

# Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Meslay-Grez

Le Document  
d'Orientation et  
d'Objectifs (DOO)



Document arrêté le 31 mars 2015  
par délibération du Conseil Communautaire

Communauté de Communes  
du Pays de Meslay-Grez



## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

4

### AXE I – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DURABLE A L'ECHELLE DU PAYS DE MESLAY-GREZ

6

#### **1.1 - Affirmer l'armature territoriale du Pays comme support du développement**

7

1.1.1. - Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante

7

#### **1.2 - Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale**

10

1.2.1 - Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation maîtrisée en logements

10

1.2.2 - Diversifier l'offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels

11

1.2.3 - Développer le parc de logements locatifs aidés

11

1.2.4 - Améliorer les conditions de confort et favoriser la réhabilitation dans le parc ancien

12

1.2.5 - Développer une politique de gestion et de suivi du logement

12

1.2.6 - Améliorer et pérenniser l'offre en équipements et services

12

#### **1.3 - Encourager de nouvelles pratiques de déplacement**

13

1.3.1 - Renforcer les transports collectifs

13

1.3.2 - Permettre le développement des pratiques de covoiturage

13

1.3.3 - Encourager le développement des modes « doux » de déplacement (vélo, marche)

14

1.3.4 - Améliorer la desserte routière du territoire

14

### AXE II – PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE

16

#### **2.1 - Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez**

17

2.1.1 - S'appuyer sur les pôles économiques existants pour développer les activités du territoire

17

#### **2.2 - S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités**

19

2.2.1 - Maintenir un tissu économique local diversifié

19

2.2.2 - Développer l'aménagement numérique

19

2.2.3 - Mettre en œuvre une politique d'aménagement commercial durable à l'échelle du SCoT

20

<b>2.3 - Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire</b>	<b>22</b>
2.3.1 - Maintenir la dynamique agricole du territoire	22
2.3.2 - S'appuyer sur le potentiel naturel et patrimonial du territoire pour développer l'activité touristique	23
<b>AXE III – VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>24</b>
<hr/>	
<b>3.1 - Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire</b>	<b>25</b>
3.1.1 - Assurer le bon fonctionnement écologique des milieux naturels et des corridors écologiques	25
3.1.2 - Rechercher l'équilibre entre nature et développement territorial durable	30
<b>3.2 - Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers</b>	<b>32</b>
3.2.1 - Optimiser les enveloppes urbaines existantes	32
3.2.2 - Organiser des extensions urbaines résidentielles plus économes en foncier	34
3.2.3 - Consolider une politique foncière	36
3.2.4 - Synthèse sur la programmation foncière du SCoT	37
<b>3.3 - Les éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire</b>	<b>38</b>
3.3.1 - Conserver et renforcer les éléments identitaires paysagers du territoire	38
3.3.2 - Développer un habitat respectueux de l'environnement et conforme à l'identité patrimoniale du Pays de Meslay-Grez	39
<b>3.4 - Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources</b>	<b>41</b>
3.4.1 - Développer des énergies propres pour un territoire économe et producteur d'énergie	41
3.4.2 - Encourager une gestion plus économe de l'eau et préserver la qualité de la ressource	43
3.4.3 - Limiter la production de déchets et renforcer les processus de valorisation	44
3.4.4 - Assurer la sécurité des biens et des personnes face aux risques et nuisances	45
<b>ANNEXE</b>	<b>47</b>
<hr/>	
<b>Compléments graphiques relatifs à la Trame Verte et Bleue</b>	<b>47</b>

## INTRODUCTION

Ce troisième document<sup>1</sup> (qui accompagne le rapport de présentation et le PADD du SCoT) constitue le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (cartes communales, POS/PLU)<sup>2</sup>.

Ceux-ci devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document.

Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT<sup>3</sup> à compter de l'approbation du SCoT par le Conseil Communautaire.

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

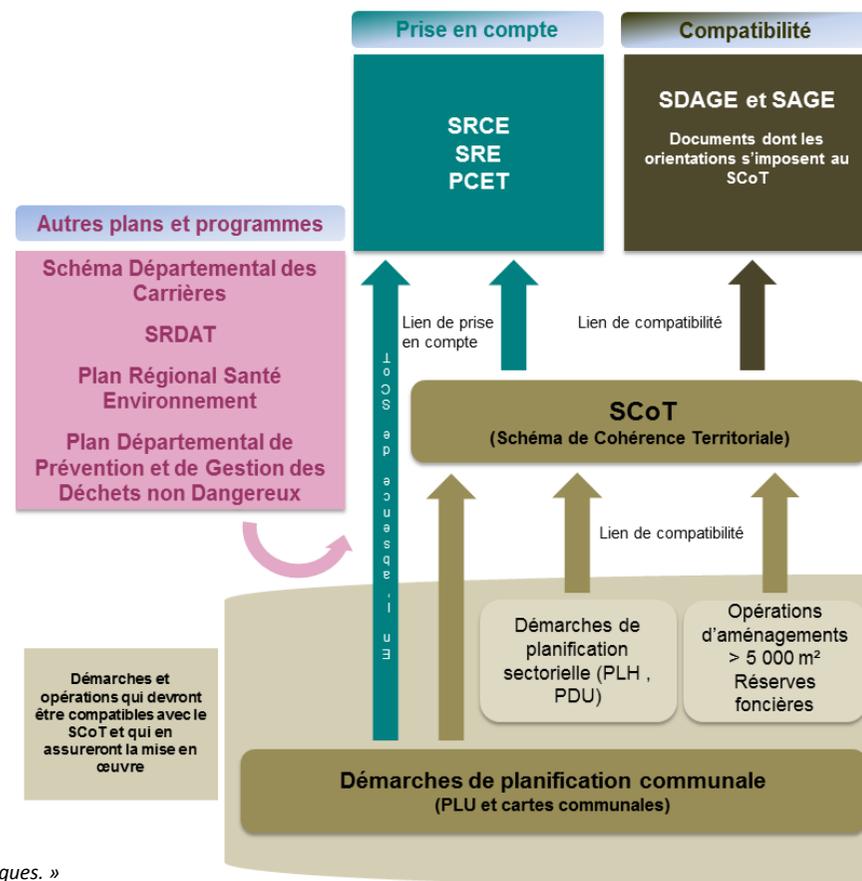
**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

**SRDAT** : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire

**SRE** : Schéma Régional Eolien

**PCET** : Plan Climat Energie Territorial



<sup>1</sup> Selon l'article R 122.1 du Code de l'Urbanisme, « Le schéma de cohérence territoriale comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables et un document d'orientation et d'objectifs assortis de documents graphiques. »

<sup>2</sup> Doivent être compatibles avec les orientations du SCoT (article L 122-1 du Code de l'Urbanisme) :

- Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).
- Les Plans de Déplacements Urbains (PDU).
- Les Schémas de Développement Commercial.
- Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).
- Les Cartes Communales.
- Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat.
- Les autorisations d'urbanisme commercial.

<sup>3</sup> Conformément à l'article L 111-1-1 IV du Code de l'Urbanisme,

« IV.- Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur **dans un délai d'un an**. Ce délai est porté à **trois ans si la mise en compatibilité implique une révision** du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. (...) »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet des élus de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez selon trois grands axes transversaux débattus en Conseil Communautaire le 21 janvier 2014 :

**Axe ① - Organiser un développement résidentiel durable à l'échelle du Pays de Meslay-Grez**

**Axe ② - Pérenniser le tissu économique local et renforcer l'attractivité territoriale**

**Axe ③ - Valoriser le cadre de vie et l'environnement**

Dans son prolongement, le **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** du SCoT (article L 122.1.4 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif :

- de définir les prescriptions permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT ;
- de définir, dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD :
  - les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés,
  - les objectifs relatifs notamment :
    - . à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
    - . à l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
    - . aux localisations préférentielles des commerces et des activités économiques,
    - . à la protection des paysages et à la prévention des risques.

#### **Le dossier de SCoT ne comprend pas de carte de destination des sols.**

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, un tableau chiffré ou une représentation graphique.

Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- Les principes qui explicitent le parti d'aménagement adopté par le PADD.
- Une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque Commune membre de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local, et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs.

**Le présent Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :**

Les **prescriptions [PO]** indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU et les cartes communales.

Les **recommandations [RO]** inscrites dans ce document complètent les prescriptions par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).

---

## ***AXE I – ORGANISER UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DURABLE A L'ECHELLE DU PAYS DE MESLAY-GREZ***

---

- I. Affirmer l'armature territoriale du Pays comme support du développement*
- II. Rechercher un développement garant de la mixité sociale et de la solidarité territoriale*
- III. Encourager de nouvelles pratiques de déplacement*

## 1.1 - AFFIRMER L'ARMATURE TERRITORIALE DU PAYS COMME SUPPORT DU DEVELOPPEMENT

### 1.1.1. - ORGANISER LE TERRITOIRE AUTOUR DE L'ARMATURE URBAINE EXISTANTE

Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la Communauté de Communes a affirmé son choix d'une organisation structurée en 3 niveaux de l'armature urbaine :

Le développement du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez se fera en privilégiant le renforcement du pôle structurant de Meslay-du-Maine, des pôles de proximité de Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne.

Les 17 autres communes complètent l'armature urbaine territoriale.

#### Favoriser le développement du pôle structurant de Meslay-du-Maine :

Meslay-du-Maine regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat et d'équipements. Il s'agit d'une offre primaire dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ce pôle, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (centre commercial, principaux commerces, hippodrome, piscine).

Sur ce pôle structurant, il s'agira par conséquent :

- de conforter l'existant et de renforcer les fonctions centrales (commerces, parc de logements diversifié dont une part locative significative, équipements médicaux, culturels, sportifs, services, activités...), par un principe de renouvellement urbain et en permettant une extension de l'urbanisation ;
- d'accueillir une grande part des nouveaux logements : environ 30 % de la programmation du SCoT sur la commune de Meslay-du-Maine ;
- de programmer une offre diversifiée de logements (notamment en location) ;
- de proscrire toute urbanisation déconnectée du tissu urbain existant : développer les parties urbanisées en continuité d'espaces bâtis existants ;
- de privilégier les capacités de densification notamment dans les « dents creuses » du tissu urbain existant ;
- de renforcer l'offre économique.

**Prescriptions**  
**[P1]**

### **Renforcer le rôle et le poids des pôles de proximité de Ballée, Bazougers, Bouère, Grez-en-Bouère et Villiers-Charlemagne :**

Ces communes proposent une offre secondaire en matière d'habitat, d'équipements et de services. Ces pôles de proximité viennent compléter et renforcer l'armature urbaine du territoire.

#### **Prescriptions [P2]**

Le rôle de pôle de services de proximité de ces communes devra être conforté, notamment en permettant la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité entre pôles.

Sur ces pôles de proximité, le développement d'une offre diversifiée de logements sera recherché dans les futures opérations d'aménagement.

L'implantation d'un équipement structurant de niveau supra communal sera possible dans ces pôles. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères de bonne accessibilité, de bonne desserte par les réseaux.

Les parties actuellement urbanisées de ces pôles de proximité devront s'étendre dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant.

L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.

Le renforcement de l'offre économique sera également recherché sur ces communes.

### **Conforter les 17 autres communes du territoire :**

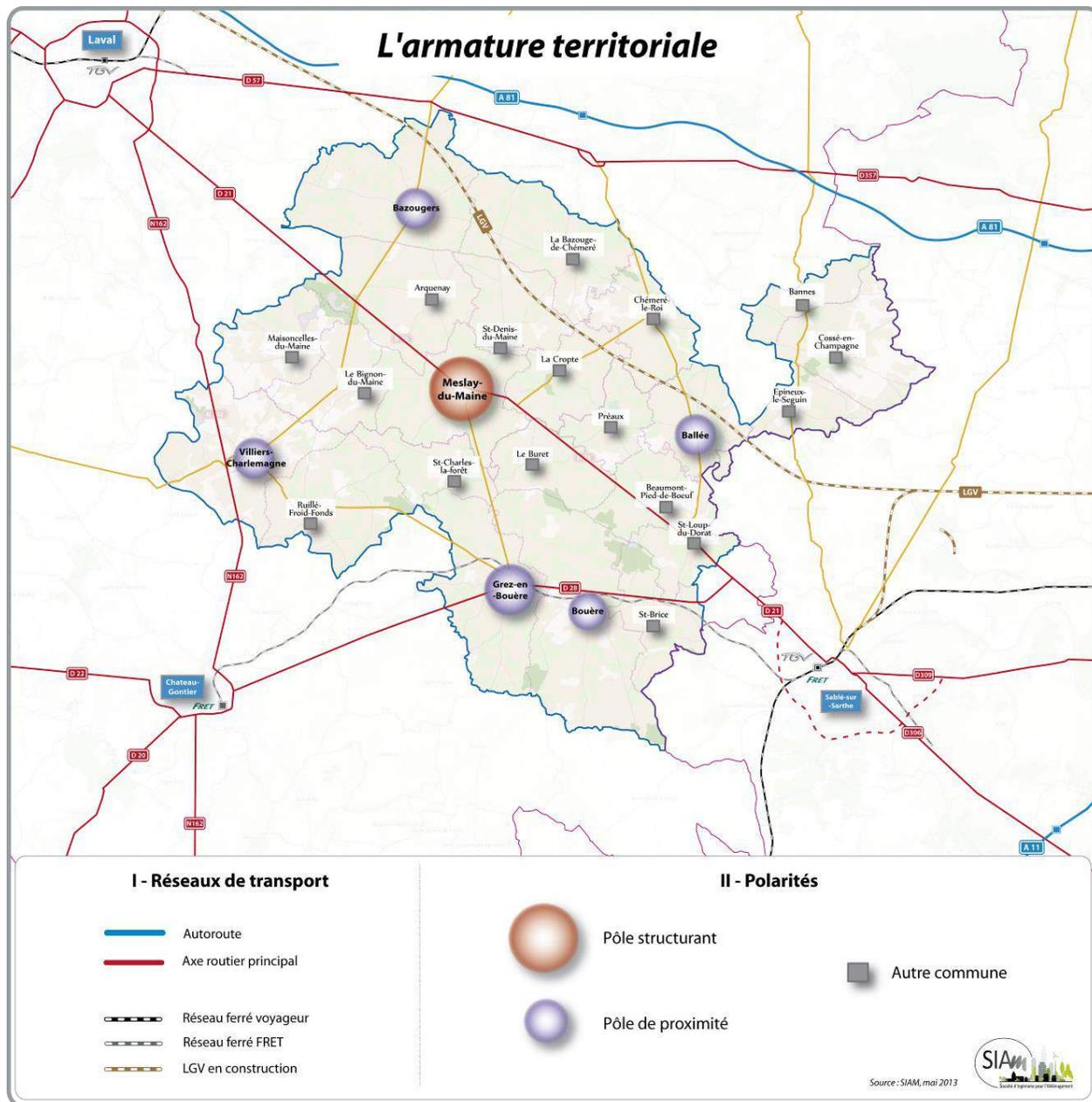
Les communes d'Arquenay, Bannes, Beaumont-Pied-de-Bœuf, Chéméré-le-Roi, Cossé-en-Champagne, Epineux-le-Seguin, La Bazouge-de-Chéméré, Le Bignon-du-Maine, Le Buret, La Cropte, Maisoncelles-du-Maine, Préaux, Ruillé-Froid-Fonds, Saint-Brice, Saint-Charles-la-Forêt, Saint-Denis-du-Maine, Saint-Loup-du-Dorat participent à la dynamique de développement à travers une offre maîtrisée en matière d'habitat.

#### **Prescriptions [P3]**

Les parties actuellement urbanisées de ces communes pourront s'étendre dans le cadre d'un développement maîtrisé, respectueux de l'environnement et réalisé en continuité avec le bâti existant. Les options d'aménagement prendront en compte le maintien des caractéristiques du milieu rural. L'extension urbaine demeurera compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis.

Les efforts demandés en matière de diversification du parc de logements et en matière de densité seront moindres sur ces communes (prise en compte des caractéristiques rurales, des contraintes de site, du niveau d'accessibilité...).

