

SCoT



Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

Version arrêt – 21 janvier 2026



Accusé de réception en préfecture
049-200052629-20260121-DOO-DAACL
Date de télétransmission : 22/01/2026
Date de réception préfecture : 22/01/2026

agence d'urbanisme
de la région angevine

Avant-propos

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue une charnière entre la vision stratégique inscrite dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et sa déclinaison réglementaire dans les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). En effet, le DOO est le seul document du SCoT directement opposable aux PLUi. Il s'impose aux PLUi qui doivent donc s'assurer de leur compatibilité avec le DOO du SCoT. Le DOO traduit les intentions stratégiques sous la forme d'orientations qualitatives et quantitatives qui sont également pour certaines territorialisées. Il doit ainsi permettre aux deux intercommunalités du Pays de l'Anjou bleu de structurer la mise en œuvre du projet territorial en prenant en compte les réalités propres à chaque bassin de vie.

Le DOO comprend un DAACL : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique. Il s'agit d'un document spécifique du SCoT qui précise les implantations préférentielles des commerces et des équipements de logistique commerciale ainsi que leurs conditions d'implantation. Le SCoT Pays de l'Anjou bleu en vigueur depuis 2017 dispose d'ores et déjà d'un volet commercial territorialisé. La révision en cours permet de préciser les intentions d'aménagement et aussi de mieux prendre en compte les nouvelles pratiques d'achat : drive, retrait en borne, augmentation de la seconde main, etc. Ce volet spécifique du DOO vise à conforter les centralités, à assurer l'équilibre de l'offre commerciale et sa diversité. En somme, il s'agit de coordonner les dynamiques commerciales, artisanales et logistiques avec les autres orientations portées dans le SCoT en matière de mobilité, de logement, d'environnement, etc.

Guide de lecture

Quelques clés de lecture pour faciliter l'appropriation du DOO/DAACL :

- Le DOO est organisé suivant le même plan que le PAS
- Des chapeaux introductifs rappellent les objectifs et orientations du PAS
- Les orientations sont numérotées en fonction de leur positionnement dans le plan.
- Des références à des orientations développées ailleurs dans le DOO sont indiquées via des liens hypertexte.
- Les astérisques (*) renvoient à des définitions développées dans le glossaire du DOO/DAACL.
- Quelle que soit l'échelle des cartographies et leur niveau de précision, les contours des aplats de couleur et les traits figurant dans ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites, mais uniquement comme des orientations et des principes établis à l'échelle du périmètre du SCoT, que les documents d'urbanisme auront la tâche de préciser à leur échelle.
- Certaines explications sont données en note de bas de page afin de faciliter la compréhension de certains termes, ces notes de bas de page sont informatives.

Sommaire

I. LES MARQUEURS DU PAYS DE L'ANJOU BLEU 5

A. LES ESPACES HABITES, REVELATEURS DES DIFFERENTES FAÇONS DE VIVRE LA RURALITE DU PAYS DE L'ANJOU BLEU	5
1. LE CONFORTEMENT DU MAILLAGE DE POLES A TOUTES LES ECHELLES PAR UN DEVELOPPEMENT ADAPTE	5
2. L'ORGANISATION DES MOBILITES AU SEIN DU PAYS	9
3. LA POURSUITE DE L'AMELIORATION DE L'ACCESSIBILITE DU PAYS	10
4. LA POURSUITE DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE	12
5. LE RENFORCEMENT DU MAILLAGE COMMERCIAL DE PROXIMITE	13
6. L'ORGANISATION ET LA STRUCTURATION DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE	17
7. LE SOUTIEN, LA PROFESSIONNALISATION ET LA PROMOTION DE LA DIVERSITE DE L'OFFRE TOURISTIQUE	18
8. L'INTEGRATION PAYSAGERE QUALITATIVE A TOUTES LES ECHELLES	19
B. L'ADAPTATION DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS A L'EVOLUTION DES PROFILS ET DES BESOINS DES MENAGES	21
1. L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS	21
2. UNE OFFRE DE LOGEMENTS QUI REpond MIEUX A L'EVOLUTION DU PROFIL DES MENAGES DE DEMAIN	22
3. UNE OFFRE DE LOGEMENTS POUR FAVORISER TOUS LES PARCOURS RESIDENTIELS ET LA TERRITORIALISER	23
C. LA VULNERABILITE DES POPULATIONS ET DES ESPACES HABITES	24
1. LA POURSUITE DE LA REDYNAMISATION DES CENTRALITES* COMME UNE REponse A L'ACCOMPAGNEMENT ET L'ISOLEMENT	24
2. LA REponse AUX BESOINS DES PUBLICS VULNERABLES	25
3. LA RECONQUETE DE LA BIODIVERSITE A TOUTES LES ECHELLES DU TERRITOIRE	26
4. LA PRESERVATION DE LA CAPACITE DE RESILIENCE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE DU TERRITOIRE PAR UNE STRATEGIE DE RENATURATION ET DE RESTAURATION DES MILIEUX NATURELS	31
5. LA LIMITATION DE L'EXPOSITION DES POPULATIONS ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES DANS UN CONTEXTE D'AMPLIFICATION INDUIT PAR LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	32
D. L'INDUSTRIE ET L'AGRICULTURE IMPRIMENT LEUR MARQUE SUR LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	34
1. LA VALORISATION DES ATOUTS PRODUCTIFS EN MAINTENANT UNE CAPACITE D'ACCUEIL ET UN FONCTIONNEMENT OPTIMISE DES ESPACES URBANISES	34
2. L'AGRICULTURE : LUI REDONNER UNE PLACE CENTRALE ET AFFIRMER SON ROLE NOURRICIER	37

II. LA CONCILIATION DES ENJEUX DE SOBRIETE AVEC LES BESOINS ET LES USAGES LOCAUX 39

A. PRENDRE SOIN DE LA RESSOURCE EN EAU ET DES RIVIERES	39
1. LA MISE EN ADEQUATION DE LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE ET DES BESOINS EN EAU DANS LE CONTEXTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	39
2. L'OPTIMISATION DU CYCLE DE L'EAU	40
3. L'AMELIORATION DE LA QUALITE DES EAUX DE SURFACE ET DES EAUX SOUTERRAINES	41
4. LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DES COURS D'EAU ET DES BERGES	42
B. L'EQUILIBRE RECHERCHE ENTRE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET PRESERVATION DES RESSOURCES	43

1. LE DEPLOIEMENT D'UNE STRATEGIE D'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES PRENANT EN COMPTE LA SOBRIETE DES USAGES ET DES RESSOURCES	43
2. LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES SOUS-SOLS	44
3. LES DECHETS : UNE RESSOURCE A VALORISER	45
C. VERS PLUS DE SOBRIETE FONCIERE EN MOBILISANT L'EXISTANT	46
1. LA TRAJECTOIRE LOCALE DE SOBRIETE FONCIERE	46
2. EVITER	47
3. REDUIRE	53
4. COMPENSER	54
D. LA NEUTRALITE CARBONE EN PERSPECTIVE	54
1. LA POURSUITE DU DEPLOIEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION	54
2. LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DES PUIITS DE CARBONE	56

III. LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

57

A. INTRODUCTION	57
1. EN MATIERE DE COMMERCE*	57
2. EN MATIERE DE LOGISTIQUE COMMERCIALE*	57
3. LA PORTEE REGLEMENTAIRE DU DOO ET DU DAACL	57
A. EQUIPEMENTS COMMERCIAUX*	58
1. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX DANS LES CENTRALITES*	58
2. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE* (SIP)	60
B. EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE*	62
1. LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE*	62
2. LES LOCALISATIONS	63

IV. ANNEXES CARTOGRAPHIQUES DU DAACL

64

V. GLOSSAIRE DU DOO/DAACL

68

1. Les marqueurs du Pays de l'Anjou bleu

A. Les espaces habités, révélateurs des différentes façons de vivre la ruralité du Pays de l'Anjou bleu

1. Le confortement du maillage de pôles à toutes les échelles par un développement adapté

Résumé des objectifs du PAS :

- Appuyer la position stratégique du Pays de l'Anjou bleu à l'échelle régionale en renforçant la continuité urbaine de Segré-Sainte-Gemmes d'Andigné
- Consolider l'organisation multipolaire : Le Lion-d'Angers, commune déléguée du Lion-d'Angers, intégrant les continuités urbaines de Grez-Neuville/Montreuil-sur-Maine, Pouancé, commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou, Candé et sa continuité urbaine avec Angrie et Vritz (44), Châteauneuf-sur-Sarthe, commune déléguée des Hauts-d'Anjou, et Le Louroux-Beconnais, commune déléguée de Val d'Erdre-Auxence, Bécon-les-Granits, Champigné commune déléguée des Hauts-d'Anjou, Noyant-la-Gravoyère commune déléguée de Segré-en-Anjou, Bel Air - Combrée, commune déléguée de d'Ombrée-d'Anjou, Miré, Saint-Martin-du-Bois commune déléguée de Segré-en-Anjou et Vern-d'Anjou commune déléguée d'Erdre-en-Anjou
- Valoriser le maillage de centralités* en tant que socle de vie et d'animation de la ruralité et comme principal vecteur de proximité

ORIENTATION GENERALE

I.A.1. Les collectivités tiennent compte dans la réflexion et la mise en œuvre de leurs politiques publiques de l'organisation territoriale suivante :

- Renforcement du pôle d'échelle SCoT qui correspond à la continuité urbaine de Segré-Sainte-Gemmes d'Andigné
- Renforcement des pôles d'échelle intercommunale, à savoir le Lion-d'Angers, commune déléguée du Lion-d'Angers, intégrant les continuités urbaines de Grez-Neuville/Montreuil-sur-Maine, ainsi que la commune de Pouancé, commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou,
- Confortement des pôles intermédiaires, à savoir Candé et sa continuité urbaine avec Angrie et Vritz (44), Châteauneuf-sur-Sarthe commune déléguée des Hauts-d'Anjou, et Le Louroux-Beconnais commune déléguée de Val d'Erdre-Auxence,
- Soutien des pôles complémentaires, à savoir Bécon les-Granits, Champigné commune déléguée des Hauts-d'Anjou, Noyant la-Gravoyère commune déléguée de Segré-en-Anjou, Bel Air - Combrée commune déléguée d'Ombrée-d'Anjou, Miré, Saint-Martin-du-Bois commune déléguée de Segré-en-Anjou et Vern d'Anjou commune déléguée d'Erdre-en-Anjou.

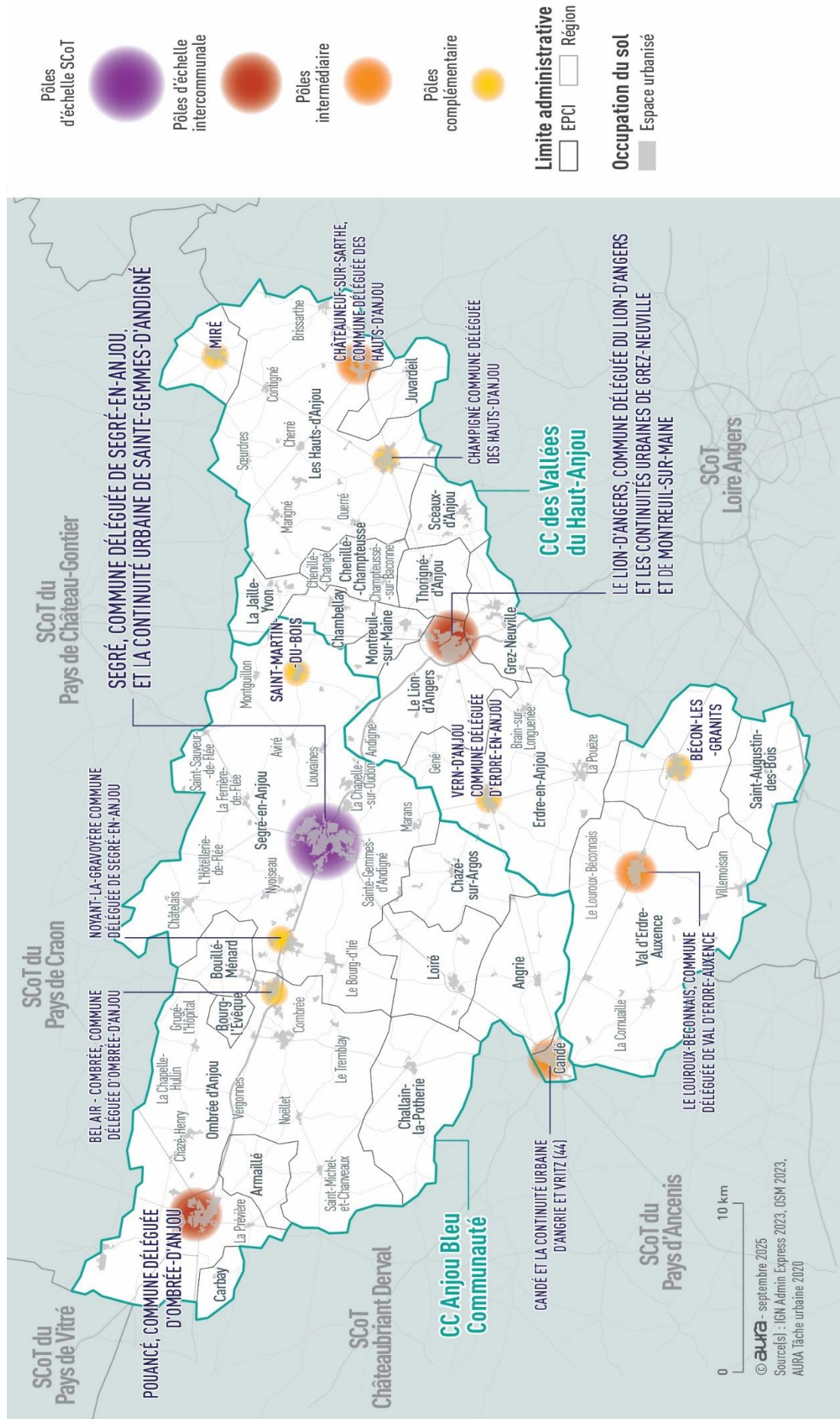


Tableau des principes d'orientations assignés à chaque niveau de l'organisation territoriale

Pôle d'échelle SCoT	Pôles d'échelle intercommunale	Pôles intermédiaires	Pôles complémentaires	Communes et communes déléguées hors polarités
Principes communs : préservation des fonctions d'animation de proximité au sein de la centralité, valorisation des déplacements actifs, priorisation du renouvellement urbain des espaces urbanisés principaux, limitation de l'étalement urbain, limitation de l'artificialisation des sols, diversité des formes d'habitat et d'activités et développement de la mixité des fonctions et des usages.				
Production logements dont logements locatifs sociaux : ++++ Concentration et diversité des activités économiques dont l'offre foncière en ZAE : +++ Altermobilité : desserte performante en TC, covoiturage, rabattement et optimisation des modes alternatifs Diversité de l'offre en équipements et services :++++	Production logements dont logements locatifs sociaux : ++++ Concentration et diversité des activités économiques dont l'offre foncière en ZAE : ++ Altermobilité : desserte performante en TC, covoiturage, rabattement et optimisation des modes alternatifs Diversité de l'offre en équipements et services :+++	Production logements dont logements locatifs sociaux : +++ Concentration et diversité des activités économiques dont l'offre foncière en ZAE : ++ Altermobilité : aires de covoiturage, offre à la demande, itinéraires intercommunaux modes actifs Diversité de l'offre en équipements et services :++	Production logements dont logements locatifs sociaux : ++ Concentration et diversité des activités économiques dont l'offre foncière en ZAE : + Altermobilité : aires de covoiturage, offre à la demande, solution locale modes actifs Diversité de l'offre en équipements et services :++	Production logements dont logements locatifs sociaux : + Concentration et diversité des activités économiques dont l'offre foncière en ZAE : + Altermobilité : aires de covoiturage, offre à la demande, solution locale modes actifs Diversité de l'offre en équipements et services :+

ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES POLARITES DU SCoT

I.A.1.A Les documents d'urbanisme assurent, au travers de leurs objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements, un réel renforcement des pôles du SCoT en tenant compte du principe de gradient assigné par niveau de pôle (orientation précédente).

Orientations complémentaires sur la production de logements : [I.B](#), [I.C.2](#)

I.A.1.B Les stratégies communautaires d'accueil des activités économiques planifient des activités en cohérence avec l'organisation territoriale et la catégorisation des zones d'activités économiques. *Orientations complémentaires sur les zones d'activités économiques* : [1.D.1](#)

I.A.1.C Les politiques publiques en matière de mobilité recherchent la connexion entre les pôles en prenant en compte le principe de gradient assigné par niveau de pôle. *Orientations complémentaires sur la mobilité* : [I.A.2](#), [I.A.3](#)

I.A.1.D Les collectivités sont incitées à recourir, dans leur document d'urbanisme, à l'ensemble du panel réglementaire et législatif en faveur de l'intensification urbaine et de la mixité fonctionnelle. *Orientations complémentaires sur la sobriété foncière* : [II.C](#)

I.A.1.E L'accessibilité en modes actifs à tous les équipements devra être recherchée.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU POLE D'ECHELLE SCoT (SEGRE ET DE LA CONTINUITE URBAINE DE SAINTE-GEMMES-D'ANDIGNE)

I.A.1.F Le déploiement et le maillage supra communautaire des équipements et services visent le confortement du pôle d'échelle SCoT dans son rôle spécifique d'accueil des

équipements de rayonnement Pays (lycées, hôpital, cinéma, centre aquatique, parc des expositions etc.).

I.A.1.G Les grands secteurs de projets engagés (Zones d'Aménagement Concerté de la Gare, du Court Pivert, opérations de renouvellement engagées en Cœur de Ville, développement et confortement des zones d'activités économiques) ainsi que toute initiative future confortant le poids démographique et résidentiel du pôle principal du Pays sont soutenus par le SCoT dans la mesure où ils s'accompagnent d'un développement économique et/ou d'une offre de services et d'équipements. Il s'agit tout particulièrement des projets inscrits dans le programme de revitalisation Petites Villes de Demain.

ORIENTATION SPECIFIQUE AUX POLARITES D'ECHELLE INTERCOMMUNALE ET AUX POLARITES INTERMEDIAIRES

I.A.1.H Les équipements structurants, d'échelle de bassin de vie (médiathèque ...), s'implantent préférentiellement dans les pôles d'échelle intercommunale avec un accès facilité depuis les communes ou communes déléguées du bassin de vie. L'offre nouvelle des pôles intermédiaires s'inscrit en complémentarité de l'offre structurante des polarités d'échelle intercommunale.

