



Elaboration du SCoT

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

Restitution du diagnostic – Réunion publique
8 octobre 2013



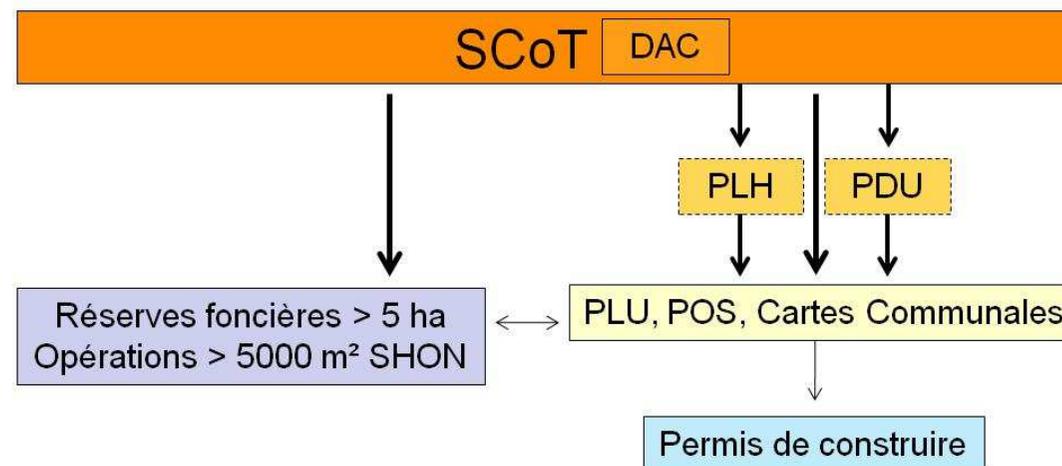
Le SCoT, qu'est-ce que c'est?

Un projet de territoire – un projet politique

- La mise en cohérence des différentes politiques territoriales

Environnement, paysage, tourisme
Mobilité, transports, énergie

Urbanisme, habitat, grands projets
Commerces, économie, polarités



Des réponses au Grenelle de l'environnement

- La maîtrise de la **consommation d'espace**, le **renouvellement des centres-bourgs**, l'**articulation entre urbanisation et transports** (énergie, GES), les **continuités écologiques** (trame verte et bleue)
- L'intégration d'un **document d'aménagement commercial (DAC)**

Calendrier prévisionnel

Phase 1: Diagnostic partagé

- Lancement 5 mars 2013
- Ateliers territoriaux avril / mai 2013
- Débat et réunion publique sept. / oct. 2013

Phase 2: PADD

- Ateliers thématiques oct. / nov. 2013
- Séminaire d'élus juin 2014
- Débat sur le PADD et réunion publique fin 2014

Phase 3: DOO

- Ateliers thématiques janvier 2015
- DOO provisoire mars 2015
- Concertation territoriale avril 2015
- Réunion publique juillet 2015
- Arrêt du SCoT septembre 2015

