



Schéma de cohérence territoriale - SCoT

Projet Janvier 2018 (V10) du 25/1/18

Document d'orientation
et d'objectifs – DOO



« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

Article L.141-5 du Code de l'urbanisme

POUR L’AFFIRMATION D’UN PÔLE D’ÉQUILIBRE ENTRE LAVAL ET ANGERS

Dans un contexte d'évolution des territoires et de la configuration des intercommunalités, il apparaît indispensable que la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier s'affirme comme un pôle d'équilibre entre les agglomérations de Laval et Angers. La CCPCG a pour vocation de constituer un pôle fort dépassant les limites départementales et fédérant les territoires du Haut Anjou.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est présenté par 10 axes qui sont regroupés dans 3 grands chapitres :

Chapitre 1 : **Pour un développement économique qui valorise les atouts du territoire et qui se diversifie**

Chapitre 2 : **Pour un développement harmonieux et équilibré du territoire, vecteur d'un cadre de vie de qualité pour tous**

Chapitre 3 : **Pour la préservation et la valorisation des ressources environnementales et patrimoniales**

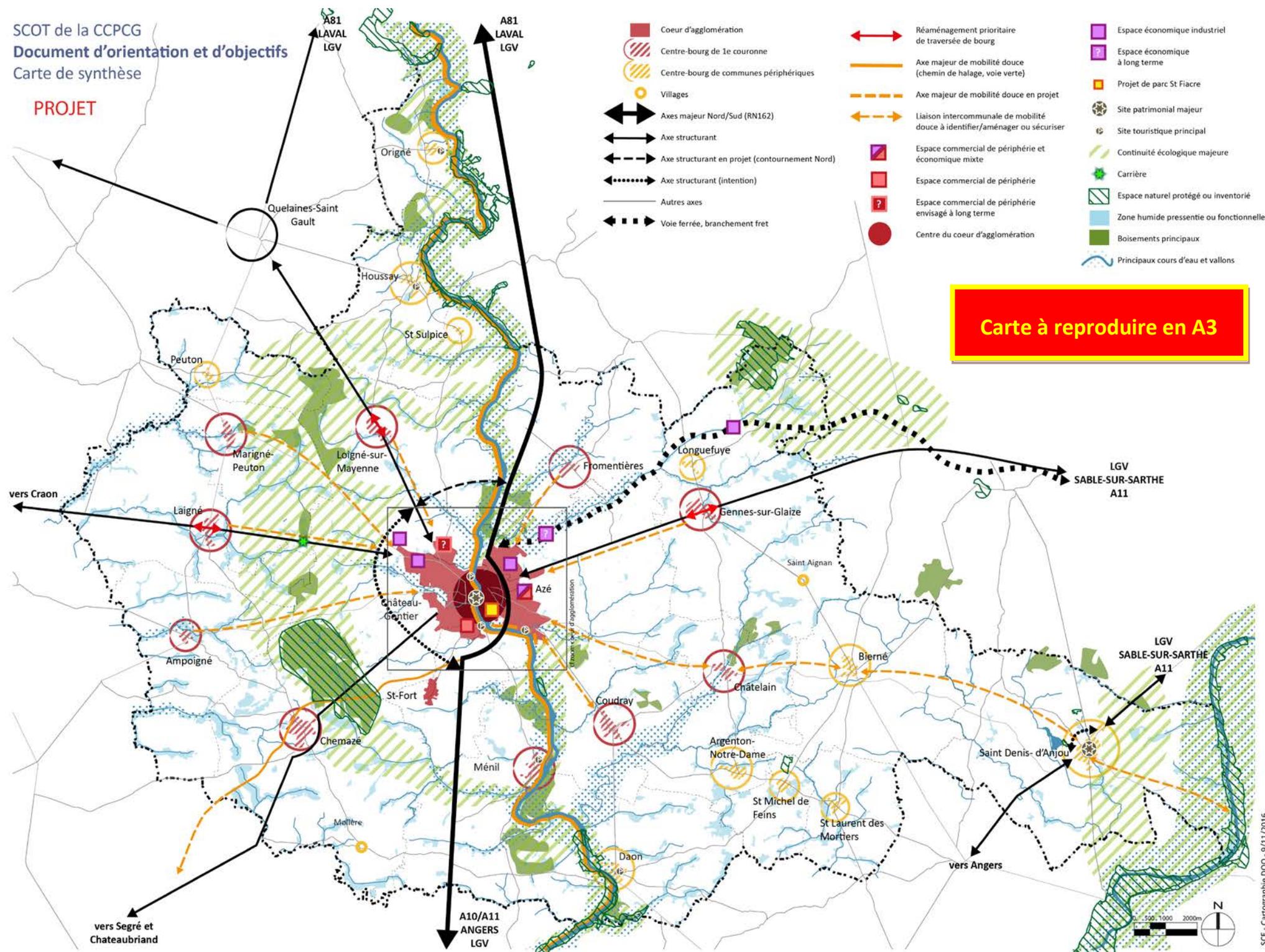
Ils ont en commun l'objectif d'affirmer la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier comme un pôle fort sur l'axe Laval – Angers, autant sur le plan de l'exemplarité économique, sociale et environnementale.

Le SCoT est l'affirmation d'une ambition partagée par les acteurs du territoire. Elle se traduit dans l'ensemble des politiques publiques de l'aménagement du territoire : l'organisation de l'accueil des entreprises et des habitants sur le territoire, la valorisation des richesses patrimoniales et environnementales, la diversité et les équilibres territoriaux...

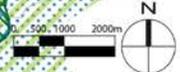
SOMMAIRE

I. L'armature urbaine et les équipements structurants	6
I.1 Le cœur d'agglomération.....	6
I.2 Les polarités	8
II. L'accueil des entreprises	10
II.1 Les zones d'activités structurantes	13
II.2 Les zones mixtes	14
II.3 Les zones artisanales de proximité	14
II.4 La requalification des zones anciennes et des friches	16
II.5 L'optimisation foncière et la mutualisation des espaces	16
II.6 La qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités.....	17
III. Le cadre de vie et l'accueil des habitants.....	10
III.1 Prospective démographique et production de logements	19
III.2 Le renouvellement urbain des tissus existants	22
III.3 La densification des quartiers résidentiels.....	23
III.4 Constructions dans les villages et écarts.....	27
III.5 Objectif de consommation foncière	29
III.6 La mixité sociale	31
III.7 L'accueil des gens du voyage	33
III.8 La conception des extensions urbaines	34
III.9 La qualité d'usage et environnementale	36
IV. L'aménagement commercial	37
IV.1 Revitalisation des centralités existantes	38
IV.2 La qualité des espaces commerciaux	40
IV.3 Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).....	41
V. Les infrastructures de transport et de communication	50
V.1 Les projets routiers	51
V.2 L'offre en transports en commun	52
V.3 Les traversées de localité.....	53
V.4 L'attractivité des modes actifs	55
V.5 L'offre de stationnement	56
V.6 L'aménagement numérique.....	57
VI. La sobriété énergétique	58
VI.1 Les énergies renouvelables	59
VI.2 La sobriété énergétique du bâti et des transports	60
VII. La valorisation de l'activité agricole.....	61
VII.1 La consommation économe du foncier	62
VII.2 Les diagnostics agricoles.....	63
VII.3 La valorisation de la production locale	63
VIII.L'attractivité des sites touristiques et du patrimoine	64
VIII.1 Une stratégie territoriale.....	65
VIII.2 Les itinéraires	66
VIII.3 La protection des monuments et sites	67
VIII.4 Le petit patrimoine	67
IX. La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue	68
IX.1 Le maillage bocager	69
IX.2 Les fonds de vallée	71
IX.3 Les continuités écologiques majeures.....	73
X. La protection des ressources naturelles.....	75
X.1 Les milieux naturels sensibles	76
X.2 Qualité d'eau, cours d'eau et milieux humides	77
X.3 L'eau potable	79
X.4 L'assainissement des eaux usées et pluviales	80
X.5 Les gisements en sous-sol	81
XI. La prévention contre les risques et nuisances	82
XI.1 Les risques d'inondation.....	83
XI.2 Les autres risques naturels	84
XI.3 Les risques technologiques.....	84
XI.4 Le bruit routier	85
XI.5 La gestion des déchets	85

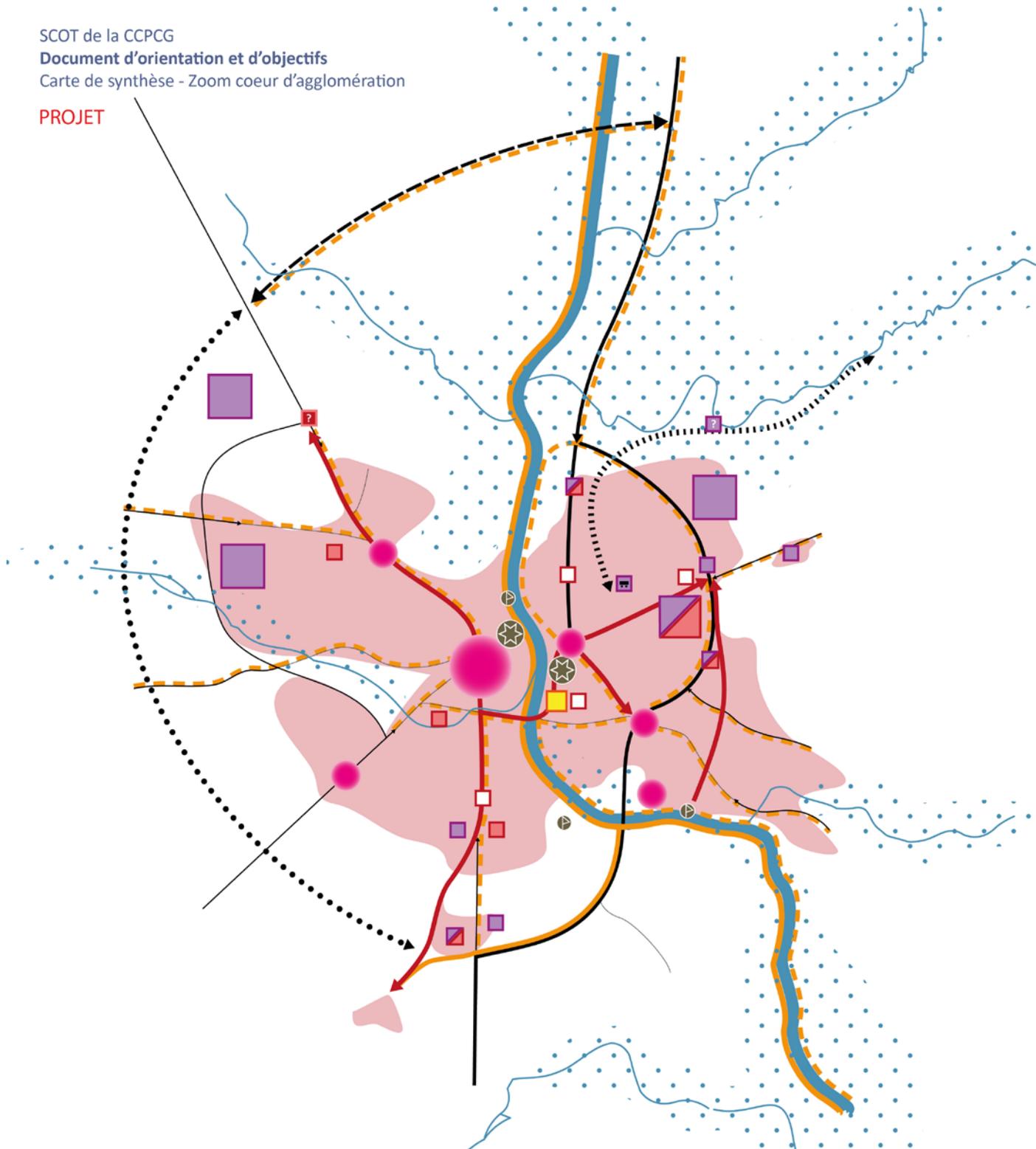
PROJET



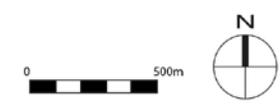
Carte à reproduire en A3



PROJET



-  Trame urbaine du coeur d'agglomération
-  Transport en commun - réseau d'agglomération
-  Axes structurants
-  Axes structurants en projet (contournement Nord)
-  Axes structurants (intention)
-  Autres axes
-  Axe majeur de mobilité douce (chemin de halage, voie verte)
-  Axe majeur de mobilité douce en projet
-  Espace économique productif
-  Espace commercial de périphérie
-  Espace commercial de périphérie et économique mixte
-  Plateforme de fret
-  Projet de parc St Fiacre - Espace économique tertiaire
-  Activités commerciales - développement limité à l'extension de l'existant
-  Espace commercial de périphérie envisagé à long terme
-  Espace économique à long terme
-  Centralité principale du coeur d'agglomération (Château-Gontier centre-ville, Champ de Foire, Av M.Joffre, quai Ch.de Gaulle)
-  Centralité de quartier du coeur d'agglomération
-  Site patrimonial majeur
-  Site touristique principal
-  Principaux cours d'eau et vallon



I. L'ARMATURE URBAINE ET LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

Rappel du PADD

Structurer l'offre de services et d'équipements

- 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 de la CCPCG

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
- Consolider en particulier les services de proximité à l'Est du territoire

I.1 Le cœur d'agglomération

L'évolution rapide des services et modes de consommation, la concurrence territoriale à l'échelle (inter)régionale demandent constamment de renouveler les efforts, de requalifier et d'adapter l'offre existante. Le cœur d'agglomération et en particulier la Ville de Château-Gontier, pour préserver son **rôle de centralité fonctionnelle du territoire**, doit assurer l'attractivité et la diversité des équipements et services. **L'attractivité commerciale du centre ville, la présence d'équipements structurants tels que le centre hospitalier, le Carré, la Scène nationale et les équipements culturels** sont des atouts majeurs à ce titre.

Le rôle du cœur d'agglomération se trouve également conforté par la **concentration des principaux équipements et services publics**, à commencer par la maison de l'Etat et les services associés de l'état (DDT, pôle emploi, gendarmerie, pompiers), puis le lycée professionnel agricole, les lycées et collèges, la médiathèque, la piscine.

Les besoins identifiés portent notamment sur le **domaine de la santé** avec un manque de spécialistes à l'échelle de la CCPCG. Ponctuellement, des **équipements spécifiques, notamment sportifs** pour l'accueil de grandes compétitions, pourraient venir compléter l'offre.

Toutefois, si globalement l'offre d'équipements et de services du cœur d'agglomération est satisfaisante, il s'agira de veiller aux **équilibres entre les différents secteurs de l'agglomération** et en particulier l'offre d'équipements entre la rive gauche et la rive droite (les grandes zones commerciales et d'activités étant actuellement concentrées à l'Est).

Le **projet de transformation du Parc Saint-Fiacre** devra venir compléter l'attractivité du cœur d'agglomération par un équipement avec un rayonnement à l'échelle départementale ; on peut noter à ce titre qu'après la fermeture du parc d'exposition à Laval, il n'existera plus d'équipement de type sur le territoire élargi.

Le cœur d'agglomération est également le **nœud des différents modes de transport**, non seulement par le croisement de la RN 162 et des principales routes départementales (exception faite de la RD 27), mais aussi par la gare routière et le réseau de transports en commun par car (régionaux, départementaux). Par ailleurs, la voie ferrée en tant qu'infrastructure de transport et la plateforme fret en tant qu'outil de report modal constituent des équipements majeurs pour le développement économique. Les projets en cours – renforcement de la desserte bus de l'agglomération, contournement Nord, développement du fret – contribueront à confirmer ce rôle de nœud de transport multimodal.

Orientations et objectifs du DOO

- **Les équipements et services structurants à l'échelle intercommunale** et au-delà sont implantés dans le cœur d'agglomération, de sorte à conforter les pôles existants (polarités commerciales et économiques, pôles d'équipements publics, culturels, d'enseignement, de santé, de sport et de loisirs).
- **L'offre dans le domaine de santé est à conforter** en s'appuyant sur le centre hospitalier, notamment en ce qui concerne la présence de spécialistes.
- **Le projet de transformation du Parc Saint-Fiacre** doit permettre de doter le cœur d'agglomération d'un équipement avec un rayonnement à l'échelle départementale (de type centre de congrès, parc exposition...).
- **Le cœur d'agglomération constitue le nœud central pour l'organisation de la desserte du territoire par les différents modes de transport** : infrastructures routières, transports en commun, gare routière (cf. plus loin « Les infrastructures de transport et l'offre de mobilité »).

I.2 Les polarités

Pour répondre à la croissance démographique des dernières années, les communes ont dû mettre en place de nouveaux services pour répondre à l'évolution des attentes. Ces investissements ont des conséquences lourdes en termes d'investissement et de fonctionnement pour les collectivités. En même temps, la pérennisation des équipements (scolaires et sportifs par exemple) développés dans des phases de forte croissance démographique peut s'avérer difficile.

Le renouvellement voire le maintien des commerces et services de proximité dans les communes rurales est souvent difficile compte tenu des seuils de rentabilité difficilement atteignables, d'autant plus que la plupart des communes du territoire se trouve à proximité du cœur d'agglomération (à noter cependant la situation particulière de Bierné et Saint Denis-d'Anjou comme pôles ruraux éloignés, ainsi que le rôle de Quelaines pour la partie Nord-Ouest du territoire).

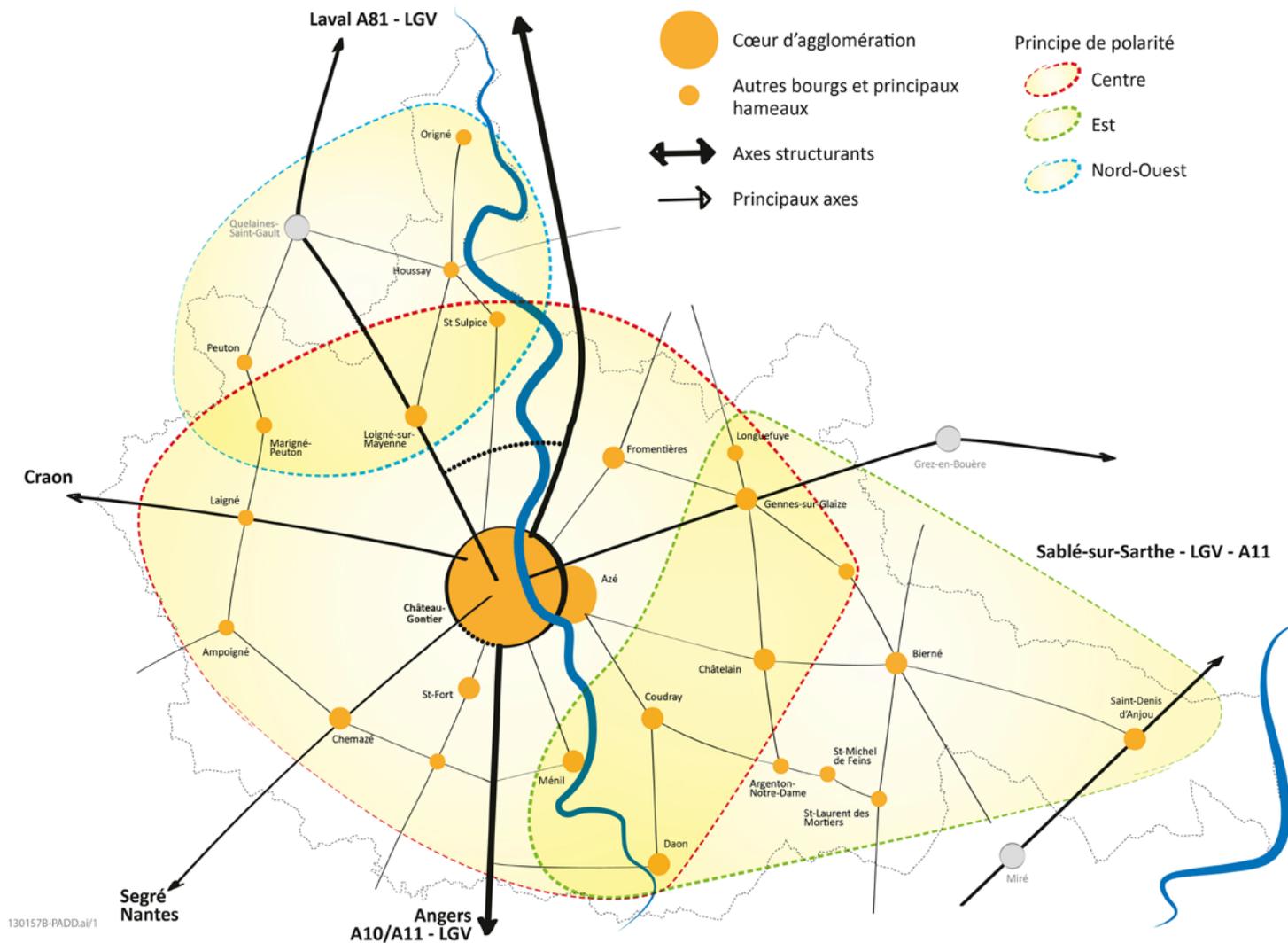
Ainsi, la mutualisation et les complémentarités des services entre communes proches devraient être recherchées, dans l'objectif de préserver et de renforcer ce qui existe. Certaines communes ont d'ores et déjà établi certaines formes de collaboration pour gagner en qualité et réduire les charges, notamment sur le plan administratif. Ce type de pratique pourrait être généralisé et élargi aux services à la population et équipements.

