



Elaboration du SCoT - PADD

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

Réunion Publique // Phase PADD

09 juin 2015



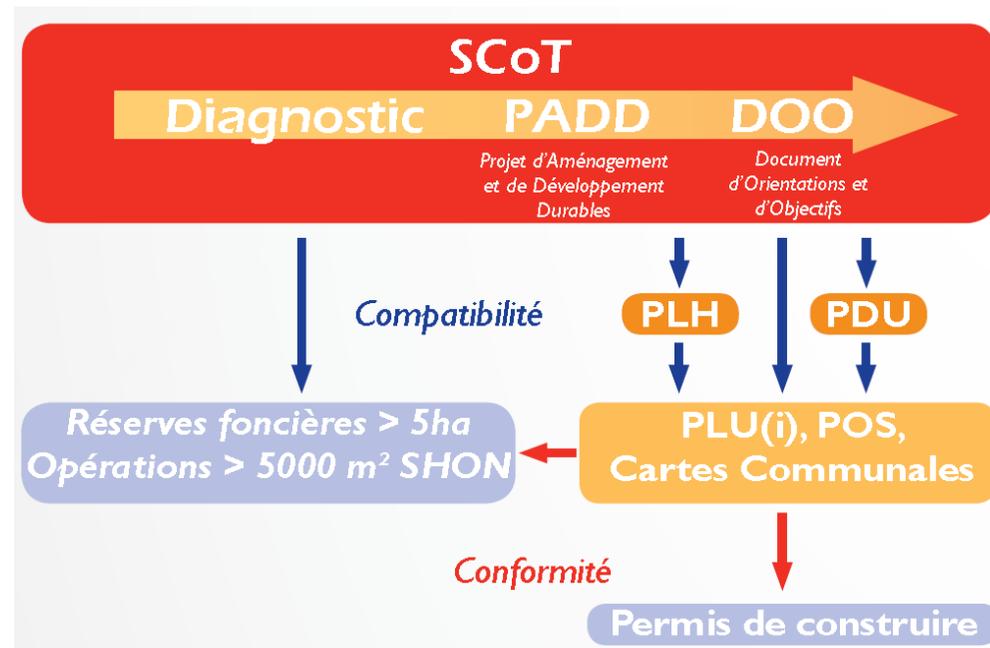
Le SCoT, le PADD...

Le SCoT c'est quoi ?

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...

Le PADD, c'est quoi ?

Le PADD décrit **la stratégie de développement retenue par les élus de la CCPCG, de concert avec leurs partenaires institutionnels** qui sont l'Etat, la Région, le Département, et les chambres consulaires (chambre d'agriculture, CCI...).



Calendrier prévisionnel

Phase 1: Diagnostic partagé

- **Lancement** 5 mars 2013
- **Ateliers territoriaux** 16 et 17 avril 2013
- **Débat et réunion publique** 8 octobre 2013

Phase 2: PADD

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

Phase 3: DOO

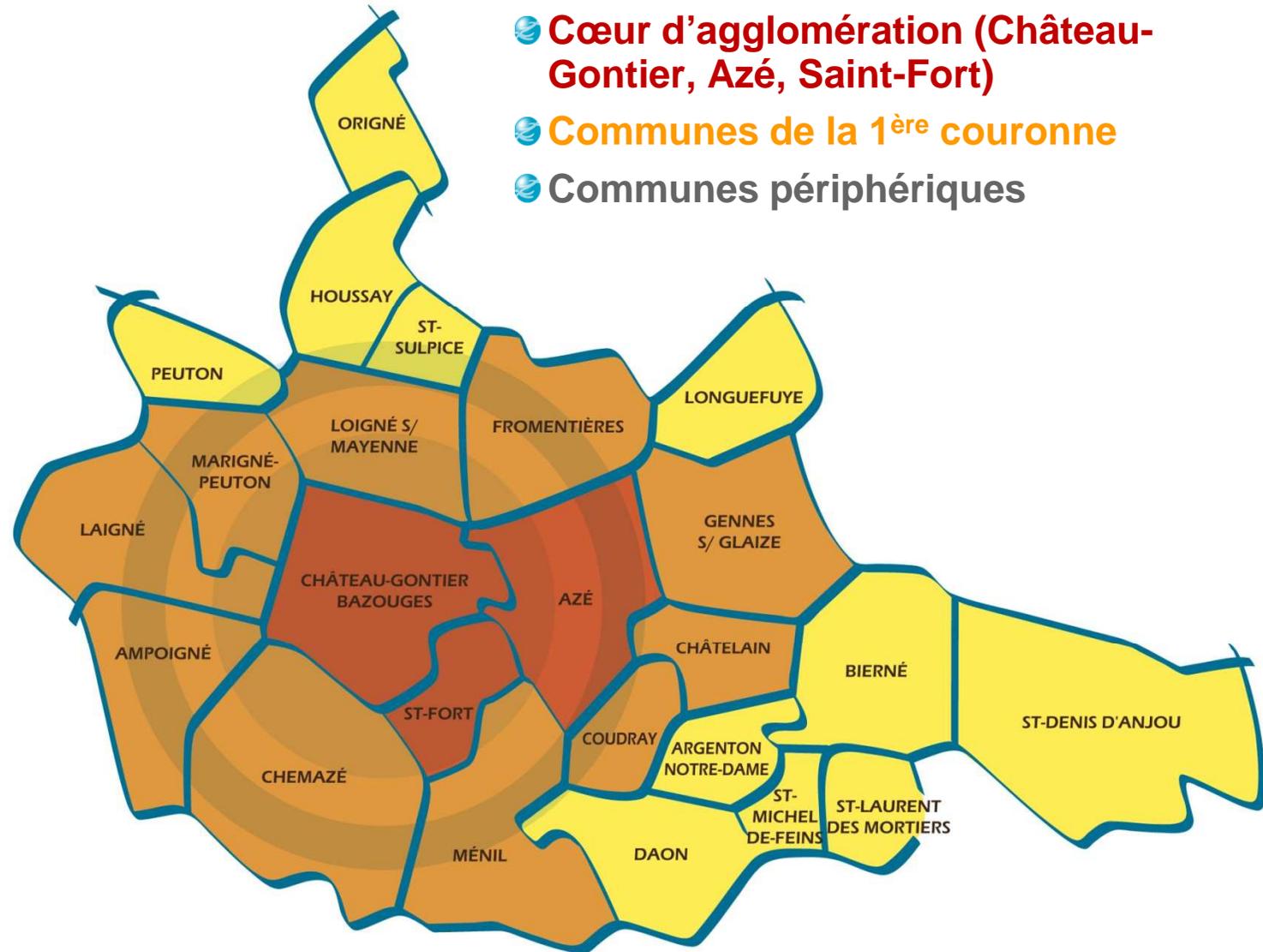
- **Ateliers thématiques** 6 et 27 février 2015
- **DOO provisoire** 1^{er} semestre 2015
- **Concertation territoriale** 2^{ème} semestre 2015
- **Réunion publique** 2^{ème} semestre 2015
- **Arrêt du SCoT** fin 2015

Phase 4: Procédure

- **Approbation du SCoT** environ 6 mois 2016



Le territoire du SCoT: la CCPCG



CHAPITRE 1

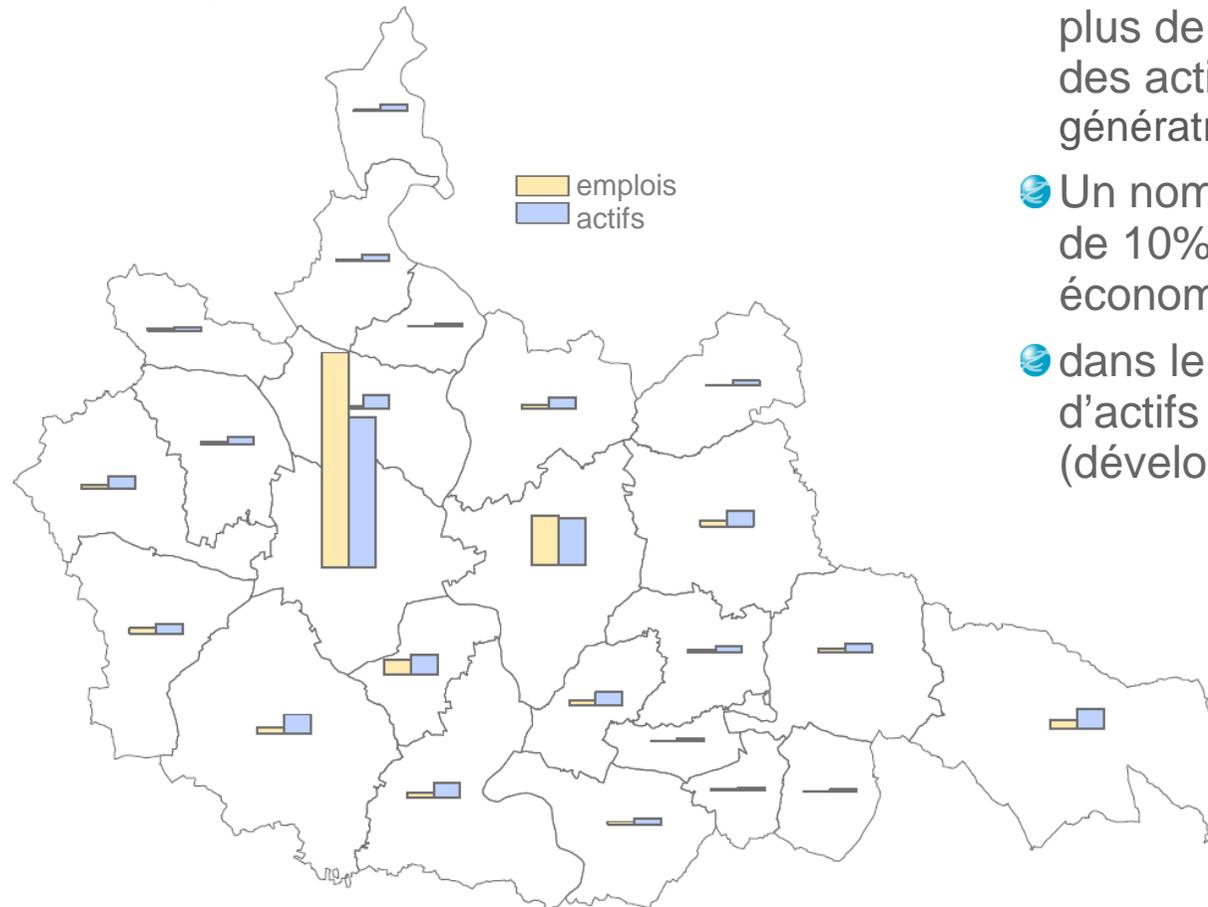
Pour un développement économique qui valorise les atouts du territoire et qui se diversifie

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

I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

Evolution des emplois et des actifs

Adéquation nombre d'emplois et population active en 2009



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

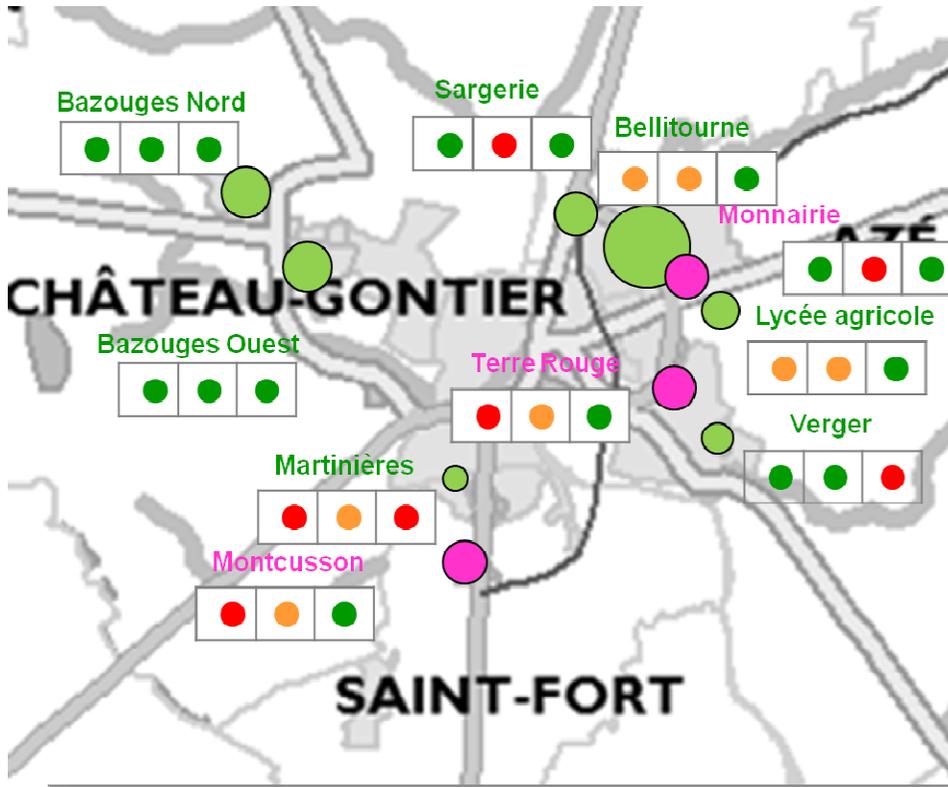
Un enjeu de préserver un équilibre entre le développement économique et résidentiel à l'échelle de la CCPCG et d'assurer l'accessibilité des emplois pour tous.