**Document graphique n°1 : l'armature territoriale**



## 1.2 - RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT GARANT DE LA MIXITE SOCIALE ET DE LA SOLIDARITE TERRITORIALE

### 1.2.1 - MAINTENIR L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE A TRAVERS UNE PROGRAMMATION MAITRISEE EN LOGEMENTS

#### Programmer une production de nouveaux logements :

#### Prescriptions [P4]

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature urbaine du territoire. Le SCoT fixe pour objectif la production de l'ordre de 1 100 logements au cours des 10 prochaines années (et 2 200 logements sur 20 ans). L'objectif sera de privilégier les polarités en matière de développement de l'offre de logements afin de mieux favoriser l'adéquation entre habitat, emplois et services. La programmation de nouveaux logements devra ainsi être accentuée sur les polarités (64,5 % contre 58,9 % constatés entre 2002 et 2013).

Le tableau suivant indique le volume de construction au cours des dix prochaines années, par niveau de polarité de l'armature urbaine.

	Volume construction constaté entre 2002 et 2013	Volume de construction au cours des 10 prochaines années
Meslay-du-Maine	239	330
Pôles de proximité	316	380
Autres communes	388	390
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>943</b>	<b>1 100</b>

#### Les modalités d'application dans les documents d'urbanisme locaux :

#### Recommandations [R1]

Cette programmation sera mise en œuvre sur la durée du SCoT avec un premier bilan à l'issue de la sixième année de mise en œuvre du SCoT qui permettra d'apprécier le niveau de production de logements atteint globalement et sa répartition territoriale.

Cet objectif quantifié de création de logements pourra être dépassé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT. Cependant, la programmation foncière inscrite dans le SCoT devra être respectée : par exemple, les communes auront la possibilité de réaliser des opérations plus denses dans le respect du cadrage foncier du SCoT. Ce développement résidentiel plus dense devra être justifié par la présence d'une offre urbaine adaptée (présence de services, d'équipements, de transports collectifs...).

### 1.2.2 - DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS

#### Diversifier la typologie des nouveaux logements :

#### Prescriptions [P5]

Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

#### Recommandations [R2]

La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher des différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine : pôle structurant, pôles de proximité, autres communes).

Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés :

	% logements en résidence (collectifs)	% logements individuels groupés
<b>Meslay-du-Maine</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<b>Pôles de proximité</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<b>Autres communes</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

### 1.2.3 - DEVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

#### Renforcer la mixité sociale :

#### Recommandations [R3]

L'objectif est de tendre vers une augmentation du nombre de logements locatifs aidés : produire 54 logements sur 10 ans, soit environ 5 % des nouveaux logements programmés dans le SCoT sur 10 ans.

La répartition envisagée de ces nouveaux logements aidés est la suivante :

- 18 logements sur la commune de Meslay-du-Maine,
- 18 logements sur les pôles de proximité
- et 18 logements sur les autres communes.

Cet objectif trouvera une concrétisation soit dans le cadre d'opérations de construction de logements, soit dans le cadre de programmes de réhabilitation ou de restructuration du parc existant.

Il tiendra compte de la situation de chaque commune : son poids démographique, son parc aidé déjà existant, son niveau d'équipements et de desserte par les transports collectifs.

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux devra prendre en compte cet objectif souhaité et démontrer de quelle manière il pourra être atteint (notamment à travers une réglementation adaptée) ou quels sont les facteurs limitant localement dans la réalisation de logements locatifs sociaux.

### 1.2.4 - AMELIORER LES CONDITIONS DE CONFORT ET FAVORISER LA REHABILITATION DANS LE PARC ANCIEN

#### Réhabiliter le parc existant :

**Rappel** : la Communauté de Communauté du Pays de Meslay-Grez mène depuis mai 2012 un programme « Habiter mieux » (financé par l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat - ANAH) destiné à accompagner, sous la forme d'aides financières, la réhabilitation thermique des logements des propriétaires occupants.

#### Recommandations

[R4]

Le SCoT recommande la mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) ou d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) concernant les questions de réhabilitation et de précarité énergétique à l'échelle de la Communauté de Communes.

Afin de maîtriser l'étalement urbain et de revaloriser le patrimoine bâti, le SCoT recommande, à l'échelle communale, la mise en œuvre d'initiatives pour revaloriser le parc de logements, dans le cadre des procédures à mettre en place (PIG, OPAH).

### 1.2.5 - DEVELOPPER UNE POLITIQUE DE GESTION ET DE SUIVI DU LOGEMENT

#### Engager une politique locale de l'habitat :

#### Prescriptions

[P6]

L'ensemble des objectifs en matière de logement définis dans le SCoT devront être traduits dans un Plan Local de l'Habitat (PLH) communautaire. Ainsi, les communes s'appuieront sur le PLH pour préciser la nature et la localisation des logements à construire.

### 1.2.6 - AMELIORER ET PERENNISER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

#### Développer les futurs équipements structurants sur les polarités urbaines du territoire :

#### Prescriptions

[P7]

Les nouveaux équipements structurants devront être développés sur les pôles identifiés dans le SCoT. Le pôle structurant de Meslay-du-Maine sera prioritaire pour le développement de ces équipements.

Pour les projets de proximité, le principe de mutualisation des équipements sera recherché.

La desserte des équipements devra être adaptée à leurs principales vocations : desserte routière et en transports collectifs pour les équipements structurants, desserte piétonne et en vélos pour les équipements de proximité des communes...

Une implantation en cœur de ville et à proximité des commerces sera privilégiée, autant que possible, lorsque ces équipements forment des éléments d'animation et de lieux de rencontres.

## 1.3 - ENCOURAGER DE NOUVELLES PRATIQUES DE DEPLACEMENT

### 1.3.1 - RENFORCER LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Compte-tenu de la longueur des déplacements, les transports collectifs apparaissent comme l'alternative la plus sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale, ils sont plus difficiles à développer.

**Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière de transports collectifs :**

#### Recommandations [R5]

Des réflexions seront à engager avec le Conseil Général (lignes du réseau Pégase) afin d'améliorer la qualité de l'offre en transports collectifs sur le territoire. Des actions de communication pourront être engagées afin de « rendre plus visible » l'offre de transports collectif existante sur le territoire.

L'amélioration de l'offre pourra s'appuyer sur :

- l'amélioration de lignes régulières (itinéraires, temps de parcours, horaires pour les déplacements domicile/travail) ;
- le renforcement de la desserte vers les gares de Laval et Sablé-sur-Sarthe ;
- la promotion des services de transport à la demande (Petit Pégase en particulier) ;
- le développement d'une offre à destination des jeunes.

Dans les choix qui seront faits par les Autorités Organisatrices des Transports (AOT), un souci particulier sera porté à l'accès des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

### 1.3.2 - PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES PRATIQUES DE COVOITURAGE

Le covoiturage, occasionnel ou régulier, entraîne une diminution du nombre de véhicules sur les routes et donc de meilleures conditions de circulation et de stationnement. Cette solution est intéressante notamment pour les nombreux actifs travaillant sur les territoires limitrophes désireux de réduire leurs dépenses de transport.

**Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière de covoiturage :**

#### Prescriptions [P8]

Des aires de covoiturage seront développées sur le territoire en cohérence avec le futur schéma départemental du covoiturage.

L'aménagement d'aires de covoiturage sera possible dans le tissu urbain existant ainsi qu'en dehors des enveloppes urbaines existantes.

#### Recommandations [R6]

Les collectivités du territoire sont invitées à relayer l'information suivante auprès de leurs usagers afin de promouvoir le covoiturage.

Un site d'information du Conseil Général est dédié au covoiturage et à sa gestion dans le département de Mayenne : <http://covoiturage.lamayenne.fr>, spécialement dédié aux trajets en provenance ou en direction de la Mayenne.

### 1.3.3 - ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES MODES « DOUX » DE DEPLACEMENT (VELO, MARCHE)

L'objectif est de faciliter :

- l'accès « doux » aux principaux pôles d'intérêt du territoire (pôles de services, commerces, pôles d'emplois, établissements scolaires, établissements liés à la santé, espaces naturels, espaces de loisirs et de détente...);
- ainsi que l'intermodalité vis-à-vis du réseau de transports collectifs (faciliter le changement de mode de transport sur un même lieu).

**Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière de modes doux de déplacement :**

<p><b>Prescriptions</b> <b>[P9]</b></p>	<p>Les opérations d'aménagement devront créer les conditions favorables au développement des circulations douces.</p> <p>La circulation des piétons devra être facilitée par des aménagements adaptés (sécurité...) dans les secteurs les plus dangereux : secteurs urbains, franchissement des principaux axes routiers.</p> <p>Le développement des liaisons douces sera encouragé au sein des communes.</p>
<p><b>Recommandations</b> <b>[R7]</b></p>	<p>Le SCoT recommande la réalisation de zones de stationnement pour les vélos à proximité des principaux arrêts (existants et futurs) de transports collectifs du territoire.</p> <p>Le SCoT recommande le développement d'un maillage complet en chemins de randonnées à l'échelle du Pays de Meslay-Grez en lien avec les territoires voisins.</p>

### 1.3.4 - AMELIORER LA DESSERTE ROUTIERE DU TERRITOIRE

La Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez s'inscrit dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux. Pour cela, il s'agit de :

- Favoriser la connexion avec les centres décisionnels proches (Laval, Château-Gontier et Sablé-sur-Sarthe).
- Améliorer les routes départementales entre les communes du SCoT.
- Développer les alternatives à la voiture dans les déplacements entre les communes de la Communauté de Communes en tenant compte des contraintes du monde rural et en veillant à assurer l'interconnexion des services.
- Privilégier des villes et villages plus compacts et plus propices aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l'importance environnementale de ces pratiques.
- Préserver de bonnes conditions de circulation des engins agricoles conformes à la réglementation en vigueur.

La croissance du parc automobile devrait se poursuivre sur le territoire dans la perspective d'une croissance d'environ 1 100 logements supplémentaires au cours des 10 prochaines années (1<sup>ère</sup> phase de mise en œuvre du SCoT) et 2 200 logements au cours des 20 prochaines années.

## Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière d'infrastructures routières :

### Prescriptions [P10]

Les projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCoT sont les suivants :

- Contournement de Meslay-du-Maine.
- Sécurisation des traversées de Saint-Loup-du-Dorat (RD 21), Ballée (RD 24) et Chéméré-le-Roi (RD 24) et réflexions à mener sur d'éventuels contournements routiers.

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux des communes concernées, des emprises seront conservées ou créées afin de permettre la réalisation des futurs aménagements. La création d'emplacements réservés sera conditionnée au degré d'avancement des études de faisabilité.

Ces projets de contournement devront être conçus avec des caractéristiques compatibles avec la circulation des engins agricoles.

Dans les études préalables aux projets de développement (habitat, zones d'activités économiques, équipements générateurs de flux), les conditions de desserte devront être explicitées, et notamment :

- l'impact sur le trafic ;
- les besoins de stationnement ;
- les conditions de livraison, les besoins de desserte par les transports collectifs ;
- l'impact sur l'activité agricole et la circulation des engins agricoles.

### Recommandations [R8]

L'amélioration et la sécurisation des déplacements (plan de circulation, jalonnement, entrées de ville et de village, réduction des vitesses) devront être recherchées. Aussi, la mise en place de démarches « Code de la Rue » sera encouragée dans toutes les communes.

Pour cela, le SCoT recommande que les communes intègrent lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, des orientations en matière de circulation (Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette thématique, aménagements de sécurité afin de réduire les vitesses, recalibrage de certaines voiries, inscription d'emplacements réservés dans les PLU au titre de la circulation) notamment à travers l'élaboration d'un schéma de circulation apaisée.

Le SCoT recommande également de développer des plans de déplacements entreprises ou inter-entreprises (PDE – PDIE). Ils ont pour objectif de favoriser les déplacements durables des salariés, clients et visiteurs, et peuvent être menés à l'initiative d'établissements administratifs ou d'entreprises, à titre individuel ou dans une démarche groupée.

---

## **AXE II – PERENNISER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE**

---

- I. Poursuivre la structuration économique du Pays de Meslay-Grez*
- II. S'appuyer sur le tissu entrepreneurial pour maintenir la dynamique économique et développer de nouvelles activités*
- III. Conforter le rôle de l'agriculture et du tourisme sur le territoire*

## 2.1 - POURSUIVRE LA STRUCTURATION ECONOMIQUE DU PAYS DE MESLAY-GREZ

### 2.1.1 - S'APPUYER SUR LES POLES ECONOMIQUES EXISTANTS POUR DEVELOPPER LES ACTIVITES DU TERRITOIRE

#### Prescriptions [P11]

**Conserver la fonction généraliste des zones d'activités** : il n'est pas déterminé dans le SCoT de vocation particulière pour les pôles économiques du territoire (pas de spécialisation). L'objectif est d'assurer des capacités d'accueil permettant de satisfaire une diversité de demandes en termes de taille des parcelles, de vocation des zones, d'immobilier d'entreprises, de services aux entreprises sur la zone.

**Rechercher une plus grande densité** : une densification des pôles d'activités ainsi que des zones commerciales devra être recherchée (pôles existants ou à créer). Les mesures suivantes devront être envisagées :

- Mutualisation des places de stationnement.
- Réduction de la distance entre le bâti et les limites séparatives.
- Augmentation du ratio d'emprise au sol.

**Diversifier l'offre d'accueil de nouvelles entreprises** : l'offre foncière nouvelle devra être diversifiée (taille et forme des parcelles) afin de répondre à l'ensemble des demandes. L'immobilier d'entreprises devra également être renforcé.

#### Programmer une offre foncière nouvelle (extension de parcs d'activités) :

Le projet de SCoT repose sur les perspectives quantifiées suivantes pour les 20 prochaines années :

Commune	Extension urbaine à vocation activités à moyen terme (10 prochaines années) : zone AU à vocation économique et/ou commerciale dans les PLU	Extension urbaine à vocation activités à long terme (10 à 20 ans)
Meslay-du-Maine	15 ha	+ 10 ha, si besoin, à répartir en fonction de l'avancement des différents projets
Grez-en-Bouère / Bouère	8 ha / 2 ha	
Ballée	5 ha	
Villiers-Charlemagne	5,3 ha	
Bazougers	7 ha	
<b>Total SCoT</b>	<b>42,3 ha</b>	

#### Prescriptions [P12]

Ces extensions à vocation économique n'empêcheront aucunement le développement d'entreprises non nuisantes dans le tissu urbain existant. L'installation d'entreprises artisanales dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain est autorisée dans le tissu urbain existant.

L'évaluation de l'évolution des extensions économiques sera réalisée au plus tard au bout de six ans. Elle permettra, si besoin, de réajuster la répartition des enveloppes foncières à vocation économique et d'intégrer de nouveaux projets.

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

### Aménagement d'ensemble, démarche de qualité et actions d'accompagnement :

#### Prescriptions

#### [P13]

Le renforcement de l'offre foncière devra s'inscrire dans une démarche de qualité de l'accueil des entreprises. Des mesures d'accompagnement du développement des ZAE devront être prévues :

- développement des services aux entreprises (haut débit, covoiturage, parkings communs...),
- qualité environnementale des ZAE à développer,
- développement de l'immobilier d'entreprises,
- offre adaptée de logements et d'équipements.

L'aménagement des zones d'activités devra intégrer un effort en matière :

- de qualité architecturale des bâtiments,
- d'intégration paysagère,
- de traitements qualitatifs des espaces extérieurs (clôtures...),
- de réalisation d'espaces publics de qualité.

Les règlements des PLU, notamment au travers des dispositions des articles 11 et 13, devront favoriser la qualité des constructions (choix des matériaux...) et la végétalisation.

#### Recommandations

#### [R9]

Les terrains qui pourront accueillir un développement économique feront l'objet d'aménagements dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de renforcer la maîtrise foncière.

Des recommandations architecturales pourront être définies sur l'implantation et le volume des bâtiments d'activités, les matériaux de façade, les couleurs, les devantures commerciales, les clôtures...

Les démarches HQE (Haute Qualité Environnementale) devront être soutenues dans les projets d'aménagement à vocation économique (à étudier au cas par cas, notamment en fonction des contraintes économiques).

