



## Elaboration du SCoT - PADD

### Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier (CCPCG)

Débat sur le PADD  
Conseil communautaire du 20.1.2015



## Calendrier prévisionnel

### Phase 1: Diagnostic partagé

- Lancement 5 mars 2013
- Ateliers territoriaux 16 et 17 avril 2013
- Débat et réunion publique 8 oct. 2013

### Phase 2: PADD

- Ateliers thématiques 25 oct. / 8 nov. 2013
- Séminaire d'élus 5 juillet 2014
- Commission PADD 19 septembre 2014
- Réunion PPA 5 décembre 2014
- Débat sur le PADD 20 janvier 2015

### Phase 3: DOO

- Ateliers thématiques 6 et 27 février 2015
- DOO provisoire 1<sup>er</sup> trimestre 2015
- Concertation territoriale 2<sup>ème</sup> trimestre 2015
- Réunion publique 2<sup>ème</sup> semestre 2015
- Arrêt du SCoT 2<sup>ème</sup> semestre 2015

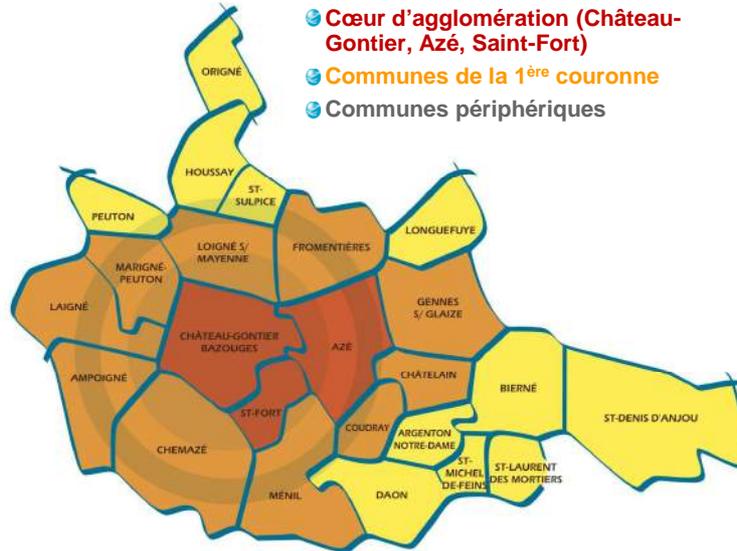
### Phase 4: Procédure

- Approbation du SCoT environ 6 mois  
2016



## Le territoire du SCoT: la CCPCG

- 📍 Cœur d'agglomération (Château-Gontier, Azé, Saint-Fort)
- 📍 Communes de la 1<sup>ère</sup> couronne
- 📍 Communes périphériques



## CHAPITRE 1

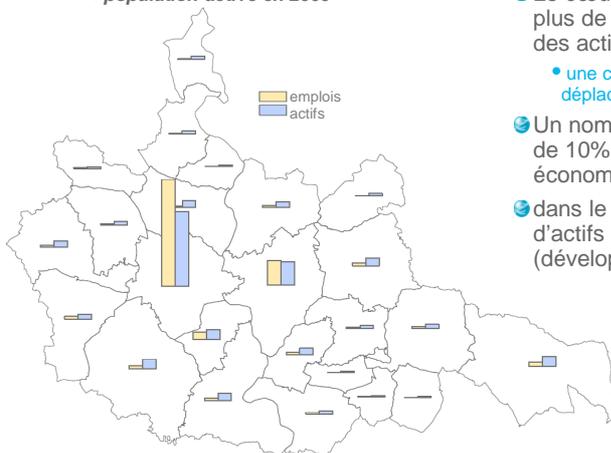
Pour un développement économique qui valorise les atouts du territoire et qui se diversifie

- I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire
- II. Axe: Préserver une activité agricole dynamique
- III. Axe: Augmenter l'accessibilité du territoire (extérieure)
- IV. Axe: Développer une offre de déplacements écoresponsable à l'intérieur du territoire

I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

## Evolution des emplois et des actifs

Adéquation nombre d'emplois et population active en 2009



- Le cœur d'agglomération concentre plus de 80% des emplois, et 55% des actifs
  - une concentration génératrice de déplacements
- Un nombre d'emplois qui augmente de 10% (développement économique)
- dans le même temps le nombre d'actifs augmente de 15% (développement résidentiel)

**Un enjeu de préserver un équilibre entre le développement économique et résidentiel à l'échelle de la CCPCG et d'assurer l'accessibilité des emplois pour tous.**



SCE  
Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

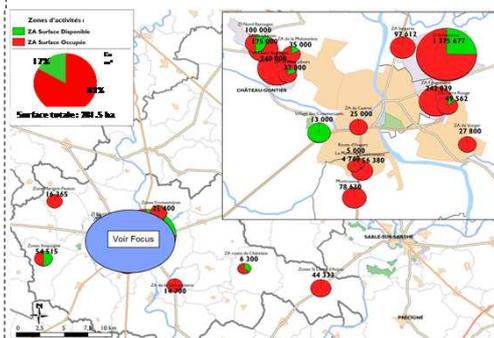
20 janvier 2015

5

I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

## Organisation des surfaces économiques

Localisation des zones d'activités existantes



- Des disponibilités qui existent à court terme
  - 50 ha sont disponibles à court terme dont 98% sont situés sur le cœur d'agglomération (soit un stock de 9 ans au regard du rythme de commercialisation actuel de 5,1 ha/an).
  - 99 ha sont disponibles sur les territoires environnants
- Près de 60 ha de disponibilités foncières à long terme
- Un volume de projets sur les autres communes (20 ha) qui dépasse les surfaces existantes (occupées et disponibles : 13 ha)

	Surface totale (ha)	Surface totale commercialisée (ha)	Surface disponible (ha)	Projets et extension (ha)
Cœur d'agglomération	266	221	45	39
Autres communes	16	13	3	20
Ensemble CC	280	234	48	60

**Un enjeu de développement économique équilibré sur le territoire et dans le temps pour maîtriser la consommation des surfaces**



SCE  
Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

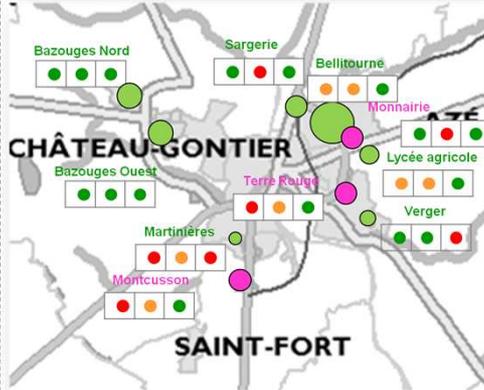
20 janvier 2015

6

I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

## Attractivité des zones d'activités économiques du territoire

Appréciation des principaux sites d'activités économiques en cœur d'agglomération



Des zones d'activités majeures sur les portes d'entrée du territoire (ZAE Est – Bellitourne, ZAE Nord - Bazouges, mais aussi Montcusson) dont l'image doit être renforcée pour en favoriser le développement

Des activités industrielles sur le cœur d'agglomération à conserver

Des possibilités de développement à court terme et à long terme (ZAE Est et Nord, secteur Gare)

Des zones mixtes qui manquent de visibilité

**Affirmer une volonté d'accueil des entreprises pour stimuler le développement du territoire et diversifier les activités**



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

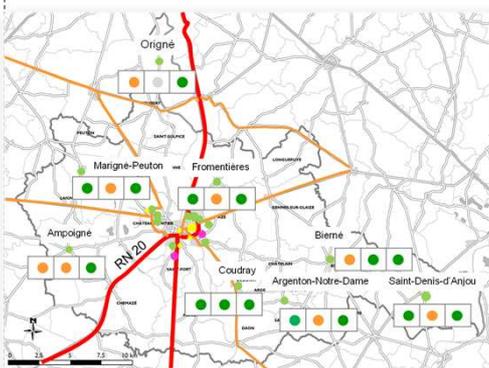
20 janvier 2015

7

I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

## Attractivité des zones d'activités économiques du territoire

Appréciation des sites d'activités économiques secondaires



Des zones d'activités économiques secondaires qui se partagent en deux groupes :

- Des espaces économiques éclatés avec des conséquences sur leur lisibilité et leur image,
- Ou des activités regroupées en zone avec une meilleure appréciation

Des possibilités de développement de zones d'activités mixte : un très faible niveau de réglementation des activités commerciales au sein de ces zones.