Phase 4: Procédure

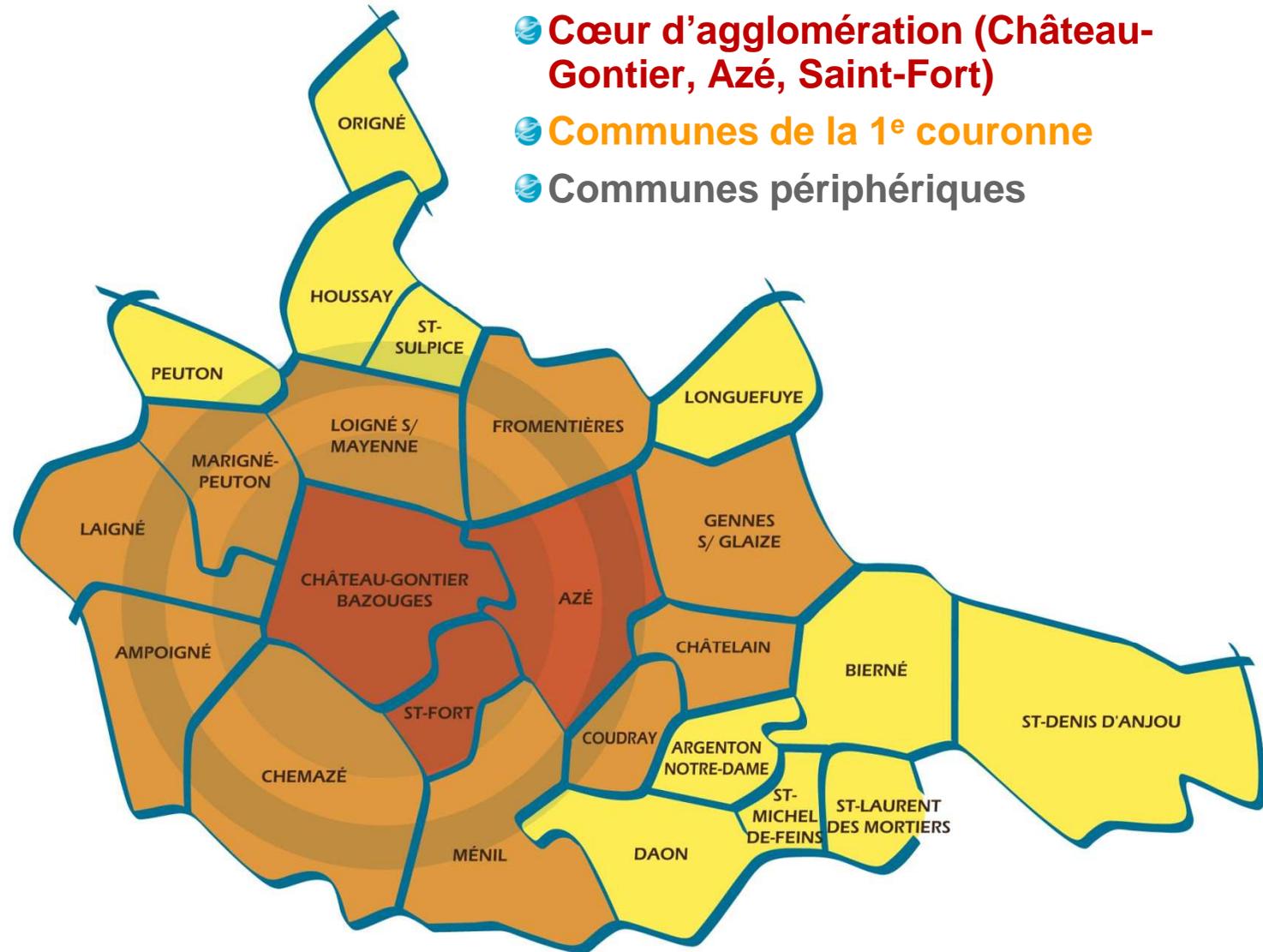
- Approbation du SCoT environ 6 mois
Printemps 2016

Restitution du diagnostic

- Mettre en discussion les enjeux retenus à l'issue du diagnostic
- Esquisser les premières idées pour le projet de territoire

- Plan de la présentation
 - **Positionnement territorial, infrastructures structurantes et grands projets**
 - **Etat initial de l'environnement**
 - **Dynamiques socio-économiques**
 - **Patrimoine et tourisme**
 - **Activités économiques**
 - **Evolutions de l'habitat et formes urbaines**
 - **Offre commerciale**
 - **Consommation foncière**
 - **Mobilité et transport**