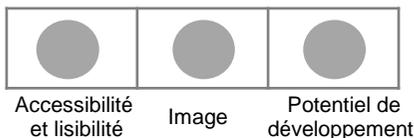
I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

Attractivité des zones d'activités économiques du territoire

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



● Zone d'Activités
● Zone mixte



- Des zones d'activités majeures sur les portes d'entrée du territoire (ZAE Est – Bellitourne, ZAE Nord - Bazouges, mais aussi Montcusson) dont l'image doit être renforcée pour en favoriser le développement
- Des activités industrielles sur le cœur d'agglomération à conserver
- Des possibilités de développement à court terme et à long terme (ZAE Est et Nord, secteur Gare)
- Des zones mixtes qui manquent de visibilité

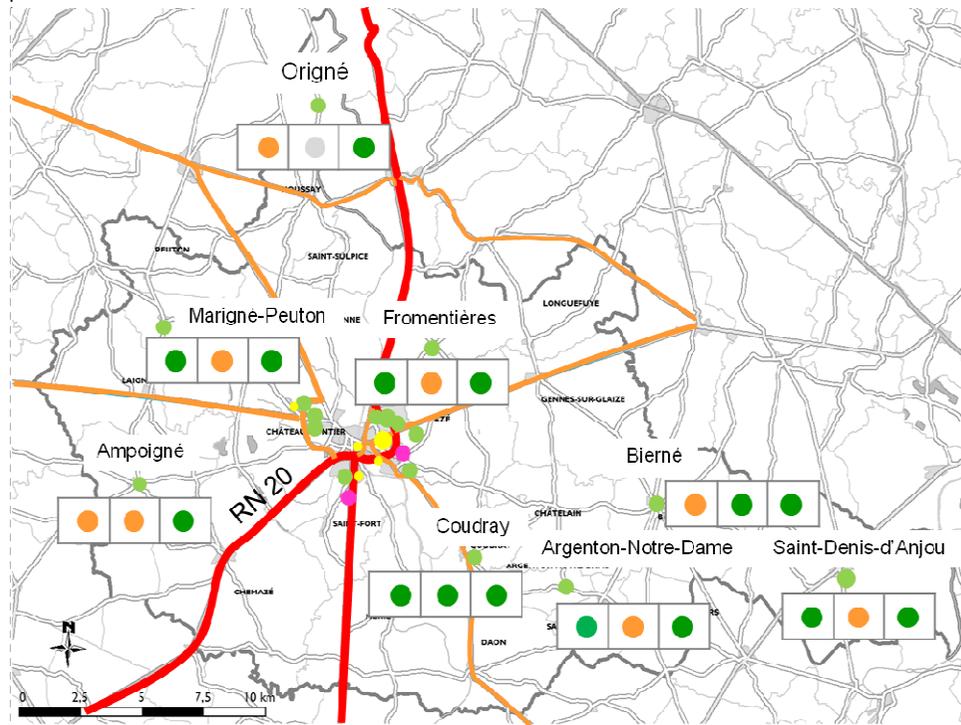
Affirmer une volonté d'accueil des entreprises pour stimuler le développement du territoire et diversifier les activités



I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

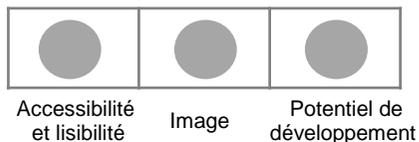
Attractivité des zones d'activités économiques du territoire

Appréciation des sites d'activités économiques secondaires



● Zone d'Activités

● Zone mixte



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

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

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

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



I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

Organiser les capacités d'accueil

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

I. Axe: Améliorer l'attractivité économique du territoire

Organiser les capacités d'accueil

• Permettre aux communes de développer des zones d'activités de proximité :

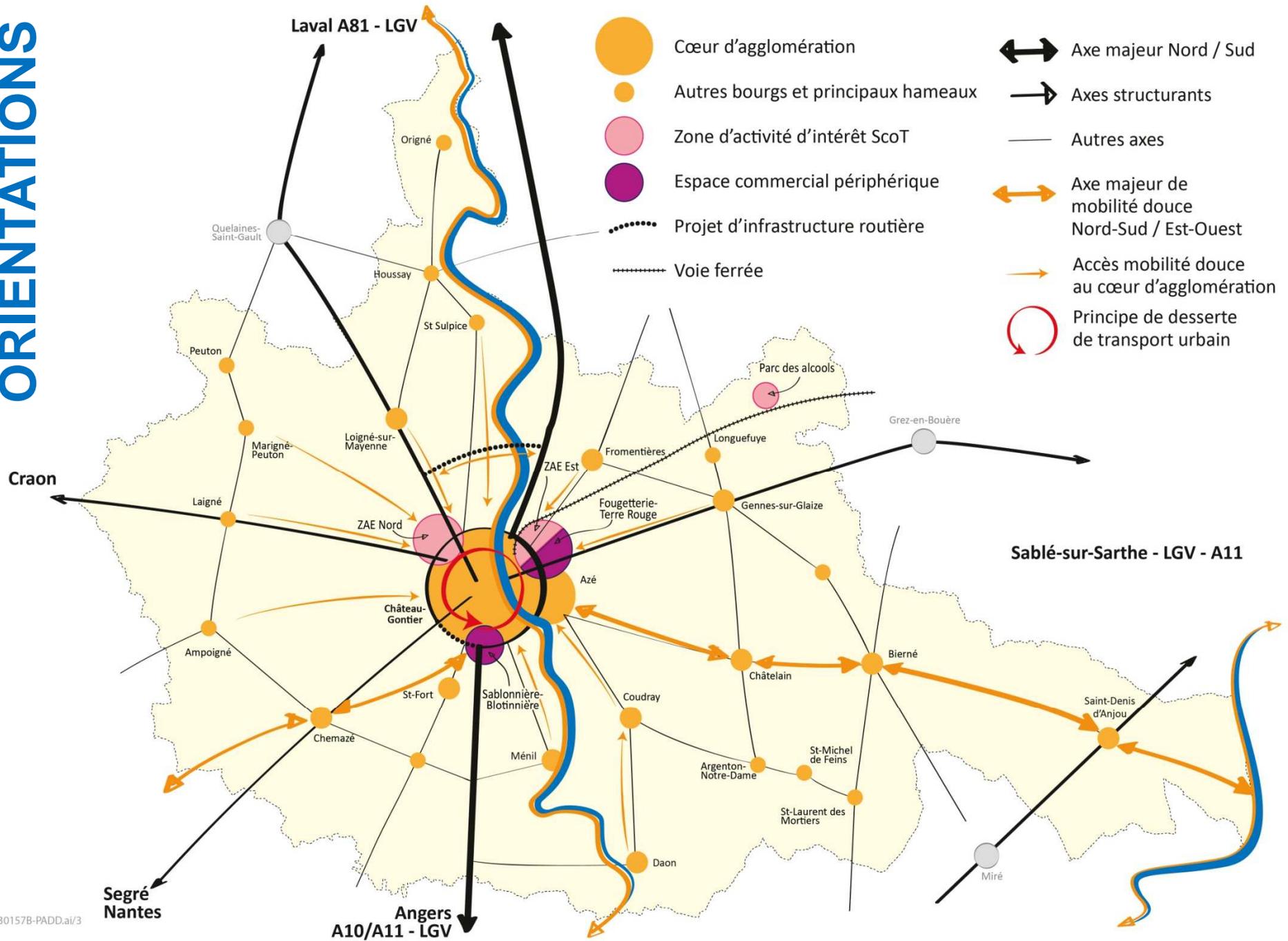
- Pour organiser de façon plus lisible l'offre artisanale ou productive de proximité sur le territoire en les regroupant dans des zones exclusivement dédiées à ces activités. Leurs surfaces et leurs extensions devraient être limitées aux besoins des entreprises présentes et aux implantations de petites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

Diversifier les activités et s'ouvrir à de nouvelles filières

• Maintenir le pôle d'emplois sur le cœur d'agglomération et favoriser le renouvellement des filières historiques et le développement de nouvelles filières économiques (tertiarisation, logistique, énergies renouvelable) notamment dans les zones d'activités d'intérêt SCoT



ORIENTATIONS



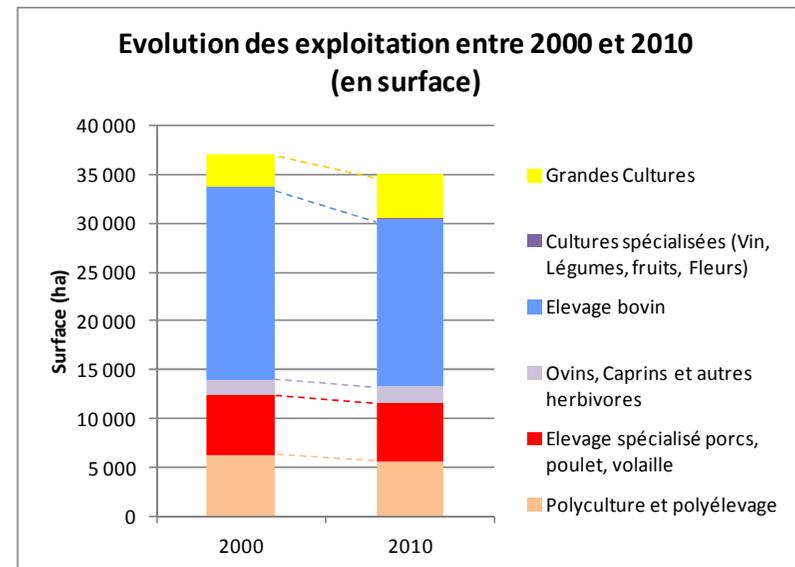
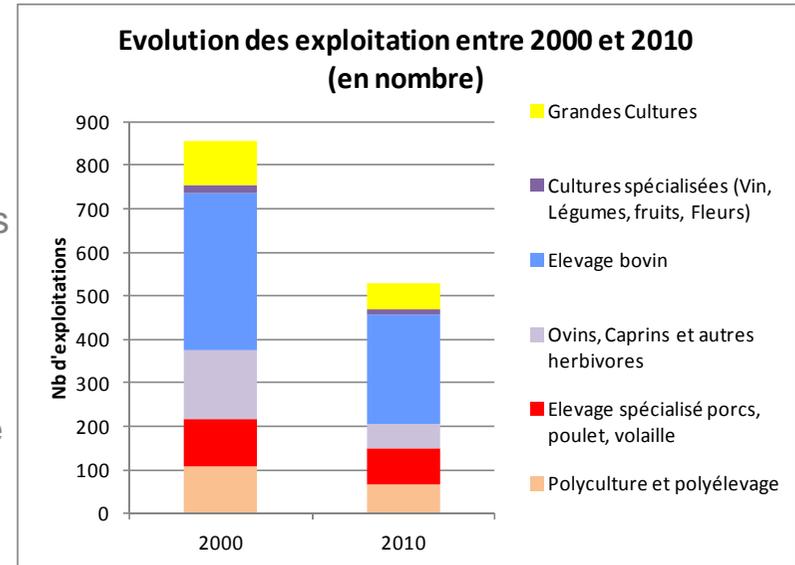
130157B-PADD.ai/3

II. Axe: Préserver une activité agricole dynamique

La préservation de l'économie agricole

- 67.5% du territoire est en SAU
 - Une forte diminution de la SAU
 - Une consommation foncière d'environ 20 ha par an pour l'urbanisation (hors infrastructures de transport)
- 86% des exploitations ont un atelier d'élevage, mais
 - Diminution de 11.6% de vaches laitières et de 12% de vaches nourrices
 - Une augmentation des surfaces en céréales aux dépens des surfaces en herbes
- Une perte de 7.2% en 10 ans de la Production Brute Standard soit 6 M€
- Une filière aval orientée lait et viande
 - Des industries agroalimentaires qui génèrent 650 emplois sur le territoire

Un enjeu de maintenir le potentiel de production en lait pour pérenniser l'emploi (filiale de transformation laitière)



II. Axe: Préserver une activité agricole dynamique

Développer le potentiel économique agricole

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

II. Axe: Préserver une activité agricole dynamique

Protéger les espaces agricoles de la pression urbaine

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

III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieur du territoire

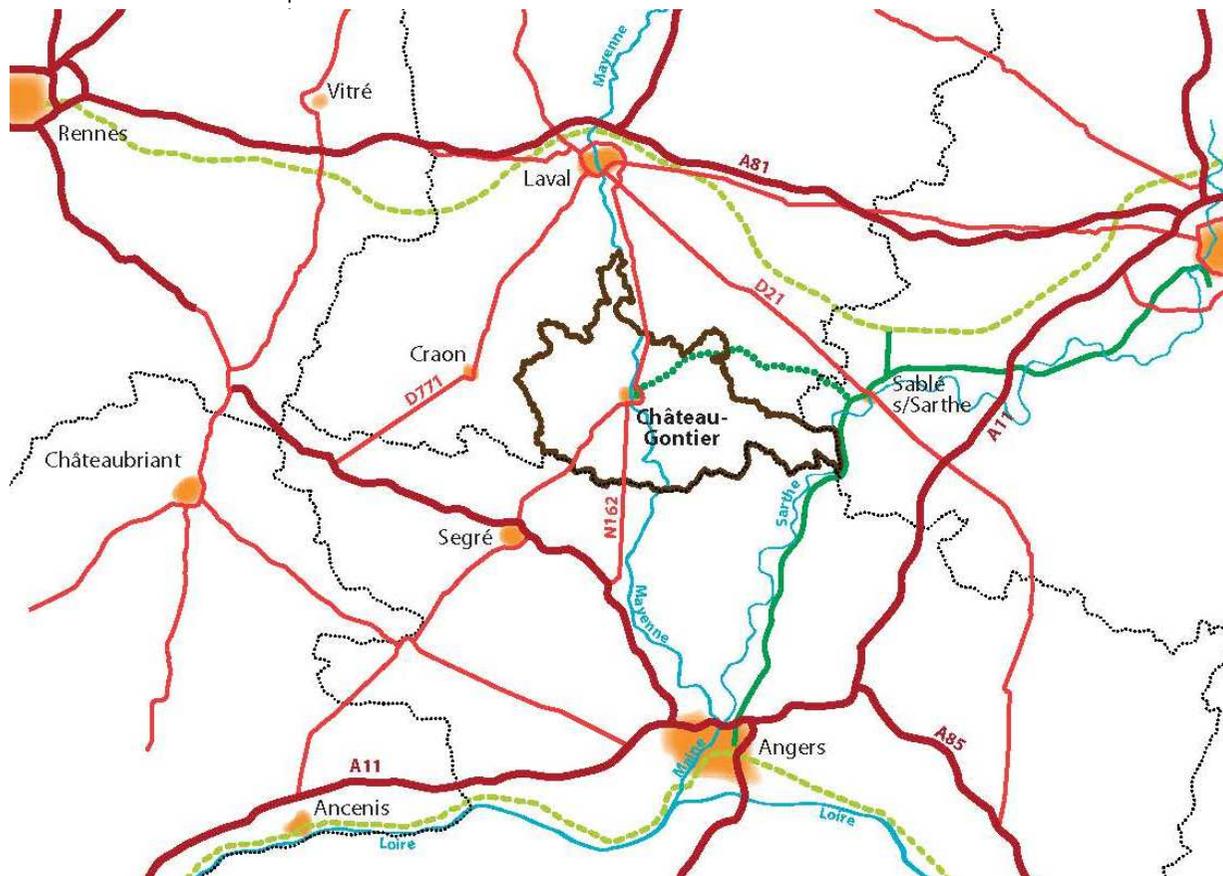
Un pôle intermédiaire entre Angers et Laval