ORIENTATION SPECIFIQUE AUX POLARITES COMPLEMENTAIRES

I.A.1.I : Les pôles complémentaires sont susceptibles d'accueillir, ponctuellement, certains équipements offrant de vraies complémentarités avec l'offre existante et absents dans les bassins de vie et autres pôles.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES AUX COMMUNES ET COMMUNES DELEGUEES HORS POLARITES DU SCoT

I.A.1.J Les documents d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat assurent un développement maîtrisé des communes / communes déléguées hors pôles permettant à minima un renouvellement des populations et une fluidité du parcours résidentiel. *Orientations complémentaires sur la production de logements : [I.B](#), [I.C.2](#)*

I.A.1.K Le développement des fonctions urbaines autres que l'habitat est recherché dans les projets de développement / renouvellement urbain afin d'offrir des services de proximité et favoriser l'optimisation du foncier. *Orientation complémentaire sur la mixité des fonctions : [II.C.2.O](#)*

2. L'organisation des mobilités au sein du Pays

Résumé des objectifs du PAS :

- *Organiser le territoire afin de réduire les besoins/distances de déplacements et d'offrir des solutions de mobilité adaptées aux différentes typologies de communes*
- *Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture individuelle en poursuivant le déploiement de services de mobilité durable (service vélo, transport à la demande, transports solidaires, covoiturage, autopartage...)*
- *Faciliter l'insertion des personnes ayant des difficultés à se déplacer (offre en transport adaptée, notamment pour les PMR et les personnes sans véhicule personnel)*
- *Développer les modes de transport limitant les émissions de gaz à effet de serre (transport en commun en optimisant les dessertes car existantes, covoiturage, etc.)*
- *Améliorer les liaisons douces entre les communes et au sein des espaces urbanisés principaux.*
- *Accompagner la population aux changements de comportement pour aller vers des pratiques de mobilité plus durables*

Des orientations complémentaires sur la mobilité : [I.A.3.](#)

I.A.2.A Les intercommunalités, en tant qu'autorités organisatrices de la mobilité, définissent leur stratégie de déploiement de solutions de mobilité sur leur territoire en tenant compte des orientations fixées par le SCOT en la matière.

I.A.2.B En complément de l'organisation territoriale, toutes solutions visant à réduire les besoins de se déplacer (en distance et en durée) sont encouragées : services publics itinérants, espaces de coworking...

I.A.2.C Le territoire poursuit l'accompagnement de la transition des différents types de véhicules vers des énergies alternatives au moteur thermique. Cette décarbonation passe notamment par le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques et de stations d'avitaillement biogaz.

I.A.2.D Les intercommunalités programment et planifient leurs aménagements cyclables, en partenariat avec les communes. Cette planification veille à favoriser les connexions entre les pôles et avec les espaces urbanisés principaux à proximité.

I.A.2.E A l'occasion de l'élaboration, de la révision de leurs documents d'urbanisme locaux ainsi que lors de rénovations urbaines, les collectivités intègrent des dessertes et liaisons en déplacements doux au travers, par exemple, l'instauration d'emplacements réservés.

I.A.2.F Des stationnements vélos sont aménagés sur l'espace public ou l'espace privé, de manière prioritaire pour les communes desservies par les transports collectifs.

I.A.2.G En outre, les collectivités sont incitées à imposer un nombre minimal de places accessibles en vélo dans les règlements de leur document d'urbanisme pour les destinations qui le nécessitent (habitat collectif, bureaux, équipements d'intérêt collectif, services recevant du public...).

I.A.2.H Les communes évaluent le besoin de stationnement dédié au covoiturage et aménagent les places nécessaires. Ces actions sont menées en lien avec le Conseil Départemental.

I.A.2.I Une partie des places de stationnement aménagées dans les aires de covoiturage est à réserver aux véhicules électriques ou hybrides, avec un dispositif de recharge à mettre à disposition.

I.A.2.J En matière de stationnement, pour les destinations liées aux équipements, services recevant du public et les activités économiques, le SCoT incite les collectivités à veiller à la satisfaction des besoins en places de stationnement, en adéquation avec les besoins des salariés et visiteurs. En particulier, la prise en compte de l'accessibilité en mobilités douces (à pied ou en vélo) et des possibilités de mutualisation avec d'autres activités ou équipements proches peut être demandée. Une demande ainsi motivée permet de déroger à un éventuel nombre de places minimum, si le règlement du PLUi le prévoit. [Orientation complémentaire : I.A.7.I](#)

I.A.2.K Les différentes initiatives (campagne d'information, sensibilisation, incitations, apprentissage des modes...) publiques, associatives ou privées visant à accompagner les habitants et employés à faire évoluer leur comportement seront encouragées sur le Pays. Des Plans de Mobilité Employeur (PMe) pourraient par exemple être initiés (action de sensibilisation, etc.).

3. La poursuite de l'amélioration de l'accessibilité du Pays

Résumé des objectifs du PAS :

- *Valoriser le potentiel de développement que représentent les axes de desserte majeurs*
- *Garantir la qualité de cette desserte routière en soutenant les grands projets routiers*
- *Améliorer la desserte en transports en commun entre le Pays de l'Anjou bleu et les pôles voisins*
- *Faciliter le rabattement multimodal au réseau structurant de voirie et de transports collectifs*
- *Renforcer le potentiel de développement (économique et résidentiel) présent sur la frange est du Pays (proximité de l'axe ferroviaire Angers-Sablé) et sur la frange sud (proximité de l'A11)*
- *Participer au déploiement d'un bouquet de solutions de mobilité interconnectées conjointement avec les partenaires (Région, Département, Bassin de mobilité, territoires voisins...)*

[Des orientations complémentaires sur la mobilité : I.A.2](#)

I.A.3.A Les mises en œuvre de sections nouvelles ou élargissements d'axes routiers répondent aux enjeux d'accessibilité du territoire, de sécurité de ces axes de fonctionnement, et de qualité urbaine des centralités*. La finalisation de l'axe Rennes - Angers (RD 775 Pouancé - limite départementale Ille-et-Vilaine), ainsi que l'amélioration des axes de Segré - Candé (RD 923) et de Château-Gontier - Le Lion-d'Angers (RD 962 – liaison nord-est : au niveau des communes du Lion-d'Angers et de Montreuil-sur-Maine) répondent à ces besoins. [Orientation complémentaire sur la sobriété foncière : II.C.1.G](#)

I.A.3.B Une réflexion sur l'optimisation des infrastructures routières est à mener (mise en sens unique de certaines voiries à l'intérieur des espaces urbanisés principaux, voies réservées aux riverains, engins agricoles et modes actifs sur des routes/chemins peu circulés, voies réservées aux transports collectifs et/ou covoiturage sur des sections d'axes où les emprises le permettent...), dans une optique de sobriété foncière, d'un meilleur partage modal et de sécurité routière. En outre, l'expérimentation d'éventuelles évolutions technologiques concernant les routes et/ou la circulation automobile (alimentation des véhicules électriques en roulant, gestion dynamique des voies...) pourrait accompagner cette recherche d'optimisation. *Orientations complémentaires sur la sobriété foncière* : [II.C](#)

I.A.3.C Les communes du Pays qui bénéficient d'un niveau de desserte en transports collectifs intéressant (pôles d'échelle SCoT et pôles d'échelle intercommunale) aménagent des pôles d'échange multimodaux cohérents avec leur niveau de polarité, pour favoriser le transbordement sur le réseau de cars, en prévoyant une offre de stationnement réservée et dans la mesure du possible des stationnements vélos, et en envisageant le déploiement d'autres services de mobilité (autopartage, bornes de recharge...) et connexes (éclairage, toilettes, panneau d'information...).

I.A.3.D La mise en œuvre de solutions multimodales de rabattement vers les pôles multimodaux présents sur le territoire et à proximité directe (Les Hauts-d'Anjou vers Tiercé/Etriché et Morannes notamment) est à rechercher.

I.A.3.E Les intercommunalités, en tant qu'autorités organisatrices de la mobilité, participent aux instances de coordination regroupant les différents partenaires (Région, Département, Bassin de mobilité, intercommunalités voisines...), proposant ou participant à l'organisation et à la gestion de services de transports en lien avec le territoire et œuvrant à faciliter leurs usages auprès de la population (vers des services interconnectés et interopérables, une billettique et une tarification uniformisées...).

I.A.3.F Les collectivités s'assurent de la réversibilité des aménagements réalisés sur les emprises des anciennes voies de chemin de fer afin de ne pas obérer une remise en service éventuelle d'un trafic ferroviaire. Ces réserves foncières sont ainsi destinées à accueillir des aménagements en faveur des mobilités actives (voies vertes notamment), collectives ou partagées.

4. La poursuite de l'aménagement numérique du territoire

Résumé des objectifs du PAS :

- *Poursuivre l'amélioration des équipements et installations dédiés aux connexions numériques et à la téléphonie*
- *Compléter l'offre « physique » d'équipements et services par une offre alternative (numérique ou itinérante)*
- *Garantir l'inclusion numérique des populations par un accès à tous à cette offre de services dématérialisée*

I.A.4.A Les collectivités et les acteurs institutionnels et économiques poursuivent leurs actions en faveur du développement des services numériques à destination des populations notamment en lien avec les services urbains (transports, administration, tourisme, etc.) et le maillage de services adaptés (France Service, accueil mairie, médiathèque...).

I.A.4.B Les collectivités et les acteurs institutionnels et économiques sont encouragés à favoriser l'émergence d'espaces de travail partagés connectés au numérique (espaces de coworking, etc.). *Orientation complémentaire sur la baisse des besoins en mobilité : [I.A.2.B](#)*

I.A.4.C Le développement d'une offre d'équipements et de services itinérante au sein des communes est une alternative à étudier (bibliothèque itinérante, point information jeunes, etc.). *Orientation complémentaire : [I.A.5.N](#)*

I.A.4.D L'accès aux usages du numérique sera privilégié notamment dans les secteurs ne bénéficiant pas de services ou peu accessibles en transports en commun (télémédecine, achats à distance...).

I.A.4.E L'amélioration des accès aux services de téléphonie mobile (et internet mobile) doit se poursuivre afin de garantir une couverture de qualité et complète du Pays.

5. Le renforcement du maillage commercial de proximité

Des orientations complémentaires sont à retrouver dans le DAACL : [partie III](#).

Résumé des objectifs du PAS :

- Réaffirmer le rôle des centralités* comme lieux d'accueil privilégiés pour une offre commerciale diversifiée
- Organiser le développement commercial périphérique de manière à répondre à tout type de besoin, à limiter l'évasion commerciale vers les pôles voisins et à assurer une complémentarité de l'offre commerciale à l'échelle des pôles du Pays

Des orientations complémentaires sur la sobriété foncière : [II.C](#) dont ses orientations spécifiques dédiées aux commerces : [II.C.2.G à K](#)

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale tiennent compte des orientations du volet commercial du DOO et du DAACL pour toutes les constructions commerciales soumises à CDAC ainsi que celles relevant de la sous-destination artisanat et commerce de détail.

LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES : CENTRALITES ET SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

I.A.5.A Les implantations commerciales* se font par ordre de priorité au sein des centralités*, puis de manière complémentaire, dans les secteurs dits « d'implantation périphérique ». Ces Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)* ont prioritairement vocation à accueillir le commerce d'importance* dont le fonctionnement et la dimension sont peu compatibles avec les centralités* et à la condition que l'offre commerciale participe à la diversité et à la complémentarité avec l'offre des centralités*. Les cartographies des localisations préférentielles sont à retrouver dans le [DAACL](#).

I.A.5.B En cohérence avec l'organisation territoriale (cf. [I.A.1](#)), les centralités* des pôles constituent la localisation privilégiée du développement commercial du Pays et peuvent ainsi accueillir tout type de format et de besoin. En ce sens, les collectivités compétentes suppriment les freins réglementaires au réinvestissement commercial en centre-ville pour le commerce* (stationnements, formes urbaines, hauteurs...).

I.A.5.C Concernant les pôles, le maillage de centralités* existantes peut être complété par la création de nouvelles centralités*, voire le remplacement d'une centralité existante, le tout dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble¹. Le cas échéant, la nouvelle centralité créée ne doit pas remettre en cause l'équilibre entre les localisations préférentielles

¹ Le code de l'urbanisme définit les opérations d'aménagement par leur objet dans son article L.300-1. La jurisprudence a précisé cette notion par trois critères à retenir : le projet répond à un des objets de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ; le projet présente un impact significatif sur le site concerné et une certaine ampleur ; une combinaison d'interventions sur le tissu urbain est nécessaire pour réaliser ladite opération. A noter, pour une opération d'aménagement d'ensemble, sauf règlement du PLU(i) en disposant autrement et hors présence de conditions d'aménagement et d'équipement de la zone impliquant nécessairement une urbanisation totale des parcelles, un projet de construction peut simplement porter sur une partie seulement des terrains.

et participer à l'amélioration de l'offre urbaine globale (mixité des fonctions, déplacements actifs, etc.).

I.A.5.D L'aménagement et la réhabilitation des centralités* viseront à créer les conditions d'un développement commercial pérenne c'est-à-dire (cf. Huit facteurs urbains Livre Blanc CCI 49-édition 2020) :

- La continuité commerciale (assurer des linéaires commerciaux, regroupés)
- La mixité urbaine (activités complémentaires au commerce* de proximité)
- L'accessibilité des commerces* y compris en modes doux et accessibilité PMR (par des cheminements doux sécurisés)
- Le stationnement y compris vélo (différent en milieu rural et urbain)
- La visibilité commerciale (signalisation, cohérence des façades...)
- L'ambiance d'achat (qualité des espaces publics et du mobilier urbain)
- L'animation commerciale (marchés, plateformes type click and collect...)
- Cas spécifiques : lieux touristiques, sites de loisirs, etc.

I.A.5.E La réponse aux besoins d'achat quotidiens* se fait prioritairement en proximité, au plus près des lieux de vie, et de la desserte en modes de déplacement alternatifs (réseaux cyclables, TC, etc.) et en cohérence avec l'organisation territoriale (cf. [orientation complémentaire I.A.1](#)).

I.A.5.F Les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)* sont des localisations préférentielles d'implantation des commerces d'importance* à savoir ceux de plus de 1 000 m² de surface de vente*. Ils peuvent également accueillir des moyennes surfaces commerciales de plus de 250m² de surface de vente*. Il n'est pas prévu dans le SCoT de création de nouveau SIP* et d'extension urbaine de SIP*consommatrice d'espaces NAF, cf.[II.C.2.G](#), la priorité est donnée au renouvellement et à l'optimisation de ces SIP.

I.A.5.G Les implantations commerciales* de petit format, soit de moins de 250m², sont réservées aux centralités, à l'exclusion des SIP*. Cela inclut les projets de transformation ou division d'une construction commerciale existante.

I.A.5.H Dans tous les cas, les nouveaux commerces* ou les extensions commerciales ne doivent pas remettre en cause l'équilibre entre les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)*, ni le maintien et la diversité commerciale des centralités*.

COMMERCES EN DEHORS DES CENTRALITES ET DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

I.A.5.I Les commerces* existants au sein des espaces urbanisés principaux (cf. [Orientation II.C.2.A](#)) et en dehors des localisations préférentielles peuvent faire l'objet d'une extension mesurée.

I.A.5.J Les implantations commerciales* en dehors des localisations préférentielles ne doivent pas avoir d'impact significatif sur l'aménagement du territoire et de développement durable. C'est pourquoi :

- L'implantation d'un nouveau commerce dont la surface de vente est inférieure à 250m² est permise et doit participer au complément de l'offre existante et ne pas remettre en cause l'équilibre entre les localisations préférentielles.
- Un commerce* créé par la division d'un commerce existant devra respecter une surface minimale de 250 m² de surface de vente* afin d'éviter la création de multiples petites cellules commerciales.

AUTRES ORIENTATIONS SUR LE COMMERCE

I.A.5.K Le développement d'une offre non sédentaire est à promouvoir, en privilégiant les circuits courts et le lien avec l'agriculture locale.

I.A.5.L Les points permanents de retrait d'achats au détail, commandés par voie télématique et retirés soit en point physique chez un commerçant ou soit dans des casiers connectés, doivent assurer un maillage équilibré du territoire et s'implanter de préférence dans des centralités*, des SIP* ou à proximité de commerces* situés en dehors des localisations préférentielles retenues par le présent document. Une importance sera accordée à leur bonne intégration architecturale et paysagère. De plus, ces points de retrait ne devront pas créer des flux de véhicules non maîtrisés et susceptibles de troubler le voisinage.

I.A.5.M Les « drive » accès voiture ou les drive accès piéton sont implantés au sein d'un SIP* identifié par le DAACL ou au sein d'une centralité*.

I.A.5.N Les conditions d'implantation commerciale* par nouvelle construction ou changement de destination au sein des zones d'activités économiques (show-rooms, magasins d'usine, etc.) sont encadrées par les documents d'urbanisme, et autorisées le cas échéant sous réserve que ces surfaces commerciales soient subsidiaires et nécessaires au développement d'une activité économique à laquelle elle se rattache.

COMMERCE		CONDITIONS		DRIVE	
CREATION, EXTENSION, RECOMPOSITION DE LA SURFACE DE VENTE*		GENERALES	SPECIFIQUES		
Localisations préférentielles					
Centralités	Création possible d'une nouvelle centralité, dans ce cas les actions d'aménagement viseront les huit facteurs urbains de la commercialité Tous les formats autorisés sans condition de surface de vente	Principes généraux précisés dans le DAACL	oui	POINT PERMANENT DE RETRAIT D'ACHAT AU DETAIL PAR VOIE TELEMATIQUE : autorisé toute localisation sous conditions	
Secteur d'implantation périphérique	Pas de création de nouveau SIP ni d'extension urbaine des SIP existants, priorité donnée à la finalisation de l'aménagement des SIP, à leur requalification, leur densification et leur modernisation Nouvelle implantation commerciale de plus de 250 m² de surface de vente (cela inclut les projets de transformation ou division d'une construction commerciale existante), extension possible des commerces existants; Pas d'extension de la surface totale de vente de la galerie marchande.	Conditions générales communes : lutte contre l'artificialisation des sols, desserte, accessibilité et la gestion des flux, qualité d'aménagement, etc.	REGLES SPECIFIQUES FICHE SIP		oui
Hors localisations préférentielles					
Espaces urbanisés	Création nouvelle par changement de destination ou construction, seuil maximal de 250 m² de SV* Création par division de cellule commerciale seuil minimal de 250 m² de SV* En ZAE création conditionnée à une activité productive principale Extension mesurée des commerces existants Equilibre à rechercher avec l'offre commerciale des localisations préférentielles		non		

Schéma synthèse des principales orientations du volet commercial du DOO

6. L'organisation et la structuration de la logistique commerciale

Des orientations complémentaires sont à retrouver dans le DAACL : [partie III](#).

Résumé des objectifs du PAS :

-
- Répondre aux besoins logistiques locaux et régionaux
 - Localiser les sites permettant l'accueil d'activités logistiques « commerciales », au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs de réduction de l'artificialisation
 - Faciliter le développement d'une logistique décarbonée du dernier kilomètre dans les espaces urbanisés principaux
-

Des orientations complémentaires sur la sobriété foncière : [II.C](#), les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)

I.A.6.A L'implantation de nouveaux équipements de logistique commerciale prend en considération :

- La capacité d'insertion dans l'environnement urbain (insertion paysagère et architecturale),
- La capacité des voiries, existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises,
- L'impact environnemental dont l'artificialisation des sols,
- La capacité de cohabitation avec les autres destinations et sous-destinations du secteur.

I.A.6.B La réponse aux besoins du Pays en logistique commerciale* repose sur l'imbrication et le maillage de :

- La logistique régionale destinée à satisfaire les besoins des opérations qui gèrent l'acheminement et la redistribution des marchandises entre les grands hubs logistiques et les différentes métropoles ou agglomérations. Ce niveau concerne les grands flux de marchandises qui transitent sur de longues distances avant d'être redistribués à des échelles plus locales, sans forcément concerner le bassin de consommation du Pays.
- La logistique de proximité destinée à satisfaire les besoins des opérations de transport, stockage et distribution de marchandises à l'intérieur des zones urbaines (depuis l'extérieur). Elle s'articule autour de la desserte des commerces* de proximité et des livraisons directes aux consommateurs (e-commerce) avec une forte contrainte liée à la congestion, à l'accessibilité des centres-villes et aux restrictions environnementales (bruit, pollution).

