



**MAYENNE**  
communauté

## ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME de MAYENNE COMMUNAUTE



*Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables  
- PADD -*

**Version du 4 octobre 2018**

Envoyé en préfecture le 19/11/2018  
Reçu en préfecture le 19/11/2018  
Affiché le 20/11/2018   
ID : 053-200055887-20181115-CC151118DELIB01-DE

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>1. Rôle du PADD dans le dossier de PLUI</b>	<b>6</b>
<b>2. Les grands axes du PLUI de Mayenne Communauté</b>	<b>7</b>
1. Affirmer une identité de « territoire de qualité » autour du 2 <sup>ème</sup> pôle économique du département	7
2. Résoudre les déséquilibres actuels du territoire	7
3. Promouvoir un partenariat positif entre territoires complémentaires :	8
<b>I. Attractivité &amp; dynamiques économiques</b>	<b>9</b>
<b>1. Renforcer le rôle économique de Mayenne Communauté à l'échelle du département</b>	<b>10</b>
1.1 Appuyer une stratégie de développement économique à la hauteur du 2 <sup>ème</sup> pôle d'emplois du Département	10
1.2 Développer une stratégie d'implantation des emplois et activités	11
1.3 Soigner le « paysage économique »	11
<b>2. Conforter l'activité commerciale en centralités et sur des espaces de périphérie optimisés</b>	<b>13</b>
2.1 Une stratégie de développement commercial conciliant proximité et complémentarité	13
2.2 Affirmer les centralités comme espaces privilégiés du développement commercial	13
2.3 Agir en faveur de l'amélioration des déplacements au sein des espaces commerciaux	14
2.4 Conforter le développement commercial sur les espaces commerciaux actuels en optimisant le foncier mobilisable	14
<b>3. Préserver l'agriculture, activité économique garante de l'identité des paysages de Mayenne Communauté</b>	<b>15</b>
3.1 Pérenniser et valoriser une activité agricole diversifiée et de qualité	15
3.2 Accompagner les mutations foncières des exploitations agricoles	16
<b>4. Faire du tourisme un levier économique du territoire</b>	<b>17</b>
4.1 Valoriser les atouts variés du territoire pour le tourisme et les loisirs	17
4.2 Mettre en place des outils de valorisation économique	18
<b>II. Attractivité résidentielle &amp; services aux habitants</b>	<b>19</b>
<b>5. Appuyer la croissance sur une armature urbaine structurée et une offre de logement adaptée</b>	<b>20</b>
5.1 S'appuyer sur une armature urbaine équilibrée et hiérarchisée	20
5.2 Améliorer la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire	21
5.3 Développer une offre diversifiée de logements	22
5.4 Concilier nouvelle offre de logements avec la reconquête des centres-villes / centre-bourgs et la qualité des paysages	23
<b>6. Améliorer et mutualiser l'offre et l'accès aux équipements et services du territoire</b>	<b>25</b>
6.1 Améliorer l'offre d'équipements et leurs conditions d'accès	25
6.2 Coordonner l'implantation des équipements et services à la population	26
<b>7. Améliorer les dessertes externes et internes et la mise en œuvre de mobilités durables</b>	<b>27</b>
7.1 Améliorer la qualité de la desserte routière du territoire	27
7.2 Développer une mobilité multimodale facilitée	28
7.3 Accroître l'offre et l'usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo)	28
<b>III. Qualité du cadre de vie &amp; exigences environnementales</b>	<b>30</b>
<b>8. Préserver et valoriser la richesse et la variété de la trame verte et bleue</b>	<b>31</b>
<b>9. Préserver les paysages et patrimoines identitaires de Mayenne communauté et renforcer la qualité du développement urbain et rural</b>	<b>33</b>
9.1 Protéger les grands paysages identitaires	33
9.2 Renouer avec un paysage valorisant les patrimoines et les centralités urbaines et rurales	34
9.3 Veiller à la qualité environnementale du développement local	35

9.4	limiter la consommation des espaces naturels et agricoles _____	36
<b>10.</b>	<b>Réduire les impacts des risques et nuisances sur l'environnement et la santé _____</b>	<b>37</b>
10.1	Promouvoir un territoire favorable à la santé et à l'environnement _____	37
1.	Œuvrer pour la transition énergétique et une croissance verte du territoire _____	37
2.	Maintenir une bonne qualité de l'air _____	37
3.	Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé humaine _____	37
10.2	Préserver la qualité des eaux et la sécurité dans l'approvisionnement en eau potable _____	38
10.3	Poursuivre une gestion durable des déchets _____	39
10.4	Veiller à la sécurité des personnes et des biens en matière de risques _____	39
	<b>Schéma de synthèse _____</b>	<b>41</b>

# INTRODUCTION

## 1. ROLE DU PADD DANS LE DOSSIER DE PLUI

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUI constitue le projet politique des élus de Mayenne Communauté dans les domaines de l'aménagement de leur territoire, en déclinaison du SCOT de ce même territoire.

A partir, également, des objectifs inscrits dans la délibération du conseil communautaire prescrivant le PLUi, des enseignements du diagnostic, et des échanges et enrichissements issus des réunions de travail et de concertation, il affirme les grands choix stratégiques à l'horizon 2030 environ.

L'élaboration du PLUI étant consécutive des travaux du SCOT de Mayenne Communauté, voire même en partie simultanée avec lui, l'inscription des grands objectifs de ce document s'inscrit dans une logique de cohérence et dans le respect du principe de subsidiarité.

Son contenu est **encadré** par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

« Il définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLUI.

En effet, les outils réglementaires du PLUi (orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement et zonage) doivent être définis de façon à permettre la mise en œuvre des objectifs du PADD.

## 2. LES GRANDS AXES DU PLUI DE MAYENNE COMMUNAUTE

Le PLUI affirme et décline à son échelle et dans ses domaines de compétences, les 3 grandes ambitions du SCoT visant le développement de l'ensemble des communes du territoire dans le respect de leur diversité et de leur authenticité.

### 1. Affirmer une identité de « territoire de qualité » autour du 2<sup>ème</sup> pôle économique du département

Mayenne Communauté souhaite inscrire l'organisation de son territoire autour de l'objectif de **qualité** afin de :

- ✓ Renforcer le poids et le rayonnement de son agglomération centrale et des pôles structurants sur le Nord-Mayenne, **par une croissance économique et démographique plus soutenue.**
- ✓ Concilier développement local et préservation de l'environnement, des paysages et des patrimoines.
- ✓ Accompagner la transition énergétique par une moindre dépendance aux énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables, notamment en lien avec les besoins de performance des bâtiments et de mobilité des biens et des personnes.

La qualité est une constante s'imposant dans tous les domaines, portant une ambition « durable » pour le territoire qui sera laissé aux générations futures. Cette exigence de qualité porte notamment sur :

- le cadre de vie : paysages, environnement, équipements, commerces ... ;
- le développement économique et la diversité des emplois locaux ;
- le développement urbain et rural soucieux de réponses à apporter à toutes les générations ;
- la transition énergétique et écologique du territoire face aux mutations engagées et à venir ;
- la dimension culturelle « vivante » du territoire pour les habitants et visiteurs, par ses patrimoines et équipements majeurs (pôle culturel, cinéma, musées, centre d'action culturelle...). Il s'agit d'un facteur essentiel d'attractivité résidentielle et économique du territoire et de qualité du cadre de vie de ses habitants...

### 2. Résoudre les déséquilibres actuels du territoire

Pour renforcer son rôle moteur au sein du Nord Mayenne, Mayenne Communauté affirme l'ambition de développement sur l'ensemble de son territoire. Compte tenu des caractéristiques propres à chaque commune, le SCOT de Mayenne Communauté met en avant :

- son unité et sa solidarité interne ;
- la reconnaissance des diversités, attentes et potentialités de chaque commune.

Il s'agit de tenir compte du caractère contrasté du territoire, notamment au regard des aires d'influences qui s'y exercent du sud au nord.

L'objectif est de renforcer la dynamique économique locale d'emplois et d'équipements pour réduire la dépendance au bassin d'emplois de Laval et rapprocher la partie nord de Mayenne Communauté d'une dynamique de proximité plus forte, sur le pôle de la ville de Mayenne notamment.