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

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

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

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



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



III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieur du territoire

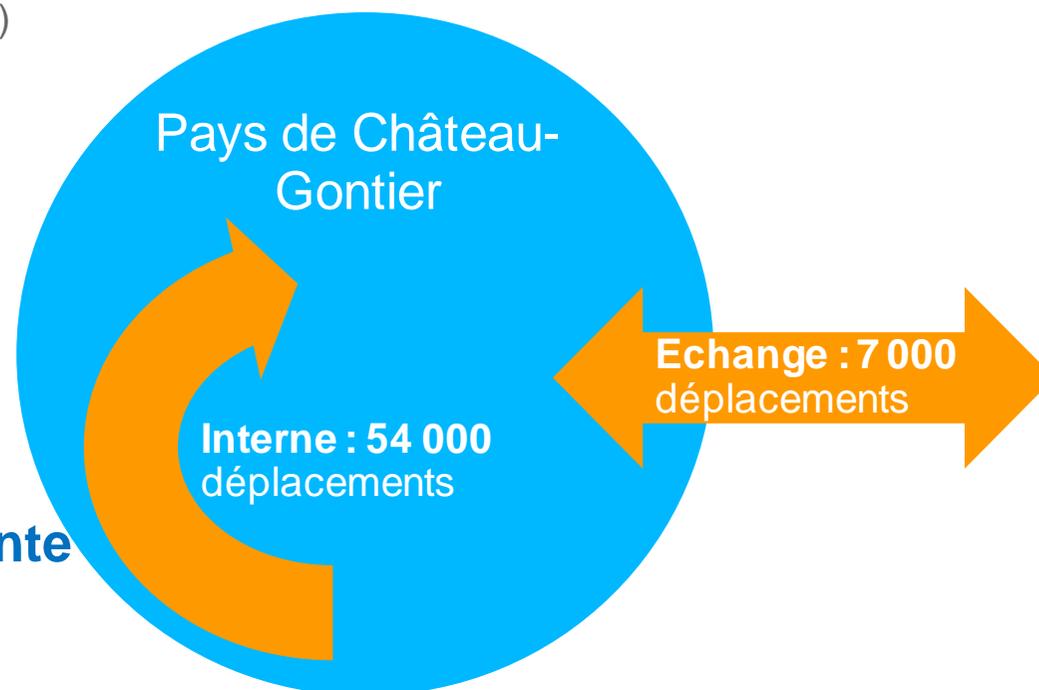
Déplacements

● Déplacements tous motifs des habitants de la CCPCG :

- Des déplacements internes à la CCPCG largement majoritaires (88%) : ~54 000 déplacements / jour
- Echanges avec l'extérieur de la CCPCG (12%) : ~7 000 déplacements / jour

Ces déplacements sont à destination principalement de :

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



**Une part très importante
des déplacements
internes au territoire**

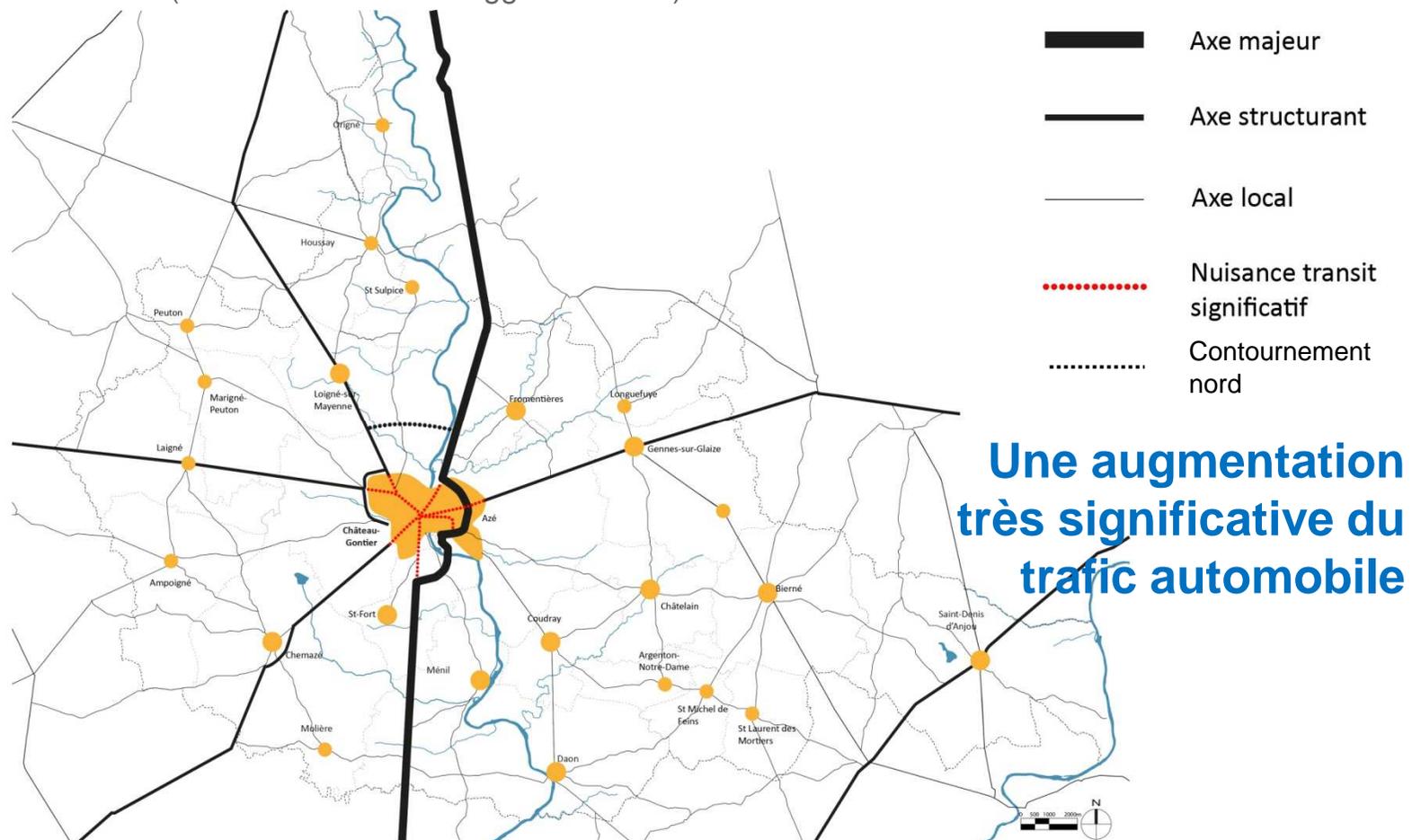


III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

Infrastructures routières

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

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



III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

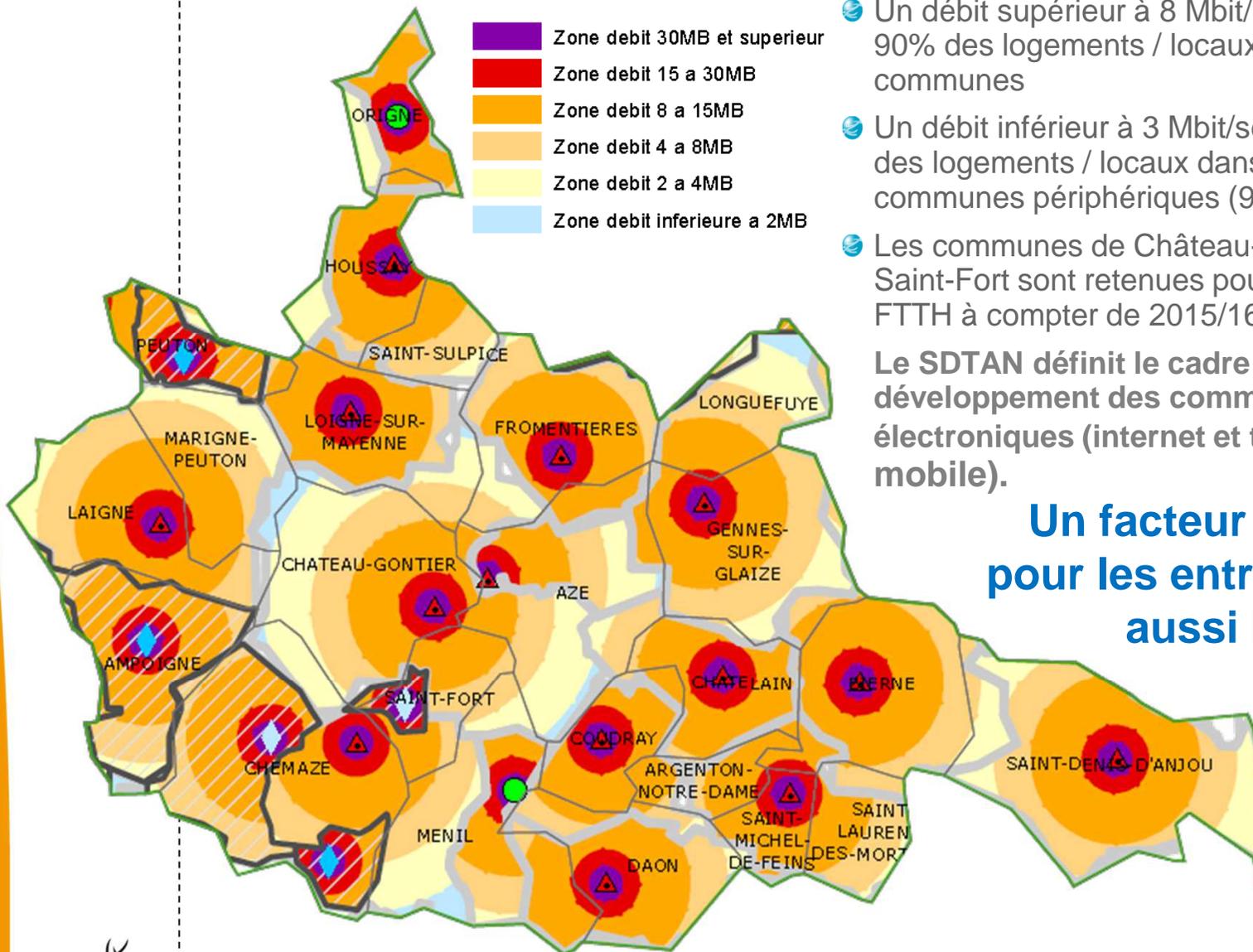
Poursuivre l'amélioration de la performance des infrastructures routières

- **Aménager la RN162 comme axe majeur Nord-Sud**
 - Facilitant l'accès au réseau autoroutier à Angers et à Laval
 - Assurant la sécurité des usagers (créneaux de dépassement, carrefours)
 - Favorisant une réalisation par étapes et par tronçon, sans perdre de vue la vision d'une 2x2 voies entre Laval et Angers à moyen et long terme
- **Libérer le cœur d'agglomération du transit**
 - Orienter les flux Nord – Sud sur le contournement Sud
 - Réaliser le contournement Nord pour équilibrer l'Est et l'Ouest et pour libérer le centre-ville des flux de transit Est-Ouest
 - Réaménager à terme les itinéraires de contournement par l'Ouest en favorisant un tracé sur les voies et servitudes existantes
- **Permettre l'aménagement des routes départementales (projets CG)**
- **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**



III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

Aménagement numérique



- Un débit supérieur à 8 Mbit/sec pour 80 à 90% des logements / locaux de la plupart des communes
- Un débit inférieur à 3 Mbit/sec pour > 20% des logements / locaux dans certaines communes périphériques (90% pour Ménil)
- Les communes de Château-Gontier, Azé et Saint-Fort sont retenues pour un déploiement FTTH à compter de 2015/16

Le SDTAN définit le cadre pour le développement des communications électroniques (internet et téléphonie mobile).

Un facteur d'attractivité pour les entreprises mais aussi les habitants

III. Axe: Augmenter l'accessibilité extérieure du territoire

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

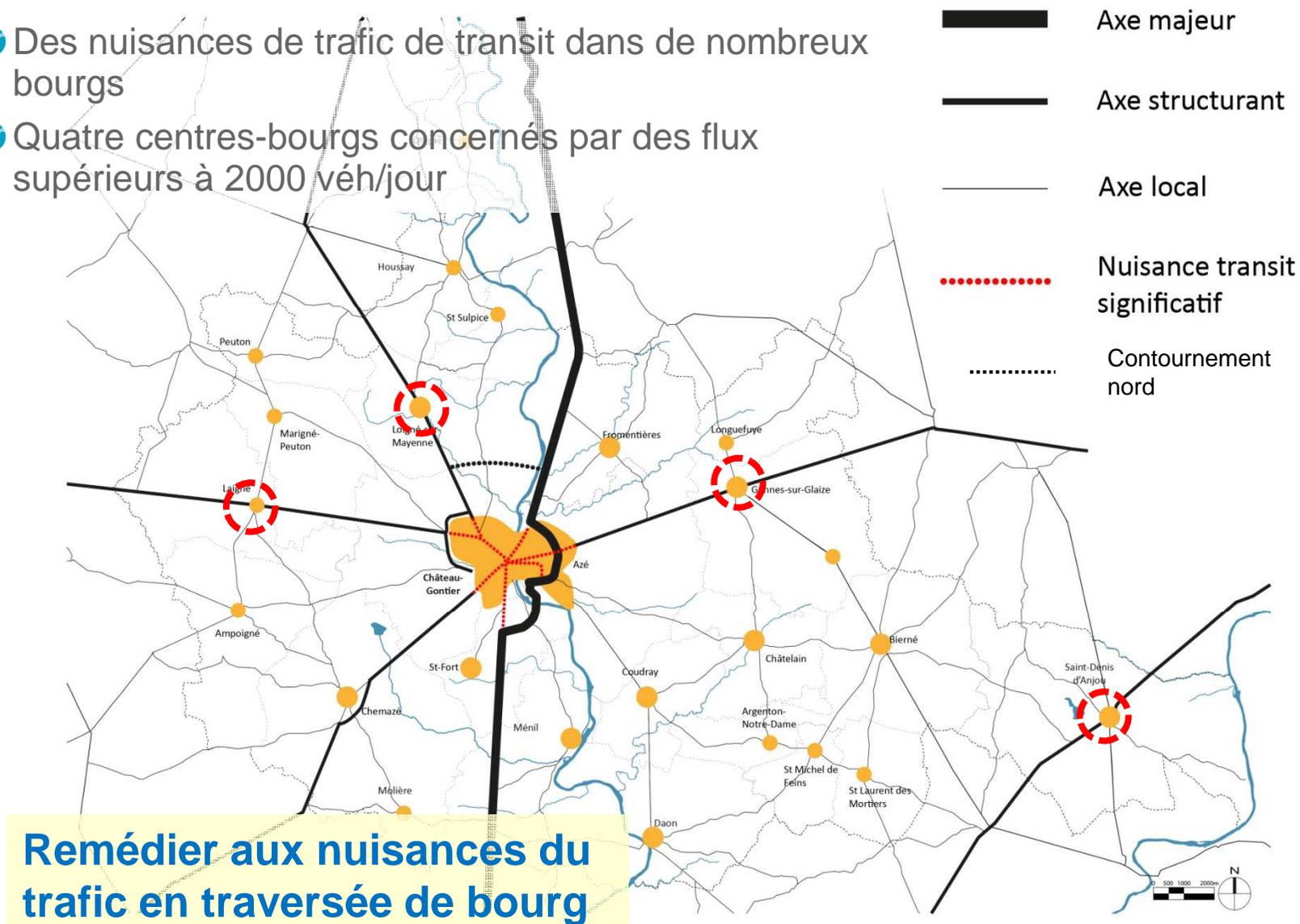
- Assurer une desserte en haut débit (soit plus de 2 Mbit/s), puis très haut débit (soit plus de 30 Mbit/s) sur l'ensemble du territoire
- Accélérer le déploiement du très haut débit
 - Profiter des synergies avec le projet porté par le Conseil départemental et orienter autant que possible la programmation des opérateurs privés sur les priorités du territoire
 - Assurer la cohérence des politiques et l'efficacité des investissements, en s'appuyant sur les projets d'infrastructures (création ou rénovation)
- Réduire les lacunes de couverture du territoire pour la téléphonie mobile (3G et 4G)