**Un enjeu de valorisation des zones existantes (réglementation, requalification, signalisation)**



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

8

## I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

### Organiser les capacités d'accueil

- **Conserv**er le tissu industriel sur le cœur d'agglomération :
  - Permettre aux entreprises présentes de pouvoir se développer sur site pour éviter les déplacements d'activités, les friches industrielles et les flux migratoires des salariés
  - Favoriser la réutilisation de bâtiments vacants
  
- **Favoriser** le développement des activités industrielles et productives sur les espaces dédiés dans le cœur d'agglomération :
  - La ZAE Est (Bellitourne)
  - La ZAE Nord (Bazouges)
  - Le secteur gare (pour le développement du fret et des activités liées)
  
- **Valoriser** les zones d'activités :
  - Fixer comme principe la recherche de l'intégration paysagère des zones d'activités et du bâti économiques pour valoriser l'image des sites et entrées de ville
  - Favoriser la requalification des zones d'activités existantes et optimiser les implantations et l'organisation pour limiter la consommation foncière
  - Maîtriser la vocation des zones par une réglementation plus directive (notamment l'interdiction des activités commerciales dans les zones artisanales et industrielles)
  - Se doter d'une signalétique cohérente sur l'ensemble de la CCPCG pour valoriser les espaces des zones d'activités

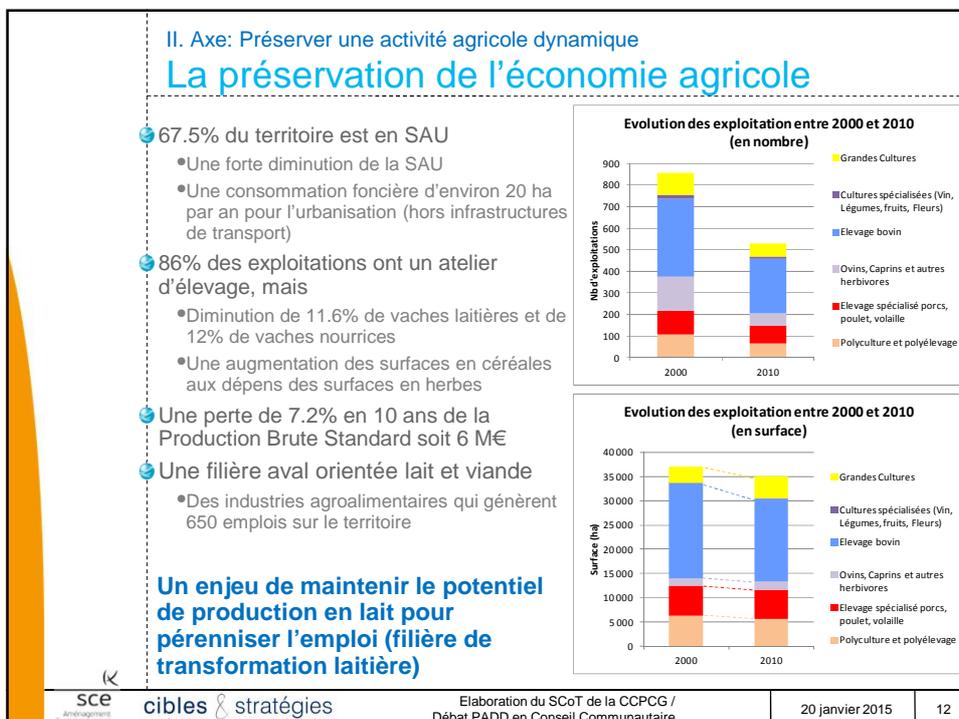
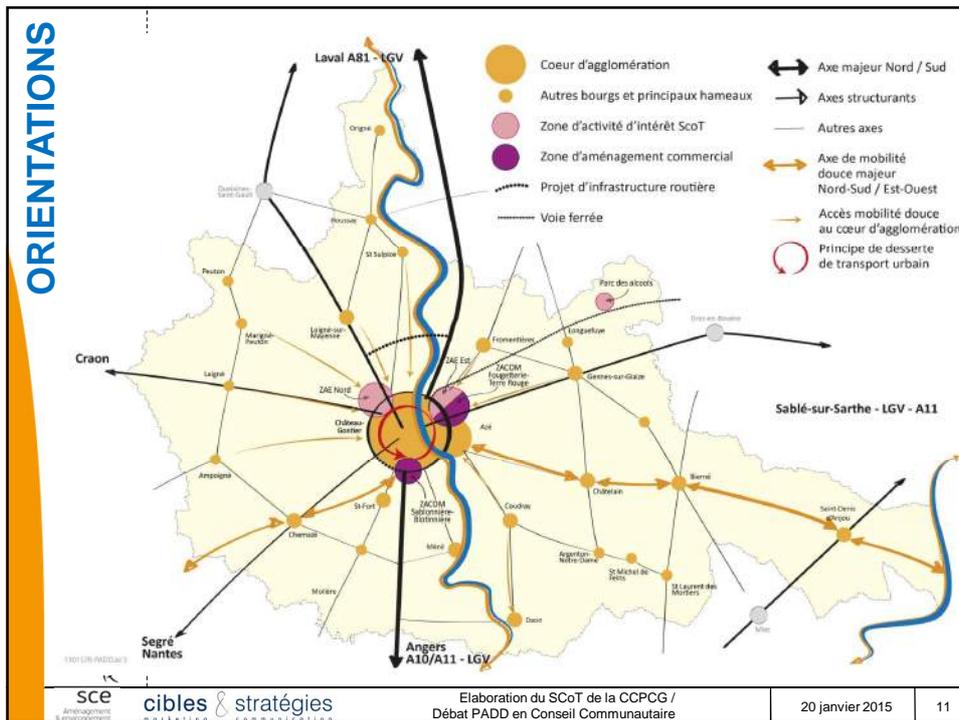
## I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

### Organiser les capacités d'accueil

- **Permettre** aux communes de développer des zones d'activités de proximité :
  - Pour organiser de façon plus lisible l'offre artisanale ou productive de proximité sur le territoire en les regroupant dans des zones exclusivement dédiées à ces activités. Leurs surfaces et leurs extensions devraient être limitées aux besoins des entreprises présentes et aux implantations de petites et très petites entreprises.
  - Selon les besoins locaux, des zones d'activités de proximité pourraient être développées dans toutes les communes.

### Diversifier les activités et s'ouvrir à de nouvelles filières

- **Maintenir** le pôle d'emplois sur le cœur d'agglomération et favoriser le renouvellement des filières historiques et le développement de nouvelles filières économiques (tertiarisation, logistique, énergies renouvelable) notamment dans les zones d'activités d'intérêt SCoT
  
- **Maintenir** l'activité agricole sur le territoire et favoriser la valorisation locale



## II. Axe: Préserver une activité agricole dynamique

### Protéger les espaces agricoles de la pression urbaine

- **limiter la consommation foncière**
  - En recherchant des typologies bâties plus compactes
  - En inscrivant partout où c'est possible le développement urbain dans la limite des enveloppes urbaines : renouvellement, densification, mutualisation des espaces,...
- **Stopper le mitage du territoire, y compris par le bâti agricole**
  - En limitant l'urbanisation dans les hameaux aux dents creuses
  - En évitant l'urbanisation linéaire consommatrice d'espace
  - En tenant compte des contraintes réglementaires et de fonctionnement des sièges d'exploitation, liées à la proximité d'habitations
  - En permettant ou non le changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés, en fonction de leur intérêt architectural et patrimonial et des impacts sur l'activité agricole
- **Intégrer les diagnostics agricoles dans les études de planification**
  - Pour tenir compte des impacts sur la viabilité des exploitations, ainsi que des distances à respecter pour éviter des conflits avec le voisinage (habitations...)

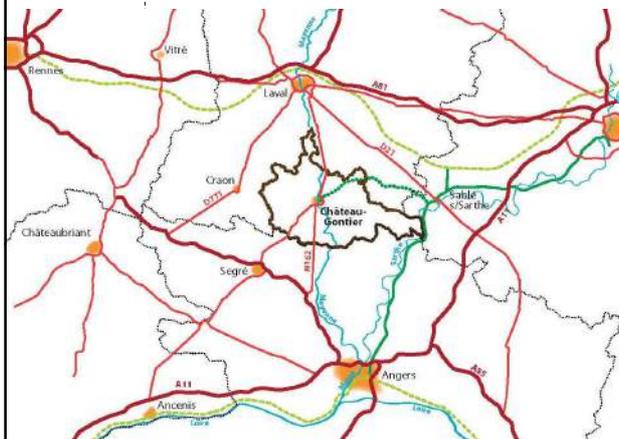
## II. Axe: Préserver une activité agricole dynamique

### Développer le potentiel économique agricole

- **Favoriser le maintien de la filière élevage**
  - Pour la pérennisation des emplois et la préservation du bocage (écosystème et paysage)
- **Favoriser les activités de diversification liées à l'activité agricole**
  - A condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires (hébergement touristique, vente de produits à la ferme, circuits courts...)
  - En utilisant des bâtiments existants (aménagement ou extension)

III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieur du territoire

## Un pôle intermédiaire entre Angers et Laval



Un territoire proche mais « à l'écart » des grands axes de communication...