Cette coopération accrue entre communes devrait notamment permettre de répondre aux besoins liés aux évolutions démographiques, en mutualisant et économisant les moyens. Des collaborations étroites existent déjà entre certaines communes (p.ex. : cœur d'agglomération, projet de commune nouvelle Ampoigné - Laigné...). Cette démarche demande également une réflexion sur la répartition des moyens et les outils à disposition.

Orientations et objectifs du DOO

- Avant la programmation de nouveaux équipements, notamment pour la petite enfance, l'enseignement primaire ou des équipements sportifs (salles omnisport ou polyvalentes, terrains de sport), **les possibilités de mutualisation des équipements existants** doivent être étudiées de concert avec les communes proches (cf. cartographie indicative des polarités).
- **La création de nouveaux équipements et services** doit prioritairement conforter l'offre existante selon une vision intercommunale (cf. cartographie indicative des polarités), selon une logique de renforcement de polarités existantes, ou selon une logique de complémentarités géographiques qui s'appuie sur différentes centralités rurales.

*Cartographie indicative des
périmètres de coopération
intercommunale à privilégier
(polarités)*



130157B-PADD.ai/1

II. L'ACCUEIL DES ENTREPRISES

Rappel du PADD

Organiser les capacités d'accueil

- Conserver le tissu industriel sur le cœur d'agglomération
- Favoriser le développement des activités industrielles et productives sur les espaces dédiés dans le cœur d'agglomération
- Valoriser les zones d'activités
- Favoriser la séparation entre l'habitation de l'artisan et son atelier
- Permettre aux communes de développer des zones d'activités de proximité

Affirmer la volonté d'accueil des entreprises

Diversifier les activités et s'ouvrir à de nouvelles filières

Le diagnostic des espaces économiques de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier a montré une répartition duale des zones d'activité sur le territoire avec :

- La présence de zones d'activités artisanales ou productives sur la plupart des communes de l'intercommunalité, que l'on nomme ici « zones de proximité »
- La présence de zones d'activités diversifiées sur le cœur d'agglomération (zones industrielles, zones artisanales et productives de proximité, zones mixtes artisanat-commerce), avec notamment la présence de zones structurantes, de par la typologie des entreprises (industries, grandes unités de production) et des emplois qu'elles génèrent.

Cette structuration des espaces économiques (cf. localisation des espaces ci-après) implique des objectifs de développement et d'aménagement distincts et fonctions de la vocation de ces espaces.

Aujourd'hui, le **foncier économique** sur l'ensemble de la CCPCG (hors zones commerciales identifiées), représente 225 ha, dont 86,7% sont situés sur le cœur d'agglomération.

Les surfaces disponibles à court terme sont de 34 ha (hors espaces dédiés au commerce), dont 93% sur le cœur d'agglomération.

Les extensions urbaines futures identifiées à plus long terme pour la création ou l'extension de zones existantes (hors zones dédiées au commerce), totalisent **75 ha** dont 60 ha sur le cœur d'agglomération et 15 ha sur les zones de proximité.

Au regard de la consommation foncière sur la dernière période soit 5,1 ha/an, les disponibilités à court terme représentent un stock de 7 ans. Les extensions urbaines futures à plus long terme représentent un stock d'une dizaine d'année.

Rappelons toutefois deux spécificités du territoire :

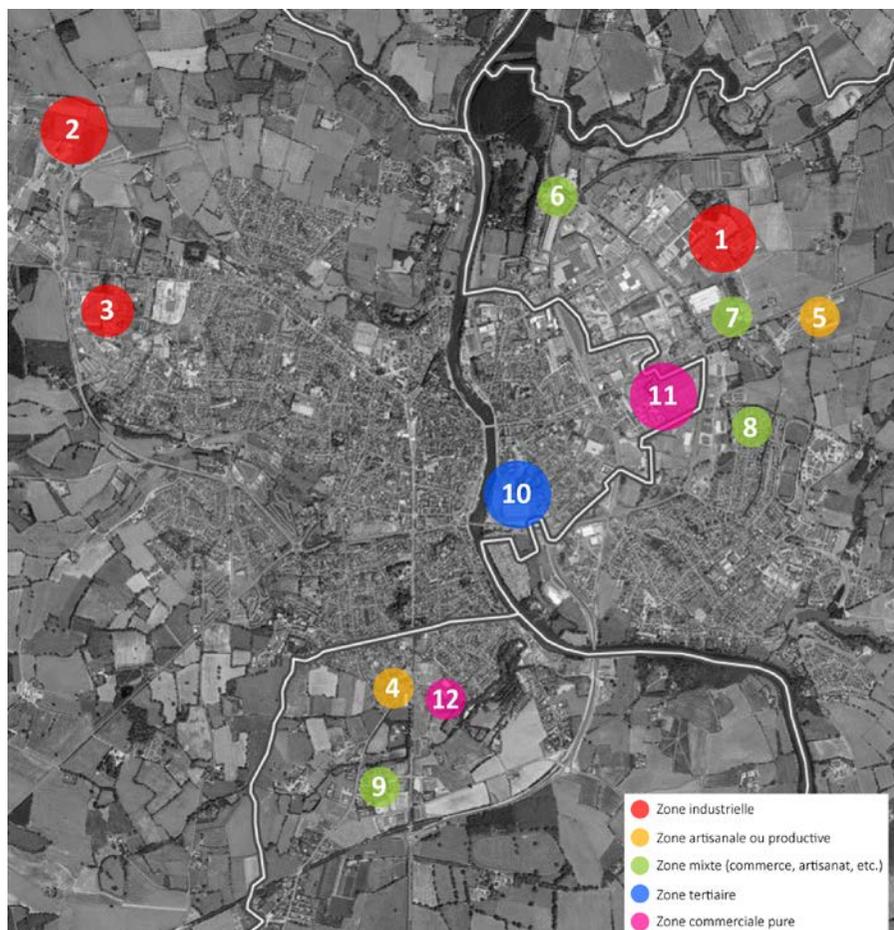
- Le développement d'une **plateforme fret et logistique** à Château-Gontier, équipement structurant qui renforce l'attractivité de la polarité, pour laquelle **8 ha** sont disponibles à court terme. Ces espaces sont localisés sur le cœur d'agglomération dans le prolongement des zones existantes formés par la **ZAE Est et le secteur de la Gare** (zone d'activité structurante).
- Sur le long terme, **48 des 60 ha** d'extensions urbaines futures observées sur le cœur d'agglomération (hors commerce) sont destinés à **l'extension de la ZAE Nord** (zone d'activité structurante).

Au total, environ 80% des disponibilités foncières existantes à court terme et des extensions urbaines futures à long terme de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier concernent des zones d'activités économiques structurantes. Le développement de la ZAE Nord devrait s'effectuer dans le cadre de la réalisation de l'axe de contournement Nord de Château-Gontier.

Le SCoT prévoit un foncier économique disponible à court terme et une extension urbaine future à environ 15 ans. Ce foncier s'inscrit dans un objectif de répondre aux besoins de développement des ZAE structurantes sur le cœur d'agglomération, mais aussi aux zones de proximité, qu'elles soient situées sur le cœur d'agglomération ou sur les autres communes de l'intercommunalité.

Un travail avec les communes hors du cœur d'agglomération, les aménageurs et les entreprises devrait être réalisé pour répartir et optimiser l'enveloppe foncière dans un objectif de moindre consommation (mutualisation espaces de stationnement, compacité des bâtis...)

**Cartographie de localisation des zones d'activités
sur le cœur d'agglomération – Focus**



Source : fond de carte geoportail.fr – relevé terrain des espaces économiques

<i>Légende : Vocation des Espaces économiques</i>	<i>Nom espace</i>	N°
Zones industrielles	ZAE EST (en lien avec le secteur Gare)	1
	ZAE NORD (Bazouges)	2
	ZAE OUEST (Bazouges)	3
	Parc des Alcools	(hors cœur d'agglomération – commune de Longuefuye)
Zones artisanales ou productives	Martinières	4
	Lycée Agricole	5
Zones mixtes (commerces, artisanat, petites unités de production)	Sargerie	6
	Monnaie	7
	Terre Rouge	8
	Montcusson	9
Zone tertiaire	Parc Saint Fiacre	10
Zone commerciale	La Fougetterie	11
	Les Sablonnières	12

II.1 Les zones d'activités structurantes

Par leur emplacement privilégié au cœur d'agglomération, par leur accessibilité via les infrastructures de transport présentes et par les emplois générés, la CCPCG identifie quatre zones d'activités structurantes :

1. la ZAE Est (zone en développement, en lien avec le secteur Gare),
2. la ZAE Nord (Bazouges) (zone en développement)
3. le Parc St Fiacre (zone en développement).
4. le Parc des Alcools (zone sans disponibilité foncière), situé sur la commune de Longuefuye.

Dans une logique de compétitivité territoriale, et de renforcement de l'attractivité, ces zones doivent rester attractives, connectées et accessibles autour d'un pôle de service. Le SCoT doit ainsi permettre le développement de ces espaces pour participer à l'élargissement du rayonnement de la collectivité.

Orientations et objectifs du DOO

- Les entreprises à vocation industrielle, les moyennes et grandes entreprises de production, et les activités liées au fret ou à la logistique doivent s'implanter en priorité dans les espaces économiques dédiés du cœur d'agglomération (ZAE Est, ZAE Nord).
- Les activités tertiaires (bâtiments de bureaux) doivent s'implanter en priorité **au sein du futur espace économique du Parc St Fiacre**. Les zones à vocation industrielles et/ou productives et artisanales n'ont en effet pas vocation à accueillir des immeubles de bureaux, sauf ceux liés aux activités productives ou industrielles.

La CCPCG se fixe une **réserve foncière pour les extensions urbaines futures de 60 ha** pour ses zones d'activités structurantes.

<i>Nom zone</i>	<i>Surface existante occupée</i>	<i>Surface existante disponible</i>	<i>Extensions urbaines futures</i>
ZAE Est	113,5ha	8ha	12ha
ZAE Nord	14ha	20ha	48ha
Parc St Fiacre	0,1ha	1ha	0ha
Parc des Alcools	17ha	0ha	0ha

II.2 Les zones mixtes

Quelques espaces économiques situés sur le cœur d'agglomération regroupent des activités diversifiées mixant commerce, artisanat, production.

La mixité des activités peut engendrer des difficultés de sécurité des usagers par des modes d'accessibilité et des rythmes de fréquentation distincts entre particuliers et entreprises.

La mixité des activités a pour incidence une artificialisation de l'augmentation du coût du foncier pour les activités artisanales ou productives par rapport aux activités commerciales, réduisant ainsi l'accessibilité immobilière aux entreprises non commerciales.

Orientations et objectifs du DOO

- L'implantation nouvelle d'activités commerciales est interdite dans les espaces économiques non identifiés comme « espaces commerciaux de périphérie » (cf chapitre IV).
- La **différenciation des zonages économiques et commerciaux** doit être recherchée pour l'aménagement de zones susceptibles d'accueillir des activités commerciales et non commerciales (ZAE Nord). Par l'existence de flux similaires, les activités artisanales avec showroom ou celles dont l'activité est complémentaire à celles des commerces et de nature à apporter un service à la clientèle auront la possibilité de s'implanter dans les espaces dédiés aux activités commerciales.

II.3 Les zones artisanales de proximité

Le territoire bénéficie d'un maillage en TPE dense. A ce jour, hors du cœur d'agglomération, 6 communes sur 21 possèdent une zone de proximité. Ces zones représentent 15,7 ha dont seulement 3ha sont disponibles à la date du diagnostic. La surface moyenne est donc de 2,6 ha par zone.

Le cœur d'agglomération possède également des zones de proximité.

Favoriser l'implantation des petites entreprises dans les zones existantes ou à venir est indispensable pour faciliter la transmission des activités. Cette offre est complémentaire à celle des zones économiques du cœur d'agglomération, structurantes ou de proximité.

Ces zones permettent, à l'instar du maillage de l'offre commerciale, d'assurer un maillage cohérent de l'offre artisanale sur le territoire facilitant ainsi une proximité avec leurs clientèles, particuliers ou professionnels.

Si le SCoT ne fixe pas d'objectifs individualisés en matière de consommation foncière pour les zones de proximité, il fixe un objectif global de consommation foncière pour pouvoir répondre aux besoins et aux projets concrets.

Aussi, toutes les communes souhaitent pouvoir proposer une offre foncière de base pour répondre à ces besoins.

Nom zone	Surface existante occupée	Surface existante disponible	Extensions urbaines futures
Zones de proximité de la communauté de communes	45,7 ha	5,7ha	15 ha

Orientations et objectifs du DOO

- Le **développement des petites et moyennes entreprises** est possible en dehors du cœur d'agglomération, au sein des espaces économiques non commerciaux existants ou non des autres communes du territoire.
- Les **entreprises déjà installées**, même en dehors de zones d'activités, pourront s'agrandir sur place.
- Le SCoT prévoit un volume de 15 ha à répartir sur les zones de proximité de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier.
- Les **formes urbaines denses** de type « village artisan » où la mutualisation des espaces publics (stationnement) doivent être recherchées pour limiter la consommation foncière.

II.4 La requalification des zones anciennes et des friches

Se doter des moyens pour rénover régulièrement les zones les plus anciennes est indispensable pour conserver l'attractivité nécessaire pour l'implantation de nouvelles entreprises et éviter l'apparition de friches.

La requalification ou la réutilisation des friches doit en priorité être étudiée avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces économiques (hors activités liées au fret concernant le secteur Gare et aux activités tertiaires concernant le Parc St Fiacre). Les opérations de restructuration, de requalification des zones existantes doivent être menées sur les plans de la voirie, du paysage, de la signalétique.

Orientations et objectifs du DOO

- Un observatoire des évolutions des entreprises doit être mis en place pour anticiper les besoins en foncier et en bâti des entreprises.
- La construction de logements n'est plus autorisée au sein des zones d'activités.

II.5 L'optimisation foncière et la mutualisation des espaces

Dans une logique de développement durable et d'aménagement du territoire, la recherche de l'optimisation foncière doit être étudiée avant toute nouvelle installation sur le territoire.

La mutualisation des espaces est un principe existant sur le territoire. On observe que certaines entreprises mettent à disposition leurs locaux de bureaux disponibles.

Orientations et objectifs du DOO

- La **création et l'extension des secteurs économiques** se feront en continuité du tissu urbain ou économique existant. Les volontés d'implantations de nouvelles entreprises doivent, en fonction de leur vocation (artisanat, industriel-logistique ou tertiaire), en priorité être orientées vers des bâtiments existants pour limiter la consommation foncière et requalifier l'existant.
- Une exception à la création de ZAE en continuité de l'existant est définie pour le site de « la Rivière », situé le long de la voie ferrée (projet à long terme).
- La création de secteurs d'activités ex-nihilo, en discontinuité du tissu urbain, le long d'un axe de communication est interdite.
- La mise à disposition de locaux non utilisés doit être valorisée.
- Le principe de mutualisation, notamment pour les espaces de stationnement, doit être recherché pour l'aménagement de tous nouveaux espaces économiques. La mutualisation des espaces extérieurs (parking...) doit également être recherchée à l'échelle des ilots afin de limiter la consommation foncière et de permettre aux entreprises de s'implanter sur des terrains moins grands, générant un investissement plus réduit.

II.6 La qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités

Le diagnostic a mis en évidence une image qualitative plutôt mitigée des espaces économiques sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier, et notamment du cœur d'agglomération. La recherche de l'amélioration de la qualité de ces espaces est donc indispensable pour préserver le dynamisme économique existant et attirer de nouveaux entrepreneurs.

Orientations et objectifs du DOO

- La recherche de **l'intégration paysagère** doit être privilégiée dans le cadre de la création, l'extension ou la requalification des espaces économiques.

III. LE CADRE DE VIE ET L'ACCUEIL DES HABITANTS

Rappel du PADD

Préserver une dynamique démographique positive pour tout le territoire

- Préserver la croissance démographique positive avec une moyenne à l'échelle de la CCPCG de l'ordre de 1,1% par an
- Renforcer le rythme de croissance du cœur d'agglomération
- Modérer le développement de la première couronne
- Préserver l'animation des bourgs des communes périphériques

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

- Rééquilibrer les objectifs de croissance démographique et de production de logements
- Adapter les conditions de développement aux objectifs
- Prioriser le développement des secteurs à proximité des services et équipements

Mieux répartir l'offre en logement social

- Assurer l'accessibilité au logement à tous et sur tout le territoire
- Renouveler une offre spécifique dite « très sociale » sur le cœur d'agglomération

Rappel du PADD

Encourager le renouvellement urbain et la réhabilitation

- Stimuler le marché de l'ancien pour résorber la vacance
- Accompagner les projets de rénovation urbaine

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

- Rechercher l'exemplarité et la durabilité des quartiers
- Qualifier les entrées de villes et les franges urbaines

Désintoxiquer les esprits de la « grande parcelle »

- Limiter la consommation foncière
- Revisiter les règlements des PLU et des lotissements là où ils sont obsolètes

Protéger les espaces agricoles de la pression urbaine

- Stopper le mitage du territoire

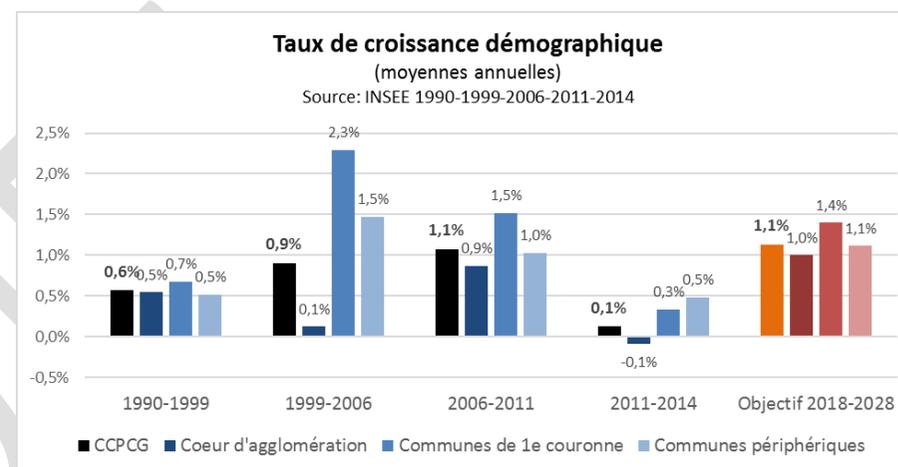
III.1 Prospective démographique et production de logements

Le territoire de la CCPCG connaît une augmentation régulière de sa population jusqu'à 1,1% en moyenne pour la période 2006-2011 (soit environ 135 logements par an), avant de baisser suite à la crise de 2007 (0,1% en moyenne pour la période 2011-2014). La population reste particulièrement familiale, malgré une certaine tendance générale au vieillissement. L'ensemble des communes doit pouvoir bénéficier de cette dynamique positive tout en intégrant les particularités et des différences entre les communes. En particulier, il est nécessaire de rééquilibrer la répartition du développement pour inverser la tendance à une diminution du poids du cœur d'agglomération.

Si les dynamiques démographiques dans le cœur d'agglomération, la première couronne et les communes périphériques étaient relativement homogènes dans les années 90, des disparités fortes sont apparues notamment pour la période 1999-2006; les communes de la première couronne ont ainsi accueilli 57% de la population nouvelle avec une croissance démographique de 25%, alors que dans le même temps le cœur d'agglomération (qui concentre près de 55% de la population totale du Pays) a connu une croissance cinq fois moindre (croissance démographique de 4%, pour 22% des nouvelles populations). Cette répartition de la croissance démographique a généré une croissance des demandes de services et d'équipements dans la première couronne, alors que les équipements et services structurants se situent dans le cœur d'agglomération.

Toutefois, on observe une diminution significative des disparités depuis la 2^e moitié des années 2000 (période 2006-2011), puis un tassement général des dynamiques durant les années de crise (période 2011-2014). Le territoire, pour assurer un développement harmonieux, doit poursuivre ce rééquilibrage de la croissance entre le cœur d'agglomération et la

première couronne tout en renouant avec les dynamiques démographiques d'avant la crise. Porté par un engagement solidaire des communes, cet objectif devra valoriser les atouts de chaque territoire, sans concurrence, en harmonisant les contraintes d'aménagement et en prenant en considération l'offre de commerces et de services.