Ces deux niveaux permettent d'imbriquer et de structurer la gestion des flux logistiques selon leur échelle et leur niveau de rayonnement, avec des rôles et des impacts différents, et de les adapter aux contraintes territoriales et environnementales propres à chaque zone. Les conditions d'implantation des équipements de logistique sont précisées dans le [DAACL](#).

7. Le soutien, la professionnalisation et la promotion de la diversité de l'offre touristique

Résumé des objectifs du PAS :

- Affirmer le potentiel touristique « Anjou bleu »
- Structurer une offre de découverte nature et assurer la promotion touristique des espaces naturels en prenant en compte les enjeux de biodiversité
- Développer des circuits de découverte des milieux ainsi que leur mise en réseau et leur interconnexion au reste du réseau routier sécurisé
- Affirmer une politique cyclo touristique ambitieuse

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C.3](#), l'intégration paysagère : [I.A.8](#)

I.A.7.A La promotion du territoire à large échelle s'appuie sur la diversité et la qualité de l'offre (patrimoine bâti remarquable, petit patrimoine, patrimoine minier, espaces à caractère naturel, etc.).

I.A.7.B Le renforcement de la mise en réseau des sites et des grands itinéraires qui traversent le territoire est indispensable à la valorisation des richesses naturelles du Pays (tourisme rural, agrotourisme, pôle végétal,...).

I.A.7.C L'offre en espaces de loisirs et de découverte nature doit être mise en réseau à travers un schéma stratégique global à l'échelle de la destination touristique c'est-à-dire du Pays.

I.A.7.D La gestion des plans d'eau ouverts au public du territoire est à optimiser. *Orientation complémentaire : [II.A.3.F](#)*

I.A.7.E Le Pays et les collectivités accompagnent le développement d'une offre de services touristiques adaptée à la demande et aux nouveaux usages : hébergements, restauration, services dédiés aux clientèles itinérantes...

I.A.7.F Le Pays encourage les initiatives qui favorisent le développement d'un tourisme durable et les démarches de labellisation associées (destination d'excellence, station verte, clef verte, écotourisme, écolabel européen, écotable, tourisme et handicap...).

I.A.7.G Les stratégies communautaires en matière de mobilité favorisent les circuits en boucle ou itinérants que ce soit entre la Loire à Vélo, la Vélo Francette et les circuits vélo proposés dans le Pays, notamment à travers le SR3V (schéma régional vélo routes et voies vertes) et le schéma départemental vélo loisirs tourisme (chemin de halage de l'Oudon...), les circuits pédestres ou équestres, ou encore les chemins de halage dont les parcours permettent de connecter entre elles les nombreuses rivières. *Orientations complémentaires : [I.A.2.F](#), [I.A.8.F](#)*

I.A.7.H Le Pays et les collectivités facilitent la pratique des activités itinérantes de plein air et accompagnent les projets en faveur de la mise en valeur du patrimoine industriel (anciennes carrières/mines), du patrimoine bâti, de la randonnée, du cyclotourisme, de la navigation fluviale et du tourisme équestre, notamment des voies vertes, chemins de halage et liaisons avec les itinéraires de la Loire à vélo et de la Vélo Francette. Par ailleurs, le Pays et les

collectivités veillent à assurer les liaisons pédestres, équestres et cyclables entre les territoires et à rechercher la complémentarité de ces itinéraires (campings avec abri vélo, points multiservices pour les camping-cars, hôtellerie de caractère à privilégier autour des circuits patrimoniaux...). *Orientations complémentaires* : [I.A.2.F](#) [I.A.8.F](#)

I.A.7.I Le Pays et les collectivités accompagnent les grands itinéraires par la réalisation d'aires de stationnements, la mise en place de services et de valorisation touristique du territoire (ex : à travers les Relais Informations Services...). Ces éléments peuvent se traduire par des emplacements réservés au sein des documents d'urbanisme.

I.A.7.J Dans le cadre de projet de boucles touristiques et de création de nouvelles sections d'itinéraires pédestres, cyclables et équestres, un travail en concertation avec les acteurs locaux est à rechercher tout comme la bonne prise en compte des enjeux agricoles.

8. L'intégration paysagère qualitative à toutes les échelles

Résumé des objectifs du PAS :

- *Valoriser le grand paysage et l'ensemble du patrimoine*
- *Construire l'attractivité touristique en valorisant les paysages*
- *Travailler les transitions et qualifier les entrées de villes et de villages*
- *Améliorer la qualité de l'espace public, mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager des espaces urbanisés*

I.A.8.A Les documents d'urbanisme prennent en compte les enjeux liés au grand paysage du Pays de l'Anjou bleu dans le cadre de nouvelles opérations, en s'appuyant notamment sur la typologie des grands paysages structurants décrits dans l'Atlas des paysages des Pays de la Loire. Cette attention permet contribuer à une évolution qualitative des paysages de l'échelle rapprochée à l'échelle lointaine aussi bien en contexte urbain qu'en contexte de campagne. Ainsi, la diversité et la richesse des ambiances paysagères doivent être préservées et valorisées et plus particulièrement les caractéristiques propres aux unités paysagères du territoire que sont les Vallées du Haut-Anjou et les Marches entre Anjou et Bretagne à savoir :

- La trame bocagère
- Les plateaux ondulés et jeux de co visibilité
- La présence de l'eau
- Les ponctuations de bois et forêts

I.A.8.B Les documents d'urbanisme encadrent les aménagements nouveaux (opérations d'habitat, infrastructures de production d'énergie, installations agricoles, changements de destination, etc.) par des critères d'intégration paysagère : organisation du paysage, éléments végétaux existants, volumes architecturaux, matériaux, co-visibilité, etc. Ces critères s'inspirent des éléments de diagnostic produits par l'Atlas des paysages régional d'une part et sur les guides pour l'intégration paysagère produits par les organismes d'Etat ou les collectivités d'autre part. Il peut par exemple s'agir de critères tels que : les paysages vécus et

leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles, les effets de saturation visuelle, etc.

I.A.8.C Les documents d'urbanisme mettent en valeur le patrimoine rural qu'il soit paysager et/ou bâti (anciens corps de ferme, cités minières, etc.), classé ou non, ainsi que le petit patrimoine (fontaines, murs, etc.) en ayant recours aux outils réglementaires dont celui du changement de destination. Les collectivités peuvent s'appuyer sur l'inventaire du patrimoine réalisé par le Département. Ainsi, elles favorisent des mesures de protection adaptées selon une approche paysagère intégrant le patrimoine bâti, ses abords et les vues. Par ailleurs, les documents d'urbanisme veillent également à identifier les bâtiments remarquables marqueurs de l'identité et méritant d'être valorisés.

I.A.8.D La réalisation de documents en faveur de la qualité paysagère tel qu'un plan paysage est recommandée par le SCoT, ainsi que leur prise en compte dans les diverses politiques publiques d'aménagement du territoire.

I.A.8.E Les collectivités réaffirment l'enjeu de préservation du bocage et des paysages d'élevage. *Orientation complémentaire : [ID2B](#)*

I.A.8.F Des circuits de promenade communaux et intercommunaux peuvent être répertoriés et préservés dans les documents d'urbanisme. L'identification de ces chemins et circuits peut s'appuyer sur ceux localisés dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur les cheminements labellisés (chemin de Compostelle...) ou encore sur les voies vertes.

I.A.8.G Les documents d'urbanisme devront s'assurer de l'évolution qualitative des espaces d'entrée de ville, et notamment des zones d'activités dont celles à vocation commerciale, et décliner réglementairement les attendus sur ces sites (réalisation de règlements locaux de publicité, d'OAP ou autre traduction réglementaire, etc.) et plus particulièrement d'y limiter les effets de pollution visuelle, îlot de chaleur urbain, etc.

B. L'adaptation de la programmation de logements à l'évolution des profils et des besoins des ménages

1. L'offre de logements pour les habitants actuels et futurs

Résumé des objectifs du PAS :

- Pour répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, le Pays souhaite renforcer sa dynamique démographique et atteindre environ 77 830 habitants en 2047
- Viser un objectif moyen de production de logements d'environ 310 logements par an entre 2027 et 2047
- Décliner les objectifs de production entre les intercommunalités et les niveaux de pôles du SCoT en prenant en compte les spécificités des bassins de vie locaux et de l'aire métropolitaine angevine
- Poursuivre le suivi de la programmation résidentielle pour l'aide à la déclinaison dans les documents de planification (PLUi, PLH)

Des orientations complémentaires sur la sobriété foncière : [II.C](#) dont [II.C.2.C](#)

I.B.1.A Le rythme de production de logements attendu est en moyenne d'environ 310 logements minimum par an entre 2027 et 2047 (incluant lutte contre la vacance et transformation de locaux en logements – changement de destination). Les documents d'urbanisme et programmes locaux de l'habitat traduisent l'objectif de production de logements tenant compte de la répartition établie entre les intercommunalités et du principe de gradient par niveau de l'organisation territoriale du SCoT de la manière suivante :

Niveau de polarité	Commune déléguée	2027-2047 (moyenne minimale)	
Polarité SCoT	Segré et la continuité urbaine de Ste-Gemmes d'Andigné	36,2%	47 log/an
Polarité intercommunale	Pouancé	10,8%	14 log/an
Polarité intermédiaire	Candé ⁽¹⁾	10,8%	14 log/an
Polarité complémentaire	Bel air - Combrée / Noyant la Gravoyère / St-Martin du Bois	18,5%	24 log/an
Autres communes	27 communes et communes déléguées	23,8%	31 log/an
Total CC Anjou Bleu Communauté		100,0%	130 log/an
Polarité intercommunale	Le Lion-d'Angers ⁽²⁾	24,4%	44 log/an
Polarité intermédiaire	Châteauneuf sur Sarthe /Le Louroux Béconnais	22,2%	40 log/an
Polarité complémentaire	Bécon les Granits /Champigné /Miré /Vern d'Anjou	25,6%	46 log/an
Autres communes	22 communes et communes déléguées	27,8%	50 log/an
Total CC Vallées du Haut Anjou		100,0%	180 log/an

(1) Hors continuité urbaine avec Angrie et Vritz (44)

(2) Incluant seulement la continuité urbaine avec le secteur de Plaisance à Grez-Neuville, excluant les autres continuités de ce pôle

2. Une offre de logements qui répond mieux à l'évolution du profil des ménages de demain

Résumé des objectifs du PAS :

- *Encourager la création de petits logements pour répondre à la progression du nombre de petits ménages et contribuer à favoriser le parcours résidentiel des ménages du territoire*
- *Favoriser le développement d'une nouvelle offre adaptée aux personnes en situation de perte d'autonomie, d'isolement ou de dépendance*

I.B.2.A Les programmes locaux de l'habitat encouragent la production de petits logements pour répondre à la progression du nombre de petits ménages. Cette production est variable en fonction des territoires et de l'organisation territoriale en tenant compte du principe de gradient par niveau de polarité (cf. orientation [I.A.1](#)). Elle peut être proposée soit sous la forme d'une part de la production neuve soit au travers de la transformation de locaux en logements au sein du parc existant (y compris changement de destination) ou de grands logements divisés en petites unités...

I.B.2.B Les programmes locaux de l'habitat identifient les besoins spécifiques dédiés aux personnes en situation de perte d'autonomie, d'isolement ou de dépendance pour faciliter la réalisation d'une nouvelle offre adaptée (projets intergénérationnels, habitat inclusif, participatif, résidences seniors ou services, bégainage...).

3. Une offre de logements pour favoriser tous les parcours résidentiels et la territorialiser

Résumé des objectifs du PAS :

- Proposer et diversifier l'offre locative sociale en priorité dans les pôles pour mieux répondre au profil des ménages en attente d'un logement locatif social
- Aider à l'accession à la propriété, en proposant une offre qui correspond mieux aux capacités financières des ménages du territoire et pour les primo-accédants (accession abordable et nouvelles formes d'accession aidée)
- Favoriser l'accès au logement à tous les publics en proposant des solutions

Des orientations complémentaires sur la sobriété foncière : [II.C](#)

I.B.3.A En prenant en compte l'évolution du parc existant, les collectivités produisent des logements locatifs sociaux (financés en PLAI et en PLUS) sur la durée du SCoT, à hauteur d'environ 16% en moyenne au minimum de la production neuve et répartis de la manière suivante :

	2027-2047	
	total sur la période	Moyenne minimale par an
CC Anjou Bleu Communauté	420	21
CC Vallées du Haut-Anjou	560	28
SCoT du Pays Anjou Bleu	980	49

I.B.3.B Les logements locatifs sociaux doivent être réalisés en tenant compte de l'organisation territoriale et notamment du principe de gradient par niveau de polarité. Ainsi, la création de logements locatifs sociaux est priorisée dans les pôles et leurs centralités qui proposent une offre en services, en commerces* et en transports suffisante pour ces publics. Les documents d'urbanisme ou les programmes locaux de l'habitat déclineront plus précisément les objectifs de production de logements locatifs sociaux à l'échelle communale, en prenant en compte le cas échéant la commune nouvelle et les conditions de mise en œuvre de ces objectifs (outils fonciers et urbains, plan d'actions). [Orientations complémentaires sur l'organisation territoriale : I.A.1](#)

I.B.3.C Pour mieux répondre au profil des ménages en attente d'un logement locatif social, les programmes locaux de l'habitat peuvent encourager la production de logements plus adaptés dans les nouvelles opérations de locatif social, en fonction du contexte urbain. [Orientations complémentaires : I.B.2](#)

I.B.3.D Les programmes locaux de l'habitat (PLH) peuvent mettre en place des actions pour développer une offre en accession abordable, afin de mieux corréliser le prix des logements avec les capacités financières des ménages, notamment en primo-accession (PSLA, ventes HLM, PTZ...). Les PLH définissent les conditions d'éligibilité pour bénéficier de ces dispositifs.

I.B.3.E Les intercommunalités étudient dans leurs programmes locaux de l'habitat, l'opportunité de proposer de nouvelles formes d'accès aidé, comme le BRS (Bail Réel Solidaire, déconnexion entre le foncier et le bâti) dans les pôles du SCoT. *Orientations complémentaires sur l'organisation territoriale* : [I.A.1](#)

I.B.3.F Face aux difficultés de plus en plus croissantes pour accéder à un logement, les collectivités définissent des actions pour identifier les ménages en attente d'un logement locatif social (à l'aide d'un diagnostic si nécessaire) et leur proposer des réponses adaptées à leurs besoins (accompagnement, offre de logements ou d'hébergements, production de logements à bas loyers etc.). *Orientations complémentaires* : [I.B.2](#)

I.B.3.G Les actions développées dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) continuent à proposer des solutions pour favoriser l'hébergement de jeunes apprentis, alternants ou salariés et de saisonniers, afin de favoriser leurs installations sur le territoire et de limiter leurs besoins en déplacements. *Orientations complémentaires* : [I.B.2](#)

I.B.3.H Les documents d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat précisent les propositions d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, leurs besoins éventuels d'ancrage et d'accompagnement social, en tenant compte du Schéma d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SAHGV) en vigueur.

C. La vulnérabilité des populations et des espaces habités

1. La poursuite de la redynamisation des centralités* comme une réponse à l'accompagnement et l'isolement

Résumé des objectifs du PAS :

- Accentuer le développement des centralités* : renouvellement, réhabilitation, construction neuve, etc.
- Assurer une offre médicale adaptée au milieu rural, en privilégiant les regroupements
- Déployer les services et soins à domicile en réponse notamment au vieillissement de la population
- Favoriser le développement d'équipements en faveur des liens sociaux
- Poursuivre et amplifier les politiques de revitalisation (Petites Villes de Demain, territoires d'industries, Villages d'Avenir...)

Des orientations complémentaires sur l'organisation territoriale : [I.A.1](#), *la sobriété foncière* : [II.C](#)
le commerce : [I.A.5](#), [III.B.1](#)

I.C.1.A En tenant compte de l'organisation territoriale, dans le cadre des opérations de revitalisation des espaces urbanisés principaux, les collectivités mettent en œuvre des actions pour identifier et traiter toutes les situations de « mal logement », en partenariat avec les

acteurs concernés. Elles veillent aussi à mettre en place un accompagnement spécifique des occupants et des propriétaires si besoin. *Orientation complémentaire : [I.B.3.B](#)*

I.C.1.B La poursuite du développement des équipements et des services est recherchée de manière générale et notamment : les services à domicile, les soins à domicile (en réponse au vieillissement de la population) ; une offre médicale adaptée au milieu rural en favorisant les regroupements (créations de maisons de santé pluridisciplinaires). *Orientations complémentaires sur les équipements et services : [1.A.1](#)*

I.C.1.C Pour favoriser le maintien à domicile, le lien social, le rapprochement des ménages à l'offre de services, de commerces* et d'emploi, les collectivités s'engagent à poursuivre des actions d'amélioration et de revitalisation des centralités des espaces urbanisés principaux, en s'appuyant sur les dispositifs d'ingénierie, d'accompagnement à des actions sur le parc de logements existants (exemple OPAH-RU).

2. La réponse aux besoins des publics vulnérables

Résumé des objectifs du PAS :

- *Traiter les situations de logements dégradés, indignes ou insalubres par la mobilisation d'outils adaptés, y compris coercitifs*
- *Accompagner la massification de performance énergétique du parc bâti notamment résidentiel (mise en place de l'Espace Conseil France Rénov' par les intercommunalités)*
- *Lutter contre les situations de précarité énergétique*

Des orientations complémentaires sur la production de logements : [I.B](#)

I.C.2.A Les collectivités participent à l'amélioration du parc de logements existants, en mettant en œuvre des actions d'accompagnement des ménages dans leurs projets de réhabilitation de leur domicile (confort, performance, adaptation). Les programmes locaux de l'habitat permettent d'identifier et de prévoir les modalités de réalisation de ces actions.

I.C.2.B La production et la rénovation de logements à partir des nouvelles techniques (utilisation ou gestion de produits recyclés...) et de nouveaux matériaux (biosourcés par ex.) plus respectueux de l'environnement sont encouragées (cf. orientation suivante). La production d'énergie renouvelable conjuguée à des dispositifs contribuant à massifier la performance énergétique des bâtiments est à intensifier, en tenant compte des réglementations en vigueur.

I.C.2.C Dans le cadre de leurs programmes locaux de l'habitat, les intercommunalités définissent des actions permettant d'identifier les situations de précarité énergétique des ménages, en partenariat avec les acteurs de l'habitat. Elles peuvent s'appuyer sur des dispositifs d'accompagnement et de suivi des propriétaires occupants et bailleurs pour traiter ces situations et tendre vers un parc immobilier plus sobre et performant.

3. La reconquête de la biodiversité à toutes les échelles du territoire

Résumé des objectifs du PAS :

- *Préserver les atouts environnementaux des espaces agricoles et à caractère naturel du territoire*
- *Protéger, valoriser et développer les continuités écologiques (trame verte et bleue) qu'elles soient ordinaires (haies, zones humides, etc.), remarquables (Natura 2000, etc.) et/ou en connexion avec les territoires limitrophes*
- *Construire des trames écologiques dans les espaces urbanisés*
- *Limiter les pollutions lumineuses nocturnes en faveur de la biodiversité et des économies d'énergie*

I.C.3.A Préserver les atouts environnementaux des espaces agricoles et à caractère naturel du territoire

Des orientations complémentaires sur l'eau : [II.A](#), l'agriculture : [I.D.2](#), le tourisme : [I.A.7](#), les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#) et la sylviculture [I.D.2.F](#)

Les documents d'urbanisme protègent par des règles adaptées et cohérentes avec les territoires voisins, les composantes écologiques et paysagères de l'identité du territoire notamment les éléments d'intérêt qui garantissent les continuités écologiques à différentes échelles, à savoir : les complexes bocagers (haies, prairies naturelles, bosquets, mares), les zones humides, les vallées, les ripisylves, les forêts, les landes et les milieux aquatiques (cours d'eau et leurs rives).