- 2x2 voies Angers/Rennes
- LGV Bretagne-Pays de la Loire

... mais des projets de grandes infrastructures et d'équipements structurants

- Faire de la rivière de la Mayenne un axe touristique fort
- Les projets de contournement du cœur d'agglomération et le doublement de la RN162
- Le développement du fret
- Le développement du très haut débit
- Le projet de réaménagement du site du parc de Saint-Fiacre pour un équipement économique et culturel d'envergure

**Un enjeu de renforcer le rôle de la CCPCG comme un pôle économique significatif à l'échelle régionale, par le renforcement des infrastructures et équipements structurants.**



III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieur du territoire

## Déplacements

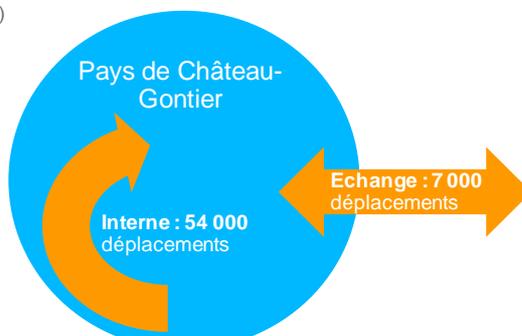
Déplacements tous motifs des habitants de la CCPCG :

- Des déplacements internes à la CCPCG largement majoritaires (88%) : ~54 000 déplacements / jour

- Echanges avec l'extérieur de la CCPCG (12%) : ~7 000 déplacements / jour

Ces déplacements sont à destination principalement de :

- Laval (16%)
- Angers (7%),
- Villiers-Charlemagne (6%)
- Sablé-sur-Sarthe (6%)
- Segré (5%)

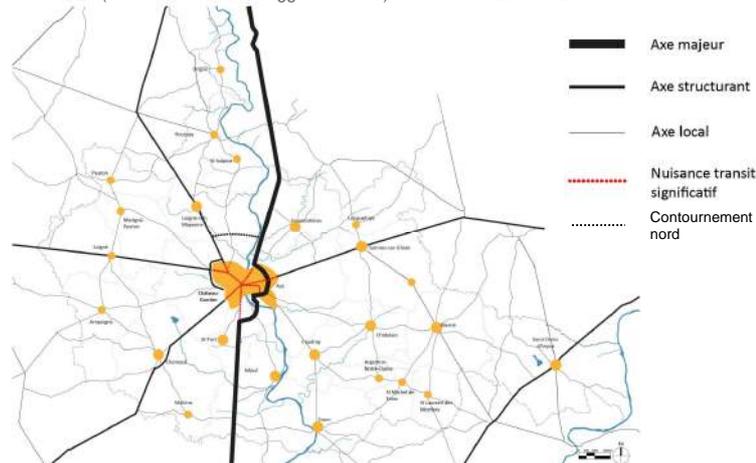


### III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

## Infrastructures routières

Une augmentation des trafics à l'œuvre sur le réseau départemental et national

- RN162 : le trafic a doublé entre 2001 et 2010 en traversée du cœur d'agglomération,
- RD28 (entrée / sortie ouest du cœur d'agglomération) : +17% entre 2004 et 2011,
- RD20 (traversée du cœur d'agglomération) : +67% entre 2001 et 2011.



SCE

Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

17

## ORIENTATIONS

### III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

#### Poursuivre l'amélioration de la performance des infrastructures routières

- Aménager la RN162 comme axe majeur Nord-Sud
  - Faciliter l'accès au réseau autoroutier à Angers et à Laval
  - Assurant la sécurité des usagers (créneaux de dépassement, carrefours)
  - Favorisant une réalisation par étapes et par tronçon, sans perdre de vue la vision d'une 2x2 voies entre Laval et Angers à moyen et long terme
- Libérer le cœur d'agglomération du transit
  - Orienter les flux Nord – Sud sur le contournement Sud
  - Réaliser le contournement Nord pour équilibrer l'Est et l'Ouest et pour libérer le centre-ville des flux de transit Est-Ouest
  - Réaménager à terme les itinéraires de contournement par l'Ouest en favorisant un tracé sur les voies et servitudes existantes
  - Intégrer les projets d'aménagement des routes départementales du Conseil Général
- Assurer la desserte inter-villes par les transports collectifs
- Promouvoir l'amélioration des liaisons du cœur d'agglomération vers les pôles urbains proches
- Préserver le potentiel de la voie ferrée Château-Gontier – Sablé-sur-Sarthe

SCE

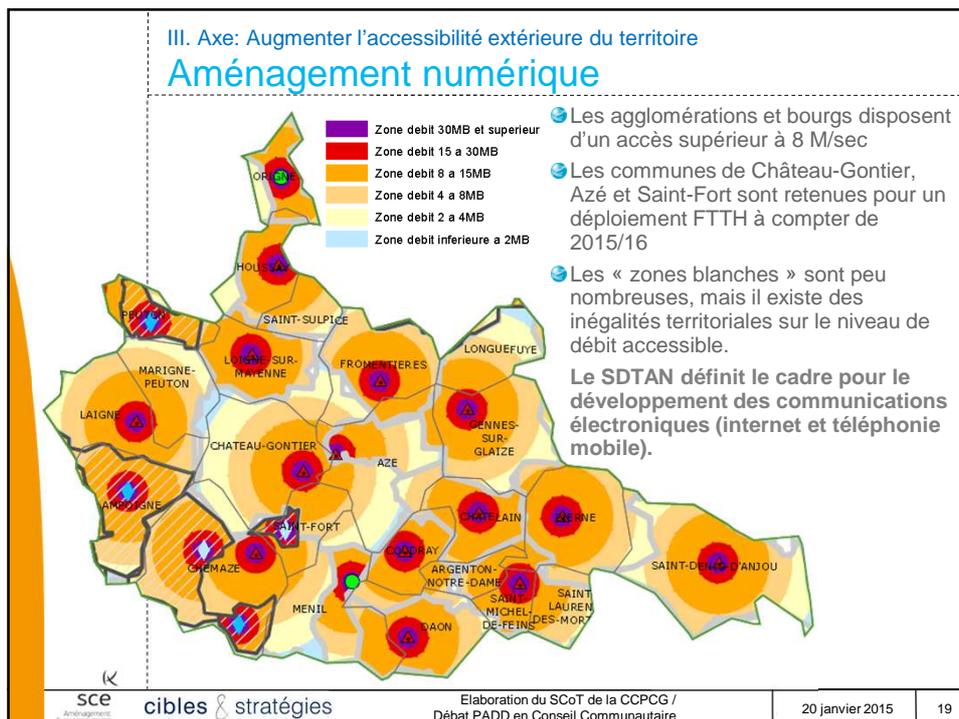
Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

18



### III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

## ORIENTATIONS

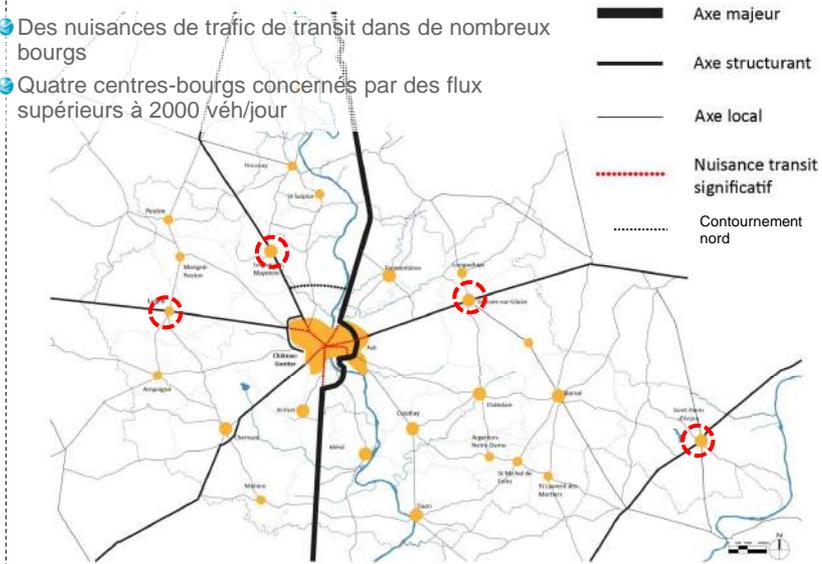
### Favoriser le déploiement de l'aménagement numérique : l'enjeu du très haut débit

- Assurer une desserte en haut débit, puis très haut débit (soit plus de 30 Mbit/s) sur l'ensemble du territoire
- Accélérer le déploiement du très haut débit
  - Profiter des synergies avec le projet porté par le Conseil Général à l'échelle du département et orienter autant que possible la programmation des opérateurs privés sur les priorités du territoire
  - Assurer la cohérence des politiques et l'efficacité des investissements, en s'appuyant sur les projets d'infrastructures (création ou rénovation)
- Réduire les lacunes de couverture du territoire pour la téléphonie mobile (3G et 4G)

SCE Aménagement & développement  
 cibles & stratégies  
 Elaboration du SCoT de la CCPCG / Débat PADD en Conseil Communautaire  
 20 janvier 2015 20

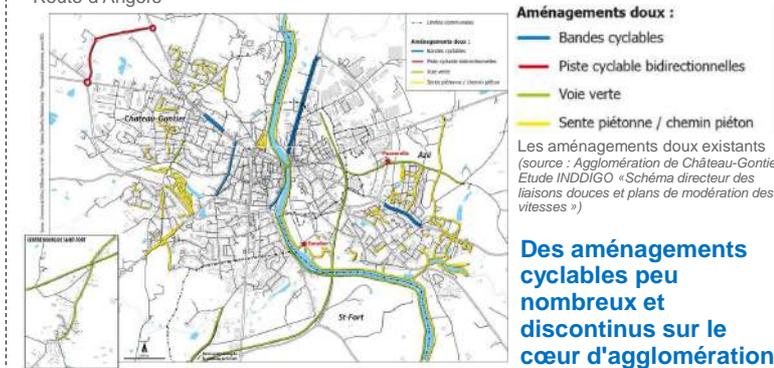
VI. Axe: Développer une offre de déplacements écoresponsable à l'intérieur  
**Mobilité et transports: nuisances de transit**

