



Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Craon



Document d'Orientation et d'Objectifs

Document approuvé le 22 juin 2015

SOMMAIRE

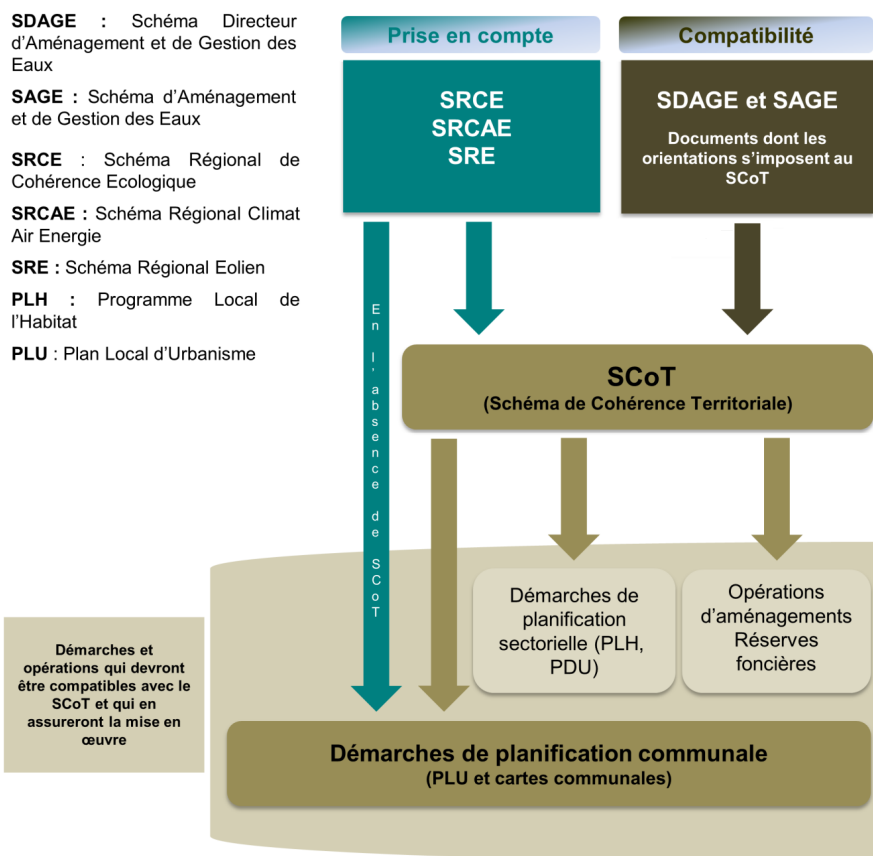
I. INTRODUCTION : QU'EST-CE QUE LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS	3
II. PREMIERE PARTIE : AFFIRMER L'UNICITE TERRITORIALE ET LE RAYONNEMENT DU PAYS DE CRAON	7
II.1. ELEVER LA PERFORMANCE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE.....	8
<i>Orientation 1 : Mise en place d'une stratégie foncière cohérente à l'échelle du territoire.....</i>	<i>8</i>
<i>Orientation 2 : Préserver de manière pérenne les terres agricoles pour conforter cette activité 12</i>	
II.2. RENFORCER LE POLE PRINCIPAL ET VALORISER LES POLES SECONDAIRES.....	14
<i>Orientation 3 : Renforcer les polarités pour limiter l'écartèlement du Pays de Craon à ses marges.....</i>	<i>14</i>
<i>Orientation 4 : Pour une vitalité de l'appareil commercial du Pays de Craon et un meilleur rayonnement des polarités.....</i>	<i>19</i>
II.3. AMELIORER LES CIRCULATIONS ET LES DEPLACEMENTS INTERNES SUR L'ENSEMBLE DU PAYS.....	24
<i>Orientation 5 : Un développement des infrastructures cohérent avec les politiques d'aménagement du territoire</i>	<i>24</i>
II.4. PROMOUVOIR L'IDENTITE ET L'IMAGE DE MARQUE DU PAYS.....	26
<i>Orientation 6 : Valoriser l'image du Pays.....</i>	<i>26</i>
III. DEUXIEME PARTIE : UNE RURALITE PLEINEMENT VECUE ET VALORISEE.....	28
III.1. MAINTENIR LA NOTION DE PROXIMITE.....	29
<i>Orientation 7 : Favoriser la proximité pour l'offre en équipements et commerces.....</i>	<i>29</i>
III.2. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES POLITIQUES D'HABITAT	31
<i>Orientation 8 : Mettre en place une politique d'habitat tenant compte de la diversité des besoins</i>	<i>31</i>
<i>Orientation 9 : Développer les énergies renouvelables.....</i>	<i>36</i>
<i>Orientation 10 : Préserver les ressources et les espaces naturels.....</i>	<i>37</i>
III.3. CONSTRUIRE UN PAYSAGE RURAL ET URBAIN PORTEUR D'IDENTITE	40
<i>Orientation 11 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et s'en inspirer dans le cadre des opérations d'urbanisme.....</i>	<i>40</i>
III.4. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOISIRS DE PROXIMITE.....	42
<i>Orientation 12 : Mailler le territoire en sentiers de randonnées.....</i>	<i>42</i>
III.5. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS EMBLEMATIQUES.....	43
<i>Orientation 13 : Valoriser les équipements emblématiques du Pays de Craon.....</i>	<i>43</i>
III.6. DEVELOPPER LE TRES HAUT DEBIT.....	44
<i>Orientation 14 : le très haut débit comme base du développement futur.....</i>	<i>44</i>

I. INTRODUCTION : QU'EST-CE QUE LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



Ce troisième document¹ (qui accompagne le rapport de présentation et le PADD du SCoT) constitue **le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (Cartes Communales, POS/PLU)².**

Ceux-ci devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document. Cette notion de compatibilité s'interprète comme suit: le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



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

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

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

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCoT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du SCoT par le Conseil Syndical³.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décline le projet des élus du Pays de Craon selon deux grands axes transversaux débattus en Conseil Syndical en octobre 2013 :

Axe ❶ - Affirmer l'unicité territoriale et le rayonnement du Pays de Craon

Axe ❷ - Une ruralité pleinement vécue et valorisée

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

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

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

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

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

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

³ Conformément à l'article L 123-1 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme,
« Lorsqu'un de ces documents [SCoT, ..] est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. »
De plus, l'article L 123-14 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme autorise le Préfet à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT :

« Le Préfet met également en œuvre la procédure [de révision ou de modification du PLU pour être rendu compatible] lorsque, à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L 123-1, le Plan Local d'Urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale (...) ou d'un programme local de l'habitat. ».

Chaque Commune membre du Pays de Craon déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Chacun des deux items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend des *orientations*, qui s'adressent aux Collectivités locales du territoire.

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

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

Les **recommandations** inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux EPCI et opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation...).

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

II. PREMIERE PARTIE : AFFIRMER L'UNICITE TERRITORIALE ET LE RAYONNEMENT DU PAYS DE CRAON



II.1. ELEVER LA PERFORMANCE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1 : MISE EN PLACE D'UNE STRATEGIE FONCIERE COHERENTE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

Le diagnostic du SCoT a pointé un développement économique qui demeure encore trop endogène. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables relève ainsi la nécessité d'une poursuite de la politique du Pays de Craon, en matière de zones d'activités (ZA) pour attirer de nouvelles entreprises, tout en permettant aux entreprises locales de continuer leur développement par des projets d'extension ou de nouvelle implantation.

Rappel : Objectifs du PADD

- Consolider et développer le tissu d'entreprises local
- Organiser l'offre foncière
- Mettre en œuvre une politique d'accueil d'entreprises.

II.1.1.1. Concrétisation de la stratégie économique du Pays de Craon

✓ Objectif général

Le Pays de Craon entend concevoir son développement économique à l'échelle cohérente que représente le Pays. Il souhaite accroître l'attractivité de cet espace économique, développer son tissu local et attirer de nouvelles entreprises.

Le PADD a affirmé, à ce titre, la nécessité d'un accroissement de la performance économique du Pays de Craon, associé à un développement équilibré et cohérent, destiné à contrer la concurrence des périphéricités, territoires voisins qui poursuivent également des projets de développement.

Le SCoT du Pays de Craon entérine une stratégie économique définie par les élus, comprenant une hiérarchisation des espaces économiques, avec une offre foncière immédiatement disponible et la constitution de réserves foncières aux implantations stratégiques, en continuité des espaces urbanisés, et comprenant :

- des ZA stratégiques,
- des ZA complémentaires.

Seules les ZA stratégiques et les ZA complémentaires font l'objet de prescriptions dans le cadre du SCoT, les zones d'activités communales, aux superficies réduites, n'y étant pas soumises. Toutefois, afin de limiter l'étalement urbain et préserver les terres agricoles les surfaces allouées au développement des ZAC « communales ne pourra dépasser 1 Ha et devra être réalisé en continuité du tissu bâti existant. En outre, le développement des ZA communales devra s'inspirer des préconisations développées à l'intention des ZA stratégiques et les ZA complémentaires ...

Concernant les ZA stratégiques et les ZA complémentaires, et au-delà des seuls objectifs quantitatifs, le Pays de Craon souhaite que soient affirmés, dans le cadre du SCoT, des objectifs qualitatifs. La qualité de ces espaces économiques constitue en effet un objectif majeur, un cadre global dans lequel le Pays de Craon entend affirmer son développement économique et forger une nouvelle attractivité économique.

