



# SCoT - AEC MAINE SAOSNOIS

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
valant Plan Climat Air Énergie Territorial

**DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)**

SCoT



Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de  
communes **Maine Saosnois**



## INTRODUCTION - le DOO dans le SCoT

### 1. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES (DONT DAACL)

1. Objectifs relatifs au développement économique et d'activités
2. Objectifs relatifs aux commerces et à la revitalisation des centres-villes
3. Objectifs relatifs aux aménagements commerciaux, artisanaux et logistiques (DAACL)
4. Objectifs relatifs à la préservation et au développement de l'activité agricole

### 2. OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

5. Objectifs relatifs à la territorialisation des nouveaux logements
6. Objectifs relatifs à la réhabilitation du bâti existant
7. Objectifs relatifs à la densification
8. Objectifs relatifs à la politique de mobilité
9. Objectifs relatifs aux équipements, réseaux et transports collectifs

### 3. TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

10. Objectifs relatifs à la consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
11. Objectifs relatifs à la préservation des paysages, des espaces naturels, forestiers et urbains
12. Objectifs relatifs à la protection des espaces, de la biodiversité des continuités écologiques et de ressource en eau
13. Objectifs relatifs à la transition énergétique et climatique, et à la prévention des risques



# INTRODUCTION - LE DOO DANS LE SCOT

# Introduction :

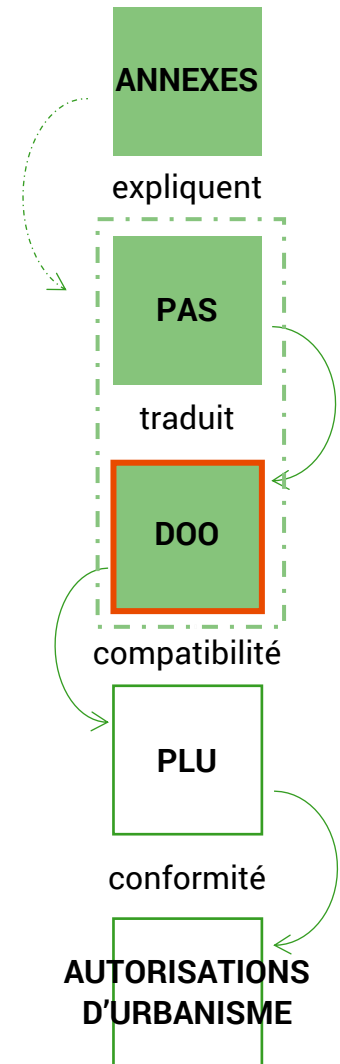
## LE DOO DANS LE SCOT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Le DOO intègre l'ensemble des dispositions supérieures avec lesquelles le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit être compatible. Dès lors, les documents de rang inférieur, en étant compatible avec le SCoT, assurent leur compatibilité avec l'ensemble des documents de rang supérieur.

Le DOO est le document de référence pour la mise en œuvre des effets juridiques du SCoT. Si le Projet d'Aménagement Stratégique (pièce 1) permet d'explicitier les objectifs et orientations du DOO (pièce 2), les PLU et les CC et autres décisions administratives soumises doivent être uniquement compatibles avec ce dernier.

**En outre, le DOO doit être considéré dans son ensemble et non pas apprécié par rapport à chaque objectif ou orientation pris séparément.**



# Introduction :

## LE DOO DANS LE SCOT

Le DOO détermine, dans le respect des orientations définies par le PAS, des objectifs avec lesquels les documents d'urbanisme de rang inférieur devront être compatibles. Afin d'en faciliter la compréhension et l'appropriation, le DOO a été structuré en 13 chapitres thématiques suivant l'organisation proposée aux articles L.141-4 et suivants du code de l'urbanisme. Cette organisation mobilise donc les outils proposés par le code et s'articule à l'ambition de développement choisie par les élus.

### **Article 1.141-4 du Code de l'Urbanisme**

*Le DOO détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.*

*L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :*

- *Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;*
- *Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;*
- *Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

# Introduction :

## LE DOO DANS LE SCOT

### Logique d'articulation de la stratégie du PAS aux objectifs du DOO

Axes stratégiques du PAS		Implications dans le DOO Objectifs :
<b>AFFIRMER NOTRE MODELE DE DEVELOPPEMENT ALTERNATIF POUR UNE RURALITE VIVANTE</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	4D / 11A / 11B / 11D / 11F / 12D / 13B
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	4A / 13D
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	2C / 6B / 10B / 11C / 11E / 12C / 12E / 13A / 13C
<b>CONFORTER NOS SOLIDARITES ET NOS COMPLEMENTARITES POUR UNE ATTRACTIVITE RENOUVELEE</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	2A / 2B / 3B / 5A / 9A / 9B / 9C / 9D / 10A / 13E
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	6A / 7A / 7B / 7C
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	4C
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	5B / 8C
<b>CAPITALISER SUR NOS PROPRES RESSOURCES POUR ACCROITRE LES RETOMBEEES ECONOMIQUES LOCALES</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	1D / 3A / 4B
	Accompagner les besoins de nos entreprises	1A / 1B / 1C
<b>ORGANISER L'OUVERTURE DU MAINE SAOSNOIS SELON DES COOPERATIONS CHOISIES</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	8A / 8B
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	12A / 12B



# **1. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES (DONT DAACL)**

# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

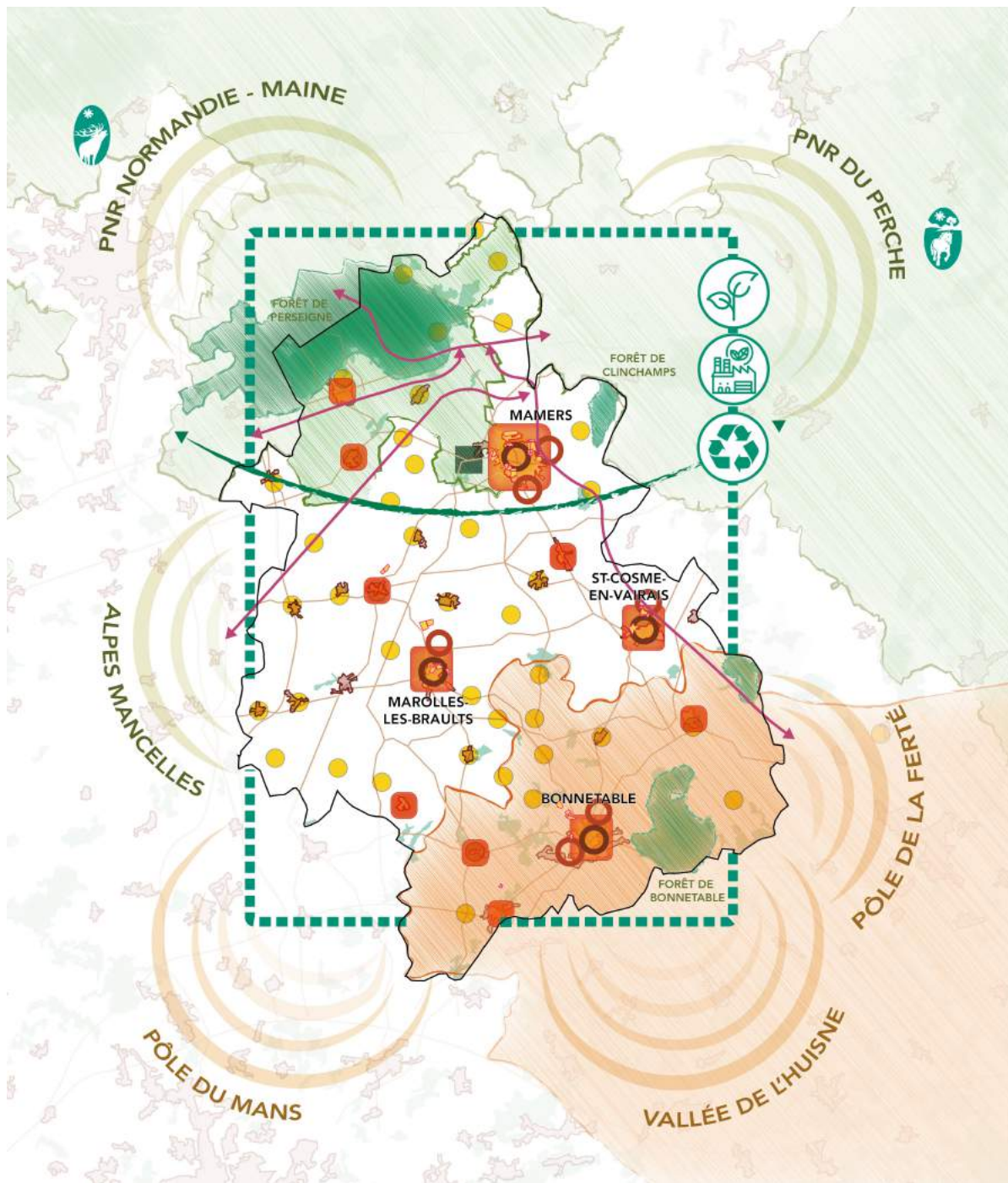
*Le projet de territoire du Maine Saosnois pour les 20 ans à venir vise un renouvellement de sa dynamique de développement, en appui d'une valorisation accrue de ses savoir-faire et de ses ressources propres.*

*Le SCoT entend donc engager un développement basé sur la pérennisation, le renouvellement et le renforcement des activités économiques et industrielles préexistantes, en s'appuyant par exemple sur les grands sites productifs comme sur de nouvelles filières n'ayant pas encore produit ses effets sur le territoire (tourisme, services à la personne).*

*En lien avec ses ambitions démographiques, il est estimé la création de 570 emplois supplémentaires en 20 ans.*

*En ce sens, il vise également la structuration de complémentarités avec les territoires voisins, en faveur des actifs et des entreprises locales.*

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	/
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	/
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	<b>1D</b> Mettre en place une économie circulaire dans une démarche d'écologie industrielle territoriale
	Accompagner les besoins de nos entreprises	<b>1A</b> S'appuyer sur les ressources intrinsèques pour le développement économique, agricole et touristique local <b>1B</b> Mettre en place un maillage organisé et hiérarchisé d'espaces à vocation économique à l'échelle de Maine Saosnois <b>1C</b> Prévoir les capacités économiques suffisantes au développement économique de l'ensemble du Maine Saosnois
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/



## OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

1.A. S'appuyer sur les ressources intrinsèques pour le développement économique, agricole et touristique local

1A1. Renforcer les savoir-faire industriels locaux en lien avec les territoires sarthois

Développer des ZAE qui disposent de disponibilités foncières

Synergie vers les générateurs économiques

1A2. Structurer les synergies touristiques avec les territoires voisins

Synergie vers les éléments générateurs d'attractivité touristique

Itinérance : support de mise en scène du patrimoine

Ville Porte du PNR Normandie Maine

Articulation et complémentarité avec les PNR et PAH

Le Nord du territoire, une porte d'entrée pour les PNR du Perche et Normandie-Maine

Le Pays d'Art et d'Histoire du Perche Sarthois

Entité Nord « entre perche et Maine »

1.B. Mettre en place un maillage organisé et hiérarchisé d'espaces à vocation économique à l'échelle du Maine Saosnois

Mobiliser le tissu économique et commercial existant

Valoriser les entrées de ville : insertion paysagère des nouveaux bâtiments

Renouveler les espaces et éviter d'en créer de nouveaux

1.D. Mettre en place une économie circulaire

Développer une économie circulaire à l'échelle de l'ensemble du territoire

## OBJECTIFS RELATIFS AUX COMMERCE ET A LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

Pôles majeur, secondaires et relais. Consolider les spécificités du pôle mamertin et contribuer à l'attractivité du territoire

Accompagner la fonctionnalité urbaine et commerciale des tissus bâtis anciens dans les centralités urbaines, villageoises et périphériques

# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

## Objectif 1.A - S'appuyer sur les ressources intrinsèques pour le développement économique, agricole et touristique local

L'objectif est d'asseoir l'écosystème économique du Maine Saosnois et lui offrir des perspectives. L'ambition est de pérenniser les fleurons et les savoir-faire, véritables bases du modèle de développement local. Des conditions sont alors mises en place pour leur permettre d'exprimer pleinement leur potentiel et ainsi créer davantage de valeur ajoutée locale et la création d'emplois. Cela concerne les domaines industriels, agricoles, et touristiques.

### 1A1 // Renforcer les savoir-faire industriels locaux en lien avec les territoires sarthois

Dans le cadre des dispositifs de valorisation de systèmes productifs locaux en cours de développement - Territoire d'industrie de la Vallée de l'Huisne, Territoire d'industrie du Pôle métropolitaine Le Mans Sarthe, le SCoT entend amplifier les coopérations avec ces espaces, afin de mieux accompagner la structuration des filières productives du Maine Saosnois : industries agroalimentaires, métallurgie, matériaux innovants, etc.

- Plusieurs pistes : le développement des synergies industrielles au sein de filières en devenir et intégrées à l'échelle de la Sarthe, l'accès à l'offre de formation, initiale et continue des agglomérations voisines (Alençon, Le Mans, Synergie Parc à la Ferté-Bernard).
- Plus largement, il est visé le développement des activités artisanales et des sites industriels de pointe du Maine Saosnois ainsi que le renforcement des synergies inter-filières pour des retombées locales (agriculture / industrie).

Ressource



**LA VALLÉE DE L'HUISNE, UN TERRITOIRE D'INDUSTRIE**

« Territoires d'industrie » est un nouveau dispositif lancé par le Premier ministre lors du Conseil national de l'industrie du 22 novembre 2018. La Vallée de l'Huisne, dont l'Huisne Sarthoise fait partie, a été retenue pour en bénéficier. Elle fait même partie des 20 territoires pilotes.



**TERRITOIRES D'INDUSTRIE de la Vallée de l'Huisne**

« Territoires d'industrie » est un dispositif traduisant la volonté du gouvernement de relancer le secteur industriel. Il s'agit d'une stratégie qui ambitionne de faciliter, grâce à une enveloppe de 1 360 000 €, le développement du tissu industriel au sein de 136 territoires identifiés au niveau national.

Les plans d'actions répondant aux besoins des industries seront ainsi soutenus par des crédits nationaux. Quatre enjeux majeurs ont été recensés : recruter, innover, attirer et simplifier certaines procédures.



# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

## Objectif 1.A - S'appuyer sur les ressources intrinsèques pour le développement économique, agricole et touristique local

*L'objectif est de promouvoir les activités économiques et touristiques locales qui peuvent tirer profit d'un positionnement territorial stratégique et de coopérations avec les acteurs économiques des territoires voisins. En appui de son positionnement géographique, à l'écart des grands flux touristiques du Grand Ouest ou de desserrement de la Région parisienne, le territoire Maine Saosnois souhaite tirer profit de la présence d'ensembles productifs et touristiques déjà connus à son voisinage pour développer de nouvelles activités localement.*

### 1A2 // Structurer les synergies touristiques avec les territoires voisins

Le Maine Saosnois souhaite renforcer son ancrage aux dynamiques de valorisation touristiques bénéficiant d'une notoriété nationale : les Parcs Naturels Régionaux du Perche et de Normandie Maine, et de rayonnement plus local : le Pays d'Art et d'Histoire du Perche Sarthois.

A l'échelle du Maine Saosnois, il s'agit de :

- **tirer parti de la patrimonialité de nos espaces**, bâtis et non bâtis, pour s'inscrire en complémentarité voire occuper une place de carrefour des offres touristiques Nord Sarthe, entre Normandie et Pays de la Loire, en préservant et mettant en valeur les sites permettant de créer des complémentaires sur les champs :
  - Des pratiques agricoles et artisanales ancestrales (culture du chanvre et du lin, halles aux grains, maisons de tisserands, etc.) et les attracteurs touristiques existants : jardin potager de Bonnétable, musée du Chanvre et de la Ruralité à Saint-Rémy-du-Val, etc. ;
  - Des loisirs de Nature (voie verte du Saosnois, chemins de randonnée pédestres, cyclistes ou équestres et services associés) ;
  - Des châteaux, manoirs et patrimoines civils d'époque féodale ou Renaissance ;

- Des patrimoines naturels comme bâtis liés à l'eau.

- **veiller à la cohérence des projets** (développement économique et résidentiel, renouvellement urbain, revitalisation urbaine) en lien avec cette ambition ;
- **développer / renforcer l'offre touristique d'itinérance**, en valorisant ses ressources endogènes : voies douces, accueil à la ferme / gîtes (de groupe, équestres) ;
- **consolider l'offre d'hébergements touristiques** : le SCoT porte une réflexion sur l'opportunité d'une nouvelle offre d'hôtellerie, offre de plein-air, offres dédiées aux camping-caristes, accueil à la ferme, et en offre des restaurations, en lien avec les productions locales ;
- **labelliser nos offres** afin de renforcer leur reconnaissance au-delà de nos frontières territoriales en appui notamment du pôle urbain de Mamers, qui porte le projet de labellisation « petite cité de caractère ».

Plus particulièrement, les objectifs poursuivis pour ancrer le Maine Saosnois aux destinations « Perche » et « Normandie Maine » :

- **Le développement des partenariats et des coopérations** en matière de politique d'animation et de promotion touristique avec les PNR, en se positionnant en tant que « porte d'entrée des PNR » ;
- **L'affirmation de Mamers en tant que « Ville Porte des PNR »**, à l'articulation des 2 entités, par l'amélioration de la qualité urbaine et architecturale locale (réaménagement et pacification des places Carnot et de la République, redynamisation et diversification des linéaires commerciaux et de l'offre de restauration, valorisation des ensembles bâtis emblématiques, etc.), l'amélioration de ses paysages quotidiens périurbains et l'animation urbaine (marché de producteurs locaux, festival Mamers en Mars, etc.)

# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

## Objectif 1.A - S'appuyer sur les ressources intrinsèques pour le développement économique, agricole et touristique local

- **L'intégration et le renforcement des itinérances douces avec l'aménagement de boucles locales** en appui des grands itinéraires nationaux, notamment le GR 22 », relayé par la « Véloscénie / Paris - Le Mont Saint Michel » qui traverse la frange nord du Maine Saosnois et constitue la colonne vertébrale est-ouest de ces deux PNR, ou régionaux (« Sarthe à Vélo ») ;
- Nouer des partenariats « à la carte » avec les villes et bourgs qui, par leur dimension patrimoniale et leur offre urbaine, s'inscrivent dans cette dimension Perche - Normandie Maine : Mortagne-au-Perche, Bellême, Alençon, villages des Alpes mancelles.

### 1A3 // Révéler les potentialités économiques locales via l'activité agricole

L'ambition du SCoT est de tirer parti de toutes les ressources du territoire, dont l'agriculture est l'une des activités de valorisation. Outre la fonction productive à préserver (cf. Objectif 4), le SCoT vise à :

- Développer l'aspect touristique de l'agriculture avec des dispositifs d'accueil des touristes comme l'accueil à la ferme, l'hébergement et la restauration (mise en valeur des produits locaux), la mise en place de fermes pédagogiques, etc.
- Valoriser les sous-produits agricoles pour de la production énergétique au travers d'installations peu impactantes sur le paysage : mise en place de panneaux photovoltaïques en toitures des bâtiments agricoles, petites unités de méthanisation, approvisionnement local des matériaux nécessaires à leur fonctionnement.
- Accompagner les nouvelles pratiques de valorisation ou d'entretien des milieux agricoles en appui de démarche énergétiques et environnementales (haies, prairies ouvertes dans les espaces de vallées et le Marollais, agroforesterie, etc.)

### 1A4 // Permettre l'émergence de nouveaux débouchés énergétiques respectueux de l'environnement

Le territoire vise l'autonomie énergétique à horizon 2050. Aussi, la valorisation des ressources locales du Maine Saosnois s'appuie sur la diversification du mix énergétique. Le SCoT accompagne la valorisation des différentes sources et ressources :

- La filière bois-énergie, en appui de la forte présence de l'arbre (bocage, boisements et forêts), qui implique le développement de la demande à travers le déploiement d'un parc de chaufferies collectives (privées et publiques) et de nouveaux partenariats avec les agglomérations voisines. Cela s'appuie autant le bois-bocage que l'agroforesterie à faible densité, et participe également à la séquestration carbone ;
- La valorisation des déchets ménagers mais également des sous-produits ou déchets de certaines industries ou commerces alimentaires du Maine Saosnois ;
- Le développement encadré des parcs solaires quand ils permettent de valoriser des surfaces déjà artificialisées : ombrières photovoltaïques, bâtiments de grande envergure (agricoles, équipements publics, grands magasins, friches, espaces pollués ou impropres à la culture, etc.)
- La méthanisation en valorisant les coproduits ou sous-produits de l'agriculture (déchets végétaux, effluents d'élevage, etc.), tout en préservant la vocation alimentaire de nos terres.

# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

## Objectif 1.B - Mettre en place un maillage organisé et hiérarchisé d'espaces à vocation économique à l'échelle de Maine Saosnois

*L'objectif est de conforter un territoire dont la spécificité s'appuie sur des fonctions productives historiques en lien étroit avec le caractère rural des territoires environnants.*

### 1B1 // Valoriser les sites économiques de Maine Saosnois

Le développement économique équilibré du territoire nécessite des capacités foncières nouvelles à proximité des sites économiques existants, qu'il s'agisse d'espaces d'activités économiques dédiés que de sites de production isolés. **Ces capacités s'élèvent à 38 ha au total pour les 20 ans à venir.**

Parmi l'ensemble des espaces d'activités économiques, le SCoT identifie 10 sites d'envergure à pérenniser en priorité :

- **Espaces d'activités structurants** : la Bellevue, la Bellemare et le Saosnois à Mamers, La Touche à Marolles-les-Braults, le Charme et la Taille à Bonnétable, les Cytises à Saint-Cosme-en-Vairais ;
- **Sites de production isolés** : Zone des Cressonnières à Saint-Cosme-en-Vairais, Sarrel à Marolles-les-Braults, Zone d'activités du Haut Éclair à Mamers ;
- **Sites d'activités de proximité** dans les pôles relais.

En outre, afin d'asseoir les capacités d'attractivité du territoire, il s'agit :

- **de privilégier l'optimisation du foncier encore disponible**, au sein de l'ensemble des emprises espaces d'activités, via la reconquête des friches d'activités, d'actions de remembrement-densification (pour révéler le « foncier invisible »), d'intensification et de mutualisation de l'usage (optimisation des espaces de stockage ou de stationnement), de la qualification urbaine et paysagère, du phasage de la commercialisation des secteurs déjà aménagés et à aménager, etc.
- **de développer des services aux entreprises de premier niveau** comme par exemple : la mise en réseau des entreprises, de la sécurité-gardiennage, l'amélioration de la desserte multimodale des sites (par la mise en place de circulation douce, d'aires de stationnement et de

covoiturage mutualisées), le renforcement des réseaux urbains (eaux pluviales, desserte numérique, collecte sélective des déchets etc.).

### 1B2 // Structurer les espaces économiques diffus présents et à venir dans le tissu urbain

Au-delà de cet objectif de montée en gamme des espaces d'activités économiques structurants du Maine Saosnois, la préservation et la (re)qualification des espaces à vocation économique de plus petite ampleur des pôles relais constitue un objectif à part entière.

En ce sens, **l'objectif est de préserver les zones artisanales de taille plus réduite, là où elles existent**, en proposant des lots fonciers modulables, voire des produits immobiliers facilitant le parcours résidentiel des PME et TPE : production d'une offre immobilière « en blanc », offres locatives ou location-vente de locaux mixtes (bureaux, ateliers relais, espaces de stockage) du type hôtellerie d'entreprises ou pépinières artisanales, etc. **Pour les conforter, le SCoT prévoit également une enveloppe foncière de 5 ha à répartir sur les zones artisanales des pôles relais.**

En complément d'une offre foncière spécifique de proximité, une offre immobilière ciblée prenant la forme de tiers lieux d'activités économiques ou d'espaces de coworking est développée en priorité dans les espaces déjà urbanisés.

Elle s'inscrit **en synergie avec des activités et services de proximité, voire de l'habitat semi-collectif** : commerces, maison de services au public, activités associatives liés aux loisirs et à la culture, équipements publics, hébergements spécifiques pour les travailleurs et apprentis, hébergements temporaires, services d'appui mutualisés avec les autres usagers, etc.

Enfin, des zones destinées à l'agriculture de proximité (jardins collectifs, maraîchage) pourront également être développées à proximité ou en lieux et de tout ou partie de zones artisanales existantes.

# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

## **Objectif 1.B - Mettre en place un maillage organisé et hiérarchisé d'espaces à vocation économique à l'échelle de Maine Saosnois**

### **1B3 // Conforter des implantations d'activités économiques diffuses et spécialisées**

Compte-tenu du poids important des activités productives, tant industrielles qu'artisanales ou primaires, et de leur répartition diffuse dans l'espace du Maine Saosnois, la préservation des sites de production et/ou de 1<sup>ère</sup> / 2<sup>nde</sup> transformation de productions primaires ou d'énergies renouvelables reste une priorité.

Au-delà du maintien de ces espaces économiques spécialisés, des initiatives proactives de développement qualitatif de ces sites sont donc souhaitées en faveur de leur insertion paysagère, de l'amélioration de leurs conditions d'accessibilité (gabarit et qualité des voiries de desserte), d'extension sur site des implantations économiques existantes, etc.



# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

## Objectif 1.C - Prévoir les capacités économiques suffisantes au développement économique de l'ensemble du Maine Saosnois

*Afin de répondre aux besoins spécifiques du modèle économique du Maine Saosnois, le SCoT fixe des objectifs fonciers portant sur les espaces économiques.*

### 1C1 // Poursuivre les objectifs de rationalité foncière concernant le développement économique

Dans le cadre de l'encadrement de l'urbanisation et de l'atteinte d'un objectif national Zéro Artificialisation Nette, la stratégie foncière et immobilière de Maine Saosnois en matière de développement économique vise en priorité l'intensification des espaces urbains préexistants, qu'il s'agisse de zones d'activités dédiées comme de sites isolés. En ce sens, cette intensification et optimisation de l'espace implique :

- la reconversion des friches d'activités (réemploi / changement de destination, démolition-reconstruction, etc.) ;
- la recherche d'une meilleure utilisation de l'espace par des formes bâties et des implantations au sein de la parcelle permettant l'évolution des bâtiments et la densification, mais également par une optimisation de l'usage du foncier des espaces non-bâties (rationalisation des aires de stockage, encadrement des dépôts, etc.) ;
- la recherche d'une mutualisation entre les entreprises d'un même espace économique des aménagements et installations pouvant être partagés (aires de stationnement notamment).

L'intensification foncière doit également être atteinte par la mobilisation en priorité des lots déjà aménagés et libres, situés au sein des espaces d'activités économiques. Leur utilisation pour d'autres fonctions que de l'activité économique (renaturation, désartificialisation, équipements d'intérêt public) pourra donner lieu à un transfert de l'enveloppe foncière sur un autre site d'activité préexistant.