- Des nuisances de trafic de transit dans de nombreux bourgs
- Quatre centres-bourgs concernés par des flux supérieurs à 2000 véh/jour



VI. Axe: Développer une offre de déplacements écoresponsable à l'intérieur  
**Mobilité & transports: modes actifs**

- 34% des migrations domicile-travail se font à l'intérieur d'une même commune (5 000), dont plus de 2 700 migrations internes à la ville de Château-Gontier
- Des aménagements cyclables peu nombreux et discontinus sur le pôle urbain.
- 3% des déplacements tous motifs des habitants du Pays de Château-Gontier sont réalisés à vélo, mais jusqu'à 6.5% sur la zone urbaine
- Un usage du vélo notamment pour le motif domicile – école (collèges principalement)
- Un usage important de la marche à pied : 37% pour les habitants du secteur Château-Gontier – Route d'Angers



## VI. Axe: Développer une offre de déplacements écoresponsable à l'intérieur

### Mettre en œuvre le schéma local de mobilités du Pays de Château-Gontier

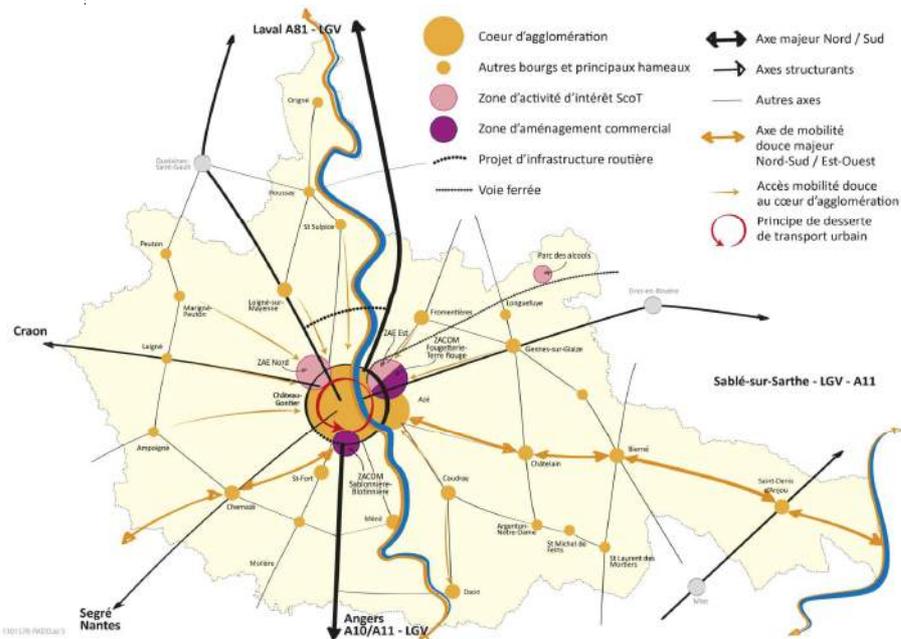
- 🚲 Déplacements doux, transport à la demande, réseau de lignes régulières optimisé pour les principaux pôles d'attraction et équipements, favoriser le co-voiturage

### Protéger la vie des centres-bourgs des nuisances de trafic

- 🚗 Modérer la circulation dans les zones d'habitation et mixtes
- 🚗 Apporter des réponses efficaces aux nuisances de trafic dans les centres-bourgs les plus impactés par le trafic en transit
  - Réaménager en priorité les traversées de bourg de Gennes-sur-Glaize, Laigné, Loigné-sur-Mayenne et Saint Denis-d'Anjou, dans le cadre d'un projet de requalification globale du centre bourg

### Anticiper l'évolution des besoins de stationnement

- 🚗 Mutualiser l'offre de stationnement pour les besoins exceptionnels (grands événements et manifestations)
- 🚗 Favoriser le développement du co-voiturage
- 🚗 Favoriser le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques



## CHAPITRE 2

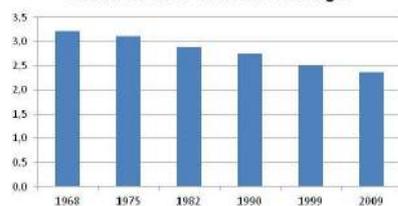
### Pour un développement harmonieux et équilibré du territoire, vecteur d'un cadre de vie de qualité pour tous

- V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire
- VI. Axe: Conforter les commerces et équipements – facteur d'amélioration du cadre de vie
- VII. Axe: Organiser le développement par polarités
- VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

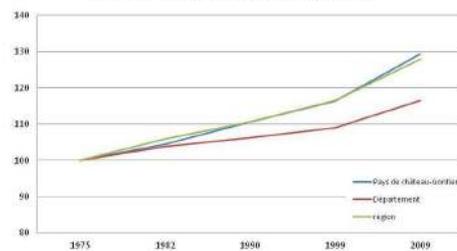
#### V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire

### Evolution démographique

Evolution de la taille des ménages



Evolution de la population (indice base 100 en 1975)



Source : INSEE / SCE

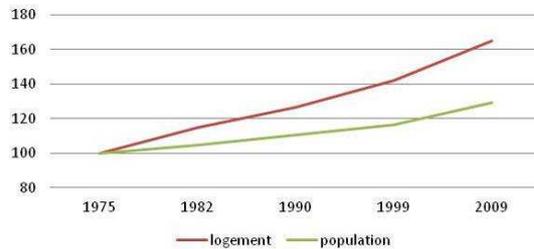
Un point mort estimé à environ **365 logements** pour la période 1999-2009.

(Le point mort détermine le nombre de logements nécessaire au seul maintien de la population)

• Sur la même période, le territoire a comptabilisé **1900 nouveaux logements**, ainsi **4 sur 5 nouveaux logements** ont permis l'accueil de nouvelles populations.

**Répondre aux besoins de logement, en tenant compte de l'évolution des modes de vie et des ménages.**

## Production de logements



Evolution de la population et du parc de logement depuis 1975, indexé (100 = 1975), Source : INSEE / SCE

Comparaison du nombre de nouveaux logements par rapport aux nombre de nouveaux ménages 1999 et 2009

	nb. de logements construits	Nb. de nouveaux ménages	Différence
<b>cœur d'agglomération</b>	1033	985	48
<b>1<sup>ère</sup> couronne</b>	622	652	-30
<b>Périphérie</b>	248	256	-7
<b>CCPCG</b>	<b>1903</b>	<b>1892</b>	<b>10</b>

Source : INSEE / SCE

Une progression de la construction de nouveaux logements, plus forte que celle de la population

A l'échelle de la CCPCG, une adéquation relative entre la production de logements et l'arrivée de nouveaux ménages (+1900 logements pour +1890 ménages)...

... mais des différences entre les territoires

## Répartition du développement de l'habitat

### Le cœur d'agglomération:

- Croissance démographique de 4% entre 1999-2009
- 55% de la population du territoire
- 22% de la population nouvelle
- 54% de la production de logements
- 87% des logements individuels groupés et collectifs du territoire
- 82% des logements sociaux (parc public, soit 1209 logements, dont 1132 dans la Ville de Château-Gontier)

### 1<sup>ère</sup> couronne:

- Croissance démographique de 25% entre 1999 et 2009
- 28,1% de la population du territoire
- 57% de la population nouvelle
- 32% de la production de logements entre 1999 et 2009

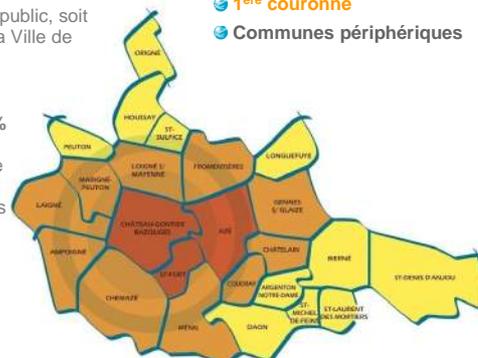
### Communes périphériques:

- Croissance démographique de 14% entre 1999 et 2009
- 16% de la population du territoire
- 20% de la population nouvelle
- 13% de la production de logements entre 1999 et 2009

Cœur d'agglomération  
(Château-Gontier, Azé,  
Saint-Fort)

1<sup>ère</sup> couronne

Communes périphériques



## V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire

### Préserver une dynamique démographique positive pour tout le territoire

- ③ Préserver la croissance démographique positive avec une moyenne à l'échelle de la CCPCG de l'ordre de 1,1% par an
- ③ Renforcer le rythme de croissance du cœur d'agglomération
  - Mobiliser et maîtriser le foncier pour maintenir un pôle fort et équilibré (habitat, emplois, services)
- ③ Modérer le développement de la première couronne
  - Concilier l'attractivité résidentielle avec les contraintes environnementales (déplacements, consommation foncière) et l'offre de services (équipements, commerces de proximité)
- ③ Préserver l'animation des bourgs des communes périphériques
  - Selon un rythme plus modéré mais avec des contraintes moins importantes (prix du foncier, densités urbaines ...) pour préserver un cadre de vie exceptionnel