II.1.1.2. Organiser la localisation préférentielle des zones d'activités stratégiques et complémentaires, en création, en continuité urbaine, ainsi qu'en extension des ZA existantes.

En tant que document d'urbanisme, le SCoT prévoit la localisation préférentielle des activités économiques (cf. carte de l'armature économique du Pays de Craon).

✓ **Prescriptions**

Sont jugés nécessaires l'accessibilité, la visibilité, la qualité et donc la performance des espaces économiques stratégiques et complémentaires du Pays de Craon. A ce titre, les conditions d'implantation et donc de desserte des futures ZA sont essentielles. Les ZA constituent des espaces fortement générateurs de déplacements, tant en flux clients et salariés qu'en flux de marchandises. L'implantation des futures ZA doit garantir une logique d'optimisation de l'ensemble des flux « personnes » et « marchandises » avec la perspective d'une maîtrise des besoins en déplacements.

Les **zones d'activités stratégiques** du Pays doivent être implantées :

- En extension des espaces actuellement urbanisés, préservant au maximum les espaces agricoles, et dans les pôles principaux, limitant les besoins en déplacement ;
- Les ZA stratégiques du Pays bénéficieront, dès que les conditions techniques l'autoriseront, d'une desserte Internet haut et très haut débit (THD);
- Les ZA du Pays accueillant des activités commerciales, de services ou artisanales non nuisantes, se localiseront au plus près des centres urbains, au titre de la mixité de fonctions.

Les **zones d'activités stratégiques** devront, par ailleurs, se développer, de manière compacte, en limitant une implantation linéaire, portant atteinte à la qualité des paysages.

Afin de préserver la sécurité des populations riveraines, l'accueil des activités à risques ou génératrices de nuisances sera organisé sur des sites appropriés (ne générant pas de situation de risques pour les populations environnantes).

Les **zones d'activités stratégiques** sont au nombre de 3 : elles se localisent sur les communes de Craon, de Cossé-le Vivien et de Renazé.

Les **zones d'activités complémentaires** se localisent sur les autres communes du territoire se situant prioritairement sur les axes routiers secondaires.

✓ **Prescriptions**

Différentes communes étant engagées dans des procédures de révision de leur document d'urbanisme, le DOO du SCoT ne spatialise pas précisément ces espaces économiques à l'échelle infracommunale, mais laisse aux communes une marge de manœuvre pour la définition exacte de leur localisation après approbation de leur nouveau document d'urbanisme.

Le DOO du SCoT exige néanmoins que soient respectés dans les documents d'urbanisme communaux :

- Les objectifs de localisation préférentielle tels que définis précédemment, en continuité de l'urbanisation actuelle,
- La structuration de la hiérarchie urbaine ; les 3 pôles les plus importants du Pays de Craon, Craon, Cossé-le-Vivien et Renazé, ancrés sur la « colonne vertébrale » du Pays que représente la RD 771 ont vocation à accueillir les superficies les plus importantes.

Permettre la réalisation de 50 hectares de zones d'activités sur le Pays lors des 20 prochaines années répartis de la manière suivante :

- **ZA stratégiques** bénéficiant de 80% de la programmation globale et répartis sur les communes de Craon, Renazé et Cossé-le-Vivien,
- **ZA complémentaire** bénéficiant de 20% de la programmation globale et localisés prioritairement sur les axes secondaires.

Cette quantification et répartition des futures zones d'activités du territoire ne s'appliquera pas à des activités spécifiques ciblées permettant de tendre vers la transition énergétique du territoire (projet d'unité de méthanisation par exemple).



II.1.1.3. Valoriser l'effet vitrine des zones d'activités de niveau Pays et communautaire, et valoriser une image qualité des ZA du Pays de Craon

✓ **Recommandations et pistes d'actions**

Le renforcement de l'offre foncière devra s'inscrire dans une **démarche de qualité** de l'accueil des entreprises.

Des **mesures d'accompagnement** du développement des ZAE devront être prévues :

- Développement des services aux entreprises.
- Qualité environnementale des ZAE à développer.
- Développer de l'immobilier d'entreprises.
- Offre adaptée de logements et d'équipements.

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

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

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

ORIENTATION 2 : PRÉSERVER DE MANIÈRE PERENNE LES TERRES AGRICOLES POUR CONFORTER CETTE ACTIVITE

Rappel : Objectifs du PADD

- Conforter le tissu agricole existant
- Développer de nouvelles filières de production.

II.1.1.4. Préserver le foncier agricole

✓ Objectif général

Le SCoT recommande d'économiser l'espace et de limiter l'urbanisation dispersée pour préserver les espaces agricoles et naturels du territoire du Pays de Craon.

Ainsi, dans les documents d'urbanisme, l'agriculture doit bénéficier d'un territoire à l'intégrité préservée, tenant compte de la valeur agronomique des sols, des besoins liés à l'épandage et des contraintes d'accès aux bâtiments agricoles.

✓ Prescriptions

Tout document d'urbanisme devra être basé sur une concertation préalable avec le monde agricole. Pour cela, il est demandé aux communes procédant à une révision de leur document d'urbanisme de réaliser un état des lieux agricole et paysager permettant de préserver et de diversifier le potentiel agricole à long terme.

Le choix des zones à urbaniser reposera sur une volonté d'éviter le morcellement ou l'enclavement des exploitations, de manière à favoriser d'éventuelles restructurations foncières et, plus généralement, d'éviter un mitage excessif du paysage.

✓ Recommandations et pistes d'actions

Les espaces susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation à moyen terme doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme pour une meilleure lisibilité des exploitants sur leur outil de production. Pour cette raison, les délais d'urbanisation des zones d'extension prévues dans les documents d'urbanisme doivent être affichés le plus souvent possible afin d'assurer une meilleure lisibilité de l'avenir foncier des exploitations agricoles.

Le SCoT recommande aux documents d'urbanisme locaux de tenir compte des objectifs de la Charte Agriculture et urbanisme de la Mayenne.

II.1.1.5. Préserver les capacités d'extension et d'évolution des sièges d'exploitation agricole.

✓ Objectif général

Les documents d'urbanisme doivent préserver les capacités d'évolutions des activités agricoles et en particulier les éventuels besoins de construction et d'extension des bâtiments d'exploitation liés à des adaptations aux évolutions socio-économiques et réglementaires.

Pour rappel, les nouvelles constructions dans les villages et hameaux ne sont pas autorisées si elles risquent de nuire à la pérennité d'une exploitation agricole (art. R.111-14-1 du Code de l'urbanisme). De ce fait, un périmètre de protection sera instauré autour des bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et l'agrandissement des bâtiments d'exploitation.

✓ Recommandations et pistes d'actions

Une attention particulière doit être portée à l'acceptation du « changement de destination » de bâtiments existants pour création d'habitat (hors agrotourisme), qui peut contribuer à la préservation du patrimoine bâti ancien de qualité mais qui peut aussi contrarier - voire interdire - les aménagements nécessaires à l'agriculture (inter-distances minimales).

Il est important de prendre en considération les éléments environnementaux étant susceptibles d'impacter l'évolution de l'agriculture. Par exemple, la gestion du paysage et de l'environnement passe par celle des zones humides, des boisements et des haies. Les éléments à protéger et les mesures de protection doivent faire l'objet d'une approche concertée avec la profession agricole.

II.2. RENFORCER LE POLE PRINCIPAL ET VALORISER LES POLES SECONDAIRES

ORIENTATION 3 : RENFORCER LES POLARITES POUR LIMITER L'ECARTELEMENT DU PAYS DE CRAON A SES MARGES

Rappel : Objectifs du PADD

- Renforcer l'intégrité territoriale du Pays
- Affirmer la cohésion spatiale face à l'écartèlement entre diverses aires d'influence
- Mettre en place une offre de services performante et adaptée aux besoins des populations.

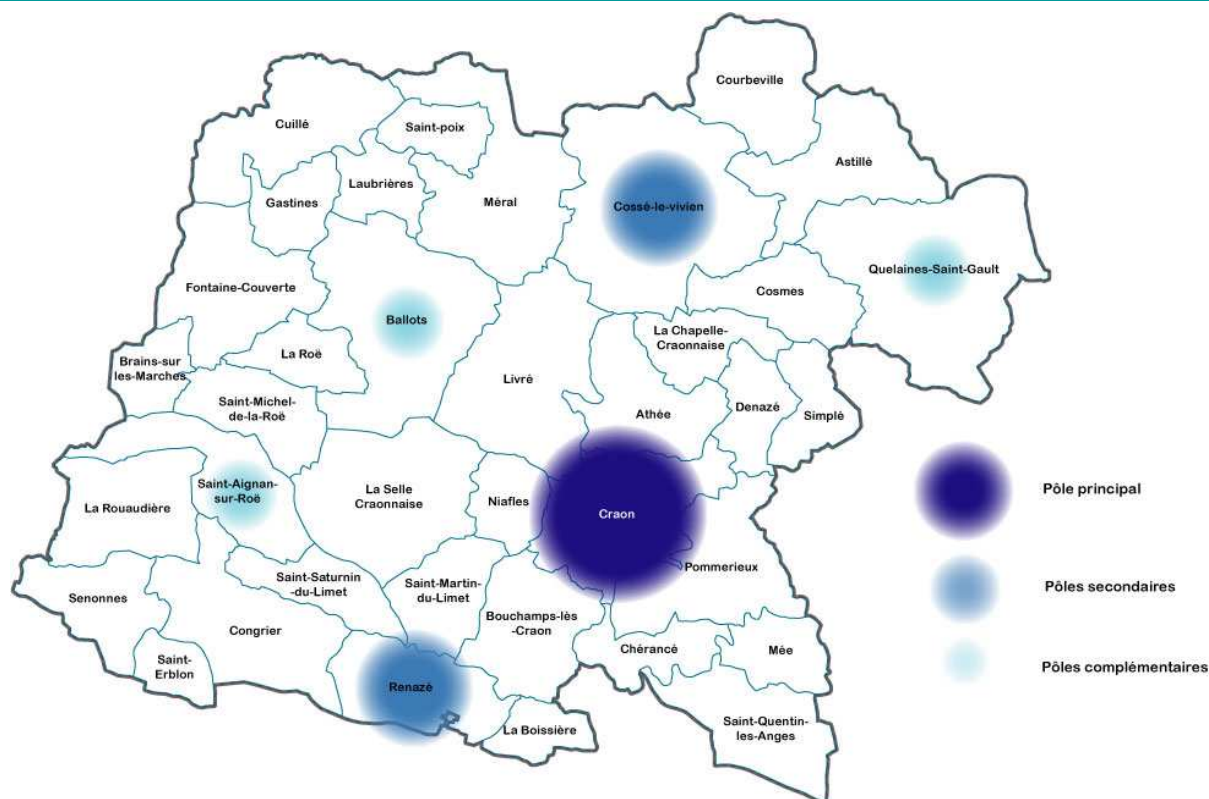
Le Pays de Craon, espace rural, s'organise autour de 4 types de pôles (cf. carte ci-contre) :