### 1C2 // Accompagner la stratégie de développement économique du Maine Saosnois

La stratégie de développement économique du SCoT mobilise un volant foncier adapté pour répondre aux besoins d'accompagnement des acteurs économiques et pour accueillir de nouvelles activités dans le Maine Saosnois. Au total, ce besoin s'élève à 43 hectares, répartis de la manière suivante :

- **28 ha pour renforcer, améliorer la qualité et développer l'offre immobilière et foncière des espaces d'activités communautaires**, et asseoir le rayonnement des pôles urbains du territoire ;
- **10 ha pour le confortement des sites industriels isolés**, pour maintenir le tissu économique local et accompagner les besoins d'évolution de ces sites de production ;
- **5 ha à répartir entre pôles relais pour le renforcement de leur tissu d'activités artisanales.**

La mobilisation de ce potentiel est conditionnée à :

- Une vocation économique (hors commerce) ;
- Ne pas être en concurrence avec les activités de centre-ville ;
- L'accessibilité des zones et voies structurantes pour l'accueil de poids lourds.

Ces 38 hectares ne pourront pas être mobilisés pour la création d'un nouvel espace à vocation économique et au contraire, se localiseront en continuité bâtie des espaces existants.

# 1 OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS

## Objectif 1.D - Mettre en place une économie circulaire dans une démarche d'écologie industrielle territoriale

Afin de limiter le gaspillage des ressources et permettre l'optimisation de leur utilisation, l'objectif du Maine Saosnois est de mettre en place une économie circulaire à l'échelle de son territoire. La mise en place de cette économie passe par la maîtrise de la consommation des ressources en passant d'un modèle linéaire d'extraction des ressources et de fin de vie à un modèle de réemploi.

### 1D1 // Mettre en place une économie circulaire par le stockage puis la valorisation des déchets ménagers

Le SCoT souhaite renforcer les pratiques de collectes, les filières locales de traitement et la limitation des déchets ultimes. Pour cela, il vise :

- Le renforcement du réseau de ressourceries / recycleries, et des déchetteries communautaires,
- L'appui au développement de pratiques domestiques de réduction des déchets, notamment concernant les bio-déchets : poulaillers, composts individuels, etc.
- Le développement de nouvelles filières locales de collecte sélective et de traitement (recyclage, compostage, etc.),
- L'installation d'espaces de stockage de déchets de matériaux de démolition à proximité des secteurs concernés par le processus de renouvellement et par de la construction neuve.

Enfin, les démarches de sensibilisation des populations à l'impact environnemental des comportements de consommation accompagneront la poursuite de cet objectif.

### 1D2 // Favoriser le réemploi des déchets de matière industrielle en faveur de nouvelles productions

À l'échelle des espaces d'activités économiques, et notamment dans les espaces

d'activités économiques communautaires voire de proximité, le SCoT vise à :

- Prévoir des espaces de stockage dédiés à l'entreposage mais aussi au tri et au recyclage des déchets ;
- Créer des services communs innovants (collecte, transport, réutilisation optimisée des déchets) ;
- Faire émerger des synergies sur la valorisation et l'échange de matière mais également d'énergie entre les entreprises ;
- Développer un processus de mutualisation des ressources des entreprises : approvisionnements communs (logistique), services communs, partages des équipements ou de ressources etc.

En fonction des besoins identifiés, l'aménagement des espaces économiques prévoit des espaces nécessaires dédiés à l'accueil de structures et d'équipements partagés par les entreprises : pour la (re)valorisation (stockage, tri, transformation etc.) et pour le fonctionnement des entreprises (comme par exemple des salles de formation, de la restauration pour les salariés, des lieux de réunion, des espaces de travail etc.).



Ressource



*Le Club AGIR, club d'entreprises du secteur de Mamers créée en 1988 à l'initiative d'élus locaux, regroupe les entreprises locales, mais aussi des banques, des organismes de formation, des cabinets d'assurances, des élus, l'agence locale du Pôle Emploi, la Mission Locale Sarthe Nord...*

*Le sujet de l'EIT est abordé par les entrepreneurs membres du Club*

## 2 OBJECTIFS RELATIFS AUX COMMERCE ET À LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

*Le projet de revitalisation des centres-villes du territoire a comme ambition de pérenniser voire de renforcer le niveau de l'offre de proximité pour tous les habitants, des communes rurales comme des polarités urbaines.*

*Il prévoit la montée en gamme des centralités, notamment celle du pôle mamertin, afin de préserver et d'améliorer leur attractivité en profitant des infrastructures dont elles disposent.*

*L'enjeu est, pour les centralités villageoises, de pérenniser l'offre qui subsiste, en appui du maillage en équipements et services de proximité qui les accompagne, et de garantir un niveau de services suffisant à même de limiter les déplacements contraints et de renforcer le lien social à l'échelle de bassins de vie de proximité. A cette échelle s'organise la complémentarité centralités urbaines / centralités villageoises.*

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	<b>2A</b> Renforcer les centralités commerciales existantes en lien avec la valorisation et la dynamisation des tissus urbains existants <b>2B</b> Améliorer les complémentarités commerciales au sein du pôle mamertin
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/

## 2 OBJECTIFS RELATIFS AUX COMMERCE ET À LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

### Objectif 2.A - Renforcer les centralités commerciales existantes en lien avec la valorisation et la dynamisation des tissus urbains existants

*Du fait d'un certain éloignement de l'influence des agglomérations voisines, le Maine Saosnois dispose de pôles urbains et ruraux dont l'offre commerciale située en centralité urbaine rayonne à l'échelle de bassins de consommation intercommunaux. L'objectif est donc de pérenniser l'appareil commercial de centralité, pour favoriser l'animation de ces espaces, concourir au renouvellement de leur attractivité et contribuer à un renforcement du lien social.*

#### 2A1 // Conforter l'attractivité commerciale du pôle mamertin

Le maintien et la redynamisation commerciale du pôle mamertin (Mamers - espaces commerciaux du Magasin sur Saint-Rémy-des-Monts et entrée Ouest à Saint-Longis) s'appuie d'abord sur le confortement de l'attractivité commerciale du centre-ville de Mamers. Celui-ci est organisé autour de la place Carnot (stationnement, halle aux grains, galerie des halles) et des rues environnantes (rue Ledru Rollin, rue du Fort, rue Paul Bert, rue du Docteur Godard, haut de la place de la République).

L'amélioration de l'attractivité commerciale nécessitera des actions coordonnées visant à :

- **la préservation du linéaire commercial du pourtour de la place**, la réhabilitation des immeubles, la réactivation de la galerie marchande (changement de destination, transformation d'usages, par exemple) et le traitement des enseignes (gabarits, couleurs, emplacement sur le bâtiment, etc.) ;
- **la rationalisation de l'usage de l'espace public entre les différents usages** (restauration, cheminements doux, stationnement) au travers d'actions de requalification des espaces publics, de régulation accrue des circulations et du stationnement (travail sur les complémentarités avec la place de la République voisine par exemple) ;

- **la restructuration des cellules** commerciales (remembrement, adaptation, modernisation) permettant l'accueil de nouvelles « locomotives commerciales », tous types de formats (GMS comme magasin de proximité) sur des superficies plus importantes, etc.
- **le rapprochement physique des offres préexistantes** réparties dans les rues adjacentes pour créer un effet de concentration et engager une dynamique de rediffusion de la vitalité locale.

Cet objectif s'inscrit dans un objectif global de revitalisation du centre-ville de Mamers : remobilisation de la vacance résidentielle, redynamisation commerciale, restructuration urbaine, etc.

## 2 OBJECTIFS RELATIFS AUX COMMERCE ET À LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

### Objectif 2.A - Renforcer les centralités commerciales existantes en lien avec la valorisation et la dynamisation des tissus urbains existants

#### 2A2 // Pérenniser voire renforcer l'offre commerciale de toutes les centralités urbaines et villageoises

L'objectif est de privilégier l'installation des commerces dans les centralités de toutes les communes du territoire : centres-villes, centres-bourgs, villages principaux des communes rurales.

**Les centralités urbaines** (Bonnétable, Saint-Cosme-en-Vairais, Marolles-les-Braults) **et rurales** (pôles relais) ont vocation à renforcer leurs fonctions commerciales. Elles se caractérisent par :

- une densité du bâti plus élevée (pieds d'immeuble commerciaux) ;
- une diversité de fonctions (habitat, équipements, services, etc.) ;
- un espace public générateur de lien social (vente sur éventaire, promenade, etc.) ;
- une accessibilité plurimodale.

Dans les centralités urbaines et rurales, **la dynamisation de la fonction commerciale est recherchée au travers de :**

- La préservation des continuités commerciales afin de favoriser les « regroupements » qui constituent le fondement de l'attractivité des commerces ;
- Le rééquilibrage de la répartition de l'espace public entre les modes de déplacements et son réaménagement (espaces de stationnement proportionnés et agréables, modes doux sécurisés, par exemple) ;
- L'adaptation-remembrement des cellules commerciales permettant

l'accueil de « locomotives commerciales », de nouvelles activités contribuant à l'animation et la vie locale, etc.

- Le développement d'une offre nouvelle respectant l'objectif de sobriété foncière, en privilégiant les opérations de requalification des espaces urbanisés existants.

## 2 OBJECTIFS RELATIFS AUX COMMERCE ET À LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

### Objectif 2.B - Améliorer les complémentarités commerciales au sein du pôle mamertin

*Du fait des caractéristiques bâties du tissu urbain du pôle mamertin, une offre de type « grandes et moyennes surfaces » s'est développée à ses portes. Ces commerces bénéficient de conditions d'accès facilitées et d'espaces suffisants pour déployer des points de vente d'ampleur pouvant déséquilibrer l'offre commerciale de centralité.*

*Aussi, l'objectif est donc de renforcer la complémentarité entre les différentes offres commerciales du pôle mamertin au travers de dispositions qualitatives (paysagères, formats de distribution).*

Si les espaces commerciaux périphériques du pôle mamertin répondent à des enjeux contrastés (renouvellement des offres commerciales des entrées de ville Sud et Est - zone de la Mare Gautier, zone du Magasin, encadrement et meilleure intégration de l'offre en entrée de ville Ouest), il n'est pas envisagé de les étendre au-delà de ces tènements fonciers les accueillant déjà.

Leurs complémentarités vis-à-vis de l'offre commerciale de centre-ville passe par une limitation à la seule offre de commerce de grande et moyenne surfaces, sans offre de services marchands ou de commerces artisanaux, qui doit être implantée en centralité afin d'assurer la mixité des fonctions urbaines dans ce secteur.

Les objectifs spécifiques à ces zones sont les suivants :

- **En entrée Sud**, la zone commerciale du Magasin (St-Rémy-des-Monts / Mamers) se caractérise par une homogénéité fonctionnelle avec plusieurs enseignes de grandes et moyennes surfaces (GMS). Cette uniformité sera confortée au travers :
  - du maintien de sa vocation commerciale exclusive,
  - de sa densification par de nouvelles implantations commerciales ne pouvant être implantées en centre-ville,

- de l'amélioration de son accessibilité piétonne depuis et vers le centre-ville,
  - de la qualification paysagère des voiries et des espaces publics,
  - ainsi que du traitement des perceptions visuelles depuis la RD2 en arrivée de Mamers.
- **En entrée Est**, la zone commerciale de la Mare Gautier présente également une certaine homogénéité fonctionnelle, de GMS structurées autour d'un large espace de stationnement, et d'un développement récent en vis-à-vis (drive et station-service de la locomotive alimentaire de la zone). Cette uniformité sera confortée au travers du maintien de sa vocation commerciale exclusive :
    - en bordure de RD311, axe menant au territoire du PNR Perche, une amélioration de la qualité urbaine et paysagère sera recherchée : traitement de l'effet vitrine, forte végétalisation des espaces de stationnement (arbres de hauts jets, désimperméabilisation), insertion paysagère d'installations type ombrière adaptée à une perception visuelle adaptée depuis cet axe ;
    - elle fait l'objet d'une réflexion sur l'accueil de nouveaux points de vente complémentaires à ceux préexistants, et est accompagnée d'une modernisation de ces derniers.
  - **En entrée Ouest**, un espace à vocation commerciale de fait s'est constitué autour du giratoire RD311 / RD238. Espace mixte composé d'une GMS discount et d'activités artisanales pouvant accueillir du public (concession automobile, articles de construction et du bâtiment, restauration à emporter), l'enjeu est de préserver la vocation artisanale de la zone de la Bellemare et ce vis-à-vis de tout nouveau développement de commerce de détails (tous types de formats) engendrant une augmentation du flux routiers.

### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

*L'affirmation du modèle de développement du Maine Saosnois s'appuie sur la préservation et la valorisation des espaces ruraux, supports de son identité locale entre Saosnois, Marollais et Perche sarthois (paysages, cadre de vie, productions spécifiques et savoir-faire).*

*L'objectif du SCoT en matière d'aménagement artisanal et commercial est de maintenir des commerces dans les centralités commerciales importantes du territoire tout en permettant un développement, réfléchi des zones périphériques, permettant de compléter l'offre de centralité.*

*Enfin, cette ambition s'inscrit dans le respect des grands équilibres et la préservation des ressources (eau, sol).*

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	<b>3D</b> Améliorer la qualité des espaces commerciaux accueillant du grand commerce
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	<b>3B</b> Les localisations préférentielles d'implantation des commerces importants sur le territoire <b>3C</b> Les principes d'implantation des constructions logistiques commerciales
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	<b>3A</b> Favoriser l'intégration des commerces importants dans le tissu commercial de proximité du territoire
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/



# 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

## Objectif 3.A – Favoriser l'intégration des commerces importants dans le tissu commercial de proximité sur l'ensemble du territoire

### Définition des commerces « importants »

*Dans le présent DAACL, les commerces d'importance, c'est-à-dire les équipements commerciaux susceptibles d'avoir un impact significatif dans l'organisation et l'aménagement du territoire, la revitalisation des centres-villes et le développement durable, correspondent aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.*

*Ainsi, le DAACL fixe à 500 m<sup>2</sup> la limite de surface à laquelle les commerces doivent respecter les objectifs du présent document.*

*La surface de vente est un espace couvert ou non couvert, affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ou affecté à l'exposition de marchandises.*

*Les friches commerciales sont des bâtiments, des locaux ou des bureaux situés dans des zones urbanisées vides depuis au moins deux ans, dont l'état n'importe pas.*

### 3A1 // Privilégier la création de commerces importants au sein des cœurs urbains de bourgs et villages pour affirmer leur rôle au sein du territoire

En cohérence avec les objectifs du chapitre 2 du DOO, l'objectif est de renforcer les fonctions commerciales et l'attractivité des cœurs urbains du territoire.

L'implantation des commerces importants sur le territoire est privilégiée au sein des centralités telles que définies dans le chapitre 2 du DOO, caractérisées par :

- une densité du bâti plus élevée,
- une diversité de fonctions (habitat, équipements, services...),
- un espace public générateur de lien social,
- une accessibilité pluri-modale.

### 3A2 // Conditions d'implantation des commerces importants sur l'ensemble du territoire

En lien avec les objectifs de développement de l'offre commerciale au sein des cœurs urbains de bourgs et villages, l'objectif est de permettre leur intégration

au sein du bâti existant. Ainsi, les implantations commerciales sont concernées par les conditions d'implantation suivantes.

### Assurer une gestion optimale de la ressource foncière

#### UNE DENSITÉ ET UNE COMPACTÉ DES FORMES URBAINES

- Les implantations commerciales sont favorisées au sein de bâtiments à usage mixte, dans le prolongement de linéaires commerciaux existants.
- Les créations ou extensions de commerces (au-delà du seuil de surface de vente d'application du DAACL) privilégient la réutilisation de locaux commerciaux vacants ou de friches existantes dans le secteur de cœur urbain de bourgs et villages.

#### RECONQUÊTE DES SURFACES VACANTES

- Les équipements commerciaux sont réalisés en priorité dans les enveloppes déjà urbanisées des cœurs urbains en priorité, afin de renforcer leur attractivité, et de l'ensemble du territoire, afin d'engager le recyclage urbain. Dans les communes rurales, les centralités villageoises accueillent les créations de points de vente du commerce de détail.

#### OPTIMISER ET MUTUALISER LES ESPACES ENTRE LES COMMERCES

- Les accès et les stationnements devront être mutualisés avec les autres commerces ou fonctions urbaines situées à proximité (équipements, habitat, services, etc.) toujours dans la perspective de limiter la consommation de foncier.
- Les espaces situés entre les commerces, notamment le stationnement, permettent de valoriser l'implantation d'équipements de production énergétique (ombrières par exemple).
- Les espaces de livraison seront adaptés pour limiter l'impact de celles-ci sur les espaces publics et les flux, et leurs potentielles nuisances sur leur environnement.
- Les stationnements incitent à l'adoption de nouvelles formes de mobilité en prévoyant des équipements adaptés à leurs besoins.



# 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

## Objectif 3.A - Favoriser l'intégration des commerces importants dans le tissu commercial de proximité sur l'ensemble du territoire

### Permettre une accessibilité de ces établissements par des modes de transport alternatifs

#### PROXIMITÉ DES POINTS DE DESSERTE PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Pour poursuivre les objectifs d'augmentation de l'utilisation des transport collectifs, les établissements doivent :

- Être situés à proximité des arrêts de transport collectif, permettant aux consommateurs d'accéder à ces établissements par ce type de transport
- Leurs aménagements extérieurs doivent permettre des cheminements entre les établissements et les arrêts de transport collectifs aisés et accessibles à tous, notamment aux PMR.

#### ACCESSIBILITÉ AUX PIÉTONS PAR DES CHEMINEMENTS SÉCURISÉS ET AUX CYCLISTES

Afin de favoriser l'adoption de modes de transport individuels alternatifs à l'automobile, l'aménagement des espaces publics doit :

- Favoriser les modes d'accès alternatifs à la voiture par des cheminements piétons et cyclables sécurisés, aisés et accessibles à tous, notamment aux PMR entre les magasins et ensembles commerciaux, complémentaire à ceux menant aux arrêts de transport collectif.
- Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux modes de transport alternatifs.

### Assurer une qualité architecturale, paysagère et environnementale des constructions

#### QUALITE ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

En terme de qualité architecturale et paysagère, les projet doivent :

- Proposer des traitements architecturaux et paysagers qualitatifs des bâtiments en cohérence avec le bâti environnant (dans un périmètre élargi), notamment à travers les gabarits et le choix des couleurs.
- Diminuer les impacts visuels des espaces liés aux accès techniques et de livraison de marchandise.
- Traiter les arrières de bâti, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis les axes de circulation
- Favoriser l'ouverture des équipements commerciaux sur l'espace public
- Favoriser les alignements de bâtiments
- Améliorer les espaces publics en développant des cheminements sécurisés et végétalisés.

#### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour poursuivre les ambitions en matière de qualité environnementale, il est nécessaire que les projets :

- Prennent en compte l'impact carbone de construction du bâtiment en intégrant notamment des matériaux biosourcés,
- favorisent des bâtiments performants en matière énergétique (isolation, consommation, etc.),
- prévoient une gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle ou du projet,
- intègrent une part significative d'espaces végétalisés, d'espaces non imperméabilisés,
- contribuent à la réduction des déchets à la source en accueillant des dispositifs permettant le tri (notamment pour les bio-déchets), la valorisation ou la réutilisation des matières.

## 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

### Objectif 3.A - Favoriser l'intégration des commerces importants dans le tissu commercial de proximité sur l'ensemble du territoire

#### 3A3 // Satisfaire les besoins des établissements situés en zone périphérique sans participer à l'extension de ces zones

Les commerces importants déjà implantés sur le territoire à l'approbation du SCoT ont la possibilité d'effectuer une demande d'extension, dans la mesure où l'activité de cet établissement après la réalisation de cette extension s'inscrit en complémentarité avec :

- les centralités situées à proximité et sont en accord avec les politiques de revitalisation des centres engagées par les communes ;
- le tissu commercial de proximité situé dans la zone de chalandise de l'établissement réalisant la demande ;
- les aménagements existants notamment en terme de flux de véhicules, de camions de livraison...

Dans ces conditions, l'établissement commercial peut être autorisé à augmenter sa surface de vente, dans une limite de 2000 m<sup>2</sup> de surface de vente (par point de vente). Si ce seuil est atteint ou dépassé à la date d'approbation du SCoT, il est autorisé à augmenter sa surface de vente de maxi **30% par rapport à sa surface de vente à l'approbation du SCoT.**

*Définition du « drive », d'après l'article L752-1 du code du commerce : point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.*

*Sur le territoire du Maine Saosnois, les drives ne sont autorisés qu'au sein des secteurs périphériques identifiés à l'objectif 3B du présent document.*

### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

#### Objectif 3.A - Favoriser l'intégration des commerces importants dans le tissu commercial de proximité sur l'ensemble du territoire

#### SYNTHÈSE DES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES COMMERCES IMPORTANTS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :

- Privilégier **l'implantation des commerces au sein de l'enveloppe urbaine existante** et des **centralités du territoire** se caractérisant par une densité et une continuité du bâti, un aménagement des espaces publics permettant une circulation aisée pour tous les modes de transport et une présence de services publics.
- **Maitriser l'artificialisation des espaces** : rechercher le réemploi de surfaces déjà urbanisées pour le développement des commerces d'importance (friches urbaines, sur des espaces de stationnement par exemple), le cas échéant, minimiser l'impact foncier de l'implantation de commerces et notamment dans les secteurs d'entrées de ville.
- Rechercher une **compacité des formes bâties** permettant d'accroître la densité urbaine et commerciale, en particulier dans les secteurs accueillant déjà du commerce.
- **Utiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes** pour l'implantation de nouvelles activités commerciales, et notamment des friches.
- **Optimiser et mutualiser les espaces entre les commerces** (notamment le stationnement et les espaces de circulation et d'accès)
- Planter les **points de vente à proximité des points de desserte par les transports collectifs** en assurant la **liaison piétonne** jusqu'à l'établissement desservi.
- **Faciliter l'accessibilité aux piétons par des cheminements sécurisés et aux cyclistes** en prévoyant des espaces de stationnement dédiés.
- Assurer une **qualité environnementale, architecturale et paysagère des constructions** en veillant à une meilleure intégration des bâtiments commerciaux et des espaces techniques à l'environnement immédiat, bâti ou non bâti.
- Atteindre des niveaux de **performance énergétique** permettant de limiter l'empreinte carbone du bâtiment (à travers les matériaux de construction, les techniques constructives, l'installation de panneaux photovoltaïques systématique sur les espaces de toiture, et le recours à la production d'énergie renouvelable diverse sur le bâtiment.)
- Permettre **l'extension de bâtiments** commerciaux existant si celle-ci répond à une offre non satisfaite par d'autres établissements commerciaux situés dans sa zone de chalandise.

### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

#### Objectif 3.B - Les localisations préférentielles d'implantation des commerces importants sur le territoire

En matière d'implantation des commerces importants sur le territoire, deux types de secteurs préférentiels ont été identifiés sur le territoire :

- Les **centralités commerciales**, elles correspondent aux centres urbains du territoire, présentant un tissu commercial développé, attractif. Sur le territoire, quatre centralités de ce type ont été identifiées :

1. Mamers
2. Marolles-les-Braults
3. Saint-Cosme-en-Vairais
4. Bonnétable

- Les **secteurs périphériques**, présentant un tissu commercial développé de commerces importants.

Une **typologie de pôle majeur** du territoire est également différenciée, pour les secteurs périphériques situés au sein du pôle Mamertin.

1. « Zone commerciale Cap Nord »

(Mamers)



2. « Le Magasin » (Mamers/Saint-Rémy-des-Monts)

Les secteurs périphériques du territoire :

4. Ensemble commercial U Express (Marolles-les-Braults)
5. Ensemble commercial Intermarché (Saint-Cosme-en-Vairais)
6. Ensemble Commercial Super U (Bonnétable)



Les secteurs d'implantation privilégiés pour l'implantation de constructions logistiques commerciales sont :

À Mamers : la Bellevue et le Saosnois,

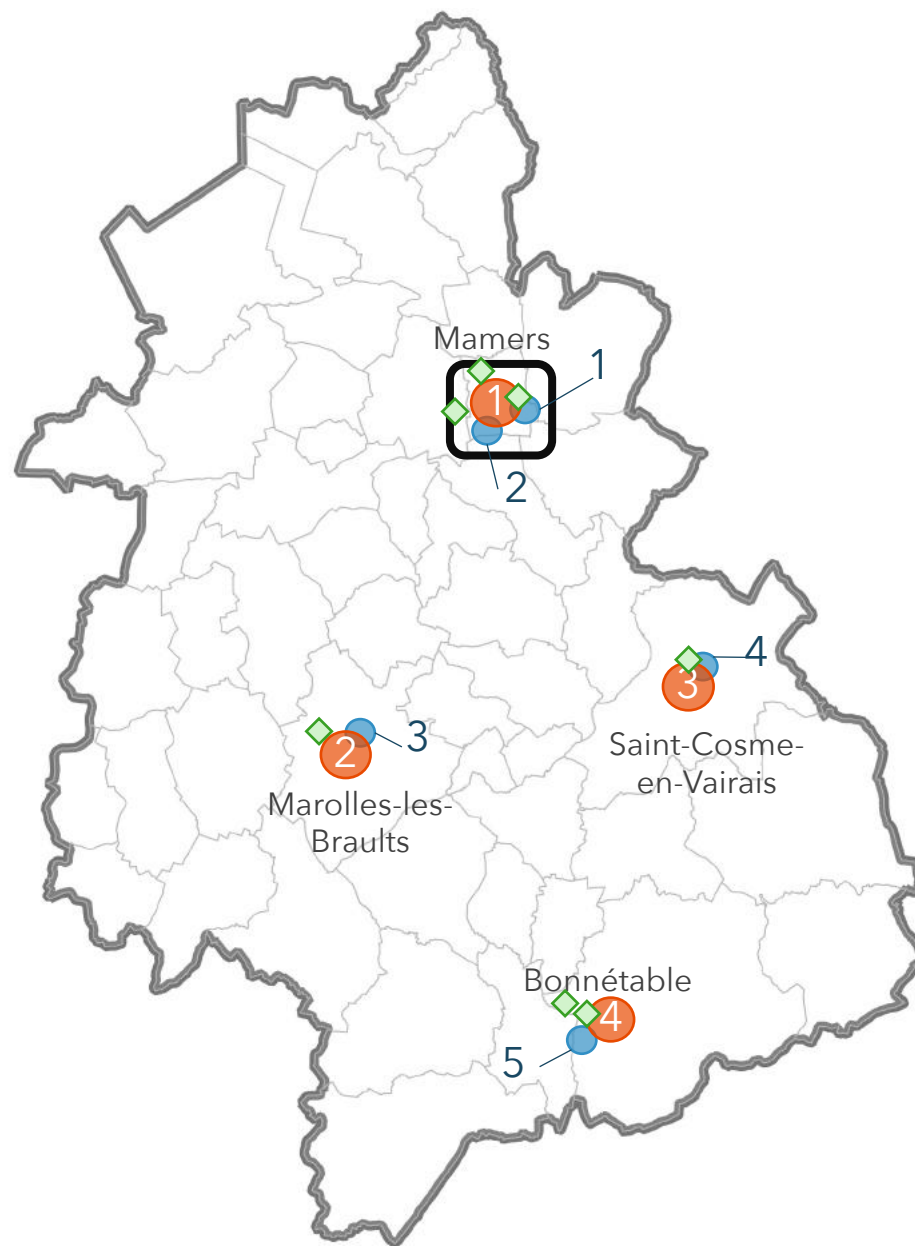
À Saint-Longis : la Bellemare,



À Marolle-les-Braults : la Touche,

À Bonnétable : la Taille et le Charme,

À Saint-Cosme-en-Vairais : les Cytises.



