriptions

- Rechercher les synergies ou les meilleurs compromis le cas échéant, entre préservation des paysages de vallées et la maîtrise des régimes hydrauliques, l'amélioration de la qualité de l'eau ou la préservation de la biodiversité.
- Lutter contre la fermeture des paysages due à l'enfrichement ou au boisement dans le cas des vallées présentant de fortes contraintes (accessibilité problématique, versants pentus, fonds humides ...).
- Maîtriser à l'inverse les trop grandes ouvertures des paysages de vallées (perte de leur ambiance et appauvrissement écologique).

- Valoriser le patrimoine bâti lié à l'eau (ponts, moulins, lavoirs...). Dans certains cas, un compromis devra être trouvé avec l'objectif d'effacement des obstacles à la continuité des cours d'eau, rendu prioritaire par le SDAGE et le SAGE.
- Favoriser l'intérêt touristique et l'accueil du public dans les vallées, dans le respect de la protection des espaces naturels et des paysages.

Pour les vallées ou sections de vallées encaissées : nombreuses sections de la vallée de la Mayenne et espaces de confluence avec ses principaux affluents (Aron, Colmont, Anxure, Lassay, Anglaine, Aisne...) :

- Préserver dans le PLUi le bocage, les prairies naturelles et les fonds humides liés à ces vallées.
- Maintenir et souligner des éléments structurants des paysages (lisières de feuillus, ruptures de pente, limites entre deux natures de sols).
- Maintenir les chemins existants (entretien du fond de vallée, découverte des paysages).

Pour les vallées ou sections de vallées aux profils évasés : vallées des principaux affluents de la Mayenne :

- Protéger les abords des cours d'eau en inscrivant une zone tampon, de façon à garantir le maintien d'un couvert végétal permanent, au moins herbacé et non cultivé (largeur minimale à déterminer par le PLUi).
- Recomposer des éléments structurants des paysages (talus et haies en ceinture de bas fond, ripisylves, etc.).

Recommandations

- Aménager des vues vers les cours d'eau pour valoriser leur présence sur le territoire, dans le respect des enjeux écologiques (préservation / restauration de la ripisylve, diversité des milieux aquatiques et de berges) et en fonction du relief, de l'accessibilité, des risques d'inondation, etc.

Autres politiques d'accompagnement

- *Adopter et faire appliquer une politique de boisement raisonné des berges en vallées encaissées (diversifier les essences en privilégiant les feuillus).*

- *Inciter à une politique de préservation des éléments de végétation existants et de diversification des essences en privilégiant les feuillus dans les vallées aux profils évasés.*
- *Promouvoir la signalisation systématique des cours d'eau, mettant en exergue le vocabulaire des paysages liés à l'eau (jalonnement, aménagement d'accès pour les promeneurs).*

Préserver les paysages de boisements

Prescriptions

- Maintenir, voire renforcer la présence générale des boisements.
- Maîtriser le développement des boisements aux abords des cours d'eau, pour éviter les fermetures complètes dommageables à la biodiversité, aux paysages et aux risques d'inondation ; ainsi qu'à proximité des sites patrimoniaux bâtis, pour ne pas masquer les vues remarquables. Le PLUi pourra ainsi interdire le boisement de certains espaces (fonds de vallées, pentes moyennes de bas de versants, etc.).
- Mettre en valeur les rôles ludiques, sportifs, patrimoniaux ou écologiques des boisements, notamment à proximité des espaces urbanisés.

Autres politiques d'accompagnement

- *Respecter les ambiances paysagères par le choix des essences et des modalités de plantation et de gestion : privilégier les feuillus et réserver la plantation de conifères aux espaces moins visibles, contrôler les plantations de peupliers dans la vallée de la Mayenne, ou limiter les coupes à blanc franches dans les zones de forte visibilité (notamment en ligne de crête).*

Maîtriser la qualité des paysages autour des RN162, RN12, RD34 et de leurs déviations

Prescriptions

- Réduire les effets de coupures de ces infrastructures routières majeures traversant le territoire de Mayenne Communauté :
- par le respect de la ceinture verte autour de l'agglomération de Mayenne : la continuité des formes paysagères, identifiables et lisibles, est à maintenir, voire à recréer ou à renforcer de part et d'autre de ces axes (vallons, boisements, bocage, etc.) ;

- par l'amélioration des liaisons piétonnes et cyclables aux points clés de traversée des axes, afin d'assurer de bonnes conditions de liaisons interurbaines ;
- par le maintien de bonnes conditions de déplacements pour les engins agricoles. Les traversées peuvent être conçues de façon à bénéficier à la fois aux agriculteurs, aux randonneurs cyclistes, piétons et cavaliers, et à la faune sauvage.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation et son impact paysager :
- en préservant de larges séquences non urbanisées le long des voies et en respectant notamment les dispositions définies aux chapitres II.5 et III.8 (extension limitée de l'urbanisation, protection des zones humides, coupures urbaines, etc.) ;
- en aménageant les sites d'activités dans le respect des éléments structurants du paysage : ruisseaux, vallées, zones humides, lignes de crêtes, etc. ;
- en définissant des règles paysagères et architecturales qualitatives dans le PLUi ou des schémas d'aménagement de zones d'activités, en s'appuyant sur les éléments dominants du paysage pour cadrer les requalifications / aménagements des zones d'activités.
- Traiter avec qualité le paysage des croisements : giratoires et échangeurs des déviations actuelles et futures, ainsi que le long des principaux axes qui y sont connectés :
- réserver le bénéfice de l'effet vitrine aux activités porteuses d'une image innovante et de qualité pour Mayenne Communauté ;
- limiter les « pollutions visuelles » telles que l'affichage sauvage et la multiplication des enseignes et publicités commerciales.
- Préserver les principaux panoramas depuis ces infrastructures vers les paysages de qualité environnants, notamment depuis les ouvrages de franchissement (limiter les décaissements profonds, les talus élevés, les écrans végétaux trop denses et les urbanisations, qui empêcheraient la découverte visuelle du territoire).
- À l'inverse, réduire l'impact de ces infrastructures sur les paysages visibles depuis le reste du territoire, en les accompagnant de plantations de qualité et cohérentes avec l'environnement (replantation de haies bocagères, par exemple). Des compromis sont à trouver entre ce point et le précédent, par exemple en alternant des séquences ouvertes et masquées, en fonction de la visibilité de l'infrastructure et des vues à valoriser.

Valoriser les principaux axes de liaisons entre communes

Prescriptions

- Préserver ou améliorer la qualité paysagère des paysages ruraux visibles depuis le maillage des routes secondaires :
 - par la maîtrise de l'urbanisation linéaire le long des routes ;
 - par la préservation, la restauration et la mise en valeur des éléments de qualité paysagère qui les bordent ou les traversent (haies, boisements, cours d'eau, vallons) ;
 - par le respect du gabarit et de la géométrie du réseau en place (sauf dans le cas des zones accidentogènes) ;
 - par la résorption des « points noirs » ponctuels présents aux abords de ces axes (zones de dépôts, réseaux aériens, publicités, etc.).

Recommandations

- Le PLUi pourrait réaliser un inventaire des points noirs paysagers et des fenêtres paysagères sur les axes de liaisons interurbains.
- Mayenne Communauté pourrait mettre en place une gamme de « mobilier » (panneaux, glissières, types de revêtements) adapté aux vocations particulières de ces routes (itinéraire cycliste, scolaire, piéton, desserte locale).