Ainsi, le SCoT intègre l'attractivité résidentielle de la première couronne (objectif de croissance démographique de 1,4% en moyenne annuelle) tout en cherchant à réduire l'écart avec le cœur d'agglomération (objectif de 1,0%). Il s'agit ainsi de s'inscrire dans la logique de renforcement du cœur d'agglomération comme pôle fort du territoire et de limiter la consommation foncière et les déplacements.

En ce qui concerne les communes périphériques (objectif de 1,1% en moyenne annuelle), la légère augmentation de la croissance démographique par rapport à la tendance d'avant la crise (2006-2011) s'explique notamment par la situation de certaines communes du Nord du territoire dans l'aire d'attraction de Laval (Origné, Houssay) et par la volonté de renouer avec une certaine croissance dans les communes qui ont connues une stagnation voire une légère décroissance.

Le « Point mort »

Le point mort indique le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle, sans augmentation, face au phénomène de desserrement des ménages (décohabitation, vieillissement). Le point mort varie selon les dynamiques démographiques. Pour la période 1999-2009, il est estimé à 365 logements (territoire de la CCPCG). Toutefois, avec l'accélération de la croissance démographique et l'arrivée de ménages familiaux observées depuis 2006, la tendance de la diminution de la taille moyenne des ménages semble s'estomper. Selon ces tendances récentes, le point mort de la période 2018-2028 est estimé à environ 240 logements à l'échelle de la CCPCG (calcul basé sur une estimation de l'évolution moyenne de la taille des ménages à l'échelle du cœur d'agglomération, des communes de la 1^e couronne et des communes périphériques).

Le Plan départemental de l'habitat (PDH)

Selon l'estimation des besoins et le scénario retenu par le PDH, 1 900 logements devront être produits par an dans le département, dont 24% dans le Sud Mayenne et 11% sur le territoire du SCoT la CCPCG. Selon les hypothèses du PDH, plus de la moitié des logements à produire dans la CCPCG répondraient aux seuls besoins de desserrement des ménages (soit environ 110 logements par an), et seulement environ 90 logements par an à l'accueil des nouvelles populations. Cette hypothèse est contredite par le diagnostic du SCoT qui met en évidence une forte atténuation du phénomène de desserrement et a contrario un renforcement de l'attractivité démographique de la CCPCG. C'est pourquoi le SCoT retient un objectif de production de l'ordre de 150 logements par an pour l'accueil des nouveaux habitants et en moyenne 24 logements par an pour faire face au point mort.

Orientations et objectifs du DOO

- A l'échelle de la CCPCG, la production de logements doit permettre de répondre à **une croissance démographique selon la dynamique constante d'avant la crise immobilière de 1,1% en moyenne annuelle**, soit l'accueil d'environ 3 500 habitants ou de 1 740 ménages supplémentaires.
- La répartition entre le cœur d'agglomération, la première couronne et les communes périphériques doit permettre de **poursuivre le rééquilibrage engagée** (en croissance démographique annuelle moyenne et logements à produire entre 2018 et 2028) :

> **Cœur d'agglomération : 1,0%**, soit 910 logements à produire

> **Première couronne : 1,4%**, soit 500 logements à produire

> **Communes périphériques : 1,1%**, soit 330 logements à produire

Le tableau sur la page suivante établie une répartition entre les communes. Cette répartition pourra être adaptée aux évolutions réelles sous condition de préserver l'équilibre entre le cœur d'agglomération, la première couronne et les communes périphériques.

- Pour atteindre ces objectifs, **une politique foncière pour mobiliser et maîtriser le foncier stratégique** est nécessaire, notamment dans le cœur d'agglomération.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE CHÂTEAU-GONTIER – CCPCG
SCOT – DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO)

Répartition des objectifs de croissance démographique et des besoins d'accueil de nouveaux ménages par commune

	Evolution démographique moyenne annuelle 1999-2006	Evolution démographique moyenne annuelle 2006-2011	Evolution démographique moyenne annuelle 2011-2014	Estimation population 2018	Estimation Population ménages 2028	Objectif 2018-2028	Augmentation des ménages par desserrement (estimation point mort 2018-2028)	Accueil de nouveaux habitants (selon objectif démographique 2018-2028)	Ménages / logements supplémentaires 2018-2028 (point mort et accueil)
Azé	1,1%	0,3%	0,6%	3 393	3 748	1,0%	11	149	160
Château-Gontier	-0,1%	1,2%	-0,5%	11 525	12 731	1,0%	59	603	662
Saint-Fort	0,1%	-0,2%	1,3%	1 686	1 863	1,0%	6	79	85
Ampoigné	3,1%	1,4%	0,2%	570	649	1,3%	4	30	33
Châtelain	2,1%	1,0%	0,5%	511	582	1,2%	3	27	30
Chemazé	2,3%	2,4%	0,2%	1 375	1 564	1,6%	10	71	80
Coudray	2,6%	2,3%	1,3%	919	1 046	1,3%	5	45	51
Fromentières	2,3%	0,6%	0,8%	858	976	1,4%	6	45	51
Gennes-sur-Glaize	2,5%	1,0%	-0,2%	978	1 113	1,3%	7	52	59
Laigné	1,5%	3,1%	-0,9%	862	981	1,3%	5	46	51
Loigné-sur-Mayenne	2,5%	1,0%	0,8%	923	1 050	1,5%	6	46	52
Marigné-Peuton	1,6%	0,3%	-0,1%	541	616	1,3%	4	29	33
Ménil	2,3%	1,0%	0,6%	1 005	1 144	1,5%	7	54	62
Argenton-Notre-Dame	1,7%	0,2%	1,8%	221	244	1,0%	4	9	13
Bierné	1,0%	-0,2%	0,3%	686	757	1,0%	15	30	45
Daon	1,7%	-0,5%	-1,2%	449	496	1,0%	13	21	33
Houssay	1,0%	3,0%	1,9%	530	586	1,3%	9	24	33
Longuefuye	2,5%	0,8%	-0,2%	347	383	1,2%	5	14	19
Origné	2,7%	4,6%	0,4%	455	503	1,7%	7	19	26
Peuton	0,9%	0,0%	0,4%	229	253	1,0%	4	9	13
Saint-Denis-d'Anjou	1,3%	0,9%	0,5%	1 592	1 758	1,0%	34	71	105
Saint-Laurent-des-Mortiers	0,6%	0,0%	-0,3%	195	215	1,0%	5	9	14
Saint-Michel-de-Feins	2,4%	1,9%	0,9%	193	213	1,0%	4	9	13
Saint-Sulpice	1,9%	1,8%	1,5%	265	293	1,0%	4	11	15
CCPCG	0,9%	1,1%	0,1%	30 293	33 763	1,1%	237	1501	1 737
Coeur d'agglomération	0,1%	0,9%	-0,1%	16 601	18 341	1,0%	76	831	907
Communes de 1e couronne	2,3%	1,5%	0,3%	8 541	9 720	1,4%	57	445	502
Communes périphériques	1,5%	1,0%	0,5%	5 153	5 701	1,1%	104	225	329

III.2 Le renouvellement urbain des tissus existants

Le parc des logements de la CCPCG est ancien : 40% des résidences principales datent d'avant 1949. Cette ancienneté devient un enjeu fort par rapport à l'habitabilité de ces logements (inconfort, installations vétustes,...) et à la performance énergétique. D'ailleurs, la plupart des communes de la CCPCG constatent une désertification de leurs maisons traditionnelles de centre-bourgs au profit des pavillons en lotissements. Ce bâti présente cependant un intérêt certain en termes d'image, d'identité et d'animation de la vie du bourg.

Les potentiels de renouvellement à l'intérieur du tissu urbain existant sont importants. Dans les dix dernières années, environ un tiers des logements a été réalisé dans les dents creuses, par densification ou mutation de secteurs déjà urbanisés.

L'amélioration de l'attractivité et du cadre de vie dans les centres-bourgs passe par la requalification de l'espace public, à commencer par la limitation des nuisances de trafic. Souvent, un projet global est nécessaire pour justifier et valoriser des investissements lourds, autant publics que privés.

L'inadéquation du bâti ancien et le coût de sa rénovation devront amener à réfléchir le renouvellement à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier plutôt qu'à la parcelle, en particulier en ce qui concerne les sites à proximité des équipements et services de proximité. Aussi, la réhabilitation de l'habitat ancien s'avère souvent cher sans permettre la réalisation de logements adaptés à l'évolution des modes de vie. Sauf patrimoine exceptionnel, une opération de démolition-reconstruction peut être une alternative intéressante sur le plan économique et social.

Orientations et objectifs du DOO

- Dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, les collectivités établissent un **inventaire des potentiels de densification et de renouvellement du tissu urbain existant**, intégrant : les dents creuses, les friches à requalifier, les logements vacants et les potentiels de densification significatifs de quartiers de très faible densité.
- Les collectivités déterminent **les sites de renouvellement prioritaires qui font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation** pour préciser le programme préférentiel et les conditions de faisabilité (maîtrise foncière, contraintes technico-économiques et réglementaires).

En présence d'un habitat ancien ou vacant, il s'agit en particulier d'étudier l'intérêt d'une **opération de démolition-reconstruction**, pouvant englober plusieurs parcelles limitrophes, en alternative à une opération de réhabilitation.

En général, les **sites à proximité des pôles d'équipements** sont prioritaires. Les projets immobiliers devraient s'inscrire dans un **projet d'aménagement global du secteur**, intégrant les services de proximité, la qualité des espaces publics, la gestion de la circulation et la valorisation du patrimoine.

L'objectif est de **réaliser 20 à 40% des logements par la densification et le renouvellement du tissu urbain existant** (part à définir en fonction du contexte particulier de chaque commune sur la base des potentiels réels ; selon inventaire à réaliser dans le cadre de l'élaboration du PLU).

III.3 La densification des quartiers résidentiels

En 10 ans, près de 2 400 logements ont été construits et près de 125 ha ont été consommés sur l'ensemble de la CCPCG (surface nette : hors voirie et espaces publics, soit environ 150 à 160 ha en surfaces brutes). Ainsi, les deux tiers des terres agricoles artificialisées par le développement urbain vont sur le compte du développement de l'habitat.

La densité bâtie brute des constructions réalisées dans les 10 dernières années est de l'ordre de 9 logements par hectare (soit une parcelle moyenne de près de 1 000 m²), mais avec des variations fortes dans le temps et entre les territoires : après un point bas au début des années 2000, les densités augmentent (+34% en dix ans, mais seulement +17% par rapport au milieu des années 90). Pour la dernière période 2009-2012, on observe le plus souvent une densité brute moyenne d'entre 10 et 12 logements par hectare pour les communes de la première couronne, mais d'entre 5 et 7 pour la plupart des communes périphériques.

Concilier la limitation de la consommation foncière et les attentes des habitants reste un enjeu à part entière. La stratégie devra être globale : assurer la qualité d'usage des nouvelles formes urbaines, sensibiliser élus, constructeurs et habitants, revisiter les règlements d'urbanisme.

En effet, l'image d'une « maison au milieu d'une grande parcelle » est profondément ancrée dans la culture française. En 2014, les documents d'urbanisme des communes cumulent près de 300 ha de réserves foncières urbanisables, soit le double de ce qui a été consommé pendant les dernières 10 années. Afin de remplir les objectifs et de « désintoxiquer les esprits de la grande parcelle », les collectivités devront mettre en place une boîte à outils multiple : maîtrise foncière, outils réglementaires et incitatifs, accompagnement et conseil.

Orientations et objectifs du DOO

- **Chaque opération d'ensemble, en extension ou en renouvellement, doit respecter en moyenne par commune les densités ci-après selon la typologie de la commune :**
 - > **Cœur d'agglomération : 18 log/ha minimum** (20 log/ha en recommandation)
 - > **Première couronne : 15 log/ha minimum** (18 log/ha en recommandation)
 - > **Communes périphériques : 12 log/ha minimum** (15 log/ha en recommandation)
- Ces densités minimales comprennent les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des nouveaux quartiers (surfaces brutes, incluant notamment : voies de desserte, espaces publics, bassins de rétention...). Ne sont pas comptabilisés les espaces inconstructibles en raison de contraintes environnementales ou techniques (secteurs naturels, bandes de recul...).
- Les densités minimales doivent être prises en considération pour l'évaluation de la **capacité d'accueil de chaque terrain à bâtir libre de constructions de plus de 2 000 m²**, puis pour le **dimensionnement des zones d'urbanisation future**.
 - Tous les terrains de plus de 2 000 m² doivent faire l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**. Il s'agit à minima de définir le nombre minimal de logements à réaliser.

Illustration de la méthodologie SCoT pour la définition des zones à urbaniser dans le PLU ou PLUi

Exemple d'OAP sous forme de liste définissant le nombre minimal de logements à réaliser

Chaque terrain à bâtir libre de constructions de plus de 2 000 m² doit faire l'objet d'une OAP. Chaque terrain fait l'objet d'un périmètre qui est reporté sur le plan de zonage et numéroté.

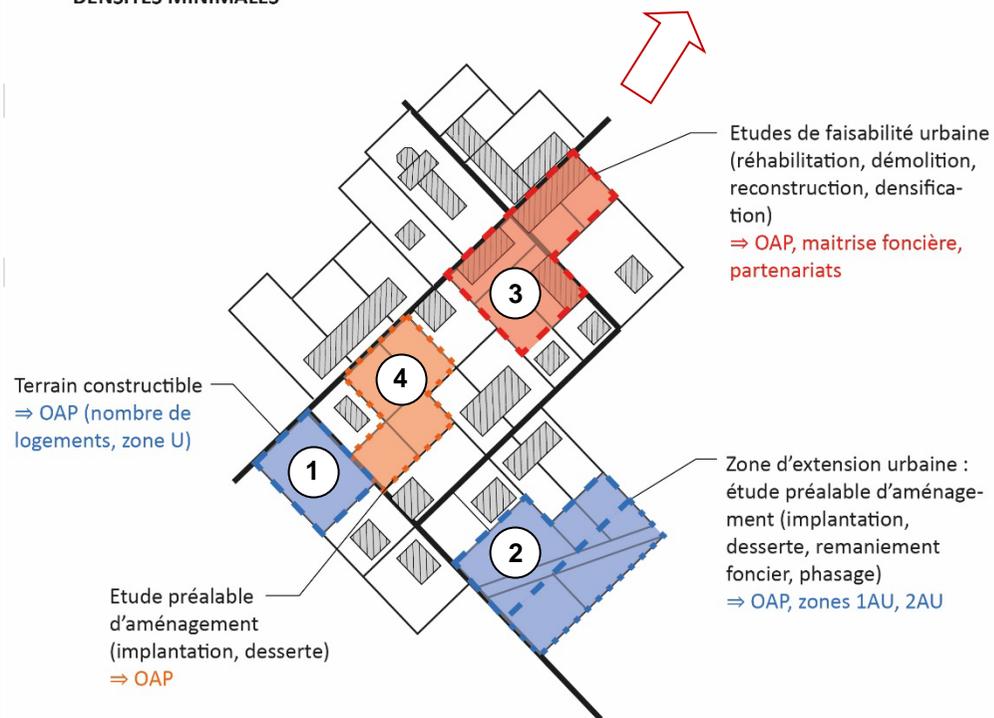
L'OAP permettra de refuser une demande de permis de construire si le projet en question empêcherait une densification (ultérieure) qui sera nécessaire pour atteindre l'objectif de densité minimale.

N°	Surface terrain	Nb log mini
1	2 540 m ²	3 log
2	2 800 m ²	4 log
3	5 230 m ²	10 log
4	4 310 m ²	6 log

INVENTAIRE DE LA VACANCE, DU POTENTIEL DE RÉHABILITATION ET DES DENTS CREUSES



DENSITÉS MINIMALES



Bon à savoir : Densité et surface de parcelle

Densité brute, densité nette et surface moyenne de parcelle

Le SCoT définit une densité minimale par opération par un nombre minimal de logements à réaliser sur un terrain à bâtir (« log/ha »). Il s'agit d'une « densité brute » : La surface à prendre en compte comprend les voiries et espaces publics, voire d'éventuels équipements techniques tel un bassin de rétention nécessaires au bon fonctionnement de l'opération.

	Densité minimale (brute)	Parcelle moyenne	Densité recommandée (brute)	Parcelle moyenne
Coeur d'agglomération	18 log/ha	~420 m ²	20 log/ha	~400 m ²
1 ^{ère} couronne	15 log/ha	~550 m ²	18 log/ha	~420 m ²
Communes périphériques	12 log/ha	~670 m ²	15 log/ha	~550 m ²



Dans une opération d'ensemble, la voirie, les espaces publics... représentent en général environ 20 à 30% de la surface totale ; la surface moyenne d'une parcelle cessible est donc d'autant plus réduite (« surface nette »). Le tableau ci-dessus propose un repère mais n'est pas en soi une orientation opposable. En effet,

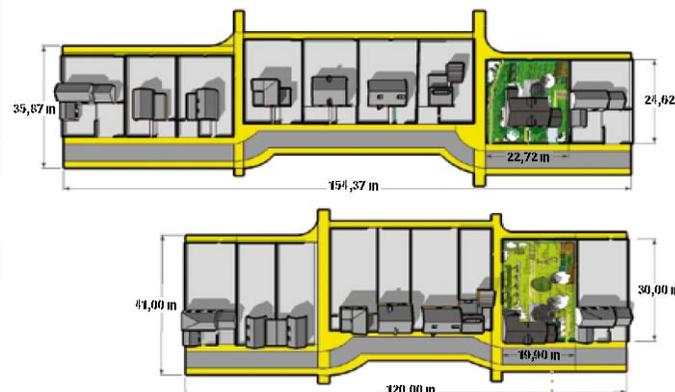
selon les besoins de créer des voies de desserte, la présence d'un habitat collectif ou intermédiaire, la mutualisation de certains espaces (stationnement, espaces verts...), le rapport entre la surface brute et la surface nette peut être sensiblement différent.

Bon à savoir : formes urbaines et densité

Le lien entre la forme de la parcelle et l'espace perçue

A surfaces équivalentes et constructions identiques, l'implantation sur au moins une des limites séparatives et en alignement sur le domaine public permet une meilleure utilisation de l'espace privatif et renforce la qualité urbaine et paysagère des lieux : le jardin paraît plus grand et mieux exploité

Source : Brochure *Habiter autrement, L'extension urbaine – une greffe à réussir*, Département de la Mayenne 53, 2016



Bon à savoir : formes urbaines et densité

Exemples issus de l'appel à projet du CAUE 49 « Habiter autrement »

Etriché, Le Clos de la Roullière, Projet lauréat : 20 log / ha (densité brute)



Bon à savoir : formes urbaines et densité

Exemples issus de l'appel à projet du CAUE 49 « Habiter autrement »

*Daumeray, quartier de la Petite Fontaine, Projet lauréat, 17 log / ha
(densité brute)*



Passerelles d'accès piétons



Entrée de ville

III.4 Constructions dans les villages et écarts

L'espace agricole souffre d'une pression exercée par l'urbanisation. Entre 2001 et 2013, près de 250 ha ont été consommés pour le développement des zones d'habitat, d'activités et les voies de desserte (hors infrastructures routières en général), auxquels s'ajoute l'artificialisation des sols par les constructions agricoles.

En dehors des bourgs et agglomérations urbaines, le développement de l'habitat dans les villages et écarts contribue non seulement au « mitage » du territoire agricole, mais est aussi à l'origine de problèmes de cohabitation avec l'activité agricole. En plus, cet habitat éloigné des services de proximité, à commencer par les commerces, écoles ou services de santé, augmente la dépendance automobile et pose des problèmes d'accessibilité pour les plus vulnérables (personnes âgées, enfants).

Orientations et objectifs du DOO

- En dehors des bourgs et du cœur d'agglomération, l'extension de l'urbanisation est exceptionnelle. Elle peut être admise dans les dents creuses des villages et hameaux ou pour permettre **la valorisation d'un site patrimonial ou touristique**.
- Cependant, un développement limité est admis dans le **village de Saint-Aignan** (Gennez-sur-Glaize), de sorte à permettre l'amortissement des investissements réalisés pour la station d'épuration.
- Le changement de destination du bâti isolé existant est favorisé (sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente, cf. ci-contre) s'il permet de **préserver un bâti devenu inadapté à un usage agricole actuel ou prévisible**, et dans la mesure qu'elle ne crée pas de contraintes significatives pour l'activité agricole sur le site. Les bâtiments ainsi retenus doivent être identifiés par les PLU.