- Un pôle principal: la ville de Craon, qui concentre les principaux équipements et services,
- Deux pôles secondaires, dont la taille permet de bénéficier d'équipements et de services développés : **Renazé** au Sud et **Cossé-le-Vivien** au Nord.
- Plusieurs pôles complémentaires offrant notamment un appareil commercial de base :
 - ✓ Au Sud du territoire, **Saint-Aignan-sur-Roë** qui bénéficie d'équipements liés à son statut de chef-lieu de Canton.
 - ✓ Au Nord, **Quelaines-Saint-Gault**.
 - ✓ Au centre, **Ballots**.
- Des "bourgs de proximité" qui constituent l'ensemble des autres communes du territoire.

• Objectifs

Le renforcement des polarités pour limiter l'écartèlement du Pays de Craon aux marges vise à pérenniser ce maillage, fondamental pour la préservation de la qualité de vie en milieu rural et le renforcement de la cohésion spatiale du territoire. Pour cela, elle s'appuie sur :

- Un renforcement du pôle principal et des deux pôles secondaires, qui doivent affirmer leur statut.
- Une confortation des "pôles complémentaires" pour assurer un maintien, voire un développement, du niveau de services.
- Un maintien des bourgs de proximité.



II.2.1.1. Renforcer le pôle principal et les pôles secondaires du Pays de Craon

Ce renforcement se décline selon 3 politiques : celles de l'habitat, de l'économie et des services.

Les 3 communes concernées regroupent la majorité de l'offre en matière d'habitat et d'équipements. Il s'agit d'une **offre primaire** dans le sens où l'essentiel de l'offre en équipements et services est disponible sur ces pôles, ainsi que les grands équipements structurants du territoire (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...).

Sur ces pôles, il s'agit par conséquent :

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

La force de ces fonctions est indispensable pour que le Pays de Craon conserve son attractivité originale et puisse poursuivre son développement économique et démographique. Il faut tenir compte du principe de la « Silver Economie » (économie au service des personnes âgées: permettre et encourager les innovations qui vont accompagner le vieillissement de la population et faire reculer la perte d'autonomie).

✓ **Prescriptions**

Dans le P.L.U., le SCoT demande aux communes concernées de prendre des dispositions :

- Permettant le développement des activités économiques d'intérêt "Pays" en réservant les espaces nécessaires autour de la RD 771, au niveau de ces 3 pôles = zones d'activités stratégiques.
- Réservant des surfaces d'urbanisation pour le développement de l'habitat, conformément aux prescriptions déclinées par la suite.
- Favorisant la création de services et d'équipements supplémentaires, tant dans les secteurs d'extension urbaine qu'en centres anciens.
- Les équipements et services associés structurants (cf. liste ci-dessous) ne pourront s'implanter que sur le pôle principal et les pôles secondaires sans pour autant s'opposer au développement des services existants sur le territoire du Pays de Craon.

✓ **Recommandations et pistes d'actions**

Une priorité sera donnée aux efforts de construction de logements autour des pôles d'équipements et de services identifiés ci-dessus.

Exemple d'équipements et services associés structurants :

Services aux particuliers - Pôle Emploi - Location d'automobiles et utilitaires légers - Agence de travail temporaire	Santé- Social - Etablissement de santé court séjour - Etablissement de santé moyen séjour - Etablissement de santé long séjour - Etablissement psychiatrique - Urgences Maternité - Centre de santé - ...
Commerces - Hypermarché, - ...	
Enseignement - Lycée d'enseignement général et/ou technologique - Lycée d'enseignement professionnel	Loisirs - Cinéma

II.2.1.2. Conforter les "pôles complémentaires"

Ballots, Quelaines- Saint- Gault et Saint- Aignan- sur- Roë proposent une **offre secondaire** en matière d'habitat, d'équipements et de services.

Les pôles secondaires viennent compléter et conforter l'armature urbaine du territoire. Il s'agit de conforter leur rôle de pôle de services de proximité, de développer l'offre de logements et de permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité entre pôles.

Sur ces pôles, une offre diversifiée de logements sera recherchée dans les futures opérations d'aménagement.

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

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

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

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

✓ **Recommandations et pistes d'actions**

Ici encore, les 3 politiques habitat – économie – services sont mises en jeu :

- Une harmonisation des politiques d'habitat en faveur de ces pôles, notamment en matière de développement de l'habitat aidé et du locatif, mesures propres à assurer un maintien voire un développement de la fréquentation des services et équipements.
- Au niveau des P.L.U. :
 - Des zones d'activités destinées aux activités principalement artisanales, mais aussi susceptibles d'accueillir des entreprises aux effectifs salariés plus importants, implantations d'intérêt communautaire.
 - Des zones d'extension urbaine destinées à l'habitat et aux équipements.

Le SCoT préconise de privilégier en priorité :

- Le comblement des "dents creuses" du tissu urbain.
- La réhabilitation d'habitat existant afin de réduire la vacance.

II.2.1.3. Intégrer les bourgs et les villages à la dynamique de développement

L'ensemble des communes du territoire participe à la dynamique de développement à travers une offre maîtrisée en matière d'habitat.

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

Les efforts demandés en matière de diversification du parc de logements et en matière de densité seront moindres sur ces communes.

✓ **Recommandations et pistes d'actions**

Il s'agit à ce niveau de favoriser le maintien du parc de logement et des services et activités existants dans les bourgs, et de permettre leur confortation selon besoin.

Le SCoT préconise de moduler la capacité d'accueil en logements nouveaux par rapport à la taille du bourg et aux équipements et services existants, et de privilégier :

- Le comblement des "dents creuses" du tissu urbain.
- La réhabilitation d'habitat existant, voire le changement de destination de bâti existant pour création de logements (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole).

II.2.1.4 Privilégier la réhabilitation et construire en continuité des zones déjà urbanisées

- **Objectifs**

Cette orientation vise à éviter les effets pernicioeux produits par une "explosion" de la construction de logements neufs permise par un surdimensionnement de zones ouvertes à l'urbanisation dans des petits bourgs : besoins urgents en équipements, multiplication des déplacements domicile-travail-service et encombrement des petites routes rurales, etc.

- ✓ **Prescriptions**

A l'exception de secteurs spécifiques pour l'accueil d'activités particulièrement nuisantes, les zones à urbaniser destinées à l'habitat et aux activités doivent être établies dans la continuité des zones déjà urbanisées, et dimensionnées en fonction du tissu urbain existant.

L'évaluation des besoins en surfaces d'extension urbaine doit tenir compte d'une part de la remise en marché de logements vacants (réhabilitation), d'autre part des potentialités de renouvellement urbain, et également des potentialités offertes par les espaces non bâtis en zone U. Pour cette raison, le SCoT rend obligatoire l'évaluation par la commune des disponibilités en matière de réhabilitation et de comblement des dents creuses avant toute ouverture de nouvelle zone à urbaniser.

- ✓ **Recommandations et pistes d'actions**

Les règlements et orientations d'aménagement doivent être étudiés de manière à favoriser la réhabilitation du bâti ancien (souplesse des règles par exemple).

ORIENTATION 4 : POUR UNE VITALITE DE L'APPAREIL COMMERCIAL DU PAYS DE CRAON ET UN MEILLEUR RAYONNEMENT DES POLARITES

Rappel : Objectifs du PADD

- Améliorer la qualité de l'urbanisme commercial
- Raffermer l'offre commerciale dans le centre des bourgs et raisonner l'implantation de nouvelles grandes surfaces
- Organiser les circulations et les stationnements autour des commerces de proximité
- Veiller à la qualité urbanistique et environnementale des nouvelles implantations commerciales

II.2.1.4. Assurer la meilleure desserte commerciale possible des habitants en recherchant un équilibre du maillage commercial

• Objectif

Le SCoT du Pays de Craon entend préserver un maillage commercial satisfaisant aux besoins des habitants tout en limitant l'évasion commerciale.

Le PADD a recommandé que soit respecté l'équilibre entre les différents types d'offre commerciale (de la grande surface alimentaire ou spécialisée au commerce de proximité), avec une hiérarchie des offres, et prôné une économie de déplacements en veillant à valoriser l'offre commerciale du Pays de Craon.