# 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

## Objectif 3.B - Principes d'implantation des constructions commerciales au sein des localisations préférentielles

### 3B1 // Les surfaces de vente et types d'activité dans les localisations préférentielles

Secteurs d'implantation		Surface de vente maximale	Types d'activités
<b>Centralités</b>	<b>Centralités commerciales</b>	Pas de limite maximale de surface de vente	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les types d'activité commerciale et artisanale</li> </ul>
<b>Secteurs périphériques</b>	<b>Secteurs périphériques</b>	<b>Surface de vente maximale de 2 000 m<sup>2</sup> par point de vente</b> , si ce seuil est atteint ou dépassé à la date d'approbation du SCoT : augmentation maximale de 30% de la surface de référence.	Tous les types d'activité, sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>Détail spécialisé</li> <li>Équipement du foyer</li> <li>Bricolage, jardinerie, pépiniériste et fleuriste</li> <li>Hygiène, santé, beauté</li> </ul>
	<b>Secteurs périphériques du pôle Mamertin</b> (Mamers et Saint-Rémy-des-Monts)	Pas de surface maximale	Tous les types d'activité, sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>Détail spécialisé</li> <li>Équipement du foyer</li> <li>Bricolage, jardinerie, pépiniériste et fleuriste</li> <li>Hygiène, santé, beauté</li> </ul>

# 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

## Objectif 3.B - Principes d'implantation des constructions commerciales au sein des localisations préférentielles

### 3B2 // Permettre l'implantation du commerce important au sein des centralités commerciales du territoire

En cohérence avec les objectifs de localisation préférentielle du commerce, l'objectif est de renforcer les fonctions commerciales des centralités commerciales du territoire et leur attractivité.

Cet objectif de renforcement du commerce dans les centralités permet de :

- Favoriser l'utilisation des déplacements décarbonés, et notamment des modes actifs, dont l'utilisation est plus aisée en milieu urbain aux fonctions mixtes,
- Maîtriser l'artificialisation des espaces en favorisant l'implantation de commerces dans des espaces déjà artificialisés,

Ainsi, pour répondre aux finalités attendues sur le territoire, les centralités commerciales qui ont été identifiées sont les centralités des communes appartenant au pôles du territoire (Mamers, Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais). L'objectif est de développer leur capacité de polarisation du territoire et de maintenir un niveau d'équipement commercial bénéficiant à un espace de vie élargi. Ces centralités commerciales ont vocation à accueillir des commerces **sans limite de surface**.

### 3B3 // Satisfaire le développement des zones périphériques dans une logique de développement équitable du territoire

Les zones commerciales comprenant des commerces importants sur le territoire se situent dans des zones périphériques.

Ces secteurs périphériques correspondent aux espaces urbanisés en périphérie, ils accueillent, le plus souvent pas d'autres fonctions urbaines que des commerces, présentent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et une densité bâtie inférieure aux centralités. L'objectif principal est de contenir le développement des secteurs périphériques afin de renforcer les centralités.

Les secteurs périphériques étant destinés à accueillir le commerce en complément de ceux présents dans les centralités et dans le respect d'un équilibre centre / périphérie. Ces zones permettent de préserver les capacités de développement des commerces importants ne pouvant s'implanter dans les centralités (en raison notamment des flux qu'ils génèrent) dans les secteurs périphériques.

Deux catégories de secteurs périphériques sont identifiées :

- **Les secteurs périphériques**, situés sur les communes de Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais, ces secteurs disposent d'une offre diversifiée d'établissements, en appui des pôles du territoire. Dans ces secteurs et dans la lignée de objectifs du DOO en matière de consommation du foncier, aucune construction nouvelle en dehors de l'enveloppe urbaine n'est autorisée. Pour les commerces existants, des capacités d'extension ont été définies :
  - Une **surface maximale de 2 000 m<sup>2</sup> par point de vente** est autorisée pour tous les types d'activité, exceptées celles mentionnées en 3B1.
  - Le seuil maximal de 2 000m<sup>2</sup> précédemment cité peut être dépassé par les commerces dont la surface de vente dépasse ce seuil à l'approbation du SCoT. Dans ce cas, **celle-ci peut être augmentée de 30% par rapport à sa surface de vente à l'approbation du SCoT**.

# 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

## Objectif 3.B - Principes d'implantation des constructions commerciales au sein des localisations préférentielles

- Les **secteurs périphériques du pôle Mamertin**, situés sur les communes de Mamers, Saint-Longis et Saint-Rémy-des-Monts, disposent d'une offre diversifiée d'établissements, en appui de l'offre présente dans le centre de Mamers. Dans ces secteurs et dans la lignée de objectifs du DOO en matière de consommation du foncier, aucune construction nouvelle en dehors de l'enveloppe urbaine n'est autorisée. Pour les commerces existants, sont définis des capacités d'extension :
  - Les commerces ne sont **pas soumis à une limite de surface de vente maximale**.

### 3B4 // Spécificité de certains types de commerces

Il est préférable que le commerce important de type « détail spécialisés », « équipement du foyer », « bricolage, jardinerie, pépiniériste et fleuriste », « détail de sport, culture et loisirs », « équipement à la personne », « hygiène, santé, beauté » (dont les codes NAF sont indiqués ci-contre) s'installent au sein des centralités urbaines.

Une installation au sein des secteurs périphériques peut être considérée quand les surfaces de vente, de stockage et/ou de flux logistique le **nécessite**.

Types de commerces	Codes NAF correspondants
Détail spécialisé	10.11Z, 10.12Z, 10.13Z, 10.13B, 10.71B, 10.71C, 10.71D, 47.11A, 47.11B, 47.21Z, 47.22Z, 47.23Z, 47.24Z, 47.25Z, 47.26Z et 47.29Z
Équipement du foyer	47.41Z, 47.42Z, 47.43Z, 47.54Z, 47.59A, 47.59B, 47.77Z, 47.78B, 47.78C et 47.79Z
Bricolage, jardinerie, pépiniériste et fleuriste	47.51Z, 47.52A, 47.52B, 47.53Z et 47.76Z
Hygiène, santé, beauté	47.73Z, 47.74Z, 47.75Z, 47.78A, 96.02A, 96.02B et 96.04Z

# 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

Type de commerces	Code NAF	intitulé de l'activité
Bricolage, jardinerie, pépiniériste et fleuriste	47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
	47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )
	47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m <sup>2</sup> et plus)
	47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
Détail spécialisé	10.11Z	Transformation et conservation de la viande de boucherie
	10.12Z	Transformation et conservation de la viande de volaille
	10.13Z	Préparation de produits à base de viande
	10.13B	Charcuterie
	10.71B	Cuisson de produits de boulangerie
	10.71C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
	10.71D	Pâtisserie
	47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
	47.11B	Commerce d'alimentation générale
	47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
	47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
	47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
	47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
	47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
	47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
	47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
équipement du foyer	47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
	47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
	47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
	47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
	47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
	47.59A	Commerce de détail de meubles
	47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
	47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
	47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
	47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin	
Hygiène, santé, beauté	47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
	47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
	47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
	47.78A	Commerces de détail d'optique
	96.02A	Coiffure
	96.02B	Soins de beauté
	96.04Z	Entretien corporel



# 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

## Objectif 3.B - Principes d'implantation des constructions commerciales au sein des localisations préférentielles

*Le bâti commercial en particulier les grandes surfaces peuvent avoir un impact important sur leur environnement, notamment en terme d'intégration avec le bâti existant.*

*Ainsi, des conditions d'implantation sont prévues par le SCoT à destination des équipements commerciaux. Elles visent : la compacité du bâti, le renouvellement urbain, la desserte en transport en commun, aux nouveaux de moyens de mobilité et à la qualité architecturale et paysagère.*

### 3B5 // Les conditions d'implantation au sein des localisations préférentielles

**Les conditions d'implantation effectives sur l'ensemble du territoire (Cf. Objectif 3A du présent document), sont identiques pour les commerces s'installant dans les localisations préférentielles (centralités commerciales et secteurs périphériques).**

## Objectif 3.C - Les principes d'implantation des constructions logistiques commerciales

Les besoins de logistique commerciale du Maine Saosnois sont essentiellement liées au fonctionnement des différents points de vente du territoire, qu'il s'agisse du commerce de proximité, situés en centralités urbaines, comme des grandes et moyennes surfaces, situées dans les sites d'implantation périphérique.

Aussi, les constructions logistiques commerciales pourront être développées si leur réalisation s'inscrit dans les objectifs suivants :

- une remobilisation ou une optimisation de foncier déjà artificialisé ;
- une proximité immédiat aux axes routiers structurants du territoire (RD2, RD300, RD301, RD311) et une desserte routière permettant d'éviter les traversées des espaces habités ;
- une insertion paysagère dans le site d'inscription, tant dans le grand paysage que dans le paysage de proximité ;
- un emploi de dispositifs écoresponsables (performance énergétique, lumière naturelle, etc.) et neutres visuellement.

Ces dispositions concernent les constructions logistiques commerciales d'une surface plancher de 1 000 m<sup>2</sup> et plus.

Les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire sont :

- à Mamers : la Bellevue et le Saosnois,
- à Saint-Longis : la Bellemare,
- à Marolle-les-Braults : la Touche,
- à Bonnétale : la Taille et le Charme,
- à Saint-Cosme-en-Vairais : les Cytises.

### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

#### Localisations préférentielles du pôle Mamertin



Les aires cartographiées permettent d'identifier des secteurs et ne représentent pas une délimitation stricte des périmètres dans lesquels le commerce important pourra être développé.



### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

#### Localisations préférentielles de Bonnétable



Les aires cartographiées permettent d'identifier des secteurs et ne représentent pas une délimitation stricte des périmètres dans lesquels le commerce important pourra être développé.



### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

#### Localisations préférentielles de Marolles-les-Braults



Les aires cartographiées permettent d'identifier des secteurs et ne représentent pas une délimitation stricte des périmètres dans lesquels le commerce important pourra être développé.



### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

#### Localisations préférentielles de Saint-Cosme-en-Vairais



Les aires cartographiées permettent d'identifier des secteurs et ne représentent pas une délimitation stricte des périmètres dans lesquels le commerce important pourra être développé.

### 3 OBJECTIFS RELATIFS AUX AMENAGEMENTS COMMERCIAUX, ARTISANAUX ET LOGISTIQUES

#### Objectif 3.D - Améliorer la qualité des espaces commerciaux accueillant du grand commerce

*L'objectif est de définir des principes d'aménagement qui permettent d'affirmer la qualité urbaine et paysagère du territoire, en lien avec l'ambition d'ancrage à des démarches de valorisation patrimoniale situées aux abords (PNR du Perche, PNR Normandie Maine). Il s'agit de préserver et de valoriser la qualité paysagère des entrées urbaines liées à ces secteurs.*

L'amélioration de la qualité des sites d'implantation commercial est un objectif. Pour cela, la qualification ou la requalification des sites commerciaux situés en entrée de ville est mise en œuvre à chaque création de nouvelles surfaces commerciales (extension comme création). Elles s'appuient sur les principes d'aménagement suivant :

- **La composition urbaine et architecturale des constructions de qualité** veillant à la constitution d'un ensemble cohérent : vocabulaire architectural commun, alignement des façades ;
- **La maîtrise de la publicité et de l'affichage extérieur** : le nombre de dispositifs, leurs proportions ainsi que les couleurs et matériaux utilisés permettent d'assurer leur insertion dans le paysage urbain et naturel d'entrée de ville ;
- **L'ordonnement du mobilier urbain**, caractérisé par une recherche de simplification : maîtrise du nombre d'éléments, sobriété des formes, unicité de style, ordonnancement de la disposition, unicité des matériaux ;
- **Le partage de l'espace public entre les différents usagers** : aménagement et transformation des accotements en faveur des mobilités douces, maîtrise des aménagements routiers en faveur d'aménagements « urbains » (bordures plutôt que glissières, carrefours simples évitant les îlots directionnels...)
- **L'organisation et la structuration de l'urbanité** : maîtrise et limitation des

espaces ouverts entre la voie et les constructions à la faveur d'une continuité visuelle, végétalisation des abords des voies, etc.

- **Le maintien de coupures urbaines** : dans une perspective de préservation des continuités écologiques et de mise en valeur des paysages, l'urbanisation linéaire doit être stoppée ;
- **La prise en compte de l'inscription dans le grand paysage** et depuis les axes routiers structurants (RD955 et RD2 à Mamers, RD301 à Bonnétable) ;
- **L'amélioration de la performance environnementale et écologique de ces secteurs**, à l'échelle de la zone comme à l'échelle de la parcelle, notamment en lien avec une place plus importante du végétal, la perméabilité des espaces de stationnements et de cheminement, la gestion des eaux de pluie, l'amélioration de l'accessibilité en modes doux (desserte et stationnement).

# 4 OBJECTIFS RELATIFS A LA PRÉSERVATION ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

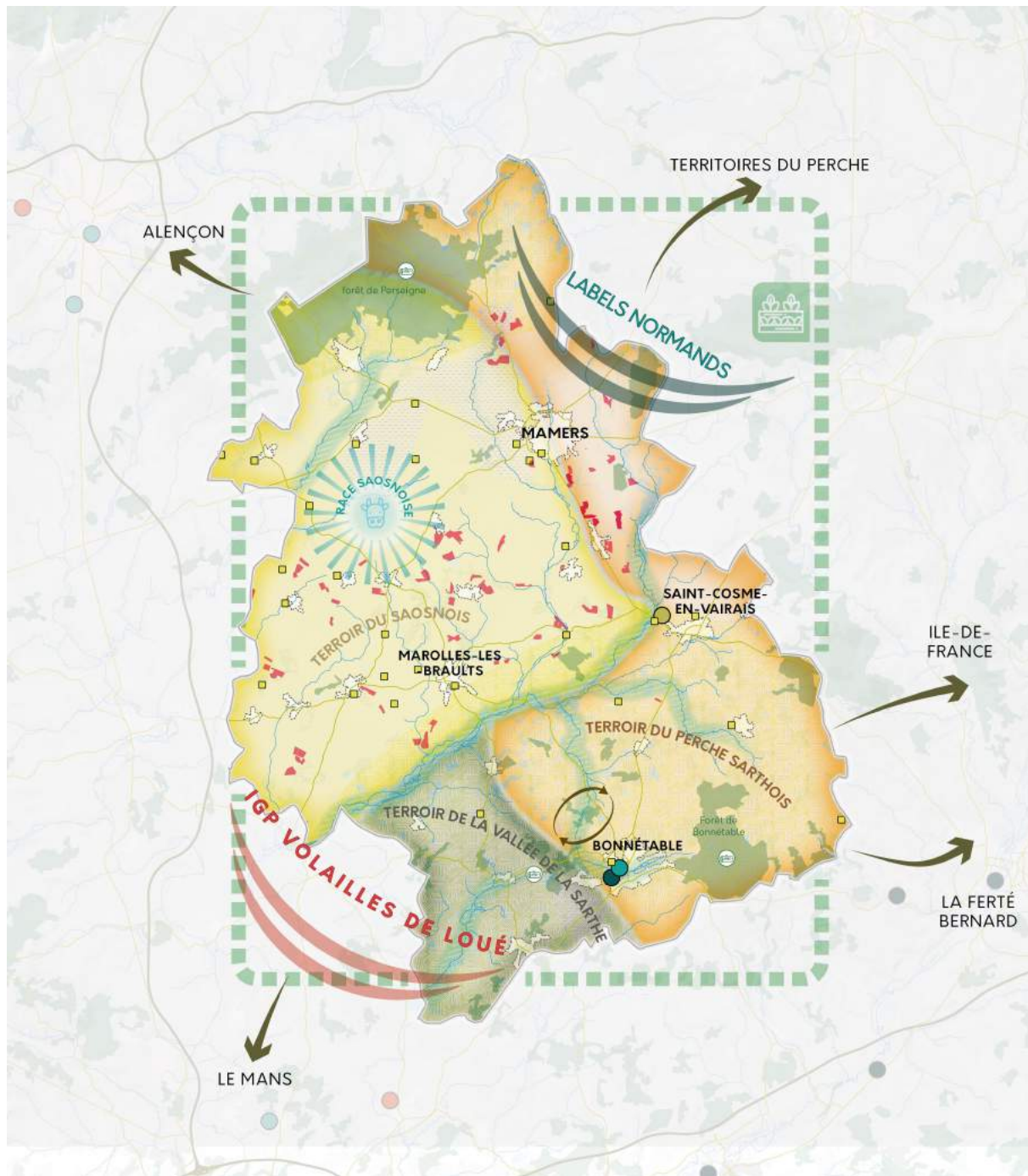
L'affirmation du modèle de développement du Maine Saosnois s'appuie sur la préservation et la valorisation des espaces ruraux, supports de son identité locale entre Saosnois, Marollais et Perche sarthois (paysages, cadre de vie, productions spécifiques et savoir-faire).

L'objectif du SCoT est d'intégrer les activités primaires dans la stratégie du territoire de relever les défis de transitions énergétiques, climatiques et environnementales et de réponse aux besoins alimentaires locaux, qu'il s'agisse de ceux de ses habitants comme des marchés de consommation régionaux.

Enfin, cette ambition s'inscrit dans le respect des grands équilibres et la préservation des ressources (eau, sol).



Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	<b>4D</b> Préserver les espaces supports de productions agricoles identitaires
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	<b>4A</b> Préserver et développer les espaces agricoles et forestiers
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	/
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	/
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	<b>4C</b> Accompagner le développement et les besoins des circuits de distribution locale
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	<b>4B</b> Accompagner les évolutions agricoles en lien avec une réponse à une demande de consommation locale
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/








## Pérenniser les capacités de valorisation des espaces agricoles et forestiers (4A)

Secteurs de déploiement privilégié des cultures maraîchères de proximité :






-  périmètre de captage AEP
-  limites urbaines

Accompagner les évolutions agricoles en lien avec une réponse à une demande de consommation locale (4B)



Petites régions agricoles du Maine Saosnois, porteuses de productions spécifiques :

-  Le Perche sarthois
-  La vallée de la Sarthe Amont
-  Le Saosnois

Accompagner la structuration et le développement des productions locales

-  Exploitations forestières
-  Conservation et soutien à la race Saosnoise
-  Systèmes productifs locaux normands et sarthois
-  Cultures permanentes (vergers, vignes) et fleurs
-  Route de la viande bovine

Maintenir et renforcer les unités de 1ère et 2nde transformation agroalimentaire sur le territoire :



-  En lien avec l'élevage
-  En lien avec les productions végétales

 Permettre l'accès à des espaces de culture aux populations : secteurs urbains

 Renforcer le rôle de l'agriculture dans les transitions : secteurs de bocage à pérenniser et renforcer

Accompagner le développement et les besoins des circuits de distribution locale (4C) 

Préserver les espaces supports de productions agricoles identitaires (4D)

-  Préserver les espaces ouverts de fond de vallée
-  Préserver les prairies et le bocage



# 4 OBJECTIFS RELATIFS A LA PRÉSERVATION ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

## Objectif 4.A - Préserver et développer les espaces agricoles et forestiers

*Le SCoT Maine Saosnois vise la préservation de la capacité productive agricole de son territoire, en tant qu'activité qui participe à la ruralité vivante qu'il fait valoir. L'objectif est d'assurer la préservation et le développement des espaces agricoles, de maîtriser l'artificialisation des sols et les conditions de l'urbanisation, afin qu'elles n'entravent pas la capacité d'exploitation des terres.*

### 4A1 // Pérenniser les capacités de valorisation des espaces agricoles et forestiers

Afin de conserver et de renforcer les capacités productives des espaces cultivés, le SCoT prévoit :

- **l'évitement du morcellement et de l'enclavement des espaces agricoles**, ainsi que le maintien de la continuité des aires cultivées ;
- **la pérennisation de la fonctionnalité des exploitations agricoles**, notamment en ce qui concerne les circulations agricoles et les accès aux sites nécessaires à la production (non enclavement), ainsi que la possibilité de transformer et de commercialiser, sur place les productions agricoles ou sylvicoles ;
- **la prise en compte de la nature des espaces agricoles** (qualités agronomiques, mode de valorisation) dans la définition de l'extension urbaine ;
- l'adaptation, l'évolution et le développement des infrastructures nécessaires à l'activité agricole ou sylvicole ;
- **la possibilité de diversification** des activités agricoles ou sylvicoles : tourisme et accueil sur site d'exploitation, circuits courts et vente directe, transformation sur place, etc.
- **l'encadrement du développement des installations de production d'énergies renouvelables** (solaire, méthanisation, etc.), en privilégiant les petites unités de productions nécessaires à la constitution de boucles

énergétiques locales et les espaces impropres à toute valorisation agricole ;

- **le maintien des capacités d'évolution et d'extension des bâtiments agricoles** est nécessaire sur l'ensemble du territoire y compris lorsqu'ils sont situés en zone urbaine et villageoise.

### 4A2 // Lutter contre l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La limitation de l'artificialisation des sols concourt à la protection des surfaces à vocation agricole. Aussi, le développement urbain est maîtrisé et limité d'ici à 2040 au travers d'une enveloppe foncière maximale d'extension de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire du SCoT Maine Saosnois.

Dans les cas où la nécessité des extensions urbaines est démontrée, celles-ci seront localisées de manière à minimiser leurs impacts sur l'activité agricole et/ou forestières, afin de :

- prévenir l'enclavement d'espaces agricoles cultivés ;
- maintenir une distance entre les futurs espaces urbains et les espaces agricoles cultivés (au moins égale au périmètre de réciprocité) ;
- respecter au moins le périmètre de réciprocité entre les futurs développements et les bâtiments d'exploitations agricoles ;
- créer des « zones tampons » vis-à-vis des bâtiments d'activité utilisés pour la production agricole ou sylvicole ; ces espaces, faiblement aménagés, pourront être le support de pratiques sociales (coulée verte, zones de loisirs, lisière écopaysagère, etc. ) »



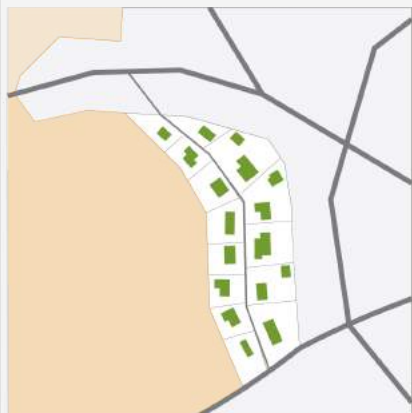
La mise en œuvre des objectifs du SCoT peut prendre appui sur la charte Agriculture & urbanisme réalisée en 2018 par la Chambre d'agriculture de la Sarthe

Disponible sur le site internet de la CA des Pays de la Loire, rubrique Aménager et gérer les espaces

# 4 OBJECTIFS RELATIFS A LA PRÉSERVATION ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

## Objectif 4.A - Préserver et développer les espaces agricoles et forestiers

### Principe à encourager



Maintien d'un front urbain cohérent, en continuité avec le tissu existant

### Principe à éviter



Création d'une enclave agricole, due à une extension linéaire du bâti



Création d'un espace en continuité du front urbain, préservant les conditions de fonctionnement agricole



Création d'une enclave agricole, due à une création d'espace vert en rupture du front bâti

### 4A3 // Mobiliser le foncier à proximité des espaces urbains pour les productions maraichères

Le SCoT **vis** la satisfaction des besoins alimentaires locaux et le développement des productions légumières et fruitières, pour accroître la diversification des productions agricoles locales du Maine Saosnois et pour mieux répondre aux besoins alimentaires de ses populations et de ses structures.

Pour soutenir le développement des productions de fruits et de légumes sur le territoire, le SCoT identifie des espaces stratégiques à mobiliser en priorité afin de favoriser leur production :

- les périmètres de protection des captages AEP, en prenant en compte les objectifs de qualité chimique des sols associés ;
- Les espaces de prairies ;
- les réserves foncières non urbanisées, ou les secteurs concernés par des servitudes, des risques ou des contraintes à proximité des espaces urbains existants ;
- Les zones tampons entre espaces urbanisés et espaces cultivés ou exploitation agricole.

### 4A4 // Préserver les espaces agricoles et forestiers du mitage

Afin de préserver la fonctionnalité de l'espace agricole et forestier du Maine Saosnois, le SCoT se fixe un objectif de lutte contre le mitage de ces espaces.

Dans ce cadre, il prévoit :

- que **les nouvelles constructions non liées** à l'activité agricole ou sylvicole **doivent relever d'un caractère exceptionnel** dans les espaces agricoles ou forestiers ;
- pour la réalisation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole, **la recherche de la proximité de bâtiments** agricoles ou sylvicoles préexistants ;
- **la seule intensification des noyaux bâtis** correspondant à des hameaux, c'est-à-dire que seule la mobilisation d'espaces disponibles au sein de leur enveloppe urbaine existante pourra être envisagée, et à la condition de ne pas porter atteinte au développement de l'activité agricole ou sylvicole. Ces hameaux ne pourront pas faire l'objet d'extension au-delà de leurs limites bâties actuelles.

## 4 OBJECTIFS RELATIFS A LA PRÉSERVATION ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

### Objectif 4.B – Accompagner les évolutions agricoles en lien avec une réponse à une demande de consommation locale et extra-locale

*L'objectif est de préserver les ressources spécifiques aux qualités rurales du Maine Saosnois, entre Perche, Marollais et Saosnois. Pour cela, le SCoT vise la pérennisation et le développement des activités agricoles, ainsi que la transformation des productions, sur place ou à proximité, en lien avec les filières de valorisation régionales.*

#### 4B1 // Pérenniser les espaces supports des production emblématiques ou ancestrales du Maine Saosnois

Le SCoT prévoit de conforter la diversité des terroirs agricoles du Maine Saosnois, qui s'appuient sur :

- Le « polyélevage dominant », en général sur le territoire avec une distinction :
  - avec l'élevage de volailles (« granivores mixtes » et « volailles ») allié à la polyculture, dans la Plaine du Soasnois,
  - avec l'élevage de bovins (« bovins lait » ou « bovins mixte ») dans la partie nord du territoire, aux abords de la Forêt de Perseigne et dans le Perche sarthois;
- Le « polyculture-polyélevage » dans le sud du territoire, dans la vallée de la Sarthe Nord ;
- Les cultures permanentes (vignes, vergers, notamment), dans le Saosnois en particulier, et aux abords des villages en général ;
- Les exploitations forestières des grands massifs boisés du territoire (forêt de Perseigne, forêt de Bonnétable notamment).

Le SCoT poursuit la promotion et le développement des productions bénéficiant d'un signe d'identification de qualité et d'origine (SIQO), et appui le renforcement des filières de transformation en lien avec les territoires voisins : Label rouge « Volailles de Loué », « Porc fermier de la Sarthe » et « Bœuf

fermier du Maine » avec la Sarthe et les Pays de la Loire, Label rouge « Volailles de Normandie » avec l'Orne.

La préservation des capacités d'élevage par le SCoT soutient les dispositifs de **conservation et valorisation de la race bovine locale « Saosnoise »**, en lien avec leur rôle dans l'entretien des zones difficiles et la valorisation par l'éleveur de produits de terroir et de sa valorisation touristique (Route des races bovines).