Une requalification paysagère des zones d'activités existantes, des friches artisanales et commerciales sera recherchée.

### Les zones artisanales communales :

#### Prescriptions

#### [P14]

La création de zones artisanales de compétence communale (inférieur à 1 hectare) devra s'effectuer en respectant la prescription [P10] et la recommandation [R10] dans un objectif de limitation de la consommation foncière.

### Préserver le potentiel de développement économique à proximité des gares :

#### Prescriptions

#### [P15]

Les secteurs classés en zonage à vocation d'activités économiques situés à proximité immédiate des anciennes gares du territoire (Bouère, Grez-en-Bouère et Saint-Brice) devront conserver un zonage permettant de préserver leur potentiel de développement à long terme.

## 2.2 - S'APPUYER SUR LE TISSU ENTREPRENEURIAL POUR MAINTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET DEVELOPPER DE NOUVELLES ACTIVITES

### 2.2.1 - MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL DIVERSIFIE

Le territoire fait le choix de fonder son développement économique sur plusieurs axes majeurs pour lesquels il prendra des initiatives pertinentes et veillera à proposer les meilleures conditions à ses entreprises et porteurs de projets : le développement et la diversification de son offre économique sur les zones d'activités repérées, le renforcement d'une agriculture performante et durable au sein d'un projet de développement rural, une ambition touristique rehaussée et le développement d'une économie résidentielle garante de proximité.

Pour ce faire :

#### Prescriptions [P16]

L'activité économique devra être développée. Il s'agit de poursuivre le développement de solutions immobilières et foncières d'accueil des porteurs de projets et des entreprises. A cette fin, des réserves foncières adaptées seront constituées et retraduites par des zonages appropriées dans les documents d'urbanisme des communes concernées.

Aucun créneau potentiel de développement économique n'est exclu sur le territoire à partir du moment où il n'occasionne pas de nuisances particulières pour le proche voisinage.

#### Recommandations [R10]

Afin de dynamiser l'activité économique, le SCoT recommande le développement de nouvelles branches d'activités :

- les activités tertiaires (peu consommatrices d'espace et conciliables avec les enjeux de préservation du patrimoine naturel et paysagé) ;
- l'économie résidentielle (services à la personne créateurs d'emplois qui peuvent s'intégrer dans le tissu urbain existant) ;
- les activités liées aux nouvelles technologies, à la communication ;
- les activités liées à l'environnement (développement des énergies renouvelables...) ;
- les activités de diversification de la profession agricole (vente directe, accueil à la ferme...) ;
- l'économie forestière (scierie à Meslay, ressource énergétique...)..

### 2.2.2 - DEVELOPPER L'AMENAGEMENT NUMERIQUE

En complément des objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Mayenne, le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit (THD) sur l'ensemble du territoire et définit les orientations suivantes :

#### Prescriptions [P17]

Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit (THD), de téléphonie mobile.

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire devront intégrer le déploiement de réseaux de communications électroniques et devront prévoir les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.

### 2.2.3 - METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DURABLE A L'ECHELLE DU SCOT

En matière commerciale, les élus du territoire souhaitent que le maintien des commerces en centre-ville et en centre-bourg soit la priorité pour les années à venir.

Cependant, afin de permettre le développement de commerces encore peu présents sur le territoire (achats occasionnels et occasionnels lourds), le SCoT autorise le développement du « Grand Commerce » sur la commune de Meslay-du-Maine.

#### Prescriptions [P18]

#### **A. Les secteurs pouvant accueillir les commerces de toutes tailles, en particulier les commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Commune concernée : Meslay-du-Maine.

Niveau d'offre commerciale : offre en pôle structurant (*disposant d'une offre diversifiée généralement portée par une locomotive alimentaire*).

- Favoriser le démantèlement ou la réhabilitation de la friche commerciale située à l'entrée Ouest de la commune.
- Autoriser l'extension de la grande surface commerciale.
- Accueillir les nouvelles implantations commerciales d'importance à travers une densification de la zone commerciale existante ou en extension urbaine.

#### **B. Orientations pour les différents secteurs commerciaux**

##### ➔ **L'implantation de structures commerciales entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Communes concernées : Meslay-du-Maine et pôles de proximité.

Niveau d'offre commerciale : offre intermédiaire (*fonction de desserte locale commerciale à l'échelle de la commune et de plusieurs communes*).

- Afin d'assurer un développement commercial du territoire en cohérence avec l'ensemble des dispositions du SCoT, l'implantation de nouvelles structures commerciales dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> est autorisée dans les pôles du territoire.
- Ces nouveaux commerces devront être situés prioritairement dans l'enveloppe urbaine de la commune (zones urbaines et à urbaniser). Pour donner la possibilité à l'ensemble des structures commerciales existantes et futures disposant de plus de 300 m<sup>2</sup> de s'agrandir sur les différents pôles du territoire, chaque commerce dispose de la possibilité d'engager une extension de sa surface de vente (jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup>), tout en garantissant l'offre de stationnement, et ce pour l'ensemble de la durée d'application du SCoT.

##### ➔ **L'implantation de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente**

Communes concernées : toutes les communes.

Niveau d'offre commerciale : offre de proximité (*offre d'achats quotidiens -pain, presse, boucherie- à l'échelle d'une commune portée parfois par une supérette de moins de 300 m<sup>2</sup>*).

- Dans le but de permettre à chaque commune du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez de disposer d'un commerce en centre-bourg et de préserver une offre de proximité, le SCoT autorise l'implantation de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente sur l'ensemble du territoire. Afin de se conformer aux objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, le commerce devra être situé dans l'enveloppe urbaine de la commune et hors zone d'activités.

Les commerces liés à l'activité agricole ne sont pas réglementés.

## SYNTHESE DE LA LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES : PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES ET NIVEAUX DE FONCTIONS COMMERCIALES AU REGARD DE L'AMENAGEMENT POLARISE SOUHAITE

Ces orientations définissent des superficies qui s'entendent par commerce et en m<sup>2</sup> de surface de vente. Les types de commerces sont ceux indiqués dans la nomenclature en vigueur (« Indice de Disparité de Consommation ») de l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie (ACFCI).

Niveau d'offre commerciale	Communes concernées	Développement autorisé pour les pôles existants ou/et pour les nouveaux pôles (par commerce et en m <sup>2</sup> de surface de vente)	Secteur urbain concerné
Offre de proximité	Toutes les communes.	Moins de 300 m <sup>2</sup> par commerce.	Centralité communale et enveloppe urbaine, hors zones d'activités.
Offre intermédiaire	Meslay-du-Maine et pôles de proximité.	Entre 300 et 1 000 m <sup>2</sup> par commerce, à l'exclusion des structures commerciales déjà existantes ou/et des reconversions.  Possibilité d'extension (jusqu'à 1 000 m <sup>2</sup> pour les pôles de proximité et au-delà de 1 000 m <sup>2</sup> uniquement pour Meslay-du-Maine), tout en garantissant l'offre de stationnement) des structures commerciales futures et déjà existantes sur l'ensemble de la durée du SCoT.	Centralité communale et enveloppe urbaine (zones urbaines et à urbaniser).
Offre en pôle structurant	Meslay-du-Maine.	Toute surface de vente. Extension des commerces de + de 1 000 m <sup>2</sup> autorisée.	Zone commerciale existante.

## 2.3 - CONFORTER LE ROLE DE L'AGRICULTURE ET DU TOURISME SUR LE TERRITOIRE

### 2.3.1 - MAINTENIR LA DYNAMIQUE AGRICOLE DU TERRITOIRE

#### Limiter l'impact des projets d'urbanisation sur l'activité agricole :

#### Prescriptions

#### [P19]

Pour tout projet (économique, commercial, résidentiel, routier, ou d'équipement) impactant les surfaces agricoles, une évaluation des incidences sur les activités agricoles en place devra être réalisée par les communes concernées afin de définir des mesures compensatoires si nécessaire.

Les extensions urbaines devront être respectueuses des sièges d'exploitations agricoles pérennes : préserver des possibilités d'extension des exploitations agricoles, éviter l'enclavement d'une exploitation agricole dans l'espace urbain.

Les conditions d'exploitation devront être préservées, notamment par la prise en compte systématique de l'aspect fonctionnel des exploitations. Le degré d'incidence des extensions urbaines sur les exploitations environnantes devra être étudié afin de dimensionner et de localiser ces développements de façon :

- à éviter de porter atteinte à la viabilité des exploitations agricoles (maintien des voies d'accès des engins agricoles et des troupeaux, interdiction de l'enclavement ou du morcellement de parcelles agricoles, maintien de l'équilibre entre potentiel fourrager et dimension du cheptel ; préservation de l'autonomie alimentaire et de l'autonomie d'épandage des exploitations...),
- et/ou anticiper les mesures d'accompagnement à la réadaptation du système d'exploitation (compensation foncière, délocalisation, etc...).

#### Recommandations

#### [R11]

Le maintien de l'activité agricole sera recherché sur l'ensemble territoire.

Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCoT recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux de :

- Réaliser un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.
- Informer les exploitants agricoles de la commune lors des phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux.
- Maintenir l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- S'appuyer sur la Charte Agriculture et Urbanisme de la Mayenne.

#### Préserver les activités agricoles en interdisant le mitage :

#### Prescriptions

#### [P20]

Le mitage en milieu agricole sera interdit : aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans les espaces agricoles sauf le changement de destination de bâtiments agricoles remarquables ou l'implantation d'un équipement d'intérêt général (niveau communal ou intercommunal) lié notamment à la production d'énergie (stations électriques...) ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles.

### 2.3.2 - S'APPUYER SUR LE POTENTIEL NATUREL ET PATRIMONIAL DU TERRITOIRE POUR DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Le SCoT entend préserver et si possible restaurer les éléments identitaires bâtis et naturels :

#### Prescriptions

[P21]

Les P.L.U. et les rapports de présentation des cartes communales devront comporter une identification des éléments identitaires, et prévoir des mesures propres à en assurer la préservation et la valorisation, par référence à l'article L 123-1.5 du Code de l'Urbanisme : démolition interdite ou soumise à autorisation, cônes de vues préservés, abords maîtrisés (constructibilité encadrée par exemple, ou "bande verte", etc.), contraintes pour l'extension et la rénovation, etc.

#### Recommandations

[R12]

En matière touristique, le SCoT recommande également :

- D'améliorer voire de développer l'offre hôtelière du territoire.
- De poursuivre les actions de développement menées à l'échelle du Territoire d'Accueil Touristique du Sud-Mayenne.

---

## **AXE III – VALORISER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**

---

- I. Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire*
- II. Rechercher un développement économe en espaces agricoles, naturels et forestiers*
- III. Les éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire*
- IV. Se développer en prenant en compte le contexte d'épuisement des ressources*

## 3.1 - PRESERVER LA QUALITE ET LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

### 3.1.1 - ASSURER LE BON FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

La Trame verte et bleue a vocation à être déclinée à l'échelle locale, notamment à l'échelle communale dans les documents d'urbanisme locaux. Celle-ci représente le réseau écologique de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez à un « instant T », d'après les données environnementales disponibles à cette date. Pour l'aménagement d'une trame verte et bleue optimale, les maîtrises d'ouvrage devront prendre en compte, lors de la déclinaison communale, les éventuelles études, données ou inventaires, les plus récentes en complément.

#### 1 - Préserver et gérer durablement les principaux habitats et milieux naturels à fort intérêt écologique identifiés « réservoirs de biodiversité ».

**Réservoirs de biodiversité** : il s'agit de zones écologiques majeures à protéger strictement dans leur majorité, qui présentent une biodiversité remarquable et dans lesquelles vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Les espaces reconnus et/ou inventoriés recèlent le « capital biodiversité » du territoire. Sur le territoire du SCoT, l'unique site Natura 2000 « Vallée de l'Erve » est concerné, tout comme l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la « Vallée de la Mayenne ». De plus, certaines ZNIEFF composées de bois, coteaux boisés, prairies humides, étangs, carrières ou anciennes carrières... les plus remarquables pour leur biodiversité peuvent aussi jouer ce rôle de réservoirs de biodiversité. Enfin, des secteurs caractéristiques par une forte densité bocagère et un bocage de qualité peuvent également jouer le rôle de réservoir de biodiversité.

Dans le cadre du SCoT, les réservoirs de biodiversité sont déclinés par sous-trames relatives aux différents milieux :

- **Sous-trame des milieux boisés et ouverts** : les espaces naturels les plus remarquables sont identifiés comme réservoirs de biodiversité et sont préservés de toute urbanisation en définissant une zone de protection forte. Ils concernent les espaces Natura 2000, les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les inventaires ZNIEFF de type 1 et les ensembles boisés de plus de 100 ha.
- **Sous-trame des milieux aquatiques** : l'application des classements des cours d'eau imposent des protections particulières en lien avec la présence d'espèces protégées ou d'un écosystème riche.
- **Sous-trame des milieux bocagers** : le bocage, particulièrement présent en Mayenne, est entièrement dépendant des activités agricoles et des structures d'exploitation qui l'ont produit. Constitué non seulement d'un réseau plus ou moins dense de haies mais aussi de milieux semi-naturels (prairies) et de mares, il offre une multitude de services à l'homme et d'habitats (bosquets, fossés, talus, mares, haies, etc...) favorables à de nombreuses espèces d'amphibiens, reptiles, insectes, mammifères, chiroptères et oiseaux communes ou plus rares. Son caractère diffus fait qu'il est généralement peu pris en compte par les outils réglementaires de conservation de la nature. La démarche trame verte et bleue permet de reconnaître sa valeur pour la biodiversité, et l'importance des pratiques agricoles qui le génèrent et l'entretiennent. Sur le territoire du Pays de Meslay-Grez, il est particulièrement bien conservé dans le secteur du bocage de Grez-en-Bouère et du Bois du Puy. Cet ensemble s'inscrit dans un axe (arc de cercle) plus étendu partant du bocage du Loiron et remontant jusqu'au bocage des Coëvrons. Il se retrouve également bien conservé dans les ripisylves des cours d'eau principaux (Erve, Ovette, Vaige, Treulon...).
- **Sous-trame des pelouses sèches** : elle comprend les pelouses et les coteaux calcaires, principalement situés dans les vallées, et fait la plupart du temps l'objet d'inventaire ou de protection environnementale. Ces milieux sont connus pour l'abondance des orchidées et la présence de nombreuses espèces remarquables.

**Prescriptions**  
**[P22]**
Sous-trame des milieux boisés et ouverts

Ces secteurs sont définis comme inconstructibles et font, au minimum, l'objet d'un classement en zone naturelle (N) stricte dans les PLU.

Toutefois, les installations légères et ouvrages nécessaires à leur gestion et à leur valorisation (agricole, forestière, ouverture au public) n'impliquant pas de voirie et parkings de stationnement imperméabilisés supplémentaires sont autorisés.

Sous-trame des milieux aquatiques

Les documents d'urbanisme locaux préserveront un espace tampon entre toute nouvelle construction et les berges des cours d'eau. Cette disposition permettra de :

- Conserver une végétation adaptée aux caractéristiques des abords des cours d'eau (maintien de la ripisylve);
- Garantir la mobilité du lit des cours d'eau.
- Maintenir ou restaurer la qualité des berges.

Lorsque le cours d'eau traverse un espace bâti existant où un espace tampon ne peut être maintenu, la logique d'implantation urbaine sera conservée. A contrario, lorsque cela est possible, l'espace tampon sera maximisé.

Les espaces agricoles ou naturels au contact direct avec les cours d'eau devront être maintenus

Les projets de valorisation des cours d'eau seront autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec la fonctionnalité des milieux aquatiques ou humides.

Sous-trame des milieux bocagers

Dans ces secteurs, les communes tiennent compte lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme et pour les opérations d'aménagement des recommandations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Pays de la Loire (SRCE).

Sous-trame des Pelouses sèches

Les communes veilleront à préserver ces milieux.