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

Mobilité et transports: nuisances de transit

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

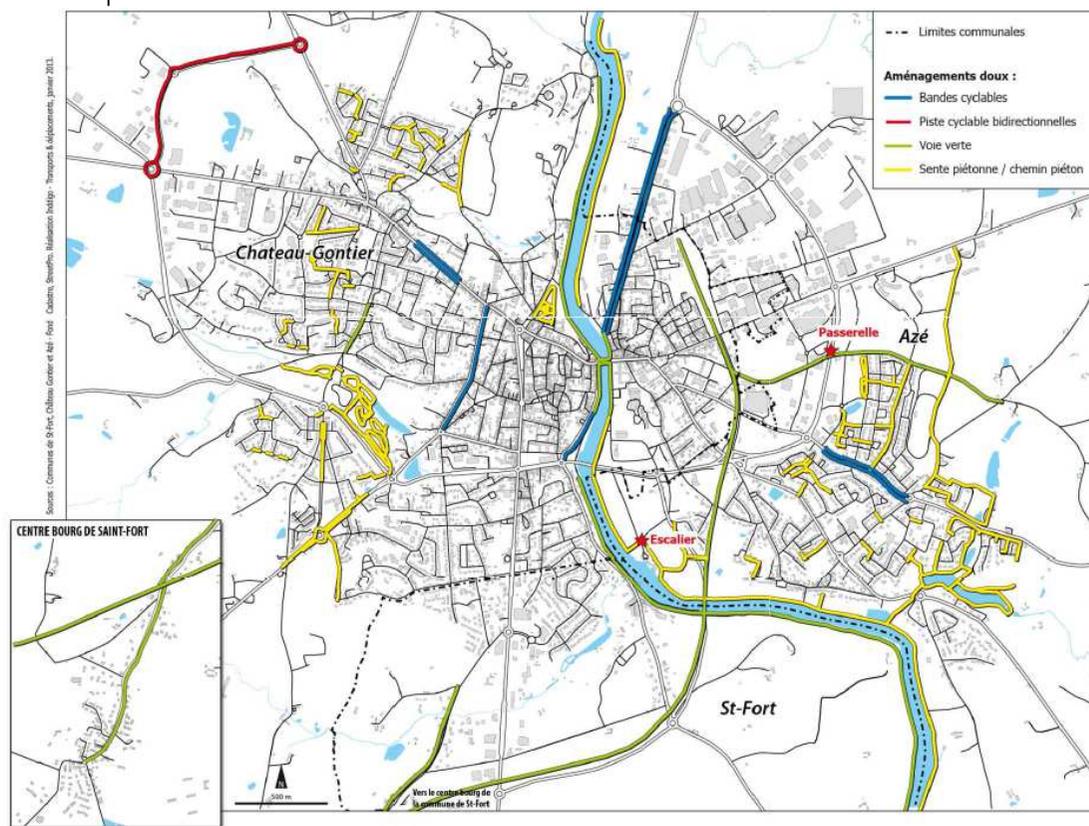


Remédier aux nuisances du trafic en traversée de bourg

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

Mobilité & transports: modes actifs

- 34% des migrations domicile-travail se font à l'intérieur d'une même commune, dont plus de la moitié dans la ville de Château-Gontier
- 3% des déplacements tous motifs des habitants du Pays de Château-Gontier sont réalisés à vélo (le double sur la zone urbaine)
- Un usage important de la marche à pied : 37% pour les habitants du secteur Château-Gontier – Route d'Angers



Aménagements doux :

- Bandes cyclables
- Piste cyclable bidirectionnelles
- Voie verte
- Sente piétonne / chemin piéton

Les aménagements doux existants
(source : Agglomération de Château-Gontier -
Etude INDDIGO «Schéma directeur des
liaisons douces et plans de modération des
vitesses »)

**Des aménagements
cyclables peu
nombreux et
discontinus sur le
cœur d'agglomération**

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

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

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

Protéger la vie des centres-bourgs des nuisances de trafic

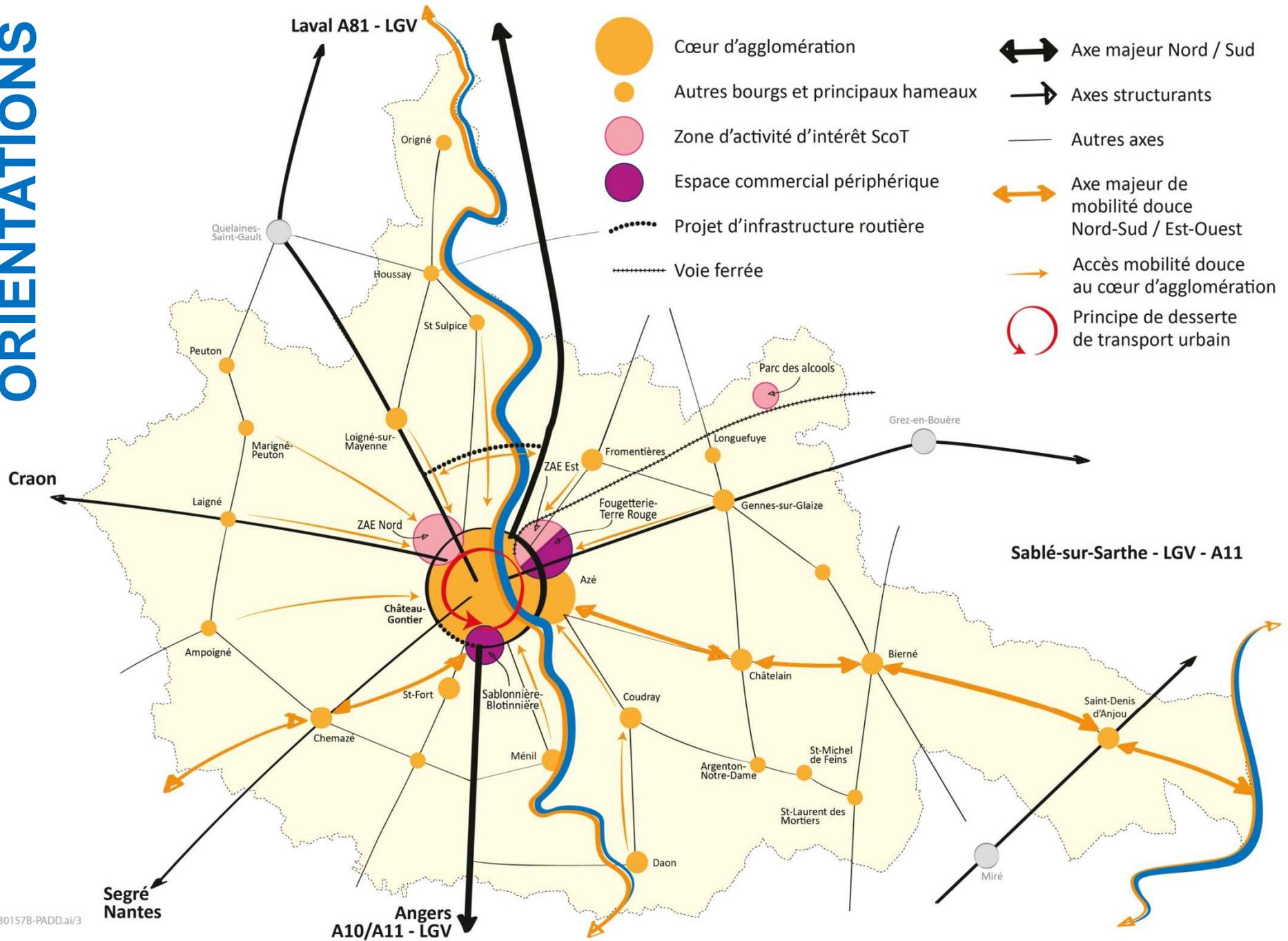
- Modérer la circulation dans les zones d'habitation et mixtes
- Apporter des réponses efficaces aux nuisances de trafic dans les centres-bourgs les plus impactés par le trafic en transit
 - Réaménager en priorité les traversées de bourg de Gennes-sur-Glaize, Laigné, Loigné-sur-Mayenne et Saint Denis-d'Anjou,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

Anticiper l'évolution des besoins de stationnement

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



ORIENTATIONS



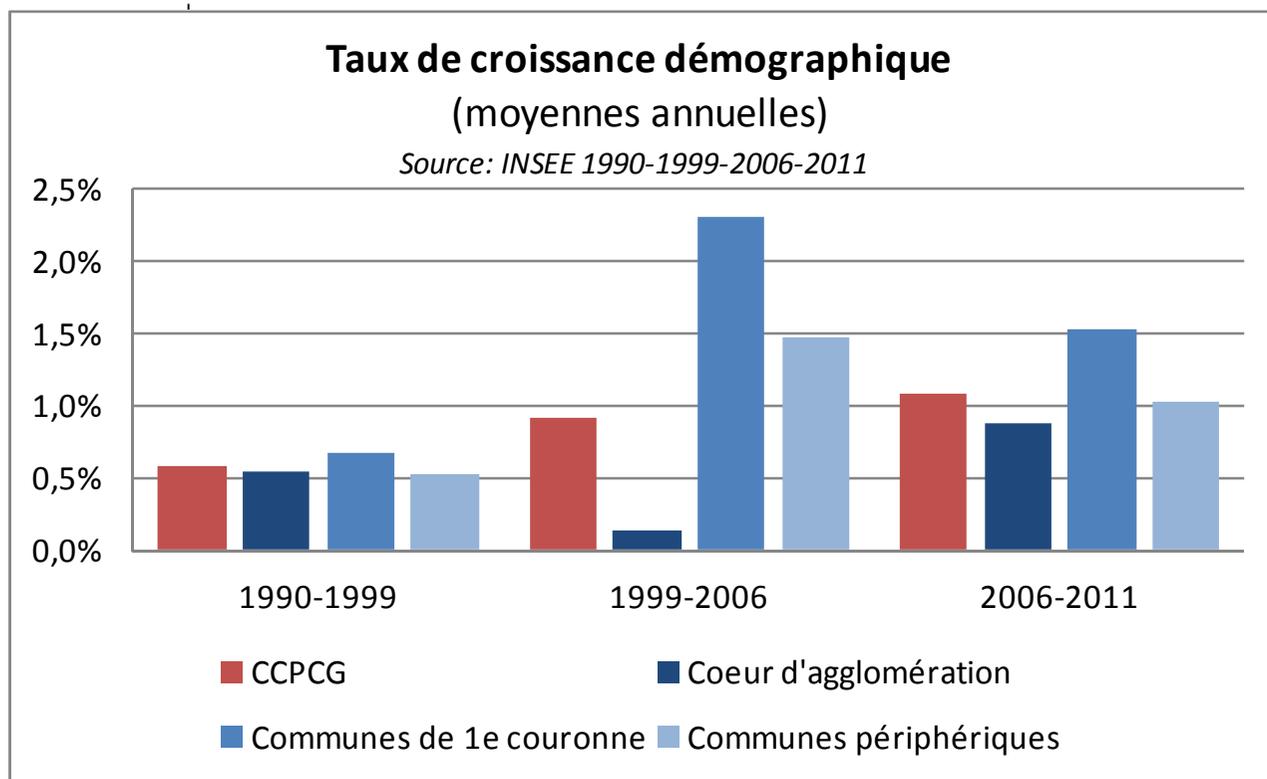
130157B-PADD.ai/3

CHAPITRE 2

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

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

Développement démographique



- Une croissance moyenne de la CCPCG qui augmente
 - 0,6% dans les années 90
 - 0,9% dans la 1^e moitié des années 2000
 - 1,1% dans la 2^e moitié des années 2000

- Une répartition géographique très fluctuante:
 - Un relatif équilibre dans les années 90
 - Un fort déséquilibre dans la 1^e moitié des années 2000
 - Un certain rééquilibrage dans la 2^e moitié des années 2000

Poursuivre le rééquilibrage des rythmes de développement pour conforter le rôle du cœur d'agglomération



V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire

Répartition du développement de l'habitat

Le cœur d'agglomération:

- Croissance démographique de 4% entre 1999-2009
- 55% de la population du territoire
- 54% de la production de logements
- 22% de la population nouvelle
- 82% des logements sociaux

1^{ère} couronne:

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

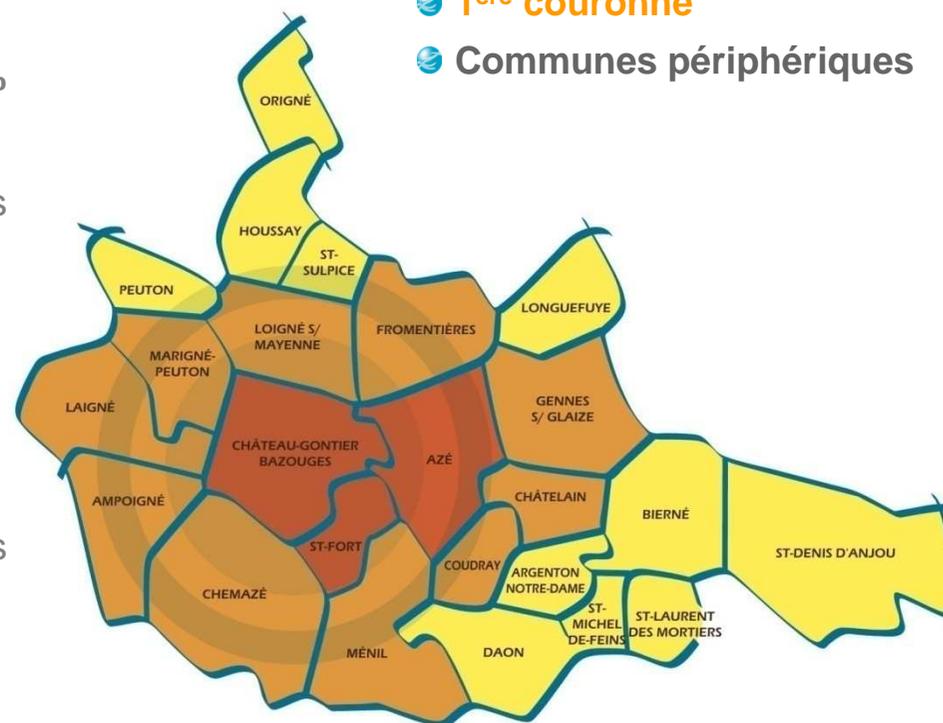
Communes périphériques:

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

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

● 1^{ère} couronne

● Communes périphériques

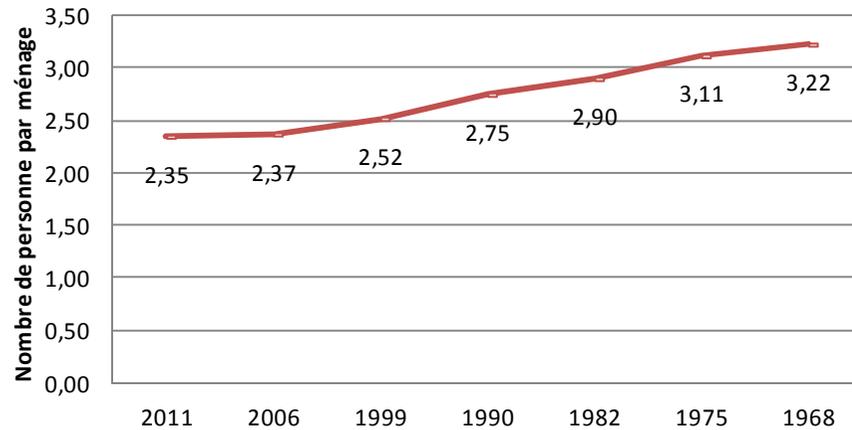


V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire

Evolution démographique

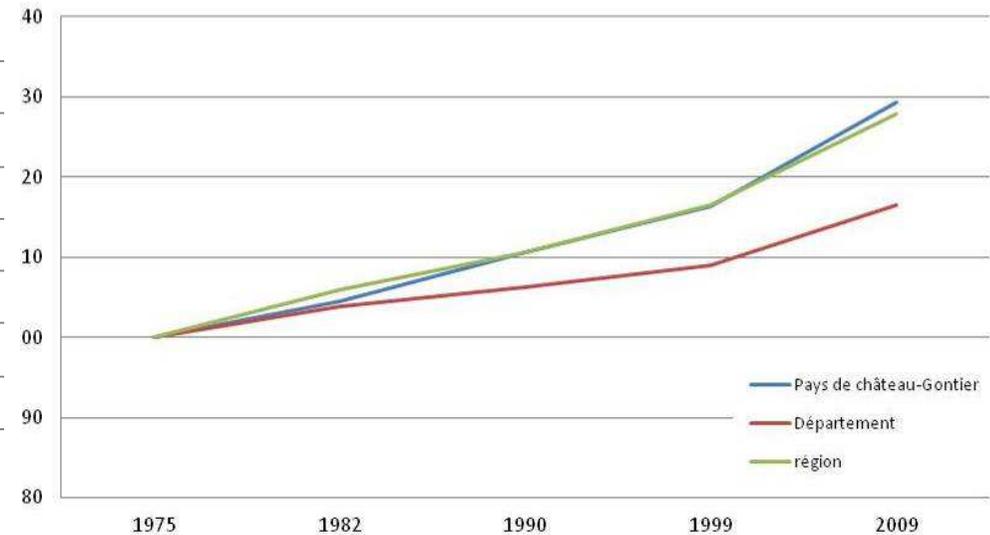
Evolution de la taille moyenne des ménages

Source: INSEE



Source : INSEE / SCE

Evolution de la population (indice base 100 en 1975)



• Un **point mort** estimé à environ **365 logements** pour la période 1999-2009 mais en nette diminution compte tenu de la stabilisation de la taille des ménages (Point mort = nombre de logements nécessaire au seul maintien de la population)

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

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



V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire

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
 - Mobiliser et maîtriser le foncier pour maintenir un pôle fort et équilibré (habitat, emplois, services)
- Modérer le développement de la première couronne
 - Concilier l'attractivité résidentielle avec les contraintes environnementales (déplacements, consommation foncière) et l'offre de services (équipements, commerces de proximité)
- Préserver l'animation des bourgs des communes périphériques
 - Selon un rythme plus modéré mais avec des contraintes moins importantes (prix du foncier, densités urbaines ...) pour préserver un cadre de vie exceptionnel

V. Axe: Assurer un développement équilibré du territoire

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

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

Mieux répartir l'offre en logement social

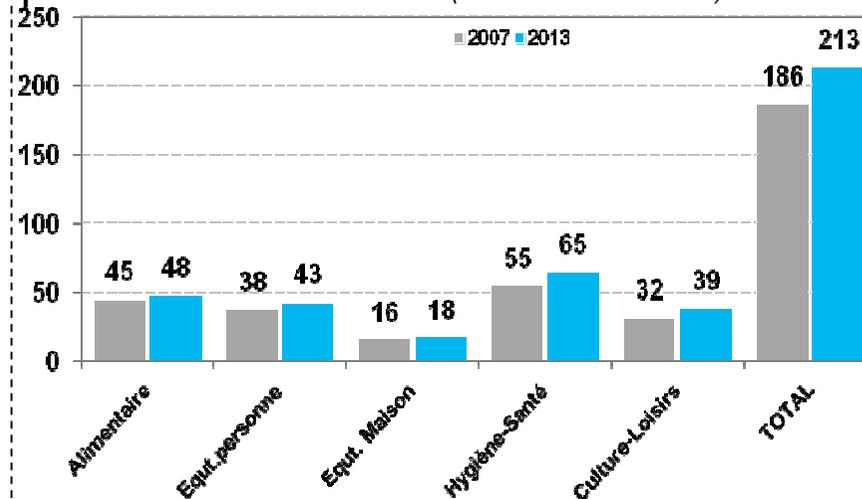
- Assurer l'accessibilité au logement à tous et sur tout le territoire
- Renouveler une offre spécifique dite « très sociale » sur le cœur d'agglomération



VI. Axe: Conforter les commerces et équipements

L'offre commerciale traditionnelle

Evolution de l'offre commerciale traditionnelle par secteur d'activité (Hors CHR et services)



2007	186	
2013	213	+15%

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

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



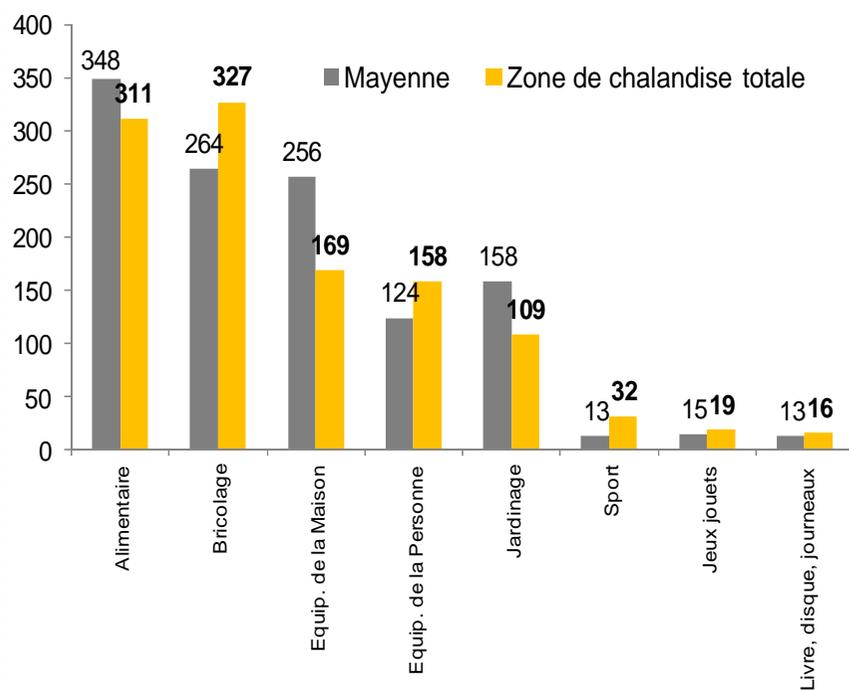
VII. Axe: Conforter les commerces et équipements L'offre commerciale en Grandes et Moyennes Surfaces

Evolution des surfaces des GMS

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

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

Densité des GMS en 2013



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



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

Préserver le centre-ville de Château-Gontier

- **Préserver les activités présentes en centre-ville**
 - Diversité commerciale, accessibilité et confort d'achat, dynamique des foires et marchés, synergies avec le secteur tertiaire (bureaux...) et les équipements (santé, écoles...)

Maîtriser la croissance de l'offre de périphérie

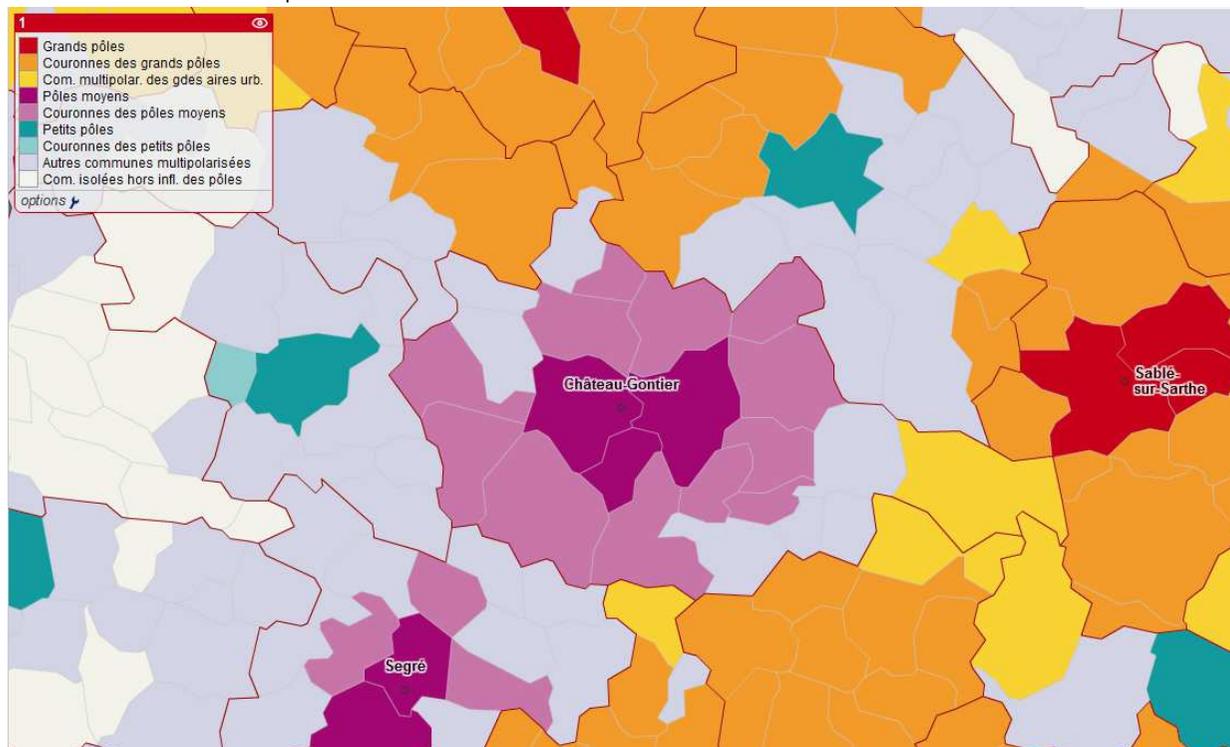
- **Définir les localisations d'implantations préférentielles du commerce**
 - En favorisant le renouvellement urbain et la densification des principaux espaces commerciaux existants et futurs déjà identifiés.

Investir le volet qualitatif

- **Définir des critères urbains permettant d'améliorer l'image et l'attractivité du territoire**
- **Privilégier un développement par densification des espaces commerciaux existants**
- **Développer une vision globale de la zone commerciale au-delà d'une réflexion à la parcelle pour des espaces plus confortables et plus cohérents**

VII. Axe: Structurer l'offre de services et d'équipements

Un cœur d'agglomération qui s'affirme



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

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

Affirmer le rôle du cœur d'agglomération comme centralité de la CCPCG, avec une offre attractive et diversifiée de services,

Et l'appuyer par l'offre de proximité dans les bourgs de la 1^e et la 2^e couronne, en veillant aux équilibres/hiéarchies du territoire.