En outre, le SCoT soutient :

- les projets visant les expérimentations industrielles locales nécessitant des **approvisionnements de proximité en plantes à fibres** telles que le chanvre ou le lin (papiers spéciaux, fibres techniques, plasturgie, matériaux isolants de construction), en appui du savoir-faire ancestral nord-sarthois en la matière ;
- les **modes de production agricoles extensifs**, tels que l'agriculture biologique, l'agriculture de conservation, les prairies ouvertes dans les espaces de vallée, l'agroforesterie, et leur valorisation touristique (route de la viande bovine par exemple) ;
- Le développement de débouchés de consommation aux productions alimentaires locales, notamment au travers des restaurations collectives publiques, des locaux de distribution.

La promotion et l'accompagnement des producteurs et des filières locales seront à renforcer pour une montée en gamme et une amplification des démarches de labélisation des systèmes productifs territoriaux (Label rouge, agriculture biologique, etc.), via notamment le soutien à la formation, à l'installation et aux démarches de mutualisations entre producteurs.

## 4 OBJECTIFS RELATIFS A LA PRÉSERVATION ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

### Objectif 4.B – Accompagner les évolutions agricoles en lien avec une réponse à une demande de consommation locale et extra-locale

#### 4B2 // Maintenir et renforcer les unités de 1ère et 2nde transformation agroalimentaire sur le territoire

Les sites de valorisation des productions agricoles identifiés comme stratégiques pour le Maine Saosnois sont repérés à la carte des objectifs n°4 :

- **Sites de transformation liés à l'élevage** : abattoirs, industrie de transformation / conservation / préparation industrielle de produits à base de viande ou de produits laitiers, etc.
- **Site de transformation lié aux productions végétales** : conditionnement de légumes, silos, légumerie, maraîchage, etc.

Afin d'amplifier les retombées économiques des productions agricoles locales, Le SCoT fixe l'objectif d'accueil et de développement de nouveaux sites de transformation agricole (structures coopératives, établissements industriels, brasseries...), sur son territoire, en appui notamment :

- **des sites de l'industrie agroalimentaire**,
- **des conditions d'accessibilité routière** voire du déploiement de services de mobilité adaptés pour les actifs,
- **le renforcement des équipements associés** permettant d'accompagner l'innovation et l'accroissement de la valeur ajoutée locale.

#### 4B3 // Permettre l'accès à des espaces de culture aux populations

En lien avec l'objectif d'appui aux productions maraîchères à proximité des espaces urbains, **le déploiement des jardins collectifs** (jardins partagés, collectifs ou familiaux) **au sein des nouveaux quartiers et à proximité des tissus urbains existants est poursuivi par le SCoT.**

Réalisés en renouvellement comme en extension, ils participent également à la constitution d'espaces tampons entre les espaces agricoles conventionnels et

les espaces urbains. Aussi, leur déploiement privilégie les abords des secteurs urbains les plus denses ou ceux participant à la réversibilité des espaces artificialisés.

#### 4B4// Faire prendre part l'agriculture dans les transitions

Le SCoT organise le développement local en faveur d'une adaptation du Maine Saosnois aux transitions climatiques et écologiques. Aussi, il fixe comme objectif :

- **L'accroissement des espaces contribuant à la séquestration du carbone** sur le territoire avec :
  - La mise en place de bandes enherbées sur les pourtours des grandes parcelles et l'optimisation de la gestion des prairies ;
  - Le renforcement du maillage bocager par le renouvellement des linéaires existants vieillissants, la création de limites bocagères paysagères pour des parcelles de 10 hectares et plus, en bord de routes ;
  - La promotion de pratiques agricoles alternatives (techniques culturales sans labour, part accrue de légumineuses en grande culture, diminution des intrants de synthèse, etc.)
  - Le déploiement de l'agroforesterie ;
  - La préservation de la trame bocagère dans les documents d'urbanisme locaux.
- **De promouvoir l'utilisation de la biomasse pour des usages autres qu'alimentaires** (boucles locales énergétiques à partir d'effluents d'élevage par exemple).

# 4 OBJECTIFS RELATIFS A LA PRÉSERVATION ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

## Objectif 4.C – Accompagner le développement et les besoins des circuits de distribution locale

*La force de l'agriculture du Maine Saosnois constitue un atout permettant d'envisager sa bonne capacité à répondre aux besoins alimentaires de son territoire et des territoires voisins. Pour cela il est nécessaire de créer un écosystème permettant la production et la vente des produits en circuits courts.*

### 4C1 // Développer des circuits courts alimentaires

En lien avec les objectifs de développement des activités agricoles, le SCoT encourage l'installation et le développement d'exploitations de cultures vivrières maraîchères, fruitières, arboricoles voire horticoles.

D'autre part, pour développer la consommation locale et les circuits courts de produits alimentaires, le SCoT favorise :

- la création d'unités de découpe, de transformation et de conditionnement ;
- de points de commercialisation de type « marché paysan » ;
- de pratiques relevant de la vente directe collaborative (AMAP, « paniers paysans », etc.)
- La structuration de marchés d'approvisionnement locaux en lien avec les territoires voisins (agglomérations mancelle et alençonnaise, région parisienne).

### 4C2 // Aménager des centralités urbaines à la faveur des commerces forains

En appui du dispositif récemment mis en place de marketplace territorial, le développement des circuits courts est lié à la création de points de retrait / distribution des produits locaux.

Pour accompagner le développement en Maine Saosnois de cette activité, le SCoT invite à la création d'espaces de points de vente dédiés ou hybrides situés au cœur des villages et des villes, sous la forme de marchés forains (vente sur éventaire). Cela concerne particulièrement les espaces identifiés par ailleurs

comme étant des espaces à renforcer ou à développer.

L'offre créée par ce type de commerce étant complémentaire à celle disponible, elle permettra de redynamiser les villages et d'encourager la consommation de produits locaux en créant des points de vente au plus proche des consommateurs. Elle s'inscrit dans la stratégie alimentaire globale du Maine Saosnois.

### 4C3 // Accompagner l'approvisionnement de la restauration collective locale

Le SCoT souhaite répondre aux besoins d'approvisionnement des restaurants collectifs du territoire (cantines scolaires, établissements publics ou assimilés, restauration d'entreprise) en encourageant le développement et la structuration d'une filière d'approvisionnement locale.

Au-delà du soutien à la production maraîchère locale, le SCoT vise la structuration complète de la filière permettant de répondre à la demande, notamment publique. Il s'agit par exemple de soutenir la création d'une légumerie et d'une chaîne de logistique locale, etc.

Enfin, une stratégie territoriale alimentaire à l'échelle du Maine Saosnois pourra être définie pour évaluer au mieux la capacité locale à évoluer en matière d'une plus grande autonomie alimentaire territoriale.



La marketplace **achetezaupertesduperche.com**, portée par l'Union des Commerçants et des Artisans du Maine Saosnois, permet aux commerçants de proposer leurs produits et services, en relai des points de vente « physiques ».

Ou encore la **Plateforme de Bonnétable**

## 4 OBJECTIFS RELATIFS A LA PRÉSERVATION ET AU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

### Objectif 4.D – Préserver les espaces supports de productions agricoles identitaires

*Le Maine Saosnois, s'il présente quelques productions agricoles spécifiques (race saosnoise, chanvre et lin), s'inscrit surtout dans les grands ensembles agricoles du Grand Ouest, entre Sarthe et Normandie. Les pratiques d'élevage, bovins comme aviaires, ont façonné le territoire. Le SCoT vise donc la préservation et la valorisation des espaces de production liés aux prairies, au bocage et aux vallées.*

#### 4D1 // Préserver les conditions de l'élevage, les prairies et le bocage

Les prairies, les espaces pâturés et l'ensemble des espaces et installations liées aux filières d'élevage constituent des espaces et sites stratégiques de production qui participent à l'ancrage du territoire dans la dimension Nord Sarthe, qu'il s'agisse des espaces de la Vallée de la Sarthe Nord comme des abords de la Forêt de Perseigne.

Aussi, le SCoT prévoit :

- Le maintien des espaces de prairies ouvertes propices à la pratique du pâturage et au développement de la biodiversité ;
- La préservation de la continuité des parcelles agricoles de prairies et des cultures fourragères permettant d'assurer l'approvisionnement local des filières d'élevage ;
- Le maintien des conditions d'évolution et de développement des sites d'élevage, notamment par la maîtrise des risques de conflits entre riverains non agricoles et les bâtiments d'exploitation ;
- Le maintien et le développement d'un réseau de haies (exploitées ou non) tout en conservant des îlots agricoles fonctionnels ;
- L'appui aux projets de valorisation économique des haies et des espaces boisés (bois énergie, bois d'œuvre par exemple).

#### 4D2 // Préserver leur vocations aux secteurs agricoles sensibles notamment dans les vallées

L'objectif est de préserver les secteurs du territoire présentant une fragilité vis-à-vis du maintien pérenne d'activités agricoles. Ces secteurs sont caractérisés par :

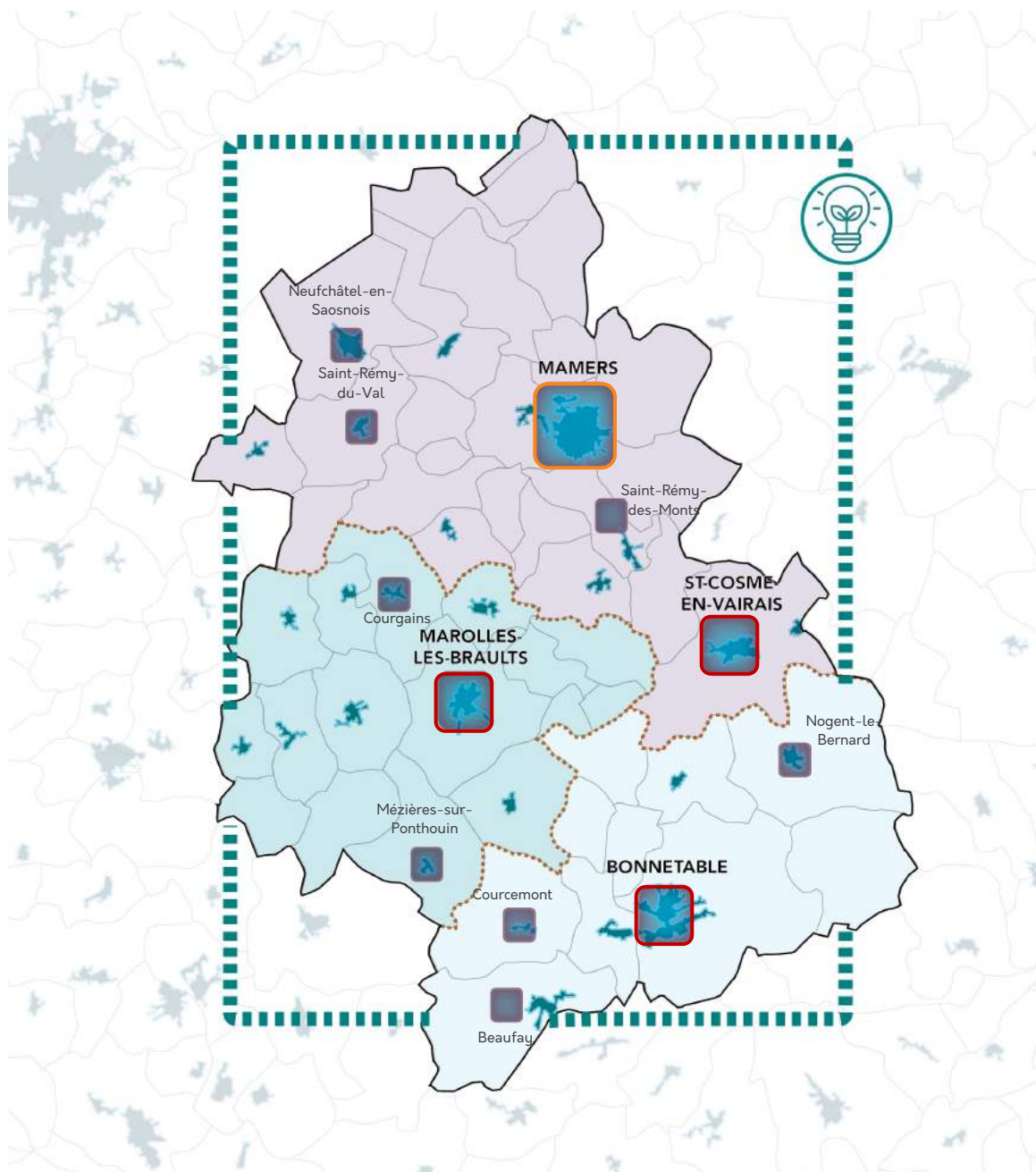
- Un parcellaire composé de petites unités ;
- Des contraintes « naturelles » à l'agriculture (exposition à l'aléa inondation, etc.)
- Une complexité de la composition spatiale et paysagère (boisements) ;
- Un changement d'usage au profit de la populiculture, qui impacte la qualité des sols et de la ressource en eau ;
- une pression foncière relative, qui constitue un certain niveau de risque.

Dans les secteurs d'espaces agricoles sensibles, le SCoT vise un objectif de maintien du parcellaire cultivé (ou pâturé) non bâti au travers des principes suivants :

- Les nouvelles installations et les nouvelles constructions doivent relever d'un caractère exceptionnel. Les continuités d'espaces ouverts (cultivés ou pâturés) sont maintenues par une maîtrise des espaces arborés, en cohérence avec les besoins identifiés pour la restauration des continuités écologiques.



## **2. OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES**



## OBJECTIFS RELATIFS À LA TERRITORIALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

5.A. Renforcer le maillage territorial et garantir la structuration du Maine Saosnois autour de trois bassins de vie

Répartir la production de logements suivant les objectifs de structuration géographique du territoire

Structuration autour des trois bassins de vie

Structuration autour de trois types de pôles

## OBJECTIFS RELATIFS À LA RÉHABILITATION DU BÂTI EXISTANT

6.A. Organiser la reconquête et la valorisation du parc résidentiel existant

Mobiliser le tissu patrimonial ancien

6.B Adapter l'offre résidentielle dans le bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui et de demain

Améliorer la performance énergétique des logements anciens

## OBJECTIFS RELATIFS A LA DENSIFICATION

7.A. Concentrer la production de logements au sein des enveloppes urbaines existantes

Objectifs de production de logements neufs au Nord : 50%

Objectifs de production de logements neufs au Sud : 45%

Objectifs de production de logements neufs à l'Ouest : 45%

7.C. Viser l'efficacité foncière des développements résidentiels

Pôle mamertin : densité brute moyenne de 20 log/ha

Pôles secondaires : densité brute moyenne de 17 log/ha

Communes rurales/pôles relais : densité brute moyenne de 15 log/ha



# 5 OBJECTIFS RELATIFS À LA TERRITORIALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

La période passée et les projections établies par l'INSEE ont mis en évidence une tendance à la stabilisation de la population, un vieillissement rapide et une attractivité résidentielle différenciée des secteurs du territoire, entre franges mancelles dynamiques et pôles urbains fragilisés.

Face à ce constat, le Maine Saosnois souhaite insuffler une nouvelle dynamique de développement, au travers d'une offre résidentielle qualitative renouvelée qui tire parti de la proximité. En lien avec ce positionnement stratégique, le SCoT vise 28 600 personnes à horizon 2040.

Les opérations de renouvellement urbain comme de production neuves participeront à la réponse à ce besoin. Elles s'inscrivent dans un objectif de revalorisation du patrimoine bâti existant et d'intensification des tissus urbains déjà constitués.

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	/
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	<b>5A</b> Renforcer le maillage territorial et garantir la structuration du Maine Saosnois autour de trois bassins de vie
	Une offre de résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	<b>5B</b> Diversifier l'offre en logements sur le Maine Saosnois
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/

# 5 OBJECTIFS RELATIFS À LA TERRITORIALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

## Objectif 5.A - Renforcer le maillage territorial et garantir la structuration du Maine Saosnois autour de trois bassins de vie

Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils ont besoin, le Maine Saosnois s'organise autour de trois secteurs : le secteur nord, le secteur ouest et le secteur sud.

Pour rappel, l'objectif démographique énoncé par le SCoT Maine Saosnois est d'atteindre les 28 600 habitants supplémentaires d'ici 20 ans. L'enjeu de cet objectif est le renforcement et la pérennisation des bassins de vie du territoire, dont les caractéristiques socioéconomiques affaiblissent la qualité de l'offre urbaine locale.

### 5A1 // Construire de nouveaux logements pour accompagner la stratégie de développement du Maine Saosnois pour 2040

Afin d'assurer une production de logements suffisante pour atteindre les objectifs démographiques et répondre aux besoins de la population, le SCoT prévoit de construire de nouveaux logements pour accompagner la stratégie de développement du Maine Saosnois.

La construction neuve de 1015 nouveaux logements se répartira pour 20% dans le pôle majeur, 40% dans les pôles secondaires, 15% dans les pôles relais identifiés sur la carte précédente et 25% dans les communes rurales.

### 5A2 // Répartir la production de logements suivant les objectifs de structuration géographique du territoire

Un maillage territorial du territoire du Maine Saosnois a été mis en place suite à l'étude de son fonctionnement mais également de son histoire et aux enjeux thématiques qui lui sont propres. Ainsi, le territoire se structure autour de trois secteurs géographiques :

- Le **secteur Nord**, organisé autour du pôle majeur de Saint-Longis / Mamers

et de Saint-Cosme-en-Vairais ;

- Le **secteur Ouest** dont le pôle secondaire est Marolles-les-Braults ;
- Le **secteur Sud** organisé autour du pôle majeur de Bonnétable.

Les pôles relais des différents secteurs géographiques de Maine Saosnois sont : Beaufay, Courcemont, Courgains, Mézières-sur-Ponthouin, Neufchâtel-en-Saosnois, Nogent-le-Bernard, Saint-Rémy-des-Monts et Saint-Rémy-du-Val.

Cette répartition géographique se retrouve dans l'effort constructif, qui participe à la stratégie de renforcement de l'armature urbaine du SCoT du Maine Saosnois, en tenant compte du poids de chaque niveau de polarité dans le parc total de logements.

Les objectifs de construction neuve se répartissent de la manière suivante :

Secteurs géographiques	Objectif constructions neuves 2020-2040
<b>NORD</b>	455
<b>Pôle majeur - Mamers / Saint-Longis</b>	205
<b>Pôle secondaire - Saint-Cosme-en-Vairais</b>	100
<b>Pôle relais</b>	50
<b>Communes rurales</b>	100
<b>OUEST</b>	285
<b>Pôle secondaire - Marolles-les-Braults</b>	155
<b>Pôle relais</b>	50
<b>Communes rurales</b>	80
<b>SUD</b>	275
<b>Pôle secondaire - Bonnétable</b>	155
<b>Pôle relais</b>	50
<b>Communes rurales</b>	70
<b>SCoT Maine Saosnois</b>	<b>1015</b>

# 5 OBJECTIFS RELATIFS À LA TERRITORIALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS

## Objectif 5.B - Diversifier l'offre en logement sur le Maine Saosnois

*L'attractivité du territoire dépend de son offre de logements disponible. Pour continuer à attirer des ménages et garder une diversité d'occupation sur le territoire, des objectifs en matière de production de logement et de diversité des typologies de logements ont été fixés en cohérence avec les objectifs de renforcement des solidarités et du lien social inscrits dans le PAS.*

*L'objectif est de produire une offre résidentielle répondant à la diversité des besoins de logements.*

### 5B1 // Produire une offre diversifiée et équilibrée de logements

La production de nouveaux logements sur le territoire doit favoriser la mixité sociale et générationnelle, répondre à l'enjeu du vieillissement et permettre le parcours résidentiel aux habitants sur le territoire. Ainsi, le SCoT intègre dans les projets de développement ou de renouvellement urbain des objectifs :

- de **diversification de l'offre de logements** afin de répondre aux besoins non pourvus du parcours résidentiel à son échelle,
- de production de **logements de petite et moyenne taille** (T1 à T3) au sein d'unités d'habitat collectif des centralités urbaines pour répondre aux besoins des ménages de 1 à 2 personnes, notamment les jeunes actifs (notamment dans le parc locatif social ou le parc privé) ou les personnes âgées souhaitant se rapprocher des offres de centralités urbaines,
- de construction de logements, **individuels comme collectifs, de taille moyenne** (T3-T4) dans les polarités secondaires et le pôle mamertin, en locatif comme en accession à la propriété, pour maintenir les ménages de familles au cœur des pôles du territoire.
- de production de l'offre pour les publics spécifiques (habitat seniors, PMR, etc.) dans un périmètre de 500 mètres par rapport à une offre de proximité alliant commerce et services, et cheminements doux et sécurisés.

- de poursuivre l'accompagnement des besoins d'ancrage des gens du voyage, par la mise en œuvre des orientations des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage (Sarthe et Orne).

En lien avec cette attractivité résidentielle souhaitée (28 600 habitants d'ici à 2040), le SCoT adapte, ou permet l'adaptation, des logements existants comme neufs en privilégiant des opérations mixtes (locatif social / locatif privé / accession) et la diversité des formes urbaines afin de contribuer au parcours résidentiel des ménages.

Enfin, en matière d'accueil des gens du voyage, l'objectif du SCoT est de poursuivre l'entretien des offres spécifiques (notamment une localisation à proximité des équipements et des services - scolaires par exemple).

### 5B2 // Adapter l'offre de logements aux situations des différents publics du territoire

En complément de l'offre en équipements et structures permettant l'accueil de publics spécifiques (jeunes actifs, apprentis, seniors dépendants, etc.), il s'agit de produire une offre adaptée dans le tissu urbain mixte implantée en priorité :

- à **proximité des centralités urbaines** et villageoises voire des arrêts de transports collectifs actuels et futurs, et de prévoir des accès modes doux sécurisés ;
- à **proximité de l'offre d'emplois** et des grands employeurs du territoire (pour les jeunes actifs et les apprentis).

Ce développement de structures au sein des centralités urbaines garantira la mixité générationnelle et sociale souhaitée pour le territoire, tout en favorisant de nouveaux modes d'habiter.

# 6 OBJECTIFS RELATIFS À LA RÉHABILITATION DU BÂTI EXISTANT

*Les besoins en logements nécessaires à la réalisation des ambitions démographiques du SCOT pour le Maine Saosnois à horizon 2040 mobilisent l'ensemble des leviers disponibles déjà présents au sein du bâti existant, quelle que soit sa nature ou son occupation, et ce dans l'ensemble des communes du territoire, les pôles comme les villages.*

*Cette ambition s'inscrit dans un objectif de modèle de développement plus vertueux et qui limite les nouvelles urbanisations en extension sur nos espaces agricoles, naturels et forestiers.*

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	<b>6B</b> Adapter l'offre résidentielle dans le bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui et de demain
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	/
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	<b>6A</b> Organiser la reconquête et la valorisation du parc résidentiel existant
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/

## 6 OBJECTIFS RELATIFS À LA RÉHABILITATION DU BÂTI EXISTANT

### Objectif 6.A - Organiser la reconquête et la valorisation du parc résidentiel existant

Pour répondre aux besoins de logements nécessaires au projet démographique stratégique du SCoT Maine Saosnois, tout en respectant un objectif transversal de sobriété, cette production de logement s'appuie sur la mobilisation du patrimoine immobilier existant et aujourd'hui désaffecté.

Au travers de l'amélioration qualitative du parc de logements anciens, le développement et la diversification de l'offre de logements s'appuiera alors en priorité sur le réinvestissement du patrimoine bâti existant de l'ensemble des polarités urbaines du Maine Saosnois. Ce réinvestissement s'appuie sur :

- la **résorption des logements vacants et des copropriétés dégradées** voire potentiellement indignes, l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort et leur remise sur le marché ;
- la rénovation et la remise sur le marché du parc de **logements anciens vacants**, par une adaptation de ces formes bâties anciennes à la demande locale actuelle et future.
- La prise en compte de l'habitat dans les projets de réaménagement global des espaces de centralité et de faubourgs.

L'objectif fixé pour le territoire est **de mobiliser 340 logements vacants sur la période du SCoT, ceci afin de réduire** le besoin de constructions neuves nécessaires au projet démographique du Maine Saosnois.

**Aussi, l'objectif du SCoT est d'atteindre un taux de vacance résidentielle de 8,5 % en 2040** (contre 11% en 2017 - Source : recensement de la population, INSEE 2020).

Cet effort de remobilisation de la vacance résidentielle s'articule avec l'armature urbaine du SCoT, où les pôles du territoire participent au moins aux 2/3 de cet objectif, en s'appuyant notamment sur les opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine.

ressource

- Création d'un guichet unique de l'habitat en octobre 2021 comprenant une Plateforme de la Rénovation Énergétique (PTRE) en partenariat avec l'État et la Région Pays de la Loire et de deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH de droit commun sur le territoire Maine Saosnois et OPAH-RU sur le centre-ville de Mamers) en partenariat avec l'ANAH et le Département de la Sarthe.

## 6 OBJECTIFS RELATIFS À LA RÉHABILITATION DU BÂTI EXISTANT

### Objectif 6.B - Adapter l'offre résidentielle dans le bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui et de demain

*Le Maine Saosnois, en cohérence avec les objectifs nationaux de sobriété énergétique a comme objectif de réduire ses émissions de Gaz à Effet de Serre et la consommation énergétique sur son territoire.*

#### 6B1 // Améliorer la performance énergétique des logements anciens

La mobilisation des patrimoines immobiliers s'effectuera également au travers de l'amélioration de la performance énergétique du parc ancien et de limiter leurs émissions de Gaz à Effets de Serre. Qu'il s'agisse de logements en accession en locatif privé ou locatif social.

Dans vingt ans, l'objectif est donc de réaliser la rénovation énergétique en label BBC de 75% du parc total de logements en 2017 (*Source Millésime INSEE 2021*), soit :

- de 8 750 logements individuels ;
- de 825 logements collectifs.

Cette rénovation énergétique du parc de logements s'accompagnera autant que possible de l'adaptation des logements aux besoins du vieillissement et du handicap mais également de l'amélioration des performances environnementales du parc : usage des eaux de pluie pour les eaux grises, utilisation de sources énergétiques décarbonées dans les logements.

#### 6B2 // Produire de nouveaux logements exemplaires en termes d'énergie

Afin d'ancre le développement du territoire dans le développement durable, le SCoT a comme objectif pour les nouveaux logements :

- La production de logements exemplaires en termes de performances

énergétiques (logements BEPOS, E+C-, catégories énergétiques A ou B, intégration de dispositifs de productions d'énergies renouvelables) et des secteurs de développement favorisant la connexion aux réseaux urbains de distribution d'énergie décarbonée.

- Des formes urbaines intensives en termes de foncier et des aménagements connexes mutualisés limitant l'artificialisation des sols.

#### 6B3 // Adapter les logements existants aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie

L'offre résidentielle et de service destinée aux publics en perte d'autonomie est développée en priorité dans les pôles du territoire. Les actions se porteront autant sur l'adaptation des logements existants pour permettre le maintien à domicile de leurs occupants, que sur la production d'une nouvelle offre spécifique par l'adaptation et le nouvel usage de bâtiments pré-existants.

Pour garantir l'attractivité du parc de logements sur le long terme, ces adaptations seront réversibles et faciliteront la modularité les bâtiments.