**Recommandations**  
**[R13]**

Le SCoT recommande des actions de sensibilisation et d'information au public concernant la richesse écologique du territoire

Encadrer la fréquentation des espaces naturels remarquables en créant des circuits balisés dans les secteurs les moins sensibles sur le plan écologique et interdire l'accès aux zones d'habitats les plus vulnérables.

L'implantation d'une carrière doit conserver un retrait suffisant vis-à-vis des réservoirs de biodiversité pour ne pas impacter la qualité paysagère et le fonctionnement écologique du milieu.

## 2 - Définir une stratégie différenciée de préservation et de gestion des corridors écologiques :

**Corridors écologiques** : c'est un ensemble d'habitats ou d'éléments paysagers reliés entre eux et permettant la propagation et la circulation des espèces végétales et animales. Les corridors écologiques constituent ainsi les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils constituent généralement des espaces naturels et forestiers plus ordinaires. Dans le cadre du SCoT, trois grands types de corridors ont été définis :

- Les corridors territoires : grands espaces permettant la circulation des différentes espèces terrestres qui peuvent ainsi passer d'un réservoir à l'autre. Sur le territoire, il concerne le maillage bocager dessinant un arc de cercle entre Maisoncelles-du-Maine et Cossé-en-Champagne.
- Les corridors vallées : ensemble des milieux de bords de cours d'eau (ripisylve, bocage, prairie, zones humides...) permettant le déplacement des espèces terrestres et semi-aquatiques.
- Les corridors linéaires : les flèches indiquent un principe de connexion et d'échange entre deux réservoirs.

Ces corridors s'adossent à une trame bocagère et boisée et à une trame d'espaces aquatiques et humides qui couvrent tout le territoire.

Le SCoT inscrit le principe de préservation de l'ensemble des corridors identifiés sur le territoire du Pays de Meslay-Grez. Les communes restent vigilantes lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme et lors des opérations d'aménagement pour maintenir les continuités écologiques et limiter leur fragmentation.

### Corridors Territoires

Le réseau bocager situé dans l'arc de cercle allant de Maisoncelles-du-Maine à Cossé-en-Champagne est conservé autant que possible.

La Collectivité cherche lors de ses opérations d'aménagement à renforcer et à reconstituer le linéaire de haies plus lâche et de qualité moindre.

### Corridors Linéaires et Corridors Vallées

Les aménagements projetés sur ces secteurs devront permettre la circulation des espèces. Le règlement d'urbanisme précisera le cas échéant les modalités d'aménagement adaptées.

### Cours d'eau, mares et zones humides

Les cours d'eau jouent un double rôle au sein d'une Trame Verte et Bleue. En effet, ils sont à la fois réservoirs de biodiversité et corridors, notamment grâce aux milieux connexes qui les bordent.

Tous les cours d'eau sont protégés au même titre que la sous-trame des milieux aquatiques des réservoirs de biodiversité (cf. **[P21]**).

L'élaboration des documents d'urbanisme locaux s'accompagne d'un inventaire fin des zones humides fonctionnelles. Un zonage adapté est requis pour ces espaces.

### Bocage et espaces boisés associés

Les haies bocagères identifiées remarquables par leur intérêt doivent faire l'objet d'une protection, notamment au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme. Leur intérêt relève de plusieurs valeurs : fonctionnelle, productive, patrimoniale...

Les espaces boisés associés sont protégés. Pour ce faire, les Collectivités peuvent faire usage des différents outils à leur disposition : Espace Boisé Classé (EBC), zonage en espace Naturel forestier (Nf), protection d'éléments de paysage au titre de l'article L 123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme...

**Prescriptions**  
**[P23]**

**Prescriptions**  
**[P24]**

Les zones d'extension urbaine devront être prioritairement localisées en dehors des zones de corridors.

Dans le cas où l'ouverture à l'urbanisation s'avèrerait nécessaire dans une parcelle concernée par un corridor, les éléments constitutifs des corridors (bois, bosquets, bocage, mares...) devront être protégés autant que possible. Si leur destruction est inévitable, des mesures de compensation devront être prévues et localisées de manière à maintenir la continuité du corridor (replantations, créations d'éléments équivalents en surface et en qualité...).

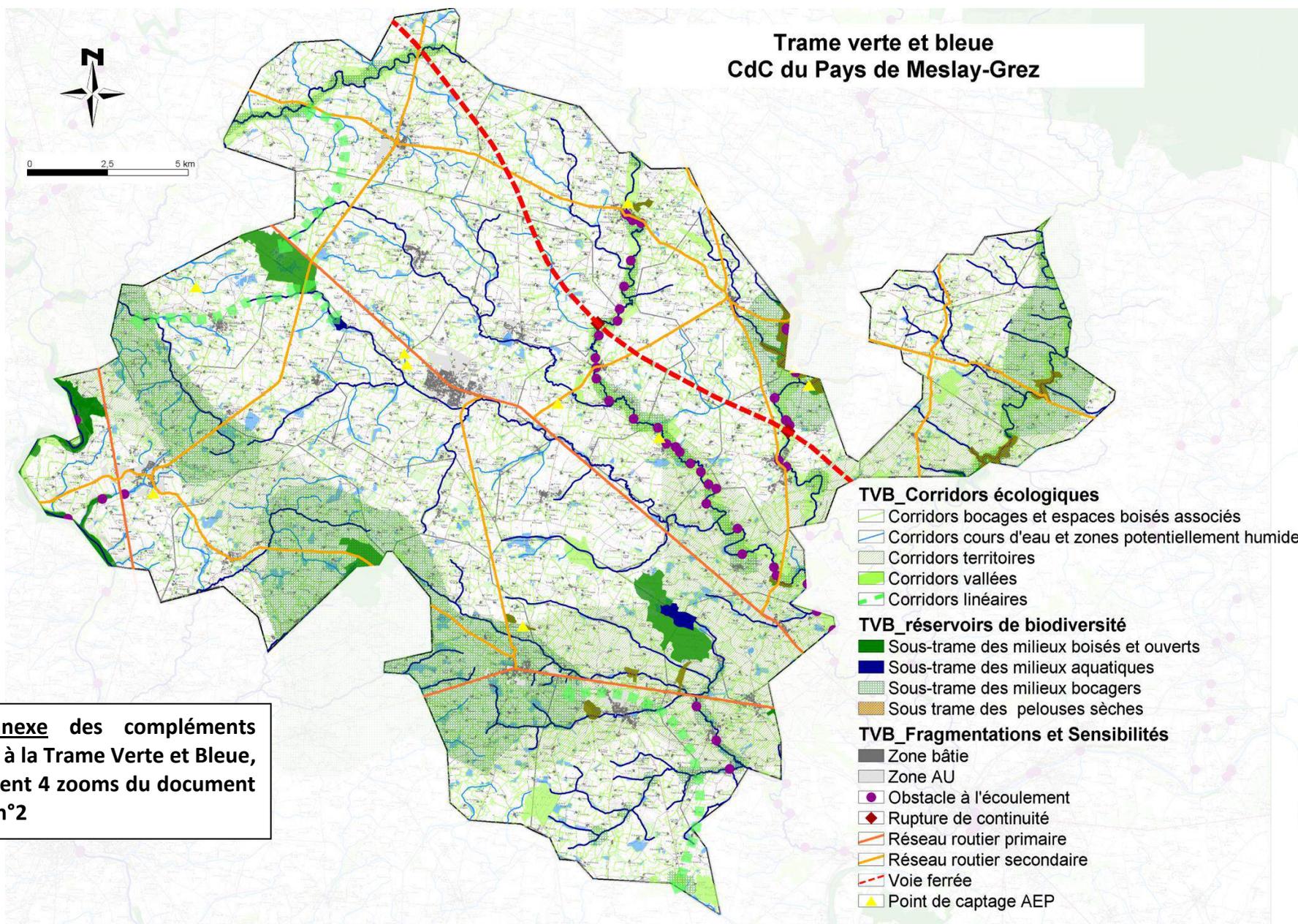
**Recommandations**  
**[R14]**

Le SCoT encourage l'approfondissement des connaissances avec la réalisation d'inventaires bocagers et faune/flore, et particulièrement pour les sites situés au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Le SCoT soutient la mise en œuvre de plans bocagers. C'est un outil communal ou intercommunal participatif et volontaire d'analyse du bocage. Il permet de prendre conscience de l'intérêt du bocage et de proposer de le maintenir, de l'améliorer et de le valoriser. Il ne s'agit pas de replanter à tout prix mais plutôt de soigner l'existant, retrouver de nouveaux rôles au bocage (production de bois, de paysage, de biodiversité) et redonner une cohérence globale au réseau bocager.

Les collectivités pourront se rapprocher et être conseillées par les structures porteuses des SAGE du territoire en matière de règlement adapté aux zones humides.

**Document graphique n°2 : synthèse des éléments de la Trame verte et bleue à préserver**



Cf en annexe des compléments graphiques à la Trame Verte et Bleue, et notamment 4 zooms du document graphique n°2

### 3.1.2 - RECHERCHER L'EQUILIBRE ENTRE NATURE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE

#### Renforcer la biodiversité dans la ville et dans les bourgs :

*Souvent trop peu considérée, la nature dite « ordinaire » que l'on fréquente au quotidien à travers les espaces verts publics, les bosquets, les haies, les alignements d'arbres, les jardins, les parcs... offre des espaces de respiration et de détente et constitue autant de niches écologiques en cœur de bourg, participant au renforcement des corridors écologiques. Le SCoT a pour objectif de maintenir ces espaces résiduels afin de préserver ou d'améliorer pour certaines communes l'équilibre écologique et paysager du territoire du Pays de Meslay-Grez.*

#### Prescriptions [P25]

Chaque commune devra veiller à la conservation des éléments de nature « ordinaire » contribuant à la qualité de vie de son territoire.

Les secteurs d'aménagement urbain devront intégrer, autant que faire se peut, le maintien et la restauration des continuités écologiques (ex : transparence écologique des ouvrages, aménagement de noues, limitation de l'imperméabilisation des surfaces et maintien de zones enherbées, conservation d'espaces de nature, absence de clôtures...).

#### Allier préservation des milieux et activités économiques, touristiques, agricoles et sylvicoles :

*Au-delà de la fonction de préservation, la Trame verte et bleue doit être un support de loisirs et de pratiques touristiques renouvelées. Si fréquentation du public et sauvegarde de l'environnement sont fréquemment opposées, l'ouverture des espaces naturels à des usages compatibles avec leur sensibilité constitue un potentiel conséquent pour le développement d'un tourisme vert et contribue à renforcer les liens qui unissent les habitants et le territoire.*

*Les espaces agricoles et forestiers sont les supports des continuités écologiques. Malgré ce constat, sur le territoire du Pays de Meslay-Grez couvert à 78 % par des espaces agricoles, les espaces de prairies régressent progressivement, pendant que les terres cultivées deviennent prépondérantes. Les terres agricoles font également face aux pressions de l'urbanisation. Il convient de définir une cohabitation harmonieuse.*

#### Prescriptions [P26]

Les communes chercheront à exploiter la Trame verte et bleue d'un point de vue touristique en s'assurant que les pratiques n'iront pas à l'encontre de la préservation et de la fonctionnalité des milieux naturels.

Les communes devront veiller à assurer un développement urbain n'allant pas à l'encontre des fonctionnalités de l'espace agricole et sylvicole et de leurs pratiques. Pour ce faire, les documents d'urbanisme pourront repérer les accès aux exploitations et les chemins ruraux dans le but de les préserver.

Les développements urbains s'attacheront à permettre l'évolution des exploitations agricoles en maintenant un espace suffisant vis-à-vis des habitations et en évitant de les enclaver.

**Recommandations**  
**[R15]**

Assurer la protection et la valorisation des éléments de « nature ordinaire » à travers le document d'urbanisme avec un classement approprié pour leur rôle en matière de continuité écologique et de qualité du cadre vie. A titre d'exemple, cela peut concerner : bois, bosquets, étangs, haies, alignements d'arbre, prairies, etc.

Mise en place d'une gestion durable du bocage et des forêts poursuivant un objectif de préservation du patrimoine naturel et de valorisation énergétique et économique du linéaire de haie et des bois.

Cela passe par l'amélioration de la connaissance du réseau bocager (potentiel de valorisation, complexité et densité du réseau, intérêt écologique et hydraulique), et par la structuration d'une filière de valorisation en lien avec les acteurs concernés (milieu agricole et sylvicole, Chambre d'agriculture, Conseil Général, Fédération départementale des Chasseurs, CRPF...)

Lorsque cela s'avère possible, la définition d'un schéma de circulations douces et comprenant les chemins ruraux, s'adosse à la trame verte et bleue pour contribuer au maintien de liaisons pour la faune et la flore et renforcer les proximités entre les espaces urbanisés et les éléments de nature.

## 3.2 - RECHERCHER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

### 3.2.1 - OPTIMISER LES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

#### Connaître et optimiser les potentialités dans les enveloppes urbaines existantes :

#### Prescriptions [P27]

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux (PLU, carte communale), les communes devront en phase de diagnostic effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des enveloppes urbaines existantes (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, logements vacants à inventorier et à qualifier) et préciser la faisabilité de leur réinvestissement.

Les opérations de renouvellement urbain devront être programmées en priorité par rapport aux extensions urbaines.

Dans la mise en œuvre du SCoT, les extensions de l'urbanisation seront autorisées après justification de l'impossibilité de mobiliser les potentialités identifiées dans l'enveloppe urbaine existante. Ces justifications devront être intégrées dans les études préalables à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

L'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain devra respecter des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires : services, bureaux), de compatibilité avec l'environnement immédiat. Cette compatibilité s'appréciera selon plusieurs critères :

- la cohérence avec le tissu urbain existant,
- la bonne insertion des volumes,
- la compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses).

Il appartiendra aux documents d'urbanisme locaux (PLU, Carte Communale) de définir précisément une réglementation adaptée répondant à ces principes.

Des règles permettant l'utilisation de ces potentialités de renouvellement urbain à plus ou moins long terme devront être mises en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux. Elles pourront porter sur :

- La levée de blocages réglementaires empêchant des densifications (marges de recul, hauteur...).
- La définition d'emplacements réservés pour créer des accès ou des équipements nécessaires à la réalisation de nouvelles opérations.
- La conception d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour définir les modalités d'aménagement des sites concernés.
- L'obligation de mettre en place une opération d'ensemble dans les règlements ou les OAP des PLU.
- L'adaptation des conditions de circulation et de stationnement à prévoir dans les bourgs et les villages afin d'autoriser des flux supplémentaires (nouveau plan de circulation, aménagement de voirie...).

La transformation de certaines propriétés bâties (maisons, granges...) en plusieurs logements devra respecter des conditions de stationnement définies localement.

### Travailler sur la densité dans les enveloppes urbaines existantes :

#### Prescriptions [P28]

Une augmentation des densités actuelles sera recherchée dans les enveloppes urbaines existantes.

Les documents d'urbanisme locaux évalueront les densités existantes (en parties centrales et en périphérie des communes) et rechercheront une densité supérieure dans les opérations de densification en fonction de cette évaluation et des contraintes de site.

Pour obtenir des densités plus élevées, il faudra travailler sur des volumes bâtis diversifiés et non pas uniquement au travers de la diminution de la taille des parcelles. Ce travail sera réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux : régler le recul des bâtiments (par rapport aux voies et aux limites séparatives), la hauteur et l'aspect des toitures (sens du faîtage)...

La notion de densification sera appréciée en fonction de l'environnement urbain existant dans le respect de l'identité patrimoniale et de qualité du cadre de vie. Elle contribuera notamment à renforcer les centralités existantes.

L'urbanisation des « dents creuses » et des fonds de parcelles devra être privilégié mais ne sera pas systématique. Des espaces de respiration non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante seront préservés (pour l'aménagement d'espaces verts participant aux continuités écologiques, pour l'aménagement d'espaces publics de qualité, pour le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial du site).

### Réinvestir les centres-bourgs :

#### Recommandations [R16]

Afin de limiter la consommation foncière, le SCoT recommande que 20 % des nouveaux logements soient réalisés par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance).