Le PLUI de Mayenne Communauté vise ainsi à assurer le développement équilibré des 33 communes en associant vocations économiques et résidentielles diversifiées

### **3. Promouvoir un partenariat positif entre territoires complémentaires :**

- ✓ **Le pôle aggloméré de Mayenne :** jouant un rôle déterminant au-delà des limites de Mayenne Communauté, il doit être conforté pour contribuer à la revitalisation du Nord Mayenne.
- ✓ **Les territoires ruraux et périurbains de Mayenne Communauté :** pour un développement partagé et solidaire, visant la proximité avec les habitants, les entreprises et les autres usagers du territoire.
- ✓ **L'agglomération de Laval :** il s'agit de valoriser les impacts positifs de sa proximité et ne pas subir la tendance d'une résidentialisation, notamment dans la partie sud du territoire.
- ✓ **Les autres territoires voisins de Mayenne Communauté ou de l'Orne,** avec lesquels partager ou compléter, selon les cas, des enjeux environnementaux, paysagers, d'équipements, de tourisme, de dessertes, etc.

Sur la base de ces trois ambitions fortes, le PADD du PLUI de Mayenne Communauté se décline, en totale cohérence avec l'armature du SCoT, 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, activité économique garante 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

# 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<sup>ème</sup> pôle d'emplois du Département

- ➔ **Renforcer Mayenne Communauté comme bassin d'emploi**, pour appuyer son rayonnement économique sur le Nord-Mayenne, en renforçant le développement économique :
  - ❖ **Autour de Mayenne**, pôle principal du territoire, 2<sup>ème</sup> ville du département, dotée des services et emplois spécifiques d'une sous-préfecture.
  - ❖ Sur les pôles de **Lassay-les-Châteaux / Charchigné** au nord et **Martigné-sur-Mayenne** au sud, pour les conforter et améliorer ainsi les équilibres territoriaux.
  - ❖ **Sur l'ensemble du territoire, par**
    - ✓ le maintien et le développement d'un tissu de services marchands de proximité dans les villes et bourgs (services, commerces de proximité et artisans) ;
    - ✓ le développement des activités touristiques et de loisirs ;
    - ✓ la protection des espaces agricoles et forestiers.
- ➔ **Favoriser la diversification des emplois locaux sur le socle d'un ancrage local fort :**
  - ✓ Préserver et valoriser la spécificité industrielle locale.
  - ✓ Accompagner le développement de l'emploi secondaire et tertiaire, en valorisant le tissu existant des entreprises et ressources locales et les activités historiquement implantées comme l'agro-alimentaire, l'imprimerie, la métallurgie, le bois...
  - ✓ Soutenir l'économie verte par le biais de projets industriels liés aux énergies renouvelables et/ou à l'agriculture.
  - ✓ Valoriser le positionnement mondial de Laval autour de la réalité virtuelle, par l'accueil d'activités connexes.
- ➔ Contribuer au développement de l'emploi par de nouveaux modèles économiques, tels que l'économie locale sociale et solidaire (ESS) et l'économie circulaire (procédés de valorisation, réparation, recyclage, réutilisation).
- ➔ Répondre aux besoins spécifiques des artisans et des petites entreprises, au sein des quartiers mixtes quand cela ne génère pas de nuisances pour les riverains, ou sur des sites dédiés adaptés à leur activité et leur développement.
- ➔ Poursuivre la diversification de l'offre immobilière et foncière pour l'accueil d'entreprises : pépinière, hôtel d'entreprises par exemple.

## 1.2 Développer une stratégie d'implantation des emplois et activités

- Optimiser les zones d'activités existantes et les requalifier de façon à les rendre plus attractives :
  - ✓ améliorer leurs espaces publics et leurs conditions d'accès pour les véhicules, les cyclistes et les piétons ;
  - ✓ permettre leur densification quand cela est possible ;
  - ✓ inscrire des extensions mesurée de zones d'activités existantes : notamment sur les communes du pôle aggloméré de Mayenne, de Lassay-les-Châteaux, de Martigné sur Mayenne...
  - ✓ 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 ;
  - ✓ renforcer les exigences de qualité urbaine, d'intégration paysagères (architecture, traitement des espaces libres, du stationnement, etc..) et de limitation des impacts sur l'environnement par la préservation d'éléments de patrimoine écologique (haies bocagères, milieux humides, prairies sèches...)
- Réinvestir les friches industrielles ou commerciales, pour une requalification et réutilisation (permettre l'arrivée de nouveaux emplois, si le maintien d'une vocation économique est pertinent dans le contexte urbain du site).
- Accompagner le développement du télétravail et de lieux de travail partagés sur le territoire, par la possibilité de développer des locaux équipés en très haut débit, en centres-villes et centres-bourgs.
- Développer de nouveaux sites d'accueil d'activités économiques de rang communautaire. Il s'agit notamment :
  - ✓ de tirer prioritairement parti de l'achèvement de la déviation la RN 162 :
    - sur le pôle aggloméré de Mayenne, par la mise en œuvre d'un nouveau site entre Mayenne et Aron, avec des critères renforcés de qualités paysagères et environnementales;
    - à proximité du carrefour de Coulonges (croisement avec la RN 12) ;
  - ✓ d'accompagner des projets localisés à l'est et à l'ouest de l'agglomération.
  - ✓ Et dans un second temps, de permettre la création d'une zone d'activités au sud de Moulay.

## 1.3 Soigner le « paysage économique »

- Requalifier les entrées de ville à vocation économiques et commerciales (en particulier celles de Mayenne).
- Maîtriser la valorisation de l'effet « vitrine » de la déviation de la RN 162 (et RN 12 à terme) pour en faire une « vitrine du territoire de Mayenne Communauté », par des exigences d'intégration environnementales et paysagères renforcées (prise en compte du bocage, perméabilité du site pour la faune de façon à limiter l'interruption du corridor écologique reliant les Bois des Vaux et de Buleux à la vallée de la Mayenne et à la Forêt de Salair).

- ➔ Inscrire des principes d'aménagements qualitatifs dans les opérations de requalification ou de création de zones d'activités :
- ✓ intégration paysagère : aspect extérieur des constructions, qualité des espaces libres, des espaces de livraisons et aires de stationnement, armature paysagère structurante à privilégier par le maintien d'éléments de paysage existants (haies bocagères, bosquets),
  - ✓ qualité et calibrage des accès routiers, et prise en compte de modalités d'accès confortables et sûrs pour les modes actifs de déplacement (piétons et cyclistes), limitation des nouveaux accès sur les voies départementales,
  - ✓ limitation des impacts environnementaux : optimisation de l'espace (densités, possibilités de mutualisation des espaces de stationnement), performances dans la consommation en énergie et la gestion de l'eau et des déchets,
  - ✓ Possibilité d'y développer des services aux entreprises, voire mutualisables avec les besoins des riverains le cas échéant,
  - ✓ Limitation des possibilités de logements liés aux entreprises et encadrement de leurs modalités de réalisation.

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

### 2.1 Une stratégie de développement commercial conciliant proximité et complémentarité

- Appuyer l'armature commerciale du territoire de Mayenne Communauté sur la complémentarité du maillage existant :
  - ✓ **Un pôle majeur** : Mayenne, dessert un large bassin de vie avec 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 pouvoir accueillir une offre diversifiée, incluant une offre alimentaire complète (dont équipement 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 des territoires voisins. L'objectif est le maintien d'une offre alimentaire complète, en s'appuyant sur un nouvel équipement structurant (de type supérette à supermarché) à proximité du centre-bourg.
  - ✓ **Deux pôles d'hyper-proximité** : Aron et Saint-Georges-Buttavent, avec une offre axée sur les achats du quotidien, profitant à ces communes et à leurs voisines directes ;
  - ✓ **Un service rural diffus** sur le reste du territoire, avec l'objectif de maintien et de développement de commerces de proximité dans les bourgs en réponse aux besoins locaux.

### 2.2 Affirmer les centralités comme espaces privilégiés du développement commercial

- **Préserver le maillage commercial des centres-villes et centres-bourgs, essentiel au maintien d'une offre de service au plus près des habitants.**
- Mettre en œuvre le cadre réglementaire visant à préserver les centralités commerciales des cœurs de villes et cœur de bourgs, en :
  - ✓ réduisant les contraintes d'implantation des commerces (secteurs de centralités ou pôles de quartier) ; à titre d'exemples : souplesses sur les normes minimales de stationnement; règles facilitant l'adaptation des locaux commerciaux existants aux besoins des réglementations (normes) et des investisseurs (remembrement commercial).
  - ✓ encadrant les changements de destination pour préserver une armature commerciale ;
  - ✓ inscrivant des linéaires commerciaux protégés à Mayenne et Lassay-les-Châteaux, en lien avec d'autres outils opérationnels de préservation du commerce, complémentaires du PLUi (périmètre de sauvegarde par exemple).