Qualifier les axes urbains majeurs

Prescriptions

- Améliorer la qualité paysagère et sécuriser les grands axes urbains et leurs abords, en tant qu'éléments d'identification et de structuration des communes et de leur centre-ville, notamment en travaillant sur les espaces publics de centre-villes et centres-bourgs.
- Limiter les « pollutions visuelles » telles que la multiplication des enseignes et publicités commerciales, notamment en entrée sud de Mayenne.
- Après la réalisation du dernier tronçon nord de la déviation de la RN 162, réaménager son ancien tracé en boulevard urbain de qualité dans les traversées de Mayenne et de Moulay, pour l'adapter à sa nouvelle place dans le réseau routier (déclassement en départementale).

- Le même objectif sera à mettre en œuvre sur le tracé de la RN 12 dans sa traversée de Mayenne, une fois la déviation nord réalisée.

9.2 Renouer avec un paysage valorisant les centralités urbaines et rurales

Préserver et valoriser l'identité de chaque commune dans son projet urbain

Prescriptions

- Identifier, révéler et valoriser les éléments de bâti identitaires et les repères urbains de chaque commune dans le PLUi (article L.151-19 du code de l'urbanisme) : il pourra s'agir des éléments fondés sur l'histoire de la commune, sa constitution, ses caractéristiques géographiques, son patrimoine et ses paysages bâtis, etc...
- Un effort particulier est attendu sur certains lieux stratégiques, tels que les centres-villes / centres-bourgs et les entrées de villes et de bourgs, qui ancrent l'image des communes.
- Embellir les quartiers existants par des espaces publics de qualité et si possible en utilisant des matériaux locaux dans la composition des constructions, même ponctuellement.
- Formuler dans le PLUi des prescriptions paysagères adaptées à l'identité urbaine ou rurale de chaque zone, en veillant à ce que les aménagements de l'existant comme les extensions urbaines s'appuient sur les richesses paysagères et patrimoniales locales (à titre d'exemple : respect de l'implantation traditionnelle, continuité du bâti, façades sur rue, volumétrie en rapport avec les constructions existantes).
- Encourager des formes urbaines adaptées à l'armature de chaque commune, en permettant par exemple une densification par des gabarits plus importants, mais dans des ordres de grandeur proches de l'existant. La restauration ou la reconstruction de bâtiments existants délaissés peuvent fournir une opportunité de densification, avec ou sans extension des constructions.
- L'aménagement des quais et de la cale de Mayenne et des espaces publics liés doit valoriser leur identité, favoriser les vues sur la rivière et servir de lien entre les deux rives.
- **Le SCoT reprend pour l'ensemble de son territoire la mesure 22 de la charte du PNR Normandie-Maine : dans laquelle « les Collectivités**

s'engagent à freiner la tendance à la banalisation des paysages en soutenant une urbanisation en harmonie avec le type de paysage actuellement dominant. [...] Néanmoins, cette intégration ne doit pas exclusivement être tournée vers le passé et les Collectivités doivent également soutenir, de préférence dans les secteurs quotidiens, le développement de créations architecturales et urbanistiques nouvelles, mariant le modernisme au caractère dominant de l'ensemble paysager en cause et donc à l'identité des lieux. »

Intégrer avec qualité l'urbanisation dans son environnement

Prescriptions

- Au regard de l'urbanisme et de l'architecture des sites urbanisés, veiller à ce que les mesures du PLUi visent :
 - le respect de l'identité de la ville ou du bourg par un développement urbain maîtrisé (par exemple en encadrant les divisions parcellaires successives ou les lotissements en cul-de-sac);
 - des réhabilitations encadrées de façon à ne pas dénaturer l'aspect des bâtiments anciens ;
 - des architectures de qualité et variées de constructions neuves (mettant fin à une banalisation sans rapport au bâti et au parcellaire en place);
 - l'aménagement d'espaces publics privilégiant le partage entre modes de déplacements, sans systématiquement privilégier l'automobile..
- Concevoir les zones à urbaniser comme de nouveaux quartiers bien connectés au reste de la ville ou du bourg, avec des exigences à inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi. Il pourra notamment s'agir de :
 - Prévoir des liaisons entre ces nouvelles zones et le tissu urbain existant, notamment des liaisons directes vers le bourg pour les piétons et cyclistes.
 - Anticiper les besoins générés par l'apport de nouvelles populations sur les équipements, commerces, stationnement, réseaux divers).
 - Assurer une continuité avec les caractéristiques paysagères et architecturales du bourg, en recherchant une organisation parcellaire cohérente.
 - Concevoir une urbanisation adaptée aux éléments structurants du site (reliefs, zones humides, bocage, liaisons vertes) et anticiper les contraintes techniques en termes de gestion.
 - Diversifier les formes urbaines pour éviter la banalisation du « tout lotissement ».

- Ne pas exclure le recours à des architectures contemporaines, si elles s'insèrent en harmonie avec l'existant.

Recommandations

- Préalablement à leur ouverture à l'urbanisation, en plus de l'étude sur les points forts du paysage, il est recommandé que les opérations d'extension urbaine importantes par leur surface ou leur positionnement fassent l'objet d'un programme, d'un schéma d'organisation et d'un plan de composition, de façon à les concevoir comme de véritables projets de quartiers.

Paysager les entrées de ville

Prescriptions

- Favoriser l'intégration paysagère des zones d'activités d'entrée de ville, par un traitement paysager soigné, la qualité architecturale du bâti, l'instauration de marges de recul, l'organisation soignée (ou non visible depuis l'espace public) des espaces de stockage et du stationnement et la maîtrise de l'effet vitrine.
- Porter une attention toute particulière aux entrées de l'agglomération de Mayenne et de Lassay-les-Châteaux, notamment au droit des pôles industriels et commerciaux.
- Les entrées de ville depuis la RN162, la RN12 et les futures voies d'accès depuis les déviations nouvelles ou à venir, ont un rôle de « vitrine » à jouer pour le territoire de Mayenne Communauté, et la ville de Mayenne en particulier. Ces aménagements devront prendre en compte les phases successives de travaux de déviation de la RN 162 et, à terme, de la RN12, qui engendreront des transferts de trafic sur certains axes.
- Préserver, voire renforcer les plantations d'entrée de ville.

9.3 Veiller à la qualité environnementale du développement local

Maintenir les coupures vertes entre les enveloppes urbanisées, soigner les limites avec l'espace rural

Prescriptions

- Identifier dans le PLUi les coupures vertes à préserver, entre les enveloppes urbaines. Définir des limites franches entre espaces urbains (actuels et futurs) et espaces ruraux. Les dents creuses à l'intérieur de ces limites sont à mobiliser en priorité pour les besoins de développement.
- Apporter un soin particulier au traitement des espaces de contact ville-campagne dans les projets de développement urbain. Il sera favorisé par :
 - la préservation des éléments de maillage et de continuité depuis les espaces ruraux ou naturels : haies, chemins, ruisseaux, etc., points de liaisons ville-nature ;
 - la construction de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à conserver et/ou des compositions architecturales de qualité.
- Conditionner la réalisation de nouvelles infrastructures de transport à leur intégration dans leur environnement naturel, paysager ou agricole.
- Conserver et valoriser une ceinture verte autour du noyau urbain constitué par la ville de Mayenne et le bourg de Moulay : y préserver des espaces verts de loisirs, des espaces naturels et agricoles, renforcer la visibilité de la vallée de la Mayenne, notamment entre Moulay et St Baudelle.
- Autoriser l'aménagement des constructions isolées et des hameaux existants au sein de cette ceinture verte, dans le respect des dispositions du chapitre II.5.