L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur qui pourra être adapté localement afin de prendre en compte les situations de blocage en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

	Logements en densification sur 10 ans
<b>Meslay-du-Maine</b>	66 logements
<b>Pôles de proximité</b>	76 logements
<b>Autres communes</b>	78 logements
<b>Total SCoT</b>	<b>220 logements</b>

Par ailleurs, un objectif de 40 logements vacants à réinvestir en 10 ans permettrait de diminuer la vacance de 8,5 % (5,8 % du parc de logements projeté sur 10 ans : 7 490 logements).

### 3.2.2 - ORGANISER DES EXTENSIONS URBAINES RESIDENTIELLES PLUS ECONOMES EN FONCIER

#### Développer l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés :

#### **Prescriptions [P29]**

Les extensions urbaines devront être réalisées en continuité avec les enveloppes urbaines existantes, desservies et équipées.

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, par les réseaux (eau, assainissement...) et pour la collecte des déchets seront favorisés.

L'urbanisation sera recherchée en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des axes routiers, dans la mesure où elle ne crée pas de problèmes en termes de stationnement, ni de raccordement aux réseaux, ni de perméabilité écologique.

#### Conditionner l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation :

#### **Prescriptions [P30]**

L'extension des enveloppes urbaines existantes pourra s'effectuer :

- si une étude des potentialités de densification de l'enveloppe urbaine existante en secteurs équipés et desservis est réalisée ;
- lorsque les communes auront démontré qu'elles mettent en œuvre les actions nécessaires à l'utilisation de leurs potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et précisent les éventuelles difficultés rencontrées dans la mise en œuvre (potentialités en zone urbaine pas mobilisables en raison de contraintes qui peuvent être liées à l'absence de maîtrise foncière, la rétention foncière des propriétaires, l'équilibre économique de l'opération difficile à atteindre en raison du coût du foncier etc).

**Renforcer la densité dans les extensions urbaines résidentielles :**

Afin de limiter la consommation foncière, des objectifs cibles moyens de densités résidentielles seront recherchés à l'échelle de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat programmés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales), dans le respect de l'identité patrimoniale et de la qualité du cadre de vie.

Pour les documents d'urbanisme, les densités indiquées ci-dessous constituent des objectifs cibles moyens qui devront être appréciées au cas d'espèce, notamment au regard des capacités en assainissement collectif, des configurations des parcelles, des capacités d'urbanisation etc...

**Prescriptions  
[P31]**

	Logements en extension urbaine sur 10 ans	Objectifs cibles moyens de densités résidentielles
Meslay-du-Maine	264 logements	15 logements/ha
Pôles de proximité	304 logements	14 logements/ha
Arquenay/Saint-Brice/Maisoncelles-du-Maine/Ruillé-Froid-Fonds	128 logements	13 logements/ha
Autres communes	184 logements	12 logements/ha

Ces densités sont brutes : VRD et espaces communs compris.

Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

### Limiter la consommation de nouveaux espaces pour les logements :

#### Prescriptions [P32]

Le SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de 129 hectares sur 20 années. Les valeurs de cadrage ci-dessous devront être respectées. Elles correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat.

	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat (en hectares)	
	Sur 10 ans	Sur 20 ans
Meslay-du-Maine	17,5	35
Pôles de proximité	21,6	43,2
Autres communes	25,2	50,4
<b>TOTAL SCoT</b>	<b>64,3</b>	<b>128,6</b>

Chaque commune précisera les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT. Le SCoT intègre une marge de manœuvre supplémentaire sur 20 ans, de l'ordre de 10 hectares, mobilisables sous deux conditions cumulatives :

- L'ensemble de l'enveloppe foncière attribué pour les 10 prochaines années a été consommée.
- La commune a respecté les critères de densité fixés par le SCoT.

Le SCoT intègre une programmation foncière afin de permettre la réalisation de nouveaux équipements (y compris grands commerces) et infrastructures au cours des 20 prochaines années en accompagnement du développement résidentiel.

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces sera donc autorisée dans la limite de 20 hectares sur 20 ans (à répartir en fonction des besoins locaux).

La situation de référence pour l'évaluation des extensions urbaines au cours des prochaines années est la date d'approbation du SCoT.

### 3.2.3 - CONSOLIDER UNE POLITIQUE FONCIERE

#### Se constituer des réserves foncières

La mise en œuvre d'une politique foncière doit être envisagée pour soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l'offre de logements aidés, en location ou en primo accession).

#### Recommandations [R17]

La mise en œuvre ou la poursuite d'une politique foncière par les collectivités permettra de soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l'offre de logements locatifs aidés, en location ou en primo accession privée ou aidée).

L'utilisation des potentialités d'accueil dans les enveloppes urbaines existantes pourra s'appuyer notamment sur une politique d'acquisition de terrains ou de bâtiments. Différentes possibilités peuvent être envisagées :

- Négocier avec les propriétaires pour une acquisition à l'amiable.
- Utiliser le Droit de Préemption (acquisition par la collectivité d'un bien par priorité).
- Inscrire un emplacement réservé en vue de la création d'un ouvrage d'intérêt public (voie, équipement d'intérêt général...) qui crée une servitude rendant inconstructible le terrain et ouvrant au droit de délaissement pour le propriétaire du terrain.
- Engager une Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation.
- Programmer des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements communaux, Zone d'Aménagement Concerté).

### 3.2.4 - SYNTHÈSE SUR LA PROGRAMMATION FONCIÈRE DU SCOT

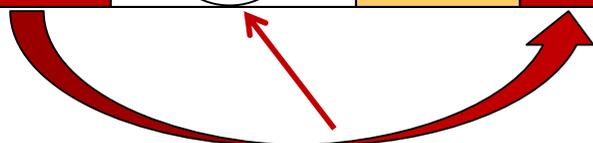
La programmation foncière du SCoT sur 20 ans répond à l'objectif du Grenelle de l'Environnement de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et boisés.

Constat sur la consommation foncière entre 2001 et 2010		Objectif de réduction de la consommation foncière sur 20 ans	Programmation foncière du SCoT sur 20 ans		Affectations :		
					Logements	Equipements	Economie
En hectares		En %	En hectares				
Total	Par an		Total	Par an			
137,3	15,3	31	212	10,6	139	20	53

**Rappel :**

→ Depuis la Loi Grenelle de l'Environnement du 12 juillet 2010 :

« Le document d'orientation et d'objectifs arrête des **objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique. »  
(Article L122-1-5 du Code de l'Urbanisme)



### 3.3 - LES ELEMENTS PAYSAGERS, UN SUPPORT A LA QUALITE DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

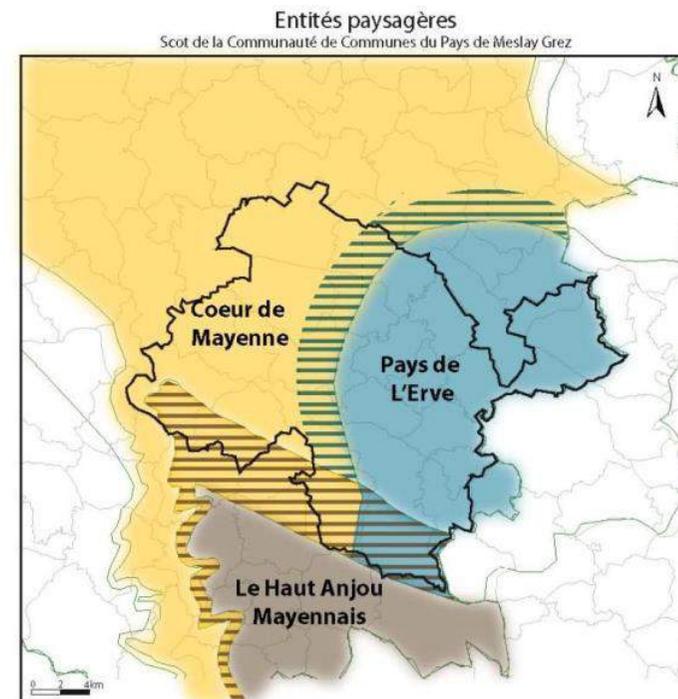
#### 3.3.1 - CONSERVER ET RENFORCER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS DU TERRITOIRE

##### Affirmer les caractéristiques paysagères, naturelles et bâties du Pays de Meslay-Grez :

Le territoire du Pays de Meslay-Grez est marqué par son riche passé agricole et industriel. Les éléments identitaires et les caractéristiques de ces activités apportent une authenticité propre au territoire : bocage, bâti traditionnel, four à chaux, lavoirs... Par ailleurs les caractéristiques physiques du territoire (relief, hydrographie, géologie, climatologie...) conditionnent ces éléments et font alors ressortir deux grandes entités aux caractéristiques propres : le Cœur de Mayenne et le Pays de l'Erve. Ces deux entités sont également influencées par le Haut Anjou Mayennais sur leur partie Sud.

#### Prescriptions [P33]

Les communes devront poursuivre la valorisation des éléments caractéristiques de chaque entité paysagère. Pour définir ces caractéristiques, elles pourront faire référence à l'atlas paysagers départemental de la Mayenne.



Source : Atlas des Paysages du département de la Mayenne  
Réalisation : AFCE

#### Prescriptions [P34]

##### Concilier développement urbain et valorisation paysagère :

Le développement urbain du territoire a conduit par endroit à des pratiques peu compatibles avec les objectifs de préservation de la qualité paysagère du territoire. Ces « points noirs » concernent particulièrement le traitement des franges urbaines et des zones d'activités.

Les communes devront veiller à une intégration paysagère soignée des nouveaux aménagements et nouvelles constructions. Pour ce faire, elles pourront s'appuyer sur un traitement végétal et architectural soigné permettant de ménager des transitions avec le paysage dans lequel les nouveaux aménagements s'insèrent.

Les entrées de ville et les séquences paysagères de bord de voies peu qualitatives et qui exigent un traitement qualitatif renforcé en matière d'insertion paysagère devront être requalifiées. Dans ce sens, les communes pourront réaliser des études d'entrée de ville.

#### Recommandations [R18]

Les développements urbains linéaires le long des axes de circulation, conduisant à la création de continuums urbains, seront strictement limités pour privilégier les quartiers structurés et groupés. Ce principe a pour but de réduire le fractionnement des milieux naturels.

### 3.3.2 - DEVELOPPER UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET CONFORME A L'IDENTITE PATRIMONIALE DU PAYS DE MESLAY-GREZ

#### Prescriptions [P35]

Chaque ville ou bourg recèle dans son tissu urbain une part de richesse patrimoniale qui contribue à définir son identité. Ces particularismes locaux devront être valorisés et confortés.

Les sites et monuments exceptionnels sont parfaitement protégés dans les PLU au titre des Monuments Historiques ou des sites classés.

#### Recommandations [R19]

Il appartient à chaque commune d'arrêter les modalités de préservation de l'identité de son bourg par des démarches de repérage, de valorisation avec une perspective de réhabilitation du bâti, d'intervention qualitative sur l'espace public et de définitions de règles de construction compatibles avec l'identité de ces lieux.

Le petit patrimoine ne faisant pas déjà l'objet de dispositif de protection pourra être recensé et protégé. Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier les composantes du patrimoine identitaire du territoire : architecture traditionnelle, patrimoine hérité de la tradition agricoles (talus, murets...), le patrimoine lié à l'eau (lavoirs, moulin...), le patrimoine religieux (croix, calvaires, chapelle...).

L'architecture traditionnelle pourra être valorisée, tout en permettant l'intégration de bâtiments d'architecture contemporaine. Les documents d'urbanisme locaux permettront la réalisation de projets contemporains contribuant à la qualité de l'architecture traditionnelle et s'intégrant de manière cohérente dans les bourgs anciens.

Au-delà d'inscrire les opérations de construction et de renouvellement urbain dans le contexte patrimonial du territoire, il s'agira de les accompagner par des démarches de qualité et d'aménagement durable. Le SCoT encourage les communes à inscrire leurs opérations d'aménagement dans des démarches durables de type AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ou HQE (Haute Qualité Environnementale) Aménagement, ou alors à s'adjoindre une assistance à maîtrise d'ouvrage développement durable/qualité environnementale.

Le SCoT encourage les communes à identifier les bâtiments pouvant évoluer par un changement d'affectation. Cela concerne des constructions possédant déjà les bases structurelles d'une habitation (ex : ancien corps de ferme peu dégradé).

## Développer une logique de projet urbain maîtrisé :

### Prescriptions

[P36]

Les collectivités doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation. Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)<sup>4</sup>.

### Recommandations

[R20]

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

- La continuité et l'articulation du réseau routier avec l'existant.
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles.
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.

Afin de maîtriser au mieux le développement urbain dans les communes, le SCoT recommande, en complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la mise en œuvre des outils suivants :

- Réalisation d'opérations d'ensemble dans les centres-villes, centres-bourgs.
- Procédures d'aménagement d'ensemble (de type Zone d'Aménagement Concerté).

<sup>4</sup> Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. »*

### 3.4 - SE DEVELOPPER EN PRENANT EN COMPTE LE CONTEXTE D'EPUISEMENT DES RESSOURCES

#### 3.4.1 - DEVELOPPER DES ENERGIES PROPRES POUR UN TERRITOIRE ECONOMIQUE ET PRODUCTEUR D'ENERGIE

Le SCoT est un réel outil de lutte contre le réchauffement climatique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il permet, entre autre, d'amorcer une transition énergétique dans les territoires. Les communes doivent permettre la mise en application du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), du plan d'action du PCET (Plan Climat Energie Territorial) du Sud Mayenne et contribuer à la mise en œuvre de la démarche TEPOS (Territoire à Energie POSitive).

#### Maîtriser les consommations énergétiques et ainsi réduire les émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) :

##### Prescriptions [P37]

Des formes urbaines adaptées pour un habitat économe en énergie seront à promouvoir. Il s'agit d'intégrer dans le cadre des futures opérations d'aménagement des principes en faveur d'une orientation des constructions qui tiennent compte des conditions climatiques, des apports solaires et des vents dominants. Il s'agit également de développer des formes urbaines plus compactes afin de limiter les déperditions d'énergies.

Les opérations d'aménagement majeures sont réfléchies en lien avec les transports et favorise la mixité fonctionnelle dans un souci de réduction des déplacements.

#### Affirmer la volonté de développer les énergies renouvelables :

Le SCoT soutient les initiatives en faveur du développement des énergies renouvelables :

##### Prescriptions [P38]

Le recours aux énergies renouvelables devra être favorisé dans la construction et la rénovation. Dans les documents d'urbanisme locaux, il s'agira d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables, notamment celles issues des potentiels locaux. L'utilisation des éco-matériaux, de l'énergie solaire, du bois sera notamment privilégiée.

L'implantation d'éoliennes sera encouragée dans les zones définies comme favorables par le Schéma Régional Eolien. L'implantation des parcs devra tenir compte des recommandations et des préconisations de ce schéma régional, et des résultats des études d'impact. Les Collectivités pourront notamment contribuer à la communication sur l'implantation d'éoliennes et à leur acceptation.

La valorisation des déchets à des fins énergétiques sera développée, notamment la méthanisation. Il s'agira de poursuivre la mise en place de filières de valorisation des déchets issus de l'agriculture et des déchets organiques des collectivités afin de produire de l'énergie localement.

La filière bois-énergie sera renforcée sur le territoire. Les collectivités, dans le cadre de leurs projets d'aménagements (habitat, activités, et /ou équipements), réfléchiront au développement de réseaux de chaleur privilégiant les énergies renouvelables issues du traitement des déchets et s'appuyant sur un approvisionnement local.

La production d'énergie solaire sera développée. Les petites installations individuelles de production d'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque) ainsi que les installations plus importantes, liées par exemple aux exploitations agricoles, et privilégiant l'utilisation des toitures de bâtiment, seront à encourager.

**Recommandations**

**[R21]**

Les pratiques d'éco-management et d'écologie industrielle pourront être favorisées. Il s'agit à l'échelle intercommunale d'impulser des démarches durables telles que la requalification de zones d'activités durables, les rapprochements entre producteurs et consommateurs d'énergie (réseau de chaleur), la mutualisation des ressources et des actions contribuant à la maîtrise des consommations, les projets territoriaux de production d'énergie ou de biens de consommation (circuits courts).