Ces orientations rejoignent les recommandations du Schéma de Développement commercial de La Mayenne qui souhaite que l'offre commerciale soit adaptée à la demande du consommateur mais aussi que les facteurs d'animation et de lien social du commerce et de l'artisanat en zone rurale soient reconnus.

✓ Prescriptions

Le développement des grandes et moyennes surfaces sera limité aux nouveaux besoins corrélés à la croissance de population.

Afin de renforcer les principales polarités du Pays, et de limiter l'évasion commerciale, cette nouvelle offre devra être implantée en priorité dans les villes de Craon, Cossé-le-Vivien et Renazé si cela s'avère nécessaire.

Parallèlement, le commerce de proximité sera consolidé et valorisé.

Le pôle principal et les pôles secondaires seront les seules communes autorisées à accueillir de nouvelles structures commerciales constituant l'offre commerciale intermédiaire. Ces nouveaux commerces devront être situés dans l'enveloppe urbaine de la commune (zones urbaines et à urbaniser).

✓ Recommandations et pistes d'actions

En outre, le droit de préemption commercial dans les centres- villes est encouragé.

II.2.1.5. Prendre des orientations d'aménagement et de maîtrise de foncier favorisant les commerces des différentes polarités urbaines

✓ Objectif général

Le développement ou le maintien de l'appareil commercial existant constitue un enjeu fort afin de pérenniser le dynamisme des cœurs de ville et des centres-bourgs et contribuer à leur attractivité en satisfaisant une demande locale.

Le développement d'un urbanisme commercial de qualité, dans les principales polarités et les cœurs de bourg du Pays de Craon, suppose en priorité de préserver la vitalité de l'appareil commercial existant, ou susceptible de se développer, qui contribue à leur rayonnement. Cette volonté induit la nécessité d'y affirmer des synergies commerciales en veillant à une densification de l'appareil commercial.

Ainsi, en matière commerciale, les élus du territoire souhaitent que le maintien des commerces en centre-ville et en centre-bourg soit la priorité pour les années à venir. Cependant, afin de permettre le développement de commerces encore peu présents sur le territoire (achats occasionnels et occasionnels lourds), le développement de nouvelles surfaces commerciales d'importance est autorisée dans le pôle majeur et les deux pôles secondaires.

✓ Prescriptions

→ *Concerne les secteurs pouvant accueillir les commerces de toutes tailles, en particulier les commerces de plus de 1000m² de surface de vente*

Commune concernée : Craon/ Cossé-le- Vivien/ Renazé.

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

- Accueillir les nouvelles implantations commerciales d'importance à travers une densification des zones commerciales existantes et sur la future zone d'urbanisation au Nord de Cossé-le-Vivien (située entre la RD251 et la RD771).

→ *L'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de vente*

Communes concernées : toutes les communes

Niveau d'offre commerciale : offre de proximité (*offre d'achats quotidiens (pain, presse, boucherie) à l'échelle d'une commune portée parfois par une supérette (-300 m²)*)

Dans le but de permettre à chaque commune du territoire de disposer d'un commerce en centre bourg et préserver une offre de proximité, le SCoT autorise l'implantation de commerces de moins de 300 m² de surface de vente sur l'ensemble du territoire. Afin de se conformer aux objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, le commerce devra être situé dans l'enveloppe urbaine de la commune et hors zone d'activité.

→ *L'implantation de structures commerciales de moins de 1 000 m² de surface de vente*

Communes concernées : Craon/ Cossé-le- Vivien/ Renazé/ Ballots/ St Aignan sur Roë/ Quelaines St Gault.

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

Afin d'assurer un développement commercial du territoire en cohérence avec l'ensemble des dispositions du SCoT, l'implantation de nouvelles structures commerciales, dont la surface de vente est comprise en 300 et 1 000m², est limitée aux différentes centralités urbaines définies dans le PADD. En dehors des reconversions des structures commerciales existantes et disposant d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², l'implantation de nouvelles structures commerciales disposant de plus de 1 000m² de surface de vente ne pourra pas être autorisée en dehors des pôles secondaires et du pôle majeur.

✓ **Recommandations et pistes d'actions**

Avant d'envisager l'inscription de zones à urbaniser à vocation commerciale, il est demandé d'étudier la capacité des centres urbains à accueillir des moyennes surfaces commerciales, voire d'envisager d'éventuelles opérations de réhabilitation.

Le SCoT recommande de veiller à dégager de nouveaux espaces de croissance ou de réhabiliter des bâtiments existants dans les espaces centraux, afin de satisfaire des projets d'entreprises existantes, et d'y permettre l'accueil de nouvelles activités de proximité (commerces, services à la personne, artisanat alimentaire ou de services...).

Le SCoT préconise aussi de porter une attention particulière, dans les documents d'urbanisme (PLU, Carte communale...), aux « espaces potentiellement mutables » dans les centres ou dans leur voisinage immédiat, pour appliquer le Droit de Préemption Urbain (DPU) et créer éventuellement un certain nombre « d'emplacements réservés ».

De même, des opérations mixte habitat – commerces pourront être développées : ces opérations poursuivent le même objectif de densification de l'offre commerciale de centralité et de mixité des fonctions, en permettant la création de nouvelles cellules commerciales, associées à des logements, en cœur urbain.

Les procédures doivent contribuer à recréer un linéaire commercial parfois trop distendu et à susciter un effet de pôle (exemple : regrouper plusieurs commerces autour d'une place centrale).



SYNTHESE DE LA LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES : DÉFINITION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL, PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES ET NIVEAUX DE FONCTIONS COMMERCIALES AU REGARD DE L'AMENAGEMENT POLARISE SOUHAITE

Ces orientations définissent des superficies qui s'entendent par commerce et en m² de surface de vente. Les types de commerces sont ceux indiqués dans la nomenclature en vigueur (« Indice de Disparité de Consommation ») de l'Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d'Industrie (ACFCI).

Niveau d'offre commerciale	Commune concernée	Développement autorisé pour les pôles existants ou/et pour les nouveaux pôles (par commerce et en m ² de surface de vente)	Secteur urbain concerné
Offre de proximité	Toutes les communes	Moins de 300m ² par commerce	Centralité communale dans l'enveloppe urbaine et hors zones d'activités
Offre intermédiaire	- Craon - Cossé-le- Vivien - Renazé - Ballots - Saint Aignan sur Roë - Quelaines Saint Gault.	Moins de 1 000m ² par commerce, à l'exclusion des structures commerciales déjà existantes ou/et des reconversions. Possibilité d'extension jusqu'à 30% (au- delà des 1 000m ² , tout en garantissant l'offre de stationnement) des structures commerciales futures et déjà existantes sur l'ensemble de la durée du SCoT.	Centralité communale et enveloppe urbaine (zones urbaines et à urbaniser), hors zones strictement industrielles et/ou artisanales
Offre en pôle majeur	- Craon - Cossé-le- Vivien - Renazé.	Toute surface de vente	Zones commerciales existantes et future zone d'urbanisation à l'entrée Nord de Cossé-le-Vivien (située entre la RD251 et la RD771).



II.2.1.6. Veiller à la qualité urbanistique des implantations commerciales

La vitalité des espaces commerciaux de cœurs de ville ou de centres-bourgs est liée au plaisir que trouve le chaland à y flâner et à déambuler. La qualité de l'urbanisme commercial est à ce titre déterminante.

- **Recommandations et pistes d'action**

Les règles d'implantation des nouvelles activités commerciales, notamment dans les principales polarités urbaines du Pays, devront être étudiées en tenant compte de l'ensemble des aspects suivants : qualité de l'urbanisme commercial (insertion réussie des implantations commerciales dans le tissu urbain, signalétique adaptée, charme des enseignes, organisation des circulations et des stationnements, qualité des ambiances urbaines, prise en compte des cheminements piétonniers, etc.) ainsi que la qualité architecturale du bâti en lui-même.

En particulier, il apparaît primordial d'étudier les connexions des espaces d'accueil de ces nouvelles implantations commerciales avec le tissu urbain existant.

La proximité d'équipements publics, générateurs de flux, sera recherchée.

Une même recherche de qualité de l'urbanisme commercial pourra aussi être appliquée aux entreprises commerciales existantes.



II.3. AMELIORER LES CIRCULATIONS ET LES DEPLACEMENTS INTERNES SUR L'ENSEMBLE DU PAYS

ORIENTATION 5 : UN DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES COHERENT AVEC LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Rappel : Objectifs du PADD

- Réfléchir à l'intérêt des déviations d'agglomérations sur le parcours de la RD 771
- Conforter le rôle des axes routiers Est-Ouest
- Travailler le lien entre les zones d'activités, les infrastructures routières et les zones urbanisées
- Favoriser le stationnement des poids lourds et le covoiturage

II.3.1.1. Prévoir d'éventuels aménagements routiers futurs dans les documents d'urbanisme

• Objectifs

Le SCoT étant un outil de planification, il vise à tenir compte d'éventuels aménagements routiers futurs dans les documents d'urbanisme des communes concernées.

• Prescription

Pour anticiper l'aménagement de déviations de bourgs le long de la RD 771, le SCoT encourage les communes concernées à intégrer à leurs documents d'urbanisme des emplacements réservés ou des tracés de principe (particulièrement pour le projet de contournement de la commune de Cossé-le-Vivien).