Recommandations

- L'amélioration des franges urbaines existantes est recommandée, par une identification des points noirs paysagers sensibles et la proposition de solutions pour améliorer leur insertion paysagère dans le PLUi.

Intégrer les extensions urbaines dans une trame verte paysagère

Prescriptions

- Prévoir une trame verte paysagère au sein des nouvelles zones à urbaniser par extension, afin d'offrir à ces extensions un cadre valorisant, tout en atténuant leur impact visuel.
- S'appuyer sur les éléments végétaux existant (haies bocagères, arbres, etc.), qu'il convient alors de préserver, et/ou sur de nouvelles plantations, en privilégiant les essences locales.
- Encourager la plantation d'essences variées, y compris au sein d'un même alignement ou d'une même haie. La concentration d'espèces allergènes est à éviter.

Recommandations

- L'épaisseur de ces bandes végétales peut permettre d'y créer des espaces publics, des aires de jeux pour les quartiers d'habitat, des parcours piétonniers.
- Cette trame verte peut également permettre de gérer l'écoulement des eaux pluviales.
- La création ou le maintien d'une trame verte peut se faire selon des formes variées. À titre d'exemples :
 - Trame bocagère : la haie bocagère peut être plantée en limite de site ou constituer un maillage vert interne (ces haies devront être accompagnées si possible d'un fossé permettant l'écoulement de l'eau). Ce maillage peut être le support d'un cheminement piéton / vélo qui relie entre eux différents quartiers. La haie est alors double et encadre le chemin.
 - Bande boisée : la bande boisée, plus large que la haie bocagère, est un espace tampon, de respiration entre deux quartiers. Cette bande peut limiter une première phase d'urbanisation et marquer une limite forte entre l'espace urbanisé et les champs. Elle peut devenir à terme un espace public inter-quartiers.
 - Axes urbains végétalisés : les grands axes urbains peuvent être le support d'une structure végétale : un double alignement de part et d'autre de la chaussée, ou une contre-allée piétonne plantée d'un mail d'arbres, soulignant la hiérarchie des voies.
- Ces exemples ne sont pas exhaustifs et peuvent être combinés au sein d'un même secteur.

Inscrire l'objectif d'une exemplarité environnementale des zones d'activités

Prescriptions

- Lors de la requalification des zones d'activités existantes et de la création de nouvelles zones, rechercher une exemplarité environnementale dans les domaines de l'écoconstruction, de l'énergie, des économies d'eau, de la gestion des déchets, etc.

Autres politiques d'accompagnement

- *Soutenir les initiatives des entreprises en faveur d'un moindre impact environnemental, menées au niveau de leur immobilier ou dans le cadre de leurs activités.*

Encadrer le développement et la remise en état après exploitation des sites d'extraction de matériaux

Prescriptions

- Permettre le maintien des sites d'exploitation existants :
 - La Bourgonnière à la Haie-Traversaine / Ambrières-les-Vallées (roches massives) ;
 - Les Bas Bois au Ribay (roches massives) ;
 - Les Housseaux à Montreuil-Poulay (roches meubles) ;
 - Guelaintain à Saint-Fraimbault-de-Prières / Champéon (roches meubles) ;
 - La Croix Bourcier à Saint-Georges-Buttavent (roches massives).
- Permettre l'extension des sites d'extraction existants et la création de nouveaux sites, si le schéma régional le prévoit, et dans le respect des conditions suivantes :
 - L'activité n'engendre pas de nuisances supplémentaires sur les habitations voisines (bruit, poussières, ...)
 - leur activité ne s'exerce pas au détriment de la préservation des milieux naturels et des paysages les plus sensibles, et de la protection de la ressource en eau (préservation des puits et captages d'eau potable) ;
 - les voiries de desserte ont une capacité suffisante pour accueillir les trafics induits ;
 - les aménagements et le fonctionnement du site ne nuisent pas à la sécurité de la population et à la sécurité routière.

- Porter une grande attention aux modalités et à la qualité des réaménagements des sites d'extraction après exploitation.

Recommandations

- Sans exclure d'autres usages possibles, les carrières à remettre en état pourront être aménagées, par exemple :
 - De façon à restaurer un état proche des milieux naturels environnants et/ou typiques du territoire. Cette option, lorsqu'elle est possible, est à privilégier.
 - Pour créer un espace de loisirs en plein air, notamment de façon à valoriser la présence et l'accès à l'eau.
 - Pour la production d'électricité par des sources renouvelables (champs solaires).
- Ces solutions d'aménagement peuvent aussi se combiner ou se côtoyer sur un même espace.

10. REDUIRE LES IMPACTS DES RISQUES ET NUISANCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE

10.1 Promouvoir un territoire favorable à la santé humaine

S'engager dans une politique de développement durable

Recommandations

- Le SCoT recommande aux collectivités locales de prendre des mesures en faveur des pratiques de construction durable, notamment celles validées par un label. A ce titre, il est demandé de privilégier ces démarches pour la construction des bâtiments publics.
- Encourager pour la construction l'usage de biomatériaux, de préférence locaux, sous réserve que leur production ne fassent pas concurrence à d'autres filières (denrées alimentaires, bois d'œuvre, etc.).

Autres politiques d'accompagnement

- *Le SCoT recommande la poursuite des actions de sensibilisation et d'information des habitants, des entreprises et des collectivités, notamment sur les domaines prioritaires suivants :*
 - promotion des énergies renouvelables ;
 - promotion et accompagnement des pratiques de construction durable ;
 - études des filières d'éco-matériaux ou de production énergétiques susceptibles d'être développées, tels que les filières bois (bois déchiqueté, de chauffage, de construction, etc.) ;
 - actions collectives de formation des artisans locaux à des pratiques écologiques ;
 - appui aux initiatives innovantes et volontaristes en matière de pratiques écologiques.
- *Les labels d'écoconstruction sont variés (à titre d'exemples : HQE, RGE, BiodiverCity, BREEAM, LEED...) et couvrent des thèmes parfois différents (efficacité énergétique, gestion de l'eau, matériaux, biodiversité...). Ils permettent de quantifier et de valider un certain nombre d'efforts, mais d'autres critères d'écoconstruction peuvent aussi être envisagés en parallèle.*

Limitier les émissions de polluants atmosphériques et gaz à effet de serre liées au trafic routier

Prescriptions

- Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air en mettant en œuvre les prescriptions inscrites aux chapitres précédents sur la maîtrise de l'étalement urbain, qui participent à diminuer l'utilisation de l'automobile et à consommer moins d'énergie.
- Respecter et mettre en œuvre les prescriptions du chapitre II.7 sur la cohérence entre l'urbanisation et les modes actifs de déplacement, la desserte en transport en commun, et les alternatives à la voiture individuelle (covoiturage).

Recommandations

- Dans le but d'améliorer la qualité de l'air, le SCoT encourage les collectivités territoriales à poursuivre la politique de déploiement des véhicules électriques et des vélos à assistance électrique, engagée par Mayenne Communauté, la Ville de Mayenne et Territoire Energie Mayenne.