Le SCoT recommande de développer les campagnes de sensibilisation des habitants aux questions de maîtrise des consommations énergétiques.

La réhabilitation thermique des logements sera encouragée. La réalisation de ces orientations passe notamment par la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration Thermique des Bâtiments (OPATB), en articulation avec les démarches d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) aux finalités plus larges.

Une diminution de la consommation d'énergie générée par l'éclairage public sera recherchée. Il s'agira d'étudier les possibilités de limiter la pollution lumineuse nocturne et de réduire la consommation de l'éclairage public via notamment la généralisation des systèmes basse-tension ou d'allumage sélectif.

Le SCoT encourage la mobilité durable. S'il est difficile de mettre en place des transports collectifs sur le territoire, le SCoT encourage toutefois les démarches en faveur d'une mobilité plus propre : covoiturage, circuits piéton et cyclable, plan de déplacement, pédibus, technologie décarbonnée...

### 3.4.2 - ENCOURAGER UNE GESTION PLUS ECONOMIQUE DE L'EAU ET PRESERVER LA QUALITE DE LA RESSOURCE

#### Alimentation en eau potable :

##### **Prescriptions [P39]**

La protection des points de captage existants devra être assurée dans les documents d'urbanisme locaux par la définition de modes d'occupation et d'usages des sols adaptés à l'intérieur des périmètres de protection. Plus largement, la préservation des aires d'alimentation de captage est recherchée.

Les communes assureront la compatibilité des projets avec la capacité de la ressource en eau potable dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme local et/ou préalablement à toute ouverture à l'urbanisation de zone ou à toute création de zone urbaine.

#### Assainissement :

##### **Prescriptions [P40]**

Des Schémas Directeurs d'Assainissement des eaux usées et pluviales seront mis en œuvre de façon cohérente avec les documents d'urbanisme locaux. L'assainissement des eaux usées s'effectuera soit par des dispositifs collectifs, soit par des dispositifs autonomes. Un zonage d'assainissement que chaque commune doit avoir réalisé définira de quel type d'assainissement relève chaque parcelle.

Les secteurs situés dans les zonages d'assainissement collectif seront prioritairement ouverts à l'urbanisation. Toutefois, l'ouverture à urbanisation sera conditionnée par :

- la capacité des réseaux à collecter les effluents supplémentaires sans dysfonctionnement ;
- une marge capacitaire de la station d'épuration suffisante pour traiter les nouveaux volumes de manière satisfaisante.

#### Gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

##### **Prescriptions [P41]**

Dans l'élaboration des projets d'aménagement la gestion des eaux pluviales devra être intégrée le plus tôt possible. Ils devront autant que possible :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » ;
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;
- réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

**Recommandations**  
**[R22]**

Le SCoT favorise les solutions proposées par le Schéma Départemental d’Alimentation en Eau Potable (SDAEP) pour sécuriser l’alimentation en eau potable (ex : interconnexions, nouvelles prises d’eau...).

L’optimisation des pratiques agricoles, la préservation des milieux aquatiques et la limitation de l’usage non agricole des produits phytosanitaires sont à soutenir et à développer.

Le SCoT encourage toutes les actions d’accompagnement dans le but de limiter l’impact sur la ressource en eau : mesures agro-environnementales, protection des filtres naturels tels que le bocage et les zones humides, réduction de l’usage d’intrants, entretien des cours d’eau (maintien des berges, ripisylves, bandes enherbées...).

Pour gérer le ruissellement et ses effets, les documents d’urbanisme locaux peuvent protéger l’ensemble des éléments concourant à la gestion du ruissellement (mares, talus, haie...) en lien avec la Trame verte et bleue.

Il s’agira d’encourager la mise en place de dispositifs de récupération d’eau de pluie ainsi que ceux économes en eau dans les constructions existantes ou futures, dès le début des démarches d’aménagement, et d’encourager la réutilisation des eaux pluviales par les collectivités (pour l’entretien des espaces publics notamment) et par les habitants.

**3.4.3 - LIMITER LA PRODUCTION DE DECHETS ET RENFORCER LES PROCESSUS DE VALORISATION**
**Prescriptions**  
**[P42]**

Un objectif de réduction des déchets et de développement de leur valorisation devra être poursuivi, à travers des politiques de communication. Les communes intégreront les orientations des différents plans départementaux, régionaux et locaux en matière de déchets.

Les opérations d’aménagement nouvelles intégreront des dispositifs permettant d’optimiser la gestion des déchets (collecte, tri, ramassage, compostage) suffisamment dimensionnés pour permettre une manipulation aisée. Le dimensionnement des nouvelles voiries devra être adapté aux besoins de collecte des déchets. Les collectivités se rapprocheront des structures compétentes afin d’obtenir les informations nécessaires à l’application de cette prescription.

L’intégration paysagère des aires de présentation ou de stockage de déchets situées à l’extérieur devra être soignée.

**Recommandations**  
**[R23]**

Les initiatives de types chantiers « verts » ou « propres » seront favorisées afin de permettre une bonne prise en charge et un traitement adéquat des déchets de chantiers.

Le compostage individuel et groupé sera recherché sur l’ensemble du territoire du SCoT, ainsi que le compostage des déchets verts, afin de réduire la production de déchets à la source.

### 3.4.4 - ASSURER LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

#### Prévenir les risques :

L'article R. 125-11 du Code de l'Environnement impose aux communes visées au DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), l'élaboration d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) qui indique les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde répondant aux risques majeurs susceptibles d'affecter la commune. Ces mesures comprennent, en tant que de besoin, les consignes de sécurité devant être mises en œuvre en cas de réalisation du risque. Ce document d'information communal sur les risques majeurs reprend les informations, les cartographies existantes des zones exposées ainsi que la liste des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle, transmises par le Préfet.

Les communes réaliseront leur DICRIM (Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs) en tenant compte des éléments du Dossier Départemental des Risques Majeurs et du Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels Majeurs. Ces documents seront déclinés dans les documents d'urbanisme locaux sur la base des connaissances actuelles et futures.

Les projets d'aménagement et de construction (zones à urbaniser, zones de densification, emplacements réservés...) devront se situer, autant que possible, hors périmètre de risque.

#### Concernant le risque inondation par débordement

Les documents d'urbanisme veilleront à identifier graphiquement les secteurs exposés aux risques d'inondations en s'appuyant, lorsqu'ils existent, sur les atlas des zones inondables, ou en évaluant sa probabilité et son intensité au regard des éléments de connaissance et d'expérience dont les communes et intercommunalités disposent. Ils définiront des règles d'urbanisme adaptées à la nature des risques identifiés.

Un principe de non urbanisation est requis dans les secteurs soumis à des risques liés aux inondations. Toutefois la réalisation d'aménagements légers n'entravant pas l'écoulement des eaux, respectueux des milieux naturels, et destinés à la pratique d'activités de nature, de détente ou de loisirs compatibles avec la vulnérabilité du site, pourront être autorisées. La réhabilitation du patrimoine lié à l'eau (moulins notamment) pourra également être autorisée.

#### Concernant le risque inondation par ruissellement

L'imperméabilisation et les débits de fuite devront être maîtrisés en zone urbanisée pour limiter le risque en aval. Les documents d'urbanisme locaux exposeront dans leur règlement les dispositions prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle dans les nouvelles opérations (noues, bassins, toitures végétalisées, parkings semi-imperméabilisés, etc.).

#### Concernant le risque mouvement de terrain / Cavités souterraines

Les documents d'urbanisme locaux délimiteront les sites et secteurs exposés. Il s'agira de faire mention de la présence de cavités et galeries souterraines dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux, de localiser les secteurs potentiellement concernés et d'indiquer les dispositions prises au regard de leur présence.

**Prescriptions  
[P43]**

Toute construction sera interdite dans les secteurs où le risque est avéré et dont les cavités recensées n'auraient pas été traitées en vue de neutraliser le risque d'effondrement.

Les projets d'urbanisme et d'aménagement devront prendre en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes liées à la morphologie et à la géologie des terrains. Leur réalisation sera conditionnée à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables.

#### Concernant le risque Transport de Matières dangereuses

Les projets d'aménagement et de construction devront prendre en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes constructives liées à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses sous pression (gaz notamment).

#### Concernant le risque industriel

Les activités nouvelles générant des risques importants (SEVESO par exemple) devront être localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser et des espaces naturels remarquables. Elles seront accompagnées de mesures de limitation du risque à la source.

### **Poursuivre les efforts en matière de lutte contre les pollutions et nuisances:**

#### **Prescriptions [P44]**

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les sites et sols pollués et potentiellement pollués à partir des bases de données officielles BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

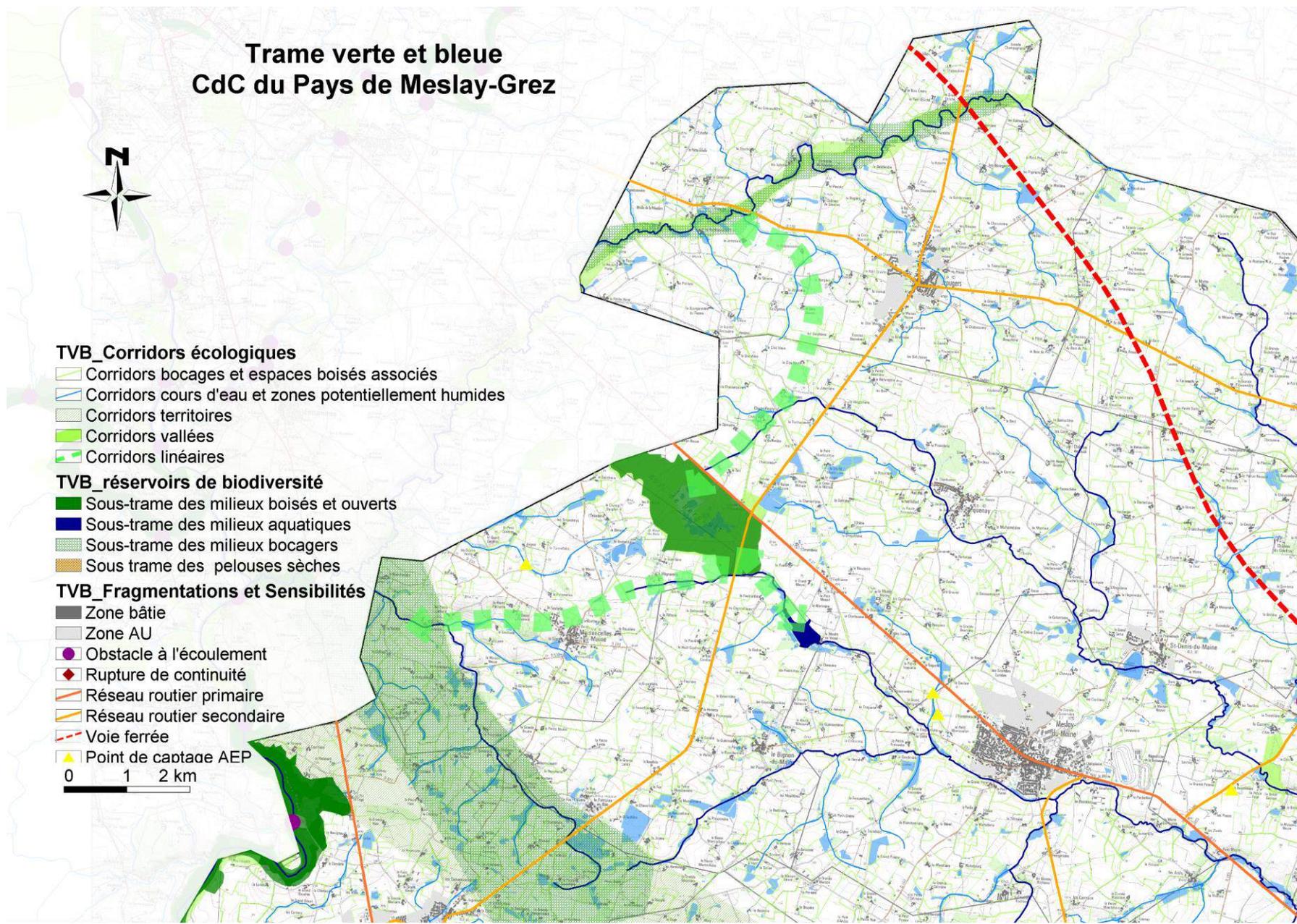
Les nouvelles constructions respectent les prescriptions d'isolement acoustique qui s'imposent dans les secteurs affectés par les nuisances sonores et définis au titre de l'art. L 571-10 du Code de l'Environnement.

La qualité de l'air devra être préservée. Il s'agira de mettre en œuvre les mesures en faveur du renforcement des transports collectifs, du développement des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture, de la promotion de la production et de l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire et d'une gestion durable des déchets.