- ✓ Réserver ces centralités comme seuls sites possibles d'implantation de nouvelles cellules de commerce de proximité ; cette mesure vient en complément de celle visant à interdire l'implantation de petites cellules commerciales dans les zones commerciales de périphérie.
- ➡ Préserver les pôles commerciaux de quartiers à Mayenne.
- ➡ Accompagner le maintien, les mises aux normes des commerces isolés, tout en limitant leurs extensions et facilitant leur éventuel changement de destination à terme.

## 2.3 Agir en faveur de l'amélioration des déplacements au sein des espaces commerciaux

- ➡ Accompagner la réorganisation des espaces commerçants actuels autour de 3 axes principaux :
  - ✓ Améliorer les conditions d'accès piétons et vélos aux zones commerciales (pistes cyclables, connexion piétonne aux quartiers d'habitation...).
  - ✓ Améliorer les connexions à l'intérieur des zones commerciales situées au sud de Mayenne (cheminement piéton sécurisé, mutualisation des stationnements, éclairage...).
  - ✓ Améliorer les déplacements en centres-villes et le traitement de l'espace public, et la lisibilité de l'offre de stationnement afin de conforter l'ambiance d'achat.

## 2.4 Conforter le développement commercial sur les espaces commerciaux actuels en optimisant le foncier mobilisable

- ➡ **Encadrer les possibilités de croissance modérée** des moyennes et grandes surfaces commerciales de périphérie pour préserver les équilibres entre les commerces de centres-villes et les commerces de périphérie :
  - ✓ Centrer le développement commercial de périphérie en continuité des espaces commerciaux actuels afin de réduire les effets de dilution de l'offre commerciale.
  - ✓ Accompagner le maintien ou la mutation des commerces existants à l'écart du centre-ville ou de pôles de quartier de Mayenne. Le choix sera à établir en fonction des sites et de leur rôle dans l'offre commerciale de la ville.
  - ✓ Inciter les opérations de renouvellement urbain en zone commerciale permettant la reconversion de bâtiments délaissés ou de sites artisanaux ou industriels, pour la création de nouvelles vitrines commerciales.

### 3. PRESERVER L'AGRICULTURE, ACTIVITE ECONOMIQUE GARANTE DE L'IDENTITE DES PAYSAGES DE MAYENNE COMMUNAUTE

#### 3.1 Pérenniser et valoriser une activité agricole diversifiée et de qualité

- ➔ Préserver la dominante agricole du territoire de Mayenne Communauté en maintenant les zones agricoles et en limitant les prélèvements pour les développements de l'urbanisation.
- ➔ Eviter le mitage des espaces agricoles en exigeant la création de nouveaux logements pour les agriculteurs à l'intérieur des bâtiments existants ou à proximité de l'exploitation et en limitant les possibilités de constructions nouvelles autres que liées à des exploitations, aux seuls secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sur les hameaux existants les plus pertinents (structure parcellaire).
- ➔ Dans le cas de potentiels de développements urbains ou ruraux s'inscrivant sur des espaces agricoles, identifier des phasages de mobilisation pour les secteurs d'urbanisation futures (distinction entre zones 1AU et 2 AU).
- ➔ Etablir le repérage des nouvelles zones constructibles en tenant compte :
  - ✓ des besoins en surfaces d'épandages et des distances d'éloignement imposées à celles-ci vis-à-vis des logements ;
  - ✓ de la préservation des terres au contact des sites d'exploitations, particulièrement importantes pour leurs fonctionnements technico-économiques ;
  - ✓ Du maintien de l'accessibilité aux parcelles pour les engins agricoles, notamment en évitant l'enclavement ou le morcellement des terrains agricoles ;
  - ✓ De la viabilité économique de l'exploitation agricole en cas de perte de terrain.
- ➔ Accompagner les activités sylvicoles et la valorisation des espaces boisés en les repérant et les préservant comme potentiel de production de bois d'œuvre et de biomasse (en lien avec l'entretien du bocage et le développement de chaufferies à bois déchiqueté ...), mais aussi comme sites de biodiversité, de détente et loisirs.
- ➔ Encadrer les possibilités de production d'énergies renouvelables sur les espaces agricoles :
  - ✓ Accompagner les projets d'unités de méthanisation (valorisation énergétique des effluents issus de l'élevage et des déchets verts), avec des exigences de bonne intégration paysagère et de dimensionnement des projets adaptés à la ressource locale disponible et à la capacité du territoire à gérer les effluents générés (par épandage, par exemple).
  - ✓ Encadrer les implantations de parcs photovoltaïques par le repérage des sites où ces implantations sont **interdites**, afin de prendre en compte de façon prioritaire les éléments majeurs de la trame verte et bleue du territoire, les grandes perspectives paysagères et les terrains à forte valeur agricole.

*INTERDIRE TOTALEMENT SUR ESPACES AGRICOLES ? (voir avec commission environnement du 8 octobre)*

### 3.2 Accompagner les mutations foncières des exploitations agricoles

- ➔ Protéger le bocage pour son rôle paysager et fonctionnel (gestion de l'eau, des vents, support de biodiversité, potentiel de biomasse à valoriser...), en inscrivant des mesures compensatoires en cas d'abattage.
- ➔ 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. Les implantations nouvelles sur des lignes de crêtes sont à éviter.
- ➔ Permettre l'aménagement et la construction d'installations et de bâtiments nécessaires à des activités annexes de sites d'exploitation : vente à la ferme, transformation des produits de récolte, hébergement touristique.
- ➔ Rechercher une bonne intégration paysagère de l'ensemble des bâtiments autorisés en espaces agricoles.
- ➔ Maîtriser les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour des vocation de logement, artisanat, activité en lien avec le tourisme, etc... : la prise en compte de critères minimum devra permettre de concilier l'objectif de préservation patrimoniale, de maintien de paysages de qualité, et de limitation des impacts sur le fonctionnement des exploitations agricoles.

## 4. FAIRE DU TOURISME UN LEVIER ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

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

- Valoriser tous les potentiels offerts par la diversité du territoire de Mayenne Communauté (tourismes culturel, historique, nautique, vert, fluvial, ...), en lien avec l'offre en équipements culturels, de sports et de loisirs pour les habitants et les visiteurs.
- Fonder le développement touristique de Mayenne Communauté sur la valorisation les pôles majeurs de Mayenne, Lassay-les-Châteaux, Jublains et Fontaine-Daniel et en favorisant la « diffusion » des visiteurs vers les autres communes, autour des axes suivants :
  - ✓ **Les patrimoines**
  - ✓ **L'itinérance**
  - ✓ **L'eau**

#### Les patrimoines

- Protéger sur l'ensemble du territoire, les éléments majeurs du patrimoine local, bâti, historique ou archéologique (par exemple des chapelles, châteaux, églises, moulins, lavoirs...), et permettre sa mise en valeur, des usages facilitant leur entretien 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
- Prendre en compte la spécificité des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) des centres villes de Lassay-les-Châteaux (auquel s'applique aussi les principe d'un « grand site naturel et touristique » tel que repéré dans la charte du PNR Normandie Maine) et de Jublains (patrimoines historiques et archéologiques).

#### L'itinérance

- Poursuivre le développement de boucles locales et d'itinéraires vélos liés aux axes structurants passant sur le territoire : la « Vélo Francette » de La Rochelle à Ouistreham, la « Véloscénie » de Paris au Mont St Michel, la voie verte...
- Favoriser le développement de la randonnée en contribuant aussi à la mise en œuvre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), en visant à terme des logiques de maillages d'itinéraires et de boucles.
- Superposer autant que possible les itinéraires de découverte avec la présence de haies bocagères, ainsi que l'accès aux vues et aux paysages de Mayenne Communauté, pour tous les types de randonnées (pédestre, cycliste et équestre).
- Permettre le développement de l'offre d'équipements, d'aménagements, de services marchands

(hébergement, restauration...) ou non marchands ciblés vers les randonneurs, cyclistes et cavaliers.

## L'eau

- ➔ 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 : halte fluviale de Montgiroux, chemin de halage, , 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, valorisation du site de l'ex-base de voile... ;
  - ✓ 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.
- ➔ Qualifier et valoriser les vallées des autres cours d'eau principaux du territoire (l'Aron, l'Anxure, la Colmont, le Lassay...).