Contribuer aux objectifs de transition énergétique des bâtiments

Prescriptions

- Prendre des mesures en faveur d'une meilleure efficacité énergétique des constructions :
 - faciliter le recours aux énergies renouvelables, ainsi que les impératifs techniques qu'elles supposent (pente des toitures pour les panneaux solaires, par exemple), sous réserve de leur bonne insertion paysagère et architecturale ;
 - définir des règles architecturales pour certaines destinations (industrie, commerce, tertiaire, équipements...) et à partir d'une certaine emprise au sol, de façon à garantir leur compatibilité avec l'installation future de panneaux solaires et/ou de toitures végétalisées ;
 - prescrire des mesures favorisant les économies d'énergie (bâtiments dits « passifs », formes urbaines plus compactes, orientations spécifiques des bâtiments, choix des matériaux de construction

et d'isolation, climatisation naturelle...);

- faciliter la rénovation thermique du bâti ancien, dans le respect, autant que possible, des qualités architecturales et patrimoniales des constructions ;
- encourager le principe de cogénération dans les nouveaux projets de production d'énergie biomasse.

Recommandations

- Le PLUi pourra imposer aux nouvelles constructions, dans des secteurs définis, des performances énergétiques et environnementales renforcées, par exemple par une production minimale d'énergie renouvelable (Art. L151-21 du CU).
- Des exigences peuvent aussi être formulées en ce sens dans les OAP, les cahiers des charges des projets d'urbanisation, les programmes de ZAC, etc...

Autres politiques d'accompagnement

- *Encourager la prise en compte des risques de pollution de l'air intérieur lors des nouvelles constructions ou de la rénovation de bâtiments existant.*

Favoriser un mix énergétique en mobilisant les différentes filières

Prescriptions

- Valoriser les différentes sources d'énergie renouvelables et endogènes du territoire, pour une utilisation au plus près de la ressource, selon le principe de mix énergétique, par exemple :
 - Encourager le développement des réseaux de chaleur.
 - Poursuivre le développement de la production et d'utilisation locale de l'énergie solaire, l'énergie éolienne, l'énergie hydraulique (micro-centrales sur le cours de la Mayenne) et la géothermie ou la méthanisation.
 - Favoriser la production et la valorisation de la biomasse (bois énergie, méthanisation) en lien avec le développement et la diversification des filières agricoles et sylvicoles locales, mais en s'assurant que ces activités ne fassent pas concurrence aux productions alimentaires ou sylvicoles.
 - Contribuer au développement de la filière bois par la création d'équipements publics utiles à son fonctionnement : création de chaudières bois pour l'alimentation en énergie d'équipements publics actuels ou à venir.
 - Poursuivre le développement d'équipements d'intérêt collectif utilisant les énergies renouvelables.

- Permettre la valorisation des sites pollués stériles pour des projets de production d'énergie.

Encourager une démarche d'adaptation aux changements climatiques

Prescriptions

- Favoriser la présence végétale en ville pour réduire les effets d'îlot de chaleur urbain. Encourager la végétalisation du bâti (toitures et façades), en l'encadrant par des exigences de qualité environnementale (préférence pour les espèces locales, diversifiées, requérant peu ou pas d'arrosage artificiel, se ressemant de façon autonome...).
- Prendre en compte le risque accru d'orages violents dans les mesures de gestion des eaux pluviales et de traitement des espaces publics ou privés.
- Favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments pour limiter les besoins en chauffage et climatisation : isolation, sens d'exposition des pièces à vivre, création de zones d'ombrages, climatisation naturelle...

Diminuer l'exposition des populations aux nuisances

Prescriptions

- Prendre en compte les nuisances sonores comme un enjeu de santé publique, a minima par le respect des règles de recul des constructions pour les secteurs localisés dans les zones concernées par le bruit aux abords des infrastructures de transport terrestres inscrites au classement sonore.
- Au-delà des distances minimales réciproques fixées par la loi entre les activités sources de nuisances et les nouveaux logements ou équipements fréquentés par le public, prendre en compte les facteurs influençant les zones réellement exposées à ces nuisances (sens et force des vents dominants, par exemple) dans les choix d'implantation des nouveaux aménagements.

Recommandations

- La prise en compte du bruit dans les nouveaux projets d'aménagement ou d'infrastructures peut également passer par :
 - des équipements intégrés aux paysages, pour

réduire les nuisances sonores et obtenir un niveau acceptable pour les riverains (murs anti-bruit, bâtiment « écran », revêtement de chaussées drainant ou poreux, ...) lors de la réalisation ou de la requalification d'axes de transports ;

- la réduction du trafic par le développement des modes de déplacement actifs, des transports collectifs, l'aménagement de zones 30 et de rues piétonnes ;
- la limitation des développements urbains à proximité d'activités réputées bruyantes, et inversement la limitation de l'implantation de nouvelles activités bruyantes aux abords des secteurs d'habitations ;
- l'identification de lieux de stationnement pour les poids-lourds en dehors des secteurs résidentiels ;
- l'amélioration de l'isolation phonique des logements existants.

10.2 Assurer la sécurité dans l'approvisionnement en eau potable

Préserver la ressource par des politiques d'économie d'eau

Prescriptions

- Définir dans le PLUi les mesures permettant d'économiser l'eau et d'encourager le recours aux dispositifs de récupération, de stockage, et de réutilisation des eaux pluviales urbaines et agricoles (cf. SAGE, orientation 4A2 et 3).
- Imposer l'équipement des constructions neuves et rénovations de bâtiments sous maîtrise d'ouvrage publique, ou aidées par des fonds publics, de dispositifs destinés à économiser l'eau (cf. SAGE, orientation 4A1).

Autres politiques d'accompagnement

- Améliorer le rendement des réseaux de distribution d'eau potable, en visant les objectifs du SAGE (orientation 4B2).
- Renforcer le suivi des réseaux d'alimentation en eau potable (analyse de l'état des réseaux, recherche de fuites, pose de compteurs de sectorisation, télédétection), mieux connaître les volumes non-comptabilisés (purgés, essais incendie, ...) afin de définir la part imputable aux fuites et mettre en place des programmes pluriannuels de renouvellement des réseaux.
- Privilégier l'utilisation d'espèces végétales peu exigeantes en eau pour l'aménagement des espaces publics (cf. SAGE, orientation 4A3).

Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau potable

Prescriptions

- Garantir la pérennité de la ressource en eau potable par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau. L'utilisation à des fins agricoles doit être compatible avec la protection édictée.
- Dans ces périmètres, conditionner les aménagements et constructions autorisés (infrastructures routières notamment) à la mise en place de mesures supprimant tout risque de pollution de la nappe phréatique.
- Interdire tout rejet dans le milieu naturel d'eaux usées ou de ruissellement urbain sans prétraitement, en amont des cours d'eau traversant les périmètres de captages d'eau souterrains.
- En vue de limiter les prélèvements dans les eaux superficielles, et conformément au SAGE, explorer les potentialités d'approvisionnement en eau potable à partir des ressources souterraines sur les secteurs favorables (cf. orientation 5B1). La recherche de nouveaux sites de captage d'eau potable doit privilégier l'éloignement des zones d'urbanisation et des réseaux d'infrastructures de transports.