Les intercommunalités au sein de leur document d'urbanisme :

- Complètent, délimitent et intègrent progressivement la connaissance sur les zones humides (dont les zones humides fonctionnelles spécifique au SAGE Mayenne²), les haies et le bocage, et tout autre élément du paysage à caractère naturel concourant à l'amélioration des continuités écologiques, à la réduction du risque de ruissellement et d'érosion des sols. Concernant spécifiquement l'inventaire progressif des zones humides celui-ci est réalisé sur l'ensemble du territoire et cible en priorité les zones de projet.
- Préservent et confortent le rôle des composantes végétales dans l'adaptation au changement climatique (gestion du risque inondation, séquestration carbone, lutte contre la surchauffe). *Orientation complémentaire [I.C.4.C](#)*

² Sur le bassin de la Mayenne (SAGE Mayenne), la CLE définit les zones humides fonctionnelles comme étant des secteurs présentant un sol hydromorphe et une végétation hygrophile. Néanmoins, ces zones humides fonctionnelles ne représentent qu'une partie des zones humides définies par l'article L211-1 du Code de l'environnement et servant à l'application de la réglementation. En effet, les zones humides définies par cet article sont les espaces qui répondent à l'un des 2 critères suivants : un sol hydromorphe indicateur de la présence prolongée d'eau ou une végétation hygrophile caractéristique de ce type de milieu (arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008).

- S'inscrivent dans une démarche de protection du vivant dans chaque acte d'aménagement en s'appuyant sur le triptyque Eviter Réduire Compenser

I.C.3.B Protéger, valoriser et développer les continuités écologiques

Des orientations complémentaires sur l'eau : [II.A](#), l'agriculture : [I.D.2](#), le tourisme : [I.A.7](#)

Les continuités écologiques révélées à l'échelle du SCoT sont constituées d'espaces identifiés avec une valeur et des fonctionnalités écologiques avérées. Elles se composent de réservoirs de biodiversité majeurs*, de réservoirs de biodiversité complémentaires* et de corridors écologiques*. **Cet ensemble d'éléments constitue un réseau de continuités écologiques aussi appelé Trame Verte et Bleue. Ces éléments sont cartographiés ci-après et font l'objet des orientations suivantes :**

- L'identification des continuités écologiques (ou trames verte, bleue, noire...) doit être améliorée afin de mieux les protéger à l'échelle intercommunale, voire communale
- Les contours des réservoirs de biodiversité* et des corridors* localisés dans le SCoT doivent être précisés à l'échelle locale. De nouveaux réservoirs* ou corridors*, en lien avec les spécificités locales et en cohérence avec la trame verte et bleue du SCoT, peuvent être identifiés dans les documents d'urbanisme
- Les documents d'urbanisme affinent et si nécessaire complètent l'identification des continuités écologiques du SCoT à leur échelle et les traduisent par une trame protectrice. La réflexion locale concernant ces continuités doit être menée en concertation avec les acteurs locaux.
- Les **réservoirs de biodiversité majeurs*** inscrits dans les continuités écologiques n'ont pas vocation à être urbanisés. Les documents d'urbanisme peuvent toutefois définir les conditions permettant d'y accueillir et de faire évoluer des constructions et des installations en l'absence d'alternative avérée à leur réalisation au sein des réservoirs de biodiversité majeurs et si ces projets répondent à un intérêt territorial local.
- La fonctionnalité des éléments constitutifs des **réservoirs de biodiversité complémentaires*** doit être maintenue. Pour ce faire, les **réservoirs de biodiversité complémentaires*** sont traduits en réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques* à l'échelle intercommunale dans les documents d'urbanisme, qui veillent en conséquence à adapter leurs règles. Toute extension d'un espace urbanisé principal directement concernée par la présence d'un réservoir de biodiversité complémentaire doit maintenir la fonctionnalité des éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité complémentaires, par exemple au sein des documents d'urbanisme en intégrant les enjeux environnementaux afférents au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les choix de localisation des zones d'urbanisation et de conception de tout projet doivent intégrer les enjeux écologiques et environnementaux et appliquer la séquence « Eviter-Réduire-Compenser »
- Les porteurs de projet veillent à ne pas aggraver ou créer des nouveaux points de rupture des corridors écologiques*. Ainsi, en cas de projets (infrastructures de transport, zone urbanisée...), une réflexion est menée sur la création ou l'aménagement

de zones de passage pour la faune et/ou favorable à la dispersion de la flore en cohérence avec les études d'impacts obligatoires ainsi que les éventuelles mesures compensatoires induites

- La qualité écologique des cours d'eau et de leurs rives (lien avec la trame verte et bleue) doit être préservée et améliorée en lien avec les compétences de gestion de l'eau des communes et intercommunalités (GEMAPI notamment) *Orientation complémentaire : [II.A.3](#)*
- Spécifiquement, les cours d'eau identifiés comme réservoirs de biodiversité majeurs* et leurs rives n'ont pas vocation à faire l'objet de nouvelles constructions et installations hors nécessité de restauration écologique ou hydraulique et en tenant compte de la sensibilité des milieux. Ainsi, les nouvelles constructions ou installations, y compris à usage agricole, sont interdites dans une bande tampon définie en fonction des enjeux par les intercommunalités, de part et d'autre des cours d'eau majeurs. Par exemple, les documents d'urbanisme peuvent inscrire une bande minimale de 10 mètres préservée des nouvelles constructions sans pour autant interdire strictement les aménagements (bande comptée à partir du haut de la berge des cours d'eau identifiés dans le référentiel établi par les services de l'Etat, hors cours d'eau busés). Cette bande peut être étendue à 35 mètres minimum sur les réservoirs majeurs. Les bandes riveraines déjà construites pourront ne pas être concernées
- Le rétablissement voire la remise en état des continuités écologiques à toutes les échelles (SCoT, intercommunalités, communes, espaces urbanisés principaux, quartiers) doit être favorisé et facilité. *Orientations complémentaires : [II.C.4.A](#), [I.C.4](#)*
- Dans le cas de la remise en état de corridors écologiques*, les collectivités sont incitées à définir, de manière partenariale, les stratégies et outils appropriés. Ceux-ci favoriseront les conditions de requalification, de reconstitution ou de création de corridors écologiques*. *Orientations complémentaires sur l'eau : [II.A.4](#), la compensation : [II.C.4](#)*

I.C.3.C Développer la place de la nature dans les espaces urbanisés au bénéfice des habitants

Des orientations complémentaires sur l'eau : [II.A](#), les risques, nuisances et pollutions : [I.C.5](#), les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)

Le SCoT encourage une meilleure connaissance des sols. En ce sens, sont favorisés les projets d'aménagement permettant la préservation et la valorisation des fonctionnalités des sols.

Orientation complémentaire [I.C.4](#)

Les porteurs de projet favorisent les projets de végétalisation avec des espèces adaptées au changement climatique et peu gourmands en eau. Ils doivent prendre en compte la question des espèces allergènes et exotiques envahissantes. Le développement du végétal doit être favorisé pour apporter de la qualité d'habiter aux espaces urbains.

I.C.3.D Construire des trames écologiques dans les espaces urbanisés

Orientation complémentaire sur les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)

L'identification, grâce aux inventaires locaux, de la végétation des parcs, des jardins publics ou privés, des alignements d'arbres, des cours d'eau et ripisylves... est encouragée pour constituer progressivement des trames écologiques au sein des espaces urbanisés.

La continuité spatiale et la qualité des éléments végétaux, arborés, de l'eau, des sols au sein des espaces urbanisés doit être protégées dans les documents d'urbanisme. La connexion de ces trames urbaines aux continuités écologiques identifiées et protégées dans les espaces agro-sylvo-naturels doit être recherchée.

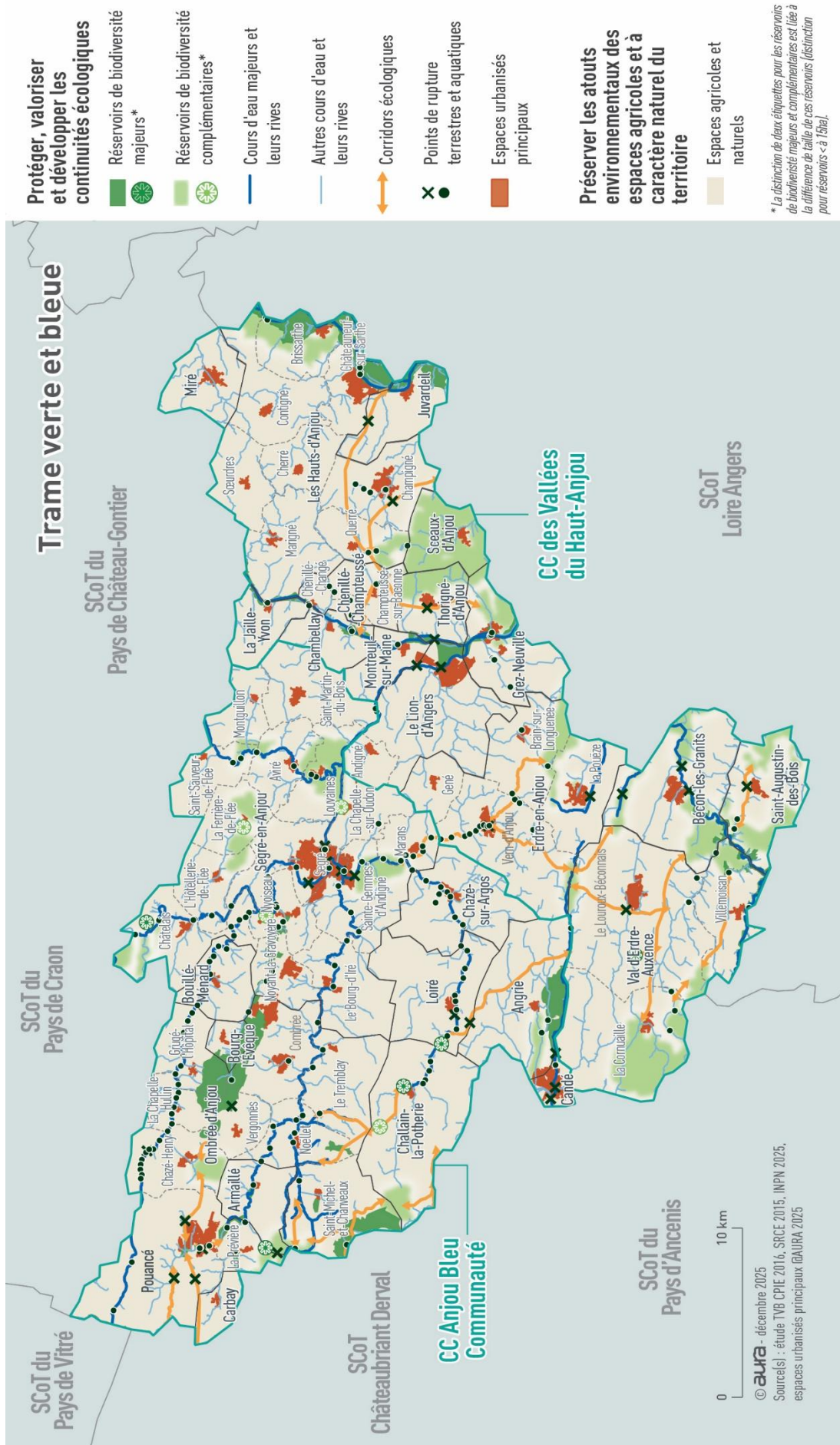
Les documents d'urbanisme protègent, voire développent la trame arborée (continuité de la canopée) dans les espaces urbanisés permettant le rafraîchissement urbain et l'habitat de la biodiversité aérienne. *Orientation complémentaire* : [I.C.5.L](#)

En cas d'identification d'enjeux liés à la libre circulation de la petite faune, notamment au sein des espaces urbains, le SCoT rappelle que les règlements des documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir la mise en place de clôtures perméables.

Le territoire, à différentes échelles (intercommunale, communale...), développe une réflexion pour l'identification et le rétablissement d'une trame écologique nocturne, impactée par l'éclairage public.

I.C.3.E Limiter la pollution lumineuse par des dispositifs adaptés (leds, éclairage vers le bas, détecteurs de présence, ...)

La limitation de la pollution lumineuse pourra aboutir à l'identification d'une trame noire ou trame sombre écologique.



4. La préservation de la capacité de résilience au changement climatique du territoire par une stratégie de renaturation et de restauration des milieux naturels

Résumé des objectifs du PAS :

- Restaurer les milieux naturels
- Développer la connaissance des sols et de leur multifonctionnalité et prendre en compte ces connaissances ainsi que celles de la pollution des sols dans les choix de planification et d'aménagement
- Identifier les fonciers potentiels à la renaturation.

Orientations complémentaires sur la compensation : [II.C.4](#), la trame verte et bleue : [I.C.3](#), l'eau : [II.A](#), les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)

I.C.4.A La capacité de résilience au changement climatique de l'ensemble du territoire doit être préservée en œuvrant à la renaturation.

I.C.4.B Les intercommunalités et les communes, en partenariat avec les acteurs agricoles, forestiers et de l'eau, sont encouragées à construire une stratégie foncière territoriale de renaturation et de désimperméabilisation dans les espaces urbanisés et une stratégie d'amélioration écologique des espaces agricoles, naturels et forestiers.

I.C.4.C Les actions de renaturation (reconquête de biodiversité, retour à la fonctionnalité des sols, compensation de l'artificialisation, ...) doivent servir la stratégie globale de biodiversité des documents d'urbanisme (remise en état de continuité écologique, gain écologique, etc.).

I.C.4.D Les documents d'urbanisme pourront identifier des Zones Préférentielles de Renaturation (ZPR) à toutes les échelles du territoire. Dans l'objectif de :

- Reconstituer-renforcer les continuités écologiques
- Apporter des solutions aux espaces habités vulnérables (surchauffe urbaine, offre de nature faible, etc.)
- Reconquérir les friches urbaines et/ou agricoles
- Protéger la ressource en eau
- Protéger certains grands espaces paysagers stratégiques
- Qualifier les espaces à risques (zone rouge des PPRI).

5. La limitation de l'exposition des populations et des biens aux risques et aux nuisances dans un contexte d'amplification induit par le changement climatique

Résumé des objectifs du PAS :

- *Intégrer les risques naturels et technologiques et s'adapter à l'intensification des risques (inondations, feux de forêt, retrait/gonflement des argiles...)*
- *Limiter l'exposition aux nuisances sonores et aux pollutions*
- *Limiter les zones de contact entre espaces résidentiels et espaces de production potentiellement polluants (pour l'air, l'eau, les sols...) ou provoquant des nuisances (pollution sonore et lumineuse)*
- *Prendre en compte la qualité de l'air intérieur*
- *Favoriser les solutions fondées sur la nature pour faire face aux risques et au changement climatique*

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les collectivités prennent les dispositions nécessaires pour préserver les biens et les personnes des risques.

I.C.5.A Dans une logique d'évitement de l'exposition de la population et des biens, la prévention des risques et des aléas doit être intégrée dans les stratégies d'aménagement et d'urbanisation pour toute opération d'urbanisme. Les zones inondables non urbanisées sont notamment préservées de toute nouvelle construction (sauf exceptions admises par la disposition du PGRI) et les aménagements dans les zones réputées inondables préservent voire améliorent l'expansion des crues.

I.C.5.B Les documents d'urbanisme identifient, à leur échelle, les secteurs inondables ou potentiellement inondables à partir de l'état de connaissance disponible, et intégrer les dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne, les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI Oudon-Mayenne, Sarthe et Affluents de l'Oudon). Ils prendront également en compte les Atlas des Zones Inondables (AZI) des affluents de l'Oudon (Sazée, Argos, Verzée, Araize, Chéran), de l'Erdre et du Brionneau, ainsi que les zones à risques potentiels connues, comme les secteurs déjà impactés par des inondations soudaines par ruissellement dues aux pluies d'orage. Les effets des inondations dans les espaces urbanisés déjà localisés dans des zones inondables, notamment dans les secteurs les plus dangereux, devront être amoindris lors de leur réaménagement ou restructuration. [Orientation complémentaire : II.A.2.A](#)

I.C.5.C Les éléments végétaux pérennes susceptibles de freiner la course des eaux de ruissellement vers les cours d'eau et favoriser leur infiltration (linéaire de haies, talus boisés, boisements, bosquets, ...) sont protégés.

I.C.5.D Pour toute opération d'aménagement d'ensemble³ située dans les secteurs à enjeux identifiés par les schémas directeurs des eaux pluviales, l'impact sur les biens et les personnes des pluies supérieures à la pluie de référence doit être pris en compte.

I.C.5.E Les collectivités veillent, dans leur document d'urbanisme, à éviter l'urbanisation en lisière des espaces forestiers ou boisés et s'attacheront à communiquer sur les enjeux d'entretien, de prévention du risque incendie et de comportement en cas de démarrage de feu.

I.C.5.F Les documents d'urbanisme identifient, à leur échelle, les secteurs concernés par des risques d'effondrement de cavités souterraines et des risques miniers, à partir de l'état de la connaissance disponible, et en intégrant le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRMT) de la zone minière du Pays de l'Anjou bleu.

I.C.5.G Le risque radon dans les bâtiments est pris en compte dans les secteurs exposés par des mesures visant la ventilation et l'étanchéité de l'interface sol-bâtiment ; d'une manière générale, la bonne qualité de l'air intérieur constituera un objectif essentiel.

I.C.5.H Le risque de retrait gonflement des argiles, et son éventuelle intensification liée au changement climatique, est pris en compte en s'appuyant sur la connaissance diffusée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

I.C.5.I Les risques technologiques, comprenant le transport de matières dangereuses par transport terrestre ou canalisation, sont pris en compte selon leurs degrés d'impacts potentiels.

NUISANCES ET POLLUTIONS

I.C.5.J D'une manière générale, la stratégie des documents d'urbanisme et leurs déclinaisons opérationnelles intègrent des objectifs en faveur de la santé publique et du bien-être des habitants. Elles visent à :

- Prendre en compte les temps de dépollution des sols pour participer à l'objectif de renouvellement urbain
- Privilégier les formes architecturales et urbaines favorables à la circulation de l'air, à la dispersion des polluants et à l'éloignement des sources de nuisances sonores
- Proscrire l'urbanisation, notamment de zones d'habitat, à proximité des carrières et de leur extension prévue (nuisances sonores, poussières, vibrations, flux de camions...)
- Prendre en compte les éventuelles pollutions électromagnétiques.

I.C.5.K Les documents d'urbanisme prennent les dispositions favorables au rafraîchissement des espaces urbanisés pour lutter contre la surchauffe urbaine (isolation des bâtiments, végétalisation et renaturation, ombrage, choix des matériaux, couleurs à fort albédo...), le

³ Le code de l'urbanisme définit les opérations d'aménagement par leur objet dans son article L.300-1. La jurisprudence a précisé cette notion par trois critères à retenir : le projet répond à un des objets de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ; le projet présente un impact significatif sur le site concerné et une certaine ampleur ; une combinaison d'interventions sur le tissu urbain est nécessaire pour réaliser ladite opération. A noter, pour une opération d'aménagement d'ensemble, sauf règlement du PLU(i) en disposant autrement et hors présence de conditions d'aménagement et d'équipement de la zone impliquant nécessairement une urbanisation totale des parcelles, un projet de construction peut simplement porter sur une partie seulement des terrains.

besoin d'aération et d'orientation bioclimatique (confort d'hiver et d'été) des espaces urbanisés, l'effet d'émetteur thermique des grands bâtiments et parkings, notamment des zones commerciales et d'activités. *Orientation complémentaire sur les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)*

SOLUTIONS FONDEES SUR LA NATURE

I.C.5.L Dans les espaces urbanisés, la création ou la protection d'espaces de ressourcement, d'activité physique et de fraîcheur estivale (bords de cours d'eau, zones ombragées, jardins partagés, parcs, petits squares...) est encouragée. L'accès à ces espaces est favorisé par des cheminements confortables, l'ombrage, etc. La végétalisation et la perméabilité des revêtements de sol sont recherchées pour l'aménagement de ces cheminements.