Extrait de l'art. L 151-11 à 151-13 du code de l'urbanisme

Les STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée)

Le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

[...] Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine. »

Le changement d'affectation en dehors des STECAL

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

III.5 Objectif de consommation foncière

Le Grenelle de l'environnement a fait de la limitation de l'artificialisation du foncier agricole et naturel un enjeu majeur pour le territoire national. Les SCoT doivent dorénavant définir des objectifs chiffrés pour assurer une consommation économe de l'espace. Le SCoT établit le cadre pour atteindre cet objectif, notamment par les objectifs ci-avant en matière de :

- Renouvellement et densification du tissu bâti existant,
- Densités minimales pour les opérations d'ensemble,
- Constructions exceptionnelles dans les villages et écarts.

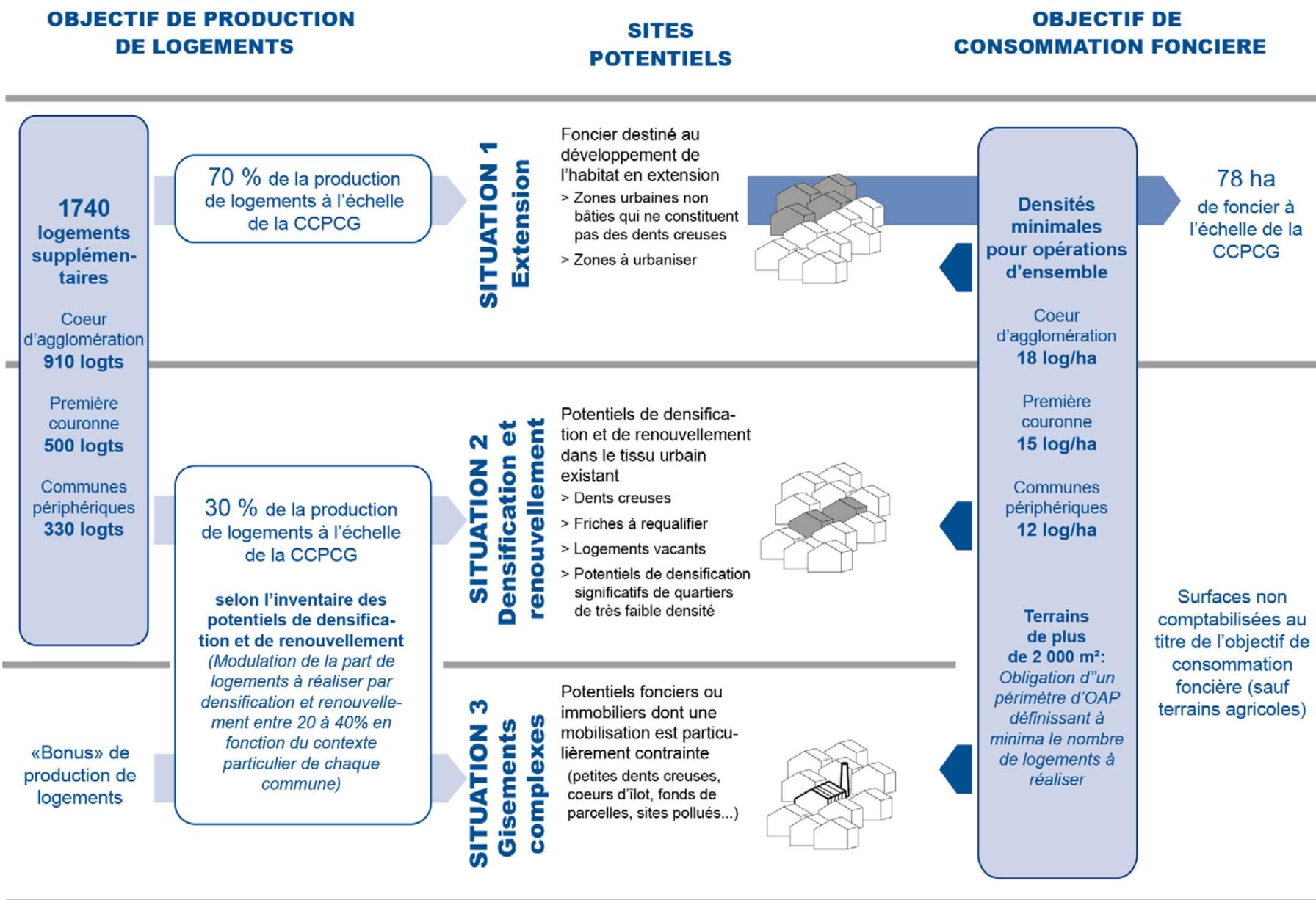
En s'appuyant sur les objectifs de production de logements, de renouvellement et de densités minimales définis ci-avant, la consommation de foncier agricole peut être estimée à 77 ha en extension de l'enveloppe urbaine existante, dont près de la moitié dans le cœur d'agglomération (35 ha), un tiers dans la première couronne (23 ha) et un cinquième dans les communes périphériques (19 ha). Selon ces hypothèses, la densité moyenne des opérations d'ensemble serait de 15,6 logements par hectare à l'échelle de la CCPCG. Pour rappel, la consommation foncière par l'habitat entre 2002 et 2012 était de l'ordre de 150 à 160 ha.

Compte tenu de l'objectif de densification et de renouvellement ci-avant, les surfaces des terrains retenus pour la densification ou le renouvellement à l'intérieur du tissu bâti (dents creuses, friches...) ne sont pas à comptabiliser au titre de l'objectif de consommation foncière, sauf pour les terrains agricoles.

Aussi, les gisements fonciers dont une mobilisation est particulièrement difficile (p.ex. l'habitat ancien vacant ou les situations foncières particulièrement complexes) ne sont pas comptabilisés au titre de la production de logements, en raison du délai de réalisation particulièrement long d'une telle opération.

Orientations et objectifs du DOO

- **L'objectif du SCoT (2018-2028) est de ne pas consommer plus de 78 ha pour le développement de l'habitat**, en considérant :
 - l'objectif de densité minimale des opérations d'ensemble,
 - l'objectif de produire en moyenne 30% des logements à l'intérieur du tissu bâti existant par la requalification du bâti ancien et par le renouvellement et la densification ; Les **terrains constructibles à l'intérieur du tissu bâti existant** ne sont pas comptabilisés au titre de l'objectif de consommation foncière. Toutefois, un terrain à usage agricole doit être comptabilisé dans tous les cas, quel que soit sa situation et sa surface.
- En tout état de cause, l'objectif de consommation foncière de chaque commune est à préciser en fonction des objectifs qu'elle retient dans le cadre défini par le SCoT pour le développement démographique, la production de logements dans le tissu urbain existant et les densités bâties des opérations de logements prévues.
- Ne sont pas comptabilisées au titre de l'objectif de production de logements les **potentiels fonciers ou immobiliers dont une mobilisation est particulièrement contrainte** (petites dents creuses, cœurs d'îlot, fonds de parcelles, sites pollués...). L'identification de ces enclaves fait l'objet d'une appréciation au cas par cas et doit être justifiée par la difficulté objective de réaliser une opération immobilière à l'horizon de planification de 10 ans. Les éventuels logements produits sur ces terrains constituent ainsi un bonus qui vient s'ajouter à l'objectif de production de chaque commune défini par le SCoT. Pour autant, ils sont à prendre en compte au titre de l'objectif de renouvellement et de densification.



Exemple de calcul des objectifs

Réalisation de logements supplémentaires		Inventaire des potentiels de densification et de renouvellement	
Objectifs de production, part de renouvellement et foncier en extension urbaine		Nb de logements	
		Dents creuses	70
		Friches à requalifier	0
		Parcelles densifiables	90
		Logements vacants	140
Besoin en logements supplémentaires (objectif inscrit au SCoT: point mort et accueil)	1000		
Gisements complexes ("bonus" non comptabilisé au titre de l'objectif de production; selon inventaire des potentiels de densification et de renouvellement)	30	Gisements complexes	30
Potentiel de logements à traduire dans le PLU (A)	1030	Potentiel de production à l'intérieur du tissu bâti existant (B)	330
Potentiel de logements à produire à l'intérieur du tissu bâti existant (B)	330		
Part de production à l'intérieur du tissu bâti existant (C=B/A)	32%		
Logements supplémentaires à prévoir en extension urbaine (D=A-B)	700		
Densité minimale par opération d'ensemble (objectif inscrit au SCoT)	18 log/ha		
Foncier nécessaire en extension urbaine pour la réalisation des logements	38,9 ha		

III.6 La mixité sociale

Le parc social représente près de 12% du parc de logements. L'offre en logements à vocation sociale, dans le parc public ou le parc privé conventionné, est essentiellement concentrée dans la Ville de Château-Gontier (3/4 des logements HLM du territoire) et souffre globalement d'un vieillissement. Ainsi, la Ville de Château-Gontier observe une certaine paupérisation de sa population tandis que les communes de la première couronne concentrent l'accueil des primo-accédants.

Les bailleurs sociaux ont globalement tendance à se désengager dans les communes rurales (revente aux locataires des logements vieillissants sans assurer le renouvellement de l'offre). Aussi, des difficultés pour mobiliser les bailleurs sociaux pour des petites opérations de lotissements sont constatées.

Un renouvellement et une meilleure répartition du parc social sont nécessaires, mais les objectifs doivent être différenciés. Si une certaine mixité devrait être recherchée partout, l'offre pour le public très social devrait se situer à proximité des services et des transports collectifs.

Le Plan Départemental de l'Habitat a été adopté en 2015 ; à l'échelle du Sud Mayenne, il retient un besoin en logements à caractère social moins important qu'en moyenne départementale, focalisé notamment sur le locatif social (11% de la production) et l'accession intermédiaire (38% de la production). Pour toutes les typologies de logement social (y compris l'accession sociale), ces besoins se concentrent dans les principaux pôles urbains et structurants (selon le PDH : Château-Gontier et Azé). Dans les communes rurales, les besoins concernent notamment l'accession intermédiaire.

Orientations et objectifs du DOO

- **En cohérence avec le PDH, la production de logements en accession intermédiaire devra représenter environ 2/5 de la production et se répartir sur l'ensemble du territoire**, notamment dans la ville de Château-Gontier et plus largement sur le cœur d'agglomération, puis en fonction des besoins locaux dans les autres communes.
- **Les logements sociaux dont le besoin est estimé par le PDH à environ 10% de la production, devront essentiellement être localisés dans le cœur d'agglomération.**
- **En priorité, il s'agira de renouveler l'offre dite « très sociale »** en favorisant les secteurs desservis par les transports en commun et bien équipés en commerces et services, voire d'emplois, en intégrant des projets de réhabilitation lourde sur la ville de Château-Gontier pour adapter la typologie des logements à l'évolution de la demande et des modes de vie.
- **Plus généralement, les orientations du PDH de la Mayenne** devront être prises en compte, notamment concernant les ressources des ménages, les parcours résidentiels des primo-accédants et les réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité (accueil de ménages en perte d'autonomie, projets intergénérationnels...), et concernant la requalification, le renouvellement et la gestion du parc social en partenariat avec les partenaires institutionnels, intégrant l'amélioration du confort thermique, la résidentialisation et la programmation des démolitions des patrimoines obsolètes.

III.7 L'accueil des gens du voyage

La loi oblige les communes de plus de 5 000 habitants d'organiser les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage précise la capacité et l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que les actions à caractère social destinées aux gens du voyage qui les fréquentent.

Au 1er avril 2015, une aire d'accueil existe sur le territoire à Château-Gontier (24 places permanentes, moyenne des séjours des familles de 29 jours) et une aire de grand passage à Azé (8 000 m² pour l'accueil de groupes dans le cadre de rassemblements religieux, culturels ou familiaux).

En ce qui concerne l'adaptation des équipements aux besoins, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2016-2021 de la Mayenne retient notamment le développement d'un habitat adapté pour faire face à un besoin de plus en plus pressant lié à des demandes de sédentarisation (terrains familiaux privés ou locatifs, logements « classiques » en maisons individuelles adaptées.

Par ailleurs, le Schéma départemental définit les objectifs pour l'accompagnement et l'insertion par la scolarisation, l'insertion professionnelle, l'insertion par la santé et l'insertion par l'accès aux droits, aux loisirs et par l'animation sociale.

Orientations et objectifs du DOO

- Les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage devront être pris en compte, notamment en ce qui concerne les solutions d'accueil sur terrains familiaux, en lotissements ou en maison adaptés aux particularités du mode de vie des gens du voyage.

III.8 La conception des extensions urbaines

Le développement urbain modifie le paysage et en crée de nouveaux. Le choix d'un site plutôt qu'un autre est déterminant. Ainsi les politiques foncières devraient en amont tenir compte des logiques d'urbanisation à privilégier, en intégrant les différentes dimensions du fonctionnement, du paysage et du patrimoine, des contraintes environnementales.

La qualité des entrées de ville et des vues lointaines doit être une préoccupation forte dans le cadre des projets d'aménagement de nouveaux quartiers. Toutefois, ces aspects ne sont trop souvent pas assez pris en considération du fait du périmètre opérationnel limité des projets. Une réflexion à plus grande échelle devrait ainsi être menée pour apprécier la qualité des aménagements proposés.

Le patrimoine existant, qu'il s'agisse du bocage, du maillage des chemins ou d'un bâti identitaire, peut souvent guider les choix et assurer une cohérence dans le temps long. En particulier, le bocage présente un élément de paysage fort tandis que de nouveaux arbres prendront plusieurs années avant de s'imposer au paysage ; une délimitation des futures extensions urbaines par un linéaire bocager existant est non seulement un moyen économe mais aussi efficace et durable pour assurer l'intégration paysagère des extensions urbaines.

Toutefois, la réflexion sur l'extension urbaine ne doit pas faire oublier les potentiels de densification et de mutation à l'intérieur du tissu urbanisé. Ces potentiels sont en général nombreux ; leur mobilisation doit être une priorité pour toute politique foncière (cf. ci-avant chapitre III.2).

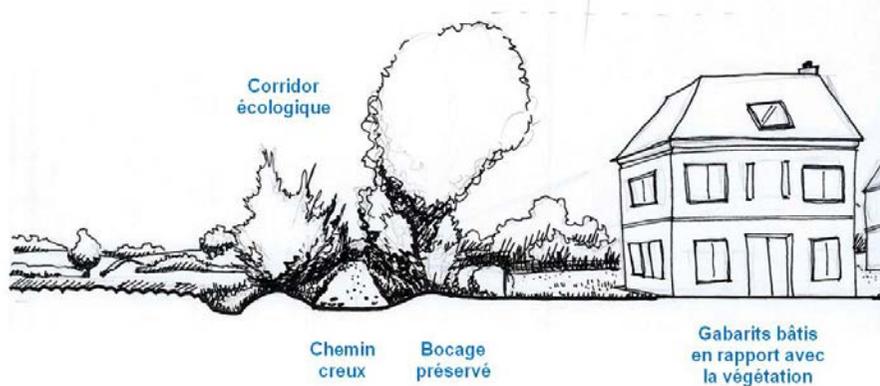
Orientations et objectifs du DOO

- Les sites d'extension urbaine doivent se greffer de manière naturelle sur le tissu urbain existant, au regard de la topographie et du paysage local.
- **Les sites à proximité des centres-villes et centres- bourgs ou des pôles de services et d'équipements sont prioritaires.**
- **Les potentiels de développement à l'intérieur du tissu urbain existant (dents creuses, friches, densification et renouvellement urbain) sont à mobiliser autant que possible avant l'ouverture de l'urbanisation en extension.**
- Les rues de desserte et liaisons douces doivent autant que possible se raccorder aux voies existantes, pour favoriser **les perméabilités piétonnes et cyclables entre les quartiers et les courtes distances.**
- Une attention particulière doit être donnée à la **qualité d'image des entrées de ville** ou de bourg et aux **vues lointaines** de l'intérieur et de l'extérieur. En particulier, il doit être tenu compte des repères et éléments identitaires tels que le patrimoine bâti de valeur, du bocage et des arbres isolés, des gabarits et lignes d'horizon...
- **Une délimitation naturelle des extensions urbaines à long terme par des linéaires de bocage est à rechercher.**

Bon à savoir : concevoir une extension urbaine

Qualifier les entrées de ville – s'appuyer sur le bocage

Exemple d'extension urbaine s'inscrivant dans le maillage bocage et s'appuyant sur les enjeux écologiques (zones humides, gestion des eaux pluviales) ; Source : Les ateliers UP+ de SCE



Favoriser la perméabilité piétonne et cyclable

Exemple de quartiers avec un maillage dense de cheminements doux et un regroupement des places de stationnement en périphérie ; Sources : en haut : Ecocité du Pré Vert à St-Nolff (56), en bas : quartier à Langouët (35)



III.9 La qualité d'usage et environnementale

Dans le contexte actuel, caractérisé d'une part par la crise économique et immobilière et d'autre part par le changement de paradigme manifesté par le Grenelle de l'environnement, l'aménagement urbain et les nouvelles formes d'habiter se retrouvent dans une nouvelle phase d'interrogation et de renouvellement. Certaines communes ont déjà commencé à traduire ces enjeux dans leurs planifications et projets (par exemple à Château-Gontier, Azé ou Bierné...).

Qu'il s'agisse d'opérations de renouvellement ou d'extension urbaine, la qualité urbaine et paysagère, la qualité d'image et d'usage constituent un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire, son image de marque. Non seulement il s'agit de préserver des qualités patrimoniales certaines, mais aussi de forger le patrimoine de demain.

On remarquera que de nombreuses synergies existent entre les différents objectifs, par exemple entre le confort et les apports solaires passifs, entre la qualité d'image et d'usage des espaces extérieurs et la biodiversité...

Orientations et objectifs du DOO

Toute opération d'habitat doit s'inscrire dans une démarche de projet, cherchant à :

- **Optimiser l'implantation des constructions** de sorte à préserver l'intimité de l'espace privatif de chacun et à offrir un dégagement extérieur de qualité (parcelles en bandes, mitoyenneté des constructions, immeubles à étage, habitat intermédiaire ou collectif, orientation en fonction des vues et de l'ensoleillement...);
- **Mutualiser certains espaces** de sorte à créer des lieux fonctionnels et sécurisés pour des usages collectifs (stationnement, espaces de jeux, lieux de convivialité, jardins...) et de sorte à limiter les espaces réservés à la voiture ;
- **Intégrer des fonctionnalités écologiques et la biodiversité** par une conception intégrée des aménagements paysagers, de la gestion de l'eau et des usages ;
- **Limiter la consommation énergétique** par l'optimisation des apports passifs (orientation, ouvertures), la limitation des déperditions (compacité, isolation, inertie) et le recours aux énergies renouvelables.

Les opportunités de densification (densités recommandées), de mutualisation des espaces collectifs et de renforcement de continuités et habitats écologiques devront être prises en compte dans le cadre de l'élaboration des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU ou PLUi**.

IV. L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

Rappel du PADD

Préserver le centre-ville de Château-Gontier

Maîtriser la croissance de l'offre de périphérie

- Définir les localisations d'implantations préférentielles du commerce

Investir le volet qualitatif

- Définir des critères urbains permettant d'améliorer l'image et l'attractivité du territoire
- 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

IV.1 Revitalisation des centralités existantes

Aujourd'hui, le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier dispose déjà de certaines de règles visant à structurer l'aménagement de l'offre commerciale sur le territoire comme le droit de préemption urbain.

Toutefois, le commerce a la possibilité de s'implanter de façon diffuse sur le territoire, fragilisant les centralités : implantation des commerces dits « traditionnels ou de proximité » en périphérie, développement de la vacance en centralité... des indicateurs qui soulignent un début de fragilisation de l'équilibre entre le centre-ville de Château-Gontier et sa périphérie.

Il est rappelé que l'enjeu de maintien des commerces dans les centralités doit être, pour être efficace, accompagné d'une stratégie similaire pour les services publics et les services médicaux. Une telle vision permet à la fois de réduire les déplacements et de pérenniser les équipements en place en maintenant leur irrigation par des flux réguliers. Dans ce même esprit, il est rappelé que la densification de l'habitat dans un rayon de 3 minutes à pied autour de la centralité commerciale constitue un facteur de pérennité des équipements.

Orientations et objectifs du DOO

- Pour affirmer le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale, la priorité est donnée aux implantations en centre-ville et centre-bourg ; il revient à chaque PLU de définir spatialement avec précision un **périmètre de centralité** et d'y associer des règles spécifiques liées à l'application des réglementations sur les périmètres de protection de la diversité commerciale.
- Pour préserver la présence des espaces de convivialité dans les centralités, les communes indiquent dans les PLU les localisations préférentielles de ces espaces.

Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de villages ou des pôles de quartiers ou de nouveaux quartiers caractérisés de façon cumulative par :

- Une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune).
- La présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité comme les Cafés, Hôtels ou Restaurants.
- La mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements (qu'elle soit existante ou souhaitée / prévue par la commune).

Les centralités se caractérisent ainsi par une mixité de fonctions habitat, commerces, services non marchands et espaces de convivialité. Elles constituent l'espace prioritaire d'implantation des commerces pour proposer à la population une mixité des fonctions et des lieux d'animation attractifs. Elles sont destinées à recueillir toute forme de commerce et les collectivités peuvent alléger certaines contraintes d'urbanisme pour faciliter cet objectif.