## 4.2 Mettre en place des outils de valorisation économique

- ➔ Développer et favoriser la mise en place d'une offre cohérente, modernisée et diversifiée d'hébergements touristiques de qualité (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges et agritourisme, campings, emplacements adaptés aux campings cars, ...), notamment en lien avec le cyclotourisme, à proximité des sites touristiques et voies vertes.
- ➔ 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.
- ➔ Favoriser l'allongement du séjour touristique, en encourageant un renouveau qualitatif et quantitatif des structures d'accueil des visiteurs : en augmentant les capacités d'accueil et en développant et modernisant l'offre d'hébergement (camping, roulottes, cabanes, hôtellerie ...)
- ➔ Permettre les aménagements, installations et constructions destinées à des formes de tourisme encore peu ou pas présentes sur le territoire.

## **II. ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE & SERVICES AUX HABITANTS**

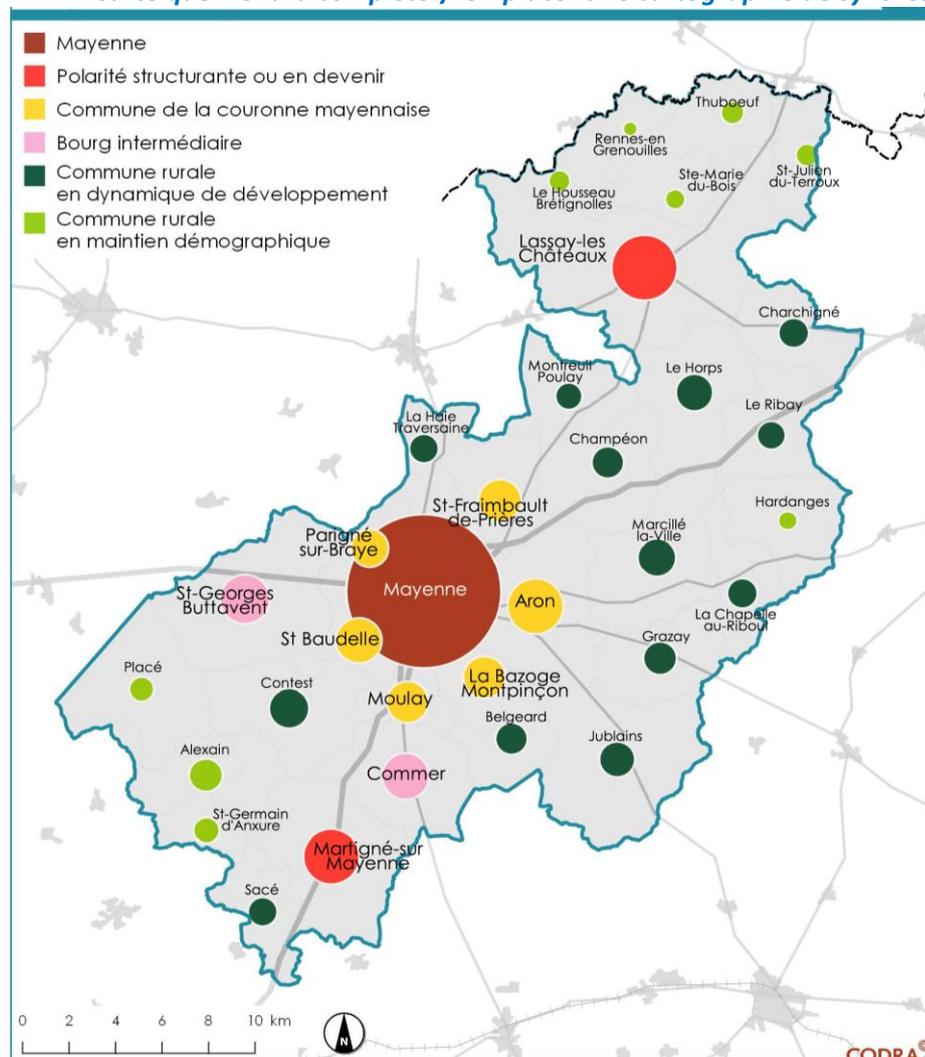
## 5. APPUYER LA CROISSANCE SUR UNE ARMATURE URBAINE STRUCTUREE ET UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTEE

### 5.1 S'appuyer sur une armature urbaine équilibrée et hiérarchisée

- ➔ Mettre en œuvre un développement confortant l'animation des villes et des bourgs par la présence d'habitants de toutes générations, d'emplois locaux et de services de proximité ou aisément accessibles.

Cet objectif s'inscrit par le maintien des équilibres de l'armature urbaine en place et des polarités à conforter, dans une logique de complémentarité.

Carte que viendra compléter/remplacer une cartographie de synthèse du PADD



➔ En premier lieu sur les pôles urbains principaux :

- ✓ Le **pôle majeur de Mayenne**, 2ème ville du département : caractérisées notamment par ses fonctions administratives (sous-préfecture), liées à l'enseignement, aux services aux

particuliers et aux entreprises, économiques, commerciales, culturelles ou récréatives. A ce titre, la production de logements doit y être confortée, en privilégiant le renouvellement urbain et son développement sur les sites proches des lieux de centralité.

✓ **Deux pôles structurants :**

- le pôle existant de Lassay-les-Châteaux, structurant pour la partie nord de Mayenne Communauté et au-delà. L'objectif est de conforter son rôle de centralité pour améliorer l'accès des habitants aux équipements, services, commerces, emplois... et à terme un meilleur équilibre avec le développement du reste du territoire.
- le pôle en devenir de Martigné-sur-Mayenne, « relais » entre Mayenne et Laval, et dont la vocation économique affirmée doit être accompagnée d'une offre nouvelle de logements, commerces et services.

✓ **Les communes de la couronne mayennaise :** Aron, la Bazoge-Montpinçon, Moulay, St-Baudelle, Parigné-sur-Braye, St-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, l'objectif est de les conforter par des politiques de développement et de renouvellement urbain, en termes de logements, d'emplois, d'équipements et de services de proximité (en lien avec la maîtrise des besoins en déplacements automobiles et des temps de parcours).

A ce titre, il est également nécessaire de préserver dans leurs espaces de centralité, des capacités suffisantes pour l'implantation d'équipements et de services nécessaires à l'accroissement de leur population.

✓ **Les bourgs intermédiaires** (au regard de leur équipement en commerces et services) : Commer, St Georges-Buttavent. S'y appliquent les mêmes objectifs que ceux de la couronne mayennaise, dans des perspectives plus modérées.

✓ **Les 22 communes rurales** dont

- 13 communes pour lesquelles une dynamique de croissance modérée est attendue,
- 9 communes 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.

## 5.2 Améliorer la dynamique démographique sur l'ensemble du territoire

➡ Conforter la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire, en développant des politiques de logements, d'équipements et de services favorables à l'attractivité du territoire et répondant aux besoins en logements

- des jeunes ménages, en particuliers ;
- mais aussi de ceux liés aux différentes étapes de vie des habitants : jeune quittant la cellule familiale, évolutions de la cellule familiale, recomposition des ménages, maintien à domicile des personnes âgées, logements adaptés avec l'avancement en âge, etc.

➡ Accompagner l'objectif du SCoT de produire environ 2 000 logements sur la période 2018-2030 (12 ans), soit en moyenne 167 logements par an. Ce programme inclut 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).

- Permettre une répartition adaptée de la production de logements entre toutes les communes, en tenant compte de la typologie présentée ci-avant et des potentiels de chacune (taille, formes urbaines, fonciers disponibles, capacité des équipements, etc.) et de la desserte limitée du territoire en transports en communs.

...

### 5.3 Développer une offre diversifiée de logements

- Maintenir le taux de logements sociaux sur le territoire, en poursuivant la production de ces logements (locatifs sociaux, accession sociale à la propriété) :
  - ✓ en privilégiant le développement de ce type d'offre sur la ville de Mayenne, et en particulier dans le tissu bâti existant, en recherchant une meilleure répartition sur ses quartiers (centre-ville, secteurs de restructuration ou d'extensions urbaines) et si possible en visant les secteurs proches des transports en commun;
  - ✓ sur l'ensemble du territoire par de nouveaux logements locatifs sociaux, y compris grâce à la réhabilitation du parc de logements existants.
  - ✓ en travaillant à une programmation détaillée de cette offre sur le reste du territoire de Mayenne Communauté en tenant compte des niveaux de services des communes
- Prendre en compte les réponses à apporter aux besoins des populations spécifiques (jeunes, gens du voyage, ménages en situation de précarité, etc.) :
  - ✓ 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 : notamment en inscrivant la possibilité d'implantation de résidences mobiles d'habitat traditionnel des gens du voyage.
- Accompagner la politique globale relative au « bien vieillir » de Mayenne Communauté :
  - ✓ 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 (de préférence à Mayenne et Lassay-les-Châteaux).
- Faciliter la réhabilitation thermique des logements existants afin de contribuer aux objectifs nationaux et internationaux, mais aussi pour réduire et maîtriser les dépenses liées aux besoins en énergie des ménages et le risque de précarité « énergétique ».
- Adapter les règles du PLUi de façon à faciliter les travaux nécessaires à :
  - ✓ la requalification (voire la démolition) des logements existants dégradés et insalubres,
  - ✓ la réhabilitation thermique des bâtiments existants (logements ou autres).