Le territoire

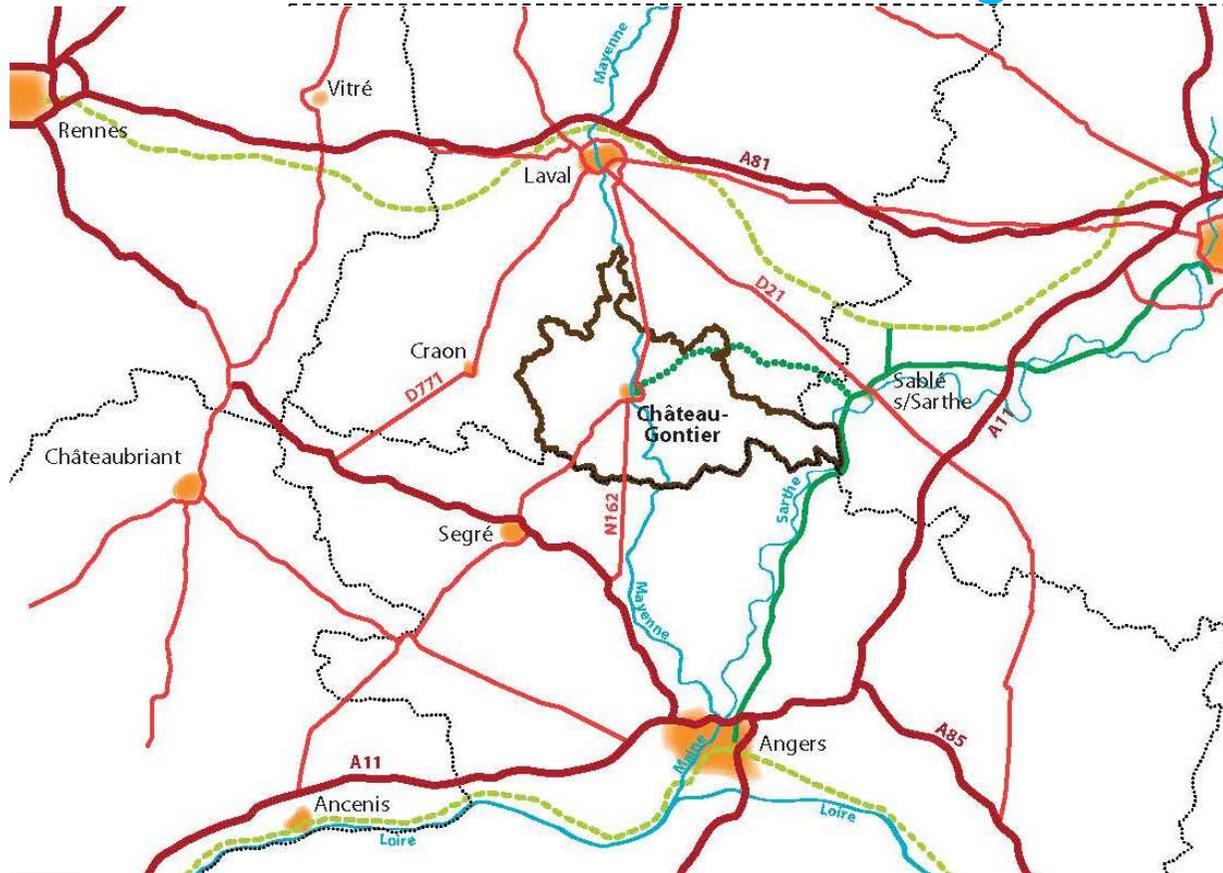




Positionnement territorial,
infrastructures structurantes et
grands projets



Positionnement régional



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

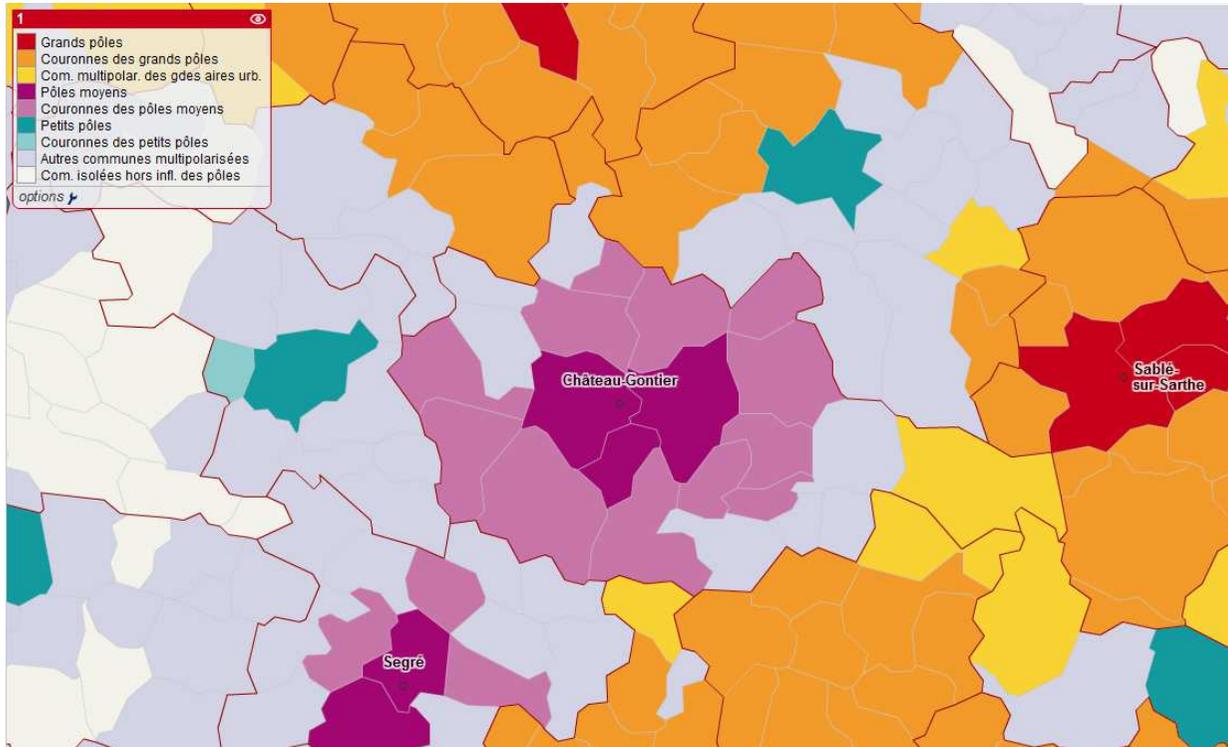
- 2x2 voies Angers/Rennes
- LGV Bretagne-Pays de la Loire

• ... 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 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.