Autres politiques d'accompagnement

- Renforcer la connaissance et le suivi des forages privés.
- Réaliser des interconnexions complémentaires entre les sources d'approvisionnement en eau potable du territoire.
- **Autres dispositions du SAGE de la Mayenne sur la gestion de l'étiage**

Afin de satisfaire les différents prélèvements en eau du bassin (pour l'alimentation en eau potable, l'industrie et l'irrigation) et garantir le bon fonctionnement des milieux aquatiques, le SAGE de la Mayenne rappelle aux différents usagers réalisant des prélèvements sur le bassin de la Mayenne, l'obligation de respecter les débits d'objectif d'étiage (DOE) et les débits seuil d'alerte (DSA).

Il s'agit également de tendre vers une gestion des ressources et usages menée à l'échelle des unités hydrographiques, et de veiller à la cohérence des restrictions d'usage de l'eau en période critique.

Réaffirmer le besoin d'une gestion cohérente de la retenue de Saint-Fraimbault-de-Prières

Autres politiques d'accompagnement :

- Le SAGE de la Mayenne précise que le soutien d'étiage en vue de l'alimentation en eau potable doit rester l'usage principal de la retenue

10.3 Préserver la qualité des eaux par la bonne gestion du cycle de l'eau

Améliorer la qualité de l'eau

Prescriptions

- Prendre en compte, dans les zonages d'assainissement, les extensions urbaines envisagées par le PLUi. Tout projet d'extension de l'urbanisation doit être en adéquation avec la capacité actuelle ou future des réseaux et de la station d'épuration à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.
- Soumettre le choix des formes urbaines et de leur localisation à la maîtrise des coûts induits (extension des réseaux, contrôle des systèmes d'assainissement autonome).
- Permettre, dans la limite des normes en la matière, le recours aux techniques alternatives d'épuration des eaux usées, qui peuvent être mieux adaptées (techniquement et financièrement) aux zones d'habitation excentrées des agglomérations (lagunage, lit planté de roseaux, etc.).
- Limiter les risques de pollutions diffuses et accidentelles au droit de sites industriels ou équipements isolés générateurs potentiels de pollutions (stations d'épuration, de traitement des déchets, par exemple).
- Poursuivre le contrôle des systèmes d'assainissement non-collectif et encourager la réhabilitation des systèmes non conformes les plus impactant sur le milieu.
- Résoudre les problèmes de stockage et de traitement des boues d'épuration.

Autres politiques d'accompagnement :

- Conformément aux orientations 7A1 et 2 et 71B du SAGE de la Mayenne, mettre en place des actions coordonnées de restauration de la qualité de l'eau à l'échelle des bassins versants.

- Prendre en compte dès la conception des espaces verts un objectif de leur entretien sans pesticide.
- Agir en faveur de la réduction de l'impact des produits phytosanitaires par la profession agricole.

Gérer les eaux pluviales

Prescriptions

- Promouvoir et envisager dès la conception des opérations d'aménagement en secteurs urbains ou à urbaniser, les solutions alternatives visant à limiter les retours dans les réseaux et la concentration des écoulements. Le cas échéant, elles sont à intégrer dans le règlement des ZAC et des créations de lotissements :
- Limiter l'imperméabilisation des sols, notamment par un coefficient de surface maximal associé à chaque zone du PLUi, et préserver les éléments végétaux qui jouent un rôle important dans le maintien de la capacité de stockage et la réduction des vitesses d'écoulement des eaux (cf. SAGE, orientation 6B1).
- Définir le débit maximum en sortie d'opération (nombre de litres/seconde/hectare) pour encourager les modes de rétention et de gestion à l'opération.
- Favoriser la plantation des espaces de pleine terre pour éviter l'érosion des sols.
- Favoriser l'infiltration au plus près des surfaces réceptrices des eaux pluviales (revêtements perméables, espaces de pleine terre ou dispositif de collecte et infiltration dans les secteurs de projet).
- Développer des solutions de stockage momentané, de préférence sans dispositif étanche (bassins à ciel ouvert plutôt que cuve enterrée, par exemple), et favoriser l'évapotranspiration naturelle (noues, fossés) et la réutilisation de l'eau, dans le respect des normes sanitaires (arrosage des plantations, nettoyage des espaces publics).
- Dans les secteurs urbains susceptibles d'être inondés par l'eau de ruissellement, prévoir des espaces pouvant supporter des débordements contrôlés (places, parkings, terrains de jeux, espaces verts, etc.).
- Pour tout aménagement, en complément des prescriptions de limitation des débits d'eaux de ruissellement, réduire les risques de pollution du milieu naturel en imposant, si nécessaire, un prétraitement, notamment en sortie de zone industrielle, commerciale ou de stationnement de taille importante.

Recommandations

- Un plan de zonage pluvial peut être annexé au PLUi (cf. SAGE, orientations 6B2 et 7C1) pour

délimiter, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Limiter la création de nouveaux plans d'eau

Prescriptions

- Conformément au SDAGE Loire Bretagne (disposition 1C-2), la création de plans d'eau est interdite :
 - dans les bassins versants où la densité de plans d'eau existants est déjà forte (bassin de l'Aron et bassin de la Mayenne à partir du barrage de St-Fraimbault),
 - dans les bassins versants classés en zone de répartition pour les eaux superficielles,
 - dans les bassins versants où il existe des réservoirs biologiques, sauf exceptions (réserves de substitution, plans d'eau de barrages destinés à l'alimentation en eau potable et à l'hydroélectricité relevant de l'article 4-7 de la DCE, lagunes de traitement des eaux usées, plans d'eau de remise en état de carrières et retenues collinaires pour l'irrigation).
- Interdire la création de plans d'eau à usage de loisirs sur l'ensemble des bassins versants de première catégorie piscicole, en amont des points de prélèvements pour l'alimentation en eau potable et sur les sous-bassins qui risquent de ne pas atteindre le bon état des eaux, du fait des perturbations morphologiques et de la dégradation de la qualité de l'eau.
- Des dérogations peuvent éventuellement être délivrées pour les projets d'intérêt général ou économique.
- Interdire la création de plans d'eau dans les zones humides et les plans d'eau qui pourraient perturber le fonctionnement de ces dernières.

10.4 Poursuivre l'engagement pour la réduction et une meilleure gestion des déchets

Poursuivre une gestion durable des déchets

Le financement du service est assuré par une redevance incitative. Le système de collecte des ordures ménagères est assuré par apport volontaire (60 % de la population en 2017) et par collecte en porte à porte (40 % de la population en 2017). Le tri sélectif se fait par apport volontaire (généralement couplé aux conteneurs semi-enterrés pour les ordures ménagères). Enfin un réseau de déchetteries et points de collecte couvre le territoire.

Prescriptions

- Permettre la modernisation du réseau de déchetteries, notamment par la création d'un nouveau site à implanter à l'est de Mayenne, de même envergure que celui de Parigné, pour disposer d'un équipement fonctionnel en remplacement des installations vétustes existantes (St Fraimbault, Aron, Jublains voire Commer).
- Anticiper la gestion des déchets dès la conception des opérations en prévoyant les aménagements nécessaires à une collecte adaptée, en associant le service déchets de Mayenne Communauté.
- Dans tous les cas, ces équipements doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Recommandations

- Maîtriser la production des déchets verts en promouvant notamment dans les opérations d'aménagement la conception d'espaces moins générateurs de déchets verts (choix des essences, dimensionnement des espaces, etc.)