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

- Favoriser le renouvellement urbain et le renforcement en logements des secteurs déjà urbanisés, en tenant compte des potentialités de chaque commune :
  - ✓ 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 :
    - réhabilitation ou renouvellement de secteurs anciens, de bâtiments désaffectés, en déshérence ;
    - 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, cet objectif s'accompagne aussi par :
    - la poursuite d'opérations de renouvellement urbain sur des quartiers d'habitats collectifs, notamment d'habitat social (quartiers du Pommier, Brossolette, Gutenberg) ;
    - la valorisation à destination de logements (entre autres destinations), de terrains concernés par des mutations, comme par exemple sur le site de l'ancien hôpital.
- Ces opérations doivent s'inscrire en premier lieu dans les enveloppes urbanisées existantes des villes, bourgs et anciens bourgs de façon à permettre plus facilement une offre diversifiée de logements : maisons de villes, logements collectifs, logements locatifs, habitat individuel groupé, habitat pavillonnaire, et contribuer ainsi à limiter les volumes d'extensions urbaines sur les espaces agricoles et naturels.

Cela concerne donc aussi certains hameaux, dès lors que leur développement se justifie par l'importance de leur population et leur niveau d'équipement et que les réseaux sont suffisants.
- Dans une moindre mesure, les nouvelles constructions (autres que les extensions et annexes) pourront être autorisées dans des hameaux, dès lors que les nouveaux logements ne contribuent pas à étendre les périmètres de contraintes sur les espaces agricoles voisins.
- Compléter les efforts en faveur de la création de logements par :
  - ✓ La valorisation maîtrisée d'anciens bâtiments agricoles de caractère (situés en bourgs, en hameaux ou en espaces agricoles ou naturels).
  - ✓ L'ouverture raisonnée de nouvelles zones constructibles en évitant ou limitant les perturbations sur l'activité agricole, et accompagnées d'intégration paysagère et d'exigences qualitatives telles que :
    - une localisation en continuité des enveloppes urbanisées existantes, le cas échéant en prévoyant des coupures vertes ou continuités de corridors dans les espaces urbanisés actuels et futurs et en favorisant un caractère compact plus que linéaire le long d'axes routiers ;

- un phasage progressif de mobilisation des superficies potentielles (zones 1AU et/ou 2AU) quand cela est justifié au regard du projet ;
- la recherche de qualité et de diversité des formes urbaines et bâties (sortir de la banalité des paysages et de l'offre des lotissements), en fonction de la morphologie des bourgs, des rues et des masses bâties, des unités paysagères locales ; rechercher la préservation des trames vertes et bleues en place (et du bocage en particulier), la mutualisation du stationnement, etc...
- l'inscription d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'y encadrer leur mise en œuvre ; par exemple en inscrivant l'obligation d'opérations d'ensemble quand cela est pertinent, ou bien des densités minimum attendues.

## 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

- ➔ Compléter l'offre d'équipements et de services aux habitants et aux entreprises, avec le souci de concilier diversité, proximité et accessibilité pour leurs usagers.
- ➔ **Poursuivre les actions dans les domaines de la culture, des sports et des loisirs**, constituant des marqueurs forts de la qualité de vie locale par l'ampleur et la qualité de l'offre.
- ➔ 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 (hôpital, équipements culturels fédérateurs...) 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 existants et favoriser leurs conditions d'accès directs et sécurisés pour les piétons et vélos.
- ➔ Développer l'offre périscolaire en prévoyant notamment des équipements mutualisés par groupes de communes pour l'enfance et la petite enfance.
- ➔ Poursuivre l'amélioration de l'accès à l'offre de santé en s'appuyant sur l'armature d'équipements structurants tels que l'hôpital et le nouveau pôle santé pluridisciplinaire de Mayenne, les maisons de santé, les cabinets médicaux et autres professionnels.  
Cet objectif est également fort sur Lassay-les-Châteaux et son rôle attendu pour répondre aux besoins des habitants du nord Mayenne.
- ➔ Développer les équipements de santé et d'accueil aux personnes âgées :
  - ✓ 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'offres pour les personnes âgées :
    - Formes d'habitat alternatives pour le maintien à domicile, en centres-villes et centres-bourgs ;
    - « Résidences Autonomie »
    - Offre spécialisée d'hébergement et de soins (EHPAD) ;
    - Résidence services.

## 6.2 Coordonner l'implantation des équipements et services à la population

- **Valoriser l'équipement du territoire en réseaux performants de communication** (téléphonie mobile, réseaux internet très haut débit attendus à l'horizon 2022 ), en déployant l'accès pour tous aux services dématérialisés, aux services publics et privés, à l'information et à la communication.
- Implanter prioritairement sur les villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux, les équipements et services de rang intercommunal et au-delà, en s'assurant de leur proximité avec les principaux axes routiers et, si possible, à proximité d'une offre de transports collectifs.
- Privilégier des implantations dans les centres-villes et les bourgs lorsque ces équipements peuvent être des facteurs d'animation de la vie locale.
- Développer des espaces publics, équipements et services, animations et évènements intercommunaux qui favorisent le lien social et intergénérationnel.

## 7. AMELIORER LES DESSERTES EXTERNES ET INTERNES ET LA MISE EN ŒUVRE DE MOBILITES DURABLES

### 7.1 Améliorer la qualité de la desserte routière du territoire

- ➔ Poursuivre le contournement de l'agglomération de Mayenne par 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 routière vers Laval avec l'objectif de finaliser la mise à 2 x 2 voies complète de la RN 162 entre Mayenne et Laval (et Angers au-delà) par l'aménagement du tronçon situé à Martigné-sur-Mayenne, avec l'étude d'alternatives portant sur :
  - ✓ l'élargissement de l'axe existant,
  - ✓ ou la 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.
- ➔ Prendre en compte la nécessité d'un contournement complet de l'agglomération de Mayenne par :
  - ✓ Un barreau prioritaire 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. Seule la mise en œuvre de cet aménagement routier pourra :
    - libérer la ville et ses habitants des importantes nuisances liées au trafic actuel,
    - permettre la requalification urbaine de sa traversée de Mayenne : rues Rouillois et Ambroise de Loré, jouxtant le projet en cours du nouveau quartier de l'ancien hôpital)
    - et rendre ainsi possible une requalification de la rue du 130e pour favoriser l'ambiance commerciale de ce secteur du centre-ville (en donnant plus d'espace aux piétons / vélo notamment).
  - ✓ Et à terme, le contournement ouest complet de l'agglomération par un tronçon reliant la RN 12 à l'ouest et la RN 162 au sud de Moulay.
- ➔ Améliorer les liaisons entre le territoire de Mayenne Communauté et ses principaux voisinages :
  - ✓ par l'élargissement de la RD 34, axe routier structurant de Mayenne Communauté, entre Mayenne et le département de l'Orne, en traitant les accotements, pour sécuriser son utilisation, notamment par les poids-lourds et les engins agricoles.
  - ✓ l'amélioration du fonctionnement et de la sécurité routière sur les axes suivants :
    - RD 23 vers Ambrières-les-Vallées au nord-ouest ;
    - RD 113 vers Villaines-la-Juhel vers l'est ;
    - axes sud-est en direction du Mans : RD 7 via Evron et RD 35 via Sillé-le-Guillaume ,
    - RD 24 vers Montsûrs et l'échangeur autoroutier sur l'A81 au sud-est.
- ➔ Aménager et sécuriser les liaisons interurbaines et les traversées de villes et de bourgs et de la

ville de Mayenne par des aménagements adaptés (réaménagement de la voirie et des espaces publics laissant notamment plus de place aux piétons et aux vélos, ...).

- Prendre en compte la pérennité des exploitations agricoles lors du développement d'infrastructures routières de façon à maintenir, voire améliorer, les conditions de déplacements des engins agricoles.