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)

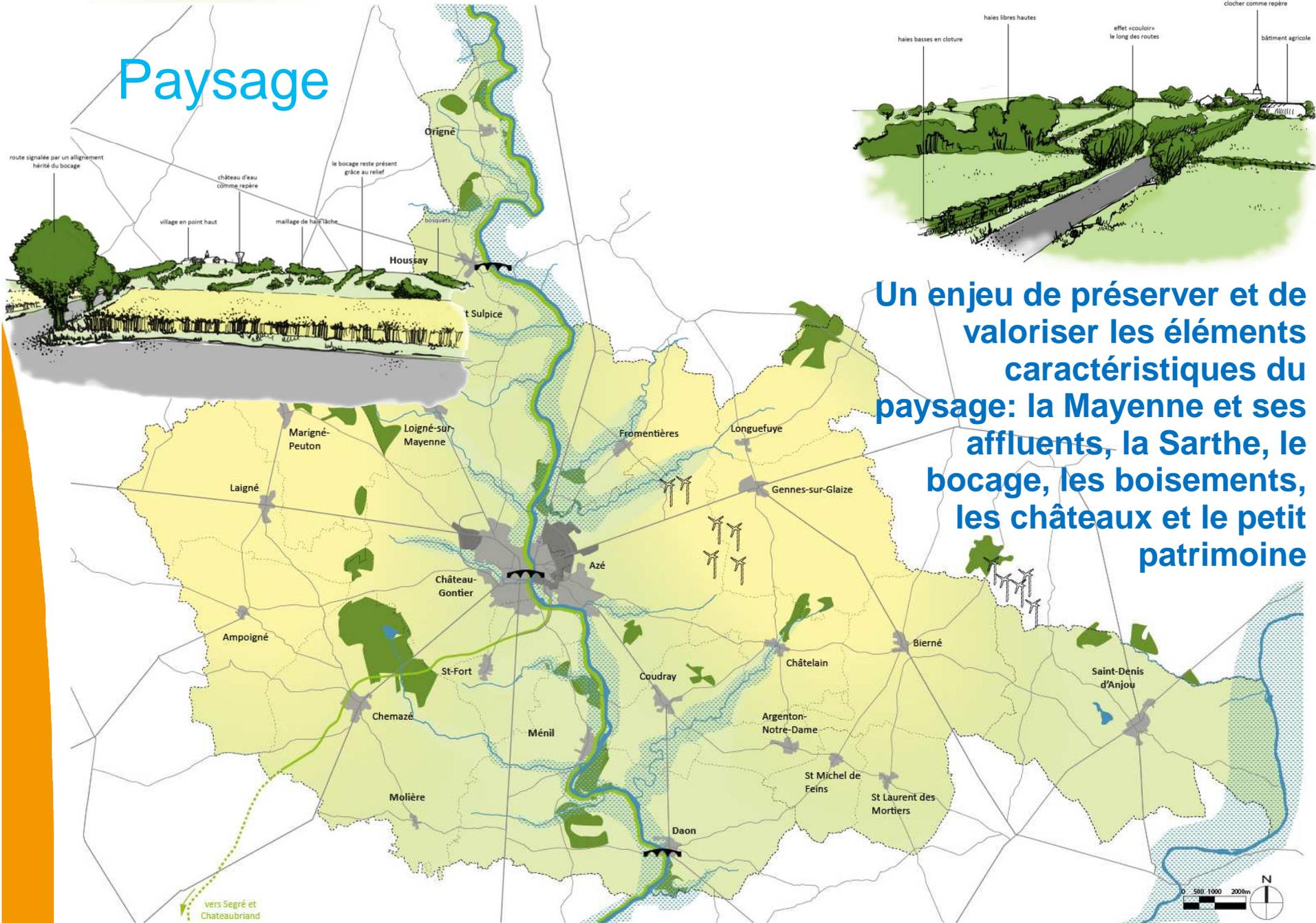
Affirmer le rôle du cœur d'agglomération comme centralité de la CCPCG, avec une offre attractive et diversifiée de services,

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.

Etat initial de l'environnement



Paysage



Un enjeu de préserver et de valoriser les éléments caractéristiques du paysage: la Mayenne et ses affluents, la Sarthe, le bocage, les boisements, les châteaux et le petit patrimoine

Le contexte hydrique : Les prélèvements et la qualité des milieux

4.2 millions de m³ prélevés annuellement sur le territoire

- les prélèvements déclarés de 3.5 millions de m³ par an + 720 000 m³ pour l'élevage
- 79% des prélèvements pour l'eau potable

88% prélevés dans les eaux superficielles

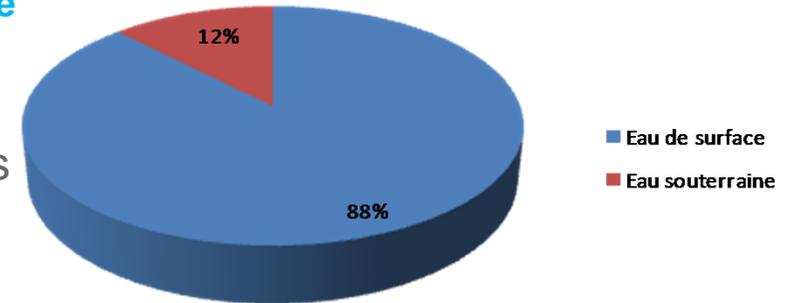
Le besoin en eau est globalement couvert au vu des capacités de production d'eau superficielle, mais un manque de diversification des ressources (travaux d'interconnexions).