Afin de préserver la fonction commerciale en centralité, il est recommandé à chaque commune d'intégrer dans son document d'urbanisme le principe de **l'interdiction du changement de destination** : une cellule commerciale, artisanale ou de service ne peut pas se transformer en logement.

Dans l'objectif de maintenir les activités commerciales en centralité, le SCoT invite les communes à utiliser **le droit de préemption sur les fonds de commerce**.

Le périmètre de centralité

Le périmètre de centralité devra s'apprécier dans une logique de déplacement piéton et pourra être étendu, en fonction de l'importance de l'espace urbanisé, à l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

Les périmètres de protection de la diversité commerciale

Selon l'article L123-1-5-II-5° du code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut – « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voiries dans lesquels doit être respectée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Les mesures favorisant la préservation de l'offre commerciale dans les centralités sont ainsi de nature à assurer un renouvellement des cellules commerciales, et permettant de proposer aux consommateurs une offre commerciale de proximité dans des espaces aux fonctions multiples (commerces, habitat, services, espaces de convivialité).

Le diagnostic de l'offre commerciale de la CCPCG recense 369 commerces traditionnels et services, dont 247 sur Château-Gontier, et 5 marchés accueillant des commerçants non sédentaires qui participent à l'animation des centralités et à la dynamique commerciale. Toutefois, le centre-ville de Château-Gontier ne représente que 26,2% de parts de marché des pôles de l'agglomération, contre 48,8% pour l'espace commerciale de périphérie de la Fougetterie. L'équilibre est donc fragile et il apparaît important de préserver l'offre commerciale présente de centralité, dans les bourgs comme sur le cœur d'agglomération.

Soutenir la dynamique commerciale

Certains commerçants sont aujourd'hui organisés en association afin de soutenir une dynamique commerciale.

La préservation de l'offre commerciale s'effectue aussi via des actions devant favoriser cette dynamique commerciale :

- La promotion du dispositif ORAC mis en place sur le territoire du SCoT,
- Le soutien à l'animation commerciale proposée à Château-Gontier par l'association des commerçants
- Le soutien aux marchés.

IV.2 La qualité des espaces commerciaux

Le diagnostic de l'offre commerciale de la CCPCG a mis en évidence une nécessité de valoriser les différents espaces commerciaux, qu'ils soient de centralité ou de périphérie, pour en préserver la fréquentation face au développement des achats par Internet, et pour assurer ainsi la pérennité des activités présentes.

Orientations et objectifs du DOO

- Tout projet de construction ou de requalification d'un espace commercial de périphérie doit proposer des solutions de **mutualisation des espaces extérieurs** (stationnement, zone de livraison, accès...).
- La mise en place d'un **règlement de publicité** est conseillée sur le cœur d'agglomération pour permettre d'améliorer l'image des entrées de ville.

IV.3 Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

La Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier a choisi d'intégrer un DAAC au sein de son SCoT afin d'affirmer des conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, seront susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire. L'article L122-1-9 du code de l'urbanisme précise que le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa (répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture). Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Le territoire souhaite à travers ce DAAC :

- Préserver l'offre commerciale présente dans le centre-ville de Château-Gontier, les centralités de quartier et les centres-bourgs en lien avec la croissance démographique et afin de maintenir le lien social et la dynamique des lieux de vie.
- Maîtriser le développement des grandes surfaces au sein des espaces commerciaux de périphérie.

Le DAAC concerne **les activités économiques destinées à recevoir une majorité de clients particuliers pour bénéficier d'un service, pour acquérir ou retirer un produit que la transaction monétaire soit réalisée sur site ou par voie dématérialisée** :

- Les règles d'implantation définies dans le DAAC concernent les activités de commerce de détail, incluant les activités de bars, ou de restauration ou d'hôtellerie, c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière in situ ou dématérialisée (incluant les drives). Cette définition exclut de fait les services publics ou d'intérêt collectif (cette notion fait référence aux activités de transport, enseignement et recherche, action sociale, santé, culture et loisirs...).

Ainsi, compte tenu de leur influence dans l'animation de la vie locale, les activités de bar, hôtellerie et restauration devront prioritairement trouver leur place dans les centralités.

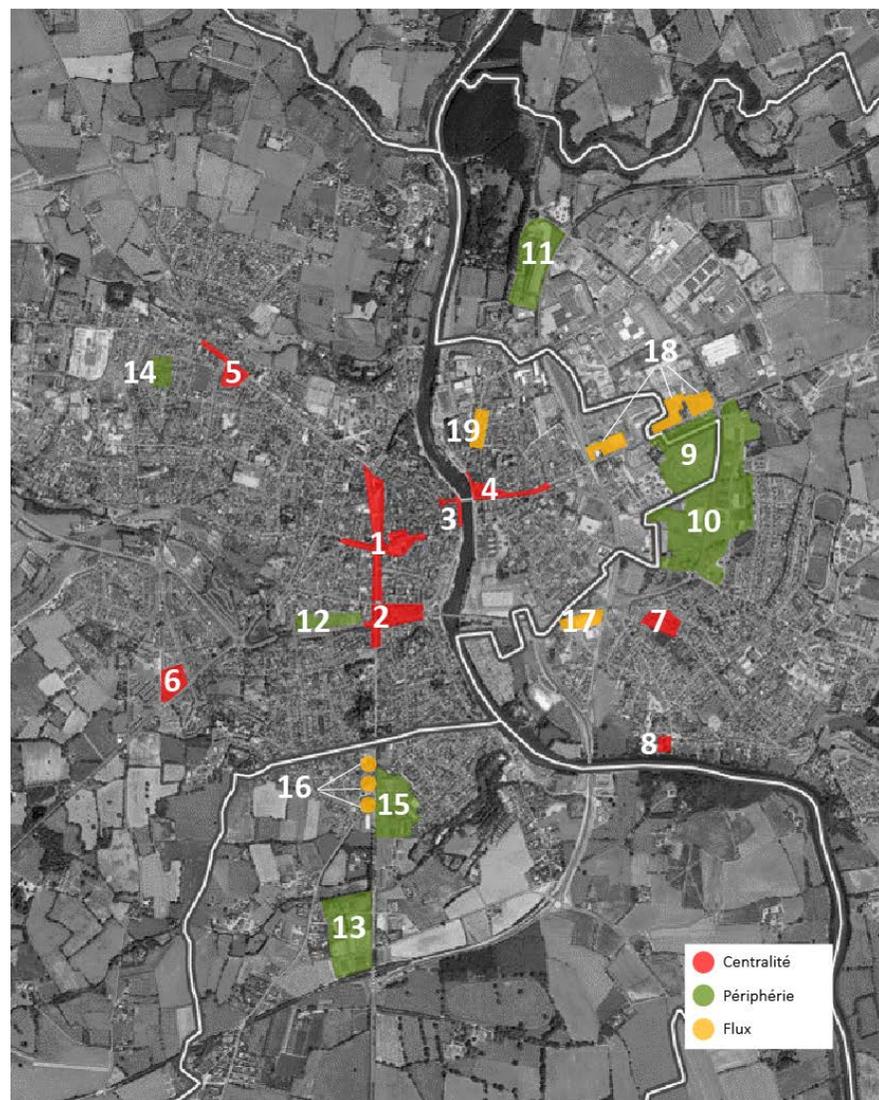
- Sont exclues du champ d'application de ces règles les activités de loisirs permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, motocycles (et motoculture) qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en terme d'aménagement du territoire.
- Compte tenu des surfaces nécessaires, les commerces de véhicules légers et les loisirs ne sont pas concernés par le DAAC.

Définition : La surface de vente :

- La surface de vente est l'espace destiné à l'exposition des produits et à l'accueil de la clientèle jusqu'aux lignes de caisse. Les surfaces affectées au stockage des marchandises et aux sanitaires ou autres locaux sociaux, non destinés à accueillir du public, ne sont pas considérées comme de la surface de vente.
- Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de vente associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

- Le DAAC a pour vocation à **fixer les localisations préférentielles du commerce à l'échelle du territoire**. A ce titre, deux espaces d'implantation sont destinés à accueillir les nouvelles implantations commerciales du territoire selon les conditions explicitées ci-après :
 - **les centralités – et les centralités de quartier**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve de respect des règles urbaines. Ainsi, la présence de grands commerces y est recherchée afin de créer un effet locomotive pour les commerces traditionnels.
 - **les espaces commerciaux de périphérie**, privilégiés pour la création et le développement de grands commerces, dont leur fonctionnement et leur dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Cartographie de localisation des localisations préférentielles du commerce sur le cœur d'agglomération – Focus



Type d'espace	Nom de l'espace	N°
Centralités et centralités de quartier	Château-Gontier centre-ville	1
	Champ de foire, avenue Maréchal Joffre et rue Garnier	2
	Quai Charles de Gaulle	3
	Faubourg	4
	Bazouges	5
	Village des Commerçants	6
	St Aventin – Azé	7
	Prieuré – Azé	8
Et tous les centres-bourgs des communes de la CCCPG		
Espaces de périphérie	Fougetterie	9
	Terre Rouge	10
	ZA La Sargerie	11
	ZA du Guéret	12
	ZA Montcusson	13
	Bazouges Supermarché	14
	Les Sablonnières	15
Espaces de flux	Route de Saint Fort	16
	Gamm Vert	17
	Route de Sablé	18
	Avenue Aristide Briand	19

IV.3.1 IMPLANTATION DANS LES CENTRALITÉS

Liste des centralités et des centralités de quartier :

- Château-Gontier centre-ville
- Château-Gontier quartier Champ de foire, avenue Maréchal Joffre et rue Garnier
- Château-Gontier quartier Quai Charles de Gaulle
- Château-Gontier quartier Faubourg
- Château-Gontier quartier Bazouges
- Château-Gontier quartier Village des Commerçants
- Azé quartier St Aventin
- Azé le Prieuré
- L'ensemble des centres-bourgs des autres communes de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier.

Orientations et objectifs du DAAC

- Afin de permettre de conserver une offre de services de proximité aux usagers, de freiner la vacance du bâti et de conforter l'identité des lieux de vie et afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente hors du périmètre de centralité du centre-ville, des centralités de quartier du pôle structurant de Château-Gontier, et des centralités des autres communes de la CCPCG :
 - Les centralités et centralités de quartiers sont ainsi destinées à accueillir les commerces quelle que soit leur surface de vente.
 - Les commerces jusqu'à 300 m² de surface de vente devront s'implanter en centralité.

IV.3.2 ESPACES COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

Les espaces commerciaux de périphérie se structurent autour des équipements commerciaux stratégiques du territoire avec un rayonnement intercommunal afin de conforter les polarités existantes dans une logique de maîtrise de consommation foncière et de renouvellement urbain (les espaces peuvent être densifiés et le commerce peut se reconstruire sur le commerce). Ils se situent sur le cœur d'agglomération notamment sur le pôle structurant de Château-Gontier, et sur les pôles secondaires d'Azé et Saint Fort. Leurs perspectives d'urbanisation s'entendent au sein de l'enveloppe existante.

Toute extension de ces espaces commerciaux de périphérie ne pourra être autorisée qu'après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches).

Liste des espaces commerciaux de périphérie existants :

- La Fougetterie à Château-Gontier
- Terre Rouge à Azé
- ZA La Sargerie à Château-Gontier
- ZA du Guéret à Château-Gontier
- ZA Montcusson à Château-Gontier,
- Bazouges Supermarché
- ZA Les Sablonnières à Saint-Fort.

Orientations et objectifs du DAAC

- **L'implantation en espaces commerciaux de périphérie est ouverte aux commerces de plus de 300 m² de surface de vente, uniquement sur les espaces définis comme tels dans le DAAC :**
 - La Fougetterie à Château-Gontier
 - Terre Rouge à Azé
 - ZA La Sargerie à Château-Gontier
 - ZA du Guéret à Château-Gontier
 - ZA Montcusson à Château-Gontier
 - Bazouges Supermarché
 - ZA Les Sablonnières à Saint Fort
- Notons qu'en cas de division d'un bâtiment à usage commercial, le seuil de 300 m² de surface de vente par cellule commerciale devra être respecté.
- Dans un objectif de maîtrise des destinations du bâti, de cohérence des activités, il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces de périphérie non définis par le SCoT ne pourra être envisagée.

A plus long terme, un espace commercial de périphérie pourra être envisagé sur le secteur Nord du quartier de Bazouges (par transfert des surfaces existantes).

Les activités artisanales dont l'activité sera complémentaire à celle des commerces et de nature à apporter un service à la clientèle, générant ainsi des flux similaires à la clientèle des commerces pourront être autorisées au sein des espaces commerciaux de périphérie. Les communes auront à charge de définir avec précision dans leur PLU-PLUi des zonages spécifiques pour l'aménagement de nouveaux espaces notamment celui du quartier de Bazouges ou pour la requalification des espaces existants, susceptibles d'accueillir des activités commerciales et non commerciales.

L'aménagement et le développement des espaces commerciaux de périphérie doivent se faire, dans la mesure du possible, en :

- Maitrisant leur extension pour favoriser un modèle de densification et de renouvellement urbain,
- Instaurant une conditionnalité de réaménagement des espaces extérieurs en préalable à tout projet d'implantation ou d'extension en recherchant la mutualisation des espaces extérieurs et des liaisons douces avec les zones urbanisées proches et les équipements voisins.

<i>Nom espace commercial de périphérie</i>	<i>Surface existante occupée</i>	<i>Surface existante disponible</i>	<i>Extensions urbaines futures</i>
La Fougetterie	7 ha	1 ha	-
Terre-Rouge	20 ha	0,7 ha	-

IV.3.3 AUTRES ESPACES POUVANT ACCUEILLIR DU COMMERCE

Si le territoire identifie deux localisations préférentielles du commerce que sont les centralités, et les espaces de périphérie, d'autres espaces sur le territoire accueillent également aujourd'hui une offre commerciale :

- les espaces de flux,
- les zones d'activités non commerciales,
- Les commerces isolés,
- La vente directe.

Orientations et objectifs du DAAC

① Les espaces de flux

- L'urbanisation commerciale des espaces de flux constitue à la fois :
 - Un risque majeur de déstructuration des centralités.
 - Une réponse adaptée pour gérer les flux ne pouvant être absorbés par les infrastructures des centralités.
- On recense sur le territoire 4 espaces commerciaux de flux :
 - l'avenue de Saint Fort (sur la partie Ouest, face à l'espace commercial de périphérie actuel des Sablonnières),
 - la route de Sablé (au Nord de l'espace commercial de périphérie de la Fougetterie),
 - l'Avenue Aristide Briand
 - l'espace accueillant l'actuelle jardinerie Gamm Vert à Azé.

- L'urbanisation commerciale de ces espaces doit ainsi rester exceptionnelle, **limitée à la requalification du bâti existant.**
- Les espaces de flux **ne pourront pas accueillir de nouveaux commerces**, mais la vocation commerciale des bâtiments commerciaux reste acquise, y compris dans le cas d'un changement de propriétaire ou de commerce. L'extension des commerces présents sur ces espaces est possible mais limitée à 10% de la surface de vente actuelle.
- Notons qu'en cas de division d'un bâtiment à usage commercial, le seuil de 300 m² de surface de vente par cellule commerciale devra être respecté.

② Les zones d'activités non commerciales

- Leur fonction commerciale reste exceptionnelle. Elles ne pourront pas accueillir de nouveaux commerces. Elles ont, en effet, pour vocation prioritaire, l'implantation d'entreprises artisanales et industrielles. Une exception est acceptée à cette règle :

La création de showroom quelle que soit la surface à condition que ce showroom soit accolé à une activité artisanale dont la surface doit être supérieure à celle du showroom afin de conserver l'orientation prioritaire de l'espace. Le showroom ne pourra pas excéder 40% de la surface de plancher du bâtiment.

3 Les commerces isolés

- L'installation nouvelle de commerces isolés de toute urbanisation commerciale ayant pour objectif de capter un flux automobile est interdite. Dans le cas d'une station-service, la surface de vente associée à l'activité ne pourra pas excéder 150 m².

Pour les commerces situés hors centralité et hors espace de périphérie, soit les commerces situés en espace de flux, en zone d'activité non commerciale, ou les commerces simplement isolés, leur extension est **possible mais limitée à 10% de la surface de vente actuelle pour éviter la structuration de pôles isolés de toute urbanisation commerciale. L'implantation de nouveaux commerces sur ces espaces est interdite.**

4 La vente directe

- Les activités de commercialisation de produits issus de l'agriculture ou de l'aquaculture sont autorisées quel que soit l'endroit du territoire à condition qu'elles soient situées sur le lieu d'exploitation, elles sont sinon soumises à la même réglementation que les activités commerciales.

Récapitulatif des orientations et objectifs du DAAC :

Type espace	Règles
Centralités et centralités de quartier	<ul style="list-style-type: none">- Pas de restriction sur l'implantation du commerce
Espaces commerciaux de périphérie	<ul style="list-style-type: none">- Constructions, extensions et modifications possibles pour les commerces, à condition de réaliser un projet de plus de 300 m² de surface de vente.- Division cellulaire d'un bâtiment à usage commercial autorisée si les cellules font plus de 300 m² de surface de vente
Espaces de flux, zones d'activités non commerciales et commerces isolés	<ul style="list-style-type: none">- La destination commerciale des bâtiments existants en tant que tel reste acquise.- Interdiction d'implantation de nouveaux commerces.- Extension possible des bâtiments à usage commercial, mais limitée à 10% de la surface de vente actuelle.

V. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION

Rappel du PADD

Poursuivre l'amélioration de la performance des infrastructures routières

- Aménager la RN162 comme axe majeur Nord-Sud
- Libérer le cœur d'agglomération du transit
- Permettre l'aménagement des routes départementales dans le cadre de la politique du Conseil départemental

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

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

- Assurer une desserte en haut débit, puis très haut débit sur l'ensemble du territoire
- Accélérer le déploiement du très haut débit
- Réduire les lacunes de couverture du territoire pour la téléphonie mobile (3G et 4G)

Rappel du PADD

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

- Réfléchir sur le développement des déplacements doux sur le territoire
- Renforcer le transport à la demande sur les secteurs hors agglomération
- Développer un réseau de lignes régulières optimisé pour les principaux pôles d'attraction et équipements (cœur d'agglomération)
- 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

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

V.1 Les projets routiers

Château-Gontier constitue un carrefour structurant du réseau routier du territoire qui y converge en étoile (exception faite de la RD 27 en traversée de Saint-Denis-d'Anjou). La RN 162 marque l'axe majeur, reliant le territoire au réseau autoroutier à Angers et Laval. L'ouverture du contournement Sud en 2013 a marqué une première grande étape pour libérer le centre-ville du trafic en transit. Il s'agira de mener ce projet avec le contournement Nord (déclaré d'utilité publique le 22.9.14) qui assurera la jonction des flux Sud-Ouest.

Le contournement Sud a également apporté une amélioration significative des liaisons entre les axes en direction de l'Est du territoire. A plus long terme, les itinéraires de contournement du cœur d'agglomération par l'Ouest pourraient être améliorés pour faciliter les connexions entre la RD 1 et la RN 162 sans passer par le centre-ville.

Le plan routier départemental a été validé le 6 mars 2017. Des travaux d'amélioration du réseau départemental sont programmés sur différents tronçons et devraient permettre d'améliorer la sécurité pour les différents usagers, y compris les piétons et vélos, notamment : -RD 112 (itinéraire Orginé / Laval), RD 22 (itinéraire Azé / Coudray), RD 114 (itinéraire Château-Gontier / Amboigné), RD 10 (itinéraire Laigne / Quélaine-Saint-Gault), RD 4 (itinéraire RN 162/ Cosse-Le-Viven), et RD 14 (itinéraire Bouère / Saint Denis-d'Anjou). Ces projets pourraient s'inscrire dans une stratégie plus globale de modération de la circulation et de requalification dans les centres-bourgs (cf. chapitre V.3 ci-après).

Au-delà des projets programmés actuellement par le Conseil Départemental, on peut noter des projets de déviation ponctuelle tels que la déviation du trafic de poids lourds à Amboigné.

Orientations et objectifs du DOO

- **Le projet de contournement Nord de Château-Gontier** devra être réalisé selon les études et procédures en cours pour équilibrer l'Est et l'Ouest du territoire (accessibilité, développement résidentiel et économique) et pour libérer le centre-ville des flux de transit Est-Ouest.
- **Les futurs projets d'aménagement de la RN 162** devraient faciliter l'accès au réseau autoroutier à Angers et à Laval et pour assurer la sécurité des usagers (créneaux de dépassement, carrefours), en favorisant une réalisation par étapes et par tronçon, sans perdre de vue la vision d'une 2x2 voies entre Laval et Angers à terme.
- A terme, les **itinéraires de contournement du cœur d'agglomération par l'Ouest** devraient être réaménagés pour relier la RN 162 à la RD 22, en envisageant l'aménagement de voies nouvelles entre la RN162 et la RD20 et entre la RD20 et la RD22.
- Les **travaux d'amélioration du réseau des routes départementales** devraient être facilités, notamment pour améliorer la sécurité des usagers et permettre l'aménagement d'itinéraires de mobilité douce entre le cœur d'agglomération et la 1^e couronne, en cohérence avec le Plan routier départemental.