VII. Axe: Structurer l'offre de services et d'équipements

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

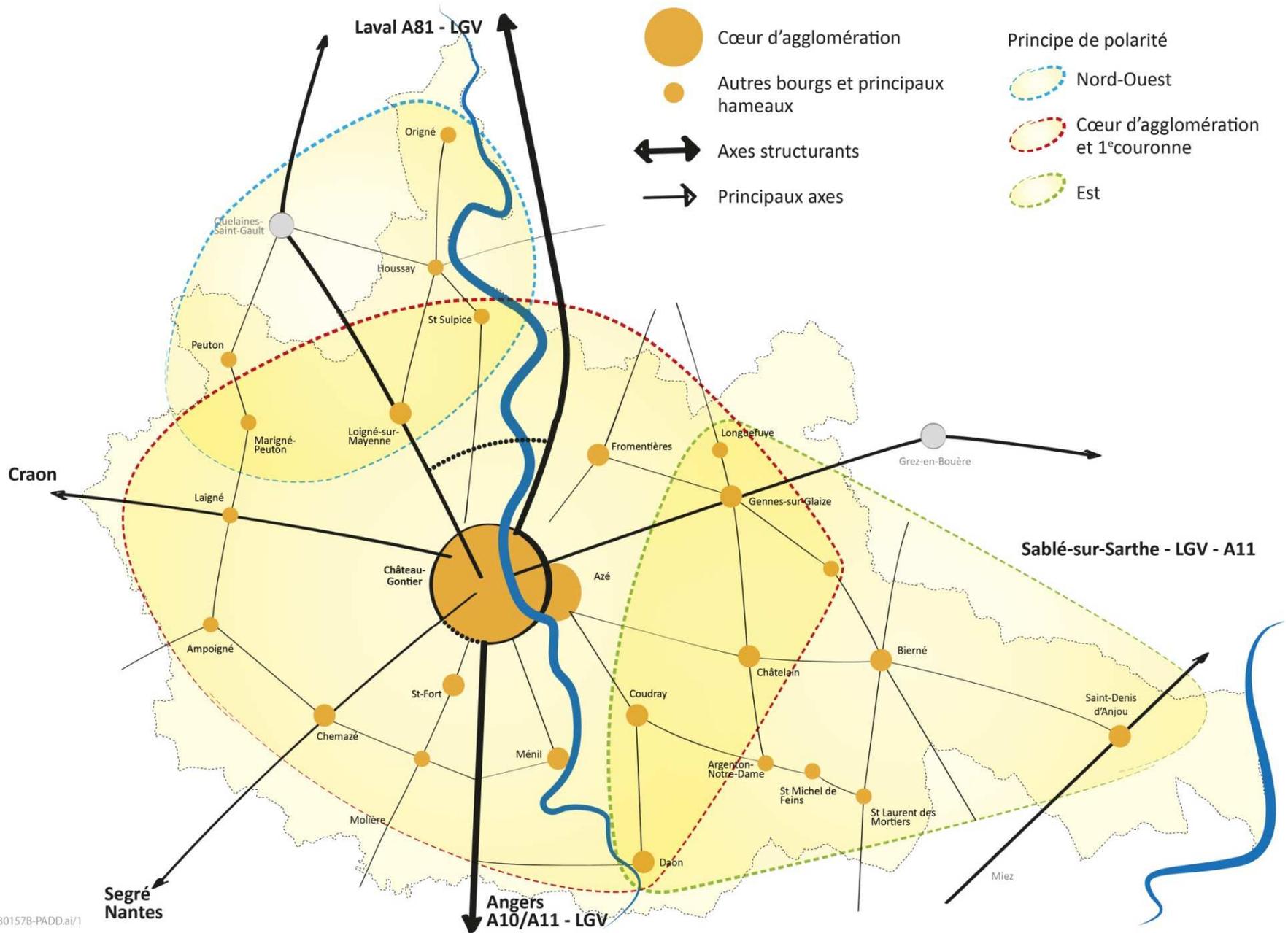
- Confirmer le rôle du cœur d'agglomération comme pôle de services pour l'ensemble du Pays
 - Localisation des pôles structurants de services et d'équipements : commerciaux, économiques et culturels (projet du Parc Saint Fiacre), enseignement, santé, sport et loisirs...

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

- Mettre en place des logiques de complémentarité entre communes par l'identification de groupements territoriaux d'intérêts
 - Secteurs de 1^{ère} couronne / cœur d'agglomération : pôles de services et d'équipements complémentaires à l'offre du cœur d'agglomération,
 - Nord-Ouest : pôles de services et d'équipements complémentaires à l'offre du cœur d'agglomération et de Quelaines
 - Est : pôles de services et d'équipements complémentaires à l'offre du cœur d'agglomération, de Bierné et Saint Denis-d'Anjou
- Consolider en particulier les services de proximité sur la polarité Est du territoire



ORIENTATIONS



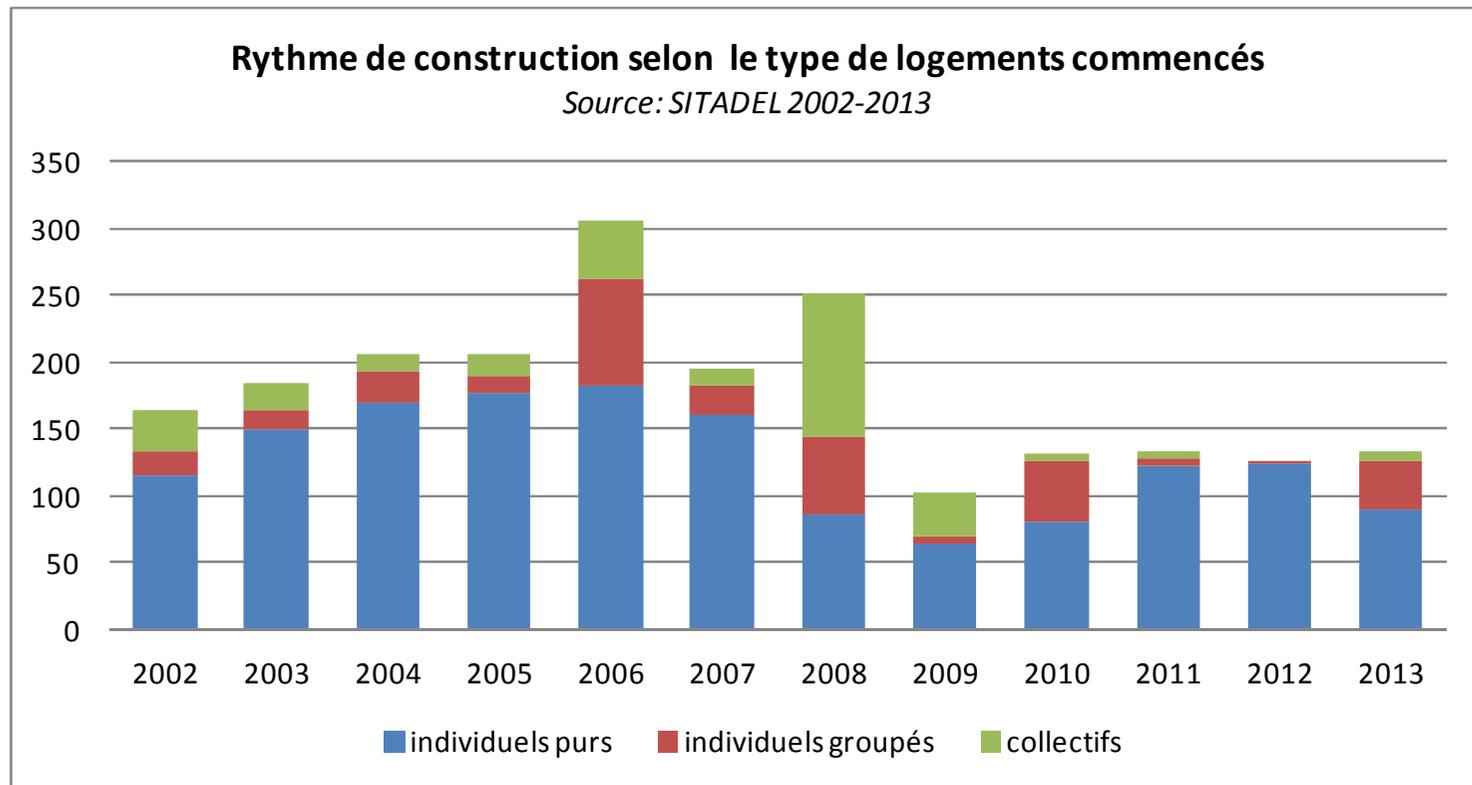
1301578-PADD.ai/1



VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Evolution de la construction de logements

- Depuis 2010, la production annuelle de logements s'est stabilisé à environ 130 logements par an.
- Depuis 2013, on constate également un retour de l'habitat groupé.



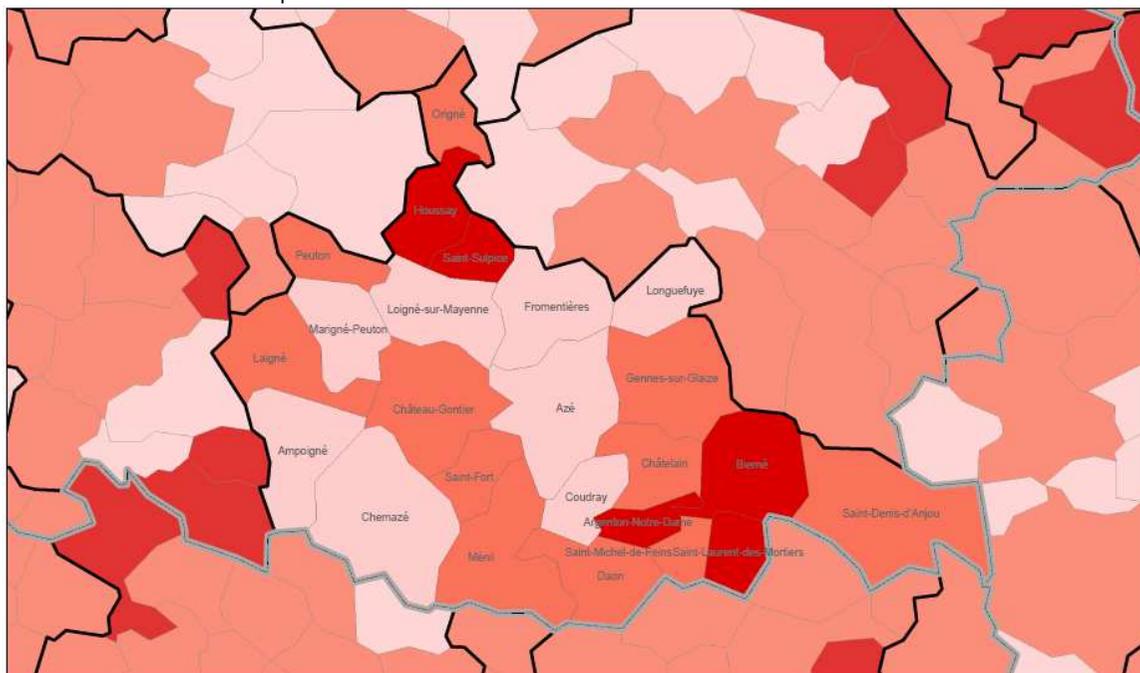
Maîtriser la consommation foncière dans le contexte d'une demande focalisée sur l'habitat individuel, en misant sur l'innovation des formes urbaines.



VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Résorption de la vacance

Part des logements vacants en 2009



• Une vacance limitée mais en progression

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



• **Un parc ancien**: 40% des résidences principales datent d'avant 1949 (> 60% dans 7 communes périphériques), dont 40% dans la ville de Château-Gontier

• **Une vacance** sur le territoire de la CCPCG de 6,1% (825 logements) inférieure à la moyenne départementale, mais un nombre en augmentation

Des différences entre communes: > 10% dans certaines communes périphériques, mais < 5% dans les communes de la première couronne



VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Encourager le renouvellement urbain et la réhabilitation

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

VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

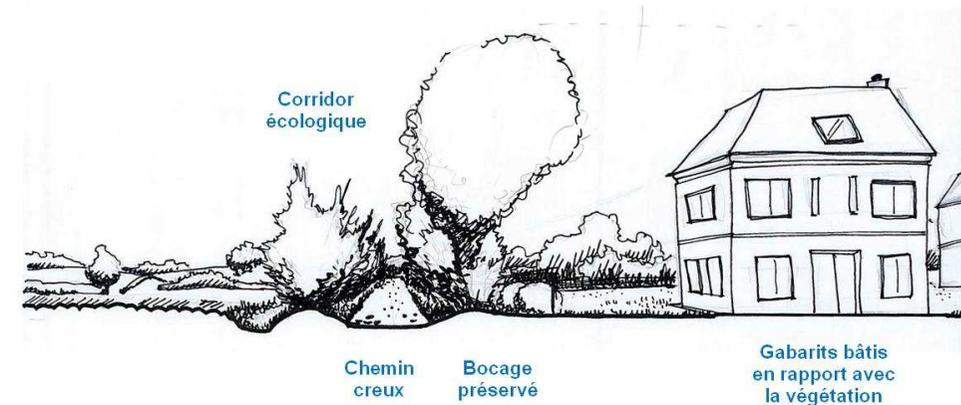
Evolution des formes urbaines



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

- Requalification du terrain de l'ancienne gendarmerie de Château-Gontier par un projet d'habitat groupé
- Projet d'écoquartier « Les Jarriais » à Château-Gontier
- Approche environnementale de l'urbanisme (extension urbaine à l'Est d'Azé)

- La définition et valorisation des franges urbaines par le bocage



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

Valoriser les potentiels fonciers à l'intérieur des tissus urbanisés

VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

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

• Rechercher l'exemplarité et la durabilité des quartiers

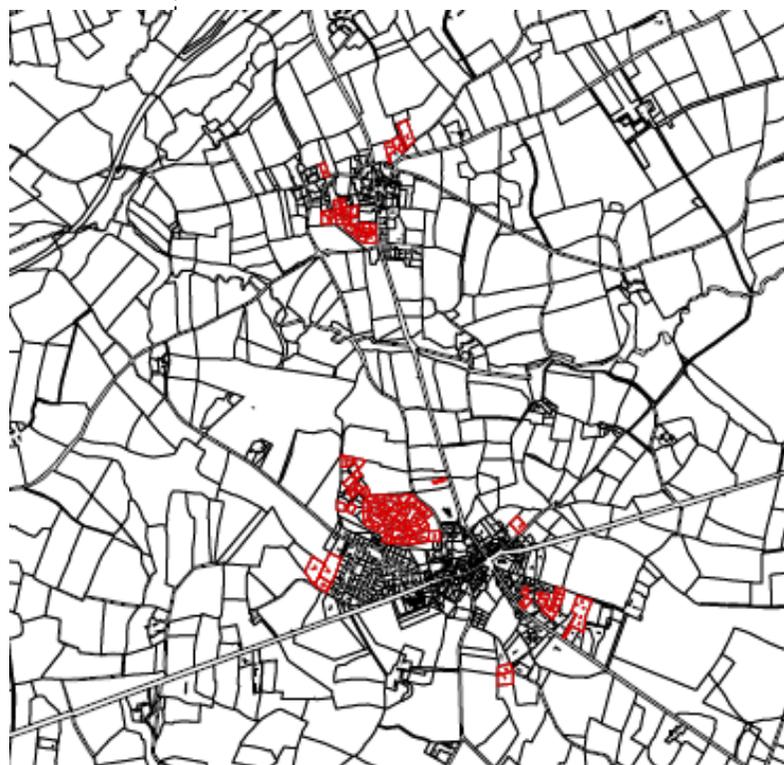
- Valoriser les espaces publics comme lieux de vie et gérer la cohabitation des différents usages : jeux d'enfants, espace de voisinage, lieux de rencontre, stationnement...
- Favoriser une approche bioclimatique et la haute qualité environnementale (HQE) des projets

• Qualifier les entrées de villes et les franges urbaines

- Requalifier les entrées de ville et de bourg en différenciant le traitement en fonction des contextes patrimoniaux et paysagers
- Veiller aux vues et aux aspects des bourgs et des quartiers : les repères et vues identitaires, la cohérence des gabarits et de la ligne d'horizon, le bocage comme limite naturelle de l'extension urbaine...

VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Consommation foncière



VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Consommation foncière

	Nb parcelles	Superficie totale (ha)	Parcelle moyenne (m ²)	Densité nette (log/ha)	Densité brute* (log/ha)
CCPCG	1184	113,2	956	(10,5)	(8,4)
Cœur d'agglomération	576	51,4	892	(11,2)	(9,0)
1ère couronne	421	40,7	969	10,3	8,3 (6,5 à 9,8)
Communes périphériques	187	21,0	1124	8,9	7,1 (3 à 10,7)

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

- **Environ 125 ha consommés pour le développement de l'habitat** (hors voirie), dont la moitié dans le cœur d'agglomération
- **Des différences de densité peu significatives entre le cœur d'agglomération et le reste du territoire.** Seule la ville de Château-Gontier se démarque.
- La densité bâtie brute sur les terrains en extension est de l'ordre de 9 log/ha (moyenne 2001-2013), avec des variations fortes selon les communes. Les moyennes masquent une évolution forte depuis le début des années 2000.

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



VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Consommation foncière 2001-2013

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

source : comparaison BD Ortho 2001 et BD Parcellaire 2013

Habitat: 68% de la consommation foncière (environ 125 ha hors voirie)
dont 46% dans le cœur d'agglomération, 36% en 1^e couronne et 18% en périphérie

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

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



VIII. Axe: Promouvoir le renouvellement des formes urbaines

Désintoxiquer les esprits de la « grande parcelle »

- **Limiter la consommation foncière**
 - **Maîtriser les projets d'extension par des formes urbaines plus compactes (diminution de la taille des parcelles, mitoyenneté, petits collectifs)**
 - **Optimiser les implantations en préservant un espace d'intimité de qualité pour chacun**
- **Revisiter les règlements des PLU et des lotissements la où ils sont obsolètes**



CHAPITRE 3

Pour la préservation et la valorisation des ressources environnementales et patrimoniales

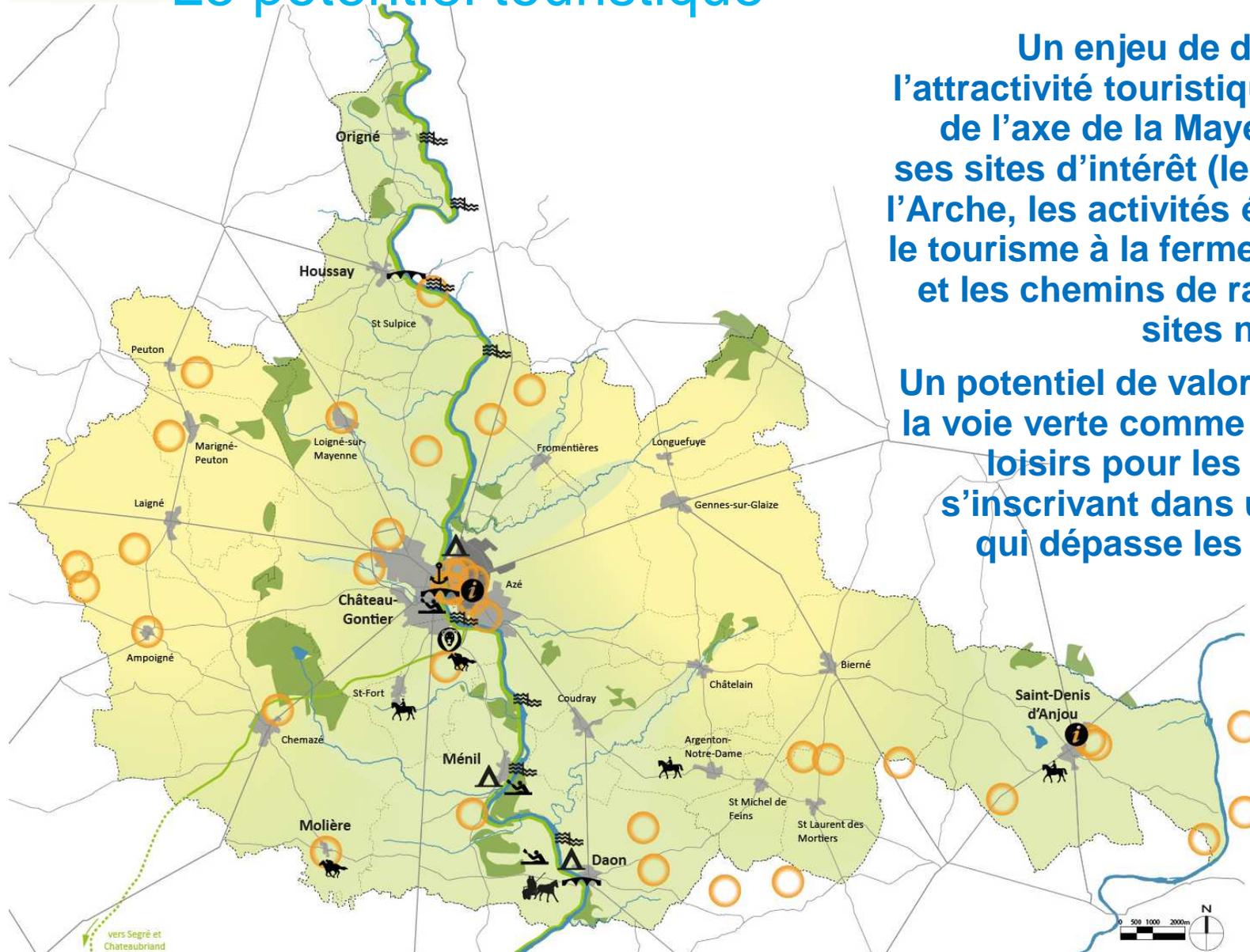
- IX. Valoriser le patrimoine naturel et culturel pour le tourisme**
- X. Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité**

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

Le potentiel touristique

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

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



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

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

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

Valoriser le grand et le petit patrimoine

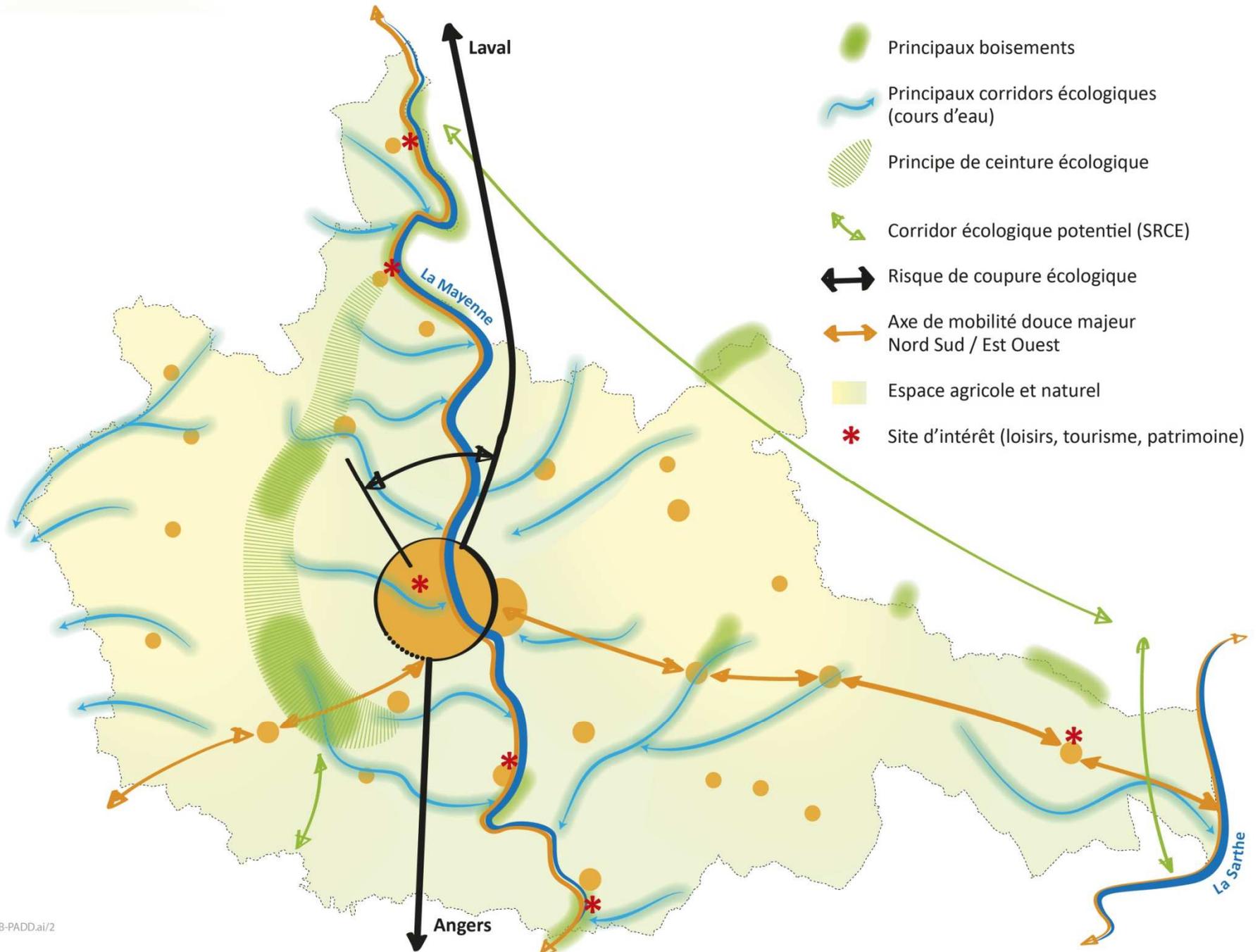
- Compléter et valoriser le recensement du petit patrimoine
- Inscrire les sites patrimoniaux majeurs dans une stratégie globale de valorisation, en particulier dans le centre-ville de Château-Gontier, à Saint Denis-d'Anjou et autour des monuments classés

Mettre en réseau les itinéraires touristiques et de loisirs

- Développer le maillage des itinéraires de loisirs à l'échelle intercommunale : marche à pied, itinéraires cyclables et équestres
 - Vallée de la Mayenne et liaison vers la Sarthe, voie verte
 - Contre-halage dans le cœur d'agglomération, liaisons vers les centres-bourgs proches



ORIENTATIONS



130157B-PADD.ai/2

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

La gestion du bocage

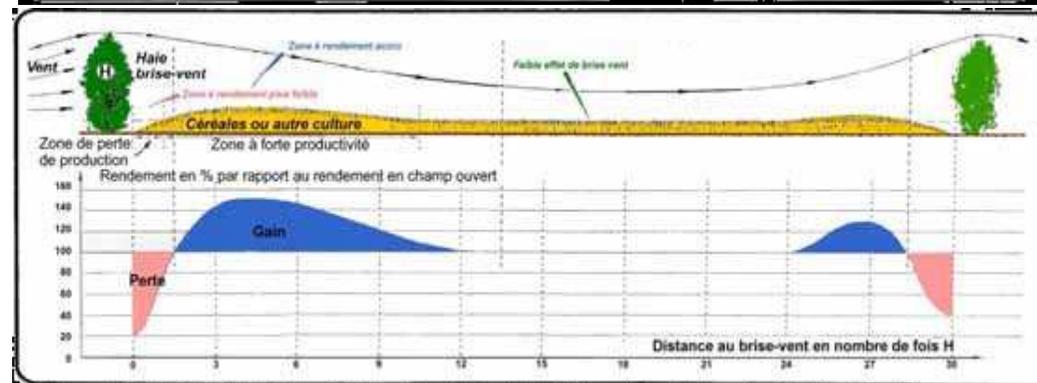
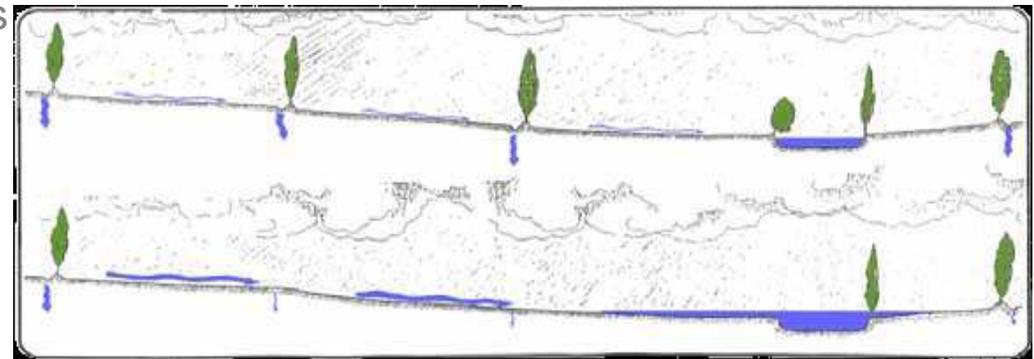
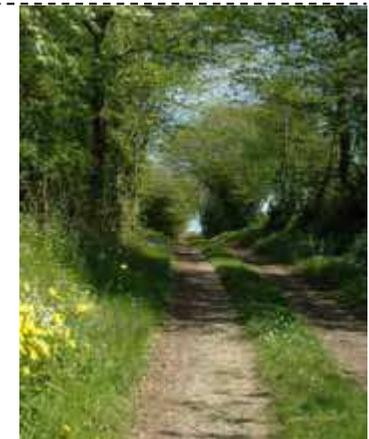
• Activité d'élevage

- Prise en compte du linéaire du bocage comme « surfaces d'intérêt écologique »
- Une « végétalisation » de l'assolement: un risque de disparition de haies et de bocage, et d'altération de zones humides

• Potentiel filière bois-énergie :