Orientations complémentaires sur les espèces invasives : [I.C.3.C](#), les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)

D. L'industrie et l'agriculture impriment leur marque sur le tissu économique local

1. La valorisation des atouts productifs en maintenant une capacité d'accueil et un fonctionnement optimisé des espaces urbanisés

Résumé des objectifs du PAS :

- Soutenir la dynamique industrielle pour maintenir un niveau de services et d'équipements de qualité à l'échelle du Pays
- Développer les synergies entre les acteurs industriels et continuer ainsi d'accompagner les grands sites d'activités existants dans leur projet de développement sur site, de reconversion ou de mutation
- Proposer lors de l'installation de nouvelles entreprises des sites d'implantation de qualité (du cadre de vie et de travail) et diversifiés (valorisation des visibilité, végétalisation intégrée, etc.) au sein des zones d'activités stratégiques et structurantes autour desquelles gravitent les zones de proximité qui jouent un rôle de relai
- Répondre aux besoins en logistique liés aux entreprises artisanales et industrielles.
- Orienter autant que faire se peut les activités non nuisantes au coeur des bourgs (revitalisation des centres-bourgs, réduction des navettes domicile-travail, etc.)
- Favoriser la création d'emplois du secteur « présentiel »
- Accompagner le besoin de formation des jeunes et des actifs en lien avec les besoins des entreprises notamment dans le secteur productif (agricole et industrie)
- Accompagner le tissu productif rural de TPE disséminées en campagne, de même que les grandes entreprises hors ZAE et hors espaces urbanisés principaux, par un maintien sur site si les conditions le permettent ou par une offre d'accueil dans une zone économique adéquate

Des orientations complémentaires sur la sobriété foncière : [II.C](#) dont ses orientations spécifiques dédiées aux zones d'activités : [II.C.2.LàP](#)

I.D.1.A Les zones d'activités stratégiques se distinguent en général par le poids important des emplois et le rayonnement large des entreprises, qui dépassent les limites du Pays de l'Anjou bleu. Elles constituent ainsi la clé de voûte du développement économique du Pays en offrant des conditions favorables à l'implantation d'activités industrielles ou tertiaires fortement créatrices d'emplois et de richesses.

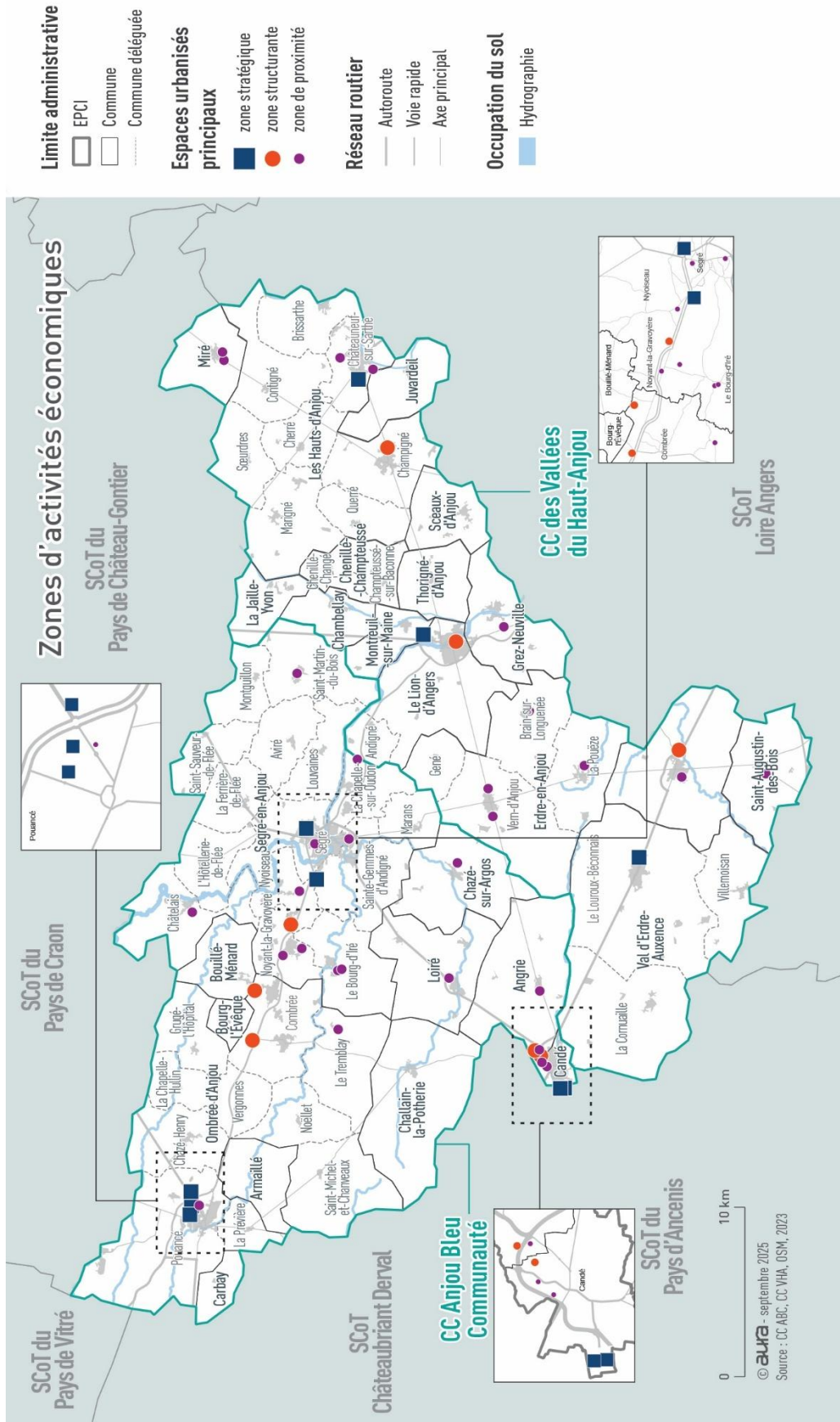
I.D.1.B Les zones d'activités structurantes se distinguent des zones d'activités stratégiques par leur niveau de rayonnement, qui se situe à l'échelle des intercommunalités, ou par le fait qu'elles sont privilégiées pour concentrer l'accueil d'activités spécifiques.

I.D.1.C En cohérence avec l'organisation territoriale, les intercommunalités investissent prioritairement dans les zones d'activités stratégiques et structurantes.

I.D.1.D Les zones d'activités de proximité permettent de compléter le dispositif des zones d'activités stratégiques et structurantes et de déployer une offre diversifiée adaptée aux besoins des entreprises locales, notamment des petites et très petites entreprises, et proche des sites de production et des clients. Elles répondent ainsi avant tout à un besoin des habitants et entreprises sur le territoire, qu'il s'agisse de l'artisanat, de services aux particuliers ou aux entreprises, de fournisseurs ou équipementiers de l'activité agricole, etc. Les intercommunalités planifient l'offre en zones d'activités économiques de proximité dans les documents d'urbanisme et justifient des besoins d'ouverture à l'urbanisation.

I.D.1.E Indépendamment de cette catégorisation, toutes ces zones d'activités sont concernées par les enjeux stratégiques de sobriété foncière, d'optimisation, de densification et de requalification des aménagements.

I.D.1.F Les zones d'activités stratégiques et structurantes visées par le SCoT ne sont pas des zones à vocation commerciale. Les seules constructions à vocation commerciale qui peuvent y être autorisées doivent être liées à une activité artisanale ou industrielle (exemple : showroom, locaux d'exposition).



2. L'agriculture : lui redonner une place centrale et affirmer son rôle nourricier

Résumé des objectifs du PAS :

- Réaffirmer le poids économique et les atouts de l'agriculture locale
- Favoriser une agriculture performante et résiliente pour faire face au changement climatique
- Valoriser les services écologiques et environnementaux rendus par l'agriculture

Orientations complémentaires sur la sobriété foncière : [II.C](#), la trame verte et bleue : [I.C.3](#), l'eau : [II.A](#)

I.D.2.A Les collectivités au travers de leurs politiques publiques veillent à préserver le foncier agricole et faciliter son accès, notamment pour les jeunes exploitants.

I.D.2.B Les collectivités, en tenant en compte de leurs champs de compétences :

- Participent à la valorisation des productions agricoles locales (approvisionnement local en circuits courts pour la restauration collective, etc.) – *orientation complémentaire [II.B.1.A](#)*
- Incitent le développement d'une filière bois locale à partir du bocage
- Soutiennent l'élevage en lien avec l'ensemble des services écologiques rendus (maintien des prairies, participation à la TVB, etc.) tout en encourageant la diversification des productions agricoles en cohérence avec les besoins alimentaires des habitants
- Préservent et valorisent la contribution des espaces agricoles à l'adaptation au changement climatique (puits carbone, maintien du bocage, préservation de la ressource en eau...) *Orientations complémentaires : [I.C.3](#)*

I.D.2.C Les intercommunalités au travers de leur document d'urbanisme mettent en place les conditions de la pérennité et du développement des unités de valorisation des productions (ateliers de transformation, abattoirs, etc.).

I.D.2.D Les collectivités favorisent la cohabitation entre l'agriculture et les autres fonctions du territoire dans leur document d'urbanisme en :

- Tenant compte d'un diagnostic agricole lors de la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme, qui comporte un volet forestier le cas échéant, dans l'objectif de permettre la bonne intégration des enjeux agricoles dans le projet et d'identifier les secteurs à enjeux à préserver à long terme
- Limitant le mitage et la fragmentation des espaces agricoles *Orientations complémentaires : [II.C.3](#), [II.C.2.A](#)*
- Donnant une visibilité au monde agricole par un phasage clair des extensions urbaines à court, moyen et long terme afin que la profession agricole puisse anticiper les évolutions futures
- Assurant, de façon pérenne, le bon fonctionnement des sièges et circulations agricoles.

I.D.2.E Encadrant les installations d'énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) sur les espaces dédiés à l'activité agricole et notamment *Orientation complémentaire* : [II.D.1.M](#)

- S'assurer du caractère accessoire de la production d'énergie par rapport à l'activité agricole. Concernant les projets d'agrivoltaïsme, leur développement est possible à condition qu'il bénéficie prioritairement à l'activité agricole. En complément des conditions indiquées par décret, les implantations tiennent compte de l'impact sur les espaces d'intérêt écologique et les paysages. Enfin, ces projets ne sont autorisés uniquement pour les activités d'élevage et l'arboriculture

I.D.2.F Dans les documents d'urbanisme, les collectivités, en lien avec la profession agricole, anticipent et encadrent la mise en place de solutions d'irrigation en tenant compte du cycle de l'eau et l'adaptation au changement climatique. *Orientations complémentaires* : [II.A.2](#)

I.D.2.G Dans les documents d'urbanisme, les collectivités veillent à créer les conditions favorables au renouvellement des actifs agricoles.

I.D.2.H Une gestion forestière durable et diversifiée est menée en adéquation avec les enjeux environnementaux et climatiques, notamment la prévention du risque incendie. *Orientation complémentaire* [I.C.5.E](#)

2. La conciliation des enjeux de sobriété avec les besoins et les usages locaux

A. Prendre soin de la ressource en eau et des rivières

1. La mise en adéquation de la disponibilité de la ressource et des besoins en eau dans le contexte du changement climatique

Résumé des objectifs du PAS :

- *Veiller à l'adéquation entre le développement urbain et la capacité de production et d'approvisionnement en eau potable*
- *Prendre en compte les besoins de l'industrie et de l'agriculture*
- *Favoriser la captation des eaux pluviales*
- *S'assurer que les dispositifs ou aménagements soient compatibles avec le cycle naturel de l'eau*
- *Assurer la disponibilité et la qualité de l'eau dans les captages dits «prioritaires Grenelle»*

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue et la résilience des milieux : [I.C.3](#) et [I.C.4](#)

II.A.1.A Les collectivités intègrent dans leur stratégie d'aménagement les enjeux de la vulnérabilité de la ressource locale face au changement climatique et les anticipent.

II.A.1.B Les intercommunalités et les communes veillent, au sein de leur document d'urbanisme, à mettre en cohérence les objectifs de développement urbain (accueil d'habitants, production de logements, équipements...) et leur phasage avec les capacités réelles et projetées d'approvisionnement en eau potable ainsi que l'acceptabilité des prélèvements pour le milieu.

II.A.1.C Les collectivités prennent en compte les besoins en eau de l'agriculture et de l'industrie dans le cadre de la création de réserves à la condition de tenir compte des sensibilités environnementale, écologique, paysagère et de justifier du besoin.

2. L'optimisation du cycle de l'eau

Résumé des objectifs du PAS :

- *Progresser dans la connaissance et la localisation des zones humides, notamment dans les zones à enjeux de projet, afin de les protéger*
- *Rechercher au maximum l'infiltration de l'eau pour recharger les aquifères, stocker l'eau dans les sols et diminuer le risque d'inondations soudaines*
- *Inciter les collectivités à mieux connaître la circulation des eaux pluviales sur leur territoire*

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C.4](#)

II.A.2.A Les documents d'urbanisme cherchent, via des règles appropriées, à limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place, recharger les aquifères, ralentir le cycle de l'eau en milieu urbain et éviter les désordres hydrauliques aval (inondations localisées soudaines ou inondations « flash »). *Orientation complémentaire : [I.C.5.B](#)*

II.A.2.B Les collectivités s'emploient à trouver, dans l'aménagement des espaces non bâtis, le meilleur compromis possible entre la perméabilité du sol et le confort d'usage notamment via le choix des matériaux de revêtement.

II.A.2.C Les collectivités font du cycle de l'eau un point essentiel dans les opérations d'aménagement en promouvant des dispositifs ou pratiques économisant et/ou recyclant la ressource : mobilisation du génie végétal, conception des espaces verts et des jardins (choix d'espèces adaptées au manque d'eau, techniques d'économie, recomposition d'espaces...), stockage de l'eau de pluie (réservoirs, citernes enterrées, récupérateurs d'eau de pluie...).

II.A.2.D Les collectivités (dont les communes) sont invitées à réaliser leur zonage eaux pluviales et/ ou un schéma directeur de gestion des eaux pluviales qui identifient les zones où l'imperméabilisation des sols doit être limitée et les zones où les aménagements doivent s'accompagner de la mise en place d'ouvrages de régulation ou de traitement des eaux pluviales.

3. L'amélioration de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines

Résumé des objectifs du PAS :

- *Respecter les périmètres de captages des eaux brutes à destination de l'eau potable*
- *Veiller à l'adéquation entre développement urbain et capacité des stations d'épuration*
- *Assurer une qualité des rejets d'eaux usées dans les milieux (cours d'eau ou sols)*
- *Favoriser la préservation voire la protection de la végétation permanente propre à infiltrer l'eau et permettant de limiter les pollutions, d'être support de biodiversité et de pérennité des identités paysagère du Pays de l'Anjou bleu*
- *Pérenniser voire améliorer la qualité de l'eau des sites de baignade du Pays*

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C.3](#)

II.A.3.A La qualité de l'eau brute à destination de l'alimentation en eau potable doit être garantie. A ce titre, les documents d'urbanisme assurent une occupation du sol en tenant compte de la réglementation des différents périmètres de captage (immédiat, rapproché, éloigné).

II.A.3.B Les collectivités mettent en conformité les systèmes épuratoires (réseaux et stations) en préalable à toute ouverture à l'urbanisation nouvelle (habitat, équipements, zones d'activités économiques ou commerciales) et garantissent l'acceptabilité des rejets dans les milieux.

II.A.3.C Le développement de constructions nouvelles est privilégié dans les zones desservies en assainissement collectif en tenant compte des capacités d'accès aux réseaux ou à l'engagement de travaux sur les réseaux. Ainsi, les projets d'aménagement contribuent, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau superficielles et souterraines définis par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE.

II.A.3.D Les collectivités privilégient l'assainissement non collectif en cas d'absence de réseau d'assainissement collectif dans les zones de faible densité et d'habitat diffus et s'assurent dans leur parti d'aménagement l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs d'assainissement individuel.

II.A.3.E La protection de la végétation permanente est à privilégier (haies, boisements, prairies permanentes, zones humides...) afin de préserver les fonctions d'infiltration de l'eau sur place, de dépollution, de maintien de la biodiversité et de l'identité paysagère du territoire.

II.A.3.F Le maintien voire l'amélioration de la qualité de l'eau des sites de baignade est assurée. Sont concernés : l'étang de St-Aubin à Pouancé, l'étang de St-Blaise à Noyant-la-Gravoyère, l'étang du Petit-Anjou au Louroux-Béconnais et les plans d'eau de Combrée et de Marigné.

4. La préservation et la valorisation des cours d'eau et des berges

Résumé des objectifs du PAS :

- Favoriser l'amélioration de qualité écologique des complexes cours d'eau - corridors riverains
 - Favoriser ou améliorer la continuité naturelle des cours d'eau - et de leurs corridors riverains
 - Préserver le fonctionnement des têtes de bassins
-

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C.3](#), [I.C.4](#)

II.A.4.A Les documents d'urbanisme prennent en compte et préservent le fonctionnement des têtes de bassins et leur zone de source.

II.A.4.B En complément de l'orientation *I.C.3.B*, au sein des espaces urbanisés principaux ainsi que dans les espaces urbanisés mentionnés dans l'orientation *II.C.2.A*, les aménagements nécessaires à l'accès aux rivières pour les habitants, notamment lors de périodes chaudes, sont encouragés. *Orientation complémentaire sur les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#) et sur la protection des cours d'eau [I.C.3.B](#)*

II.A.4.C La remise en état écologique et morphologique des cours d'eau et de leurs rives est encouragée.