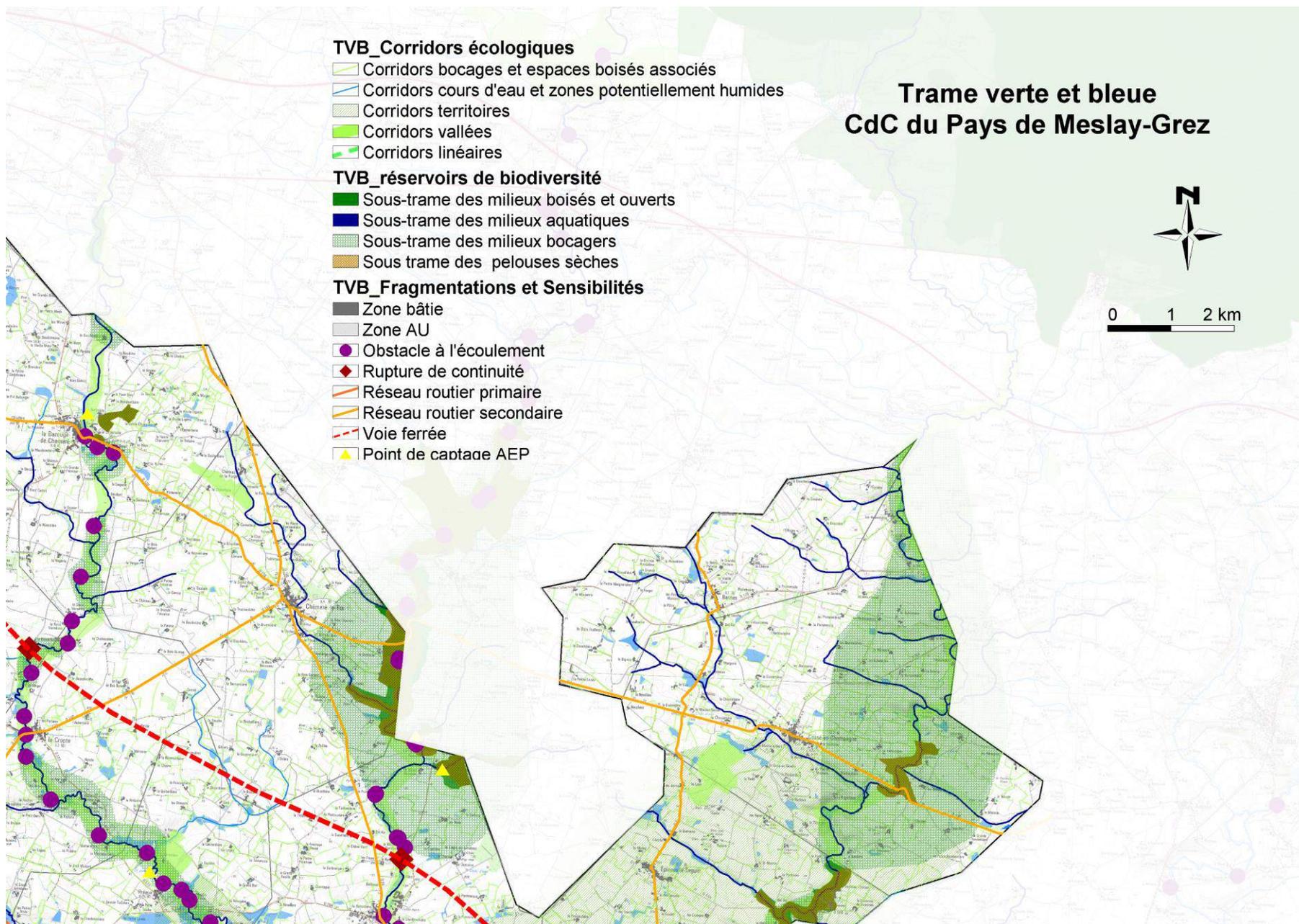
## **ANNEXE**

### **COMPLEMENTS GRAPHIQUES RELATIFS A LA TRAME VERTE ET BLEUE**

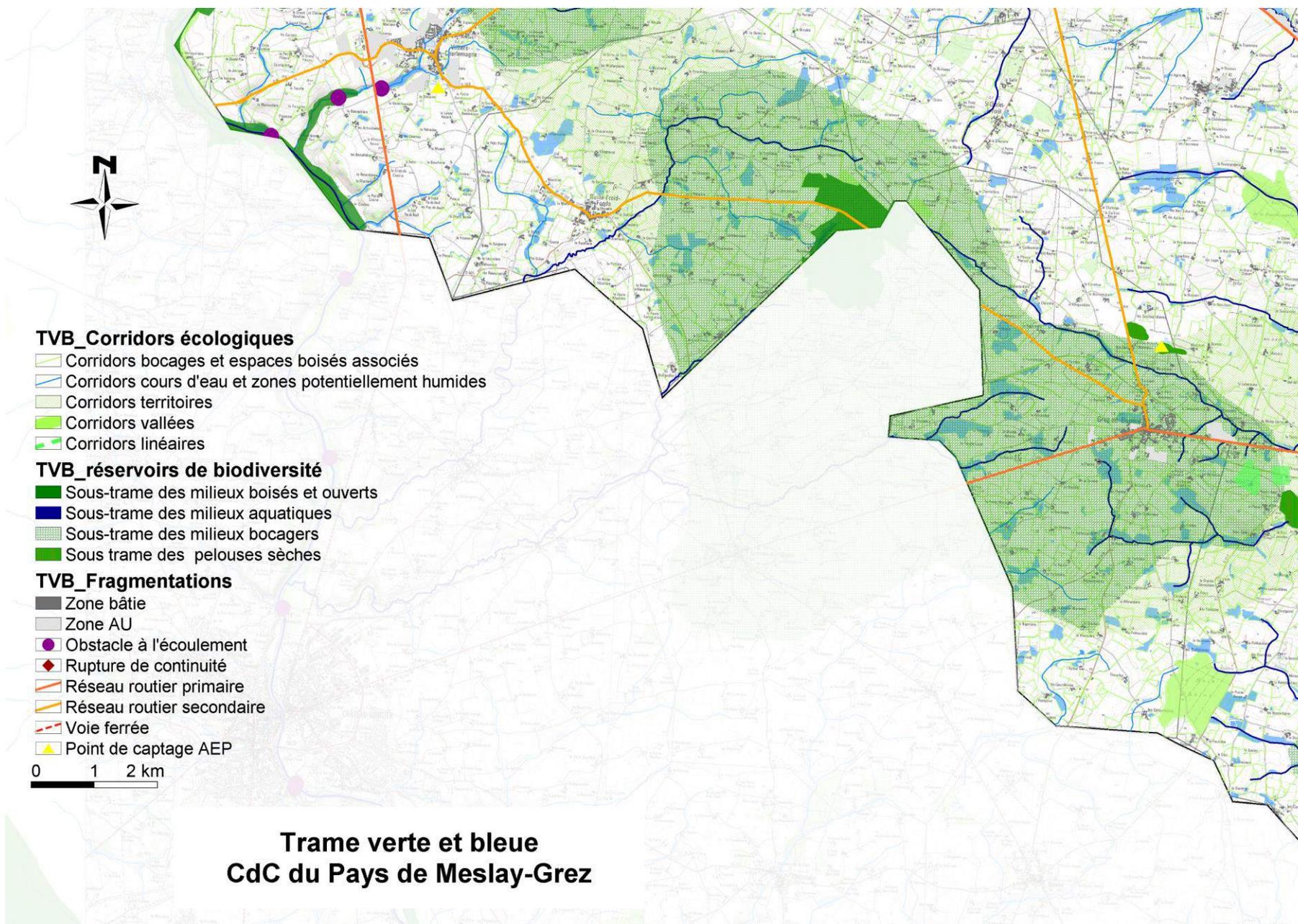
**Zoom n°1 du document graphique n°2 : partie Nord/Ouest du territoire**



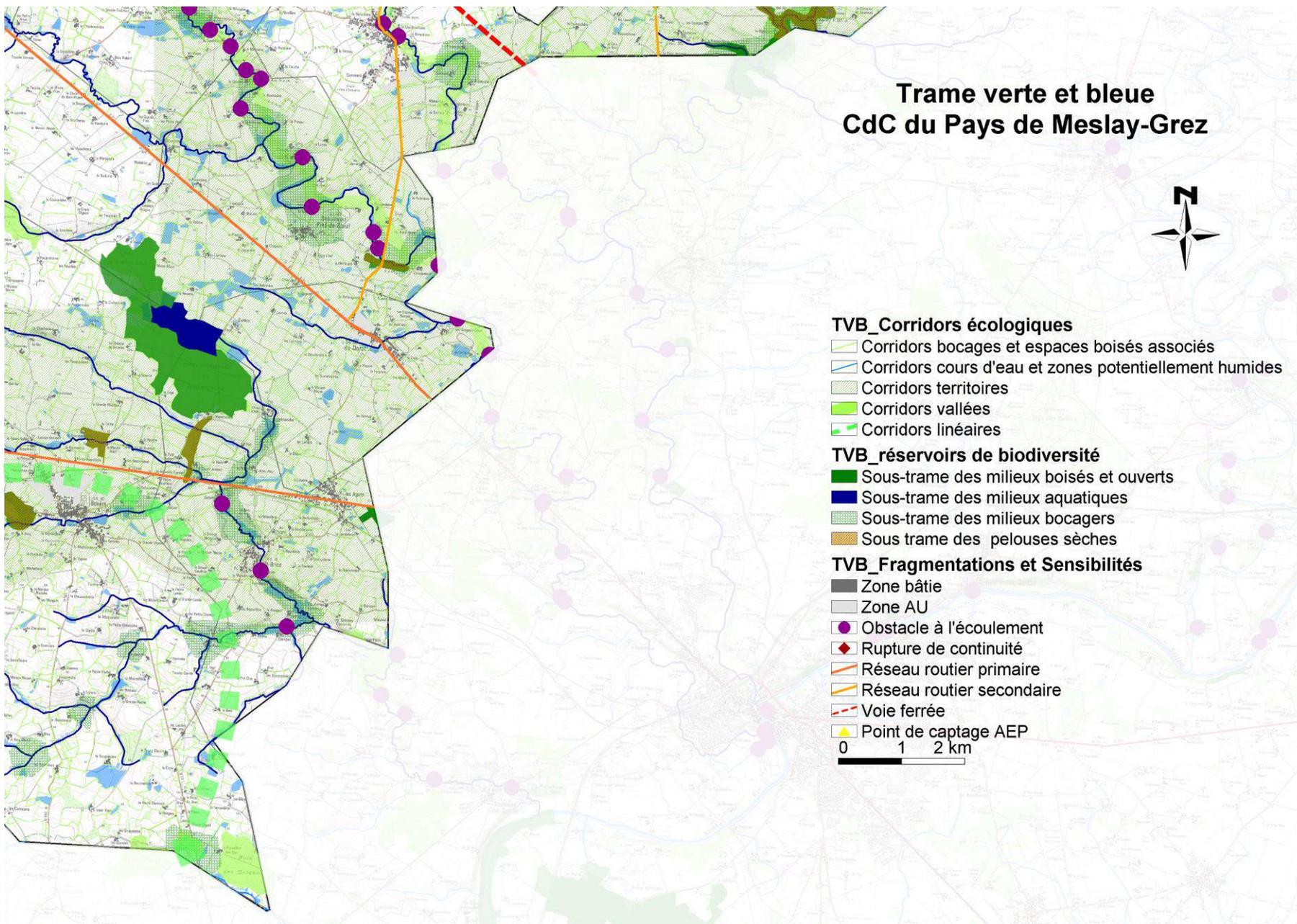
**Zoom n°2 du document graphique n°2 : partie Nord/Est du territoire**



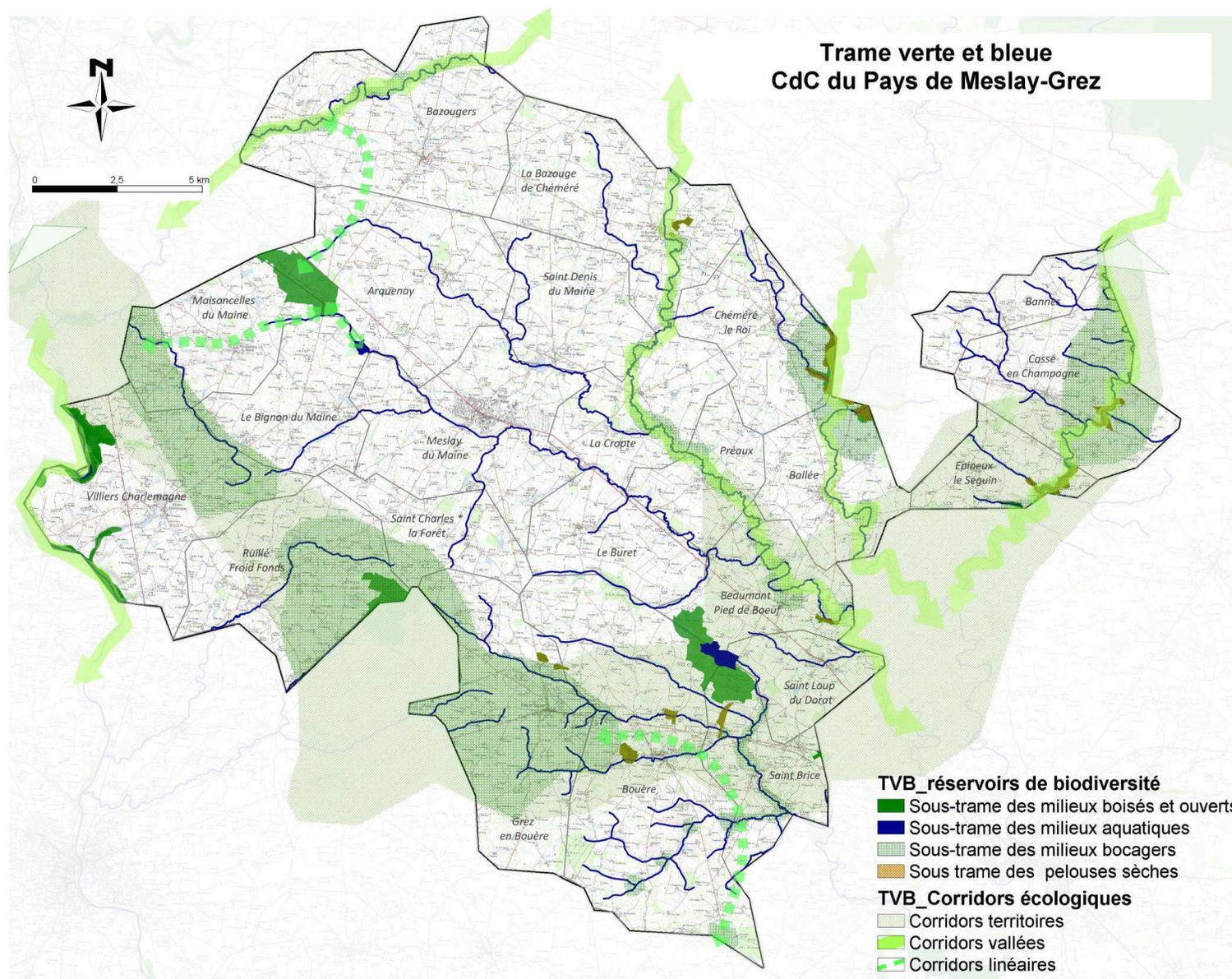
**Zoom n°3 du document graphique n°2 : partie Sud/Ouest du territoire**



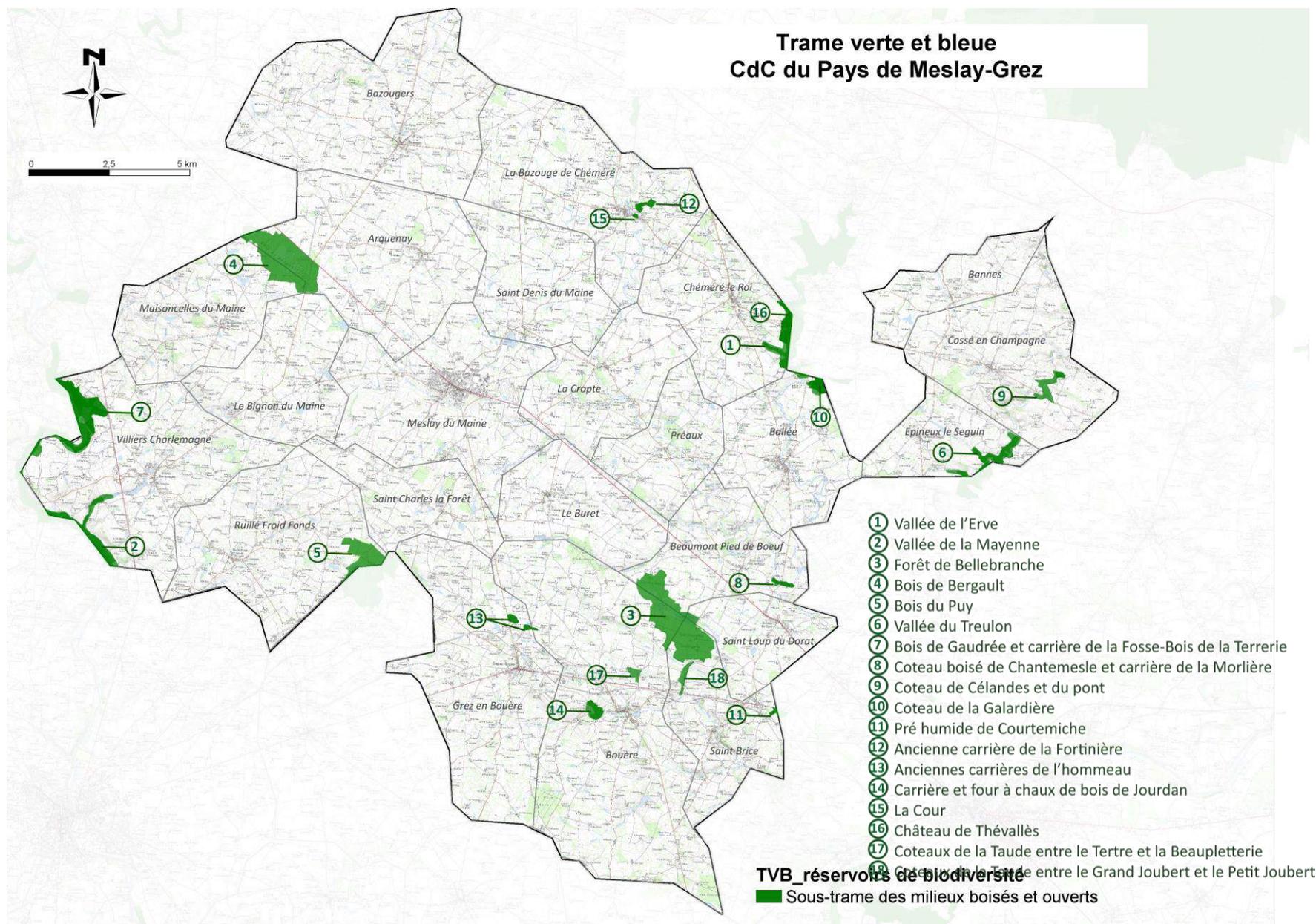
**Zoom n°4 du document graphique n°2 : partie Sud/Est du territoire**