## 7.2 Développer une mobilité multimodale facilitée

- Densifier et diversifier les moyens de déplacements sur l'ensemble du territoire, notamment pour faciliter les échanges entre communes structurantes et communes rurales.
- Créer et valoriser un pôle multimodal permettant une connexion entre la navette rapide Mayenne– Laval et le réseau urbain de Mayenne et doté d'une offre adaptée de stationnement voiture et vélos.
- Encourager l'usage des transports collectifs pour les territoires desservis :
  - ✓ Privilégier le développement et la densification des secteurs proches des arrêts de transports en commun sur la ville de Mayenne, ainsi que dans les bourgs de Martigné-sur-Mayenne et Moulay, également desservis par cette navette.
  - ✓ prévoir des cheminements d'accès rapides et confortables pour les piétons/vélos dans les nouveaux secteurs urbains proches des transports en commun, en direction des arrêts les plus proches.
- Poursuivre les réflexions en faveur de la création de nouvelles aires de covoiturage, en privilégiant leur connexion avec les transports en commun (navette rapide) et les voies rapides (en partenariat avec le Conseil Départemental et le Conseil Régional).
- Aménager les espaces publics des centres-villes et centres-bourgs de façon à faciliter la mutualisation du stationnement automobile et adapter les normes de stationnement de façon à faciliter le stationnement des voitures sur les espaces privés.

## 7.3 Accroître l'offre et l'usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo)

- Privilégier le développement de l'habitat dans les secteurs proches des commerces, équipements et services, afin de favoriser des trajets courts à pied ou à vélo.
- Développer les aménagements favorables aux déplacements à pied et à vélo lisibles et confortables (connexions courtes et sûres) vers les centres-villes et les cœurs de bourgs, les équipements structurants, et entre Mayenne et les bourgs voisins et entre bourgs (tel que 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).

- 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 prenant en compte les circulations piétonnes et cyclistes, et développant des « zones 30 », des « zones de rencontre », etc...
  - ✓ Accompagner les nouvelles opérations d'aménagement sans générer de nouvelles voies en impasses pour les piétons et vélos.
  - ✓ Prévoir des cheminements intégrés vers les principaux équipements (écoles notamment) et vers les arrêts de transports collectifs lorsqu'ils existent.
  - ✓ Favoriser la création de parcs de stationnement vélo à proximité des équipements et des 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 les voies existantes pour les piétons et cyclistes.
- Développer les liaisons cyclables et piétonnes entre communes, notamment entre Mayenne et les bourgs voisins, en visant un maillage plus large de l'armature structurante des voies vélos, par exemple en valorisant la vallée de la Mayenne pour l'ouvrir aux activités de loisirs/détente (cheminements, présence de l'eau).

# III. QUALITE DU CADRE DE VIE & EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

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

- ➔ Protéger de façon prioritaire les espaces naturels du territoire de Mayenne Communauté jouant un rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Selon les cas, ces zones seront classées en zones Naturelles ou Agricoles. Les sensibilités les plus fortes pourront justifier des secteurs restreints d'inconstructibilité pour toutes vocations, y compris agricoles.

Parmi les secteurs majeurs entrants dans cette catégorie, on peut citer :

- ✓ **Le réseau bocager** : le PLUI prend en compte la valeur du bocage à divers titres : son rôle sur la biodiversité (faune-flore), la gestion des eaux pluviales, la diffusion des vents, l'érosion des sols, les paysages... Ainsi l'objectif est de **protéger l'ensemble du linéaire bocager au titre du paysage et des continuités écologiques**, en maintenant la densité de haies et le fonctionnement global du réseau, sans interdire son évolution. Ainsi sa protection globale peut s'accompagner de mesures de compensation pour tenir compte de besoins ponctuels des exploitations agricoles.

Cependant, le réseau bocager sera à préserver avec une vigilance accrue lorsqu'il s'inscrit en accompagnement :

- des voies routières et des chemins,
  - dans les vallées,
  - sur des sites de « bocage en pente » comme la charte du PNR le stipule (lieux-dits de la Verdonnière, la Fortinière, la Vairie...à Lassay-les-Châteaux), mais aussi à l'échelle de l'ensemble du territoire de Mayenne Communauté,
  - en limites d'urbanisation actuelle ou future,
  - l'intérieur de secteurs destinés à une urbanisation future (à prendre en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation- OAP).
- ✓ Les forêts de Mayenne, forêt de Bourgon, bois des Vaux et de Buleu ;
  - ✓ la zone naturelle faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope (APB) : mares et tourbière à Marcillé-la-Ville;
  - ✓ les zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques (ZNIEFF) de type 1 ou type 2 (milieux particuliers ayant une forte valeur biologique et patrimoniale);
  - ✓ les berges des cours d'eau et les complexes des grands étangs (Aron, Jublains) et leurs végétations (ripisylve) ;
  - ✓ les milieux « secs », nécessaires à la préservation des espèces animales et végétales spécifiques dont c'est le milieu d'habitat ;
  - ✓ et autres corridors écologiques tels que les abords de la voie verte, prairies,...

- ➔ Protéger les éléments arborés (bois, bosquets, linéaires, talus, arbres isolés) présentant un intérêt écologique ou paysager marqué.

- ➔ Protéger les zones humides définies dans le SAGE , en les repérant sur le plan de zonage avec un encadrement des occupations du sols.

- ✓ Rechercher la continuité du réseau hydrographique et l'interconnexion des zones humides. Les opérations d'aménagements et d'extension urbaines ne devront pas générer l'isolement ou l'enserrement des zones humides.
- ✓ 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.
- ➔ Protéger les éléments de « nature ordinaire » présents dans les espaces urbanisés contribuant à la Trame Verte et Bleue, 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, berges de cours d'eau, etc.
- ➔ 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, en particulier pour les secteurs au contact des espaces agricoles ou naturels (secteurs de transition).
- ➔ Maintenir les espaces verts publics existants, et agir en faveur de leur développement pour répondre aux besoins des habitants d'une « nature » de proximité, en particulier dans les quartiers les plus denses de Mayenne.
- ➔ Inscrire des exigences de perméabilité 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).

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

### 9.1 Protéger les grands paysages identitaires

- ➔ Préserver et mettre en valeur la variété des différents paysages du territoire de Mayenne Communauté :
  - ✓ Maintenir des coupures d'urbanisation entre les bourgs, hameaux et constituer des fronts urbains marqués et de qualité.
  - ✓ Préserver et valoriser la ceinture verte autour du noyau urbain constitué par la ville de Mayenne et le bourg de Moulay : y préserver des espaces naturels et agricoles, des espaces verts de loisirs, renforcer la visibilité de la vallée de la Mayenne, notamment entre Moulay et St Baudelle.
  - ✓ Paysages de vallées : prairies, zones humides, haies...
  - ✓ Paysages visibles depuis les points de vue majeurs du territoire : points hauts (buttes, « monts », promontoires), Lac de Haute Mayenne, chemin de halage etc...,
  - ✓ renforcement des exigences de traitement qualitatif aux abords des principales infrastructures de transport ;
  - ✓ préservation et valorisation des repères les plus significatifs en terme paysager, et notamment les coteaux, les espaces boisés, les vues vers les cours d'eau, les perspectives urbaines vers des patrimoines remarquables notamment, etc. ;
  - ✓ maintien de la spécificité des paysages agricoles (réseau de haies, vergers, ...).
- ➔ Maintenir des coupures d'urbanisation entre les enveloppes urbaines existantes, afin de préserver des perspectives paysagères sur les horizons lointains.
- ➔ S'assurer de la bonne insertion paysagère des routes et de leurs abords :
  - ✓ par la qualité du traitement paysager des emprises de voies , et en particulier les voies structurantes du territoire (RN 162, RN 12, RD 34 et leurs déviations) : plantations de qualité et cohérentes avec leur environnement (replantation de haies bocagères, par exemple), en alternance avec des séquences ouvertes et arborées, en fonction des vues à valoriser.
  - ✓ par la qualité des aménagements et urbanisations éventuelles situés sur ses rives : requalification des entrées de villes, en particulier les entrées sud de Mayenne, exigences des futures constructions visibles ;
  - ✓ par la maîtrise de l'urbanisation linéaire le long des routes.
- ➔ Encadrer le développement et la remise en état après exploitation des sites d'extraction de matériaux existants :
  - ✓ Permettre leur extension (en lien avec le schéma régional des carrières), dès lors que :
    - L'activité est sans nuisances supplémentaires sur les riverains (bruit, poussières) ;

- leur activité ne s'exerce pas au détriment de la préservation des milieux naturels, 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.
- ✓ Sans exclusion d'autres usages possibles, les remises en état pourront prévoir de :
- restaurer un état proche des milieux naturels environnants et/ou typiques du territoire. (option à privilégier lorsqu'elle est possible).
  - créer un espace de loisirs en plein air, notamment en faveur d'un accès à l'eau.
  - Produire de l'énergie par des sources renouvelables (champs solaires).
- Ces solutions d'aménagement peuvent se combiner ou se côtoyer sur un même site.