*Le Maine Saosnois place la préservation de ses espaces au cœur de son projet stratégique, pour un cadre de vie qui attire de nouveaux habitants, de nouveaux visiteurs et crée de nouvelles activités.*

*Aussi, il se fixe des objectifs de densification ambitieux et adapté à son identité rural, pour préserver son caractère différenciant par rapport aux agglomérations voisines.*

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	/
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	/
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	<b>7A</b> Concentrer la production urbaine neuve au sein des enveloppes urbaines existantes <b>7B</b> Optimiser le foncier selon les modalités d'urbanisation permettant de lutter contre l'étalement urbain <b>7C</b> Viser l'efficacité foncière des développements résidentiels
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/

# 7 OBJECTIFS RELATIFS À LA DENSIFICATION

## Objectif 7.A - Concentrer la production urbaine neuve au sein des enveloppes urbaines existantes

La recherche d'une optimisation des tissus urbains constitués participe à la limitation de l'artificialisation de nouveaux espaces. Aussi, la production urbaine visera la densification de l'ensemble des secteurs déjà urbanisés quelle que soit leur destination (résidentielles, économiques, mixité fonctionnelle).

### En matière de production de logements :

- L'ouverture à l'urbanisation à moyen terme résulte de l'évaluation d'un besoin foncier nécessaire à la réalisation du projet de développement local non disponible au sein de la zone déjà urbanisée.
- Au total, **au moins 47% des logements neufs produits sur les 20 prochaines années devront être réalisés au sein des enveloppes urbaines existantes. Il s'agit d'un seuil minimum** ; cela ne constitue certainement pas un plafond dans le sens où il pourra être dépassé compte-tenu des résultats de l'étude de densification des zones déjà urbanisées.
- Ces objectifs sont modulés suivant les secteurs géographiques pour prendre en compte leurs caractéristiques propres :

Secteurs géographiques	% minimale de logements neufs à produire au sein de l'enveloppe urbaine
Secteur nord	50%
Secteur ouest	45%
Secteur sud	45%
<b>SCoT Maine Saosnois</b>	<b>47%</b>

- Sur la période de mise en œuvre du SCoT de 20 ans, la densification des enveloppes urbaines doit s'intensifier d'une décennie à l'autre.
- Cette production de logements répond également aux besoins liés à la destruction d'une partie du parc de logements en lien avec les opérations de renouvellement urbain à mettre en œuvre pour redynamisation l'attractivité des centralités urbaines et villageoises.

### En matière de production économique ou d'équipements :

L'objectif est la recherche d'une mutualisation des espaces monofonctionnels, ainsi que l'optimisation des tènements fonciers déjà urbanisés (cf. Objectif 1).



## Objectif 7.B - Optimiser le foncier selon des modalités d'urbanisation permettant de lutter contre l'étalement urbain

*La production de logement et les objectifs quantitatifs de densification ont des impacts sur la qualité du bâti, son environnement et la qualité de vie. Le Maine Saosnois s'engage dans une démarche de densification qualitative.*

### 7B1// Mobiliser les disponibilités au sein de l'enveloppe urbaine

Pour remplir ses objectifs démographiques et économiques, le SCoT privilégie la rénovation, la remobilisation et l'intensification des fonciers déjà urbanisés pour la production de logements et la réalisation d'espaces d'activités.

Aussi, la poursuite de cet objectif s'appuie sur :

- la **mobilisation** en priorité **des friches, des délaissés urbains et des tènements fonciers ayant fait l'objet d'investissements publics** afin de répondre aux besoins résidentiels et économiques,
- **l'intensification foncière des tissus urbains économiques et résidentiels mixtes** pour augmenter leur capacité d'accueil,
- la **réalisation d'une étude de densification** des zones déjà urbanisées permettra d'identifier la capacité des tissus urbains et villageois à accueillir de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Celle-ci consistera à **l'analyse de l'ensemble des tènements fonciers non bâtis et des secteurs de renouvellement urbain présents au sein des enveloppes urbaines et villageoises** (cf. schéma ci-contre) afin d'évaluer leurs capacités d'accueil pour la réalisation des logements neufs.

Cette étude débouchera sur **une véritable stratégie foncière intégrée à l'échelle de la commune et/ou du secteur géographique**, permettant de phaser dans le temps, sur les 2 décennies de mise en œuvre des objectifs du SCoT, leur mobilisation et les outils opérationnels à mobiliser pour la remise en état des tènements fonciers et des ensembles immobiliers visés.

### 7B2// Conjuguer identité rurale et densification du tissu urbain existant

Tous les tènements fonciers libres au sein des enveloppes urbaines n'ont pas vocation à être construits, en lien avec la préservation du caractère rural du territoire. L'objectif de cette identification est de moduler les objectifs de densification aux contextes locaux, pour un processus acceptable et qualitatif.

Aussi, s'ils ont vocation à être mobilisés autant que possible, ils tènements fonciers en enveloppes urbaines pourront être hiérarchisés suivant des critères d'appréciation de leur disponibilité, tels que :

- une **taille minimum par terrain modulée suivant l'armature urbaine du SCoT**, afin de garantir l'accueil de nouveaux résidents dans des conditions en lien avec le caractère plutôt urbain ou rural de l'environnement bâti ;
- les **caractéristiques propres du terrain** ;
- la **nature de la propriété foncière et la prise en compte du phénomène de rétention foncière** (sous réserve d'éléments de justification permettant d'apprécier localement la teneur du phénomène) ;
- la **localisation de la parcelle** par rapport à l'offre de centralité ou la desserte en transports collectifs, à privilégier.

En outre, l'atteinte de l'objectif d'intensification doit tenir compte des disponibilités réellement mobilisables dans les tissus existants, appréciées en fonction :

- des contraintes techniques à la densification justifiées ;
- de la compatibilité avec les autres objectifs poursuivis par le SCoT : qualité paysagère et urbaine, préservation des milieux naturels et des continuités écologiques, minimisation de l'exposition des populations aux risques et nuisances etc.

### Objectif 7.C - Viser l'efficacité foncière des développements résidentiels

Le second pilier de cet objectif thématique est la production d'opérations urbaines denses en extension des enveloppes urbaines. Leur réalisation découle d'une capacité insuffisante des enveloppes urbaines à se voir réaliser des projets dans des communes ou des secteurs géographiques. Elle participe à l'atteinte de l'objectif de meilleure efficacité foncière du développement du Maine Saosnois.

#### Définition de l'enveloppe urbaine

C'est l'ensemble des espaces artificialisés (bâti ou non) présentant une continuité et une certaine compacité, de taille suffisante pour être conforté par de nouvelles constructions.



Source : ADEUPa

#### Pourquoi délimiter l'enveloppe urbaine ?

Elle nous sert de référence pour la mesure des possibilités d'extension du SCoT (l'urbanisation au-delà de l'enveloppe existante doit être interprétée comme de l'extension urbaine).

Afin d'ancrer la production de nouveaux logements dans une logique de sobriété foncière en lien avec la structuration territoriale du Maine Saosnois, la capacité d'accueil des secteurs à vocation résidentielle situés en extension de l'enveloppe bâtie existante permettra une optimisation du foncier utilisé par le respect des **densités brutes moyennes** suivantes :

- **Pôle mamertin** : 20 logements par hectare ;
- **Pôles secondaires** : 17 logements par hectare ;
- **Communes rurales (dont les pôles relais)** : 15 logements par hectare.

Une modulation de ces seuils de densité est possible entre secteurs d'une même commune, afin d'assurer la mobilisation des tènements fonciers les plus favorables mais présentant des contraintes topographiques nécessitant des adaptations (prise en compte de la pente, forme de l'unité foncière, etc.)

À l'échelle de la commune, la densité brute moyenne de l'ensemble des opérations devra respecter le seuil minimal fixé ci-dessus.

Les opérations en renouvellement veilleront quant à elles à une augmentation adaptée aux enjeux locaux de la densité de logements dans les secteurs où elles prennent place.

# 8 OBJECTIFS RELATIFS À LA POLITIQUE DE MOBILITÉ

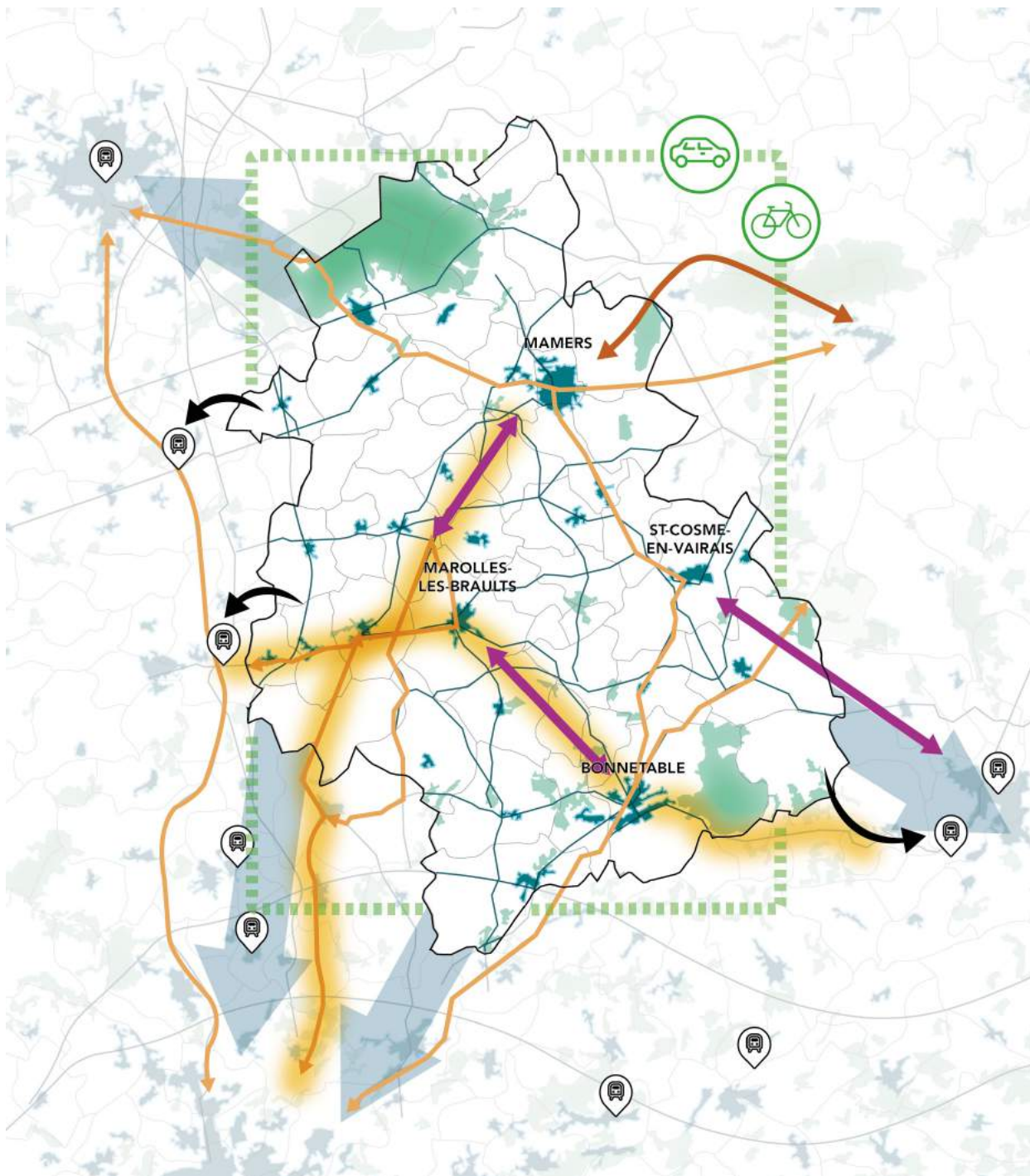
Dans le contexte de transition écologique, les transports et déplacements tiennent un rôle important pour un développement durable des territoires.

Le Maine Saosnois s'inscrit dans la recherche de réduction de la part modale des véhicules individuels motorisés dans l'ensemble des déplacements. Le territoire entend ainsi participer à la réduction des émissions de GES et à la consommation des ressources fossiles. Aussi, l'objectif est de valoriser l'usage des autres modes de déplacements, tels que les modes doux, les transports collectifs et les solutions de mobilité collective.



Le SCoT encourage un maillage et une desserte du territoire qui bénéficient à tous et réduisent les fractures territoriales sur le plan de la mobilité. Cela se traduit notamment par la diversification des modes de transports et la multiplication des interconnexions à l'intérieur du territoire et avec les agglomérations limitrophes.

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	/
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	<b>8C</b> Aménager les centralités et les zones d'emplois en faveur des mobilités douces et de la réduction des déplacements
	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	<b>8A</b> Organiser des mobilités plus durables en s'appuyant sur de nouvelles pratiques et déplacement <b>8B</b> Améliorer la qualité et l'attractivité de la desserte par les réseaux de transport
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/













### OBJECTIFS RELATIFS À LA POLITIQUE DE MOBILITÉ

- 8.A Organiser des mobilités plus durables en appui de nouvelles pratiques
-  8A1 Favoriser l'usage collectif de la voiture individuelle
  -  8A2 Permettre le déploiement des nouvelles mobilités décarbonnées

### OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS

- 9.A Appuyer les centralités par la localisation de la nouvelle offre en équipements
- 9.B Programmer et mutualiser des équipements à l'échelle des bassins de vie de proximité

-  Rendre attractifs les modes de déplacement doux au sein des tissus urbaines
-  Rendre attractifs les modes de déplacement doux entre les villages et les bourgs
-  Renforcer l'attractivité des lignes interurbaines
-  Renforcer les lignes de transports vers les pôles d'emplois départementaux
-  Renforcer l'offre de la « ligne de marché » Mamers - Bellême
-  Préserver la qualité des axes routiers
-  Assurer la connexion des transports collectifs
-  Renforcer l'attractivité des équipements en lien avec les centralités et les autres services

## 8 OBJECTIFS RELATIFS À LA POLITIQUE DE MOBILITÉ

### Objectif 8.A - Organiser des mobilités plus durables en s'appuyant sur de nouvelles pratiques de déplacement

*Le développement de l'offre de services de mobilité diffuse au sein des bassins de proximité, à l'échelle des secteurs géographiques du SCoT, constitue un objectif essentiel au développement local du Maine Saosnois. Il s'agit de garantir l'ensemble des chaînes de mobilité, depuis le domicile en communes rurales jusqu'aux centralités des pôles urbains du territoire. Cette orientation s'appuie sur l'accompagnement des évolutions des modes de déplacements automobiles.*

#### 8A1 // Favoriser l'usage collectif de la voiture individuelle

L'objectif est de réduire l'usage individuel des véhicules motorisés dans le cadre des déplacements domicile-travail et plus largement, des déplacements contraints.

L'objectif est de développer les usages collectifs de la voiture individuelle telles que le covoiturage, l'autopartage (pratiques non exhaustives), parking-relais, vers et depuis Alençon, Le Mans et la Ferté-Bernard, au travers de :

- la mise en place d'un maillage d'infrastructures et d'aménagements spécifiques à proximité et au sein des centralités urbaines et villageoises et des espaces d'activités économiques et les grands employeurs (hôpital local de Bonnétable, Centre hospitalier de Mamers, par exemple),
- l'intensification et la diversification de l'usage des espaces de stationnement,
- l'accompagnement des pratiques de covoiturage dynamique.

Les secteurs géographiques sont l'échelle à laquelle s'organisent les chaînes de mobilité permettant de désenclaver les secteurs ruraux isolés.

Enfin, l'équipement des sites d'emplois sera complété et complémentaire à la mise en place de solutions collaboratives tels que les plans de déplacement inter-entreprises (PDIE) ou d'entreprise (PDE).

#### 8A2 // Permettre le déploiement des nouvelles mobilités décarbonées

Pour accompagner les évolutions technologiques en matière de véhicules à faible émission voire à émission zéro, les infrastructures supports à leur recharge seront réalisées pour en faciliter l'accès au plus grand nombre : proximité aux axes de grande circulation, proximité ou localisation au cœur des centralités urbaines et villageoises.

## 8 OBJECTIFS RELATIFS À LA POLITIQUE DE MOBILITÉ

### Objectif 8.A - Organiser des mobilités plus durables en s'appuyant sur de nouvelles pratiques de déplacement

#### 8A3 // Aménager le territoire en faveur des modes doux

Pour accroître la part des modes doux dans les déplacements du quotidien, l'objectif est de développer les conditions nécessaires à leurs usages de manière sécurisée au sein et entre les centralités urbaines et villageoises :

- **Au sein des tissus urbains**, il s'agit :
  - d'intégrer les besoins spécifiques des modes doux dans les opérations de revitalisation des centres-bourgs et au sein des espaces d'activités économiques et commerciales ;
  - de résorber les voies en impasse dans les tissus urbains pavillonnaires ; dans les nouvelles opérations d'aménagement, les voies d'accès devront présenter une entrée et une sortie ;
  - d'assurer la continuité et la sécurité des itinéraires cyclables par un maillage adapté au contexte urbain et au partage apaisé de l'espace public et de circulation entre les différents modes ;
  - de concevoir les nouveaux quartiers en intégrant les principes valorisant l'usage des modes doux.
- **Entre les villages et les bourgs**, il s'agit :
  - d'identifier les chemins et les voies communales (GR, itinéraires touristiques, chemins communaux) peu fréquentées permettant des itinéraires alternatifs aux grands axes de circulation et pouvant accueillir des liaisons cyclables capacitaires comme de découverte ;
  - d'aménager, lorsque cela est possible, des voies dédiées aux modes actifs sur les emprises des axes routiers structurants du territoire (RD2, RD301, RDA19, RD27 notamment) ou leurs abords ;
  - de poursuivre l'aménagement de nouveaux itinéraires en visant la multifonctionnalité des flux (utilitaires, touristiques, agricoles, équestres) et en veillant à une signalétique efficace. Ces nouveaux itinéraires participent autant au prolongement d'itinéraires existants, d'échelle locale à nationale, qu'à la création de nouvelles boucles de découverte du patrimoine et du paysage local.
  - de prendre en compte l'impact environnemental et écologique de leur réalisation sur les milieux en privilégiant les tracés préexistants, les revêtements perméables et le renforcement de la trame verte sur leur linéaire ;
  - d'engager une réflexion sur la mise en réseau des itinéraires existants pour mailler l'ensemble du territoire et permettre les liaisons nord / sud et est / ouest.

## 8 OBJECTIFS RELATIFS À LA POLITIQUE DE MOBILITÉ

### Objectif 8.B - Améliorer la qualité et l'attractivité de la desserte par les réseaux de transport

*Le SCoT vise à assurer et à renforcer les bonnes conditions de desserte par les transports collectifs existants, pour faciliter l'accès aux pôles d'emplois, d'équipements ou de commerces du territoire et des espaces voisins.*

#### 8B1 // Pérenniser la desserte du territoire par les transports collectifs

Le SCoT vise à mieux répondre à la diversité des besoins de mobilité de l'ensemble des populations du territoire (inactifs, actifs, scolaires), au travers :

- du renforcement de l'offre de la « ligne de marché » Mamers – Bellême par une mission supplémentaire le samedi (vers Mamers) et le jeudi (vers Bellême) ;
- de l'engagement de la réflexion sur une liaison entre Marolles-les-Braults et Mamers, qu'il s'agisse d'une nouvelle ligne ou du prolongement de la ligne 211 Marolles – Le Mans, ainsi que sur une liaison entre Mamers / Saint-Cosme et La Ferté-Bernard, voire liaison Bonnétable / La Ferté ;
- du renforcement de l'attractivité des lignes interurbaines du Maine Saosnois et des territoires voisins (ligne 204-210 à l'ouest, ligne 219 au sud), ainsi que des gares TER de la ligne Le Mans – Alençon et de la ligne Le Mans – La Ferté Bernard, en organisant l'accessibilité des modes doux et usages collectifs de la voiture au sein des secteurs géographiques.

#### 8B2 // Préserver la qualité des axes routiers

Afin d'assurer de bonnes conditions d'accès routier, il convient de veiller à l'entretien du réseau routier principal et secondaire en prévoyant les opérations visant à maintenir leur bon état.

Enfin, leur réalisation participera à la limitation de leurs impacts potentiels sur la santé humaine en privilégiant les dispositifs en faveur d'une absorption des nuisances sonores et des pollutions.

## 8 OBJECTIFS RELATIFS À LA POLITIQUE DE MOBILITÉ

### **Objectif 8.C - Aménager les centralités et les zones d'emplois en faveur des mobilités douces et de la réduction des déplacements**

*L'urbanisme et l'aménagement des secteurs urbains et villageois du Maine Saosnois participent au renforcement de l'attractivité des modes doux pour les déplacements du quotidien ou à la réduction des distances des déplacements. Aussi, les espaces urbains déjà constitués et leurs abords, concentrant commerces, équipements et services, doivent évoluer pour limiter l'usage de la voiture individuelle pour les courtes distances. Il s'agit également de contribuer à l'objectif d'un « territoire - santé » en incitant aux pratiques actives.*

#### **8C1 // Prévoir l'offre de logements nouveaux au sein ou à proximité immédiate des offres de centralités urbaines**

Afin de limiter les distances des déplacements dits « contraints » du quotidien, les opérations de production de nouveaux logements privilégieront les secteurs de développement au sein des centralités urbaines et rurales, le cas échéant en continuité immédiate.

Le SCoT vise le renforcement de la multifonctionnalité des espaces de centralité (habitat, activités économiques diffuses types professions libérales, activités non nuisantes, commerces et services).

#### **8C2 // Rendre les centralités urbaines et villageoises attractives**

L'objectif est de contribuer à la redynamisation des centres-bourgs, notamment en y redessinant la circulation selon les principes définis par ailleurs. Il s'agit également d'y développer de nouveaux services, permettant d'attirer les habitants dans les centres-bourgs. À cet effet, l'installation de nouveaux services de proximité, notamment en lien avec le numérique (lieux de connexion numérique, espaces de retrait click & collect, conciergeries...) sera encouragée.

En ce sens, les espaces publics et les voiries des centres-bourgs des communes du Maine Saosnois favoriseront l'accueil des modes doux et piétons. Seront également mis en œuvre des services pour les modes doux : éco-mobilité scolaire, locations, etc.

#### **8C3 // Équiper les espaces publics pour l'accueil de services mobiles et ambulants**

Dans une perspective de dynamisation des centres-bourgs notamment à travers le renforcement des rencontres entre les individus, du lien social et du sentiment de vivre ensemble, le SCoT prévoit que sur ces secteurs seront développés et aménagés des espaces pour favoriser l'accueil de services et commerces mobiles et ambulants. L'espace public « place centrale » des bourgs et villages est privilégié pour assurer ce rôle.

Les équipements nécessaires (points d'eau, électricité, arbres, mobilier urbain,...) seront anticipés lors des aménagements d'espaces publics.



# 9 OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS

Le SCoT poursuit un objectif d'élévation du niveau d'équipements et de services du territoire pour accroître la qualité du cadre de vie offert et asseoir son modèle de ruralité vivante et attractive.

Il cherche à pérenniser la présence de ses équipements structurants et à faciliter leur accessibilité par tous les habitants du territoire ainsi que le développement de la coopération avec les agglomérations limitrophes.

En lien avec son ambition de neutralité carbone à horizon 2050, il accompagne également les évolutions en matière de mobilités, en favorisant les modes doux et prévoit les aménagements nécessaires à la moindre utilisation de la voiture individuelle.

L'objectif poursuivi s'exprime également à travers l'ambition d'un maillage fin de l'offre de services et équipements.

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	/
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	<b>9A</b> Appuyer les centralités par la localisation de la nouvelle offre en équipements <b>9B</b> Programmer et mutualiser des équipements à l'échelle de bassins de proximité <b>9C</b> Accompagner le déploiement des infrastructures modes doux pour les activités touristiques <b>9D</b> Déployer l'accès numérique et faciliter son usage pour tous
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/

## 9 OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS

### Objectif 9.A - Appuyer les centralités par la localisation de la nouvelle offre en équipements

*L'objectif est d'intégrer le développement de l'offre en équipements au service de la qualité et de l'attractivité des centralités urbaines et villageoises.*

#### 9A1 // Renforcer l'attractivité des équipements en lien avec les centralités et les autres services

Le développement de l'offre en équipements est envisagé en renforcement des centralités urbaines et villageoises.

Les investissements doivent permettre le maintien et le développement de l'offre de services (publics comme privés) et d'équipements localisés dans les centralités. Ils participent au renforcement de l'armature urbaine, en engageant, pour les communes rurales et les pôles relais, une recherche de mutualisation des équipements existants entre communes, au sein d'un même secteur géographique, particulièrement la réflexion sur le tryptique école élémentaire complète / offre commerciale de proximité / services à maintenir.

Pour garantir un usage optimal des équipements existants ou futurs, les modalités de production urbaine participeront à améliorer leur fréquentation, et intégreront les objectifs suivants :

- une accessibilité facilitée pour l'ensemble des modes de déplacements et notamment les modes doux, la desserte en transports collectifs ;
- une continuité bâtie et fonctionnelle avec le tissu existant ;
- une localisation dans une densité bâtie élevée ;
- une valorisation des espaces publics d'accompagnement ;
- une intégration paysagère et environnementale qualitative avec une approche exemplaire en matière d'efficacité énergétique, de maîtrise et de gestion des ressources (ressource en eau notamment) ;

- la capacité à proposer une offre ambulante ;
- la production de logements sera réalisée en intégrant la recherche de leur proximité ou d'une accessibilité rapide à cette offre, en favorisant par exemple les opérations de renouvellement urbain ;

Plus particulièrement, les projets de développement urbains et résidentiels veilleront à être en cohérence avec les capacités locales afin de répondre aux besoins des populations ou usagers projetés pour, a minima, les équipements et services suivants :

- accueil de la petite enfance et enseignement scolaire primaire et secondaire,
- hébergement des personnes âgées intégrant un équipement de téléconsultation,
- alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées.

#### 9A2 // Envisager la réversibilité et le multi-usages des équipements

Pour accroître l'effet des nouveaux équipements et optimiser les investissements qu'ils représentent, l'objectif est d'encourager leur multi-usages et leur réversibilité, notamment à travers la conception et la localisation (exemples d'usages pouvant se superposer : espaces verts, gestion des eaux pluviales, sport, cours d'écoles, stationnement, lieux de rassemblement public, cantine scolaire ouverts aux seniors de la commune, EHPAD et structure petite enfance sur un même site etc.)

## 9 OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS

### Objectif 9.A - Appuyer les centralités par la localisation de la nouvelle offre en équipements

#### 9A3 // Encourager la montée en gamme de l'offre en équipements et services structurants par l'affirmation des pôles

Le pôle mamertin et les pôles secondaires du territoire (Saint-Cosme-en-Vairais, Marolles-les-Braults et Bonnétable) ont vocation à accueillir des équipements et services de centralité qui renforcent l'attractivité et la visibilité de leur offre urbaine et leur capacité à répondre aux besoins de l'ensemble du territoire et plus particulièrement des secteurs géographiques qui se structurent autour d'eux.