• Recommandations et pistes d'action

De même, dans l'objectif de conforter le rôle des axes routiers Est-Ouest, il recommande de réserver des emprises linéaires pour d'éventuelles améliorations des routes existantes en prenant en compte le principe d'un grand contournement Sud-Ouest de l'agglomération de Laval. Les itinéraires suivants sont concernés :

- RD 1 : Château-Gontier / RD901 ;
- RD 4 : Saint-Poix / Méral / Cossé-le-Vivien / Quelaines-Saint-Gault / Villiers-Charlemagne
- RD 11 : Saint-Poix / Maine-et-Loire
- RD 25 : Ille-et-Vilaine / Ballots / Craon / Maine-et-Loire
- RD 110 : Ille-et-Vilaine / Saint-Aignan-sur-Roë / Congrier / Renazé
- RD 111 : Craon / La Selle-Craonnaise

Dans le cadre du projet d'extension de la ZA des Sablonnières/ ZI Boulevard Eiffel au Sud de Craon, l'étude prospective d'un contournement de la RD25 jusqu'à la RD771 est fortement recommandée. En cas d'extension de la piste de l'hippodrome de Craon (engendrant une déqualification de la RD25) cette étude serait rendue obligatoire.

La réalisation de nouvelles infrastructures nécessitera d'étudier les moyens permettant de ne pas générer de nuisances sonores incompatibles avec l'environnement immédiat.



II.3.1.2. Construire des parcs de stationnement/ parcs relais pour le covoiturage

- **Objectif**

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

- **Recommandations et pistes d'action**

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

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

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

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

En outre l'aménagement des aires se fera en lien avec le tissu urbain existant ou bien localisé sur des nœuds routiers.

Par ailleurs, le SCoT recommande d'amplifier la communication concernant les transports collectifs mis en place par le Conseil Général desservant le Pays de Craon (Pégase, Petit Pégase).

II.3.1.3. Développer les modes de transport alternatifs à la voiture

- **Objectifs**

Le SCoT recommande de développer les modes de transport alternatifs à la voiture, pour limiter les émissions polluantes. La densification du réseau de pistes cyclables, à l'intérieur des bourgs comme en interurbain, est une des possibilités offerte pour y contribuer.

- **Recommandations et pistes d'action**

Le SCoT recommande de veiller à ce que les aménagements prévus au niveau des bourgs (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers prennent bien en compte les possibilités de desserte via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Les communications inter-quartiers doivent être également favorisées.

La mise en place de circulations apaisées est encouragée, comme cela se fait (ou à déjà pu se faire) sur certaines communes du Pays de Craon.

Les aménagements situés dans les bourgs doivent également viser à l'amélioration de l'accessibilité, conformément à la réglementation en vigueur.

Les documents d'urbanisme doivent prévoir un maillage de cheminements doux qui couvre également les zones d'urbanisation futures.



II.4. PROMOUVOIR L'IDENTITE ET L'IMAGE DE MARQUE DU PAYS

ORIENTATION 6 : VALORISER L'IMAGE DU PAYS

Rappel : Objectifs du PADD

- Renforcer l'identité du Pays de Craon à partir de l'histoire, du patrimoine et de la culture locale
- Coordonner les démarches touristiques et mieux communiquer sur les différentes manifestations
- Organiser un marketing de niveau Pays pour travailler sur son image de marque

II.4.1.1. Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire

• Objectif

Au-delà du patrimoine emblématique du Pays de Craon (Château de Craon, Abbaye de la Roë, Musée Tatin, Musée de l'Ardoise et de la géologie etc.), de nombreux édifices témoignent de l'histoire et de la culture locale, tant dans les bourgs que dans la campagne : petits châteaux et logis avec leurs dépendances et leurs parcs, haras, petit patrimoine tel que lavoirs, chapelles, calvaires, etc. Le SCoT entend préserver et si possible restaurer ces éléments identitaires.

• Prescriptions

Les P.L.U. et les rapports de présentation des cartes communales doivent comporter une identification de ces éléments, et **prévoir des mesures propres à en assurer la préservation et la valorisation**, par référence à l'article L 123-1.7 du Code de l'Urbanisme : démolition interdite ou soumise à autorisation, cônes de vues préservés, abords maîtrisés (constructibilité encadrée par exemple, ou "bande verte", etc.), contraintes pour l'extension et la rénovation, etc.

II.4.1.2. Maintenir et améliorer si nécessaire la qualité des entrées d'agglomération

• Objectifs

L'entrée dans la plupart des bourgs demeure encore assez qualitative, avec une transition campagne / urbain nettement marquée. Toutefois, certaines extensions linéaires du bâti, et la présence d'activités économiques (en zone dédiées ou non) viennent parfois dénaturer le caractère du lieu. Le SCoT attire l'attention sur la nécessité de maintenir (ou de retrouver) la qualité des entrées de bourgs.



- **Recommandations et pistes d'actions**

Pour appliquer cette orientation, le SCoT recommande de procéder, au niveau de ces entrées de villes, à :

- L'interdiction de nouvelles extensions urbaines linéaires.
- La mise en place de prescriptions particulières à imposer aux opérations autorisées dans ces secteurs : qualité architecturale, règles d'implantation, végétalisation, ...

Les entrées de villes doivent également faire l'objet d'une attention particulière en tant que "première image" donnée au visiteur. Pour ce faire, il peut être recommandé aux communes de réfléchir à la mise en place d'un Règlement Local de Publicité (RLP) lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme local.

II.4.1.3. Revendiquer un soin particulier en matière de qualité architecturale et paysagère pour les extensions urbaines (cf. Orientation 11)

Cette démarche de qualité devra caractériser tant les secteurs d'habitat, que les nouvelles implantations industrielles, commerciales et artisanales, notamment sur les Z.A. stratégiques et complémentaires.

II.4.1.4. Favoriser la qualité paysagère des exploitations agricoles.

- **Recommandations et pistes d'actions**

L'implantation des bâtiments agricoles nouveaux, l'extension des bâtiments anciens existants, et les aménagements extérieurs, doivent être étudiés avec un souci réel de qualité paysagère, traduit dans les demandes de permis de construire.



III. DEUXIEME PARTIE : UNE RURALITE PLEINEMENT VECUE ET VALORISEE





III.1. MAINTENIR LA NOTION DE PROXIMITE

ORIENTATION 7 : FAVORISER LA PROXIMITE POUR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET COMMERCE

Rappel : Objectifs du PADD

- Maintenir des commerces de proximité dans le plus grand nombre de villages
- Développer des services à la famille répartis de manière à répondre aux besoins de tous,
- Mieux organiser géographiquement les services de santé,
- Promouvoir une politique cohérente de répartition des équipements à l'échelle du Pays

III.1.1.1. Conforter les polarités urbaines

• Objectifs

Le développement de l'urbanisation du Pays de Craon doit venir conforter l'armature multipolaire du territoire en renforçant une offre de proximité satisfaisant les besoins de la population du Pays tout en limitant également les déplacements vers les pôles extérieurs au territoire. La stratégie déployée dans le cadre du développement des espaces économiques du Pays de Craon y contribue en cherchant à susciter l'implantation de nouvelles entreprises et en valorisant les espaces dédiés aux activités économiques.

De même, l'orientation 4 du DOO vise à valoriser une offre commerciale de proximité, organisée à l'échelle du Pays de Craon et basée sur la qualité des espaces commerciaux centraux. Dans les plus petites communes, cette orientation vise à préserver un niveau de services de proximité aux habitants et des espaces de rencontres et de convivialité (ex. point multiservices, cafés-restaurants...).

• Recommandations et pistes d'actions

Cet effort doit s'accompagner d'une politique dynamique en faveur d'une offre de proximité de qualité, notamment sur le plan des équipements (sportifs, culturels, lecture publique, de loisirs, de santé ou sociaux...).

III.1.1.2. Mener une politique d'équipements en lien avec les polarités urbaines

• Objectifs

L'offre existante est diversifiée. Le SCoT recommande qu'une recherche de mutualisation des équipements existants puisse être effectuée dans le cadre intercommunal dans la perspective d'une amélioration de l'offre de services et d'équipements existants (constitution d'une offre diversifiée et complémentaire). A titre d'exemple, la CC du Pays de Craon dispose de la compétence « lecture publique ». Pour les 37 communes du territoire, l'état des lieux est le suivant : 1 médiathèque « tête de réseau » + 17 points de lecture/ bibliothèques-relais. L'informatisation de l'ensemble des sites, en cours d'achèvement, va permettre de favoriser les liens entre les différents sites et mutualiser les moyens.



- **Prescriptions**

Les documents d'urbanisme (PLU, carte communale) devront tenir compte de cette volonté de mutualisation des équipements. Ainsi, une recherche de complémentarité entre équipements de proximité devra être engagée à l'échelon intercommunal, ce qui induit des démarches de concertation et de dialogue entre les différents acteurs du Pays (communes, intercommunalité). L'offre en équipements culturels sera utilement complétée, au regard de l'évolution des besoins.

- ✓ **Recommandations et pistes d'actions**

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

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

Enfin, le SCoT encourage les structures intercommunales à développer des actions spécifiques visant à maintenir, voire développer le niveau de services et d'équipements et la volonté de qualité de vie exprimée dans le PADD, ainsi que l'illustre la politique de pôles de santé qui s'est mise en place sur le craonnais et Renazé/ Saint Aignan sur Roë.



III.2. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES POLITIQUES D'HABITAT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT prévoit la mise en place d'une politique d'aménagement de l'espace pensée à l'échelle du Pays. Celle-ci doit renforcer les polarités urbaines, mais aussi veiller à maintenir un niveau minimal de population dans les communes rurales. Un deuxième objectif important du PADD est l'accueil de populations nouvelles, et en particulier de jeunes actifs.