B. L'équilibre recherché entre développement économique et préservation des ressources

1. Le déploiement d'une stratégie d'accueil des activités économiques prenant en compte la sobriété des usages et des ressources

Résumé des objectifs du PAS :

- Intensifier les usages des espaces urbanisés et/ou artificialisés (en complément cf. partie sur la sobriété foncière)
- Optimiser et structurer l'offre d'accueil en zones d'activités existantes de manière à limiter la consommation d'espaces à vocation d'activités. Lorsque des extensions sont nécessaires, une optimisation maximale de l'usage du foncier est visée
- Encourager la mixité des fonctions économiques dès lors qu'elle permet d'intensifier les usages du site, d'optimiser le foncier et d'assurer une attractivité globale
- Ne pas créer de nouvelles zones commerciales aussi appelées secteurs d'implantation périphérique susceptibles de consommer des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Ne pas étendre les zones commerciales aussi appelées secteurs d'implantation périphérique sur des espaces agricoles, naturels et forestiers et naturels
- Mobiliser tous les leviers permettant aux entreprises de réduire leurs consommations énergétiques et de produire de l'énergie
- Prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau (en complément confère partie sur la ressource en eau)
- Veiller à une qualité paysagère au sein des ZAE (en complément confère la partie sur l'intégration paysagère)

Des orientations complémentaires sur les zones d'activités économiques : [I.D.1](#), les déchets [II.B.3.F à J](#), la sobriété foncière : [II.C](#) dont ses orientations spécifiques dédiées aux zones d'activités : [II.C.2.L à P](#)

II.B.1.A Les collectivités doivent favoriser les démarches d'économie circulaire afin de limiter le gaspillage des ressources, valoriser les ressources locales, notamment en favorisant l'approvisionnement en circuit court. *Orientation complémentaire* : [I.D.2.B](#)

II.B.1.B En ce sens, les intercommunalités veillent à :

- Adapter le maillage du territoire en plateformes de stockage et traitement (réemploi, recyclage, ou valorisation) des déchets, ainsi qu'à leur intégration paysagère comme à la gestion des nuisances potentiellement associées
- Favoriser la complémentarité des activités dans une logique d'écologie industrielle et territoriale au sein des zones d'activités économiques
- Intégrer la dimension énergétique dans le développement industriel du territoire (réseaux de chaleur et réutilisation de chaleur fatale)

2. La protection et la valorisation des sous-sols

Résumé des objectifs du PAS :

- Protéger et valoriser les gisements géologiques pour préserver la filière économique des matériaux
- Garantir un approvisionnement de proximité pour limiter les impacts liés au transport
- Limiter et éviter les nuisances et pollutions pour les habitants
- Limiter les impacts sur la biodiversité et les paysages

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C.4](#)

II.B.2.A Les capacités d'extraction et de production de matériaux doivent être préservées en prenant notamment en compte les zones à enjeux environnementaux et paysagers définies par le Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire.

II.B.2.B Dans le cadre fixé par le Schéma Régional des Carrières des Pays de la Loire, les intercommunalités, au sein de leur document d'urbanisme, tiennent compte des projets de développement des activités d'exploitation du sous-sol afin de donner une visibilité à long terme aux habitants, aux acteurs professionnels et aux filières économiques qui en dépendent.

II.B.2.C Les intercommunalités programment, le cas échéant, dans leur document d'urbanisme, l'exploitation et l'extension potentielle des sites de carrières, au travers par exemple de règles d'urbanisme particulières et d'une trame spécifique délimitant les emprises imparties et nécessaires à leur production et leur évolution.

II.B.2.D Les intercommunalités proscrivent le développement des zones d'habitat à proximité des carrières et de leur extension prévue afin de préserver notamment la santé publique (nuisances sonores, poussières, vibrations, flux de camions...).

II.B.2.E Les remises en état diversifiées des carrières sont à privilégier (retour à l'agriculture, espaces de loisirs en zone à caractère naturel, zones à caractère naturel à vocation écologique, sites de production d'énergie renouvelable, ...) dans des projets coconstruits de réhabilitation ou réaménagement entre les acteurs locaux et les collectivités.

II.B.2.F La mise en place d'outils de préservation de la biodiversité est à prévoir dans tout nouveau projet de création ou d'extension situé dans les continuités écologiques du SCoT (réservoirs* et corridors*).

3. Les déchets : une ressource à valoriser

Résumé des objectifs du PAS :

- *Encourager la diminution, le tri et la valorisation des déchets*
- *Réduire à la source et assurer la capacité de traitement*
- *Favoriser l'économie circulaire (réutilisation des matériaux, recycleries, ...)*

II.B.3.A La qualité et l'optimisation de la gestion des déchets sont améliorées dans les zones d'activités économiques (zones de transit, de recyclage sur place, ...).

II.B.3.B Les collectivités prévoient un maillage de déchetteries cohérent et une emprise suffisante pour accueillir tous les types de déchets (des ménages et des professionnels) dans un but de recyclage ou de réemploi.

II.B.3.C Les collectivités prévoient sur les espaces publics de la place pour le stockage et le recyclage des déchets en pensant à l'intégration paysagère aux ouvrages dédiés.

II.B.3.D L'utilisation d'espèces végétales peu productrices de déchets et les pratiques de type « jardinage au naturel » sont à inciter pour l'entretien des espaces verts.

II.B.3.E A l'exception des centrales solaires au sol, les projets d'installation ou de construction sur d'anciens dépotoirs de déchets sont à proscrire, sauf mesures particulières de dépollution et de stabilisation des terrains sans danger avéré.

II.B.3.F Les documents d'urbanisme définissent, en cas de besoins avérés, des secteurs dans lesquels il sera possible de créer ou d'étendre les Installations de Recyclage ou Stockage de Déchets Inertes (ISDI), de déchets dangereux (ISDD), de déchets non dangereux (ISDND). Ces installations peuvent être provisoires. La localisation de ces secteurs doit s'apprécier au regard notamment des critères suivants :

- Conditions favorables de desserte (proximité des grands axes routiers, portance des voies, ...)
- Proximité des chantiers (centres urbains, pôles, lien avec des chantiers identifiés, ...)
- Hors site à caractère naturel ou écologique d'intérêt (continuités écologiques, corridors ou réservoirs)

A cet effet, le projet d'extension du site de stockage et de traitement de déchets dangereux et non dangereux de la SEDA (Société d'exploitation de la décharge angevine) sur les communes de Chenillé-Champeussé et des Hauts d'Anjou, se poursuit.

II.B.3.G Des ressourceries et recycleries peuvent être intégrées au sein des déchetteries.

II.B.3.H La collecte, le stockage et la valorisation des biodéchets sont à faciliter.

II.B.3.I La réservation d'espaces pour le broyage des déchets verts, le compostage partagé avec des déchets alimentaires dans les zones urbaines est à anticiper.

II.B.3.J L'application des principes de l'économie circulaire est encouragée dans les opérations d'aménagement pour économiser et/ou optimiser les ressources (écoconception et recyclage dans la construction, etc.).

C. Vers plus de sobriété foncière en mobilisant l'existant

1. La trajectoire locale de sobriété foncière

Résumé des objectifs du PAS :

- La trajectoire locale de sobriété foncière s'inscrit dans la trajectoire nationale Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 en phasant l'effort à réaliser sur les deux décades 2027-2037 et 2037-2047
- Limiter l'étalement urbain en attribuant une enveloppe maximale de consommation d'ENAF / artificialisation à chacune des deux intercommunalités
- Anticiper la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers / l'artificialisation induites par la réalisation des grands projets d'équipements et d'infrastructures

II.C.1.A L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF / artificialisation porté par le SCoT s'inscrit dans la trajectoire ZAN nationale à 2050. L'effort à réaliser est phasé sur les deux décades :

- 2027-2037 : réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 permettant d'assurer une réduction de cette consommation de 50 % entre 2021 et 2031 par rapport à celle observée sur la période 2011-2021, puis baisse de l'artificialisation nette jusqu'à atteindre en 2037 environ 66% de réduction par rapport à 2011-2021
- 2037-2047 : poursuite de la baisse de l'artificialisation nette jusqu'à atteindre en 2047 environ 92% de réduction par rapport à 2011-2021

II.C.1.B Le tableau ci-dessous encadre les possibilités de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et l'artificialisation par une enveloppe globale répartie par intercommunalité. La territorialisation de la trajectoire ZAN du SCoT à l'échelle de la commune sera opérée par les intercommunalités au sein de leur document d'urbanisme en tenant compte de l'organisation territoriale promue par le SCoT.

	PETR Anjou Bleu	CC ABC	CC VHA
Consommation d'ENAF 2011-2021	388	184	203
--> Enveloppe maximale de consommation 2021-2031	194	92	102
--> Enveloppe maximale de consommation 2021-2031, déduction faite de la consommation effective observée entre 2021 et 2024	141	66	75
Enveloppe maximale pour 2027-2037*	203	95	108
Enveloppe maximale pour 2037-2047	101	48	53
Enveloppe maximale pour 2027-2047	304	143	161

* Les documents d'urbanisme devront déduire de cette enveloppe maximale la consommation effective d'ENAF des années 2025-2026

II.C.1.C L'enveloppe maximale allouée par le DOO jusqu'en 2031 ne tient pas compte de la possibilité offerte au président d'EPCI compétent en matière d'urbanisme, par la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », de ne pas comptabiliser dans la consommation d'espaces, les surfaces non encore consommées en 2021 des zones d'aménagement concerté dont les travaux de la 1ère tranche auraient débuté avant 2021. Selon son choix, la potentielle consommation de ces surfaces d'ici 2031 permettrait un dépassement de cette enveloppe mais, en aucun cas, elle ne pourra venir augmenter la consommation d'ENAF 2011-2021 et par là augmenter l'enveloppe maximale octroyée pour 2027-2037.

II.C.1.D Seuls les projets d'installations photovoltaïques au sol qui ne génèrent pas de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation au titre de la législation en vigueur sont autorisés.

II.C.1.E Le dépassement de l'enveloppe allouée par le DOO est possible si les nouvelles ouvertures à l'urbanisation concernées, générant une consommation d'espaces ou, après 2031, une artificialisation supplémentaire, sont compensées par une désartificialisation de surface équivalente.

II.C.1.F Dans les documents d'urbanisme, la superficie des zones constructibles susceptibles de générer de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation peut dépasser l'enveloppe allouée par le DOO, dans la limite de 20%, à condition que le document d'urbanisme garantisse que la consommation effective d'espaces restera compatible avec l'enveloppe allouée.

II.C.1.G Les documents d'urbanisme peuvent réserver une part de l'enveloppe allouée à la réalisation des projets d'infrastructures connus au moment de l'élaboration du document, soit :

- Pour la CC ABC : Finalisation de l'axe Angers – Rennes, sécurisation de la RD 923 entre Candé et Segré
- Pour la CC VHA : Aménagement de la RD962, liaison nord-est du Lion-d'Angers.

2. Éviter

Résumé des objectifs du PAS :

- Favoriser la construction neuve au sein des espaces urbanisés principaux (renouvellement urbain, mobilisation des friches et dents creuses, densification douce...)
- Poursuivre et accentuer la réhabilitation du parc bâti (logements, activités, équipements, etc.)
- Lutter contre la sous-occupation du parc bâti (grands logements, équipements monofonctionnels, etc.) et ainsi optimiser l'usage et l'occupation des espaces comme des constructions existantes en jouant sur la mixité fonctionnelle, l'usage par horaire, etc.

ORIENTATIONS GENERALES

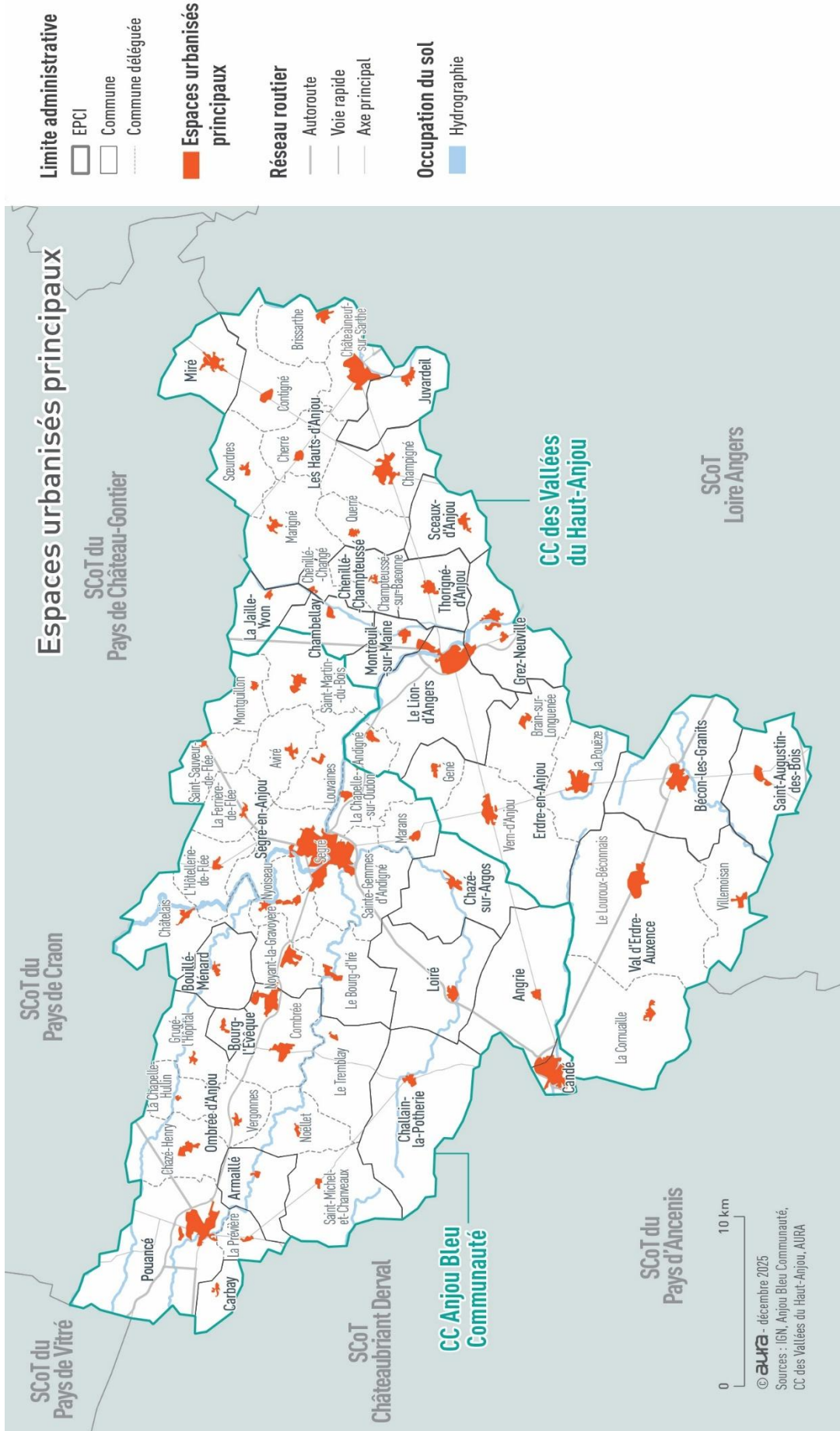
II.C.2.A La stratégie territoriale du SCoT fixe des règles d'urbanisation selon les types d'espaces urbanisés

Dans les espaces urbanisés principaux :

- Les extensions urbaines à vocation dominante résidentielle et la densification par création de nouvelles constructions à destination d'habitation ne sont permises que pour les espaces urbanisés principaux, correspondant à l'ensemble des espaces urbanisés représentés sur la carte ci-après.

Il est néanmoins rappelé que cette capacité d'étendre l'urbanisation est encadrée par le Code de l'urbanisme qui, dans son article L151-5, ne permet aux plans locaux d'urbanisme de « prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

- La densification des espaces urbanisés principaux est priorisée et encouragée par tous les outils règlementaires et opérationnels à disposition. [Orientations complémentaires II.C.2.B, II.C.2.C, II.C.2.D et II.C.2.E](#)
- Les extensions urbaines des espaces urbanisés principaux seront privilégiées en continuité de ces espaces urbanisés. Le phasage des opérations peut amener à commencer l'urbanisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par la partie non contiguë à l'espace urbanisé principal, dans la mesure où le périmètre de l'opération le raccroche, à terme, à celui-ci (comme ce sera le cas pour le secteur stratégique de développement des Hauts-de-Courgeon au Lion-d'Angers).



En dehors de ces espaces urbanisés principaux :

- Les extensions urbaines ne sont pas autorisées.
- La densification par création de nouvelles constructions à destination d'habitation n'est pas à proscrire systématiquement ; les plans locaux d'urbanisme pourront, le cas échéant, permettre une telle densification pour des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. La densification tient alors compte :
 - Des enjeux agricoles et paysagers
 - De l'aspect et du contexte bâti environnant.

La production de logements ainsi créés devra restée minoritaire par rapport aux objectifs de production de logements de la commune.

Au vu de l'état d'avancement du PLUi d'Anjou Bleu Communauté, il est d'ores et déjà possible d'identifier, au titre des espaces urbanisés susceptibles de faire l'objet de densification, les espaces urbanisés suivants :

- Les cités minières
- Le hameau de Montlambert sur la commune d'Angrie
- Le hameau du Pressoir Bidault sur la commune déléguée de Segré
- Le village de Roche d'Iré sur la commune de Loiré
- Une partie du bourg des Anges, bourg secondaire de la commune de Saint-Quentin-les-Anges (Mayenne), située sur la commune déléguée de L'Hôtellerie-de-Flée.
- Le village de La Jaillette sur la commune déléguée de Louvaines
- Le hameau des Gaudines sur la commune déléguée de La Chapelle-sur-Oudon
- La Chapelle aux Pies sur la commune Bouillé Ménard
- La Masuraie / Virebouton à Chazé-Henry

Il est précisé que les opérations d'aménagement d'ensemble isolées des espaces urbanisés principaux et déjà commencées à l'approbation du SCoT peuvent finir de se commercialiser.

Pour les constructions isolées :

Concernant l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle, les documents d'urbanisme veillent à ce que les changements de destination soient possibles uniquement vers les usages/destinations suivantes et aux conditions suivantes :

- Pour la diversification agricole (gîte, hébergement touristique, vente directe, constructions liées à une ferme pédagogique, restauration, etc.), à la valeur patrimoniale du bâtiment et à l'accueil d'une activité complémentaire à une activité agricole principale,
- Pour l'habitation de tiers, à la valeur patrimoniale du bâtiment.

Dans tous les cas, le changement de destination d'un bâtiment existant ne doit pas compromettre l'activité agricole et ou la qualité paysagère du site dans lequel il s'insère ; pour cela le document d'urbanisme pourra s'appuyer notamment sur la Charte Agriculture et Urbanisme. L'identification de ces deux types de changements de destination doit être distinguée sur le document graphique des documents d'urbanisme.

II.C.2.B Les espaces urbanisés principaux et mentionnés au [II.C.2.A](#) doivent être densifiés de façon préférentielle par une mobilisation prioritaire des sites de renouvellement urbain, des friches, des potentiels fonciers (dents creuses, enclaves).

II.C.2.C Au moins 30% de la production de nouveaux logements de chaque intercommunalité doit être réalisée, en moyenne, sur le périmètre de chaque intercommunalité et sur la temporalité du SCOT, au sein de leurs espaces urbanisés densifiables (espaces urbanisés principaux et exceptions mentionnées dans l'orientation [II.C.2.A](#)). Cet objectif global est repris dans les documents d'urbanisme intercommunaux et y est décliné de manière différenciée à l'échelle de la commune / commune déléguée en prenant en compte la configuration urbaine ainsi que la nature des potentiels fonciers identifiés. *Orientation complémentaire* : [I.B.1.A](#)

II.C.2.D Les collectivités mettent en place des stratégies foncières en adéquation avec l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

II.C.2.E Les documents d'urbanisme identifient au sein de leurs espaces urbanisés densifiables (espaces urbanisés principaux et exceptions mentionnées dans l'orientation [II.C.2.A](#)), les secteurs de réhabilitation, de remise sur le marché de logements vacants, de renouvellement urbain et les potentiels de densification douce.

II.C.2.F Les documents d'urbanisme peuvent proposer de nouvelles formes d'habiter émergentes (liées à l'évolution des modes de vie) et innovantes, plus économes en foncier, plus abordables, de meilleure qualité technique (isolation, qualité des espaces extérieurs, modularité des bâtiments etc.) et qui répondent aux besoins des ménages.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES AU COMMERCE*

Orientations complémentaires sur le volet commercial du DOO : [I.A.5](#), dans le DAACL : [III.B.2](#)

II.C.2.G La requalification et la densification des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)* existants sont une priorité. A cet effet, il n'est pas prévu dans le SCoT de création de nouveau SIP* et d'extension urbaine de SIP*consommatrice d'espaces NAF.