## V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire

### Garantir une cohérence des programmes entre le cœur d'agglomération et la première couronne

- ③ Rééquilibrer les objectifs de croissance démographique et de production de logements
  - Éviter un développement disproportionné de la première couronne au détriment du renouvellement de la population du cœur d'agglomération
- ③ Adapter les conditions de développement aux objectifs
  - Promouvoir le développement des différents secteurs selon leurs qualités propres, mais selon des contraintes comparables pour le cœur d'agglomération et la 1<sup>ère</sup> couronne (coût du foncier, contraintes d'aménagement)
- ③ Prioriser le développement des secteurs à proximité des services et équipements

### Mieux répartir l'offre en logement social

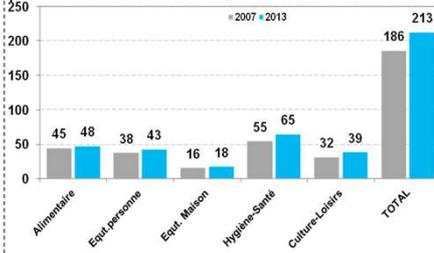


VI. Axe: Conforter les commerces et équipements

## L'offre commerciale traditionnelle

Evolution de l'offre commerciale traditionnelle

par secteur d'activité (Hors CHR et services)



- Une croissance généralisée de l'offre traditionnelle (+15% hors garage et service), mais qui reste concentrée sur le cœur d'agglomération
- Une bonne diversité commerciale et des densités élevées en non alimentaire qui illustrent un rayonnement au-delà du territoire de la CC.
- Le risque de périphérisation des commerces traditionnels

2007	186	
2013	213	+15%

**Une offre commerciale de proximité qui progresse mais une périphérisation à maîtriser pour ne pas fragiliser les centralités.**



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

31

VII. Axe: Conforter les commerces et équipements

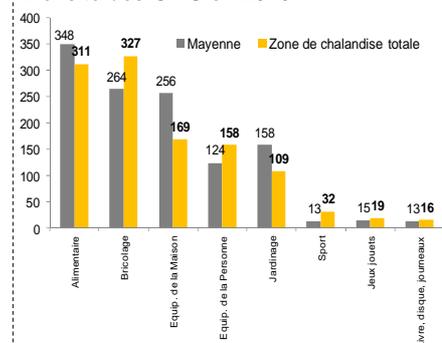
## L'offre commerciale en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS)

Evolution des surfaces des GMS

Commune	SURFACE 2008	SURFACE 2013	Evolution 2008/2013
Azé	13 602 m <sup>2</sup>	16 982 m <sup>2</sup>	25%
Château - Gontier	21 223 m <sup>2</sup>	18 727 m <sup>2</sup>	-12%
Saint-Fort	12 837 m <sup>2</sup>	11 120 m <sup>2</sup>	-13%
Total général	47 662 m <sup>2</sup>	46 829 m <sup>2</sup>	-2%

- Un équipement en GMS stable
- Création d'une véritable polarité commerciale attractive au sein de la zone de la Fougetterie.
- Un équipement en GMS calibré pour rayonner au-delà de la zone de chalandise théorique (38.000 hab).

Densité des GMS en 2013



**Des densités commerciales élevées et un tassement des mètres carrés qui souligne les limites du modèle de croissance quantitatif et la nécessité d'investir le qualitatif pour réduire les évasions**



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

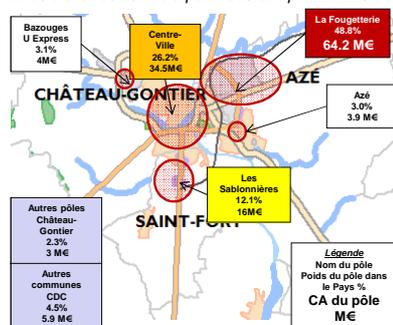
32

## VII. Axe: Conforter les commerces et équipements

### Un fragile équilibre des pôles commerciaux

#### Poids des principaux pôles commerciaux

Chiffres d'affaires estimé à partir des comportements d'achat



Au total, 131.7 M€ d'achats sont réalisés auprès des commerces de la CCPCG.

#### Les Chiffres d'affaires illustrent :

- L'efficacité des mètres-carrés construits qui ont permis de conserver les achats sur l'agglomération,
- Le fragile équilibre entre les 3 principales polarités :
  - le centre-ville génère un chiffre d'affaires 1.8 fois inférieur à la zone de la Fougetterie
  - La fragilité de la zone des Sablonnières avec un CA 4 fois plus faible que la zone de la Fougetterie.

**La gestion des équilibres entre les polarités de la CCPCG (Fougetterie-Centre-Ville-St Fort) pour conserver un maillage cohérent et la gestion de la vacance commerciale.**



SCE  
Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

33

## ORIENTATIONS

### VI. Axe: Conforter les commerces et équipements – facteur d'amélioration du cadre de vie

#### Préserver le centre-ville de Château-Gontier

- Préserver les activités présentes en centre-ville :

#### Maîtriser la croissance de l'offre de périphérie

- Définir les localisations d'implantations préférentielles du commerce
  - En favorisant le renouvellement urbain et la densification des principaux espaces commerciaux existants et futurs déjà identifiés.

#### Investir le volet qualitatif

- Définir des critères urbains permettant d'améliorer l'image et l'attractivité du territoire
  - instaurer une réglementation paysagère stricte en zone commerciale
- Privilégier un développement par densification des espaces commerciaux existants, par exemple en favorisant la mutualisation des espaces de stationnement, ou en développant la mitoyenneté des bâtiments ou en favorisant l'utilisation des dents creuses, la réhabilitation et la requalification des friches existantes
- Développer une vision globale de la zone commerciale au-delà d'une réflexion à la parcelle pour des espaces plus confortables et plus cohérents



SCE  
Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

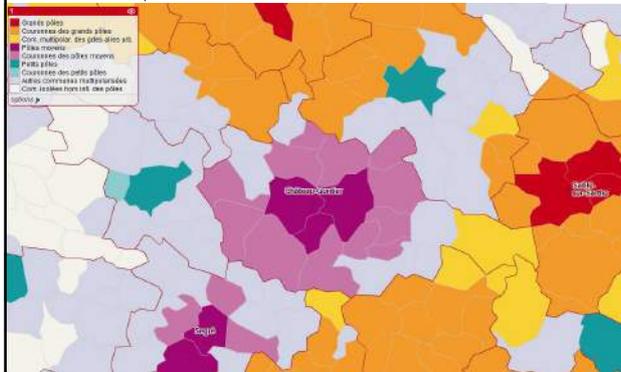
Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

34

## VII. Axe: Organiser le développement par polarités

### Un cœur d'agglomération qui s'affirme



Un pôle « moyen » affirmé au centre du territoire de la CCPCG

- Un cœur d'agglomération solide fédérant la première couronne
- Des communes en périphérie multipolarisées, par des villes extérieures au territoire (Laval, Craon, Segré, Sablé-sur-Sarthe, Angers)

**Affirmer le rôle du cœur d'agglomération comme centralité de la CCPCG, avec une offre attractive et diversifiée de services, Et l'appuyer par l'offre de proximité dans les bourgs de la 1<sup>e</sup> et la 2<sup>e</sup> couronne, en veillant aux équilibres/hiéarchies du territoire.**

## ORIENTATIONS

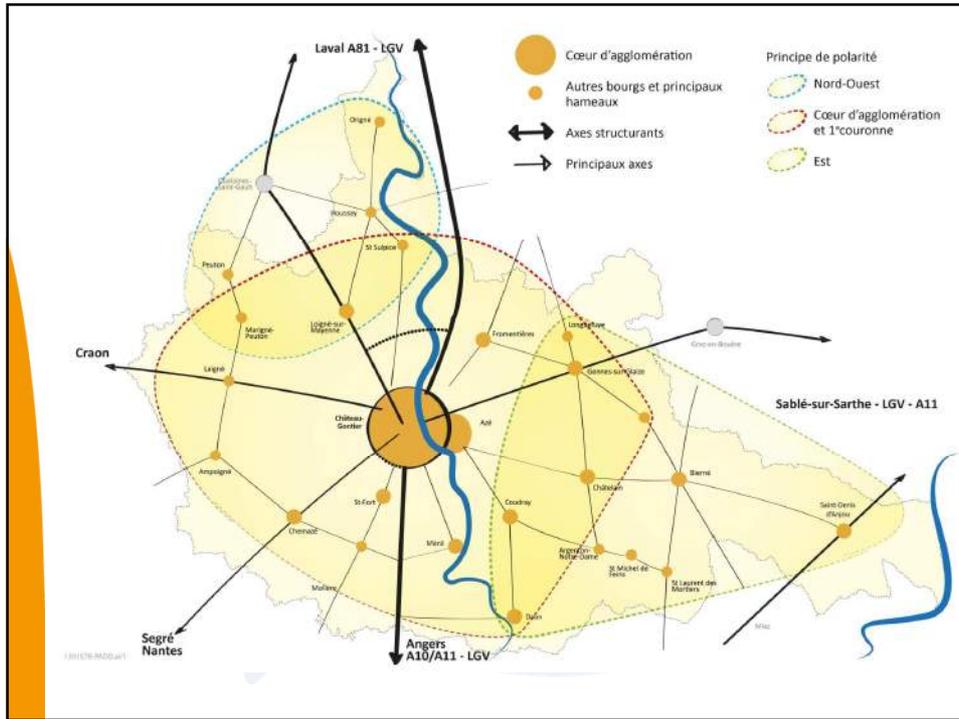
### VII. Axe: Organiser le développement par polarités

#### Renforcer l'offre d'équipements et de services du cœur d'agglomération

- Confirmer le rôle du cœur d'agglomération comme pôle de services pour l'ensemble du Pays
  - Localisation des pôles structurants de services et d'équipements : commerciaux (cf. plus loin), économiques et culturels (projet du Parc Saint-Fiacre), enseignement, santé, sport et loisirs ...