La qualité de l'eau globalement bonne hormis quelques dépassements en pesticides

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

Origine de l'eau tous usages confondus



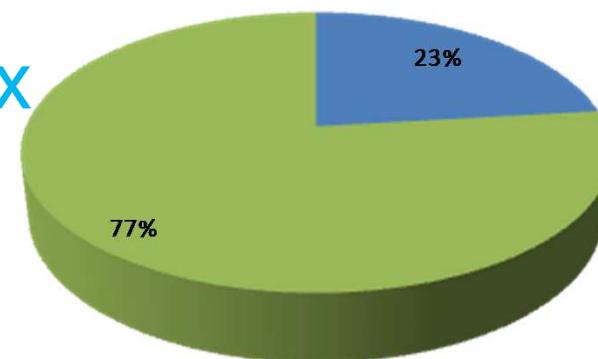
Source : AELB / Moyenne des années 2008 à 2010

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)

Le contexte hydrique : Assainissement et réseaux

- 77% de la population raccordés à un assainissement collectif
- Une capacité totale de 47 000 équivalent habitants pour les stations d'épurations
 - une charge organique de 50% en moyenne (2 stations en surcharge dont une avec un arrêt prévu en 2013)
 - des problèmes de surcharges hydrauliques et d'eaux parasites dans quelques stations
- Des différences de rendement des réseaux sont notables entre le nord et le sud de la CCPCG

Des stations d'épurations globalement performantes, mais quelques problèmes dans certains réseaux de raccordement



■ Raccordés à un dispositif d'assainissement autonome
■ Raccordés à un dispositif d'assainissement collectif

Source : AELB / BDD ANC de 2010



Trame verte et bleue

Les enjeux prioritaires résident :

- **Avant tout dans le maintien de la matrice (le bocage)**



- **Et le maintien voire l'amélioration des corridors écologiques:**

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

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

Etat initial

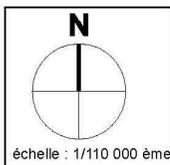
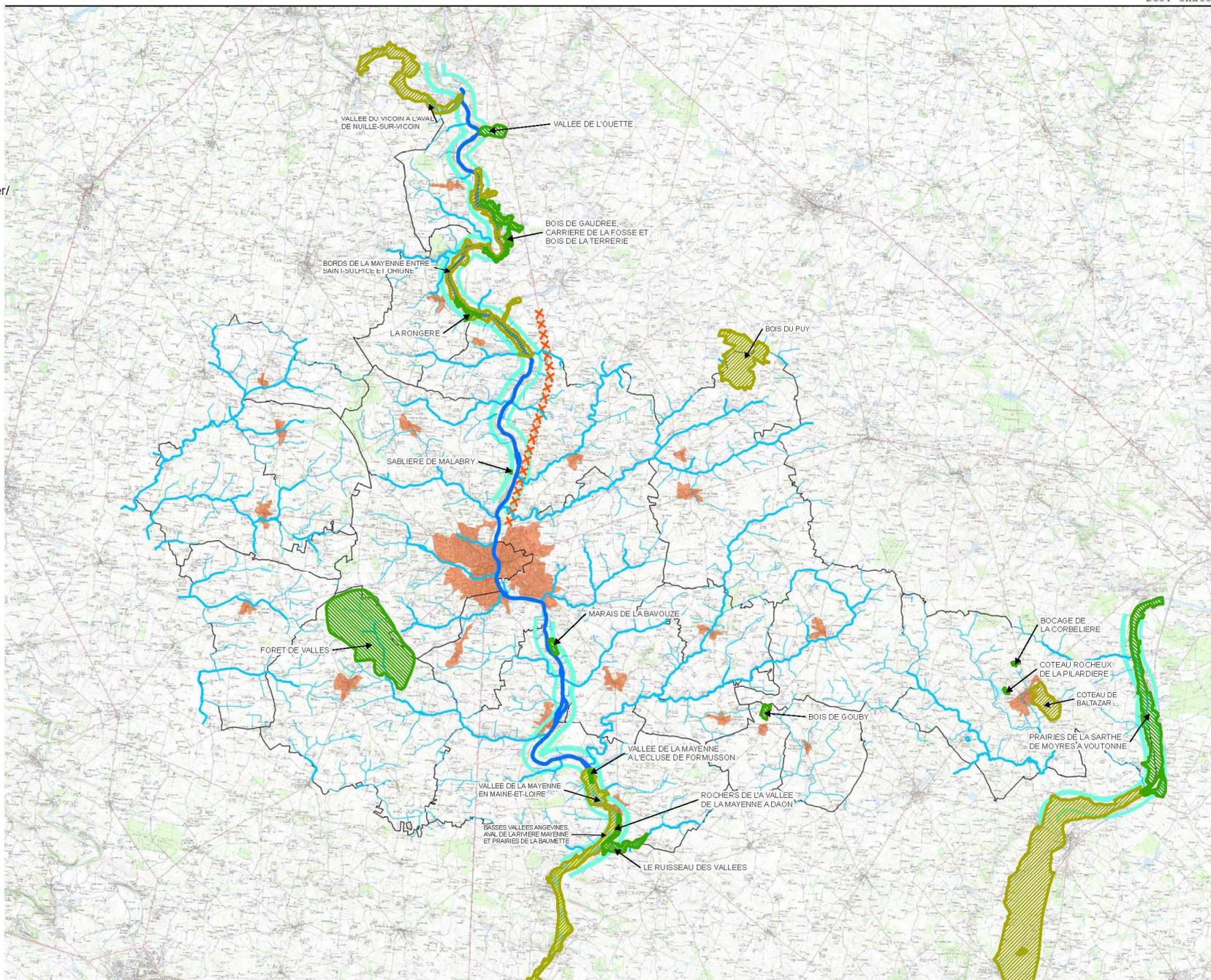
Trame verte et bleue