V.2 L'offre en transports en commun

Château-Gontier s'inscrit dans un territoire régional caractérisé par des villes moyennes : Laval, Sablé-sur-Sarthe, Segré, ainsi que la proximité d'Angers. Les liens fonctionnels sont importants : emplois, équipements de formation et de santé, gares TGV. L'offre de transport par bus existe mais devra être renforcée, de concert avec les acteurs départementaux et régionaux. Si une remise en service du transport voyageurs sur le rail n'est pas envisageable à court terme, cette possibilité devra rester ouverte à long terme.

En complément des lignes de bus départementales, le schéma local de mobilités de la CCPCG définit le cadre pour le développement d'une offre de transports en commun pour le court terme et son élargissement à long terme, avec une réflexion sur la création d'un réseau de bus du cœur d'agglomération et de l'offre de transport à la demande pour les communes en 1^e et 2^e couronne.

Orientations et objectifs du DOO

- Les **liaisons par bus entre le cœur d'agglomération et les pôles urbains de Laval, d'Angers, de Segré et de Sablé-sur-Sarthe** devraient être préservées et améliorées dans la mesure du possible, de concert avec la Région (autorité organisatrice des transport).
- En particulier, **l'accès au réseau à grande vitesse** doit être facilité par l'aménagement d'un pôle multimodal à Laval et l'amélioration des correspondances à Laval, Angers et Sablé-sur-Sarthe.
- Le **développement d'un réseau optimisé de lignes de bus pour desservir les principaux pôles d'attraction et d'équipements du cœur d'agglomération** est à poursuivre.
- En dehors du cœur d'agglomération, le développement du **transport à la demande** est à favoriser, par un renforcement de l'offre du Petit Pégase et l'accompagnement des personnes à mobilité réduite.
- **La voie ferrée Château-Gontier – Sablé-sur-Sarthe** est à valoriser pour le transport de marchandises (fret) en lien avec les zones économiques (ZAE Est, Parc des alcools). A terme, une remise en service du transport de voyageurs doit rester possible.

V.3 Les traversées de localité

Pour remédier aux nuisances générées par la circulation en traversée de localité, les mesures de requalification de l'espace public et de modération de la circulation motorisée devront être poursuivies. Dans le cœur d'agglomération, la mise en service du contournement Sud et le projet de contournement Nord apporteront des réponses fortes ; un projet de requalification de l'espace public est en cours à Loigné-sur-Mayenne et à Houssay. A Chemazé, une route de contournement a été aménagée. Il s'agira maintenant de généraliser une stratégie de modération de la circulation et de requalification des centres-bourgs sur l'ensemble du territoire.

Certaines communes sont particulièrement impactées et demandent une intervention prioritaire du fait de l'importance de la circulation, des populations et des potentiels de renouvellement (soit les bourgs situés sur les routes départementales de catégorie 1). Mais l'enjeu de la cohabitation entre circulation motorisée et autres usagers de l'espace public concerne toutes les communes et tout type de quartier.

Dès lors, il s'agit d'inscrire le projet d'une modération de la circulation dans un véritable projet de requalification globale des centres-bourgs, alliant la qualité des espaces publics à l'offre de commerces et d'équipements, et à la mobilisation des gisements fonciers et immobiliers (réhabilitation de l'habitat vacant, densification).

Orientations et objectifs du DOO

- **La modération de la circulation et la cohabitation sécurisée des différents modes de déplacement** sont une condition indispensable pour tout projet d'aménagement ou de requalification de voirie en traversée de localité. Selon les contextes, l'aménagement de zones 30 ou de zones de rencontre (limitées à 20 km/h) devraient être privilégiées. Partout où c'est possible, ces projets devraient s'inscrire dans une réflexion d'aménagement globale intégrant l'animation par les commerces et équipements, le maillage des itinéraires piétons et vélos ainsi que la mobilisation des gisements fonciers et immobiliers (densification en dents creuses, réhabilitation de l'habitat ancien, projets de démolition-reconstruction).
- **Les traversées de bourg de Gennez-sur-Glaize, Laigné, Loigné-sur-Mayenne et Saint Denis-d'Anjou** (soit les bourgs situés sur des routes départementales de 1ère catégorie) sont à réaménager en priorité.
- **A Amboigné**, le trafic de transit devra être orienté sur une nouvelle voie évitant la traversée du centre bourg.
- **A Saint Denis-d'Anjou**, une réflexion doit être menée sur les synergies possibles entre un projet de valorisation du centre-ville historique et une nouvelle voie de contournement, de sorte à préserver l'animation du centre-ville et maîtriser l'extension urbaine.
- **Dans le cœur d'agglomération**, les flux Nord-Sud doivent être orientés sur le contournement Sud et le futur contournement Nord.

Bon à savoir : Traversées de localité

Apaiser la circulation et requalifier l'espace public des centres-bourg

Exemples d'aménagement de traversées à Azé (en haut) et Loigné-sur-Mayenne (en bas)



Zones 30 ou zones de rencontre (20 km/h) ?

Zone de rencontre	Zone 30
<p>Les piétons sont prioritaires sur tous les autres véhicules et peuvent circuler sur toute la largeur de l'espace public.</p> <p>Par conséquent, ni traversées piétonnes ni bandes ou pistes cyclables sont matérialisées. Il est cependant conseillé de matérialiser les cheminements privilégiés pour faciliter l'orientation et l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.</p> <p>La circulation est autorisée à 20 km/h, sans limitation du trafic (y compris les transports en commun).</p>	<p>Le piéton reste contraint au respect des règles générales du Code de la route, notamment en termes de traversées et de trottoirs.</p> <p>Toutefois la vitesse réduite des véhicules permet la traversée des piétons dans de bonnes conditions de sécurité.</p> <p>Les cyclistes et véhicules motorisés se partagent la chaussée sans nécessité d'aménagements spécifiques, de type bande ou piste cyclable. Le double sens cyclable est le principe général.</p>

Exemples de zones de rencontre

Source : Zones de circulation apaisée, Fiche n°2, CERTU, 2009



V.4 L'attractivité des modes actifs

En ce qui concerne les modes actifs (piétons et vélos), l'amélioration des conditions de déplacement passe par des réalisations et améliorations souvent ponctuelles, dans le cadre d'une requalification de voirie ou d'un aménagement de quartier. Une vision d'ensemble est donc nécessaire pour favoriser l'émergence d'un maillage de cheminements continus et attractifs.

Aussi, il s'agira de signaler et d'aménager des itinéraires structurants entre le cœur d'agglomération et les communes de la 1^e couronne. Certains projets sont en cours ou programmés à ce titre dans le cadre des aménagements de routes départementales : aménagement de la RD1 vers Laigné-sur-Mayenne, création d'une liaison douce vers Ménil et Saint-Fort (dans le cadre de l'aménagement de la RD 267 / contournement Sud) ; pour d'autres les études sont engagées ou envisagées, notamment sur la RD 28 vers Gennez-sur-Glaize.

Aussi, des synergies existent déjà entre les itinéraires de loisirs (chemins de halage, voie verte) et les besoins quotidiens. En particulier, il s'agira des itinéraires vélos le long de la Mayenne (Vélo Francette, chemin de contre-halage) et du projet de liaison vers la vallée de la Sarthe et la Loire à Vélo (cf. chapitre VIII).

Orientations et objectifs du DOO

- Tout projet d'aménagement de voirie ou d'urbanisation doit être l'occasion pour **améliorer les conditions de déplacement des piétons et vélos**, par la sécurisation des itinéraires et le renforcement ou le prolongement de leur maillage.
- Les collectivités définissent **un plan de référence des itinéraires de déplacement piétons et vélos à aménager ou requalifier** à l'échelle des centres-bourgs et centres-villes et des liaisons vers les principales poches d'urbanisation isolées. Ce plan intègre les projets de renouvellement ou d'extension prévus. Dans le cœur d'agglomération, le schéma directeur des liaisons douces fait office de plan de référence.
- **A l'échelle intercommunale, il s'agit d'aménager en priorité des itinéraires cyclables sécurisés entre les communes de la 1^e couronne et le cœur d'agglomération.** Ces itinéraires peuvent emprunter des cheminements existants ; le long des routes départementales de première catégorie, ils doivent être sécurisés (protections physiques ou pistes séparées).
- **Les synergies avec les itinéraires de loisirs ou de tourisme sont favorisées**, notamment en ce qui concerne la voie verte entre le cœur d'agglomération et Chemazé, le chemin de halage entre le cœur d'agglomération et Saint Sulpice et Houssay, et le projet d'itinéraire reliant la Sarthe au cœur d'agglomération (cf. chapitre VIII.2).

V.5 L'offre de stationnement

L'importance des déplacements en voiture est une évidence sur les territoires ruraux. Si l'offre de stationnement est globalement satisfaisante, y compris dans le cœur d'agglomération, il s'agira de répondre aux nouveaux besoins (co-voiturage, véhicules électriques...) et d'optimiser et de mutualiser l'offre existante pour limiter l'artificialisation des sols.

En effet, les nouvelles pratiques et technologies demandent d'adapter l'offre. En 2016, on recense sur le territoire de la CCPCG 9 aires de covoiturages de plus de 10 places (dont 4 dans le cœur d'agglomération) et 3 aires plus petites, pour un total d'environ 170 places. Plusieurs projets sont en cours.

Quant au développement des véhicules électriques, le Plan de déploiement du Conseil Départemental et Transport Energie Mayenne (TEM) prévoit sur le territoire de la CCPCG 5 points de recharge en 2017 et 2018. De plus, la réglementation exige qu'à partir de 2017 les nouveaux bâtiments - logements, activités, commerces, services publics - soient pré-équipés pour l'installation de bornes de recharge.

En ce qui concerne les grands besoins de stationnement, il s'agit de différencier les usages quotidiens qui demandent une offre structurée et aménagée, et des usages ponctuels voire exceptionnels. Pour ces derniers des solutions de mutualisation entre différents besoins (par exemple entre différents équipements et entreprises) ou des aménagements légers temporaires (notamment dans le cadre d'évènements en dehors des agglomérations urbaines) permettent des gains économiques et écologiques.

Orientations et objectifs du DOO

- Le dimensionnement de l'offre de stationnement pour l'aménagement ou l'extension d'équipements commerciaux, culturels ou de loisirs doit tenir compte de l'offre existante à proximité et des solutions de mutualisation entre différents équipements.
- En particulier, la mutualisation des grands parkings de pôles commerciaux périphériques ou du projet de parc Saint-Fiacre est à favoriser, avec des activités ou équipements à proximité ou pour des évènements exceptionnels (le cas échéant en combinaison d'un service de navette).
- L'aménagement et la signalisation d'aires de covoiturage est à favoriser.
- Les projets de déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques de TEM et du Conseil Départemental devraient être pris en compte notamment lors de l'aménagement ou la requalification des parkings publics.
- Les exigences d'installation de bornes de recharge dans les nouvelles constructions devraient être rappelées dans les règlements d'urbanisme.

V.6 L'aménagement numérique

L'aménagement numérique constitue de plus en plus un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi pour les habitants. La stratégie de déploiement retenue par la Communauté de Communes est de veiller à l'équité territoriale notamment dans le traitement équilibré entre l'espace urbain et le monde rural. L'objectif poursuivi est de limiter la fracture numérique, digitale et téléphonique. Cette volonté d'équilibre territorial se traduit par une complémentarité affirmée entre l'intervention en faveur des territoires ruraux et l'intervention privée orientée vers l'agglomération castrogontérienne.

En résonance avec le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN, porté par le Conseil Départemental), la stratégie de déploiement de la fibre et la montée en débit sur la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier définit plusieurs sites prioritaires, identifiés comme constituant "la communauté numérique du Pays de Château-Gontier". Quatre secteurs sont ainsi prioritairement raccordés au Très Haut Débit (>30 Mbit/s) :

- Les zones d'activités économiques et commerciales qui structurent le territoire ; la fibre optique permet une compétitivité renforcée pour les entreprises répondant à ces exigences.
- L'enseignement et la recherche où les Technologies de l'Information et de la Communication appliquées à l'Enseignement (TICE) offrent des opportunités d'usages directs (télé formation, espaces numériques de travail...).
- Le secteur de la santé : la plupart des applications de santé seront à l'avenir numérisés (dossier médical unique du patient, systèmes de visioconférence, etc.).

- Les administrations centralisées et décentralisées pour la mise en place de nouveaux usages (portail des services publics en ligne pour les administrés).

Par ailleurs, la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier, les Villes d'Azé, Château Gontier, Saint Fort et Orange ont signé une convention de programmation et de suivi des déploiements du Très haut Débit FttH (Fiber to the Home). Cette convention intervient dans le cadre du programme national en faveur du Très Haut Débit (THD) pour couvrir 100% de la population d'ici 2022.

Orientations et objectifs du DOO

- Les quatre secteurs prioritaires pour le raccordement au Très Haut Débit sont :
 - Les zones d'activités économiques et commerciales,
 - L'enseignement et la recherche,
 - Le secteur de la santé,
 - L'administration centralisée et décentralisée.
- Les collectivités intègrent la desserte par l'aménagement numérique dans le **choix et le phasage de leurs projets de développement urbain** (habitat, activités, équipements), de façon à favoriser les synergies avec le déploiement du très haut débit et à éviter les « zones blanches ».
- Dans le cadre d'**aménagements urbains ou de travaux sur les infrastructures existantes**, l'opportunité de pose de fourreaux (réseaux filaires : ADSL ou fibre optique) ou d'autres réservations (p.ex. pour la localisation de stations relais) doit être étudiée, de concert avec les opérateurs publics et privés.

Sur le territoire du **cœur d'agglomération**, il s'agit en particulier de tenir compte du projet de déploiement de la fibre optique.

VI. LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Rappel du PADD

Développer les filières d'énergie 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 encadrer les installations au sol
- Favoriser le développement de la filière bois et de la méthanisation

Objectifs d'économie d'énergie et de durabilité intégrés relatifs au développement urbain et de la mobilité

- Le rééquilibrage entre le cœur d'agglomération et la 1^e couronne
- L'exemplarité et la durabilité des quartiers et des équipements
- Le développement des transports en commun et les modes actifs

VI.1 Les énergies renouvelables

Un plan climat énergie territorial (PCET) a été mis en place à l'échelle du Sud- Mayenne et adopté le 25 juin 2013. Le volet « air » est actuellement en cours d'élaboration par le GAL Sud Mayenne (PCAET).

Au-delà de ce cadre, le développement des énergies renouvelables (EnR) est un enjeu stratégique autant sur le plan écologique qu'économique : structuration de filières bois-énergie, méthanisation, installations photovoltaïques et solaires thermiques... La CCPCG souhaite soutenir ces initiatives tout en maîtrisant d'éventuels impacts sur le paysage et l'environnement.

Toutefois, le développement de parcs photovoltaïques ou solaires au détriment de l'activité agricole ou d'autres valorisations économiques d'un site en attente de projet ne sont pas souhaités. En effet, les toitures des grands bâtiments, équipements de loisirs ou commerciaux, bâtiments industriels ou logistiques offrent des potentiels significatifs.

Quant au développement de la méthanisation, le territoire de bocage et d'élevage et les industries agroalimentaires constituent un gisement important qu'il s'agit de valoriser. Pour favoriser l'économie circulaire sans recourir à l'importation, les matières organiques méthanisables doivent idéalement provenir des déchets ou sous-produits du territoire. A noter que depuis le 20 avril 2015, les projets de méthanisation sont éligibles au Fonds Chaleur de l'ADEME.

Orientations et objectifs du DOO

- Le développement de **parcs éoliens** est favorisé en cohérence avec le schéma régional et les zones de développement éolien, en particulier dans les périmètres des anciennes zones de développement éolien de Château-Gontier et de Quélaines – Saint Gault.
- L'installation de **parcs photovoltaïques et solaires thermiques** est favorisée en toitures, notamment de grands équipements ou bâtiments d'activités. Les installations au sol sont interdites si elles entrent en concurrence avec d'autres activités actuelles ou potentielles, notamment urbaines, agricoles, touristiques ou économiques.
- Les projets de **méthanisation** sont à localiser en dehors des zones habitées (hors sièges agricoles) et ne doivent pas produire des nuisances significatives pour ces dernières. Les projets de valorisation des gisements locaux sont privilégiés.

VI.2 La sobriété énergétique du bâti et des transports

La réduction des émissions des gaz à effet de serre concerne aussi les politiques d'aménagement du territoire. La performance énergétique des futures constructions demande une réflexion sur les orientations et les formes urbaines dès les choix d'aménagement à l'échelle du quartier.

En ce qui concerne l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables et l'isolation du bâti par l'extérieur, la législation a évolué ces dernières années et établit désormais un cadre clair qu'il s'agit de respecter dans les règlements d'urbanisme. Les dispositifs de soutien au photovoltaïque sont en cours d'évolution*, et la Loi sur la Transition énergétique peut impacter l'aspect des bâtiments (isolation par l'extérieur)**.

Cependant, les choix du SCoT sont déterminants en ce qui concerne la coordination de l'urbanisation et des transports : en particulier, les objectifs de rééquilibrage du développement en faveur du cœur d'agglomération et le développement de lignes régulières de transport en commun doivent permettre de limiter la dépendance automobile (cf. chapitres III.1, V.3 et V.4 ci-avant).

En ce qui concerne la sobriété des transports, la CCPCG équipera deux bennes à ordures ménagères en GNV (avec adaptation de la station service).

Orientations et objectifs du DOO

- La sobriété énergétique des nouvelles constructions doit être favorisée dès la **conception des plans d'aménagements** par l'optimisation des apports passifs (orientation, ouvertures) et la compacité des constructions (mitoyenneté). Une **approche bioclimatique et environnementale des projets d'ensemble** est privilégiée.
- Les règlements d'urbanisme ne doivent pas empêcher **l'isolation du bâti existant par l'extérieur** (emprises sur domaine public ou limites séparatives) ou l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables, dans le cadre défini par la loi (art. R.151-6 du Code de l'Urbanisme).

* La modification des tarifs de rachat de l'électricité photovoltaïque fait l'objet de réflexions au sein du Ministère de l'Écologie, dans le but de simplifier la pose de panneaux sur les bâtiments existants et de relancer le photovoltaïque de petite taille, bien adapté aux projets locaux dans les territoires.

**Dans le projet de Loi sur la Transition énergétique, l'isolation par l'extérieur des bâtiments prévaut sur les règles d'urbanisme (sauf dans les secteurs sauvegardés ou classés). En outre, l'isolation par l'extérieur peut poser des problèmes vis-à-vis des règles d'urbanisme ou des limites séparatives, problèmes qui peuvent être détournés par une modification simplifiée de PLU (dérogations).

VII. LA VALORISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Rappel du PADD

Protéger les espaces agricoles de la pression urbaine

- Limiter la consommation foncière
- Stopper le mitage du territoire, y compris par le bâti agricole
- Intégrer les diagnostics agricoles dans les études de planification

Développer le potentiel économique agricole

- Favoriser le maintien de la filière élevage
- Favoriser les activités de diversification liées à l'activité agricole

VII.1 La consommation économe du foncier

L'agriculture est une composante majeure du territoire : 67,5% du territoire est classé en Surface Agricole Utile (SAU). Elle lui confère une identité rurale et contribue à la qualité du cadre de vie et de ses habitants. Il s'agira de limiter au maximum la perte du foncier agricole utile par l'artificialisation des sols.

En effet, l'espace agricole souffre d'une pression exercée par l'urbanisation. Entre 2002 et 2012, près de 250 ha de foncier ont été consommés pour le développement des zones d'habitat, d'activités et les voies de desserte associées, auxquels s'ajoute une certaine artificialisation des sols par les nouvelles infrastructures routières et les constructions agricoles. En plus des espaces artificialisés, les espaces agricoles peuvent être transformés en espaces naturels (boisement, par exemple), ou laissé en friches pour les parcelles les moins rentables, suite à des cessations d'activité.