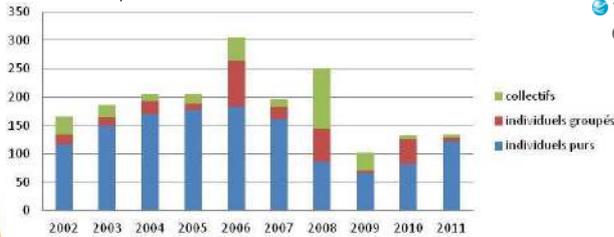
#### Assurer l'accès aux équipements et aux services de proximité pour tous

- Mettre en place des logiques de complémentarité entre communes par l'identification de polarités de services et d'équipements
- Consolider en particulier les services de proximité sur la polarité Est du territoire



### VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

## Typologies de logements



- 1 941 logements ont été construits entre 2002 et 2011
- Dont habitat individuels purs : 67,1% (Dpt Mayenne : 75,2%)
- Une reprise de la croissance depuis 2009 au profit des logements individuels

		Nombre de logements commencés (2002-2011)				Total
		individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	
Cœur d'agglomération	Nb	582	217	282	59	1140
	part	51,1%	19,0%	24,7%	5,2%	100%
TOTAL CCPCG	Nb	1310	284	288	59	1941
	Répartition Pays	67,5%	14,6%	14,8%	3,0%	100%
	Dont cœur d'agglomération	44,4%	76,4%	97,9%	100,0%	58,7%

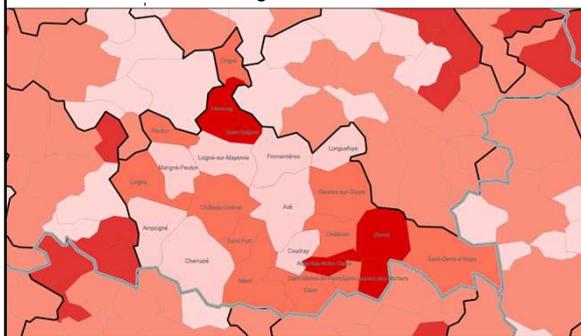
Source : SITADEL

**Maîtriser la consommation foncière dans le contexte d'une demande focalisée sur l'habitat individuel, en misant sur l'innovation des formes urbaines.**

V. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

## Résorption de la vacance

Part des logements vacants en 2009



• Une vacance limitée mais en progression

- Une OPAH réalisée à l'échelle de la CCPCG essentiellement axée sur la performance énergétique du bâti
- Des réhabilitations d'habitat ancien notamment en campagne
- Des problèmes structurels identifiés dans le parc public social



- **Un parc ancien**: 40% des résidences principales datent d'avant 1949 (> 60% dans 7 communes périphériques), dont 40% dans la ville de Château-Gontier
  - **Une vacance** sur le territoire de la CCPCG de 6,1% (825 logements) inférieure à la moyenne départementale, mais un nombre en augmentation
- Des différences entre communes: > 10% dans certaines communes périphériques, mais < 5% dans les communes de la première couronne



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

39

## ORIENTATIONS

## V. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

### Encourager le renouvellement urbain et la réhabilitation

- **Stimuler le marché de l'ancien pour résorber la vacance**
  - Réaliser des inventaires des logements vacants et diagnostiquer leur potentiel (réhabilitation, démolition-reconstruction)
- **Accompagner les projets de rénovation urbaine**
  - Réaliser des inventaires de potentiels de densification (dents creuses, potentiels « Bimby »)
  - Favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien vacant par des projets d'aménagement globaux (espace public, circulation, bâtiments, animation et services)



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

40

V. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

## Evolution des formes urbaines



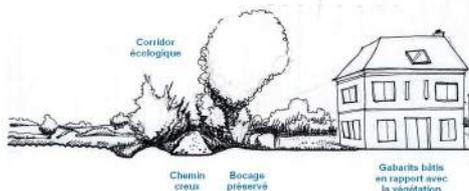
Projet d'écoquartier des Jarriais à Château-Gontier, maîtrise d'ouvrage Ville

Requalification du terrain de l'ancienne gendarmerie de Château-Gontier par un projet d'habitat groupé

Projet d'écoquartier « Les Jarriais » à Château-Gontier

Approche environnementale de l'urbanisme (extension urbaine à l'Est d'Azé)

La définition et valorisation des franges urbaines par le bocage



### Accompagner les collectivités et les porteurs de projets pour assurer la qualité des projets

### Valoriser les potentiels fonciers à l'intérieur des tissus urbanisés



Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

41

## ORIENTATIONS

## VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

### Créer une image de marque par l'innovation et la qualité des aménagements

Rechercher l'exemplarité et la durabilité des quartiers

Valoriser les espaces publics comme lieux de vie et gérer la cohabitation des différents usages : jeux d'enfants, espace de voisinage, lieux de rencontre, stationnement...

Favoriser une approche bioclimatique et la haute qualité environnementale (HQE) des projets

Qualifier les entrées de villes et les franges urbaines

Requalifier les entrées de ville et de bourg en différenciant le traitement en fonction des contextes patrimoniaux et paysagers

Veiller aux vues et aux aspects des bourgs et des quartiers : les repères et vues identitaires, la cohérence des gabarits et de la ligne d'horizon, le bocage comme limite naturelle de l'extension urbaine...



Aménagement  
environnement

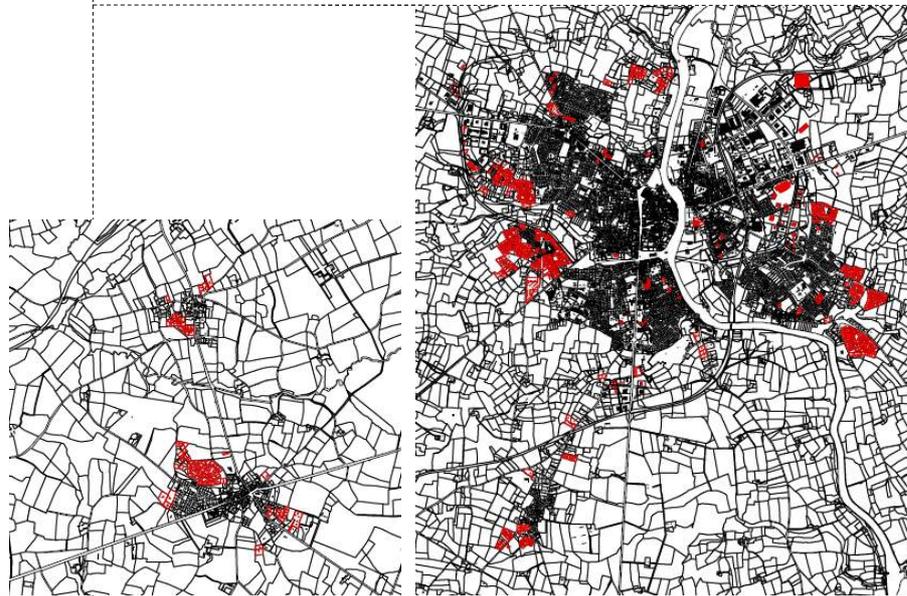
cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

42

## Consommation foncière



## Consommation foncière

	Consommation foncière moyenne / an en ha	Production de logement (moyenne annuelle)	Consommation moyenne par logement (m <sup>2</sup> )
Château-Gontier	2,93	88	333
Cœur d'agglomération	5,25	127	415
Cœur d'agglomération (hors ville centre)	2,32	39	600
1 <sup>ère</sup> couronne	4,04	60	670
Périphérie	2,11	29	736
<b>Total CCPCG</b>	<b>11,41</b>	<b>216</b>	<b>529</b>

Sources : SITADEL / SCE par comparaison d'une BD ortho-photo de 2001 et d'une BD parcellaire de 2013

• Environ 125 ha consommés pour le développement de l'habitat (hors voirie), dont la moitié dans le cœur d'agglomération (52% de la surface pour 58% des logements)

• Des différences de densité peu significatives entre le cœur d'agglomération et le reste du territoire. Seule la ville de Château-Gontier se démarque par une plus forte part d'habitat collectif et une plus faible part de grandes parcelles.