II.C.2.H L'espace urbanisé de chaque Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)* est précisé par le DAACL, les documents d'urbanisme locaux doivent les délimiter à leur échelle.

II.C.2.I Les implantations commerciales* de tout format et répondant à tout besoin privilégient la réutilisation des locaux commerciaux vacants, la résorption des friches* commerciales et l'optimisation des espaces résiduels déjà artificialisés (délaissés, dents creuses, espaces libres, stationnements, etc.).

II.C.2.J La mixité économique de l'ensemble des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)* est à rechercher. Il est alors possible d'accueillir d'autres activités économiques : tiers lieux, tertiaire, logistique commerciale, etc. Ces activités sont complémentaires à celles des zones d'activités économiques et des centralités.

II.C.2.K Les emprises foncières des SIP* sont fortement artificialisées en raison des voiries et stationnements et représentent ainsi un foncier stratégique dans le cadre de la trajectoire ZAN. Les intercommunalités sont encouragées à réaliser des Orientations d'Aménagement et de

Programmation sur certains SIP* à enjeux afin d'accompagner les acteurs économiques sur la prise en compte des enjeux d'aménagement locaux.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Des orientations complémentaires sur les zones d'activités économiques : [I.D.1](#), [II.B.1](#)

II.C.2.L Toute évolution des superficies des réserves prévues pour les zones d'activités tient compte de l'offre existante, des besoins estimés, des potentiels de renouvellement en ZAE (optimisation, restructuration, réhabilitation, densification), de la desserte routière et en transports en commun (existants ou en projet), des accès poids lourds, des conflits d'usages potentiels, de la prise en compte des enjeux agricoles et compensations éventuelles, de la prise en compte des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la préservation de la biodiversité.

II.C.2.M Les sites isolés à vocation d'activités économiques (entreprises implantées en dehors des zones d'activités) peuvent faire l'objet d'évolutions qui doivent rester limitées. Si ces évolutions induisent une consommation d'espaces NAF et ou une artificialisation, elles doivent être comptabilisées dans le volume d'hectares maximal présenté ci-avant.

II.C.2.N Le développement des énergies renouvelables, notamment dans le cadre de la loi APER, ne doit pas se faire au détriment du développement foncier des entreprises en zones d'activités économiques. Les intercommunalités veillent à privilégier l'installation/extension bâtie des entreprises sur les fonciers libres en priorité et une meilleure intégration au bâti des EnR&R. *Orientation complémentaire : [II.D.1.F](#)*

II.C.2.O Les documents d'urbanisme prévoient les conditions permettant d'implanter les activités économiques dans les espaces urbanisés principaux pour favoriser la ville productive⁴ et notamment pour répondre aux besoins de foncier artisanal et ainsi préserver les capacités d'accueil en zones d'activités économiques. *Orientation complémentaire sur les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)*

II.C.2.P Les collectivités locales étudient l'opportunité de maintenir de l'activité compatible avec de l'habitat, au moins en partie, sur les anciens sites économiques (friche ou non) situés au sein des espaces urbanisés principaux ainsi que les espaces urbanisés mentionnés dans l'orientation [II.C.2.A](#) faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble⁵. *Orientation complémentaire sur les espaces urbanisés principaux : [II.C.2.A](#)*

⁴ La ville productive s'entend comme l'accueil d'activités de production (industrie et artisanat de production), de services aux entreprises ou encore les activités nécessaires au fonctionnement urbain (logistique d'approvisionnement, BTP, petit artisanat, etc.) dans une ville ou en bourg et non en périphérie dans des zones d'activités monofonctionnelles. Cette mixité urbaine a pour but de favoriser la proximité entre lieux de travail, production de richesses et lieux de vie.

⁵ Le code de l'urbanisme définit les opérations d'aménagement par leur objet dans son article L.300-1. La jurisprudence a précisé cette notion par trois critères à retenir : le projet répond à un des objets de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ; le projet présente un impact significatif sur le site concerné et une certaine ampleur ; une combinaison d'interventions sur le tissu urbain est nécessaire pour réaliser ladite opération. A noter, pour

3. Réduire

Résumé des objectifs du PAS :

- Tenir compte des spécificités des bassins de vie locaux pour fixer des objectifs de densité adaptés ainsi que des objectifs qualitatifs d'accompagnement de cette hausse de la densité
- Encadrer les évolutions en dehors des espaces urbanisés principaux
- Proposer des aménagements optimisés et qualitatifs (espaces extérieurs, publics ou privés)
- Promouvoir des formes urbaines compactes
- Favoriser un urbanisme réversible et transitoire

II.C.3.A Dans le souci de maîtriser l'étalement urbain et d'optimiser le foncier, les collectivités doivent favoriser la diversification des formes d'habitat en cohérence avec les objectifs de densification, de mixité sociale et de préservation des qualités patrimoniales du territoire. L'habitat groupé est encouragé dans les opérations urbaines afin d'atteindre, voire dépasser, les objectifs de densité bâtie* fixés. Aussi, la réalisation d'immeubles d'habitat intermédiaire (accès individuels à chaque logement depuis l'espace public) ou collectifs (cage d'escalier commune) constitue une réponse intéressante, en particulier pour des logements plus petits ou en centre-bourg et sur les principaux pôles.

II.C.3.B En référence au mode d'implantation traditionnel dans les bourgs, des parcelles plus étroites et l'habitat mitoyen doivent être privilégiés pour dégager un espace extérieur privatif à l'arrière des maisons.

II.C.3.C Les objectifs de densité bâtie* sont modulés par EPCI en fonction du rôle de la commune / commune déléguée dans l'organisation territoriale. Les objectifs fixés correspondent à une densité bâtie minimale moyenne* des nouvelles opérations d'aménagement situées en extension urbaine et en renouvellement urbain (y compris en division parcellaire type BIMBY), mesurée à l'échelle de la commune / commune déléguée.

Niveau de polarité	CC Anjou Bleu Communauté	CC Vallées du Haut-Anjou
Polarité SCoT	Segré et la continuité urbaine de Sainte-Gemmes d'Andigné : 25 log/ha	
Polarité intercommunale	Pouancé : 20 log/ha	Le Lion-d'Angers et les continuités urbaines de Grez-Neuville/Montreuil-sur-Maine: 25 log/ha
Polarité intermédiaire	Candé et la continuité urbaine avec Angrie et Vritz (44): 20 log/ha	Châteauneuf-sur-Sarthe et Le Louroux-Beconnais: 22 log/ha
Polarité complémentaire	Noyant-la-Gravoyère, Bel Air - Combrée et Saint-Martin-du-Bois : 17 log/ha	Bécon-les-Granits, Champigné, et Vern-d'Anjou: 20 log/ha Miré : 17 log/ha

une opération d'aménagement d'ensemble, sauf règlement du PLU(i) en disposant autrement et hors présence de conditions d'aménagement et d'équipement de la zone impliquant nécessairement une urbanisation totale des parcelles, un projet de construction peut simplement porter sur une partie seulement des terrains.

Autres communes	15 log/ha	15 log/ha
-----------------	-----------	-----------

4. Compenser

Résumé des objectifs du PAS :

- *Compenser par des actions de renaturation/désartificialisation dans le cadre d'une stratégie écologique globale*
- *Identifier les lieux préférentiels de la renaturation et anticiper leur localisation pour une amélioration des effets sur l'écosystème local*

Orientations complémentaires : [I.C.3](#) [I.C.4](#)

II.C.4.A La compensation quantitative de l'artificialisation doit s'accompagner d'objectifs qualitatifs d'amélioration de la fonctionnalité des sols et s'inscrire dans une stratégie globale de renaturation, qui peut se traduire par l'identification de zones préférentielles de renaturation dans les documents d'urbanisme.

II.C.4.B Lors de l'analyse des capacités d'accueil et de mutation des espaces urbanisés principaux ainsi que des espaces urbanisés mentionnés dans l'orientation II.C.2.A, les documents d'urbanisme tiennent compte de la capacité de ces sites à répondre soit aux enjeux de renaturation, soit aux enjeux de densification.

D. La neutralité carbone en perspective

1. La poursuite du déploiement des énergies renouvelables et de récupération

Résumé des objectifs du PAS :

- *Poursuivre le développement des Energies Renouvelables et de Récupération (EnR&R) pour sortir des énergies fossiles. Il s'agira de veiller à l'équilibre des types de production d'EnR&R*
- *Concilier le développement des énergies renouvelables avec les activités agricoles et forestières, l'environnement et les paysages*

Orientations complémentaires sur la sobriété foncière : [II.C.1.D](#), la trame verte et bleue : [I.C.3](#)

II.D.1.A Le développement des Energies Renouvelables et de Récupération (EnR&R) est encouragé sur tout le territoire du SCoT et à toutes les échelles avec l'objectif de tendre vers un remplacement des énergies issues de ressources fossiles.

II.D.1.B Les opportunités de développer toutes les filières selon leur degré de maturité (solaire, éolien, géothermie, biogaz, chaleur renouvelable, biomasse, hydraulique ...) doivent être exploitées en prenant en compte la gestion durable et équilibrée des ressources et leur approvisionnement. Les collectivités pourront s'appuyer sur les cartographies ou outils disponibles (Etat, Siéml, ...).

II.D.1.C Le déploiement des EnR&R se fait en priorité sur les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables et de Récupération (ZAE nR).

II.D.1.D Dans le futur, les collectivités pourront identifier d'autres zones propices à l'installation d'EnR&R. Elles s'appuieront, pour chaque type d'installation, sur les outils de connaissance relatifs aux potentiels ENR&R et à la sensibilité environnementale et paysagère.

II.D.1.E La question de la production d'EnR&R doit être réfléchiée dès l'identification des zones à aménager qu'elles relèvent de l'habitat, des équipements publics ou des activités économiques ; qu'elles concernent des constructions neuves ou la rénovation/réhabilitation dans l'ancien.

II.D.1.F Dans les zones d'activités économiques, le développement des EnR&R privilégie avant tout l'intégration au bâti ou les parkings existants. Les réserves foncières des entreprises restent en priorité dévolues à leur installation/extension bâtie et, éventuellement, à des projets d'autoconsommation ou de valorisation énergétique qui répondent aux besoins de l'entreprise et/ou de la zone d'activités. La réversibilité des installations EnR&R sera prise en compte.

Orientation complémentaire : [II.C.2.N](#)

II.D.1.G Les opérations de rénovation de bâtiment conjuguant production d'énergie renouvelable et isolation thermique seront intensifiées.

II.D.1.H Les projets peuvent être développés sur les surfaces imperméabilisées dédiées au stationnement (parkings) par le biais d'ombrières photovoltaïques.

II.D.1.I Les projets à gouvernance locale, collectifs ou mutualisés (co-toituration solaire, coopérative éolienne, coopérative forestière, ...) sont à favoriser.

II.D.1.J L'implantation d'installations de production d'EnR&R, quels que soient leur taille et leur type, est adaptée aux sensibilités écologiques, agricoles, forestières, paysagères et patrimoniales en s'appuyant, entre autres, sur les outils de connaissance (Plan Paysage, etc.).

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C.3](#)

II.D.1.K La qualité de l'insertion paysagère des installations de production d'EnR&R doit être garantie par un travail sur les volumes bâtis, le choix des teintes et des matériaux, la végétalisation... et ce aux échelles du grand paysage, des abords du site et du site lui-même.

II.D.1.L L'implantation d'unités de méthanisation prend en compte l'impact des transits de camions et de tracteurs ainsi que des vents dominants pour limiter les risques éventuels de nuisances, le tout en prenant en compte la sensibilité environnementale et paysagère.

II.D.1.M Dans les espaces de production agricole ou alimentaire, l'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques qui doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative tiennent compte des fonctionnalités des sols cultivables ou prairiaux. L'installation de panneaux photovoltaïques est privilégiée sur les bâtiments d'exploitation (hangars, stabulations, bâtiments d'élevage, ...) et sur les espaces sans potentiel de production agricole ou alimentaire. *Orientation complémentaire : [I.D.2.E](#)*

A l'exception des installations agrivoltaïques visées aux articles L. 111-27 et L. 111-28 du code de l'urbanisme, les installations photovoltaïques ne peuvent être autorisées que si elles tiennent compte des orientations du Document-cadre départemental en vigueur.

II.D.1.N Les projets solaires peuvent être développés dans le cadre de projets dits « flottants », sur plans d'eau en prenant en compte leur sensibilité environnementale et paysagère.

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C.3](#)

II.D.1.O Les potentiels de production d'énergie photovoltaïque en toiture (résidentiel, activités, commerces*, équipements publics...) doivent être mobilisés/exploités en tenant compte des sensibilités patrimoniales et paysagères éventuelles.

2. La préservation et la valorisation des puits de carbone

Résumé des objectifs du PAS :

- Identifier et préserver les espaces favorables à la séquestration carbone
- Etablir les potentiels nouveaux d'espaces favorables à la séquestration carbone
- Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Orientations complémentaires sur la trame verte et bleue : [I.C3](#), la capacité de résilience : [I.C.4](#) et l'agriculture [I.D.2](#)

II.D.2.A Le Pays entend jouer un rôle actif en matière de séquestration du carbone par la protection adaptée et la valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (eaux, sols, haies, boisements, zones humides, etc.) :

- Identifier et préserver les espaces favorables à la séquestration carbone
- Etablir les potentiels de nouveaux espaces favorables à la séquestration carbone
- Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

3. Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

A. Introduction

Le DAACL localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines et détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales* et de logistique commerciale* (Article L 141-6 du Code de l'urbanisme). Il complète les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en précisant les conditions d'implantation des commerces* et en localisant les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire*.

Il vise, en tenant compte de la liberté d'entreprendre de la liberté du commerce* et de l'industrie et du principe de libre concurrence, à assurer les complémentarités de l'offre commerciale et la prise en compte des enjeux d'aménagement du territoire, de commerce de centre-ville et de développement durable.

1. En matière de commerce*

Le DAACL, d'une part, localise les centralités* et les secteurs d'implantation périphérique* (SIP), d'autre part, encadre les conditions d'implantation* et de développement des constructions commerciales et de logistique commerciale*. Il régit le commerce* de détail (alimentaire, équipement de la personne ou de la maison...), l'artisanat commercial (boulangerie, boucherie, coiffeur, fleuriste...) et la logistique. Les « drive » sont aussi concernés car certains sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale et accueillent une clientèle.

2. En matière de logistique commerciale*

Le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises.

3. La portée réglementaire du DOO et du DAACL

Les autorisations d'urbanisme ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale tiennent compte des orientations du volet commercial du DOO et du DAACL pour toutes les constructions commerciales soumises à CDAC ainsi que celles relevant de la sous-destination artisanat et commerce de détail.

Les décisions en CDAC pour les permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec les orientations du DOO et du DAACL. La délivrance du permis de construire est conditionnée à l'avis favorable de la CDAC.

En d'autres termes, la création ou l'extension de locaux commerciaux est autorisée selon deux procédures concomitantes :

- Le permis de construire qui doit être conforme aux règles du document d'urbanisme
- L'autorisation d'exploitation commerciale pour les commerces* ou ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente qui doit être compatible avec les orientations du SCoT dans son DOO et son DAACL.

A. Equipements commerciaux*

Des orientations complémentaires sont à retrouver dans le DOO : [I.A.5](#)

1. Les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les centralités*

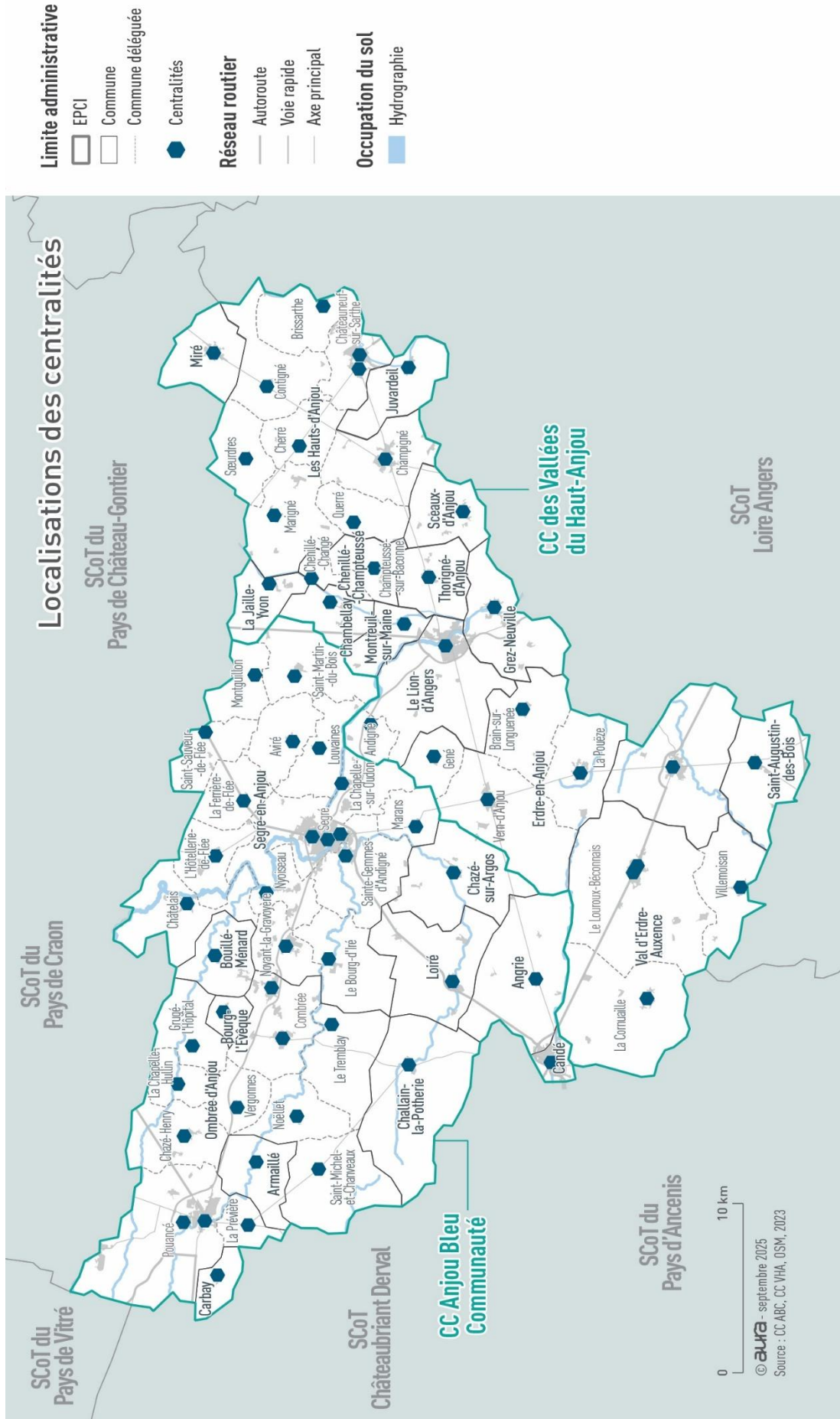
Des orientations complémentaires sur la redynamisation des centralités : [I.C.1](#)

III.B.1.A En cohérence avec l'organisation territoriale (cf. [I.A.1](#)) :

- Les centralités des polarités d'échelle SCoT et d'échelle intercommunale accueillent l'implantation de tous les types de commerce* qu'ils répondent à des besoins d'achat quotidiens à exceptionnels*,
- Les centralités des polarités intermédiaires et complémentaires accueillent l'implantation de tous les types de commerce* qu'ils répondent à des besoins d'achat quotidiens à occasionnels,
- Les centralités des communes non pôles accueillent l'implantation de commerces* qui répondent à des besoins d'achat quotidiens.