Ruptures de corridor

- Zone urbaine
- Axe Château-Gontier/Laval

Habitats source et corridors

- Corridor écologique majeur
- Réseau hydrographique
- ZNIEFF, type 1
- ZNIEFF, type 2
- Natura 2000
- Boisements



Trame verte et bleue

Le second pilier repose sur:

- **La problématique des obstacles sur cours d'eau**
- **Les zones humides**
 - Un enjeu sur le territoire bien que clairement en cours de dégradation.
 - Majoritairement en prairie mais certaines sont aujourd'hui en culture.
- **Les mares**
 - La préservation des mares est un enjeu réel qui devrait être inclus à tout nouveau projet d'aménagement.
- **Les ZNIEFF et le périmètre Natura 2000**
 - Trois catégories de périmètre à considérer dans le cadre du SCoT.
 - ZNIEFF et Natura 2000 du corridor prioritaire de la Mayenne
 - ZNIEFF situées hors de cet axe qui sont à préserver en tant qu'habitats sources
 - Et l'axe Sarthe présent en marge Est de la CCPCG.

Trame verte et bleue

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

● Développement de l'axe Château-Gontier – Laval

- le projet d'élargissement des voies peut créer une rupture de corridor Est-Ouest importante. Il est ainsi important de prévoir dès aujourd'hui la préservation de « trouées » vertes et bleues sur cet axe de manière à ce que les trames vertes et bleues soient maintenues à long terme.

● Trame noire

- La proximité d'habitats sensibles sera à considérer particulièrement.
- L'impact de l'éclairage dans le cœur d'agglomération sur l'axe écologique de la Mayenne représente l'enjeu majeur du territoire sur ce thème.

● Espèces invasives

- Cet enjeu est reconnu comme prioritaire à toutes les échelles et considéré aujourd'hui comme la seconde cause de disparition de la biodiversité à l'échelle internationale.
- Les cours d'eau sont particulièrement sensibles, notamment les cours d'eau lents comme la Sarthe et la Mayenne, et les voies de circulation sont un support essentiel de la propagation de ces espèces.

Contexte énergétique

Résidentiel et industrie

- **56%** des consommations énergétiques de la CCPCG (résidentiel 39% et industrie 17%)
- Renforcement des **zones d'activités**, consommatrices d'énergie

Parc de logements

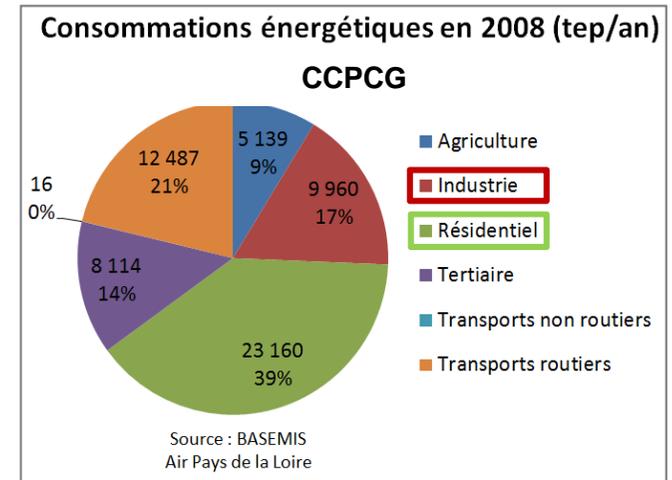
- Parc **ancien** dominé par les **maisons individuelles**
- Consommation majoritaire d'**énergie fossile**
- **Décohabitation** => plus de logements pour le même nombre d'habitants