**Un enjeu de diminution de la consommation foncière, notamment dans le cœur d'agglomération et dans la première couronne.**

VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines  
**Consommation foncière 2001-2013**

	Parcelles bâties (en ha) à vocation				Superficie totale en ha	commercialisation en cours (en ha) à vocation d'habitat
	d'habitat	d'activité	d'équipement	commerciale		
<b>TOTAL</b>						
Cœur d'agglomération	57,80	28,54	4,26	15,99	106,58	7,59
%	54,23%	26,78%	4,00%	15,00%	100,00%	
<b>TOTAL</b>						
Première couronne	44,50	5,12	0,87	0,00	50,49	3,44
%	88,13%	10,15%	1,72%	0,00%	100,00%	
<b>TOTAL</b>						
Commune périphérique	23,29	1,17	0,70	0,00	25,16	4,56
%	92,56%	4,64%	2,79%	0,00%	100,00%	
<b>TOTAL PAYS</b>	125,59	34,83	5,83	15,99	182,23	15,59
%	68,91%	19,11%	3,20%	8,77%	100,00%	

source : comparaison BD Ortho 2001 et BD Parcellaire 2013

**Habitat: 68% de la consommation foncière (environ 125 ha hors voirie)**  
 dont 46% dans le cœur d'agglomération, 36% en 1<sup>er</sup> couronne et 18% en périphérie

**Mais un potentiel deux fois plus important de surfaces inscrites dans les documents d'urbanisme.**

**Activités: 20% de la consommation foncière (environ 35 ha hors desserte)**  
 dont 83% dans le cœur d'agglomération



SCE  
Aménagement  
Urbanisme

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

45

**ORIENTATIONS**

VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

**Désintoxiquer les esprits de la « grande parcelle »**

**ⓘ Limiter la consommation foncière**

- Maîtriser les projets d'extension par des formes urbaines plus compactes (diminution de la taille des parcelles, mitoyenneté, petits collectifs)
- Optimiser les implantations en préservant un espace d'intimité de qualité pour chacun

**ⓘ Revisiter les règlements des PLU et des lotissements là où ils sont obsolètes**



SCE  
Aménagement  
Urbanisme

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

46

## CHAPITRE 3

### Pour la préservation et la valorisation des ressources environnementales et patrimoniales

IX. Valoriser le patrimoine naturel et culturel pour le tourisme

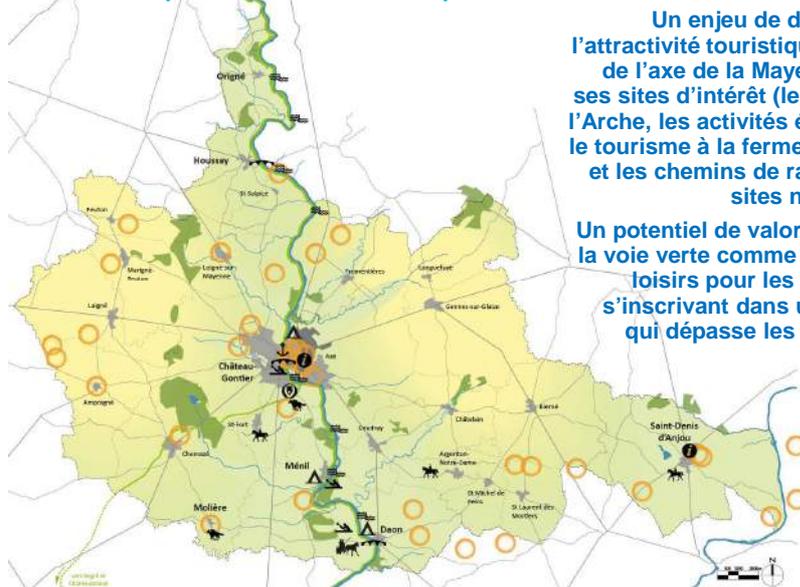
X. Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

Axe IX: Valoriser le patrimoine naturel et culturel pour le tourisme

### Le potentiel touristique

Un enjeu de développer l'attractivité touristique à partir de l'axe de la Mayenne et de ses sites d'intérêt (le refuge de l'Arche, les activités équestres, le tourisme à la ferme, les gîtes et les chemins de randonnée, sites naturels...)

Un potentiel de valorisation de la voie verte comme un axe de loisirs pour les résidents, s'inscrivant dans une vision qui dépasse les limites du territoire



## Axe IX: Valoriser le patrimoine naturel et culturel pour le tourisme

### Structurer le développement touristique autour de l'axe de la Mayenne et des sites d'intérêt majeurs

- ➊ Poursuivre la stratégie de développement touristique avec une ouverture sur les territoires proches
- ➋ « Elargir » l'axe de la Mayenne à l'intérieur des terres
  - Information, signalétique et aménagements pour valoriser les itinéraires, paysages, sites et villages en retrait et sur les plateaux

### Valoriser le grand et le petit patrimoine

### Mettre en réseau les itinéraires touristiques et de loisirs

- ➌ Développer le maillage des itinéraires de loisirs à l'échelle intercommunale : marche à pied, itinéraires cyclables et équestres



## Axe X: Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

### La gestion du bocage

#### ➊ Activité d'élevage

- Prise en compte du linéaire du bocage comme « surfaces d'intérêt écologique » (anc. surfaces équivalent topographiques): min. 7% des SAU
- Une « végétalisation » de l'assolement: un risque de disparition de haies et de bocage, et d'altération de zones humides

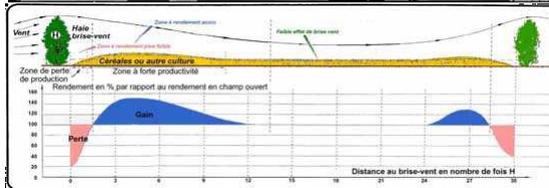
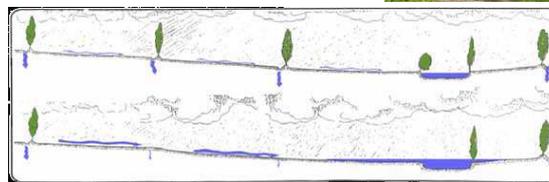


#### ➋ Potentiel filière bois-énergie :

- Une importante ressource agricole et forestière en bois (haies, bosquets et forêts)
- Une filière bois en constitution

#### ➌ Un rôle écologique, économique et social significatif

- Préférer une approche par l'exploitation et les usages plutôt que par la protection



**Axe V: Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité**

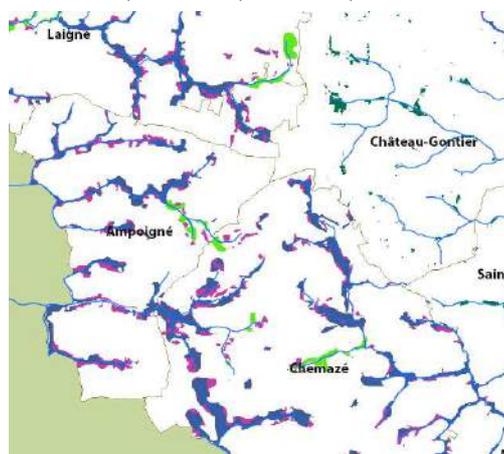
**Favoriser la préservation et le renforcement du bocage**

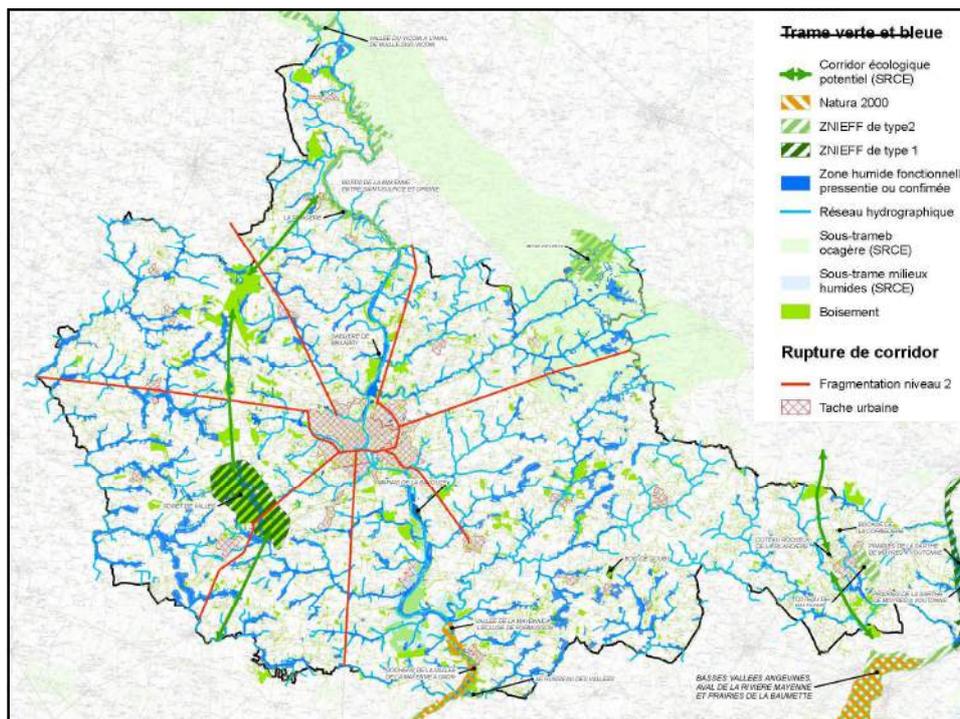
- **Valoriser le bocage par ses différentes fonctions**
  - Economique (filiale bois-énergie, chasse, effet coupe vent)
  - Sociale (usages associés : chemin de l'école, itinéraires pédagogiques et de randonnée)
  - Ecologique (biodiversité, trame verte et bleue, érosion, gestion hydraulique)
- **Engager des actions pour la préservation et la restauration des continuités bocagères**
  - De concert avec les agriculteurs (plans de gestion)
  - Par la mise à jour de l'inventaire du bocage et le repérage des linéaires qui présentent un intérêt particulier du point de vue du patrimoine paysager, des corridors écologiques majeurs ou de la gestion hydraulique