ORIENTATION 8 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE D'HABITAT TENANT COMPTE DE LA DIVERSITE DES BESOINS

Rappel : Objectifs du PADD

- Accroître le nombre de logements disponibles à travers la construction neuve et la mise en valeur du patrimoine existant, en privilégiant les logements de petites tailles
- Construire des logements adaptés aux personnes âgées, aux personnes à mobilité réduite, en privilégiant les centres-bourgs

Le SCoT prévoit des dispositions quantitatives en termes d'habitat (nombre de logements, espace urbanisable nécessaire).

✓ **Recommandations et pistes d'actions**

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définie préalablement dans le document. Le tableau suivant indique le rythme de construction annuel moyen envisagé sur la période d'application du SCoT par niveau de polarité.

	Rythme de construction annuel constaté sur la période 2002 - 2012	Rythme de construction annuel moyen envisagé
Pôle principal	20	24
Pôles secondaires	29	32
Pôles complémentaires	26	29
Bourgs et villages	72	73
TOTAL SCoT	147	158



III.2.1.1. Diversifier les formes d'habitat

- Objectifs**

Le logement pavillonnaire est actuellement la forme d'habitat largement dominante sur le territoire du SCoT. Au cours des dernières années, la production de nouveaux logements a porté essentiellement sur des logements de type individuel, confortant la place de ce type de logement sur le territoire du SCoT.

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

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

Cette diversification devra s'appuyer sur des proportions à rechercher des différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine).

- Recommandations et pistes d'actions**

Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés :

	% de logements collectifs	% de logements individuels groupés	% de logements individuels
Pôle principal	10	20	70
Pôles secondaires	10	15	75
Pôles complémentaires	5	15	80
Bourgs et villages	10		90



III.2.1.2. Privilégier la construction de logements peu consommateur de foncier

- **Objectifs**

Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

Un bilan de la consommation foncière a été entrepris par le Pays de Craon avec une consommation effective de **249,5 hectares** sur la période 2001 - 2010 soit environ 25 hectares/ an.

Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	
Evolution 2001 - 2010	
Habitat	+ 134 hectares
Economie	+ 23 hectares
Activités agricoles	+ 81,5 hectares
Equipements	+ 3,5 hectares
Urbain ouvert (parcs, terrains de sports)	+ 7,5 hectares
TOTAL	249,5 hectares

- **Prescriptions**

Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de **207 hectares maximum** sur une échéance de 20 années (soit de l'ordre 10,3 hectares /an en moyenne).

Il s'agit de **valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT.

	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2024 (hectares)	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2034 (hectares)
Pôle principal	11,5	11,5
Pôles secondaires	17	17
Pôles complémentaires	16,5	16,5
Bourgs et villages	58,5	58,5
TOTAL SCoT	103,5	103,5

Chaque commune définira à l'intérieur de cette programmation locale les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCoT et notamment à travers les indicateurs de suivi qui seront déclinés dans le rapport de présentation du présent SCoT.

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

Le principe d'un « pot commun » d'environ 10 hectares supplémentaires a été validé afin de permettre aux communes ayant consommé l'ensemble de l'enveloppe foncière attribuée de bénéficier de nouvelles extensions urbaines sous deux conditions cumulatives :

- L'ensemble de l'enveloppe foncière attribué pour les 10 prochaines années a été consommée,
- La commune a respecté les critères de densité fixés par unité urbaine (pôle principal, pôles secondaires, pôles complémentaires et bourgs/ villages).



• Prescriptions

Scénario sur 10 ans	Nombre de lgts sur 10 ans	Enveloppe foncière arrondie
1ère phase de mise en œuvre		
Craon	240	11,5
Cossé le Vivien	200	10,5
Renazé	120	6,5
Quelaines- Saint- Gault	145	8,0
Saint Aignan sur Roë	50	3,0
Ballots	100	5,5
Astillé	70	5,5
Athée	26	2,0
La Boissière	5	0,5
Bouchamps les Craon	24	2,0
Brains sur les Marches	8	0,5
La chapelle Craonnaise	22	2,0
Chérancé	8	0,5
Congrier	40	3,0
Cosmes	12	1,0
Courbeville	50	4,0
Cuillé	50	4,0
Denazé	5	0,5
Fontaine- Couverte	13	1,0
Gastines	6	0,5
Laubrières	14	1,0
Livré la touche	26	2,0
Mée	10	1,0
Méral	65	5,0
Niaffes	29	2,5
Pommerieux	35	3,0
La Roë	8	0,5
La Rouaudière	18	1,5
Saint Erblon	8	0,5
Saint Martin du Limet	24	2,0
Saint Michel de la Roë	7	0,5
Saint Poix	13	1,0
Saint quentin les Anges	14	1,0
Saint Saturnin du Limet	21	2,0
La Selle Craonnaise	34	3,0
Senonnes	24	2,0
Simplé	36	3,0
Total SCoT	1580	103,5 ha

A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune :

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités moyennes minimales suivantes sont donc à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

Pôle principal : 16,5 logements par hectare.

Pôles secondaires : 15 logements par hectare.

Pôles complémentaires : 14 logements par hectare.

Bourgs et villages : 12 logements par hectare.

Ces densités comprennent les VRD et les espaces communs (densité brute).

Une étude urbaine globale à l'échelle des projets d'extension à caractère résidentiel démontrera le respect de ces densités.

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus) :

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

• Recommandations et pistes d'actions

Il est recommandé aux communes de réinvestir les centre-villes et centre-bourgs afin de limiter la consommation foncière. Ainsi, le SCoT recommande que 20 % des nouveaux logements soient réalisés par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance).



III.2.1.3. Développer le logement locatif public à destination notamment des jeunes ménages, en particulier à proximité des équipements

• Objectifs

Le SCoT vise à favoriser la mixité sociale au sein du Pays de Craon, notamment à travers la mise en place de programmes de développement de l'offre locative publique et plus spécifiquement dans les polarités comportant les équipements et services nécessaires ainsi que les activités économiques majeures du Pays.

• Recommandations et pistes d'actions

Dans les pôles de vie localisés à proximité des aires d'activités de niveau Pays, le SCoT encourage la construction de logements locatifs publics à destination des jeunes ménages et des personnes âgées à revenus modestes, notamment au sein des pôles majeur, secondaire et d'appui. Les possibilités d'intégration de programmes locatifs publics seront à examiner en priorité dans les programmes de réhabilitation du bâti existant.

Dans le cadre des opérations communales et privées, les communes sont encouragées à privilégier la diversité des formes d'habitat, la prise en compte des parcours résidentiels et les besoins spécifiques (personnes âgées et handicapées notamment).

III.2.1.4. Prendre en compte les risques naturels

• Objectifs

L'Etat initial de l'environnement a fait état de risques d'inondations, en particulier autour des deux communes de Craon et de Cossé-le-Vivien. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) a été élaboré sur le secteur de Craon, mais il n'en existe pas sur Cossé-le-Vivien.

De manière plus générale, sur l'ensemble du territoire concerné par ce risque, les principes fondamentaux pour prévenir les inondations consistent à :

- Interdire toute construction nouvelle dans les zones d'aléa fort identifiées dans le(s) PPRI ;
- Réduire la vulnérabilité des constructions dans les zones d'aléa plus faible et dans les champs d'expansion des crues identifiés.

Un plan de zonage pluvial annexé aux PLU doit délimiter, conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT les secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales, ainsi que les secteurs où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

• Prescriptions

Tout aménagement d'infrastructure doit, dans la traversée des zones inondables, être conçu pour minimiser les impacts et préserver les champs d'expansion et les écoulements des crues.

• Recommandations et pistes d'actions

L'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales pourrait être envisagée sur les communes de Craon, Renazé, Cossé le Vivien et Quelaines Saint Gault, avant d'être étendu à un territoire plus large si besoin.

Concernant le risque sismique et le retrait gonflement des argiles, les communes seront vigilantes à la mise en place de règles constructives adaptées tenant compte dudit risque.



ORIENTATION 9 : DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES

Rappel : Objectifs du PADD

- Développer la filière bois-énergie
- Implanter des éoliennes dans le respect des paysages et du mode de vie des riverains. Préalablement il est à noter que le Plan Climat Energie Territorial réalisé sur le Pays de Craon (bien que facultatif) a permis d'aborder l'ensemble des thématiques lié au développement des énergies renouvelables et que le plan d'actions qui en est issu permettra de favoriser le développement des énergies renouvelables.

III.2.1.5. Développer les éoliennes, les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique

• Objectifs

Un schéma éolien a permis d'identifier un certain nombre de zones potentielles pour le développement de cette forme d'énergie. Le SCoT promeut toute forme de développement permettant de réduire la consommation d'énergies fossiles du territoire.

• Prescriptions

Les documents d'urbanisme du territoire ne doivent pas limiter par leurs orientations les possibilités de développer les énergies renouvelables (panneaux solaires, méthanisation,...) et les possibilités de réduire les consommations énergétiques des bâtiments (utilisation de matériaux isolants ...).

Il est précisé que l'implantation de photovoltaïque au sol est interdite sur les terres agricoles exploitées.

III.2.1.6. Organiser la gestion des haies bocagères

• Objectifs

Le SCoT a un objectif fort de gestion des paysages, et en particulier d'entretien et d'utilisation des haies bocagères à travers le développement d'une filière bois-énergie.