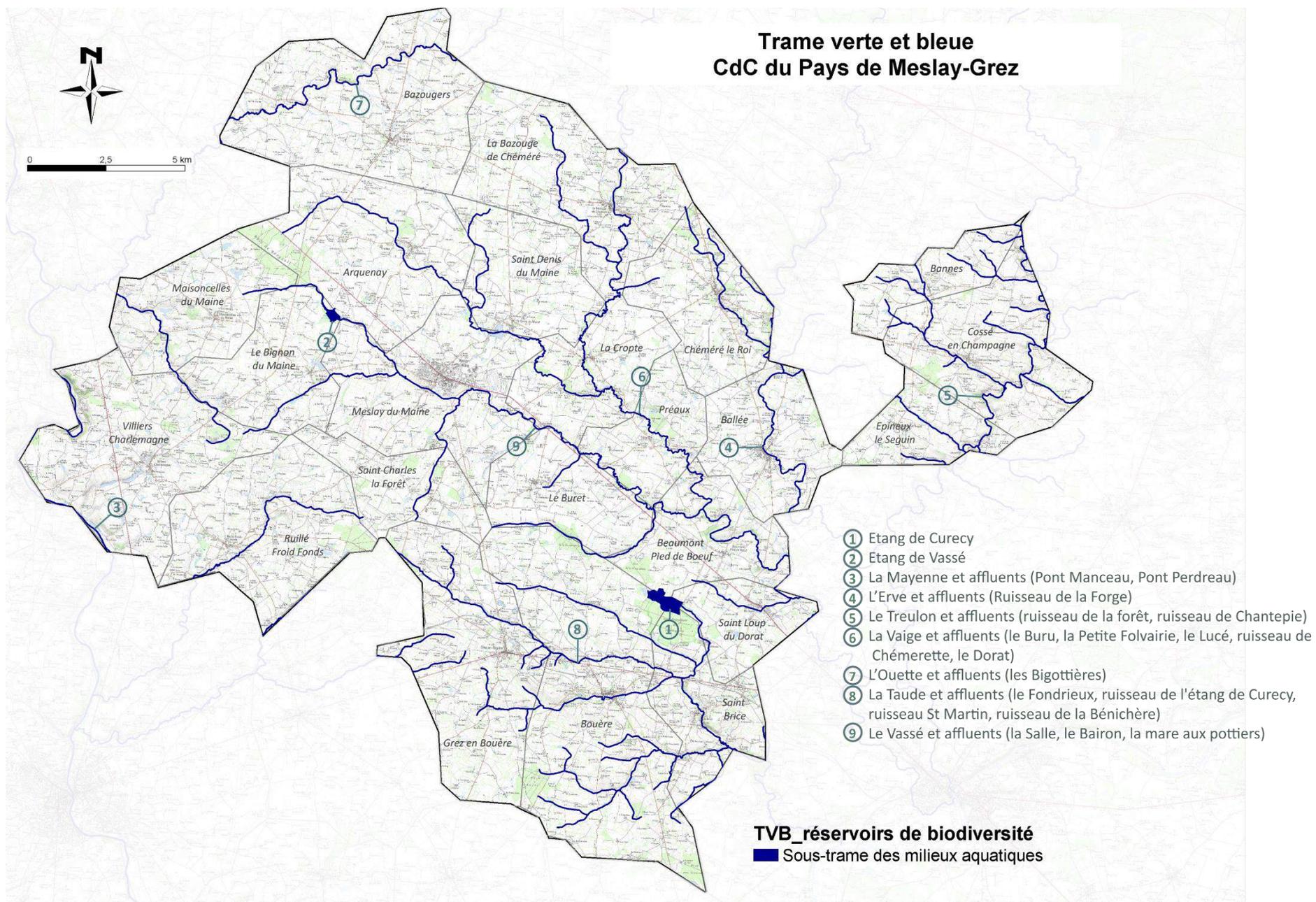
**Document graphique n°3 : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques à préserver (Trame verte et bleue)**



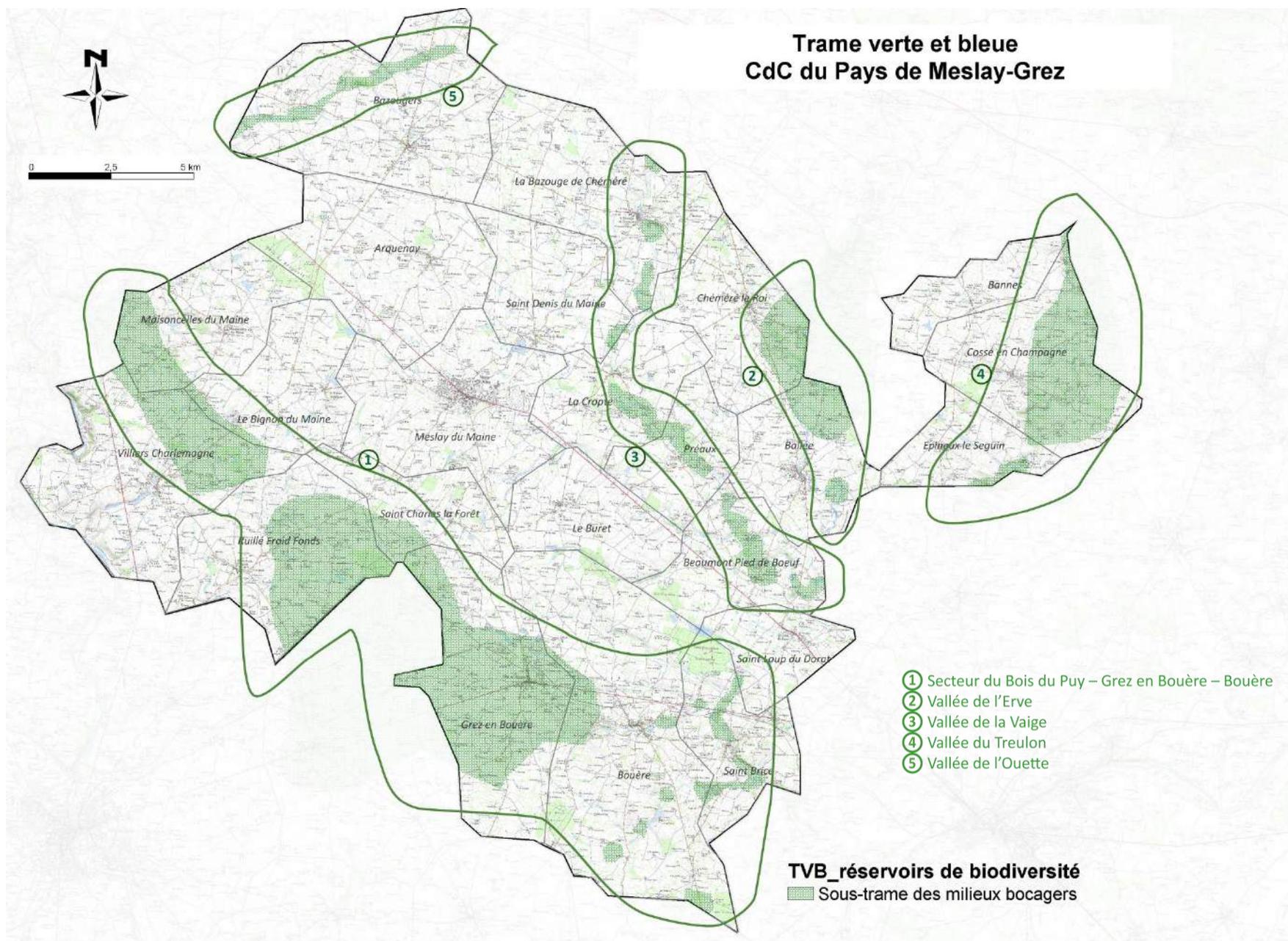
**Document graphique n°4 : la sous-trame des milieux boisés et ouverts à préserver (Trame verte et bleue)**



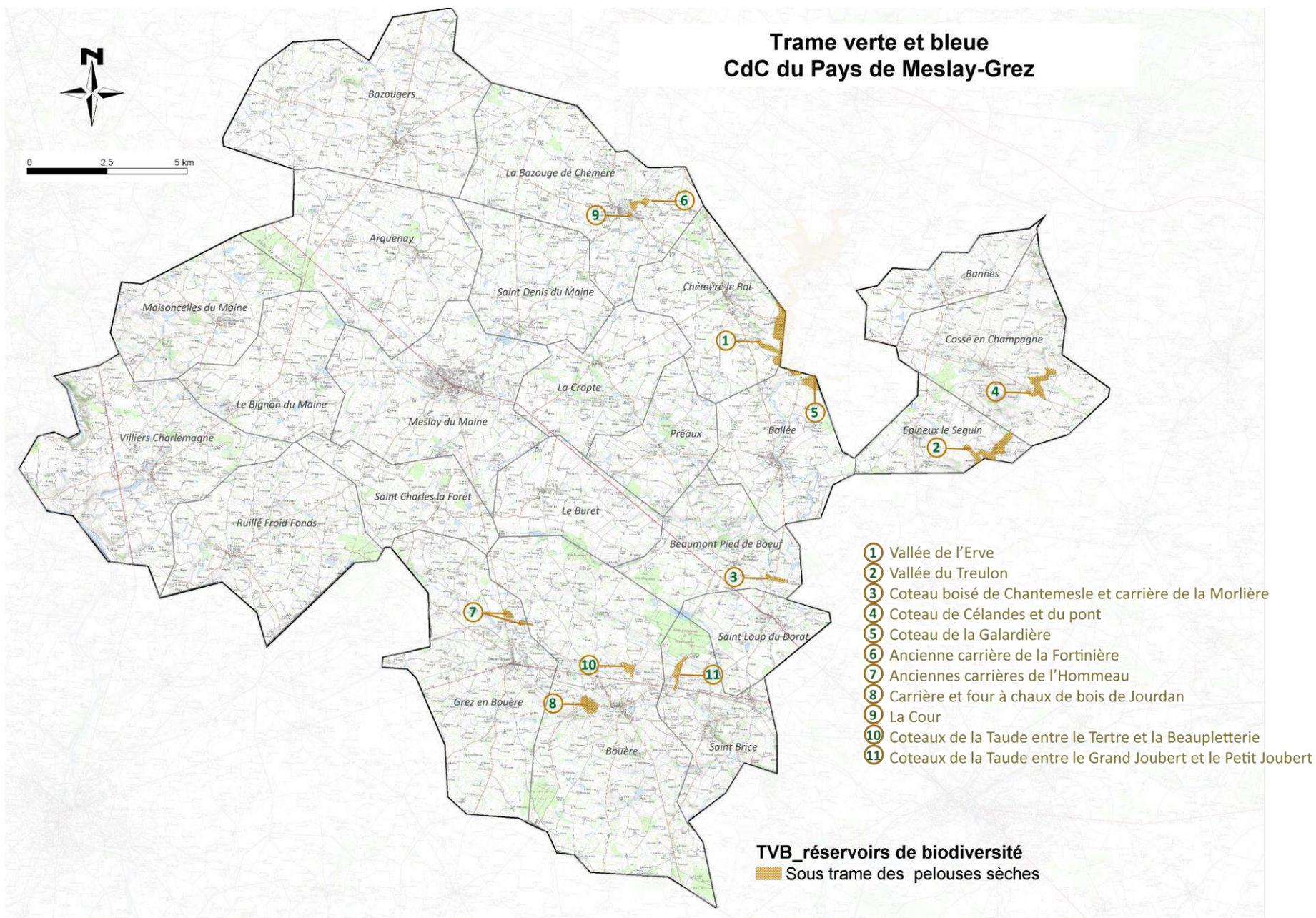
**Document graphique n°5 : la sous-trame des milieux aquatiques à préserver (Trame verte et bleue)**



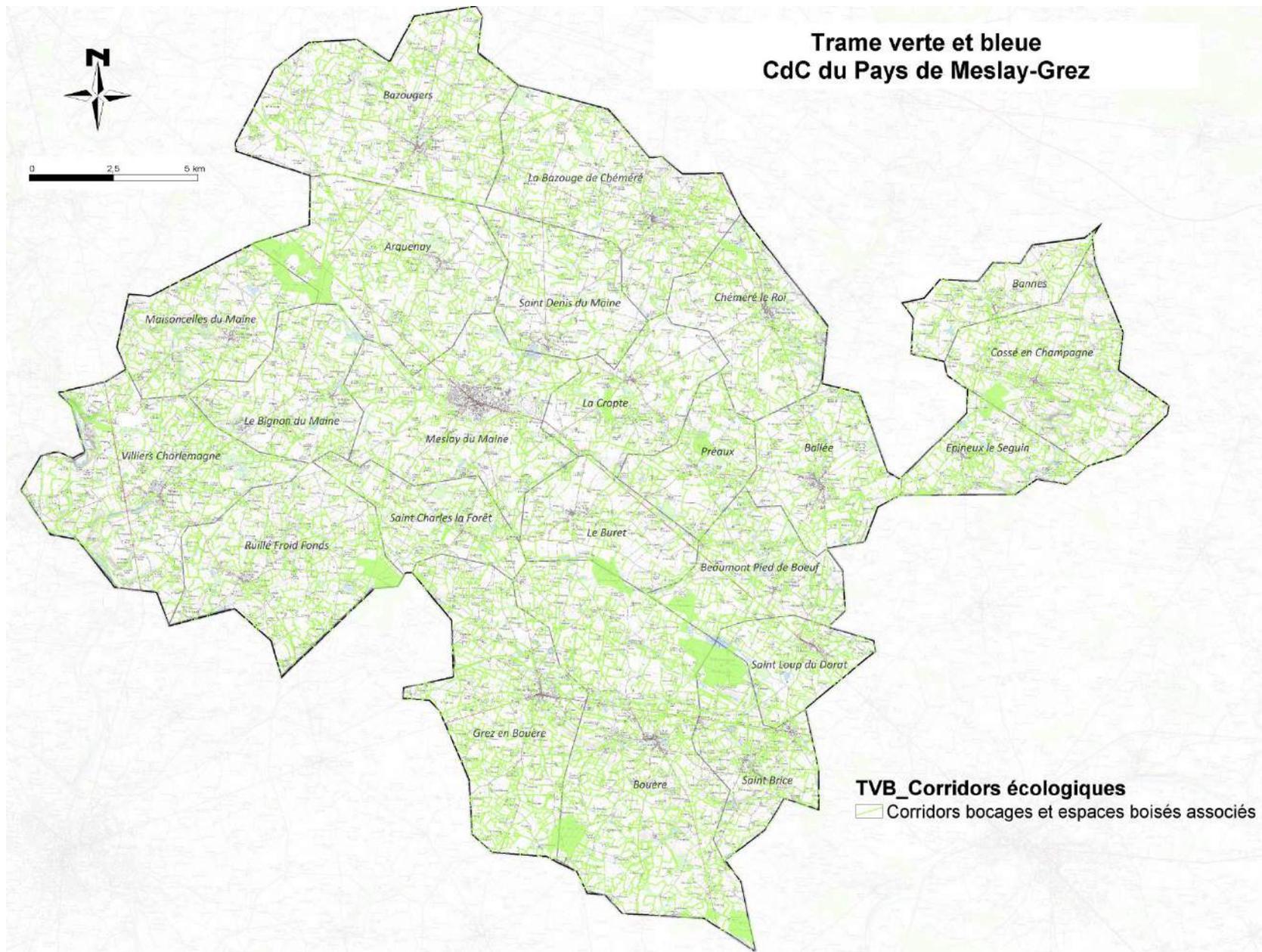
**Document graphique n°6 : la sous-trame des milieux bocagers à préserver (Trame verte et bleue)**



**Document graphique n°7 : la sous-trame des pelouses sèches à préserver (Trame verte et bleue)**



**Document graphique n°8 : corridors bocagers et espaces boisés associés à préserver (Trame verte et bleue)**



**Document graphique n°9 : corridors cours d'eau et zones potentiellement humides à préserver (Trame verte et bleue)**