Le développement de ces équipements et services est envisagé :

- En articulation avec les opérations de renouvellement urbain, de reconquête et de production de nouveaux logements, de structuration de l'offre commerciale ;
- Au sein des centralités du territoire, en visant à répondre aux objectifs :
  - d'optimisation foncière et de synergie entre différents équipements quand cela s'avère possible : fonctions mutualisées, espaces partagés, espaces publics associés, stationnement, etc. ;
  - de valorisation des patrimoines architecturaux et urbains ;
  - d'accessibilité : desserte par divers modes de mobilité dont les transports en commun, maillage des mobilités douces, etc. ;
  - relatifs à la transition énergétique et environnementale.

Le développement et/ou le maintien des infrastructures de services à la population est recherché dans les pôles du territoire dans une perspective de rayonnement territorial, y compris le mode itinérant.

## 9 OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS

### Objectif 9.B - Programmer et mutualiser des équipements à l'échelle de bassins de proximité

*L'objectif est d'accroître les possibilités d'accès aux équipements et services par l'ensemble des habitants du territoire. Il s'agit d'assurer l'optimisation des ressources financières des collectivités et des ressources naturelles, dont foncières, en maîtrisant la multiplication des infrastructures.*

#### 9B1 // Encourager la mutualisation des équipements à l'échelle des bassins de vie de proximité et les renforcer

La mutualisation d'équipements et de services à la population entre les communes et au sein d'un même secteur géographique est encouragée. Celle-ci permet de répondre aux besoins des habitants, à la maîtrise de l'artificialisation des espaces, et à la disparité et l'inégalité territoriale en matière d'équipement sur le territoire du SCoT.

Des conventions entre les collectivités peuvent constituer une première avancée dans la perspective d'un déploiement des politiques publiques à l'échelle du Maine Saosnois.

#### 9B2 // Renforcer les partenariats avec les équipements et les centres urbains alentours

Les coopérations entre le Maine Saosnois et avec les agglomérations voisines (Alençon, le Mans, La Ferté-Bernard) et les démarches de valorisation patrimoniale (PAH Perche sarthois, PNR du Perche, PNR Normandie Maine) sont également envisagées au bénéfice :

#### De l'offre culturelle et de loisirs à travers :

- l'accès privilégié aux équipements de ces agglomérations ou démarches par les habitants du territoire, par exemple : abonnements culturels

couplés multi-sites, accueil et échanges scolaires du territoire dans les lieux culturels d'agglomération, etc. ;

- l'organisation sur l'ensemble du territoire de programmations décentralisées, par exemple : par le développement de résidences d'artistes, par l'animation du réseau des bibliothèques, par l'organisation d'événementiels, etc. donnant ainsi accès à la culture au plus grand nombre.

**De l'offre de santé,** ceci afin de garantir et d'amplifier une offre de soins diversifiée et de qualité et réduire les inégalités d'accès et améliorer le service rendu à la population. Il vise :

- la pérennisation des 2 pôles hospitaliers de proximité (hôpital local de Bonnétable, CHICAM de Mamers),
- le renforcement du réseau de maisons de santé, dans les centralités, et la mise en réseau des différents acteurs médicaux par le développement d'une plateforme de médecine de proximité intégrant la téléconsultation ;
- le développement des antennes de proximité dans les villages, notamment sous la forme de cabinets secondaires intégrant la téléconsultation.

## 9 OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS

### Objectif 9.C - Accompagner le déploiement des infrastructures modes doux pour les activités touristiques

*Le développement des itinéraires pour modes doux constitue un objectif essentiel du SCoT. Il s'inscrit d'une part dans l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à la mobilité, de renforcer l'offre touristique ciblée pour les cyclistes et l'activité équestre, et d'avoir une approche de l'aménagement et de l'urbanisme favorable à la santé*

En complément des objectifs en matière de mobilité et de déplacement, le SCoT poursuit un objectif de structuration et de développement de l'offre en services touristiques autour des grands itinéraires qu'il identifie.

Il s'agit de prolonger les effets des équipements programmés à la faveur d'un développement local pour le territoire et les habitants.

Aussi, les abords des itinéraires (appréhendés selon une logique de faisceaux) constituent les sites privilégiés pour :

- La réalisation de haltes de services (réparation, point d'eau, toilettes, ventes de produits locaux, etc.) ;
- L'installation d'établissements d'hébergement et de restauration équipés pour l'accueil de cyclotouristes, de randonneurs à pied ou équestres.

### Objectif 9.D - Déployer l'accès au numérique et faciliter son usage par tous

*Le déploiement d'internet très haut débit et la résorption des zones blanches téléphonique constitue une opportunité pour faciliter l'accès au plus grand nombre à une offre étendue en services. Néanmoins, une infrastructure et un maillage en points d'accès performants ne suffisent pas. Il convient d'accompagner l'ensemble des publics du Maine Saosnois à la pratique des outils numériques. L'accès au numérique pour tous constitue un levier pour enrichir l'offre et l'attractivité des centralités.*

#### 9D1 // Accompagner le déploiement numérique sur l'ensemble du territoire

Le niveau de couverture est pérennisé sur le long terme ; le très haut débit, et la montée en débit des technologies actuelles et futures accompagnent le développement urbain, dans tous les espaces, ruraux comme urbains, du territoire. L'installation des infrastructures qui y sont liées intégreront les objectifs de préservation de la qualité des paysages ; dans les sites d'intérêt remarquable, son enfouissement est réalisé.

Les nouveaux quartiers ou bâtiments, quelle que soit leur fonction, sont réalisés à proximité d'un réseau numérique performant préexistant ou, procèdent aux installations et connexions nécessaires à leur raccordement aux réseaux.

#### 9D2 // Résorber les « zones blanches » de téléphonie

À horizon 2040, l'ensemble du Maine Saosnois dispose d'une connexion aux télécommunications mobiles performantes et d'un débit suffisant aux besoins et des usages, et ne compte plus de zone blanche de téléphonie mobile.

L'aménagement de ces installations veillera à leur bonne intégration dans le paysage, leur mutualisation et privilégiera des sites hors espaces remarquables (sites classés, sites inscrits, co-visibilité avec un monument historique, localisation sur une route touristique, etc.)



## 9 OBJECTIFS RELATIFS AUX ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET TRANSPORTS COLLECTIFS

### Objectif 9.D - Déployer l'accès au numérique et faciliter son usage par tous

#### 9D3 // Mailler le Maine Saosnois en points d'accès numérique

De nouveaux points d'accès numérique seront réalisés en complémentarité du réseau existant à l'échelle du Maine Saosnois. Ces nouveaux points d'accès pourront être fixes ou itinérants.

Ils seront aménagés au moins sur les pôles et de préférence dans les lieux de centralité de proximité et dans les secteurs desservis par les transports en commun. Leur objectif est de permettre l'accès aux services publics et également de favoriser les interactions entre les fonctions urbaines, et être support de nouveaux aménagements à vocation tant économique que sociale.

#### 9D4 // Accompagner les pratiques du numérique

La mise en place d'un réseau de pôles numériques ruraux participera à la réduction de la fracture territoriale, générationnelle et numérique au travers d'une diversification des usages et d'une facilitation de l'accès à distance aux offres de soins, de formation, culturelles, etc. des métropoles voisines à même de répondre aux enjeux de proximité et du quotidien (télémédecine, téléconsultation, etc.)

#### 9D5 // Déployer les possibilités d'usage au sein de ces espaces numériques

Ces installations devront pouvoir accompagner la diversité des besoins spécifiques aux différents usages d'internet, pour l'ensemble des usagers du territoire. Pour cela, l'accès aux outils numériques s'accompagnera, suivant le besoin, d'installations complémentaires, (locaux et des dispositifs techniques spécifiques, visioconférence pour les formations en distanciel, etc.).

#### 9D6 // Saisir l'opportunité de villes et de villages connectés

Le déploiement de l'infrastructure numérique s'accompagne, autant que possible, de celui de dispositifs connectés permettant une meilleure gestion de la ville / du village pour l'amélioration globale du cadre et des conditions de vie des habitants.

Cela permettra notamment une meilleure gestion des ressources et une préservation de l'environnement, un développement économique (création de tiers-lieux ouverts au public, de Fab Labs etc.), une amélioration de l'offre en équipement et service en généralisant les points d'accès aux services en ligne, et la mise en place de la domotique pour prolonger le maintien à domicile des seniors et des personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

#### 9D7 // Amplifier le projet de territoire par l'outil numérique

L'outil numérique accompagne également l'optimisation des politiques publiques d'aménagement du territoire par une offre de services d'accompagnement et en suscitant des pratiques nouvelles :

- Faire rencontrer l'offre et la demande via les applications mobiles, notamment en termes de mobilité, de consommation ou de tourisme ;
- Favoriser l'accès à l'information et aux services en ligne, permettant de réduire la fracture territoriale, en renforçant la e-administration ;
- Renforcer l'attractivité du territoire, en facilitant le travail à distance (télétravail) et l'accompagnement aux itinéraires touristiques de découverte (déploiement du réseau wifi publique, des applications de géocaching).

# 3. TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

# 10 OBJECTIFS RELATIFS A LA CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

En Maine Saosnois, l'objectif est de mettre en œuvre un développement vertueux permettant de conjuguer nouvelles opportunités résidentielles pour accompagner la reprise économique et préservation / valorisation de la qualité du cadre de vie.

Il entend mettre en œuvre l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols par à la fois une densification des espaces déjà urbanisés (objectif 9) et la définition au plus juste des besoins fonciers en extension pour son projet de territoire.

Ces besoins fonciers résultent d'une amélioration de la performance des développements urbains.

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	/
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	<b>10B</b> Participer à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	<b>10A</b> Des capacités en extension qui renforcent les capacités résidentielles du territoire suivant l'armature urbaine du SCoT
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/

# 10 OBJECTIFS RELATIFS A LA CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

## Objectif 10A - Des capacités en extension qui renforcent les capacités résidentielles du territoire suivant l'armature urbaine du SCoT

Pour parvenir à ses objectifs d'accueil de population, le Maine Saosnois doit produire 1 015 logements sur son territoire au cours des vingt prochaines années. Cette production de logements s'articule avec les logiques d'intensification prioritaire des tissus déjà urbanisés, de sobriété foncière, de préservation des ressources naturelles et de capacité d'accueil ajustée du territoire.

### 10A1 // Un développement résidentiel qualitatif et respectueux des ressources

En cohérence avec les objectifs de préservation des ressources et de valorisation des paysages, le SCoT vise à ce que les projets d'urbanisme en extension :

- **intègrent en amont les capacités d'accueil du territoire**, au moment dit ou projetées, en matière d'alimentation en eau potable, assainissement, réseaux divers. Leur dimensionnement sera cohérent avec ces capacités résiduelles ;
- **soient sobres en foncier** en mobilisant en priorité le potentiel foncier et immobilier des enveloppes urbaines afin de limiter l'artificialisation des sols : changement de destination de locaux, de renouvellement urbain, de réhabilitation, etc.
  - Pour cela, au moins 47% des nouvelles constructions à destination du logement seront réalisés en enveloppe urbaine.
- **limitent les surfaces imperméabilisées** et participent à l'optimisation de la gestion des eaux pluviales ;
- **contribuent au renforcement des polarités du Maine Saosnois et des centralités villageoises** de chacune des communes ; les hameaux, s'ils sont en capacité d'accueil suffisante, ne pourront accueillir d'offre

nouvelle qu'au sein de l'enveloppe urbaine (pas d'extension).

Cet objectif vise à prôner un urbanisme qualitatif respectant l'environnement ainsi que la préservation de la qualité du cadre de vie du territoire. Les projets en renouvellement urbain s'inscrivent dans cet objectif également, tout en participant à l'intensification des sols déjà urbanisés.

### 10A2 // Renforcer l'armature urbaine du SCoT

Le projet du Maine Saosnois vise le renforcement de l'armature territoriale qui permet une plus grande complémentarité entre les niveaux de pôles, et entre communes rurales et polarités relais d'un même espace de vie.

Cette complémentarité s'appuie sur un rôle différencié des espaces dans la mise en œuvre des objectifs du SCoT avec :

- Des **pôles au développement urbain** plus intense pour conforter l'offre locale en emplois, logements, services et en équipements / commerces,
- des **communes non-pôles** qui produisent une offre rurale complémentaire.

À cette fin, chaque niveau de polarités dispose de capacités foncières en extension maximum afin de réaliser le projet stratégique :

Programmation - habitat	Surfaces en extension (en hectare)
<b>Pôle majeur</b> <i>Mamers / Saint-Longis</i>	5
<b>Pôles secondaires</b>	13
<b>Pôle relais</b>	6
<b>Communes rurales</b>	10
<b>SCoT Maine Saosnois</b>	<b>34</b>

Pour le développement résidentiel, à l'échelle du territoire du SCoT, **l'ouverture à l'urbanisation pour les vingt prochaines années ne devra pas dépasser 34 hectares.**

# 10 OBJECTIFS RELATIFS A LA CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

**Objectif 10A - Des capacités en extension qui renforcent les capacités résidentielles du territoire suivant l'armature urbaine du SCoT**

**10A3// objectifs chiffrés en matière de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Secteurs géographiques	Objectifs de densification - Part minimum des constructions neuves à réaliser en enveloppe urbaine	Objectifs relatifs à la consommation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers			
		Développement résidentiel en extension		Activités économiques et commerciales	Total surfaces maxi en extension (en ha)
		Densité brute (log/ha)	Surfaces maxi (en ha) en extension	Surfaces maxi (en ha) en extension	
<b>Secteur nord</b>	<b>50%</b>		<b>14</b>	<b>20</b>	<b>34</b>
Pôle majeur - Mamers / Saint-Longis / « le Magasin » (St-Rémy-des-Monts)	55%	20	5	13,5	18,5
Pôle secondaire -Saint-Cosme-en-Vairais	45%	17	3	6,5	9,5
Pôle relais	45%	15	2	0	2
Communes rurales	45%	15	4	0	4
<b>Secteur ouest</b>	<b>45%</b>		<b>10</b>	<b>15</b>	<b>25</b>
Pôle secondaire - Marolles-les-Braults	45%	17	5	15	20
Pôle relais	45%	15	2	0	2
Communes rurales	45%	15	3	0	3
<b>Secteur sud</b>	<b>45%</b>		<b>10</b>	<b>3</b>	<b>13</b>
Pôle secondaire - Bonnétable	45%	17	5	3	8
Pôle relais	45%	15	2	0	2
Communes rurales	45%	15	3	0	3
<b>Pôles relais - zones artisanales de proximité</b>				<b>5</b>	<b>5</b>
<b>SCoT Maine Saosnois</b>	<b>47%</b>	<b>17</b>	<b>34</b>	<b>43</b>	<b>77</b>

Tableau des synthèses des objectifs de production de logements sur le territoire

Rappel : Les objectifs chiffrés contenus dans ce tableau doivent être appréciés par les auteurs des documents locaux dans un rapport de compatibilité

## Définitions des notions du tableau ci-contre

### Densité brute en extension

Nombre de logements construits rapportés sur la surface aménagée en extension pour les réaliser. Cette surface prend en compte les espaces utilisés pour la voirie et les aménagements annexes (bassins de rétention, espaces verts, etc.) réalisés dans l'espace considéré.

### Part des logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine

Part minimale de la programmation de logements à construire devant être réalisée au travers des leviers fonciers du renouvellement urbain et de l'intensification urbaine (mobilisation des disponibilités non bâties). Elle s'applique sur les logements à construire et complète les logements produits par mobilisation des logements vacants et résidences secondaires.

### Surface maximale en extension

Il s'agit de la surface maximale pouvant être artificialisée pour produire l'offre de logements ou de foncier économique nécessaire à la mise en œuvre du projet. Les surfaces en extension sont comptabilisées à partir de **la date d'arrêt** du SCOT.

### Surfaces mobilisables dans les espaces économiques (en ha) en optimisation

Il s'agit des lots à bâtir compris dans des espaces économiques déjà aménagés, libres de constructions, et ne constituant pas la réserve foncière d'une entreprise adjacente au terrain en question (dent creuse, quartier équipé sans construction). Les espaces concernés par une ZAC dont le dossier de réalisation a été approuvé constituent également des espaces d'optimisation existants.

### Surfaces maximales en extension liées au tissu économique et commercial

Il s'agit des surfaces à aménager à destination d'activités économiques et commerciales sur des espaces non artificialisés ; elles comprennent les lots à bâtir ainsi que les aménagements connexes (VRD, espaces verts, etc.)



# 10 OBJECTIFS RELATIFS A LA CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

## Objectif 10B - Participer à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050

Le SCoT Maine Saosnois s'inscrit dans les objectifs nationaux de réduction de la perte de la biodiversité et de limitation des nouvelles urbanisations. Pour cela, son projet stratégique vise la diminution du rythme d'artificialisation de ses sols sur les 20 ans à venir et articule ses ambitions avec les autres parties du territoire régional (Pays de la Loire et Normandie).

Pour cela, le SCoT engage le Maine Saosnois dans la transition de son modèle de développement de manière séquencée et continue, par la diminution de l'artificialisation et la mise en œuvre d'actions de désartificialisation des sols.

### 10B1 // Ralentir le rythme de l'artificialisation des espaces NAF

Les modalités de réalisation des objectifs en matière de logements et de développement économique appuient l'ambition régionale de réduction de la consommation d'espaces sur les 20 ans de mise en œuvre du SCoT.

Pour cela, les objectifs de modération de consommation économique de l'espace, alliant optimisation urbaine et limitation de l'artificialisation des sols, sont engagés dès la 1<sup>ère</sup> décennie, et s'intensifient sur la seconde période, ceci afin de tendre vers zéro à horizon 2050 :

Tableau récapitulatif du ralentissement du rythme de l'artificialisation des espaces NAF

	Surfaces maximales artificialisées (en ha)
1 <sup>ère</sup> décennie - 2022-2032	52
2 <sup>ème</sup> décennie - 2032-2042	25
Période SCoT - 2022-2042	77

### 10B2 // Mobiliser en priorité les espaces déjà artificialisés pour engager la désartificialisation

L'ensemble des espaces artificialisés du territoire peuvent participer à la reconquête de la qualité écologique et à la désartificialisation des tissus urbains.

Les espaces potentiels identifiés sur le territoire y contribuent, par exemple :

- Les friches d'activités économiques ou d'équipements, notamment en entrée de ville ou à proximité des milieux naturels ;
- Les sites de carrière pouvant ne plus être exploités à horizon SCoT ;
- Les opérations de renouvellement urbain ;
- Les cours d'eau pourront également faire l'objet d'une renaturation, notamment dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du SAGE de la Sarthe Amont.

Enfin, la désartificialisation des espaces artificialisés non bâtis, tels que les espaces de stationnement ou les cours d'école, contribueront à cet objectif.

### 10B3// Limiter l'artificialisation des sols dans les projets d'urbanisme

L'ensemble des aménagements urbains, en renouvellement, requalification comme en extension, rechercheront :

- **une part importante du végétal**, sous toutes ses formes, au bénéfice d'une régulation thermique, d'espaces verts publics apaisés, de continuités écologiques fonctionnelles (trame verte, trame bleue) et utilisant des essences végétales contributives à cette richesse écologique,
- **une part importante de sol naturel et de pleine terre**, qui permette une gestion gravitaire de ruissellement et s'inscrive dans la préservation voire la reconstitution des qualités pédologiques.

Le SCoT vise la « zéro artificialisation nette » par une contribution différenciée des espaces en fonction de leur position dans le gradient artificiel / naturel :

- pour les nouveaux projets, la priorité est donnée **au maintien des sols et une part importante de pleine terre** ;
- pour les espaces urbains existants, **la désartificialisation** implique une hausse des surfaces bio-réceptives (espaces de pleine terre et/ou végétalisés en milieu urbain) ;
- pour les opérations de renaturation / remise en agriculture, **la restauration des fonctionnalités écosystémiques des sols est l'objectif.**

## OBJECTIFS RELATIFS À LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES, DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET URBAINS

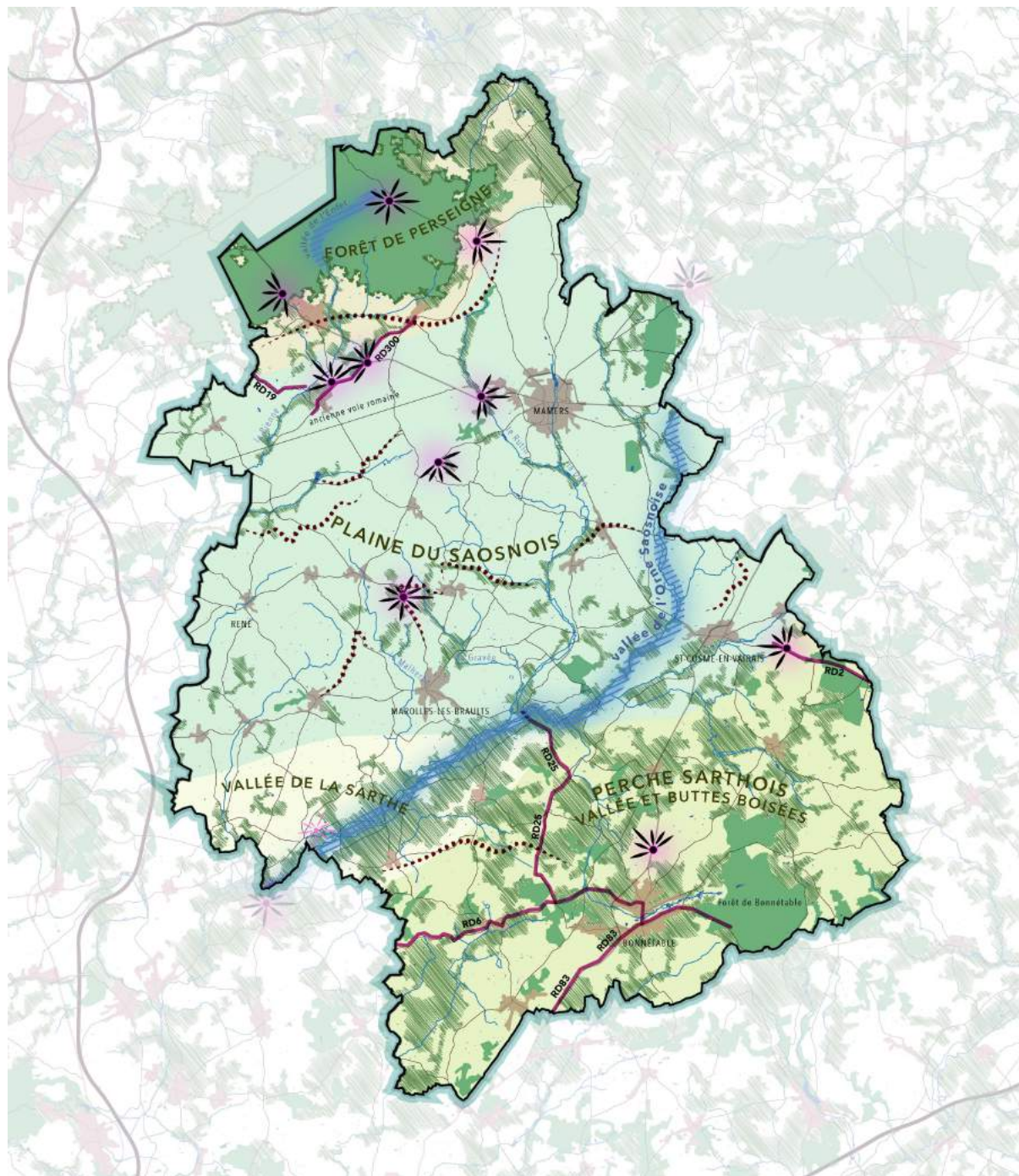
La valorisation paysagère du territoire du SCoT vise à asseoir son identité rurale en lien avec les motifs emblématiques des deux grands terroirs du Perche Sarthois et du Saosnois qui partagent des motifs paysagers communs que sont la trame bocagère, les vastes forêts, les vallées encaissées.

Ce patrimoine naturel et bâti hérité des traditions rurales est un vecteur essentiel pour organiser la résilience du territoire et assurer un équilibre du développement urbain et économique avec les grands espaces naturels et agricoles qui fondent l'identité du territoire.

Le SCoT accompagne un développement intégré et inspiré des spécificités paysagères, architecturales et patrimoniales de chaque partie du territoire : le Perche Sarthois, la plaine du Saosnois, la forêt de Perseigne.

	Axes stratégiques du PAS	Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	<b>11A</b> Mettre en valeur et entretenir les motifs paysagers spécifiques des paysages emblématiques du Maine Saosnois <b>11B</b> Entretien la qualité des panoramas et des points de vue <b>11D</b> Lutter contre l'étalement urbain, le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers <b>11F</b> Assurer l'insertion ainsi que la qualité paysagère des espaces à vocation économique
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	<b>11C</b> Qualifier les aménagements urbains, préserver et valoriser les tissus urbains patrimoniaux <b>11E</b> Révéler la qualité paysagère et urbaine des communes du Maine Saosnois
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	/
	Une offre de résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/





## OBJECTIFS RELATIFS À LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES, DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET URBAINS

### 11.A Mettre en valeur et entretenir les motifs paysagers spécifiques des paysages emblématiques du Maine Saosnois

Préserver les caractéristiques rurales des grandes unités paysagères du Maine Saosnois

- Le Perche Sarthois - Vallées et buttes boisées de Bonnétable
- La Plaine du Saosnois (unités « Plaine agricole du Nord » & « Entre bocage et grandes cultures »)
- Le bocage et la forêt de Perseigne

Préserver les boisements

- Valoriser l'ensemble des espaces boisés et assurer la desserte et la fonctionnalité des exploitations forestières
- Gestion durable des lisières forestières et boisées

Préserver les espaces de vallées et les milieux humides

- Valoriser les espaces de vallées du territoire
- Préserver les milieux humides du territoire : marais, prairies humides, mares, etc.

Valoriser et densifier les trames bocagères

- Maintenir et de renforcer les systèmes bocagers

### 11.B Entretenir la qualité des panoramas et des points de vue

Préserver la qualité des paysages remarquables perceptibles depuis les principaux axes de circulation

- Préserver la qualité des paysages remarquables
- Pérenniser le caractère non bâti des espaces agricoles et naturels traversés

### 11.C. Qualifier les aménagements urbains, préserver et valoriser les tissus urbains patrimoniaux

- Préserver et valoriser les routes paysagères de l'urbanisation aux abords des axes de circulation
- Favoriser la qualité et la diversité des paysages urbains et villageois
- Améliorer la qualité des perspectives urbaines

## OBJECTIFS RELATIFS À LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES, DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET URBAINS

### Objectif 11.A - Mettre en valeur et entretenir les motifs paysagers spécifiques des paysages emblématiques du Maine Saosnois

*L'objectif est de préserver et de valoriser la qualité des paysages ruraux du Maine Saosnois en tant que ressource et levier de développement pour l'attractivité du territoire.*

#### 11A1 // Assurer la qualité des aménagements réalisés dans les espaces ruraux et agricoles

Afin d'assurer la qualité des paysages ruraux et agricoles, les objectifs du SCoT, par le biais des conditions d'implantation des bâtiments et installations agricoles, visent à favoriser leur intégration en intervenant sur :

- Le choix d'implantation par rapport à l'environnement paysager et le traitement des abords ;
- La qualité architecturale des bâtiments et constructions en termes de volume, de choix de matériaux, de couleurs, de l'inscription dans la pente par exemple etc.