III.B.1.B Les implantations commerciales* et artisanales tiennent compte des conditions spécifiques d'implantation suivantes :

- Le recours à des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères permettant une bonne intégration au contexte urbain et patrimonial
- Lorsque cela est pertinent, la mobilisation des locaux vacants se fait préférentiellement avant la création de nouvelles surfaces commerciales
- La création de moyens et grands formats ne doit pas engendrer des problématiques de circulation routière et piétonne aux abords et au sein de la centralité*



2. Les conditions d'implantation des équipements commerciaux dans les secteurs d'implantation périphérique* (SIP)

Des orientations complémentaires sont à retrouver dans le DOO : [I.A.5](#)

III.B.2.A Les conditions spécifiques d'implantation et d'évolution des constructions commerciales ci-dessous sont précisées dans les fiches SIP et peuvent être adaptées, le cas échéant, pour certains SIP* dans la fiche dédiée [IV](#)

III.B.2.B En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, les implantations commerciales* visent sur l'emprise du SIP*, en cas de projet d'adaptation global, ou, le cas échéant, sur leur unité foncière :

- L'optimisation des surfaces bâties et des surfaces de stockage extérieur destinées au commerce*
- L'intégration d'une offre de stationnement optimisée, de préférence par mutualisation avec d'autres commerces* et fonctions urbaines (équipements, bureaux ...) présentes dans le SIP ou à ses pourtours

III.B.2.C En matière de desserte, d'accessibilité et de gestion des flux, les implantations commerciales* visent sur l'emprise du SIP*, en cas de projet d'adaptation global, ou, le cas échéant, sur leur unité foncière :

- un impact limité sur les conditions de circulation automobile et poids lourds aux abords du secteur d'implantation. Une connexion aux espaces d'habitat et de services/équipements/bureaux les plus proches et aux centralités* par un cheminement piéton et/ou une voie cyclable ou par un transport en commun
- La création d'emplacements et d'aménagements pour le stationnement des vélos en nombre suffisant pour encourager l'usage du vélo

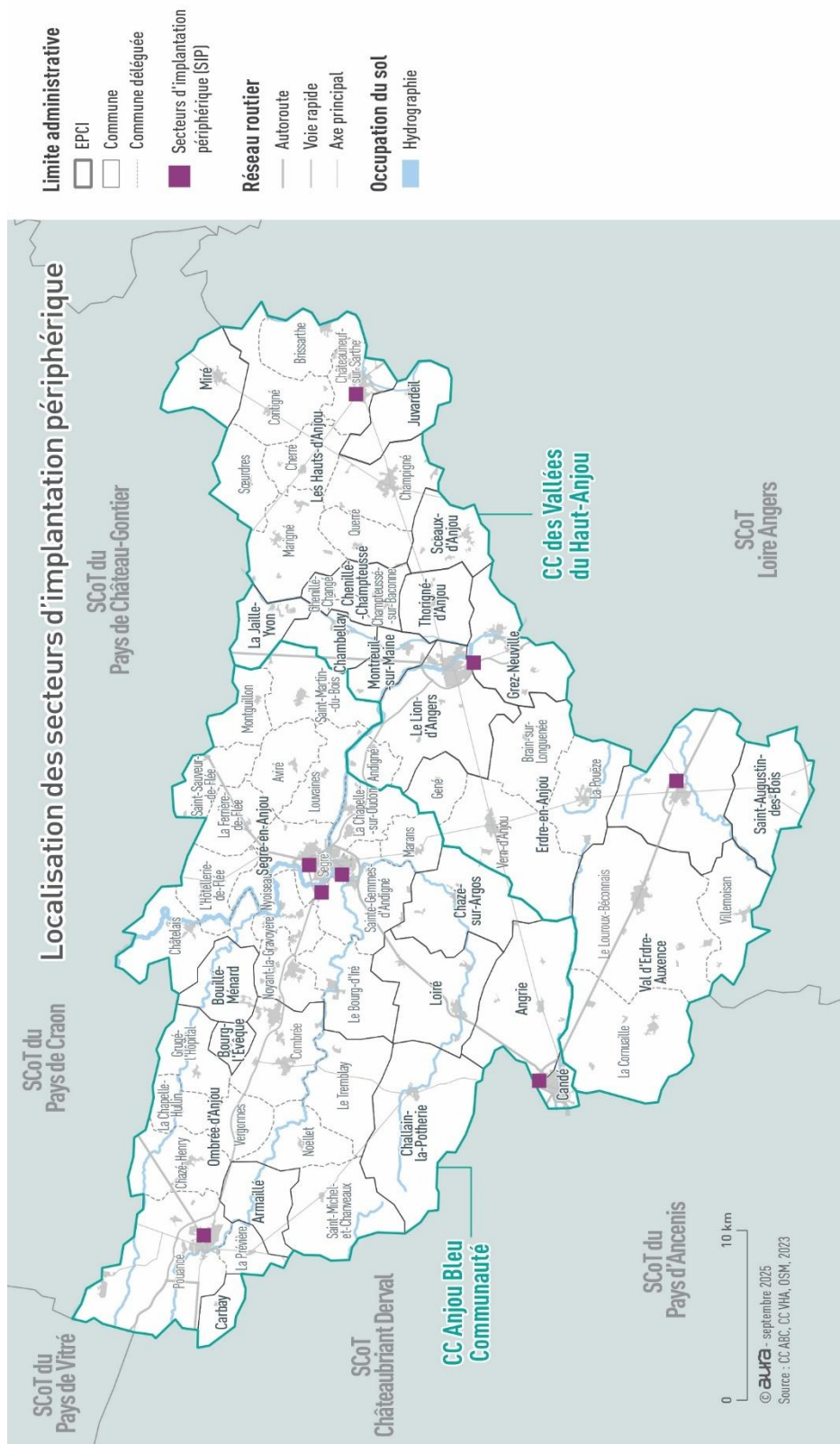
III.B.2.D En matière de qualité environnementale, architecturale et paysagère, les implantations commerciales* visent sur l'emprise du SIP*, en cas de projet d'adaptation global, ou, le cas échéant, sur leur unité foncière :

- Le renforcement des prescriptions sur la qualité architecturale, urbaine et paysagère permettant une bonne intégration au contexte urbain et patrimonial et à l'amélioration de la qualité paysagère des entrées de ville
- Le renforcement de la présence d'espaces paysagers et arborés, avec de préférence le maintien d'espaces de pleine terre et perméables, complétés si besoin par des actions de désimperméabilisation* des sols
- Le recours à des procédés respectueux de l'environnement, favorisant les économies d'énergie, le recours et la production d'énergies renouvelables, ainsi que de préférence la gestion intégrée des eaux pluviales

III.B.2.E Au sein d'un SIP, la surface de vente* totale de la galerie marchande*, correspondant au cumul de la surface de vente* des cellules commerciales qui composent la galerie

marchande*, ne peut pas être étendue. Les cellules commerciales peuvent être recomposées sans qu'elles soient inférieures à un seuil minimal de 250 m² de surface de vente.

III.B.2.F Tout commerce*, en dehors de la galerie marchande*, peut étendre sa surface de vente*.



B. Équipements de logistique commerciale*

1. Les conditions d'implantation des équipements de logistique commerciale*

Des orientations complémentaires sont à retrouver dans le DOO : [I.A.5](#)

III.C.1.A En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, la création ou l'extension d'un équipement de logistique commerciale* existant vise à :

- Limiter l'artificialisation des sols. Ainsi des espaces de pleine terre et arborés sont maintenus. Des exceptions peuvent être accordées pour les espaces de logistique commerciale* implantés dans un contexte urbain contraint et dense ou en cas d'impossibilité technique avérée
- Privilégier une emprise au sol bâtie maîtrisée
- Prioriser la mobilisation de bâtis d'activité sous-occupés, inoccupés ou en friche*
- Privilégier la mixité des usages au sein d'un bâtiment (exemple R+1 stationnement, bureau, etc.)

III.C.1.B En matière de desserte et d'accessibilité, la création ou l'extension d'un équipement de logistique commerciale* existant doit :

- Privilégier, pour les installations logistiques dédiées aux derniers kilomètres, une implantation favorisant des solutions décarbonées au sein des espaces urbanisés principaux
- Privilégier des espaces de stockage mutualisés à vocation commerciale (par/pour les commerçants) de façon à réduire les distances parcourues par les véhicules de livraison
- Ne doit pas significativement aggraver les conditions de desserte des zones traversées pour l'accès au réseau viaire

III.C.1.C En matière de qualité environnementale, architecturale et paysagère, la création ou l'extension d'un équipement de logistique commerciale* :

- Doit garantir son intégration architecturale, urbaine et paysagère au contexte urbain et/ou patrimonial
- En dehors d'un drive piéton, les équipements de logistique commerciale* et particulièrement les cuisines dédiées à la vente en ligne ou encore les casiers commerciaux (ou autre installation de retrait d'achats dématérialisés) ne doivent pas rompre un linéaire commercial.

2. Les localisations

Des orientations complémentaires sont à retrouver dans le DOO : [I.A.5](#)

III.C..A Les nouveaux équipements de logistique urbaine de proximité inférieurs à 5 000 m² de surface de plancher seront implantés préférentiellement à proximité ou au sein :

- Des centralités* et des secteurs d'implantation périphérique* (Cf. carte des localisations préférentielles des commerces*)
- Des zones d'activités économiques (Cf. carte des zones d'activités économiques)
- Des friches
- Des espaces déjà artificialisés
- Des nœuds de transport routier.

III.C..B Les nouveaux équipements de logistique commerciale* élargie voire régionale supérieurs à 5 000 m² de surface de plancher seront implantés préférentiellement au sein :

- D'une zone d'activités économique stratégique ou structurante (Cf. carte des zones d'activités économiques)
- Des secteurs d'implantation périphérique*
- Des friches
- ou à proximité des nœuds de transport routier.

4. Annexes cartographiques du DAACL



CC Vallées du Haut-Anjou

LE LION-D'ANGERS

Nom du SIP : ZONE DE LA GREE

Type de besoin : Besoins quotidiens à exceptionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maitrise du développement urbain et commercial de ce secteur. Les nouvelles implantations commerciales devront être supérieures à 300 m² de surface de vente. Cela inclut la transformation ou la division d'une construction commerciale existante.

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu



Anjou Bleu Communauté

OMBREE-D'ANJOU

Nom du SIP : POUANCE

Type de besoin : Besoins quotidiens à exceptionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maitrise du développement urbain et commercial de ce secteur

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu



Anjou Bleu Communauté

SEGRE-EN-ANJOU-BLEU

Nom du SIP : L'EBAUPINIÈRE

Type de besoin : Besoins quotidiens à exceptionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maîtrise du développement urbain et commercial de ce secteur

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu



Anjou Bleu Communauté

SEGRE-EN-ANJOU-BLEU

Nom du SIP : LA RENAISSANCE

Type de besoin : Besoins quotidiens à exceptionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maîtrise du développement urbain et commercial de ce secteur

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu



CC Vallées du Haut-Anjou

LES HAUTS-D'ANJOU

Nom du SIP :
CHATEAUNEUF-SUR-SARTHE

Type de besoin : Besoins quotidiens à occasionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maitrise du développement urbain et commercial de ce secteur. Les nouvelles implantations commerciales devront être supérieures à 300 m² de surface de vente. Cela inclut la transformation ou la division d'une construction commerciale existante.

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu



Anjou Bleu Communauté

CANDE

Nom du SIP : CANDE

Type de besoin : Besoins quotidiens à occasionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maitrise du développement urbain et commercial de ce secteur

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu



CC Vallées du Haut-Anjou

BECON-LES-GRANITS

Nom du SIP : BECON-LES-GRANITS

Type de besoin : Besoins quotidiens à occasionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maitrise du développement urbain et commercial de ce secteur. Les nouvelles implantations commerciales devront être supérieures à 300 m² de surface de vente. Cela inclut la transformation ou la division d'une construction commerciale existante.

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu



Anjou Bleu Communauté

SEGRE-EN-ANJOU-BLEU

Nom du SIP : BD 8 MAI 1945

Type de besoin : Besoins quotidiens à exceptionnels

Evolution urbaine autorisée : Mixité économique

Enjeux : Maitrise du développement urbain et commercial de ce secteur

Fiche SIP - DAACL - SCOT Pays de l'Anjou bleu

5. Glossaire du DOO/DAACL

B

BESOIN / NIVEAU D'OFFRE D'ACHAT :

- Achat quotidien : Achat d'un bien banal répondant à un besoin de consommation courante, acquis quotidiennement ou de manière hebdomadaire, notamment dans des commerces de proximité.
- Achat occasionnel : Achat réalisé à une fréquence mensuelle ou plusieurs fois dans l'année, nécessitant une démarche d'achat spécifique.
- Achat exceptionnel : Achat réalisé une à deux fois par an.

C

CENTRALITÉ : Elle correspond aux secteurs caractérisés par un espace urbanisé dense, souvent patrimonial, et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, fonctions économiques (commerces, services) et/ou fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. La centralité correspond ainsi aux centres-villes, centres-bourgs, centralités de quartier des espaces urbanisés principaux. Une commune peut donc disposer de plusieurs centralités. Une centralité dispose d'ores et déjà d'un ou plusieurs commerces ou peut le créer à l'avenir. Tous les espaces urbanisés principaux des communes et communes déléguées, qu'ils disposent ou non de commerces, ont une centralité.

COMMERCE : Activité de vente de biens ou services dans des conditionnements adaptés à une clientèle générant des flux de véhicules particuliers ou de transport en commun que la transaction soit réalisée sur place ou par voie dématérialisée.

Les locaux ou distributeurs automatiques qui reçoivent du public dans lesquels sont exclusivement retirés des produits stockés et commandés par voie télématique sont considérés comme un commerce.

Sont exclus de cette définition les commerces de gros ayant pour clientèle des professionnels, les restaurants, les concessions automobiles et espaces de ventes de véhicules de loisirs, les show-rooms, les cinémas, les parcs de loisirs, les magasins d'usine, les pépinières avec espace de production et les stations de carburant. Un drive soumis à Autorisation d'exploitation commerciale et qui accueille une clientèle est un commerce. La vente directe de produits agricoles domiciliée sur le lieu de production n'est pas considérée comme un commerce concerné par le volet commercial du DOO et le DAACL.

COMMERCE D'IMPORTANCE : commerce qui, en raison de son importance, est susceptible d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable : besoin foncier, besoin en logistique, superficie de vente, superficie de stockage, gestion des flux, etc. Ce commerce est d'une superficie de plus 1000 m² de surface de vente*.

CORRIDOR ECOLOGIQUE. Il correspond aux liens pertinents déterminés par l'étude 2016 du CPIE entre les réservoirs de biodiversité*. En effet, pour préserver les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité* sont connectés par des corridors, terrestres ou aquatiques, qui facilitent le déplacement des espèces. Ces liaisons reposent souvent sur des éléments paysagers comme les haies, mares, bosquets, cours d'eau ou alignements d'arbres.

D

DENSITE BATIE : Modalités de calcul de la densité des secteurs à vocation principale résidentielle

1. Nombre de logements pris en compte :

- Les surfaces de plancher dédiés aux logements ainsi que celles des locaux non résidentiels (équipements, commerces, bureaux, activités, ...)

2. Les surfaces prises en compte :

a. Espaces pris en compte dans le calcul de la densité :

- Les voiries, espaces publics et espaces verts, surfaces de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention)
- les surfaces consacrées aux logements et aux locaux non résidentiels

b. Espaces exclus du calcul de la densité :

- les espaces qui n'ont pas vocation à être urbanisés comme les zones humides, les espaces boisés classés, les espaces non urbanisés soumis à la marge de recul loi Barnier, les lignes haute tension (suivant réglementation), les espaces soumis à un risque naturel ou technologique, etc.

G

GALERIE MARCHANDE : regroupement de commerces au sein d'un espace piétonnier couvert. Une galerie marchande intégrée dans le bâtiment d'une grande surface est généralement constituée d'une rue intérieure avec une majorité de commerces de moins de 250 m² de surface de vente*.

I

IMPLANTATION COMMERCIALE : Une implantation commerciale recouvre :

- La création d'un commerce par nouvelle construction ou par changement de destination
- La création par division d'une cellule commerciale
- Le changement d'activité commerciale
- L'extension d'une construction commerciale existante à la date d'approbation du SCoT

L

LOGISTIQUE COMMERCIALE La logistique commerciale recouvre :

- les activités liées à la gestion des flux de marchandises dans le cadre de transactions commerciales. Activités nécessaires pour déplacer, stocker et distribuer les produits tout au long de la chaîne d'approvisionnement commerciale, depuis le fournisseur jusqu'au consommateur. Cela comprend donc la livraison des commerces/et ou la livraison des consommateurs finaux.
- les équipements et installations de stockage, entreposage et distribution destinés à desservir par la livraison une clientèle.

Ces équipements ne reçoivent pas de public mais génèrent des flux de marchandises, de véhicules, ayant un effet sur le dimensionnement des voiries ou générant des besoins en stationnement.

Ainsi, la logistique commerciale recouvre l'entrepôt (dont dark-store), les drives non soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale et n'accueillant pas de clientèle et les cuisines dédiées à la vente en ligne (dark-kitchen). Les points permanents de livraison et/ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique sont inclus dans les équipements et installations réglementés par le DOO et le DAACL.

R

RESERVOIR MAJEUR DE BIODIVERSITE. Il s'agit d'espaces à forte valeur écologique permettant la dispersion des espèces. Ces zones peuvent inclure des milieux naturels, des espaces agricoles (composantes « vertes ») ainsi que des cours d'eau ou zones humides fonctionnelles (composantes « bleues »). Elles bénéficient généralement de mesures de protection, de gestion ou d'inventaire. Sont ainsi considérés comme réservoirs de biodiversité majeurs (voir liste détaillée dans l'annexe méthodologique de la Trame verte et bleue) :

- Les cours d'eau classés en listes 1 et 2 ainsi que les réservoirs biologiques du SDAGE Loire-Bretagne
- Les sites Natura 2000 désignés selon les directives Habitats et Oiseaux
- Les Zones d'Intérêts Naturels Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) de type 1
- Certains Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- Des espaces identifiés au SRCE (SRADDET) et dont leur confirmation relève de leur importance par des études naturalistes (CPIE)

RESERVOIR DE BIODIVERSITE COMPLEMENTAIRE. Ce sont des secteurs à l'échelle du territoire d'Anjou bleu **où l'organisation des milieux naturels et des éléments éco-paysagers apparaissent comme les plus satisfaisants pour la réalisation du cycle de vie facilité des espèces** (chasse, reproduction, repos...). Ce sont des secteurs concernés par des ZNIEFF de type 2, des arrêtés de protection de biotope, certains ENS mais aussi des sites identifiés à l'échelle régionale (SRCE) dont la densité bocagère (seuil de 50ml/ha) et/ou la densité de mares est importante.

S

SECTEUR D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (SIP) : espace composé d'une seule ou de plusieurs moyennes et grandes surfaces commerciales, souvent organisé autour d'une locomotive alimentaire, et localisé au sein, dans le prolongement ou en discontinuité des espaces urbanisés principaux dont la vocation principale est commerciale. Cet espace a vocation à accueillir préférentiellement des commerces d'importance*.

SURFACE DE VENTE : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.



Avec le soutien financier de



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Accusé de réception en préfecture
049-200052629-20260121-DOO-DAAC-AU
Date de télétransmission : 22/01/2026
Date de réception préfecture : 22/01/2026