Orientations et objectifs du DOO

Le DOO définit des objectifs précis pour le développement de l'habitat, des équipements et des activités pour assurer une utilisation économe du foncier agricole, notamment par la priorité donnée au développement à l'intérieur du tissu urbain existant (densification, réhabilitation, renouvellement) et des objectifs chiffrés pour limiter les extensions urbaines. **Ainsi, le développement urbain ne doit pas consommer plus de 183 ha entre 2018-2028** (surfaces disponibles et réserves foncières pour extensions urbaines futures), soit :

- Maximum de 77 ha pour l'extension urbaine pour le développement de l'habitat (cf. chapitre III.5),
- Maximum 104 ha pour le développement des activités, dont 15 ha pour les zones de proximité hors cœur d'agglomération et 89 ha pour les zones d'activités structurantes (surfaces disponibles et réserves foncières pour extensions urbaines futures ; cf. chapitre II),
- Maximum 2 ha pour le développement des espaces commerciaux de périphérie (surfaces disponibles et réserves foncières pour extensions urbaines futures ; cf. chapitre IV).

Aussi, le DOO définit un cadre explicite pour **le développement des villages et écarts qui doit être exceptionnel** pour ne pas augmenter le mitage du territoire.

VII.2 Les diagnostics agricoles

L'agriculture joue un rôle important dans le développement économique, social et culturel de la CCPCG. Si le nombre d'exploitations et d'actifs diminue, le potentiel économique reste important. En effet, l'activité agricole, génère des emplois dans ses filières amont (agrofourmiture, matériel, ...) et aval (coopératives, industries agroalimentaires, ...). Les outils de planification devront permettre de préserver l'espace agricole comme outil de production durable et économique sur le territoire, et assurer la bonne cohabitation entre activités agricoles et zones résidentielles. L'évaluation des impacts négatifs et positifs d'un projet est donc obligatoire (décret 2016-1190 du 31 août 2016). Selon la charte Agriculture et urbanisme de la Mayenne, le diagnostic agricole devrait notamment porter sur les problèmes rencontrés, les difficultés d'accès ou de cheminement, la cohabitation avec les tiers, la déprise agricole, etc.

Orientations et objectifs du DOO

Les choix des périmètres d'urbanisation future devront prendre en compte les impacts de l'extension urbaine sur l'activité agricole, notamment sur les contraintes d'exploitation (respect des distances réglementaires, conflits de voisinage avec l'habitat, accès aux champs...).

VII.3 La valorisation de la production locale

Si l'agriculture était jusqu'à présent majoritairement tournée vers une production d'élevage, on observe une augmentation des surfaces en céréales aux dépens des surfaces en herbe. En effet, les pratiques évoluent et les exploitations se tournent vers d'autres activités moins contraignantes. Cette évolution présente un enjeu fort pour la CCPCG, tant en terme de paysage, d'environnement que d'économie.

Orientations et objectifs du DOO

- **Le développement de la filière d'élevage** sur le territoire est favorisé par une stratégie collaborative et intégrée (cf. préservation du bocage et protection de la qualité de l'eau).
- **Les aménagements et constructions destinés au développement d'activités accessoires de diversification** liées à l'activité agricole sont favorisés, notamment pour l'hébergement touristique (camping à la ferme, chambres d'hôte, gîte, etc., sous réserve d'un changement de destination en application de la réglementation), la vente à la ferme ou la valorisation des produits sur place. Une implantation intégrée ou en continuité du siège d'exploitation ou la valorisation de bâtiments existants doit être privilégiée.

VIII. L'ATTRACTIVITÉ DES SITES TOURISTIQUES ET DU PATRIMOINE

Rappel du PADD

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

- Poursuivre la stratégie de développement touristique avec une ouverture sur les territoires proches
- « Elargir » l'axe de la Mayenne à l'intérieur des terres

Valoriser le grand et le petit patrimoine

- Préserver le petit patrimoine
- Mettre en valeur le patrimoine historique majeur

Mettre en réseau les itinéraires touristiques et de loisirs

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

VIII.1 Une stratégie territoriale

La presque totalité des sites d'intérêt touristique se trouvent dans la ville de Château-Gontier, à proximité de la Mayenne et à Saint Denis-d'Anjou. Avec le refuge de l'Arche et les Ursulines, le territoire dispose d'attractions majeures dont le rayonnement dépasse largement son périmètre.

Toutefois, la stratégie touristique devra s'inscrire dans un territoire plus grand, intégrant la vallée de la Mayenne dans sa dimension géographique (chemin de halage), et valoriser les liens avec la vallée de la Sarthe, la Loire « à vélo », et le Haut-Anjou (activité équestre, domaines et châteaux...).

S'adressant principalement à un tourisme de passage, c'est l'attractivité du paysage dans son ensemble qui doit être préservée. Les activités équestres, le tourisme à la ferme, les gîtes d'accueil, les chemins de randonnée sont autant d'atouts pour une stratégie territoriale et globale. La valorisation touristique rejoint ainsi l'objectif de qualité de vie pour les habitants et de l'économie locale.

Orientations et objectifs du DOO

- La stratégie de développement touristique vise à valoriser la **marque de territoire « Haut Anjou »** sur le Sud Mayenne et favorise une approche collaborative avec le Nord Maine-et-Loire .
- Elle s'appuie notamment sur **les sites majeurs** qui sont la vallée de la Mayenne, le refuge de l'Arche et les cités patrimoniales de Château-Gontier et de Saint Denis-d'Anjou.
- Au-delà du centre-ville de Château-Gontier, les **sites d'intérêt à proximité de la Mayenne** et leurs accès doivent être mis en valeur, en particulier les centres-bourgs d'Azé, Daon, Ménil, Houssay, Origné et Saint-Sulpice (signalisation, espace public, patrimoine, services).
- Plus largement, il s'agit de préserver **les éléments caractéristiques du paysage**, la Mayenne et la Sarthe et leurs affluents, le bocage et les boisements, les châteaux et le petit patrimoine, ainsi que de **valoriser les centres-bourgs anciens et les entrées de ville**.
- **Les initiatives locales** d'accueil et d'hébergement, de valorisation des produits locaux et de loisirs doivent être favorisées sur l'ensemble du territoire.

VIII.2 Les itinéraires

La vallée de la Mayenne concentre la plus grande partie de l'activité touristique de la CCPCG qui se tourne vers des activités de loisirs le long et sur le cours d'eau (randonnée et cyclotourisme, croisière, location de bateaux, canoë-kayak...).

De nombreux chemins de randonnée et de promenade existent sur le territoire : les chemins de halage bien sûr, mais aussi autour des bourgs et villages. Ponctuellement, des chemins ne sont plus accessibles au public ou ont disparu suite aux travaux de remembrement.

L'enjeu réside dans la mise en réseau et l'identification d'itinéraires intercommunaux, en particulier en ce qui concerne les liens avec les itinéraires qui dépassent le périmètre de la CCPCG. Au-delà de l'axe Nord-Sud marqué par la Mayenne, des itinéraires complémentaires devraient permettre d'élargir le territoire de découverte, en particulier en ce qui concerne les liens avec la vallée de la Sarthe et le Segréen.

Une réflexion partagée à l'échelle du département et avec les territoires voisins devrait permettre d'identifier les itinéraires prioritaires et de préciser les synergies et compétences pour gagner en visibilité.

Orientations et objectifs du DOO

- **Les itinéraires de loisirs et de randonnée dans la vallée de la Mayenne** constituent l'épine dorsale du territoire touristique. Leur valorisation doit s'inscrire dans les grands itinéraires de cyclotourisme (« Vélo Francette », liaisons vers la « Loire à Vélo »), équestres et nautiques.
- Dans le cœur d'agglomération, le **chemin de contre-halage** doit notamment permettre de valoriser le patrimoine bâti et naturel.
- **La voie verte** entre le cœur d'agglomération et Chemazé, et son prolongement **vers le Segréen** doit être valorisée pour les déplacements quotidiens et de loisirs : marche à pied, randonnée équestre, cyclotourisme, notamment par la signalétique, l'aménagement de points de vue (grand paysage, châteaux...) et l'entretien.
- **Un itinéraire préférentiel de randonnée pédestre et cyclable reliant la Sarthe au cœur d'agglomération** en passant par Saint Denis-d'Anjou, Bierné et Châtelain devrait être identifié. La continuité de l'itinéraire doit être assurée (droits de passage, aménagements ponctuels, signalisation).
- Plus généralement, les collectivités identifient les chemins de randonnées à l'échelle locale et intercommunale et favorisent leur continuité (droits de passage, aménagements ponctuels).

VIII.3 La protection des monuments et sites

De nombreux monuments historiques et sites classés ou inscrits, bâtis ou naturels, se situent sur l'ensemble du territoire (cf. rapport de présentation). La Ville de Château-Gontier s'est doté d'outils réglementaires pour assurer leur protection et valorisation (sites patrimoniaux remarquables – SPR, regroupant les anciens AVAP, ZPPAUP, PSMV...).

Cette richesse se traduit également par de très nombreuses zones de sensibilité archéologique et des servitudes de protection (cf. rapport de présentation).

Orientations et objectifs du DOO

- Les **servitudes de protection des monuments et sites** doivent être reportées dans les documents d'urbanisme locaux et notamment les documents graphiques.
- Les **sites patrimoniaux majeurs devraient faire l'objet d'une stratégie globale de valorisation** intégrant les vues, la requalification de l'espace public, la réhabilitation de l'habitat ancien, l'organisation commerciale et les déplacements, en particulier dans le prolongement des actions déjà réalisées dans le centre-ville de Château-Gontier et autour des principaux monuments classés.

VIII.4 Le petit patrimoine

La CCPCG dispose d'un riche patrimoine bâti, souvent privé. En effet, en plus des sites majeurs, le patrimoine religieux ou paysan, châteaux et fontaines, font la richesse et l'identité du territoire. Ce sont aussi autant de lieux d'intérêt pour le tourisme de loisirs : randonnée équestre, marche à pied, cyclotourisme... Leur préservation et valorisation est un enjeu collectif.

Un premier recensement du petit patrimoine a été réalisé avec le soutien du département, mais il demande d'être complété à l'échelle locale. Aussi, la mise en place de conventions avec la fondation départementale du patrimoine permet de soutenir ce travail. Enfin, le code de l'urbanisme prévoit des outils pour protéger les éléments de patrimoine selon son importance et les enjeux, notamment au titre du patrimoine à préserver pour lequel le règlement d'urbanisme peut définir des règles spécifiques.

Orientations et objectifs du DOO

- Les communes réalisent le **recensement du petit patrimoine** qui complète les inventaires disponibles par un travail de terrain, et en assurent la valorisation et si besoin la protection réglementaire dans le cadre des documents d'urbanisme.
- En particulier, les **vues sur le patrimoine bâti** dans les bourgs ou isolé sont favorisées depuis les principales entrées de ville et les itinéraires de randonnées.

IX. LA PRÉSERVATION ET LE RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Rappel du PADD

Favoriser la préservation et le renforcement du bocage

- Valoriser le bocage par ses différentes fonctions
- Engager des actions pour la préservation et la restauration des continuités bocagères

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 une ceinture écologique à l'ouest du cœur d'agglomération, favorable à la préservation des habitats et des corridors de migration des différentes espèces

IX.1 Le maillage bocager

Le paysage de la CCPCG est le produit de l'activité d'élevage sur le territoire. Aujourd'hui, on observe un risque d'amointrissement progressif du linéaire bocager par le développement urbain et l'évolution des pratiques agricoles. Ce sont ainsi l'identité bocagère, la qualité de vie et l'attractivité paysagère du territoire qui sont en jeu.

L'action menée par la CCPCG (jusqu'en 2001) a permis, à l'issu d'un diagnostic complet, de planter plus de 100 km de haies. Les élus ayant à cœur de préserver le patrimoine bocager, il s'agira de mettre en place un projet global, associant l'ensemble des acteurs concernés par l'aménagement, l'exploitation et l'entretien des milieux et paysages bocagers.

Plus que sur la protection réglementaire (qui a entraîné parfois des effets contraires), ce projet devrait être basé sur la valorisation des différentes fonctions du bocage : agronomique, économique, sociale et écologique. A noter que la DDT 53 a défini une méthode pour les inventaires du bocage.

Au-delà des documents d'urbanisme et projets d'aménagement, la préservation du bocage nécessite de se donner les moyens pour valoriser le bois et donc de mettre en place une filière locale.

Orientations et objectifs du DOO

- Dans le cadre de l'élaboration des PLU, il s'agira de **mettre à jour l'inventaire du bocage et de protéger les linéaires de haie et arbres isolés avec un intérêt particulier** du point de vue du patrimoine paysager, des continuités écologiques ou de la gestion hydraulique.
- Dans le cadre des **projets d'aménagement**, la préservation et la valorisation des linéaires bocagers est à rechercher, sur le plan de l'intégration paysagère, de la gestion des eaux pluviales, de la qualification des espaces verts...
- Une **compensation écologique** est à inscrire dans le règlement du PLU pour les linéaires protégés par ces derniers.
- Une attention particulière doit être donnée pour les vallées de la Mayenne, de la Sarthe, la frange Nord-Est du territoire et la ceinture verte à l'Ouest du cœur d'agglomération (cf. **continuités écologiques majeures** ci-après).

Bon à savoir : Haies bocagères

Réaliser un inventaire hiérarchisé des haies

La DDT 53 a défini une méthode pour la réalisation de cet inventaire qui repose sur un travail de photo-interprétation et des compléments de terrain sur les secteurs à enjeux, ainsi que la mise en place de groupes de travail et d'ateliers d'échange avec les agriculteurs.

L'inventaire des documents d'urbanisme devra identifier les linéaires de haie et les arbres isolés qui représentent un enjeu sur le plan du patrimoine paysager, des continuités écologiques ou de la gestion hydraulique. Il devrait alimenter une base de données SIG commune pour le territoire du SCoT.

Exemple d'une carte d'inventaire hiérarchisé les haies selon les enjeux environnementaux ; Source : SCE

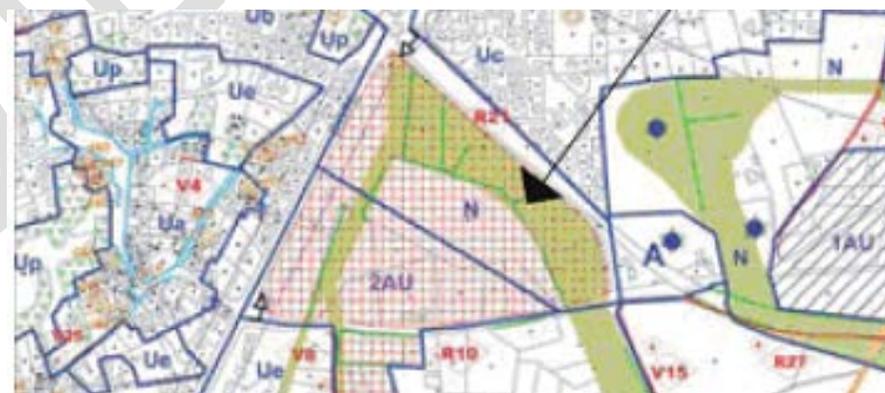


Traduire le travail d'inventaire dans le PLU

Le PLU offre différentes possibilités pour protéger les haies et arbres isolés : le classement au titre des éléments du paysage à mettre en valeur ou des continuités écologiques à protéger, le zonage (N ou Nco, EBC), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou encore les bandes de recul définies par le règlement graphique ou écrit...

Aussi, les haies devront être intégrés dans les projets d'aménagement : intégration paysagère et franges urbaines, accompagnement de voies et cheminements...

Exemple de règlement graphique d'un PLU ; Source: DREAL Franche-Comté



Valoriser les haies sur le plan économique et social

La protection réglementaire des haies devrait être accompagnée par leur valorisation sur le plan économique et sociale, par exemple par la mise en place de plans de gestion de concert avec les agriculteurs, la valorisation de la filière bois-énergie, arboriculture (fruitiers) et la valorisation des usages associés (chemin de l'école, itinéraires pédagogiques, chemins de randonnée...).

IX.2 Les fonds de vallée

Les espaces naturels jouent un rôle essentiel dans l'équilibre écologique et social du territoire : forêts, bosquets et bocage, vallées, prairies et milieux humides... Une attention particulière devra être portée aux liens entre les bassins versants de la Mayenne, de la Sarthe et de l'Oudon. En effet, si chacun de ces cours d'eau constitue un corridor écologique majeur, c'est la préservation de la « matrice » composée du bocage, des prairies et des étangs qui assure l'accès aux vallées et l'échange entre les populations.

Les fonds de vallée constituent à ce titre un enjeu majeur pour les continuités écologiques, en cumulant les espaces naturels tels que les cours d'eau, les zones humides, les mares et prairies, mais aussi les habitats originaux plus secs sur les coteaux.

Il s'agira de préserver ces fonctionnalités à long terme, non seulement en ce qui concerne l'extension urbaine et les grands projets d'infrastructures routières (pour lesquels les aménagements écologiques sont aujourd'hui prévus systématiquement), mais aussi l'ensemble des aménagements ou infrastructures de moindre importance dont une localisation dans ces espaces est inévitable. Dans ces cas, prendre en compte la transparence hydraulique et écologique des aménagements et ouvrages demande avant tout d'intégrer cet enjeu dès les choix d'implantation et de conception.

Orientations et objectifs du DOO

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des **documents d'urbanisme locaux**, il s'agit :

- d'identifier les **cours d'eau** à minima sur la base de la cartographie départementale des cours d'eau, et de les préserver,
- de localiser et de protéger les **zones humides** (en application des SAGE), les zones inondables (sur la base des PPRI ou atlas disponibles) et les espaces d'expansion des crues (là où ils sont connus),
- et de préserver **le lit majeur** de toute construction partout où c'est possible.

Dans le cadre des **projets d'aménagement**, il s'agit :

- d'identifier les **réservoirs de biodiversité dans le lit majeur** et sur les coteaux, en particuliers les habitats originaux, plus secs ou rocheux,
- de favoriser la transparence écologique (maintien des passages de faune) et hydraulique (écoulement des eaux) des **aménagements du lit majeur des cours d'eau et sur les coteaux**.

Bon à savoir : Fonds de vallée

Cours d'eau, lit majeur, lit mineur... ?

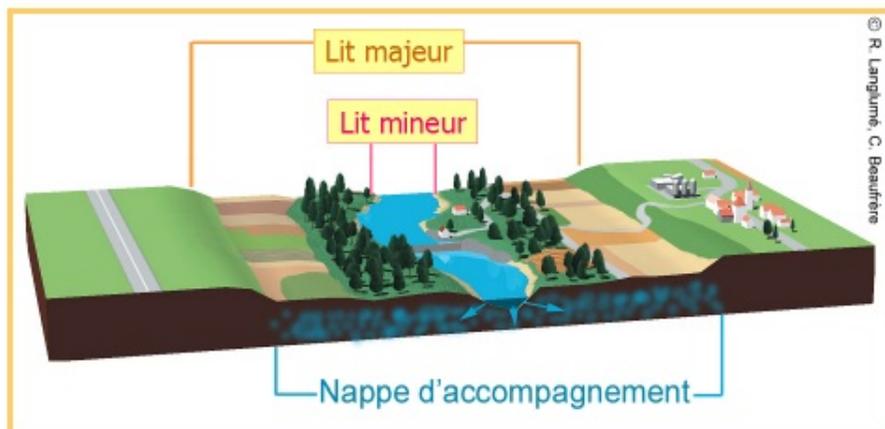
Il n'existe pas une définition unique de ce qui est un cours d'eau. Souvent les 4 critères suivants sont utilisés :

- Ecoulement présent au moins 10 jours après une pluie de référence
- Hauteur des berges (>10 cm)
- Présence d'un substrat différencié par rapport au contexte
- Présence d'une vie aquatique

Le lit mineur est l'espace occupé par la rivière en temps normal. Il est limité par les berges. Le lit majeur est l'espace occupé par la rivière en cas de crue débordante, c'est-à-dire lorsqu'elle passe au-dessus des berges.

« Le cours d'eau est un écosystème en perpétuel recherche d'équilibre avec les éléments qui l'entourent (berge, végétation, occupation des sols...). »

Source (définition et schéma ci-dessous) : <http://www.sia-rivieresarmagnac.fr>



Protéger le lit majeur des cours d'eau

Le PLU offre différents outils pour la protection des cours d'eau et de leurs abords, en particulier :

- En milieu urbain, la définition de **bandes non constructibles** (bandes de recul) ; en particulier, il est possible de localiser les **corridors écologiques** à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- En dehors des milieux urbains, le classement des espaces du lit majeur en **zone N** (zones tampon de part et d'autre des cours d'eau) ; en particulier, il est possible de créer un **sous-zonage « co »** (corridor) pour les espaces du lit majeur, exigeant la transparence hydraulique et écologique des aménagements.

Par ailleurs, il s'agira de traduire les exigences de diagnostic et de conception écologique dans les cahiers des charges des éventuels études d'aménagement sur les sites concernés. Ces mesures réglementaires devront être accompagnées par la mise en place d'un Contrat Territorial Milieux Aquatiques et d'aides au maintien des prairies naturelles, au titre de la mise en œuvre des SAGE et de leurs objectifs de restauration et d'entretien des cours d'eau.