De plus, pour assurer la qualité paysagère des espaces agricoles, le SCoT vise le traitement des friches agricoles.

#### 11A2 // Valoriser les caractéristiques rurales de chaque unité paysagère

Chaque unité paysagère qui compose le Maine Saosnois est caractérisée par des objectifs propres en termes de préservation et mise en valeur du paysage :

- **Le Perche Sarthois - Vallées et buttes boisées de Bonnétable**

Préserver le maillage bocager

Conserver le caractère ouvert des vallées.

- **La Plaine du Saosnois (unités « Plaine agricole du Nord » & « Entre bocage et grandes cultures »)**

Restaurer la maille bocagère

Maîtriser les impacts visuels des constructions et des installations dans les paysages ouverts.

- **Le bocage et la forêt de Perseigne**

Préserver le maillage bocager

Mettre en scène la perception des lisières forestières du dôme de Perseigne.

#### 11A3 // Préserver les boisements

Le SCoT vise à valoriser l'ensemble des espaces boisés sur le territoire, notamment :

- La forêt domaniale de Perseigne qui constitue tant un repère emblématique dans le grand paysage du Maine Saosnois qu'un espace à forte valeur patrimoniale et économique (ressource bois, ambiances paysagères, etc..),
- Les boisements qui ponctuent le territoire (Perche sarthois / vallée et buttes boisées de Bonnétable) et constituent des motifs qui participent au rythme des paysages et aux ambiances. Ils forment également des seuils naturels et donnent à voir la monumentalité du paysage saosnois.

L'objectif est de préserver les grands motifs forestiers sur le territoire, qui constituent des motifs paysagers emblématiques et des espaces stratégiques de production. Afin d'en assurer les conditions de maintien et de développement, le SCoT prévoit :

- La valorisation de l'ensemble des espaces forestiers et des boisements du Maine Saosnois : forêt de Bonnétable, forêt de Goyette, bois de Nauvay, forêt de Clinchamp, forêt domaniale de Perseigne, bois de Courteil, bois des Sablons, et bois de Monthéan ;
- La mise en œuvre d'une gestion durable des lisières forestières et boisées, par l'instauration d'un espace tampon assurant l'interface entre les espaces forestiers et les espaces agricoles, naturels ou urbains. Dans cet espace tampon :

## OBJECTIFS RELATIFS À LA PRÉSERVATION DES PAYSAGES, DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET URBAINS

### Objectif 11.A - Mettre en valeur et entretenir les motifs paysagers spécifiques des paysages emblématiques du Maine Saosnois

- L'évolution des constructions existantes ne devra pas conduire à une fragmentation supplémentaire ou à la perte de lisibilité et de fonctionnalité de ces milieux forestiers ;
- La réalisation de constructions, d'aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et / ou à leur mise en valeur agricole, touristique ou pédagogique devront, s'ils ne peuvent pas être réalisés ailleurs, être compatibles avec la préservation des caractéristiques biologiques et écologiques de ces espaces.
- La préservation d'accès aux sites de production et d'activités liés aux espaces forestiers afin d'assurer leur desserte et la fonctionnalité des exploitations forestières.

#### 11A4 // Préserver les espaces de vallées

Le SCoT cherche à valoriser les espaces de vallées du territoire, marqués par le relief et une végétation dense et diversifiée, véritables coupures vertes dans le paysage agricole.

Aussi, le SCoT prévoit de lutter contre la fermeture des vallées en mettant en place une gestion adaptée des milieux naturels (coteaux, pelouses sèches, falaises calcaires, fonds humides) et agricoles (prairies bocagères) qui les constituent.

Le SCoT vise également la valorisation touristique de ces espaces au travers d'aménagements respectueux des spécificités de chacun des sites. Les secteurs visés par cet objectif sont les suivants : les vallées de la Bienne, de la Gravée, du Rutin, du ruisseau de la Dive et des affluents de l'Orne Saosnoise.

Plus particulièrement, la vallée de l'Orne Saosnoise et la vallée de l'Enfer, dans la forêt de Perseigne, font l'objet de mesures de protection renforcées qui permettent une gestion appropriée de leurs espaces.

#### 11A5 // Valoriser et densifier les trames bocagères

Le système de bocage, composé de prairies et quadrillé par des haies, joue un rôle dans la création d'une valeur économique locale, notamment par la filière d'élevage, bovins et volailles, et dans la gestion des risques naturels est réaffirmé au travers de la recherche de nouvelles fonctions pour cette trame arborée.

L'objectif est de maintenir et de renforcer les systèmes bocagers dans les secteurs où ils sont encore présents ou au contraire dans les espaces où ils sont réduits à l'état relictuel. Pour cela, le SCoT vise à :

- préserver la trame existante ;
- prendre en compte la trame existante dans les projets d'aménagement et d'urbanisme ;
- développer de nouvelles trames bocagères dans les espaces où elles participent à la reconstitution d'un paysage identitaire et fonctionnel ;
- adapter leur nature en lien avec l'évolution des pratiques agricoles ;
- affirmer son rôle dans la mise en valeur des patrimoines bâtis ruraux et agricoles isolés mais également dans les entrées de bourgs et de village (gestion des lisières urbaines) ;
- engager une gestion durable des haies au travers des pratiques d'entretien vertueuses et de l'emploi d'essences arbustives adaptées et résistantes.



### Objectif 11.B - Entretenir la qualité des panoramas et des points de vue

*Le territoire de Maine Saosnois constitue un espace de qualité, à la diversité paysagère lisible et participant à l'attractivité du cadre de vie. Cette lisibilité est d'autant plus importante que de nombreux points de vue panoramiques sont identifiés sur les hauteurs du territoire, donnant à offrir de larges profondeurs de champ sur une alternance paysagère de plateaux, de coteaux et de la vallée de l'Orne saosnoise.*

L'objectif est de préserver la qualité des paysages remarquables perceptibles depuis les principaux axes de circulation, notamment les nombreux points de vue largement ouverts depuis les hauteurs du relief.

Afin de préserver et de gérer ces points de vue et ces routes paysagères donnant à voir les paysages emblématiques du territoire, le SCoT prévoit :

- De préserver des vues ouvertes sur le grand paysage en pérennisant le caractère non bâti des espaces agricoles et naturels traversés ;
- De faciliter leur accessibilité via des modes de déplacement doux et préserver leur aménagement paysager, en lien avec les pratiques ludiques de halte et de promenade ;
- De mettre en œuvre, lorsque cela est possible, l'effacement des réseaux techniques (lignes électriques, télécom, etc.)
- D'autres sites, non relevés à la carte des objectifs de préservation et de mise en valeur du cadre paysager, pourront être identifiés.

## Objectif 11.C - Qualifier les aménagements urbains, préserver et valoriser les tissus urbains patrimoniaux

*L'objectif est d'affirmer la spécificité rurale du Maine Saosnois et d'asseoir la lisibilité des dimensions « Perche Sarthois » et « Saosnois ». La préservation et la valorisation patrimoniale des tissus urbanisés constitue un moyen de (re)dynamiser et rendre davantage attractif le territoire*

### 11C1 // Concilier les objectifs de densification et de préservation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère des tissus bâtis anciens

Afin de préserver les routes paysagères, support de découverte du grand paysage, celles-ci nécessitent une gestion des espaces bâtis situés aux abords des axes de circulation qui s'appuie sur des objectifs :

- D'amélioration de la qualité des aménagements des espaces publics en milieu urbain : aires de stationnement par l'emploi du végétal (bandes enherbées, arbres de hautes tiges, revêtement perméable, etc.), réalisation privilégiée de ces aires à l'arrière des bâtiments ;
- D'homogénéité des façades et des clôtures des constructions depuis la voie par des couleurs et des textures existantes dans le paysage environnant.

L'application des objectifs d'optimisation et de densification des espaces bâtis établis par le SCoT doit être compatible avec l'objectif d'amélioration de la qualité de vie, de l'habitabilité et de l'attractivité des centres anciens. En revanche, il ne doit pas non plus faire obstacle au maintien de poches de respiration (cœurs d'îlots par exemple) lorsqu'ils permettent de répondre aux objectifs d'adaptation au changement climatique et à un urbanisme de la santé.

L'objectif du SCoT est alors de prendre en compte les caractéristiques morphologiques des différents tissus bâtis et de leur contexte :

- **Dans les secteurs à forte valeur patrimoniale**

L'objectif est la préservation des qualités architecturales et urbaines, qui ne freinera pas la possibilité d'accueillir des projets davantage modernes et contemporains et qui proposent un réel parti architectural en cohérence avec le tissu déjà existant.

- **Dans les secteurs urbains denses des villes, bourgs et villages**

L'objectif est la protection des caractéristiques traditionnelles visibles dans le Maine Saosnois comme la mitoyenneté, la continuité bâtie, les alignements etc.

L'objectif est alors de préserver les séquences urbaines et les continuités visuelles au regard des volumes, rythmes et gabarits des constructions.

- **Dans les secteurs pavillonnaires et peu denses**

L'objectif est l'application d'une cohérence des continuités visuelles urbaines ainsi que la présence du végétal afin de poursuivre la mise en œuvre de la densification de ces tissus. En continuité des tissus bâtis anciens, et dans l'objectif de concilier la densification et la qualité des espaces urbanisés, la densification au sein des tissus pavillonnaires a pour objectif de se rapprocher de celle du bâti ancien.

## Objectif 11.C - Qualifier les aménagements urbains, préserver et valoriser les tissus urbains patrimoniaux

### 11C2 // Assurer la visibilité des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des tissus urbains traditionnels

Sans aller à l'encontre des constructions architecturales contemporaines lorsqu'elles sont réalisées avec un parti architectural cohérent, le SCoT a pour objectif la préservation et la mise en valeur des constructions traditionnelles associées aux unités paysagères bâties du Maine Saosnois.

Aux abords des principaux axes de communication du territoire, les actions sur les espaces bâtis participeront à leur (re)qualification urbaine, paysagère et patrimoniale, en déclinant les objectifs suivants :

- Soigner la qualité urbaine et paysagère des entrées de villes, bourgs, villages et hameaux en agissant de façon structurelle sur l'urbanisme : les développements linéaires des espaces urbains existants le long des axes est proscrit, les aménagements simples en lien avec l'identité rurale du territoire sont privilégiés, etc.
- Requalifier en priorité les friches de bâtis non occupés dans les villages ou en milieu agro-naturel ;
- Favoriser le partage modal de la voirie et chercher à pacifier la traversée de bourg en mobilisant des aménagements intégrés : éviter les « dos d'âne », privilégier l'aménagement d'espaces pour les modes doux, constituer des continuités visuelles par le bâti ou le végétal.

## Objectif 11.D - Lutter contre l'étalement urbain, le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers

*L'affirmation et la préservation d'un modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante du Maine Saosnois implique la préservation des espaces vecteurs de la ruralité, c'est-à-dire les espaces naturels, les espaces agricoles et les espaces forestiers.*

*Dans cette optique, le SCoT poursuit des objectifs d'optimisation des espaces artificialisés notamment par une augmentation des densités bâties et de lutte contre l'étalement et l'extension des espaces urbanisés.*

### 11D1 // Limiter les extensions urbaines résidentielles au-delà des enveloppes urbaines existantes

Dès lors que les disponibilités foncières identifiées dans l'étude de densification ne permettent pas de satisfaire les besoins nécessaires au développement du Maine Saosnois, le SCoT permet un recours limité au développement urbain en extension du tissu bâti et des enveloppes urbaines pré-existantes.

Afin de minimiser l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, le SCoT vise l'optimisation des nouveaux espaces urbains par l'atteinte de densité moyenne minimale.

Cet objectif, qui détermine la densité moyenne minimum à respecter, doit tenir compte des spécificités urbaines, paysagères et environnementales de chaque secteur du territoire. Cet objectif de densité moyenne, déclinée et adaptée en fonction de l'armature territoriale, intègre tous les espaces mobilisés nécessaires à la réalisation des urbanisations.

L'élaboration d'opérations mixtes intégrant des activités, des commerces ou des équipements pourra présenter une densité adaptée afin de tenir compte des impératifs techniques et fonctionnels qui découlent de ces fonctions.

### 11D2 // Limiter les impacts des extensions urbaines sur les espaces limitrophes

Afin de faciliter leur intégration paysagère et urbaine, ainsi que limiter leurs

impacts indirects sur l'artificialisation des espaces, les extensions urbaines des enveloppes existantes veilleront à :

- Intégrer une gestion économe et paysagère de l'espace, au travers d'un traitement paysager adapté participant à la mise en valeur du site et à l'intégration paysagère du bâti.
- Participer à la mise en valeur des ensembles bâtis et des vues patrimoniales du territoire, et à l'inverse, éviter d'investir les points hauts afin de limiter leur visibilité dans le grand paysage.
- S'inscrire en continuité des tissus aménagés des centralités urbaines, des bourgs et des villages et chercher une compacité de la forme de l'enveloppe urbaine future notamment en évitant les implantations bâties linéaires.
- Mobiliser des formes urbaines attractives et le caractère hérité de l'architecture traditionnelle du Maine Saosnois, notamment la diversité parcellaire, les alignements des bâtiments par rapport aux voies, les ambiances de rue créées, le rapport entre espaces ouverts et espaces bâtis, etc.

### 11D3 // Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers du mitage

Le changement de destination des bâtiments agricoles, s'il constitue un levier pour répondre aux besoins du projet de Maine Saosnois (démographique comme économique), il demeure toutefois exceptionnel et n'est permis que s'il ne vient pas fragiliser une exploitation agricole du fait de sa proximité et s'inscrit dans les objectifs de préservation des paysages et des fonctionnalités écologiques (liaison préexistante aux réseaux, non isolement, etc.).

La construction de nouveaux bâtiments au sein des espaces agricoles, naturels ou forestiers est liée à l'exploitation de ces espaces, aux équipements publics, à l'accompagnement mesuré des constructions à destination d'habitations ou d'activités pré-existantes et à des projets touristiques participant à la valorisation du patrimoine naturel et paysager du Maine Saosnois.

## Objectif 11.E - Révéler la qualité paysagère et urbaine des communes du Maine Saosnois

*L'objectif du SCoT est d'accroître la qualité des centralités et des noyaux bâtis afin d'y encourager le réinvestissement pour des fonctions multiples : résidentielle, économique et commerciale, touristique et sociale*

### 11E1 // Valoriser les centralités par des extensions urbaines qualitatives

L'évolution des espaces bâtis constituant les différents niveaux de centralité du Maine Saosnois est envisagée de sorte à répondre à plusieurs objectifs :

- Valoriser et préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti.
- Pousser le renouvellement ou la mutation des espaces déjà existants de façon à respecter la trame des formes architecturales existantes.
- Associer densification et aménagement de l'espace public dans le but de renforcer l'attractivité des centralités et permettre de mieux identifier les centres urbains et patrimoniaux.
- Promouvoir une architecture contemporaine qualitative permettant de moderniser l'image des centres urbains
- Réinvestir les espaces publics existants, voire créer de nouveaux espaces publics lorsque cela est nécessaire, en veillant à leur dimensionnement et leur adaptation à de nouveaux usages.

La composition des extensions urbaines a pour objectif de constituer un ensemble harmonieux et en cohérence avec le cœur des centralités urbaines. En ce sens, les extensions jouent un rôle de continuité et d'accroche au tissu bâti en passant par :

- La composition des espaces publics en relation directe avec la centralité.
- La morphologie du bâti intégrant de nouvelles typologies urbaines en lien avec la morphologie historique du bourg ou les conceptions

urbanistiques nouvelles.

- L'implantation des constructions afin d'optimiser l'espace vivable au sein des logements.
- La recherche d'une densité bâtie cohérente avec le tissu ancien existant avec pour cela, la prise en considération de la densité perçue et non simplement la densité calculée.

### 11E2 // Assurer l'insertion paysagère des silhouettes et des fronts bâtis via l'aménagement de lisières agro-urbaines

Lors de la réalisation d'extensions urbaines par l'aménagement d'espaces paysagers entre les espaces bâtis et les espaces cultivés, l'insertion paysagère est recherchée. Ces zones tampons peuvent alors accueillir, selon les cas, des circulations douces arborées, des voies de desserte locale ou des jardins partagés et familiaux, des bassins de rétention (mixte) accessibles au public, des aires de jeux, des espaces publics paysagers, des mails publics etc.

Au sein des secteurs urbanisés ou urbanisables au contact d'espaces agricoles, les aménagements urbains ont pour but d'assurer une transition voire une protection permettant de prévenir d'éventuels conflits d'usage : création d'espace tampon, adaptation des densités, aménagements d'équipements, etc.

La trame viaire des nouvelles opérations est connectée avec le réseau existant afin de permettre son intégration urbaine et fonctionnelle et ce, dans l'objectif d'assurer la connexion avec les centralités urbaines et villageoises. Elle propose alors une hiérarchisation des voies de sorte à minimiser les emprises dédiées aux circulations et à privilégier des espaces publics à « dimension humaine ».

### Objectif 11.F - Assurer l'insertion ainsi que la qualité paysagère des espaces à vocation économique

*L'objectif du SCoT est de maintenir et pérenniser un tissu d'espaces économiques diversifié présent sur l'ensemble du Maine Saosnois. Afin de développer l'attractivité et renforcer l'insertion de ces espaces sur le territoire, le SCoT définit donc des objectifs de qualité paysagère et urbaine pour ces espaces spécifiques*

#### 11F1 // Traiter qualitativement les façades des espaces économiques perçus depuis les axes routiers majeurs ou en entrée de ville

Les sites économiques situés le long des axes routiers majeurs ou en entrée de ville identifiés plus tôt constituent les sites prioritaires de qualification paysagère des façades urbaines.

La façade correspond au pourtour de l'espace économique et donc l'ensemble des façades visibles appartenant aux bâtiments situés en front par rapport à la voie.

Le traitement et la composition des façades urbaines visibles depuis les voies principales ou en entrée de ville chercheront les conditions de leur intégration paysagère, à travers :

- Des hauteurs de bâtiment limitées et la recherche de volumes simples ;
- La sobriété du traitement des façades des bâtiments ;
- La maîtrise de la publicité, de l'affichage extérieur ;
- La maîtrise de la visibilité des espaces de stationnement et des espaces de stockage ;
- La forte présence du végétal tant à travers le traitement des bâtiments (toitures et façades), que des surfaces au sol et la plantation de strates arbustives et arborées.

#### 11F2 // Optimiser le foncier aménagé et assurer un traitement paysager des lots inoccupés

L'aménagement des espaces économiques s'inscrit dans une logique d'optimisation de l'espace en répondant aux besoins et envisageant un phasage des développements urbains. Le développement des espaces économiques répond aux principes suivants :

- L'urbanisation est privilégiée progressivement par phases en s'appuyant sur les espaces bâtis existants ;
- L'extension des espaces économiques est prioritairement envisagée lorsque les phases précédentes sont suffisamment occupées ;
- Les lots en attente de construction font l'objet d'aménagement paysager et/ou sont le support à des usages temporaires (agriculture de proximité, productions énergétiques, etc.).



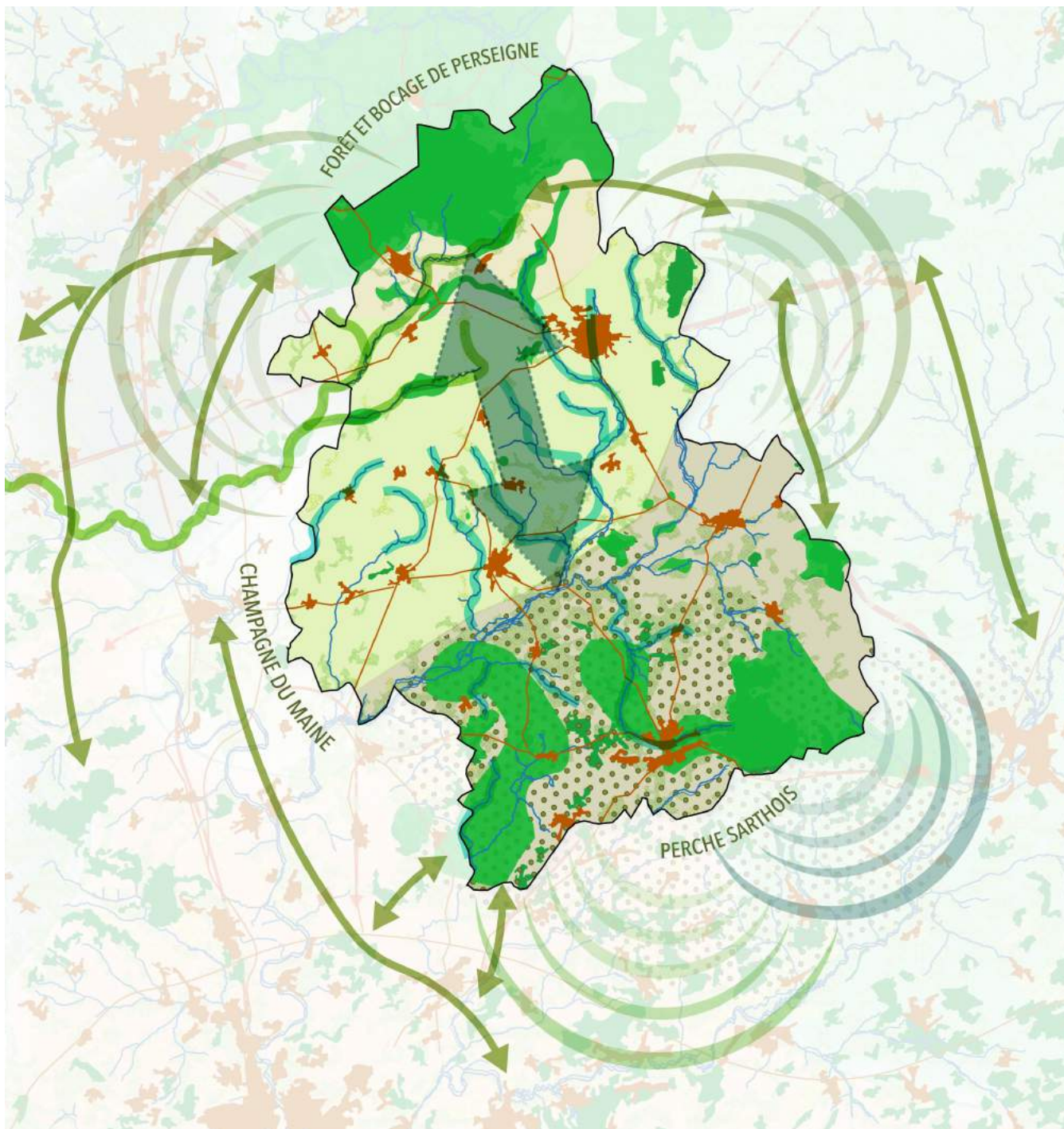
## OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION DES ESPACES, DE LA BIODIVERSITÉ DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET DE RESSOURCE EN EAU

*Le territoire de Maine Saosnois s'inscrit pleinement dans la transition écologique et énergétique. Le SCoT considère cet enjeu écologique comme une opportunité de développement local, d'ancrage et d'accroche pour le territoire.*

*Par la gestion durable, la préservation et la restauration de sa biodiversité, le territoire entend revendiquer son appartenance à des entités environnementales patrimoniales et de grande valeur écologique.*

*La composition rurale du territoire et son patrimoine naturel et agricole offre des ressources qui seront parties prenantes dans un modèle de développement territorial plus sobre et plus écologique.*

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	<b>12D</b> Organiser la gestion environnementale des espaces urbains
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	/
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	<b>12C</b> Préserver la ressource en eau et les milieux humides <b>12E</b> Intégrer la gestion environnementale dans les modes d'aménager les parcs d'activités
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	/
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	<b>12A</b> Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels sensibles <b>12B</b> Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique du territoire



## OBJECTIFS RELATIFS À LA PROTECTION DES ESPACES, DE LA BIODIVERSITÉ DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET DE RESSOURCE EN EAU

### 12.A Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels sensibles

- Protéger les milieux naturels
- Unités naturelles : forêt et bocage de Perseigne, Champagne du Maine et Perche Sarthois

### 12.B Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique du territoire

#### Corridors et trames existantes à renforcer

- Corridors des réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques linéaire des territoires voisins
- Corridors écologiques des vallées
- Corridors d'eau
- Réservoirs de biodiversité liés aux cours d'eau
- Réservoirs de biodiversité des milieux boisés

#### Corridors et trames à créer/renforcer

- Renforcer les connexions avec les PNR du Perche et Normandie-Maine
- Renforcer la connexion avec le bocage et le boisement au Sud
- Renforcer la connexion avec la vallée de l'Huisne
- Créer un lien entre les deux grands réservoirs au Nord et au Sud du territoire

#### Ruptures des continuités écologiques

- Espaces construits : ruptures ponctuelles
- Infrastructures : ruptures linéaires

### Objectif 12.A - Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels sensibles

*Le Maine Saosnois recense des réservoirs écologiques d'une valeur essentielle à la richesse de la biodiversité régionale et locale. La préservation et la mise en valeur de ces milieux naturels constitue un objectif en tant que tel et concourt à l'affirmation du patrimoine naturel local entre Perche, Normandie et le Saosnois.*

Les espaces supports d'une forte valeur biologique, écologique et patrimoniale constituant les réservoirs de biodiversité du territoire sont protégés. Leur mise en valeur à des fins économiques est possible dans la mesure où elle est compatible avec la pérennisation de cette valeur.

#### 12A1// Identifier les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité du Maine Saosnois sont :

- **les espaces faisant l'objet d'un zonage de gestion** - Espaces Naturels Sensibles, **de protection** - arrêtés préfectoraux protection de biotope (APPB), **d'engagement européen** - réseau Natura 2000, **et d'inventaire** - sites classés, sites inscrits et inventaires ZNIEFF de type 1 ;
- **la trame bocagère** de la plaine de Bonnétable, identifiée au SRCE des Pays de la Loire (dénommée « cœurs de biodiversité ») ;
- **le chevelu des réseaux hydrographiques, les ripisylves et les milieux humides** associés de l'Orne Saosnoise et de l'Huisne,
- **les massifs forestiers** de la Forêt de Perseigne et de la forêt de Bonnétable.

L'amélioration de la connaissance de ces milieux (zones humides, trame bocagère par exemple) au travers de leur cartographie et de leur inventaire pourra être recherchée afin de mieux les prendre en compte dans les projets d'aménagement et d'urbanisme.

#### 12A2// Préserver et/ou mettre en valeur les réservoirs suivant la sensibilité des milieux

Les principes généraux de protection et/ou de mise en valeur des réservoirs de biodiversité sont :

- la préservation et, le cas échéant, la restauration, de leur nature agricole, naturelle ou forestière et de leur fonctionnalité écosystémiques ;
- la gestion écologique des milieux favorables à l'accueil de la faune et de la flore ;
- la gestion durable de la ressource (forestière, eau, etc.)
- la maîtrise du foncier sur les espaces identifiés comme réservoirs de biodiversité et d'intérêt écologique patrimonial,
- la pérennisation des accès aux sites de production et de la fonctionnalité des activités forestières.