Autres politiques d'accompagnement

- *Poursuivre les actions visant, dans une optique de développement durable, à*
 - *réduire la production de déchets ménagers ou professionnels à la source ;*
 - *développer la collecte et le tri sélectif ;*
 - *favoriser la valorisation des déchets ;*
 - *permettre le stockage des déchets résiduels et ultimes dans le respect de l'environnement, en cherchant à atteindre, voire dépasser, les objectifs moyens fixés à l'échelle départementale.*
- *Poursuivre le déploiement des filières de responsabilité élargie des producteurs (Eco-Mobilier, EcoDDS, etc.) et les dynamiques de valorisation matière en adaptant en conséquence les déchetteries du territoire.*

- Poursuivre les initiatives visant à valoriser au plus près les biodéchets des ménages en déclinant les actions de proximité : compostage collectif, distribution de composteurs individuels, de poules, etc.
- Poursuivre les actions du territoire visant à :
 - Encourager les regroupements d'entreprises (industrielles et autres) pour une optimisation de la gestion de leurs déchets ;
 - Encourager les structures gestionnaires dans des démarches qualité (organisation, produits ...) ;
 - Promouvoir les logiques d'économie circulaire (utilisation des déchets d'une activité économique comme matière première d'une autre).

10.5 Veiller à la sécurité des personnes et des biens en matière de risques

Protéger la population et les biens contre les risques de mouvement de terrains, de feu de forêt et d'exposition au radon

Prescriptions

- Dans les zones à risque, ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. En particulier, le PLUi devra, dans la mesure du possible, classer en zone naturelle ou agricole les secteurs présentant les risques les plus forts.
- Informer sur les risques liés au radon dans le rapport de présentation du PLUi.

Protéger la population et les biens contre les risques d'inondation

Prescriptions

- Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléa fort en se conformant aux règles du PPRI de la Mayenne (sur Mayenne, Moulay et Saint-Baudelle).
- Réduire la vulnérabilité des constructions dans les zones d'aléa plus faible et dans les champs d'expansion des crues identifiés (localisation de leur implantation, techniques de construction adaptées).
- Interdire tout endiguement ou remblaiement qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés, ou dont la mise en place viendrait à déplacer le risque vers d'autres secteurs très urbanisés.

- Réduire l'aléa (modérer la fréquence et/ou l'amplitude des crues). Pour cela, les communes concernées doivent identifier les secteurs assurant des fonctions d'expansion naturelles des crues (telles que les zones humides de fonds de vallées) en amont et en aval des zones urbanisées.
- Les documents graphiques du PLUi doivent faire apparaître les secteurs où les nécessités de protéger les personnes et les biens des nuisances liées aux risques d'inondations justifient l'interdiction de constructions nouvelles. Ces secteurs peuvent faire l'objet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour maîtriser les évolutions des modes d'occupation des sols et permettre leur gestion et leur restauration ;
- Lorsqu'elles traversent des zones inondables, concevoir les infrastructures de transport de façon à ce qu'elles minimisent les impacts et préservent les champs d'expansion et les écoulements des crues.
- Veiller à ce que les installations situées en zones inondables ne posent pas de risques de pollution en cas d'inondation, ni n'aggravent la situation de crise par interruption de services essentiels (fourniture d'électricité et d'eau potable, services médicaux, etc.).

Protéger la population et les biens contre les risques technologiques

Prescriptions

- Conformément aux servitudes d'utilité publique, prendre en compte dans le PLUi les zones soumises à des contraintes d'urbanisation autour :
 - des entreprises classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et notamment celles à risque industriel ou agricole ;
 - des axes routiers supportant un trafic de transports de matières dangereuses, en orientant ces trafics vers les axes appropriés ;
 - des conduites enterrées de transport de matières dangereuses.
- Éviter l'exposition des populations à de nouvelles activités générant des risques importants (installations SEVESO, installations classées soumises à autorisation, ...). A cet effet, ces installations doivent être localisées à l'écart des zones à vocation d'habitation ou accueillant du public, urbanisées ou à urbaniser, et s'accompagner de mesures de limitation du risque à la source.
- Dans un souci d'aménagement à long terme et

pour limiter la superficie du territoire exposée aux risques industriels, Mayenne Communauté privilégie le regroupement des éventuelles activités à risques à proximité de celles déjà présentes et à distance de toute habitation, sous réserve de ne pas aggraver leurs risques respectifs.

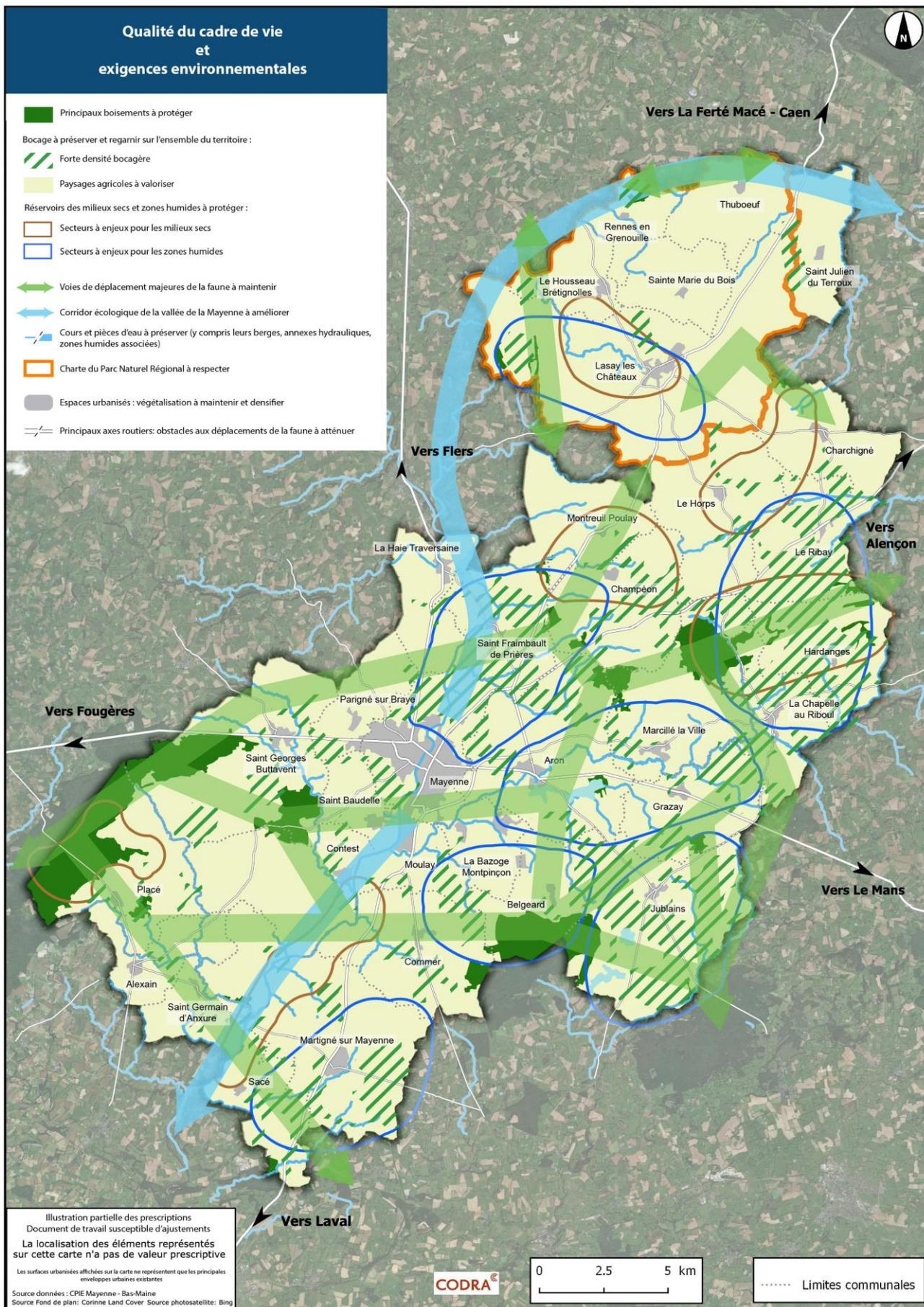
Autres politiques d'accompagnement

- *Encourager la dépollution et la remise en état des sites et sols pollués.*
- *Appliquer les mesures de prévention définies par la loi concernant les risques d'exposition au plomb et aux rayonnements non-ionisants.*
- *D'une manière générale, en ce qui concerne les risques naturels et technologiques, les communes (dans le PLUi, leurs certificats d'urbanisme, les permis de construire) et l'Etat, selon leurs compétences respectives, doivent informer et sensibiliser la population sur les risques naturels et technologiques.*