IX.3 Les continuités écologiques majeures

La principale continuité écologique du territoire est constituée par la vallée de la Mayenne. Mais le territoire est aussi concerné par quatre autres continuités écologiques identifiées par le projet du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : la vallée de la Sarthe, la continuité de bocage dense qui touche la frange Nord-Est et la connexion entre les deux à l'Est de Saint Denis-d'Anjou, ainsi qu'une continuité qui relie Origné à la forêt de Vallès...).

La tâche urbaine du cœur d'agglomération constitue une rupture significative du corridor écologique formé par la Mayenne, créant un obstacle important pour la circulation des reptiles et des amphibiens, une partie des invertébrés non aquatiques et des mammifères, ainsi que partiellement des chiroptères.

En cohérence avec les SRCE et le PLU intercommunal du cœur d'agglomération, une « ceinture écologique » peut être identifiée, contournant le cœur d'agglomération par l'Ouest, de Méné à Origné, en empruntant fonds de vallée, territoires bocagers et boisements. Aussi, cette continuité établit une interface entre les bassins versants de la Mayenne et de l'Oudon.

Si la préservation du bocage et des fonds de vallées constituent un enjeu partout sur le territoire (cf. ci-avant), ces différentes continuités écologiques majeures du territoire demandent une attention particulière. C'est pourquoi les exigences de protection et de compensation y sont renforcées.

Orientations et objectifs du DOO

Le DOO comprend une cartographie précisant les continuités inscrites dans le SRCE ainsi que la ceinture Ouest du cœur d'agglomération (cf. ci-après).

Dans ces périmètres :

- Un **approfondissement du travail de diagnostic et de protection** (cf. ci-avant : maillage bocager, fonds de vallée et zones humides) est réalisé dans le cadre des documents d'urbanisme locaux pour préserver et renforcer les fonctionnalités écologiques, notamment dans les périmètres qui font l'objet de projets, en ce qui concerne : les haies, arbres isolés et boisements, les prairies et zones humides, les milieux aquatiques et autres milieux originaux (notamment les coteaux).
- Les **haies, boisements, arbres remarquables, zones humides et mares**, sont à préserver et une compensation écologique doit être exigée systématiquement dans l'emprise du corridor si leur suppression est nécessaire, en application du **principe Eviter-Réduire-Compenser**. Cette exigence doit être inscrite dans les règlements d'urbanisme.

CARTE à produire en grand format





Bon à savoir : Continuités écologiques majeures

Approfondir le diagnostic et protéger

Pour traduire les dispositions du DOO, la collectivité peut :

- Exiger une cartographie à l'échelle 1/10 000 sur l'emprise des corridors majeurs
- Protéger les haies, boisements, arbres remarquables et mares systématiquement au titre de l'art. L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Exiger de compenser toute haie arrachée dans les corridors écologiques ; une liste d'essences locales favorables à la biodiversité (arbres et arbustes, notamment avec baies) pourrait être fournie à ce titre
- Exiger que l'aménagement de mares ou points d'eau intègre des pentes douces favorables à la colonisation biologique

X. LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES

Rappel du PADD

Préserver les ressources du sous-sol

- Préserver les ressources du sous-sol pour d'éventuels besoins à long terme
- Valoriser les anciens sites d'exploitation comme sites de loisirs, de nature ou agricoles

Améliorer la qualité de l'eau

- Prendre en compte et anticiper les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de l'Oudon, de la Mayenne et de Sarthe aval
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable (interconnexion et renouvellement des réseaux)

X.1 Les milieux naturels sensibles

Un site Natura 2000, six ZNIEFF de type 1 et cinq ZNIEFF de type 2 sont présents sur le territoire. Le périmètre Natura 2000 et quatre des ZNIEFF marquent un corridor central remarquable que constitue la vallée de la Mayenne. Les autres ZNIEFF ne s'inscrivent pas dans des corridors remarquables mais représentent des milieux « source » qui alimentent la trame verte et bleue en biodiversité et qui doivent être préservés à ce titre (cf. rapport de présentation). A ce titre, la forêt de Valles à Chémazé représente un enjeu majeur. Enfin, un autre corridor notable est présent à l'Est de Saint Denis-d'Anjou (Coteau de Baltazar, en rive droite de la Sarthe).

Par ailleurs, deux espaces naturels sensibles concernent le territoire : l'espace naturel des basses vallées de la Mayenne (Ménil, Daon) et l'espace naturel sensible Rivière la Mayenne qui concerne une grande partie des communes limitrophes du cours d'eau (cf. rapport de présentation).

Orientations et objectifs du DOO

- Les **espaces naturels protégés ou faisant l'objet d'inventaires officiels** doivent être inscrits aux documents graphiques des documents locaux d'urbanisme (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) et faire l'objet de mesures de protection ou conservatoires adaptées.

X.2 Qualité d'eau, cours d'eau et milieux humides

La CCPCG est traversée par la Mayenne et bordée par l'Hière à l'Ouest et la Sarthe à l'Est. Les principaux affluents de ces cours d'eau sont : le Pont Manceau, le Pont Perdreau, le Bouillon, le Rouillard et le Béron pour la Mayenne, l'Ampoigné, et la Gravelle pour l'Hière, et le Morton et le Baraize pour la Sarthe.

La Mayenne et ses affluents font l'objet d'obstacles à la circulation des poissons notamment par des franchissements routiers qui impliquent de faibles tirants d'eau et une dégradation des capacités d'auto-épuration des cours d'eau. On note que la cartographie de ces obstacles n'est pas à jour et que les problèmes de franchissement ne sont pas dus qu'à des seuils ou barrages. Aussi, la Mayenne et la Sarthe et leurs affluents sont retenus dans le cadre de la Zone d'Action Prioritaire pour l'Anguille (ZAP). La problématique des obstacles est à évoquer dans tout projet d'aménagement et d'entretien d'ouvrages avec pour objectif de restaurer les continuités écologiques (cf. chapitre IX.2).

Les zones humides jouent un rôle important à ce titre et pour le maintien de la biodiversité en général. Les zones humides doivent être délimitées au titre de la réglementation en vigueur.

Enfin, les activités agricoles, industrielles et urbaines représentent de nombreux risques de pollution. Les choix d'aménagement des espaces publics et de gestion des eaux pluviales permettent de limiter l'apport de polluants, notamment par la gestion des eaux pluviales (à noter toutefois que la Loi Labbé interdit l'utilisation des pesticides par les collectivités dans la majorité des lieux publics). Ils permettent également de limiter la consommation d'eau (dispositifs de récupération / réutilisation d'eau pluviale, choix d'essence et modes de gestion limitant les besoins d'arrosage...)

Orientations et objectifs du DOO

- Les dispositions des **SAGE de l'Oudon, de la Mayenne et de Sarthe aval** doivent être respectées par les documents locaux d'urbanisme (cf. synthèse page suivante).
- Les **zones humides** doivent faire l'objet d'un inventaire selon la réglementation en vigueur et être inscrits dans les documents graphiques des documents locaux d'urbanisme.
- En application de la réglementation, une réflexion sur les besoins d'amélioration de la circulation des poissons devrait être menée en amont des travaux d'aménagement et d'entretien des **infrastructures de franchissement des cours d'eau**.
- Les **choix d'aménagement des espaces publics** doivent permettre de limiter la consommation d'eau pour leur entretien, autant dans les secteurs résidentiels que d'activités.

Tableau récapitulatif des dispositions contenues dans les SAGE concernant directement les documents d'urbanisme

SAGE	état d'avancement	principaux thèmes ou enjeux	Dispositions et articles en lien avec le SCoT
Oudon	Révision approuvée par arrêté préfectoral le 8 janvier 2014	Stabiliser le taux d'auto-alimentation en eau potable et la qualité des ressources locales (nitrates, phytosanitaires,...)	
		Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	
		Gérer quantitativement les périodes d'étiage	
		Limiter les effets dommageables des inondations	Article 2 : Limiter les inondations
		Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour la gestion de l'eau	La disposition E-35 du plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) pour préserver les zones humides La disposition E-42 du PAGD pour préserver les éléments bocagers
		Mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques publiques du bassin versant de l'Oudon	
Mayenne	Révision approuvée par arrêté préfectoral le 10 décembre 2014	La restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques,	La disposition 2A1 : Préserver les zones humides fonctionnelles et les zones humides dans les documents d'urbanisme La disposition 2A2 : Recommander le guide pour l'identification des zones humides fonctionnelles
		L'optimisation de la gestion quantitative de la ressource,	La disposition 4A3 : Développer les économies d'eau dans les projets d'aménagement urbain La disposition 6B2 : Établir des plans de zonage pluvial
		L'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	La disposition 7A1 : Intégrer les capacités d'assainissement dans les projets d'urbanisme La disposition 7C1 : Limiter les risques de pollution liés aux eaux pluviales La disposition 8B2 : Préserver le réseau de haies existant La disposition 9A3 : Prendre en compte l'entretien dès la conception des projets
Sarthe Aval	en cours d'élaboration (phase de diagnostic)	élaboration	élaboration

X.3 L'eau potable

Le territoire du SCoT dispose de ressources en eau indispensables aux activités qui y sont développées (industrie, agriculture, activité de loisirs), mais également à l'alimentation en eau potable. Ces ressources sont vulnérables aux pollutions induites par les activités humaines (agricultures, rejets urbains, ...).

Le département de la Mayenne possède un schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) précisant les besoins et les ressources en eau et permettant ainsi une projection sur les investissements à mettre en œuvre pour garantir la pérennité de l'approvisionnement en eau.

Environ 4,2 millions de m³ d'eau sont prélevés annuellement, dont 88% dans les eaux superficielles. Pour remédier au manque de diversification des ressources en eau sur le territoire, des travaux d'interconnexion ont été entrepris.

L'eau peut être utilisée pour l'eau potable à condition de subir un traitement limitant les concentrations en pesticides. Toutefois, lors d'étés secs, l'équilibre pour le partage de la ressource entre les différents usages (eau potable, industries, agriculture, ...), et dans le respect de la préservation du milieu, peut s'avérer fragile.

A noter que le bassin de l'Oudon, pour la prise d'eau de Segré, est classé captage Grenelle avec un programme d'actions en cours et que le captage de la Plaine vient d'être classé captage prioritaire avec des actions à mettre en place sur ce secteur.

Orientations et objectifs du DOO

- Les **périmètres de captage et servitudes** liées à la protection des eaux potables doivent être inscrits dans les documents locaux d'urbanisme.
- Les besoins de **renouvellement et d'interconnexion des réseaux d'alimentation potable** sont à prendre en compte lors de la programmation de travaux d'aménagement.

X.4 L'assainissement des eaux usées et pluviales

Les 3/4 de la population sont raccordés à un réseau de collecte des eaux usées traitées par 24 stations. La capacité épuratoire de l'ensemble des stations est de 47 124 équivalents habitant. Environ 2 500 installations autonomes sont recensées sur le territoire (SPANC).

Si les stations d'épuration sont globalement performantes, avec des réserves de capacité sur le cœur d'agglomération, il subsiste néanmoins ponctuellement des problèmes de capacité de traitement des eaux usées et plus généralement de renouvellement des réseaux.

Compte tenu de l'importance des investissements, les capacités d'assainissement à l'échelle locale doivent être prises en compte en amont de la planification urbaine, au moment des choix de développement de l'habitat et des activités, afin de programmer d'éventuels besoins d'extension de capacités avant les projets d'aménagement urbain.

En ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales, la réalisation de schémas directeurs est inscrite aux SAGE pour toutes les communes, au-delà du zonage d'assainissement intégrée dans les documents d'urbanisme.

La gestion alternative des eaux pluviales (favorisant le prétraitement, la régulation et l'infiltration sur place plutôt que le rejet dans les réseaux) permet de limiter les volumes d'eau à traiter. La limitation de l'imperméabilisation des sols permet également de limiter les volumes d'eau à traiter (infiltration à la parcelle ou à l'opération, limitation de la part de voirie en bitume, utilisation de revêtements perméables pour sol...).

Orientations et objectifs du DOO

- Les besoins d'extension ou de mise aux normes des **capacités de traitement des eaux et des réseaux** doivent être pris en compte en amont des choix de développement urbain. Le cas échéant, les travaux nécessaires doivent être réalisés avant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.
- La réalisation des **schémas directeurs des eaux pluviales** est prioritaire sur les secteurs à fort développement urbain, notamment dans les communes de 1^e couronne et le cœur d'agglomération.
- Les principes d'une **gestion alternative des eaux pluviales** doivent être privilégiés et s'inscrire dans une approche intégrée des espaces paysagers, associant la qualité d'image, la qualité d'usage et les besoins de gestion des eaux pluviales.

X.5 Les gisements en sous-sol

Sur le territoire de la CCPCG, des gisements significatifs de ressources en matériaux de carrières sont identifiés par le schéma départemental des carrières de 2002 (cf. rapport de présentation). L'élaboration du schéma régional des carrières est en cours. La préservation et la valorisation des gisements des sous-sols est un enjeu important à long terme pour répondre aux besoins de matériaux de construction.

Pour les sites en exploitation, il s'agit de maîtriser les impacts sur l'environnement et en particulier d'assurer la remise en état, obligatoire, selon une démarche de réaménagement qualitatif. En effet et notamment les sites les plus anciens, une flore et faune spécifiques ont pu se développer de sorte à constituer des réservoirs biologiques d'intérêt.

Une seule carrière en exploitation est recensée, à cheval sur les communes de Château-Gontier et Marigné au lieu dit de Bel Air à mi-chemin de Château-Gontier et Laigné (au Nord de la RD 22). L'évolution de son exploitation prévoit l'exploitation au Sud de la RD22 et à terme au Nord de la zone déjà exploitée.

On peut noter que la réglementation permet désormais de transférer cette remise en état à un tiers sous certaines conditions, pour sortir de la logique de contentieux et libérer des terrains et friches pour une nouvelle valorisation.

Orientations et objectifs du DOO

- Les **gisements de ressources en matériaux de carrières** retenus par le schéma départemental, puis le schéma régional en cours d'élaboration, doivent être inscrits dans les documents locaux d'urbanisme et faire l'objet de mesures préventives pour assurer leur exploitabilité à long terme.

XI. LA PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES ET NUISANCES

Rappel du PADD

Prévenir les inondations

- Intégrer les risques d'inondation dans les projets d'aménagement

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

XI.1 Les risques d'inondation

Le risque d'inondation peut venir des débordements de la Mayenne, de l'Oudon, de la Taude, de la Sarthe et de leurs affluents, ou encore par ruissellement pluvial. Pour les 11 communes concernées par le risque inondation par débordement de rivière, 191 bâtiments sont impactés, dont 45 pour la commune de Château-Gontier classée en priorité 2 (aléa moyen), et 41 pour la commune de Ménéil classée en priorité 3. A noter que les communes d'Azé, Ménéil et Daon possèdent également un camping.

Un atlas des zones inondables a été réalisé sur le bassin de la Mayenne et recense les zones exposées au risque d'inondation. Un PPRI (Plan de Prévention du Risques Inondation) a également été approuvé en 2003 pour la Mayenne et concerne les communes d'Azé, Château-Gontier, Fromentières, Loigné-sur-Mayenne, Saint Fort et Ménéil. Il délimite les zones exposées à la crue centennale ou à la crue la plus forte connue. Ce document a pour objectif de ne plus accroître le nombre de constructions, de réduire la vulnérabilité et de ne pas aggraver les risques.

Le projet de Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 (approuvé en novembre 2015) définit, à l'échelon du bassin hydrographique, les objectifs de gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU...) devront être compatibles avec les dispositions concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, et les dispositions pour la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation.

La commune de Saint Denis-d'Anjou est par ailleurs concerné par un risque de rupture de barrage (barrage de la Morinière ; vulnérabilité faible).

Orientations et objectifs du DOO

- Les risques d'inondation connus (**PPRI, atlas des zones inondables**) doivent être pris en compte par les documents locaux d'urbanisme et faire l'objet d'une traduction dans les documents graphiques.
- Les **zones d'expansion des crues** doivent être préservées de toute nouvelle urbanisation (capacités d'écoulement des crues).
- Dans le cas de **nouvelles constructions, installations ou équipements en zones inondables**, la sécurité des personnes doit être assurée. La création de nouvelles digues est cependant interdite dans les zones inondables hormis pour la protection des zones déjà urbanisées ou la réduction de la vulnérabilité d'installations ou équipements ne pouvant pas être implantés ailleurs. Les risques de défaillance des digues doivent être pris en compte.

XI.2 Les autres risques naturels

Les risques de mouvement de terrain sont présents sous différentes formes sur le territoire : 14 communes sont concernées par le risque minier concentré essentiellement sur la partie Sud du territoire. 5 communes sont concernées par le risque de cavités souterraines. Château-Gontier et Loigné-sur-Mayenne sont également concernés par un risque de mouvement de terrain du à la fragilité de falaise. L'ensemble du territoire est soumis à un aléa faible de retrait et gonflement d'argile où la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante (cf. rapport de présentation).

Le territoire est classé en zone de sismicité faible. Les règles de construction applicables aux bâtiments neufs dépendent par ailleurs de la catégorie d'importance du bâtiment. Ainsi, il n'y a pas d'exigence réglementaire pour les bâtiments de catégories I (hangar et bâtiment agricole) et II (maison individuelle et petit bâtiment).

Orientations et objectifs du DOO

- Les **risques de mouvement de terrain et de sismicité** doivent être pris en compte par les documents locaux d'urbanisme.
- Des mesures préventives doivent être respectées notamment par les constructions notamment en ce qui concerne les **risques de retrait et gonflement d'argile**.

XI.3 Les risques technologiques

La présence de canalisations de gaz et des zones de dangers associés présentent des enjeux particuliers au regard des zones urbanisées ou à urbaniser, soit une canalisation structurante (diamètre 90 cm) qui travers le territoire sur un axe Chemazé – Gennes-sur-Glaize et une canalisation (diamètre 20 cm) sur un axe Ménil – Fromentières, ainsi que des antennes et branchements (servitudes publiques).

Un nombre important d'axes routiers sont classés voie à grande circulation dont la RN 162 et la RD 28. Ceux-ci constituent pour la CCPCG deux axes privilégiés pour le passage de transports de matières dangereuses, impactant 6 communes. Aussi, 4 communes (Château-Gontier, Azé, Fromentières, Longuefuye) sont impactées par le risque de transport de marchandises par voie ferrées du fait de la présence de la ligne de fret.

Sur le territoire de la CCPCG plusieurs établissements sont classés ICPE et ont pour activité principale le traitement de surfaces et de transformation de matières plastiques. Deux entreprises correspondent à des activités agroalimentaires (laiterie et abattoir). Aussi, le site du Parc des Alcools à Longuefuye est classée SEVESO seuil bas).

Orientations et objectifs du DOO

- Les **risques technologiques** doivent être pris en compte par les documents locaux d'urbanisme et les projets d'aménagement.

XI.4 Le bruit routier

La thématique du bruit est un élément à ne pas négliger dans les choix d'aménagement. Il paraît nécessaire de rester vigilant quant à la protection des zones sensibles au bruit, notamment les zones d'habitat. Plusieurs axes sont concernés par le classement sonore des infrastructures : RD 20, RD 28, RD 105 et RN 162. La RN 162 fait également l'objet du plan de prévention du bruit dans l'environnement du département. Les secteurs réglementaires affectés par le bruit sont d'entre 100 m et 30 m de large de part et d'autre des voies. Ces marges de recul réglementaires peuvent être réduites et valorisées par des études dites « Loi Barnier » ou une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrée au PLU.

Le principal point noir est la traversée de Château-Gontier par la RN 162. Le chapitre V.3 présente les orientations pour maîtriser les nuisances de la circulation en traversée de localité.

Orientations et objectifs du DOO

- Le **classement sonore des infrastructures** et les bandes de recul affectés doivent être pris en compte par les documents locaux d'urbanisme.
- Dans le cas de **projets d'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit**, un projet d'aménagement limitant et valorisant les marges de recul réglementaires doit être privilégié.

XI.5 La gestion des déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) du département de la Mayenne a été approuvé par délibération du 22 septembre 2000 (arrêté n° 2000 DATE 1298 du 24 novembre 2000). Les objectifs PDEDMA sont quasiment atteints : en 2012, la collecte sélective a produit 96,23 kg/hab/an pour un objectif de 99,4 kg/hab/an.

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier sont présentes deux déchetteries (Azé et Bierné), une plateforme de compostage pour les déchets verts (Château-Gontier), et un centre d'enfouissement technique (CET) de classe III pour le stockage des gravats (Château-Gontier).

Orientations et objectifs du DOO

- Les projets d'aménagements doivent s'inscrire dans les principes de **collecte sélective** mis en place par la CCPCG et contribuer à limiter les déchets à la source notamment en favorisant le **compostage** individuel ou collectif.
- Les **dépôts de matériaux inertes du BTP** doivent être organisés à l'échelle de l'intercommunalité.