**Axe X: Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité**

**La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue**

- **Bilan inventaire des zones humides**
  - 523 ha de zones humides fonctionnelles identifiées
  - 3 500 hectares de zones humides fonctionnelles pressenties
  - Pour ¾ des prairies mésophiles et des prairies humide eutrophes





Axe V: Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

### La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue

#### Les enjeux prioritaires résident :

• Avant tout dans le maintien de la matrice (le bocage)

• Et le maintien, voire l'amélioration des corridors écologiques:

Le principal corridor présent sur le territoire : la vallée de la Mayenne. Pour cette raison la question de la présence du cœur d'agglomération, seule rupture majeure de corridor identifié ici, représente un enjeu prioritaire.

Les corridors latéraux sont les vallons des cours d'eau qui abritent des milieux sources aquatiques, humides mais aussi secs et bocagers et créent de longs corridors.

#### Les enjeux secondaires reposent sur:

- La problématique des obstacles sur cours d'eau
- Les zones humides (dégradation, prairies mises en culture...)
- La préservation des mares
- Les ZNIEFF et le périmètre Natura 2000

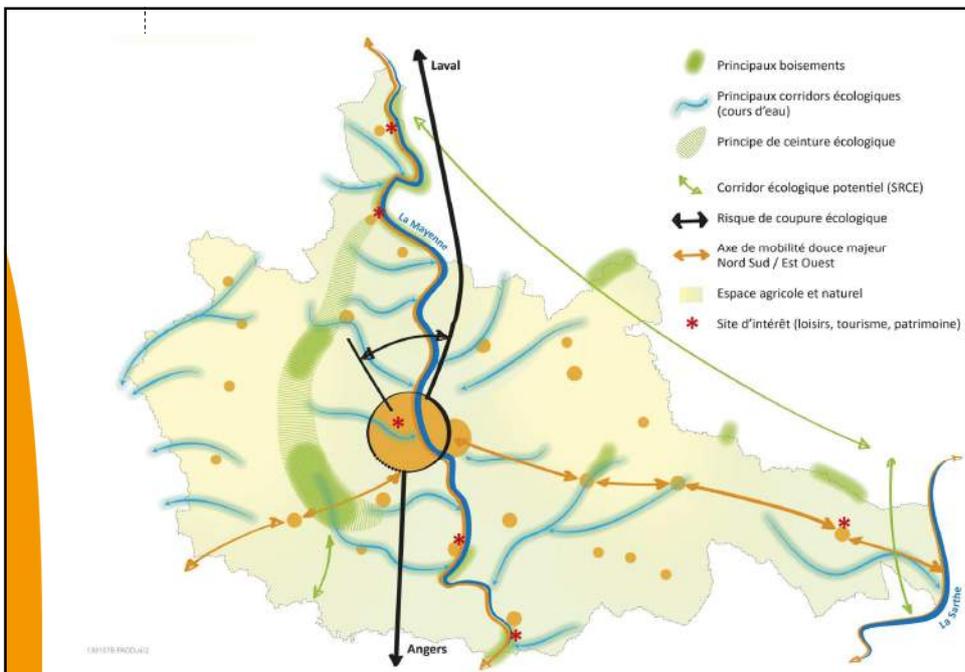
#### Une 3<sup>e</sup> série d'enjeux plus à long terme ou plus indirects :

- Développement de l'axe Angers – Château-Gontier – Laval (risque de rupture de corridors écologiques Est-Ouest)
- Trame noire (proximité d'habitats écologiques sensibles, impacts notamment dans le cœur d'agglomération)
- Espèces invasives (propagation sur les cours d'eau lents et les voies de circulation)

**Axe X : Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité**

**Favoriser la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue (TVB)**

- Préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones humides
  - Préserver les fonds de vallée de toute urbanisation et prévoir des passages à faune là où elles sont coupées par des infrastructures
  - Identifier et intégrer les continuités écologiques dans les documents d'urbanisme réglementaires et opérationnels (diagnostic naturaliste, orientations d'aménagement et zonage PLU, études de faisabilité et d'aménagement...)
  
- Préserver une ceinture écologique à l'ouest du cœur d'agglomération, favorable à la préservation des habitats et des corridors de migration des différentes espèces
  - Maintenir un réseau qualitatif d'habitats aquatiques (eaux courantes et stagnantes), humides, herbacés, buissonnants et arborés...
  - Limiter toute rupture écologique de manière à permettre aux espèces de préserver des connexions pour les populations entre la vallée de la Mayenne au sud et au nord du cœur d'agglomération



Axe V : Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

Le contexte hydrique : les prélèvements et la qualité des milieux

La qualité de l'eau globalement bonne

4.2 millions de m<sup>3</sup> prélevés annuellement sur le territoire

88% prélevés dans les eaux superficielles

Des milieux aquatiques soumis à des pressions polluantes

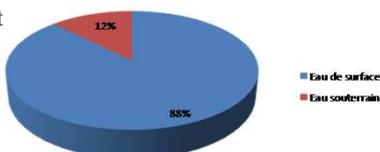
- Rejets diffus agricoles (engrais, pesticides) et activité d'élevage
- Rejets urbains : Eaux usées, eaux pluviales et rejets industriels limités

Des différences de rendement des réseaux notables entre le nord et le sud de la CCPCG

Des risques en période sèche, car les cours d'eau ne présentent pas un soutien d'étiage naturellement important

Un besoin de protection des ressources superficielles (notamment des pesticides)

Origine de l'eau tous usages confondus



Source : AELB / Moyenne des années 2008 à 2010



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

57

ORIENTATIONS

Axe X : Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

Améliorer la qualité de l'eau et prévenir les inondations

- Prendre en compte et anticiper les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de l'Oudon et Mayenne et Sarthe-Aval
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable (interconnexion des réseaux)
- Intégrer les risques d'inondation dans les projets d'aménagement

Préserver les ressources du sous-sol

- Préserver les ressources du sous-sol pour d'éventuels besoins à long terme
  - Inscrire les sites des gisements significatifs qui seront retenus par le schéma régional des carrières, dans les documents d'urbanisme
- Valoriser les anciens sites d'exploitation comme sites de loisirs, de nature ou agricoles
  - Profiter de la remise en état de la carrière au lieu dit « Bel Air » pour renforcer la ceinture écologique à l'ouest du cœur d'agglomération et pour offrir un lieu naturel de loisirs et de détente



SCE  
Aménagement  
environnement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

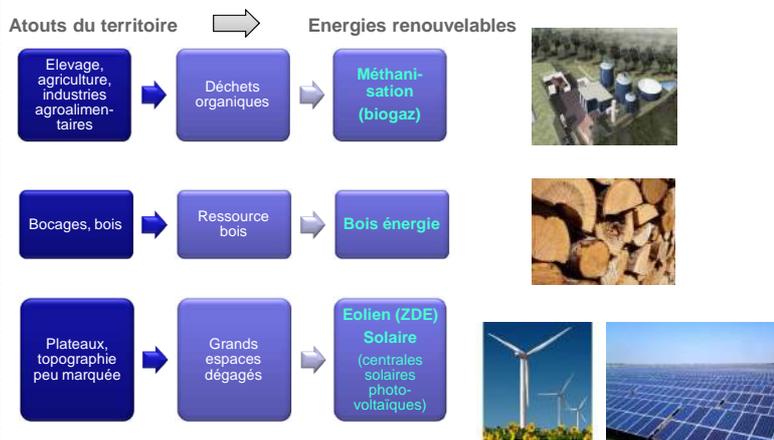
20 janvier 2015

58

Axe X: Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

## Les ressources énergétiques du territoire

### Un réel potentiel en énergies renouvelables



SCE  
Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

59

## ORIENTATIONS

Axe X : Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

### Développer les filières d'énergies renouvelables

- Favoriser le développement de parcs éoliens en cohérence avec le schéma régional et les zones de développement éolien
- Encourager les installations photovoltaïques et solaires thermiques en toiture et interdire les installations au sol
- Favoriser le développement de la filière bois et de la méthanisation
  - En séparant les sites de méthanisation des zones habitées,
  - En veillant à la cohérence de l'implantation de grandes installations à l'échelle du département et de la région pour intégrer les gisements locaux.



SCE  
Aménagement  
& développement

cibles & stratégies

Elaboration du SCoT de la CCPCG /  
Débat PADD en Conseil Communautaire

20 janvier 2015

60