## 9.2 Renouer avec un paysage valorisant les patrimoines et les centralités urbaines et rurales

- ➡ Respecter les formes urbaines identitaires des villes, quartiers et villages dans les opérations de densification ou de mutations des espaces urbanisés existants.
- ➡ Préserver et permettre la valorisation des bâtiments remarquables, en milieu urbain ou rural et dans les espaces agricoles et naturels:
  - ✓ Constructions anciennes typiques de centres-villes et centre-bourgs. Et en particulier :
    - les patrimoines des centres-villes de Mayenne et Lassay-les-Châteaux ;
    - le patrimoine historique et archéologique de la commune de Jublains ;
    - le patrimoine industriel et urbain de Fontaine-Daniel.

NB : Dans le cas de Lassay-les-Châteaux et Jublains, les Sites Patrimoniaux Remarquables inscrits sur leurs centre-ville / centre-bourg, doivent faire l'objet d'améliorations visant à mieux concilier préservation et dynamique urbaine.
- ✓ Les éléments bâtis en milieu urbain, rural, du bocage : châteaux, églises, chapelles, corps de fermes, lavoirs,
- ➡ Permettre une densification raisonnée et bien intégrée tout en préservant ces identités locales des villes et des bourgs. Il s'agit notamment de concilier les objectifs suivants :
  - ✓ diversifier les formes urbaines (sortir de la banalisation du « tout lotissement »), et renforcer les exigences sur l'aspect extérieur des constructions, conciliant des références aux architectures et matériaux traditionnels avec des formes contemporaines ;
  - ✓ offrir une place prépondérante à la nature et au végétal sur espaces publics et privés ;
  - ✓ améliorer la qualité des espaces publics : espaces de circulations partagés, de convivialité et d'échanges intergénérationnels ;
  - ✓ qualifier les entrées de villes et de bourgs ;
  - ✓ aménager des espaces de transition entre espaces urbain et agricole.

- Favoriser les opérations qualitatives intégrées et connectées aux tissus existants pour tendre vers une consommation raisonnée de l'espace et ainsi préserver les espaces agricoles et naturels :
  - ✓ Optimiser le foncier non bâti et les terrains libres ou délaissés.
  - ✓ Encourager la remise sur le marché ou le renouvellement des logements vacants afin de favoriser des paysages « entretenus et vivants » ;
  - ✓ Favoriser des opérations de restructuration / rénovation de bâtis dégradés ;
- Réaménager l'ancien axe de la RN 162 en boulevard urbain de qualité dans les traversées de Mayenne et de Moulay, après la mise en service du dernier tronçon de sa déviation. Le même objectif devra porter sur l'axe de la RN 12 dans sa traversée de Mayenne, une fois la déviation nord réalisée.

### 9.3 Veiller à la qualité environnementale du développement local

- Encourager une densification raisonnable des espaces urbanisés existants, sans mettre en cause le respect de leur paysage urbain, et en préservant ou en offrant une place plus importante à la nature et au végétal.
- Intégrer de façon harmonieuse les opérations d'aménagement (logements ou autres), dans le cadre de :
  - ✓ requalification des tissus urbanisés des communes (incluant restructuration, densification, mutations...), en centralités ou en espaces résidentiels pavillonnaires par exemple ;
  - ✓ valorisation de bâtiments de qualité délaissés dans leur usage agricole, si cela ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'exploitation ;
  - ✓ réalisation de nouvelles zones à urbaniser, conçues comme de nouveaux quartiers bien connectés au reste de la ville ou du bourg. 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.
    - Assurer une continuité avec les caractéristiques paysagères et architecturales du bourg, en recherchant une organisation parcellaire cohérente et en évitant la banalisation du « tout lotissement ».
    - Concevoir une urbanisation adaptée aux éléments structurants du site (reliefs, zones humides, bocage, liaisons vertes) et anticiper les contraintes techniques en termes de gestion.
    - Anticiper les besoins générés par l'apport de nouvelles populations sur les équipements, commerces, stationnement, réseaux divers.
- Inscrire l'ambition de l'exemplarité environnementale des zones d'activités existantes et futures : optimisation de l'occupation des zones existantes (gestion économe du sol), utilisation rationnelle des infrastructures, maîtrise des logements « de fonction », raccordement aux réseaux de communication à haut débit, ouverture à d'autres moyens de transport que la voiture particulière, prise en compte du traitement des déchets, gestion de l'eau potable, accès aux énergies renouvelables, ...

## 9.4 Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

- Les superficies maximales prévues en extension des enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du PLUI, sont fixées pour un volume global de **190 hectares environ**. (hors infrastructures de transport au niveau départemental ou national).
- Pour les consommations maximales possibles au titre de l'habitat et des équipements, un volume maximum de **80 ha environ** est inscrit dans le PLUI.
- Pour les besoins d'un développement économique visant à renforcer le bassin d'emplois du territoire, un volume de 110 ha est inscrit dans l'objectif de meilleur équilibre à l'échelle du nord Mayenne.
- La répartition quantitative de ces possibilités d'extensions urbaine sur le territoire de Mayenne Communauté doit d'effectuer selon la hiérarchie suivante :
  1. La Ville de Mayenne,
  2. les autres pôles structurants de Lassay-les-Châteaux et Martigné-sur-Mayenne,
  3. les deux pôles de proximité de Commer et St Georges-Buttavent,
  4. les 6 communes de première couronne de Mayenne
  5. les 22 communes rurales.

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

### 10.1 Promouvoir un territoire favorable à la santé et à l'environnement

#### 1. Ouvrir pour la transition énergétique et une croissance verte du territoire

- ➔ Poursuivre le développement de réseaux de chaleur.
- ➔ Contribuer au développement des énergies renouvelables sur le territoire, en accompagnant la valorisation des ressources variées :
  - ✓ hydraulique (barrage, écluses sur la Mayenne) ;
  - ✓ énergie éolienne ;
  - ✓ géothermie ;
  - ✓ énergie solaire, en évitant des implantations sur de terres cultivées ou de grande qualité des sols ; et en facilitant les implantations en toitures avec une bonne insertion paysagère et architecturale ;
  - ✓ Valorisation de la biomasse :
    - méthanisation : valorisation de la biomasse, notamment par la mise en œuvre d'une d'unité de méthanisation à Charchigné, en lien avec la profession agricole ;
    - bois énergie, en lien avec la gestion des bois et forêts et du bocage.

#### 2. Maintenir une bonne qualité de l'air

- ➔ Faciliter les opérations d'amélioration d'isolation et de performances énergétiques des constructions existantes, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et réduire le risque de précarité énergétique des habitants.
- ➔ Prescrire des mesures favorisant les économies d'énergie sur certains secteurs (bâtiments « passifs », formes urbaines plus compactes, orientations de bâtiments, climatisation naturelle...) ;
- ➔ Favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle : marche, vélo, transports en commun, covoiturage.

#### 3. Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé humaine

- ➔ Anticiper les effets du changement climatique en adaptant l'aménagement des espaces urbains et notamment des espaces publics et des nouvelles opérations urbaines par extension et restructuration par :
  - ✓ le développement de la présence végétale et de l'eau (rafraîchissement de l'air) à proximité et au sein des opérations d'aménagement des espaces urbains, afin de réduire les effets d'ilôts de chaleur en milieu urbain ;
  - ✓ les actions en faveur de l'efficacité thermique des bâtiments (gestion des canicules) ;

- ✓ la gestion et l'anticipation des risques de ruissellement des eaux pluviales par la mise en œuvre de dispositifs de gestion des débits (gestion des orages), voire de gestion à la parcelle, limitant les impacts sur les réseaux et favorables à leur réutilisation.
- ➡ Eviter les implantations de nouveaux logements dans des secteurs soumis à de fortes nuisances sonores et réduire l'impact de leur exposition dans les situations existantes (mesures protectrices à la source là où cela est possible).  
Cette vigilance est notamment attendue le long des déviations actuelles et futures (RN 162, RN 12) et des axes mis à 2x2 voies (RN 162).
- ➡ Développer des cheminements attractifs pour la marche et le vélo, modes actifs de déplacements à faciliter, notamment pour les trajets courts.