• Prescriptions

Les documents d'urbanisme (PLU, cartes communales, règlements de lotissements dans les communes soumises au RNU...) devront tenir compte des éléments bocagers et des plans de gestion qui auront été établis dans le cadre de la promotion de la filière bois-énergie et dans un objectif conjoint d'entretien du paysage naturel. Ces éléments identitaires devront être préservés ou, si cela s'avère impossible, leur disparition devra être compensée par des replantations ou d'autres mesures éventuelles.

Pour les haies bocagères, la préservation n'exclut pas la coupe mais celle-ci doit permettre sa repousse et se faire dans le cadre d'un plan de gestion issu d'une concertation préalable. Les communes pourront ainsi définir les orientations et prescriptions de nature à assurer la gestion des haies. Elles veilleront dans tous les cas à ne pas définir de règlement contraire à la mise en œuvre des objectifs de gestion.

• Recommandations et pistes d'actions

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (PLU, Carte Communale), les communes sont encouragées à réaliser un inventaire des éléments bocagers sur leur territoire conformément au guide méthodologique bocage réalisé par la DDT en partenariat avec la Chambre d'Agriculture.



ORIENTATION 10 : PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS

Rappel : Objectifs du PADD

- Poursuite des actions du CRAPE et du CRE
- Urbaniser en respectant les ruptures vertes et les ruptures bleues
- Sensibiliser les agriculteurs à la qualité des paysages

III.2.1.7. Urbaniser en respectant les ruptures vertes et les espaces naturels à préserver

• Objectifs

Le SCoT recommande de préserver au maximum les espaces naturels, en particulier ceux qui ont une valeur écologique importante (trame verte et bleue).

• Prescriptions

Toutes les dispositions contradictoires avec le principe de cette préservation devront être exclues.

Les espaces considérés comme des corridors écologiques nécessaires à certaines espèces animales seront exempts de toutes nouvelles constructions, mais pourront faire l'objet de projets de valorisation agricole ou touristique.

Ces continuités écologiques sont à considérer comme des principes de liaison entre les massifs boisés identifiés, à conserver et à décliner dans les documents d'urbanisme locaux. La déclinaison permet d'adapter et de préciser le tracé du corridor écologique, en s'appuyant sur les éléments naturels existants. Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre les mesures adaptées pour assurer la conservation de ces secteurs de perméabilité écologique privilégiés.

→ Se référer à la carte des continuités écologiques page suivante.

Lors des révisions / élaborations de documents d'urbanisme, le SCoT demande aux communes de procéder à un recensement des zones naturelles identifiées comme importantes au plan écologique suite à un inventaire de terrain (haies, ZNIEFF, zones humides, massifs boisés, etc.) et de procéder au classement en zone naturelle de ceux qui contribuent à la valeur paysagère et écologique du territoire. Des inventaires complémentaires sont recommandés si des manques d'information sont notés.

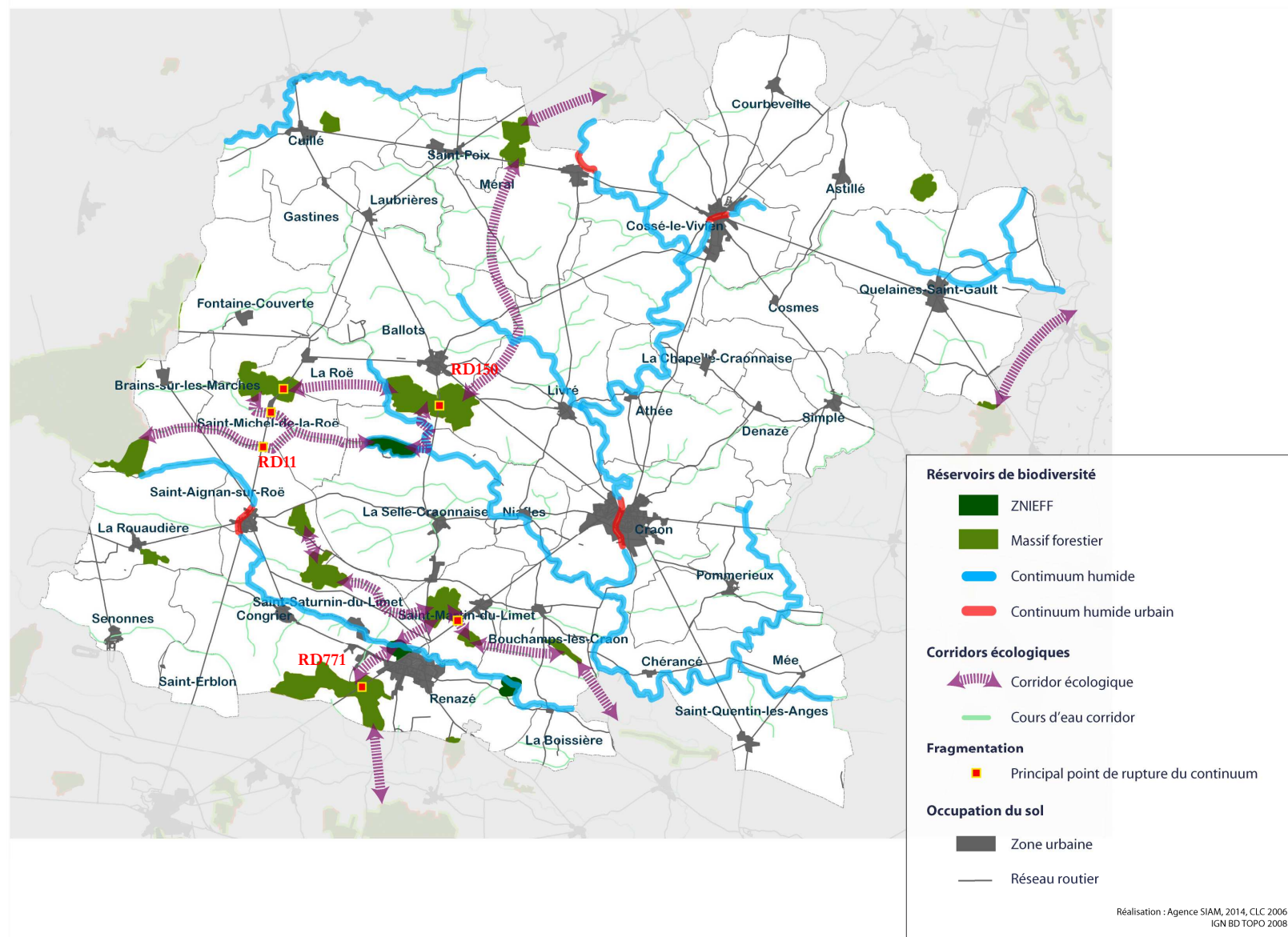
Ainsi, dans les documents d'urbanisme, il est demandé d'appliquer à ces espaces un zonage et un règlement adaptés pour les préserver et les mettre en valeur et de faire valoir le principe « éviter, réduire, compenser ». Les communes doivent définir les orientations et prescriptions de nature à assurer la gestion des espaces naturels conformément aux objectifs et orientations de protection et de valorisation de l'environnement. Les documents d'urbanisme devront également, lorsque cela s'avère possible, préserver les abords de ces éléments patrimoniaux. Les usages agricoles y sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité écologique de ces espaces.

• Recommandations et pistes d'actions

Restaurer la nature en ville et ses fonctions multiples : anti-ruissellement, énergétique, thermique, sanitaire (eau, air, bruit, déchets), prévention de l'usage de produits chimiques, esthétique, psychologique.



Trame verte et bleue





III.2.1.8. Urbaniser en respectant la qualité des paysages naturels

- **Objectifs**

Le SCoT porte une attention particulière à la qualité du cadre de vie sur le territoire du Pays de Craon. Pour cela, il encourage un développement qui ne porte pas atteinte à son environnement au plan visuel.

- **Recommandations et pistes d'actions**

Le SCoT recommande dans le cadre des documents d'urbanisme de mettre en œuvre des réflexions sur les lignes de force des paysages naturels. Ces réflexions pourront être menées à des échelles plus larges que celle de la commune, afin de prendre en compte les éventuelles continuités naturelles entre plusieurs communes.

III.2.1.9. Organiser la gestion des milieux aquatiques

- **Objectifs**

La ressource en eau fait l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre du SCoT, du fait d'une qualité des eaux qualifiée de moyenne et des marges de progression réelles notées dans le cadre du diagnostic de l'état initial de l'environnement.

Le SAGE du bassin de l'Oudon a pour objectifs la lutte contre les inondations, la préservation de l'alimentation en eau potable, la gestion de la ressource en eau et la préservation des populations piscicoles.

- **Prescriptions**

Le SCoT est compatible avec les orientations définies dans le cadre du SAGE du bassin de l'Oudon. En ce sens, les mesures réglementaires intégrées aux documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs de gestion définis dans le cadre de ce SAGE en matière de préservation et de valorisation des milieux aquatiques.

En particulier, les communes devront prendre en compte la mise en place de périmètres de protection autour des captages.

Conformément aux objectifs du SAGE, toutes les communes doivent être dotées d'un schéma de zonage d'assainissement. En effet, la loi du 12 juillet 2010 (loi Grenelle 2) oblige les services d'eau et d'assainissement à réaliser un descriptif détaillé de leurs réseaux au plus tard le 31.12.2013. Cet inventaire doit comprendre les linéaires, l'année ou période de pose, les informations cartographiques, les matériaux utilisés,... et être actualisé chaque année.

Les communes, dans le cadre de leurs opérations d'aménagement, devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser l'infiltration au plus près et à développer des solutions de stockage momentanées.