Des fortes consommations énergétiques, majoritairement d'origine fossile

Transports

- **21%** des consommations énergétiques de la CCPCG
- Desserrement urbain (métropolisation et périurbanisation)
- Renforcement du maillage routier

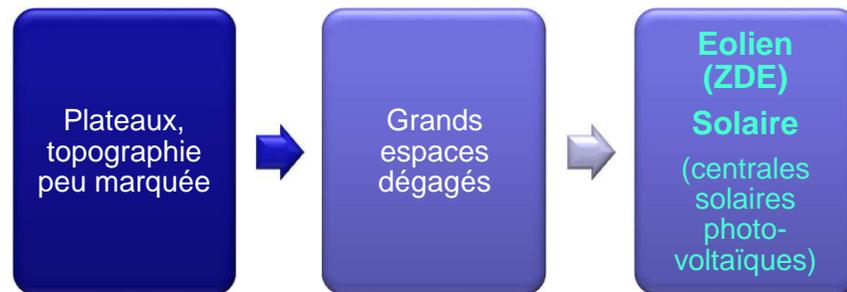
Une augmentation des transports motorisés, donc des consommations d'énergie



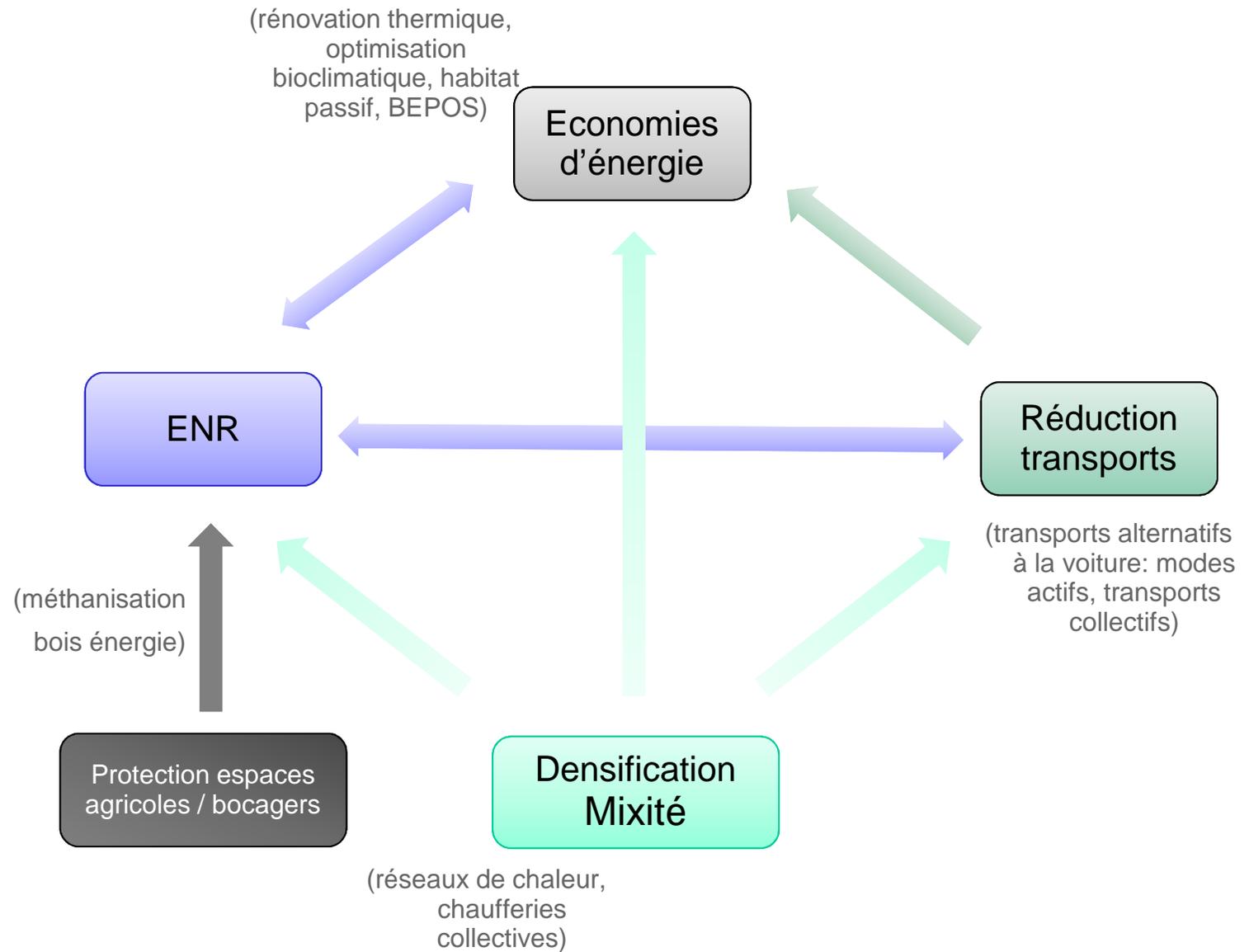
Les ressources énergétiques du territoire