## 10.2 Préserver la qualité des eaux et la sécurité dans l'approvisionnement en eau potable

- ➡ Améliorer la sécurité de l'approvisionnement et la qualité des eaux potables par le renforcement de la protection des captages existants et la protection de la nappe phréatique vis-à-vis des développements urbains et des aménagements routiers.
- ➡ Inciter la conception d'opérations d'aménagement (restructuration ou extension) accompagnées de mesures telles que :
  - ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la plantation des espaces de pleine terre et préserver les éléments végétaux (rôle dans le maintien de la capacité de stockage et la réduction des vitesses d'écoulement des eaux).
  - ✓ 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.
  - ✓ 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.).
  - ✓ Réduire les risques de pollution en imposant, si nécessaire, un prétraitement, notamment en sortie de zone industrielle, commerciale ou de stationnement de taille importante.

### 10.3 Poursuivre une gestion durable des déchets

- ➔ Maitriser l'évolution des sites d'enfouissement technique de déchets (nouveaux sites ou extensions).
- ➔ Poursuivre l'engagement pour une meilleure gestion des déchets, notamment en l'intégrant dès la conception des opérations d'aménagement, avec des mesures d'intégration paysagère appropriées et des aménagements adaptés à la collecte.
- ➔ Accompagner l'équipement de Mayenne Communauté dans l'évolution du réseau de déchetteries adapté aux besoins du territoire.

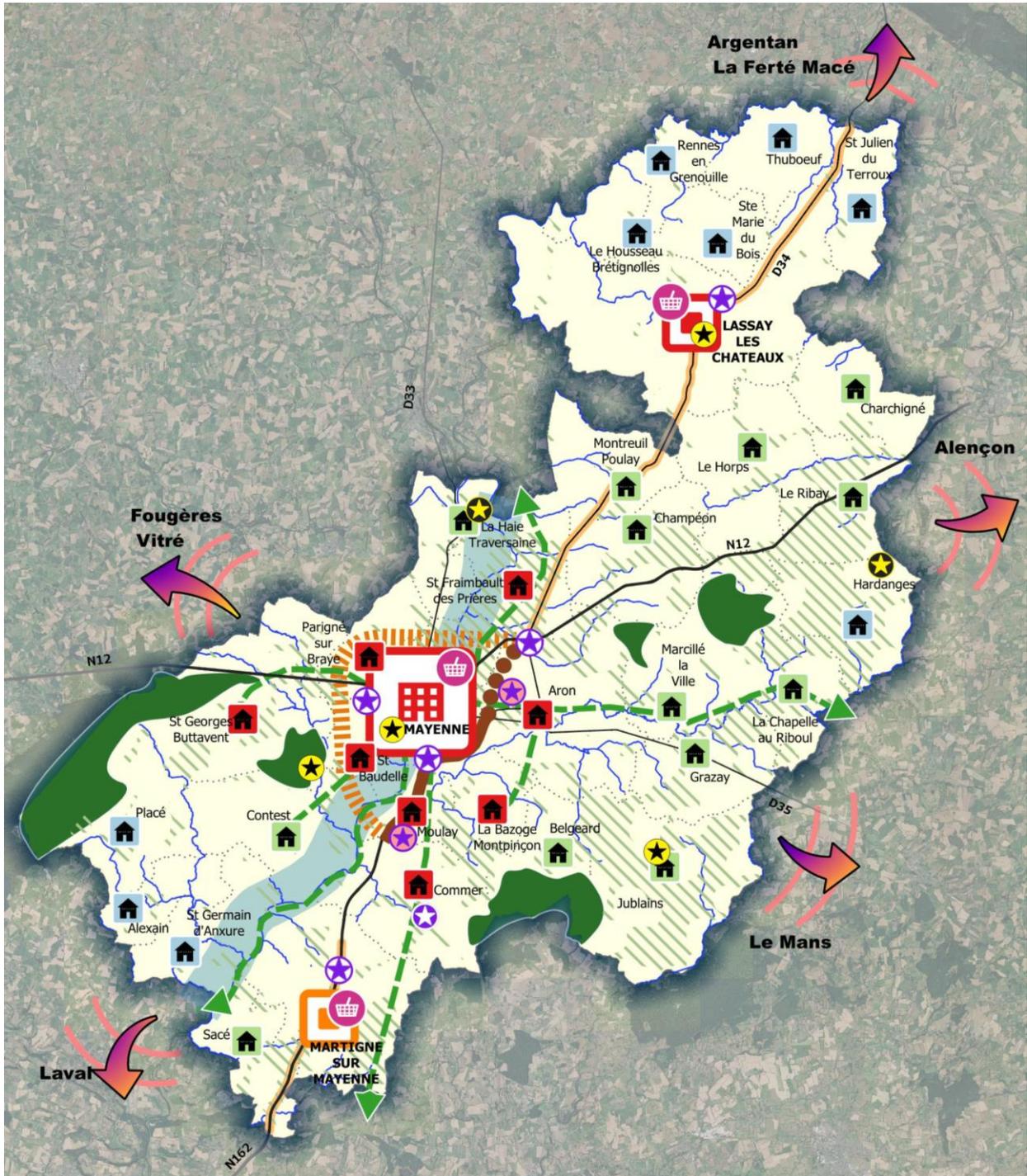
### 10.4 Veiller à la sécurité des personnes et des biens en matière de risques

- ➔ Encadrer l'aménagement du territoire de Mayenne Communauté en visant la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens aux différents risques qui s'imposent, naturels et technologiques.
  - ✓ Encadrer l'urbanisation et les travaux d'aménagement dans les secteurs soumis aux risques.
  - ✓ Prendre les précautions architecturales nécessaires à la prévention des dommages.
- ➔ Gérer le risque d'inondation, par la mise en œuvre des principes suivants :
  - ✓ Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléa fort en se conformant aux règles du PPRI de la Mayenne (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) sur 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.
- ➔ Gérer les risques technologiques par la mise en œuvre des principes suivants :
  - ✓ Prendre en compte les zones soumises à des contraintes d'urbanisation autour
    - des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à risque industriel ou agricole ;
    - des axes routiers supportant un trafic de transports de matières dangereuses;
    - des conduites enterrées de transport de matières dangereuses.
  - ✓ Eviter 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.

Dans un souci d'aménagement à long terme et pour limiter la superficie du territoire exposée aux risques industriels, le PLUI 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.

# SCHEMA DE SYNTHESE



I. Attractivité & dynamiques économiques	
	Appuyer le rayonnement économique du territoire à la hauteur du 2 <sup>ème</sup> pôle économique du département
	Développer les sites d'activités économique : <ul style="list-style-type: none"> <li> Conforter les sites existants</li> <li> Permettre des extensions</li> <li> Créer de nouveaux sites d'activités</li> </ul>
	Conforter les commerces des centres-villes et centres-bourgs
	Préserver l'économie agricole et ses paysages ; accompagner sa diversification (tourisme, agro-alimentaire...)
	Valoriser les sites patrimoniaux majeurs du territoire et préserver les autres patrimoines marquant l'identité des communes : <ul style="list-style-type: none"> <li> Les patrimoines bâtis</li> <li> Les patrimoines naturels</li> </ul>
II. Attractivité résidentielle & services aux habitants	
	Renforcer le pôle urbain majeur de Mayenne
	Conforter le pôle structurant de Lassay-les-Châteaux
	Renforcer le pôle structurant de Martigné-sur-Mayenne
	Accompagner les dynamiques des communes : <ul style="list-style-type: none"> <li> de la couronne mayennaise</li> <li> rurales en croissance démographique</li> <li> rurales en stabilité démographique</li> </ul>
	Soutenir la mise en œuvre de l'achèvement complet du contournement de Mayenne : <ul style="list-style-type: none"> <li> Tronçons existants et prévus</li> <li> Tronçons envisagés</li> </ul>
	Poursuivre la mise à 2x2 voies de la N162 et l'élargissement de la D34
	Améliorer et renforcer les dessertes externes du territoire
	Développer les voies cyclables structurantes et leur maillage avec le réseau local piétons/vélos
III. Qualité du cadre de vie & exigences environnementales	
	Préserver les éléments majeurs de la trame verte sur l'ensemble du territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li> les espaces boisés</li> <li> le maillage bocager</li> </ul>
	Préserver et valoriser la vallée de la Mayenne
	Préserver le réseau hydrographique, les vallées secondaires et les zones humides