III.3. CONSTRUIRE UN PAYSAGE RURAL ET URBAIN PORTEUR D'IDENTITE

ORIENTATION 11 : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI IDENTITAIRE ET S'EN INSPIRER DANS LE CADRE DES OPERATIONS D'URBANISME

Rappel : Objectifs du PADD

- Edicter des règles architecturales et d'urbanisme permettant aux nouvelles constructions de s'intégrer au mieux dans le bâti existant
- Réhabiliter les centres-bourgs, sauvegarder le patrimoine historique ancien porteur d'identité et valoriser les éléments identitaires les plus forts

III.3.1.1. Préserver le patrimoine identitaire

• Objectifs

Le Pays de Craon comporte un certain nombre d'éléments bâtis identitaires qu'il convient de préserver. La préservation et la restauration du petit patrimoine a été abordée dans le cadre de l'orientation 6. Le Pays de Craon comporte également quelques éléments classés et inscrits qu'il convient de préserver.

Conformément à la loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement, les sites classés et les sites inscrits doivent être reportés au plan local d'urbanisme. Sur les périmètres des sites, mais aussi sur leurs abords, les enjeux de paysages doivent être pris en compte (co-visibilité avec un site classé, ou visible du site, ou cônes de vision vers le site...). Les orientations des documents d'urbanisme doivent être cohérentes avec ces enjeux.

• Prescriptions

Les problématiques de protection étant spécifiques à chaque site, chaque situation doit faire l'objet d'un diagnostic dégageant les orientations de protection restrictives, ou des évolutions d'adaptation, de requalification, ou d'aménagements ponctuels nécessaires au maintien d'usages, d'occupations et d'activités, nécessaires à une gestion pérenne du site.

III.3.1.2. Edicter des règles architecturales et d'urbanisme pour une meilleure qualité des nouvelles opérations et constructions

Outre les objectifs suivants sur la qualité des nouvelles opérations d'aménagements il est à rappeler que la réhabilitation des logements est aujourd'hui traitée via le Programme d'Intérêt Général (PIG) axé sur la lutte contre la précarité énergétique, programme engagé depuis 2012 et renouvelé pour 2 années supplémentaires (2015/2016). Ce programme est aujourd'hui complété par l'ouverture de permanences d'un espace info énergie à Craon depuis janvier 2015.



- **Objectifs**

La qualité du cadre de vie repose également sur les paysages artificialisés, ou bâtis. Le point spécifique des entrées de ville a été traité dans le cadre de l'orientation 6. Sur un plan plus général, cette orientation s'adresse à l'ensemble des opérations d'urbanisme et vise à mettre en place des règles générales permettant d'éviter les points noirs visuels, préjudiciables à la qualité du cadre de vie.

- **Recommandations et pistes d'actions**

La qualité architecturale et paysagère des extensions urbaines programmées devra faire l'objet d'une attention particulière. Les nouveaux aménagements devront respecter les lignes majeures constitutives du paysage.

Les zones d'activités devront de même faire l'objet d'une qualité du bâti et d'une bonne intégration dans le paysage. Cet aspect sera particulièrement important pour les ZA localisées en entrées de bourg, qui impactent fortement sur le ressenti et l'image des communes concernées.

- **Prescriptions**

- **Pour les opérations d'habitat :**

- Le site devra faire l'objet d'un diagnostic mettant en évidence ses caractéristiques : accès, liaisons avec le tissu existant, topographie, végétation, espaces remarquables, points de vue, lignes de forces du paysage, ...
- Le projet devra prévoir un traitement soigné (qui peut aussi être très simple) de l'espace public et du caractère paysager (préservation du végétal existant, plantation nouvelles, implantation du bâti, ...) qui pourront s'inspirer des tissus urbains de bourgs et villages anciens. Les transitions espace public / espace privé et espace urbain / espace agricole et naturel devront être étudiées et imposées, en privilégiant le traitement végétal.
- Le projet devra rechercher une large ouverture sur le tissu urbain existant et le tissu éventuel d'extensions futures, pour contribuer à créer des cheminements doux les plus continus possibles vers les lieux de centralité et vers les autres quartiers.
- Le règlement devra permettre une expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, dans le respect des formes et couleurs attachées au patrimoine local. L'installation d'éléments liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, piles photovoltaïques, ...) devra être prévue, sous condition d'une intégration au bâti (bâtiment principal ou dépendances) et d'un aménagement paysager favorisant la discrétion de ces éléments.

- **Pour les zones d'activités :**

- Le site devra faire l'objet d'un diagnostic mettant en évidence ses caractéristiques : accès, liaisons avec le tissu existant, topographie, végétation, espaces remarquables, points de vue, lignes de forces du paysage,
- Le projet devra prévoir un traitement soigné (qui peut aussi être très simple) de l'espace public et du caractère paysager (préservation du végétal existant, plantations nouvelles, implantation du bâti, ...). Les transitions espace public / espace privé et espace urbain / espace agricole et naturel devront être étudiées et imposées, en privilégiant le traitement végétal. Il en sera de même pour les espaces de dépôts.
- La qualité de l'aménagement des abords et de l'architecture doivent être plus particulièrement soignés dans les secteurs d'entrée de zone, et ceux perçus depuis les axes routiers départementaux.



III.4. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOISIRS DE PROXIMITE

ORIENTATION 12 : MAILLER LE TERRITOIRE EN SENTIERS DE RANDONNEES

Rappel : Objectif du PADD

- Valorisation des filières touristiques, notamment de pleine nature

III.4.1.1. Préserver les abords des sentiers de randonnées de toute urbanisation

• Objectifs

Le SCoT encourage l'aménagement de sentiers de randonnées sur le territoire du Pays de Craon (en lien notamment avec le Schéma intercommunal des randonnées de Craon), pour favoriser le développement de certaines filières touristiques et permettre l'apparition de nouvelles formes de loisirs de plein air.

Les documents d'urbanisme des communes concernées par le schéma de randonnées doivent protéger les emplacements des sentiers (emplacements réservés) ainsi que leurs abords, dans un périmètre le plus large possible.

- **Prescriptions**
- **Recommandations et pistes d'actions**

Ils doivent également préserver de l'urbanisation les emplacements des connexions susceptibles d'être réalisées entre des itinéraires de sentiers différents. Ces lieux potentiels de connexions doivent s'envisager à une échelle supra-communale.

Le SCoT recommande par ailleurs aux communes de mettre en place une signalétique permettant aux randonneurs de connaître les itinéraires de randonnées ainsi que les lieux de visites qui les bordent.



III.5. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS EMBLEMATIQUES

ORIENTATION 13 : VALORISER LES EQUIPEMENTS EMBLEMATIQUES DU PAYS DE CRAON

Rappel : Objectifs du PADD

- Valoriser les équipements existants
- Définir une charte d'exigence pour ces nouveaux équipements (intégration paysagère, conditions d'accessibilité, qualité architecturale et valeur d'usage).

III.5.1.1. Développer l'offre touristique de la base de loisirs de la Rincerie

• Objectifs

Emblématique du Pays de Craon et du dynamisme de ses politiques de développement concertées, de niveau pays, la base de loisirs de La Rincerie se situe à un moment important de son processus de développement où de nouvelles actions d'aménagement sont nécessaires pour conforter et diversifier sa fréquentation touristique : extension du bâtiment principal pour permettre le développement de nouvelles activités de loisirs, développement d'une offre d'hébergements de loisirs dans l'emprise existante du camping.

Les dispositions réglementaires prévues pour le site doivent permettre de répondre aux besoins de développement identifiés. La surface du plan d'eau de La Rincerie est répertoriée en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (secteur de grand intérêt), qui pourra occasionner certaines conditions pour les projets d'extension.

• Prescriptions

Le SCoT confirme la préservation du site et en exclut toute urbanisation, hormis l'extension de la base de loisirs telle que définie dans la Charte de Territoire du Pays de Craon.

• Recommandations et pistes d'actions

Conserver le classement en zone de loisirs de cet équipement dans le document d'urbanisme local.

III.5.1.2. Faire converger les actions contribuant au rayonnement touristique

• Prescriptions

Le SCoT encourage la préservation et la mise en valeur de la « Voie Verte » Laval/Renazé (Interligne).



- **Recommandations et pistes d'actions**

- Développer une offre hôtelière encore peu présente aujourd'hui sur le territoire et prioritairement sur les pôles du territoire (proposer une offre différente de la chambre d'hôte et/ou du gîte).
- Etudier d'éventuels projets de pistes cyclables en lien avec la réussite du chemin du halage de la Mayenne en partenariat avec le Département de la Mayenne et la Région Pays de la Loire.
- Renforcer la mutualisation et la coordination des actions de promotion/communication avec le Département, en vue de conduire une stratégie de développement touristique.

III.6. DEVELOPPER LE TRES HAUT DEBIT

ORIENTATION 14 : LE TRES HAUT DEBIT COMME BASE DU DEVELOPPEMENT FUTUR

Rappel : Objectifs du PADD

- Un raccordement prioritaire en fibre optique des zones d'activités, des équipements et les services publics.
- Un raccordement de Craon en FTTH (*fiber to the home*) à une montée en débit à horizon 2016- 2017.
- Un raccordement en FTTH de l'ensemble des foyers mayennais à moyen terme (15 ans).

- **Prescriptions**

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

Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire devront intégrer le déploiement de réseaux de communications électroniques et prévoir les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux, en concertation avec le Conseil Général (Schéma Départemental d'Aménagement Numérique).