Les réservoirs de biodiversité sont strictement protégés de toute nouvelle urbanisation, à l'exception des installations nécessaires à leur entretien / valorisation et de l'évolution mesurée des occupations préexistantes. Celles-ci ne devront pas avoir un impact significatif sur la faune et la flore.

#### 12A3// Préserver les abords des réservoirs de biodiversité

La fonctionnalité de la trame verte et bleue doit être pérennisée. Aussi, les abords des réservoirs de biodiversité feront l'objet d'un traitement particulier afin de limiter les pressions anthropiques sur ces espaces et permettre leur perméabilité.



### Objectif 12.B - Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique du territoire

*Afin d'assurer le fonctionnement écologique au sein du Maine Saosnois et avec les territoires voisins, les espaces permettant la circulation de la faune et de la flore revêtent une importance majeure pour la mise en réseau des réservoirs de biodiversité et le maintien de la richesse biologique locale à régionale.*

Les espaces contribuant à la fonctionnalité écologique du territoire sont :

- Les trames écologiques constituées des espaces relais à forte perméabilité écologique - inventaires ZNIEFF de type 2, trame bocagère, ZICO ;
- Les corridors écologiques identifiés au SRCE Pays de la Loire, au SRCE Normandie.

#### 12B1 // Préserver et renforcer les trames écologiques et les corridors existants

##### Dispositions générales

En complémentarité des dispositions déjà prévues pour les réservoirs de biodiversité, la pérennisation et l'amélioration de la fonctionnalité écologique du territoire s'appuie sur :

- **la protection des milieux naturels supports** (humides, bocagers, prairies, herbacés, boisés) permettant la mobilité des espèces faunistiques et floristiques, le cas échéant sur leur remise en état ;
- **la préservation de la vocation naturelle, agricole ou forestière et de l'intégrité** des axes de continuité écologique identifiés sur la carte des objectifs thématiques 13, le cas échéant de leur reconstitution ;
- leur prise en compte dans la définition et la localisation des projets d'urbanisme pour ne pas fragiliser leur intégrité fonctionnelle ;
- leur identification à l'échelle communale

##### Trame bocagère

Pour la trame bocagère, notamment aux abords de la forêt de Perseigne et de la Plaine de l'Orne Saosnoise, l'objectif est d'assurer la lisibilité des paysages identitaires, de renforcer la perméabilité écologique des espaces cultivés et de prairie, de participer à la production de la biomasse énergie. Il s'agira :

- de veiller à la préservation de la densité de la maille bocagère dans les secteurs où elle est encore dense ;
- d'engager sa restructuration / restauration dans les secteurs, où elle est relictuelle, en lien avec les agriculteurs et les porteurs de projets.

##### Renforcement du maillage écologique du Maine Saosnois

En complément des corridors écologiques en appui des milieux liés aux chevelu hydrographique de l'Orne Saosnoise et de l'Huisne, il s'agira de créer un nouvel axe fonctionnel, suivant une orientation longitudinale permettant de relier les réservoirs de biodiversité du territoire entre eux.

#### 12B2 // Restaurer les continuités écologiques au niveau des infrastructures linéaires

Afin d'assurer le fonctionnement des continuités écologiques et la bonne circulation de la faune, l'objectif est de réduire et de résorber autant que possible les fractures écologiques créées par les infrastructures de transport linéaires.

Au sein des secteurs de rupture, il s'agira donc de mettre en œuvre les dispositifs permettant de connecter les deux rives de l'infrastructure.

### Objectif 12.C - Préserver la ressource en eau et les milieux humides

*Le bon fonctionnement du réseau hydrographique s'insère dans un contexte de sensibilité de la ressource en eau vis-à-vis de la diffusion des pollutions liées aux pratiques anthropiques. La recherche de la bonne qualité écologique et chimique des masses d'eau ainsi que le maintien des corridors de la trame bleue (cours d'eau/milieux humides) et verte (abords des cours d'eau) constituent donc un objectif majeur pour le territoire tant du point de vue de la biodiversité que de la gestion de la ressource en eau. L'ensemble des dispositions suivantes vise l'atteinte des objectifs fixés par les documents cadres supérieurs.*

#### 12C1// Préserver les milieux aquatiques, humides et les cours d'eau

L'objectif est de préserver les secteurs stratégiques pour la qualité de la ressource en eau. Pour cela :

- les projets d'aménagement et d'urbanisme seront adaptés pour permettre la préservation des milieux et de la pérennisation du fonctionnement des écosystèmes locaux, notamment au travers du repérage des zones d'alimentation en eau des zones humides ;
- les cours d'eau, les milieux aquatiques et leurs abords (ripisylve, berges) seront entretenus de manière adaptée au regard des caractéristiques hydromorphologiques et écologiques locales ;
- la réalisation d'un inventaire des zones humides permettra d'améliorer leur connaissance par les acteurs publics et la préservation de ces milieux humides notamment par la maîtrise du développement de l'urbanisme et le respect de leur intégrité par les aménagements touristiques, les activités économiques.

#### 12C2// Poursuivre l'amélioration de la qualité des masses d'eau

La préservation de la qualité des nappes phréatiques est un objectif prioritaire, en lien avec la capacité d'accueil actuelle et future du territoire, et des lien amont / aval en Sarthe (alimentation en eau potable).

Aussi, dans le prolongement des objectifs de protection des espaces aquatiques, humides et des cours d'eau, il s'agit de :

- d'accompagner les pratiques agricoles ou de systèmes en faveur d'une réduction des flux d'azote, de pesticides, de nitrates, etc., particulièrement en lien avec la sensibilité de la nappe du Bajo-Bathonien (bandes végétalisées, modification de l'occupation du sol, réorganisation foncière, etc.)
- d'entretenir et de moderniser les stations de traitement des eaux usées et les systèmes d'assainissement et d'accroître, le cas échéant, leurs capacités d'absorption, pour réduire les rejets ponctuels, notamment par temps de pluie ;
- de lutter contre l'érosion des sols afin de limiter le transfert des polluants ;
- de mettre en place les actions correctives ou préventives nécessaires dans les aires d'alimentation des captages destinées à la consommation humaine (AAC de Pentvert à Saosnes).

### Objectif 12.C - Préserver la ressource en eau et les milieux humides

#### 12C3// Mettre en œuvre une gestion économe de la ressource en eau

L'objectif est de limiter les prélèvements dans les masses d'eau superficielles et souterraines pour un mode de développement territorial moins vulnérable aux épisodes de rareté de la ressource.

Aussi, l'économie d'eau, pour tous les usages, est à promouvoir au travers de :

- l'adaptation des modes cultureux pour diminuer les prélèvements globaux liés à l'irrigation ;
- la réutilisation des eaux usées épurées ou des eaux pluviales pour des usages autres que de consommation humaine ;
- l'amélioration de la performance des réseaux de distribution en eau potable ;
- l'intégration des capacités d'alimentation en eau potable en amont des projets.

#### 12C4 // Promouvoir une gestion locale des eaux pluviales intégrée à l'urbanisme

Dans les espaces urbanisés, la gestion des eaux pluviales est prioritairement réalisée à la parcelle afin de limiter le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » puis dans le milieu naturel dans le cadre des aménagements.

Le raccord au réseau d'assainissement pour l'évacuation des eaux pluviales constitue une solution de dernier recours.

L'objectif est de rendre aux sols urbains une capacité d'absorption plus conséquente et une plus grande perméabilité. En ce sens, le SCoT vise alors :

- Le recours, dès que possible, aux matériaux perméables pour les projets d'aménagement et d'urbanisme, afin de réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales ;
- La désimperméabilisation des surfaces urbanisées ;

- Le développement des dispositifs de récupération d'eaux pluviales dans les nouveaux aménagements et dans les opérations de renouvellement urbain ;
- Le développement d'ouvrages de régulation des eaux pluviales paysagés et intégrés à l'espace public.



### Objectif 12.D - Organiser la gestion environnementale des espaces urbains

*Le SCoT porte un mode de développement qui renforce les complémentarités entre les espaces urbains et les espaces agricoles, naturels et forestiers. Aussi, loin de limiter la prise en compte des enjeux environnementaux aux seuls espaces ouverts, il s'agit au contraire de fixer des objectifs ambitieux en matière de qualité environnementale aux milieux urbains.*

#### 12C1 // Développer la gestion différenciée pour créer des lieux d'accueil de la biodiversité en ville

L'objectif est d'accroître la capacité des espaces urbanisés à accueillir la faune et la flore caractéristiques du Maine Saosnois.

Pour cela, il s'agit :

d'améliorer la capacité écologique de ces espaces par une gestion différenciée des espaces végétalisés, la lutte contre les espèces végétales invasives, la plantation d'espèces végétales indigènes ou adaptées aux conditions climatiques dans les projets d'aménagement.

de renforcer la trame verte et bleue urbaine des espaces urbanisés, en surface (espaces verts, végétalisation stratifiées des cheminements, des espaces publics et des voies, recours à la pleine terre), et en aérien (végétalisation en toitures ou en façade des bâtiments) ;

de mettre en œuvre les projets de renaturation des cours d'eau, de désartificialisation des friches.

#### 12C2 // Préserver des espaces tampons végétalisés aux espaces d'interface entre urbain et rural

Les espaces tampons entre les milieux urbains et agricoles prévus à l'objectif 13 participent à la constitution de nouveaux espaces à dominante naturelle ou agricole et multifonctionnels (récréatifs, transitions paysagères, limitation des conflits agricole / urbain, etc.) dont la valeur écologique et le rôle dans la gestion environnementale du territoire se constituent au cours de la mise en œuvre du projet de SCoT.

#### 12C3 // Restaurer la trame noire dans les centralités urbaines et villageoises

Le SCoT vise à lutter contre la pollution lumineuse et améliorer la qualité de l'éclairage nocturne sur l'ensemble du territoire Maine Saosnois, au travers la préservation de la trame noire.

Pour cela, en appui des corridors écologiques identifiés par ailleurs, il s'agira de faciliter le déplacement des espèces nocturnes, par exemple par l'extinction complète ou partielle de l'espace public, l'absence de mise en lumière du patrimoine naturel, ou l'utilisation d'alternatives à la lumière blanche pour l'éclairage public).

## **Objectif 12.E - Intégrer la gestion environnementale dans les modes d'aménager les parcs d'activités**

*Le SCoT prévoit d'intégrer les zones d'activités économiques et les sites isolés importants dans la dynamique environnementale du territoire, au titre d'une gestion durable des espaces et des ressources et de leur contribution à l'accueil de la biodiversité.*

L'objectif du SCoT est de faire émerger des logiques et des pratiques d'écologie industrielle territoriale dans le Maine Saosnois. Le SCoT encourage ainsi les boucles locales à l'échelle des parcs d'activités et la prise en compte des objectifs de performance environnementale à l'échelle de leur périmètre.

En ce sens, le SCoT a pour objectif :

- La désartificialisation des sols par la végétalisation ou le recours aux matériaux perméables partout où cela est possible lors de la rénovation des espaces économiques, bâtis et non bâtis ;
- La gestion différenciée des espaces publics sur les espaces économiques, et la sensibilisation des entreprises à ce mode de gestion ;
- La mutualisation d'espaces pour limiter l'artificialisation des sols ;
- La réversibilité des aménagements afin d'anticiper et d'encourager la désimperméabilisation et la désertification des espaces.

*Le Maine Saosnois s'inscrit pleinement dans la transition énergétique et climatique.*

*Le SCoT considère cette nécessité environnementale comme une opportunité de développement local, d'ancrage et d'accroche pour le territoire, lui permettant ainsi de développer de nouvelles activités de production d'équipements et d'énergie.*

*Le fort caractère rural du territoire lui offre également la possibilité de compenser ses émissions de gaz à effets de serre en promouvant des pratiques de gestion de ces zones rurales et humides en les transformant en puits de carbone.*

Axes stratégiques du PAS		Objectifs du DOO
<b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>	Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique	<b>13B</b> Encourager et faciliter l'adaptation aux transitions climatiques
	Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois	<b>13D</b> Faire évoluer les pratiques agricoles et forestières en faveur de la transition énergétique
	Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant	<b>13A</b> Maîtriser les émissions carbonées et la consommation d'énergie sur le territoire <b>13C</b> Mettre en valeur les potentiels énergétiques renouvelables et ceux disponibles sur le territoire
<b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>	Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales	<b>13E</b> Réduire la vulnérabilité aux risques
	Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil	/
	Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »	/
	Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité	/
<b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b>	Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs	/
	Accompagner les besoins de nos entreprises	/
<b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>	Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines	/
	Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »	/

### Objectif 13.A - Maîtriser les émissions et la consommation d'énergie

*Le SCoT du Maine Saosnois vise à inscrire le développement et le renouvellement des espaces urbanisés dans son objectif de transition énergétique. Il convient alors d'adapter les formes urbaines et villageoises, la composition du bâti aux enjeux de sobriété énergétique.*

#### 13A1 // Produire de nouvelles constructions et concevoir les requalifications urbaines basées sur des formes urbaines et architecturales durables

L'objectif du SCoT est que les formes urbaines futures soient conçues et adaptées dans une perspective de performance environnementale, en cohérence avec les identités patrimoniales urbaines et bâties du Maine Saosnois :

- Le requalification des centres anciens associe efficacité énergétique et restauration du patrimoine. Les typologies urbaines identitaires sont respectées et adaptées pour une plus grande sobriété énergétique des formes urbaines.
- Les nouvelles constructions intègrent les particularités patrimoniales du territoire et cherchent à atteindre la qualité de bâtiment à énergie positive.
- Les éco-matériaux, dont les filières existent ou sont en cours de développement, sont privilégiées pour les nouvelles constructions et les requalifications.

Les centralités, même denses, contribuent à la production énergétique par les toitures des bâtiments, les équipements publics, les bâtiments d'activité etc. Ces différentes infrastructures sont alors mobilisées pour la production énergétique. L'objectif du SCoT est alors de tendre vers l'autonomie énergétique à l'échelle des ensembles bâtis en milieu urbain.

#### 13A2 // Intégrer des principes bioclimatiques et de performance énergétique dans l'ensemble des projets urbains

Le SCoT recherche une prise en compte accrue des thématiques environnementales et écologiques dans les espaces urbanisés et à urbaniser. Pour cela, les projets d'aménagements et d'urbanisme veilleront à prendre en compte :

- L'adoption des principes de l'urbanisme et de l'architecture bioclimatique, dans le but d'éviter les surchauffes estivales, ventiler l'espace public et les espaces extérieurs et améliorer le confort thermique en toute saison ;
- les toitures des constructions et les surfaces sous-exploitées tels que les zones de stationnement sont valorisées par l'installation d'équipements solaires (dispositifs photovoltaïques ou solaires par exemple) et, le cas échéant, par la végétalisation lorsque les conditions thermiques et hydriques le permettent ;
- une part importante de pleine terre et d'espaces végétalisés intégrée aux opérations en association des constructions ainsi qu'à travers l'aménagement des espaces publics, notamment pour limiter l'effet « îlot de chaleur urbain » ;
- l'intégration des besoins de mobilité des habitants pour favoriser les modes doux dans les déplacements ;
- La mobilisation de matériaux et les manières de créer la ville (opérations d'aménagement, travaux etc.) dont la production est peu émissive et dont l'empreinte écologique est faible ou mobilise l'économie circulaire.

## Objectif 13.A - Maîtriser les émissions carbonées et la consommation d'énergie sur le territoire

### 13A3 // Inciter à la rénovation énergétique du bâti et au déploiement de systèmes énergétiques sobres

L'objectif du SCoT est d'encourager la rénovation énergétique du bâti, notamment ancien, dans le but de réduire la consommation énergétique des bâtiments à l'échelle du territoire.

En ce sens, le SCoT vise à :

- Favoriser le déclenchement des incitations des rénovations dans les secteurs marqués par une forte vacance résidentielle et la dégradation du bâti.
- Encourager la mutation vers des bâtiments à énergie positive.

Le SCoT a également pour objectif le développement d'installations de systèmes énergétiques sobres sur le bâti, dont les chaudières bois, réseaux de chaleur, la géothermie, les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.

### 13A4 // Limiter les émissions de gaz à effet de serre en lien avec l'agriculture

L'activité agricole représente une part non négligeable des émissions de gaz à effet de serre sur un territoire. Dans le but de les limiter, des actions incitatives sont à appliquer :

- Réduire le recours aux engrais minéraux de synthèse.
- Développer l'agroécologie et diversifier les cultures.
- Modifier notre rapport aux protéines pour la nutrition animale et humaine.

### Objectif 13.B - Encourager et faciliter l'adaptation aux transitions climatiques

*L'objectif du SCoT est d'intégrer le changement de paradigme des 20 prochaines années dans les modes de production du territoire pour limiter les impacts sur les tous les types d'espaces et de les adapter aux effets du changement climatique, qu'il s'agissent notamment d'évènements météorologiques extrêmes plus fréquents (précipitations, sécheresse) comme de la nécessaire limitation des GES dans l'atmosphère.*

#### 13B1 // S'adapter à l'augmentation des stress hydriques

La recherche d'une plus grande résilience aux épisodes de stress hydrique est intégrée aux objectifs thématiques appliqués au Maine Saosnois :

- la préservation d'une trame bleue fonctionnelle (renaturalisation des cours d'eau, désartificialisation des berges, protection des zones humides et des prairies alluviales, etc.)
- le maintien du fonctionnement naturel des rythmes et évolution des cours d'eau ;
- la désimperabilisation des sols, retenue et infiltration des eaux pluviales en amont ;
- le partage de la ressource en eau entre les différents usages.

#### 13B2 // Renforcer la fonction de séquestration carbone

Afin d'ancrer la lutte contre le changement climatique au sein du Maine Saosnois, le SCoT vise la protection voire la création d'espaces et milieux participant à la séquestration du carbone par le végétal ou le sol par le biais de plusieurs actions :

- préserver les espaces boisés existants et le linéaire bocager, ainsi que le renforcement de ce dernier par de nouvelles plantations ;

- pérenniser les zones humides et leur fonctionnalité ;
- développer des pratiques agricoles innovantes participant à cet objectif: pratiques agroécologiques comme l'agroforesterie, l'agriculture de conservation des sols, etc.
- favoriser les infrastructures agro-écologiques (bandes fleuries ; les haies, arbres isolés et lisières boisées ; les milieux aquatiques et semi-aquatiques ; les prairies et milieux ouverts ; les bordures de champs...), qui permettent, en plus de stocker du carbone, de préserver et favoriser la biodiversité, en améliorant la connectivité des milieux naturels.

L'adoption et la généralisation de ces méthodes permet au territoire de participer aux efforts nationaux de compensation des émissions de gaz à effet de serre et ainsi, de réduire l'impact carbone.



### Objectif 13.C - Mettre en valeur les potentiels énergétiques renouvelables et ceux disponibles sur le territoire

*La ruralité du Maine Saosnois constitue un levier de développement important en raison de ses richesses naturelles, en particulier dans une perspective de transition écologique et énergétique. Le SCoT a alors pour objectif de tirer parti de ces richesses naturelles afin de contribuer au développement local, dans une logique de gestion durable des ressources*

#### 13C1 // Développer les filières de production d'énergie renouvelable et de récupération à partir des ressources du territoire

Le Maine Saosnois possède de nombreuses ressources naturelles à valoriser pour la production énergétique renouvelable, que le SCoT vise à mobiliser dans le cadre de la transition énergétique du territoire. Dans tous les cas, l'appui des citoyens du Maine Saosnois est encouragé.

- **Bois-énergie**

Le maillage bocager ainsi que les massifs boisés et forestiers sont préservés, entretenus et gérés dans une perspective de valorisation énergétique. Un parc de chaufferies collectives et des réseaux de chaleur est encouragé sur le territoire pour consolider la demande locale, notamment en collaboration avec les acteurs locaux de la filière.

- **Méthanisation**

Le SCoT soutient le développement de la valorisation des matières organiques par le développement des équipements qui y sont nécessaires :

- En tenant compte de la proximité des gisements locaux et des possibilités réelles de valorisation de l'énergie produite (notamment par les possibilités de consommation de la chaleur, d'injection dans le réseau de gaz naturel, etc.) ;
- En reconnaissant, si nécessaire, ces installations comme accessoires à l'activité agricole ;

- En optimisant le recours à cette énergie par une densification urbaine des secteurs desservis par les équipements ;
- En encadrant le développement à de petites unités répondant à des besoins d'approvisionnement de boucles énergétiques locales.

- **Photovoltaïque**

Les infrastructures de production énergétique photovoltaïque sont déployées sur des **surfaces déjà artificialisées** (des espaces de stationnement, décharges, etc.) Les bâtiments tertiaires, d'activités industrielles, les équipements et bâtiments publics sont équipés, dès que possible, de panneaux photovoltaïques dans la perspective de tendre vers l'autonomie énergétique du bâti public.

Le site de la Colinière à Courgains est le seul site à destination d'activités économiques qui pourra accueillir ce type d'installation afin d'optimiser les tènements fonciers déjà investis. Les installations seront démontables et maintiendront les sols non artificialisés.

- **Éolien**

Le développement des dispositifs d'énergie éolienne est encouragé en dehors des zones d'exclusion identifiées par le SCoT, afin de préserver la qualité paysagère et écologique du Maine Saosnois. Ainsi, l'implantation de nouveaux aérogénérateurs n'est pas souhaitée dans :

- Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés au SCoT ;
- Les zones humides avérées ;
- Les abords de la vallée de l'Orne Saosnoise et de la forêt de Perseigne ;
- Les périmètres situés à moins de 500 mètres d'habitations ;
- Les lignes de crêtes et les coteaux identifiés au SCoT.

## **Objectif 13.C - Mettre en valeur les potentiels énergétiques renouvelables et ceux disponibles sur le territoire**

Le SCoT prévoit également d'encadrer la création voire l'extension de parcs éoliens sur le territoire, de manière à garantir leur insertion harmonieuse dans le paysage, notamment en :

- o privilégiant les installations groupées ;
- o évitant l'implantation linéaire cloisonnant les horizons ;
- o prenant en compte le phénomène de saturation visuelle ;
- o veillant à l'intégration paysagère des annexes techniques dans le paysage.

## **13C2 // Inscrire le territoire dans l'économie circulaire notamment par le renforcement de la collecte sélective des déchets et le déploiement de ressourceries sur le territoire**

Enfin, afin de renforcer la collecte sélective des déchets et la performance du traitement et du recyclage le SCoT vise le développement de nouvelles pratiques de collectes, nouvelles filières locales de traitement, le renforcement du réseau de ressourceries, etc.

### Objectif 13.D - Faire évoluer les pratiques agricoles et forestières en faveur de la transition énergétique

*L'objectif est de pérenniser et de renforcer l'agriculture et la sylviculture en préservant leurs qualités agronomiques (maintien de la trame bocagère, lutte contre l'érosion des sols..) et en adaptant les pratiques aux changements climatiques, dans une logique de valorisation des productions et des transformations locales.*

Afin de faire évoluer les pratiques agricoles et forestières, le SCoT prévoit notamment de limiter les gaz à effet de serre et autres polluants ainsi que la séquestration carbone.

Ainsi, plusieurs objectifs d'adaptation aux pratiques agricoles sont à prévoir, notamment :

- Privilégier une agriculture de conservation et / ou biologique et ainsi, limiter le travail des sols, favoriser la fertilisation naturelle, la culture intermédiaire... ;
- Favoriser la diversification des activités des exploitations agricoles (polyculture) et l'assolement des cultures ;
- Améliorer les pratiques agricoles impactant la qualité des sols et la ressource en eau en diminuant l'utilisation des polluants nitrates et des pesticides ;
- Développer des espaces de maraîchage ou d'agriculture vivrière « périurbaine » / « villageoise ».

Dans un souci de préservation de certains milieux naturels associés aux pratiques agricoles, le SCoT vise à :

- Favoriser l'entretien des milieux bocagers et forestiers en développant de nouvelles techniques agricoles respectueuses de l'environnement, notamment l'agroforesterie et les pré-vergers ;
- Préserver et restaurer les prairies, notamment en favorisant les pratiques

d'élevage et en limitant le retournement des prairies ;

- Intégrer aux espaces de cultures des motifs végétalisés tels que la haie, l'arbres, pour favoriser la faune et la flore et limiter l'érosion et le ruissellement.

## Objectif 13E - Réduire la vulnérabilité aux risques

*Le projet du SCoT est de produire un mode de développement résilient, pour un territoire moins vulnérable aux aléas climatiques et météorologiques. Il ne s'agit donc pas d'opposer les différents espaces les uns aux autres pour la mise en œuvre de ces objectifs, mais bien au contraire de mettre en valeur leurs interdépendances et la coordination des actions qui concourront à une transition effective du modèle de développement territorial.*

### 13E1 // Préserver et restaurer les zones naturelles d'expansion des crues

Afin de limiter et de prévenir le risque d'inondation, le SCoT vise à identifier, à préserver et à reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues des cours d'eau, au travers de :

- **la création ou la restauration des zones de mobilité du lit mineur** (renaturation, dé-busage par exemple) en amont des zones urbanisées pour favoriser la dissipation d'énergie des crues ;
- **la création de zones de rétention temporaire** des eaux de crue ou de ruissellement permettant d'accroître leur capacité de stockage en amont et limiter les effets en aval.

Pour le réseau hydrographique de l'Orne Saosnoise et de ses 8 affluents, les lits majeurs des cours d'eau constituent les zones naturelles d'expansion des crues.

Concernant **les zones d'expansion des crues du réseau hydrographique**, à inventorier, **ou les zones potentiellement dangereuses** (submersion par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau),

- **Si elles sont situées hors zones urbanisées** : elles sont protégées de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des constructions, installations ou aménagements nécessaires à l'amélioration de l'écoulement naturel des eaux, ou dont la proximité à l'eau est nécessaire à l'exploitation, et leur gestion est adaptée à une occurrence de crue pertinente.
- **Si elles sont situées en secteurs déjà urbanisées** : elles ne peuvent accueillir de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements, à l'exception :

- de la reconstruction après sinistre d'ouvrages, installations ou aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien ou l'exploitation des zones inondables (usage agricole ou sportif ou de loisirs),
- de biens existants sans accroissement notable des capacités de la population sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et la vulnérabilité des biens soit diminuée,
- ou d'installations participant à la réduction du risque inondation.

Dans les autres zones, d'aléas faible à modéré, les constructions nouvelles sont possibles et sont compensées par la démolition de constructions situées en zones d'aléas plus importants permettant de diminuer la vulnérabilité globale du territoire.

### 13E2 // Adapter le territoire aux risques

Le SCoT vise à la diminution de l'exposition aux risques naturels ou technologiques des enjeux vulnérables (équipements ou établissements publics, habitations) ainsi que la limitation de l'exposition des populations aux nuisances et aux pollutions. Il vise ainsi à :

- l'intégration par les projets d'aménagement et d'urbanisme de l'ensemble des connaissances en matière de risques, nuisances et de pollution, de leurs potentiels impacts sur la santé et la sécurité humaine ;
- l'accroissement de la capacité d'accueil du territoire sera réalisé en dehors des zones de niveau d'aléa élevé ;
- la relocalisation des enjeux vulnérables et la reconversion de la zone libérée seront envisagées.

Afin de limiter l'exposition des biens et des personnes aux conséquences d'événements météorologiques forts, les axes de ruissellement connus pourront être repérés sur les documents d'urbanisme afin d'éviter le développement urbain à des niveaux.