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

• Un rôle écologique, économique et social significatif



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



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

Favoriser la préservation et le renforcement du bocage

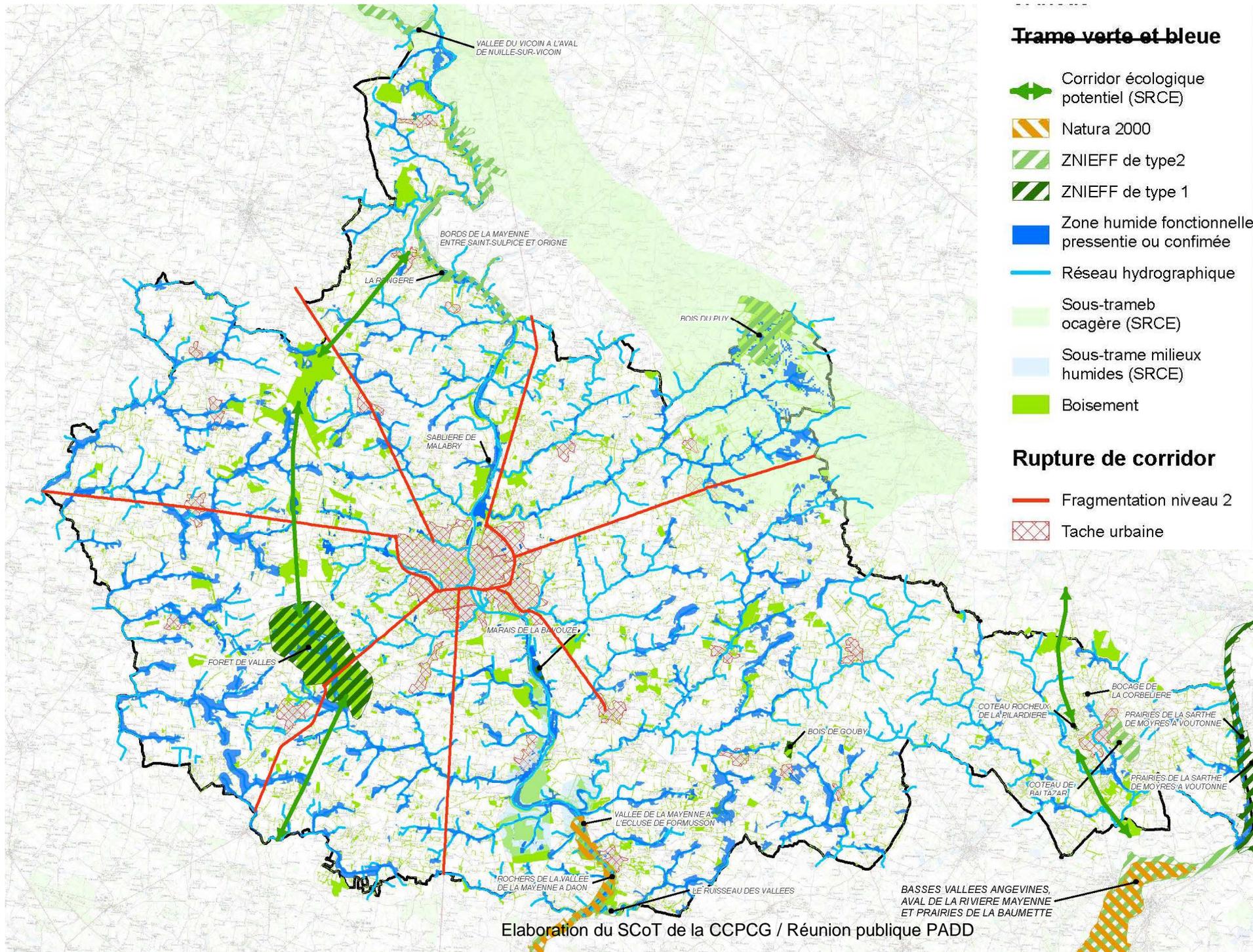
- Valoriser le bocage par ses différentes fonctions
 - Economique (filiale bois-énergie, chasse, effet coupe vent)
 - Sociale (usages associés : chemin de l'école, itinéraires pédagogiques et de randonnée)
 - Ecologique (biodiversité, trame verte et bleue, érosion, gestion hydraulique)
- Engager des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

Trame verte et bleue

-  Corridor écologique potentiel (SRCE)
-  Natura 2000
-  ZNIEFF de type 2
-  ZNIEFF de type 1
-  Zone humide fonctionnelle pressentie ou confirmée
-  Réseau hydrographique
-  Sous-trameb ocagère (SRCE)
-  Sous-trame milieux humides (SRCE)
-  Boisement

Rupture de corridor

-  Fragmentation niveau 2
-  Tache urbaine



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

La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue

Enjeux prioritaires :

- Le maintien de la matrice (le bocage)
- Le maintien, voire l'amélioration des corridors écologiques:
La vallée de la Mayenne et la question de la présence du cœur d'agglomération, seule rupture majeure de corridor

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

Enjeux secondaires :

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

Une 3^e série d'enjeux plus à long terme ou plus indirects :

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

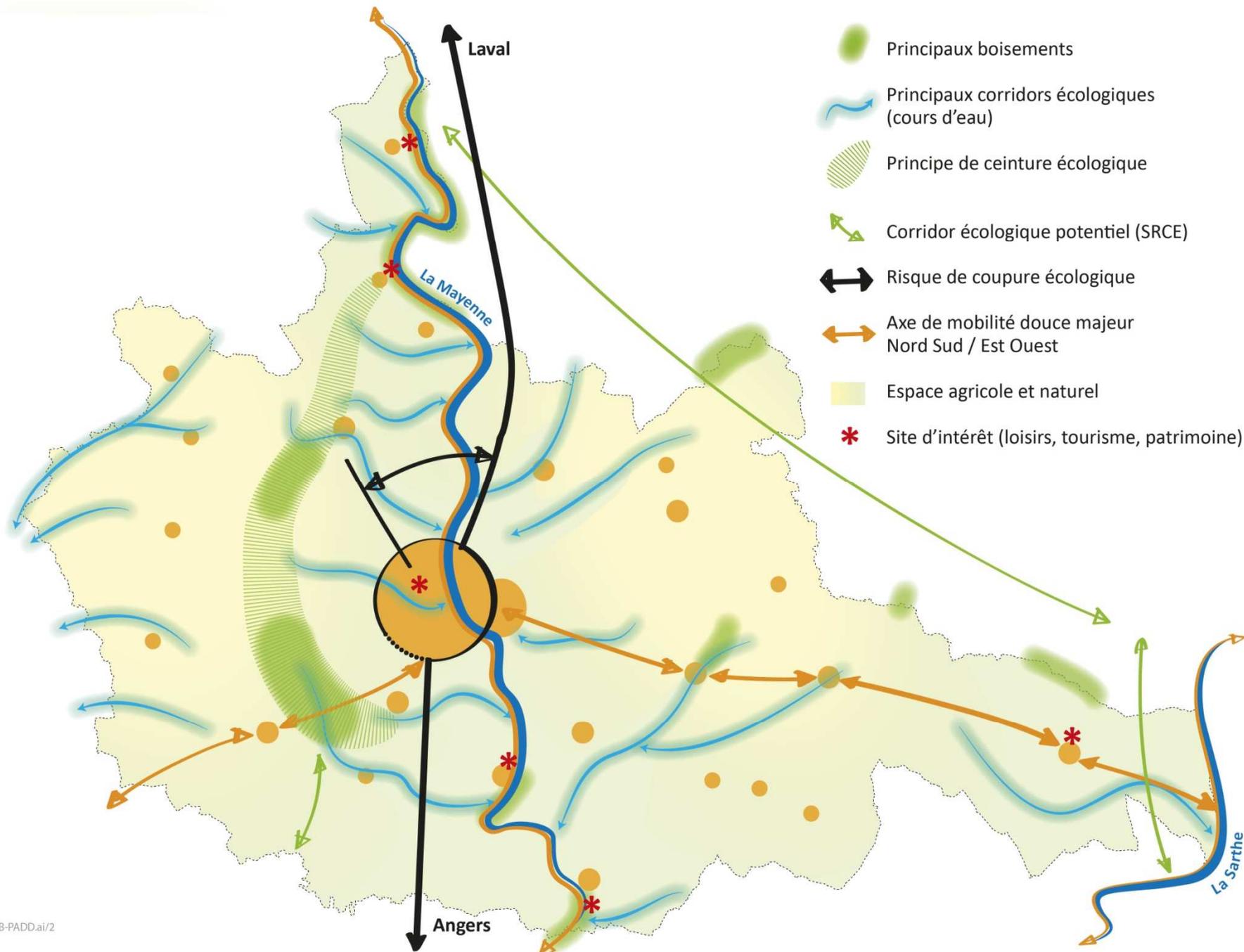


Axe X : Préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité

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

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

ORIENTATIONS



130157B-PADD.ai/2

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

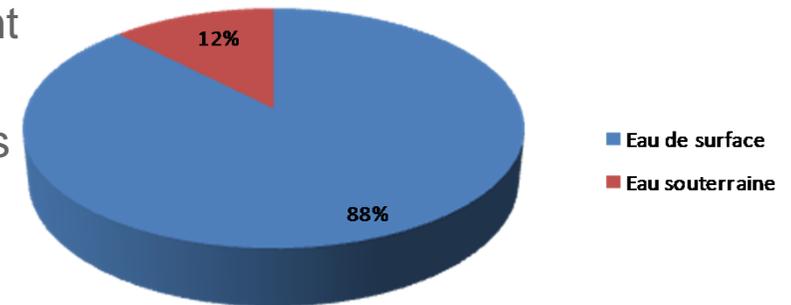
Le contexte hydrique : les prélèvements et la qualité des milieux

- La qualité de l'eau globalement bonne
- 4.2 millions de m³ prélevés annuellement sur le territoire
- 88% prélevés dans les eaux superficielles
- Des milieux aquatiques soumis à des pressions polluantes
 - Rejets diffus agricoles (engrais, pesticides) et activité d'élevage
 - Rejets urbains : Eaux usées, eaux pluviales et rejets industriels limités
- Des différences de rendement des réseaux notables entre le nord et le sud de la CCPCG

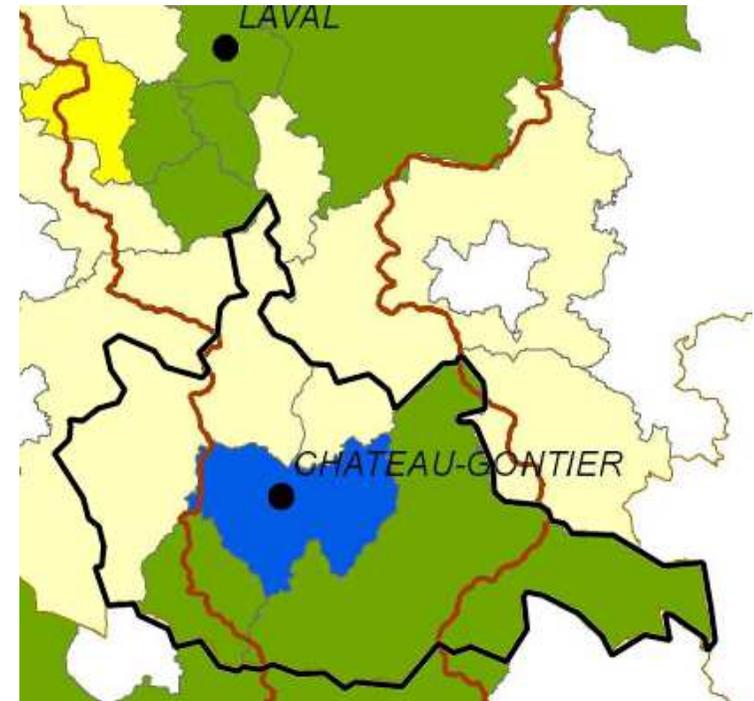
Des risques en période sèche, car les cours d'eau ne présentent pas un soutien d'étiage naturellement important

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

Origine de l'eau tous usages confondus



Source : AELB / Moyenne des années 2008 à 2010



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

Améliorer la qualité de l'eau et prévenir les inondations

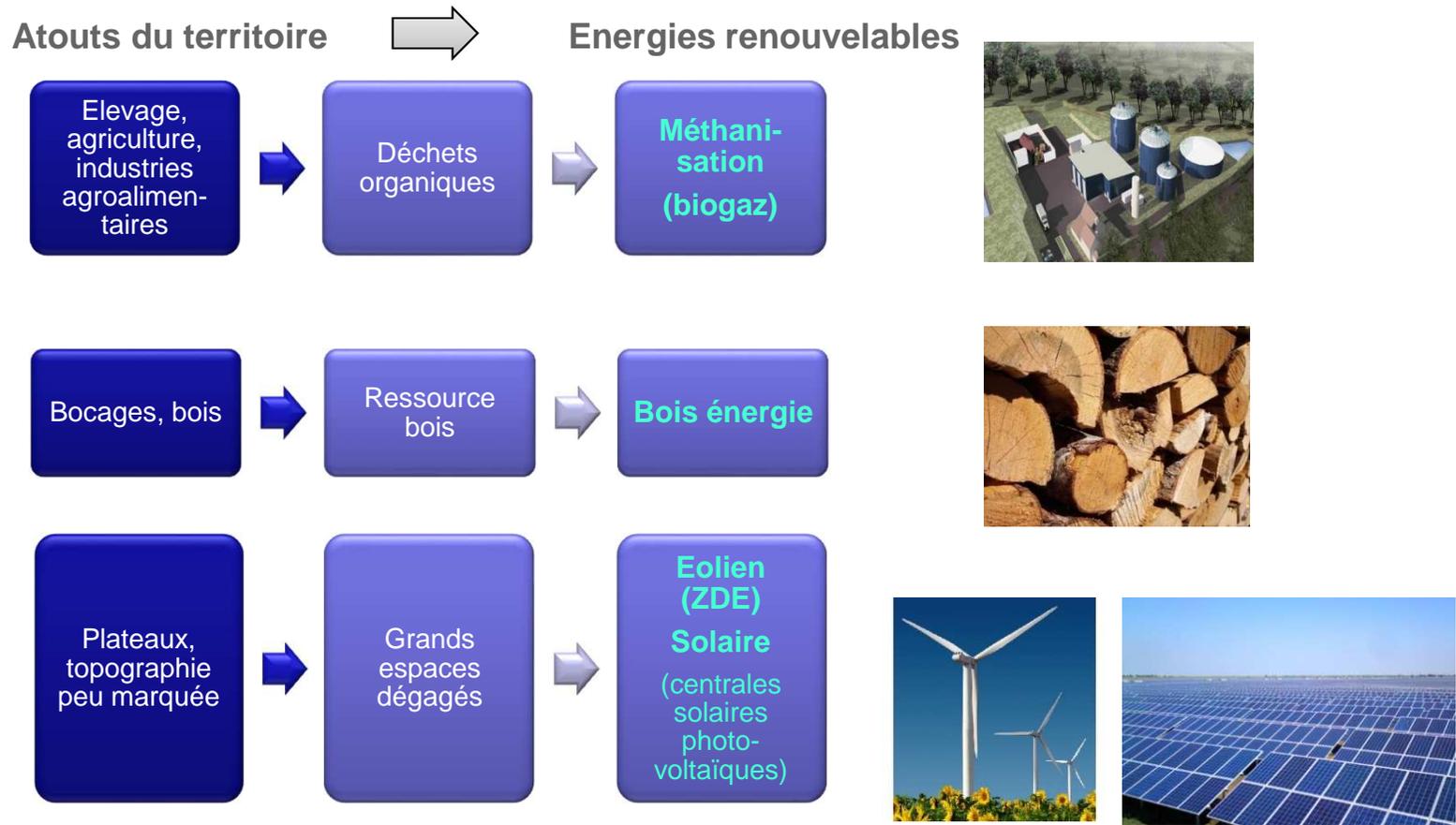
- Prendre en compte et anticiper les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE de l'Oudon, Mayenne et Sarthe aval
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable (interconnexion des réseaux)
- Intégrer les risques d'inondation dans les projets d'aménagement

Préserver les ressources du sous-sol

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

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

Les ressources énergétiques du territoire



Un réel potentiel en énergies renouvelables

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

Développer les filières d'énergies renouvelables

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