Mettre en œuvre une stratégie de prise en compte des risques à l'échelle intercommunale

Recommandations

- Anticiper les conséquences directes et indirectes en cas de crise, catastrophe naturelle ou accident industriel dans l'aménagement et l'organisation du territoire (populations à reloger, fermeture d'entreprises, interruption d'axes de circulation, arrêt des services ou réseaux touchés...), pour en minimiser l'impact sur les populations, les entreprises et les biens matériels.



**DOCUMENT
D'AMENAGEMENT
ARTISANAL ET
COMMERCIAL**

1. CADRAGE REGLEMENTAIRE ET ARMATURE COMMERCIALE

1. Ce que dit le code de l'Urbanisme

Equipement commercial et artisanal (Articles L.141-16 à L.141-17)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Le DAAC a pour vocation :

- de **localiser** pour tous les pôles (sans tracé à la parcelle) les différents **espaces de développement commercial de périphérie**
- et de **déterminer** les **conditions d'implantation** des **équipements commerciaux** qui, du fait de leur **importance**, sont susceptibles d'avoir un **impact significatif** sur **l'aménagement du territoire** et le **développement durable**.

2. Déclinaison de l'armature commerciale

Le commerce est une composante essentielle de l'économie de Mayenne Communauté. Il participe à la fois à la structuration du territoire et à son attractivité, en étant porteur d'emploi et d'activité, mais il concourt également à la qualité du cadre de vie et au lien social. C'est pourquoi l'organisation de l'offre commerciale constitue un enjeu fort pour le SCoT.

Le diagnostic a mis en avant le rôle référent de Mayenne dont l'influence s'exerce bien au-delà des limites de l'intercommunalité (zone d'influence de 74 000 habitants) mais aussi l'organisation du territoire de Mayenne Communauté structurée autour de deux bassins de vie : Mayenne d'une part (environ 30 000 habitants) et Lassay-les-Châteaux d'autre part (environ 5 500 habitants), complété par un maillage de bourgs ruraux disposant d'une offre commerciale.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) approfondit la réflexion et les objectifs et détaille les prescriptions du DOO, formulées au chapitre I.2. de ce document.

Le SCoT met en place une armature commerciale qui vise à conforter le rôle référent de Mayenne sur le Nord Mayenne, le rôle de Lassay-les-Châteaux sur son bassin de vie ainsi que le maillage commercial sur l'espace rural.

2. LES PRESCRIPTIONS DU DAAC

2.1 Définitions et champ d'application

Définitions préalables	
<p>Centralité : secteur central (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.</p> <p>Chaque document d'urbanisme (PLU, PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s).</p>	<p>Périphérie : secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbanisée ou à l'écart.</p> <p>Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et du commerce plus spécifiquement.</p>
Champ d'application :	
<p>Les règles d'implantation déclinées dans ce volet concernent les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).</p> <p>Sont exclus du champ d'application de ces règles, les commerces majoritairement dédiés à la clientèle professionnelle, les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs (permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire) ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, garages, motos et motoculture (qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire).</p>	

2.2 Les localisations préférentielles des commerces

Conformément au DOO, sont identifiés deux types d'espaces d'implantation préférentielle du commerce, afin de répondre aux objectifs fixés.

- **Les centres-villes et centres-bourgs des communes**

Il s'agit des espaces prioritaires d'implantation du commerce pour conforter les centres comme des lieux de vie indispensables à l'identité du territoire. Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces, sous réserve du respect des règles d'urbanisme du PLU.

Le DOO établit une hiérarchie dans la vocation commerciale visée pour chacune des communes :

- **Pôle majeur, Mayenne** : offre commerciale complète, à la fois pour les achats quotidiens et ceux plus occasionnels, voire exceptionnels ;
- **Pôle intermédiaire, Lassay-les-Châteaux** : offre diversifiée, comprenant une offre alimentaire complète, dont des équipements de type supermarché, et des achats occasionnels variés ;
- **Pôle de proximité, Martigné-sur-Mayenne** : offre alimentaire complète, notamment un équipement de type supérette ou supermarché, ainsi que quelques commerces non-alimentaires ;
- **Pôles d'hyper-proximité, Aron et Saint-Georges-Buttavent** : offre axée sur les achats du quotidien ;
- **Service rural diffus, sur le reste du territoire** : commerces de proximité pour répondre aux besoins locaux.

- **Les espaces de développement commercial de périphérie**

Ces espaces sont privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités du fait de la taille des

surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains.

Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie ont **vocation à accueillir uniquement des activités commerciales de plus de 250 m² de surface de vente (plus de 150 m² à Lassay-les-Châteaux).**

Afin d'éviter un éclatement de l'offre, sont proposés comme espaces de périphérie les espaces suivants :

- La zone d'activités Sud de Mayenne ;
- Rue du Prieuré de Berne, à Mayenne ;
- Rue de Bretagne, à Mayenne ;
- Bd Paul Lintier à Mayenne ;
- La zone d'activités Nord à Lassay-les-Châteaux.

Le périmètre précis de ces espaces d'implantation préférentielle sera délimité dans le cadre du PLUi (à travers le zonage et les destinations autorisées par le règlement pour chaque zone), sur la base de leur localisation **indicative** fournie dans le présent document.

2.3 Les règles d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces

Le SCoT réaffirme à travers le DAAC la volonté de préserver l'offre commerciale en centre-bourg et centre-ville. Les commerces d'achats du quotidien ou hebdomadaires doivent être priorisés au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie.

Dans cet esprit, le SCoT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces « d'envergure » : les commerces de plus de 250 m² de surface de vente (seuil de 150 m² pour Lassay-les-Châteaux).

Ces commerces font l'objet de prescriptions spécifiques.

Prescriptions du DAAC

- Définir des linéaires commerciaux à préserver ou renforcer, au sein des secteurs de centralité, pour y encadrer les changements de destination. Le long de ces linéaires, l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, la reconversion de bâtiments pour un usage commercial ou mixte... doivent être encouragés. À l'inverse, la transformation de locaux commerciaux vers d'autres usages (logements, entrepôts) doit être évitée, sauf s'ils font moins de 50m² de surface de vente ou si le local ne peut être mis aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie ou en tissu aggloméré, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 250 m² de surface de vente pour Mayenne et 150 m² pour Lassay-les-Châteaux, hors des périmètres de centralité (création ou transformation de bâtiment existant).
- Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de show-room d'artisans et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.
- En cas de création / extension de galeries marchandes, la surface de vente associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ces seuils.

2.4 Amélioration qualitative des espaces commerciaux de périphérie

Les implantations commerciales ont été souvent réfléchies à la parcelle avec une prise en compte insuffisante d'une stratégie globale de zone. La nécessaire évolution qualitative des zones commerciales s'inscrit comme une priorité. Il s'agit ici de préparer un modèle commercial où le commerce territorial pourra garder son attractivité face au commerce digital en travaillant l'axe qualitatif : confort d'achat du consommateur, identité des espaces commerciaux, architecture, économie foncière...

Dans le respect du cadre réglementaire, le SCoT promeut un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire. Cet engagement devra être traduit dans les stratégies d'aménagement et de développement commercial par le respect des prescriptions suivantes :

Prescriptions du DAAC

- L'aménagement des espaces commerciaux de périphérie (existants ou nouveaux) doit se concevoir à l'échelle d'une zone d'activité et il appartient à Mayenne Communauté de définir des principes architecturaux et urbanistiques de chaque zone dans une stratégie globale d'aménagement.
- Tout projet commercial doit porter sur des cellules commerciales de plus de 250 m² de surface de vente à Mayenne et 150 m² à Lassay-les-Châteaux et devra respecter les principes suivants :
 - concourir de manière générale à l'économie de foncier,
 - proposer dans la mesure du possible des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraisons, accès...) en soignant la qualité de ces espaces,
 - organiser et aménager les accès de manière à faciliter un usage modéré de la voiture et encourager les déplacements des piétons et deux roues (voies piétonnes et cyclables, stationnement vélos...),
 - contribuer à l'amélioration de la qualité des entrées de villes par l'utilisation d'une signalétique, d'enseignes et pré-enseignes publicitaires harmonieuses.
- Outre l'application des principes énoncés ci-dessus, tout projet commercial de plus de 250 m² de surface de vente à Mayenne et 150 m² à Lassay-les-Châteaux devra respecter les critères de développement durable suivants :
 - La gestion économe de l'énergie, la sobriété et l'efficacité énergétique ;
 - La qualité de gestion et de maîtrise des eaux pluviales et usées ;
 - La réduction des déchets à la source et la prise en charge de leur recyclage ;
 - Le traitement de qualité des interfaces espaces publics / espaces privés / espaces verts ;
 - En option : la production significative d'énergie renouvelable.
- Dans l'objectif d'économiser le foncier, de se préserver de l'apparition de friches et de promouvoir un modèle de développement commercial par renouvellement urbain, **le PLUI ne pourra pas ouvrir de nouveaux sites d'urbanisation future en extension pour le commerce**. Les secteurs de localisation préférentielle accueilleront un développement commercial par densification ou requalification des parcelles et bâtiments déjà compris dans l'enveloppe urbaine existante.

Rappels d'éléments réglementaires nationaux

Démantèlement et remise en état des terrains en fin d'exploitation

La loi prévoit une obligation faite aux propriétaires d'équipements commerciaux d'organiser leur démantèlement et la remise en état de leurs terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et si aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans.

Emprise des espaces de stationnement

Pour rappel, l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme portant sur l'emprise des espaces de stationnement a été modifié avec la loi ALUR :

"Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale [...] ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016."

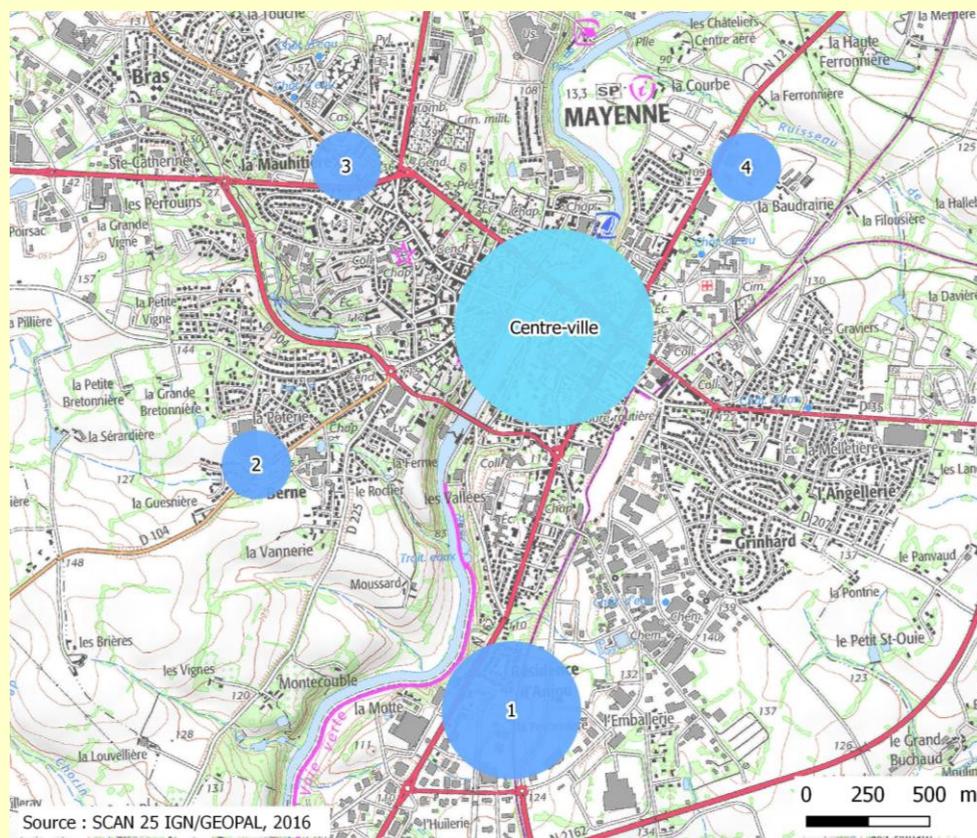
2.5 Localisation préférentielle des commerces en périphérie

Prescriptions du DAAC

- Le SCoT définit 5 localisations préférentielles de commerce de périphérie :
 - 4 sites sur le pôle majeur de Mayenne, avec un potentiel de développement sur des parcelles non bâties de l'ordre de 3 ha maximum.
 - 1 site sur le pôle intermédiaire de Lassay-les-Châteaux, avec un potentiel de développement sur des parcelles non bâties d'environ 2 ha.
- Le développement commercial de périphérie sera donc localisé au sein de ces espaces en optimisant le foncier mobilisable et en incitant à la réalisation d'opérations de renouvellement urbain en zones commerciales (reconversion de bâtiments délaissés, sites industriels ou artisanaux...)

► Mayenne

- Les zones d'activités sud sont déjà à vocation commerciale dominante et accueillent la majeure partie de l'offre en grandes et moyennes surfaces.
- Rue du Prieuré de Berne (site de l'ancienne cidrerie).
- Rue de Bretagne.
- Bd Paul Lintier.



Prescriptions du DAAC

► Lassay-les-Châteaux

1. Zone d'activités Nord.

Lassay-les-Châteaux bénéficie d'une seule zone d'activité communautaire sur laquelle se concentre l'essentiel de l'activité économique de la commune. Le supermarché et les deux livres services agricoles sont implantés sur cette zone Nord. Même si on observe un certain effet de dispersion entre les deux livres services agricoles et l'enseigne Intermarché, le périmètre concerné reste concentré.