Un réel potentiel en énergies renouvelables

Atouts du territoire → Energies renouvelables



Energie: Bilan des enjeux



Patrimoine et tourisme



Activités patrimoniales et touristiques

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...)

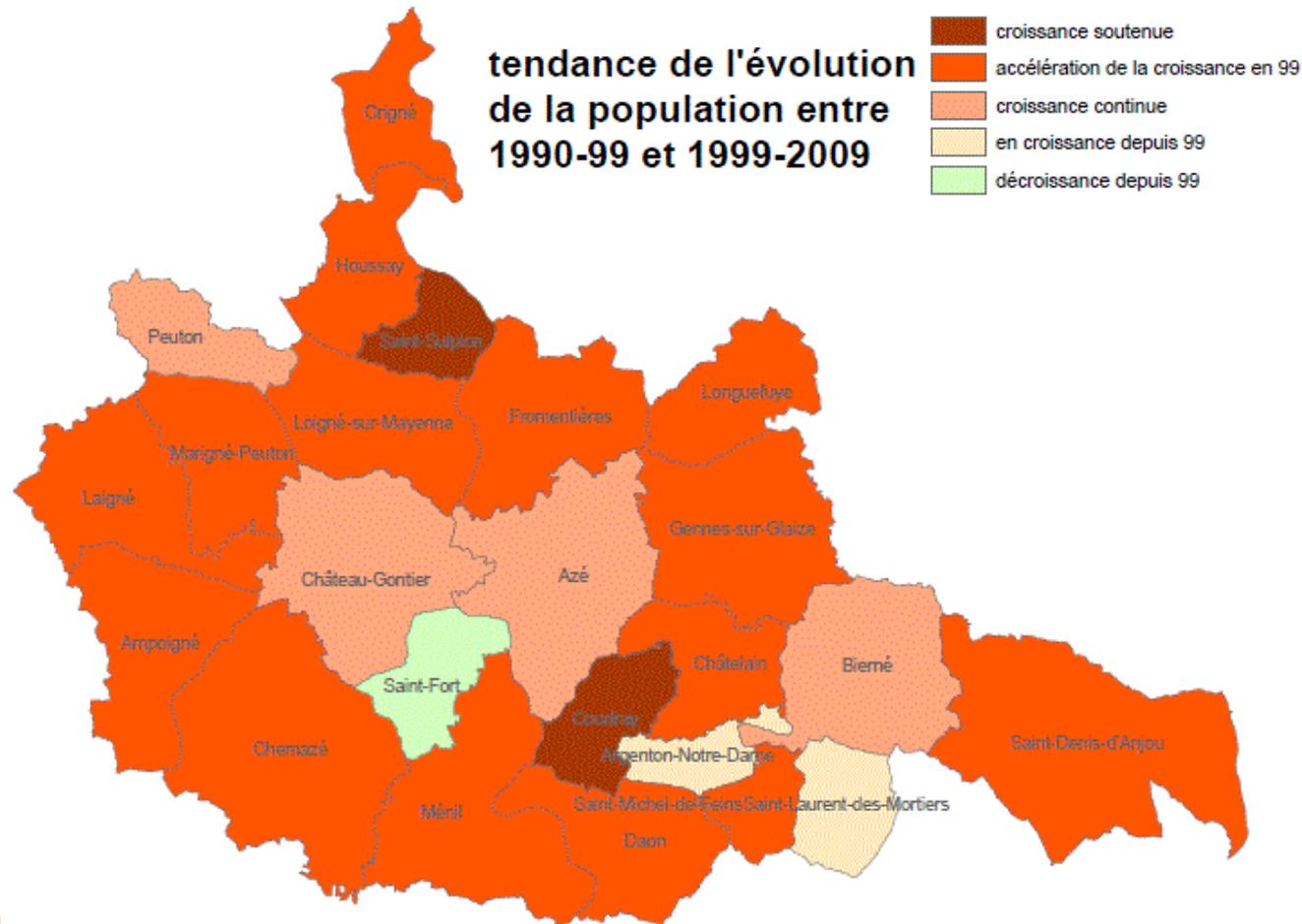
Un potentiel de valorisation de la voie verte comme un axe de loisirs pour les résidents, s'inscrivant dans une vision qui dépasse les limites du territoire



Dynamiques socio-économiques



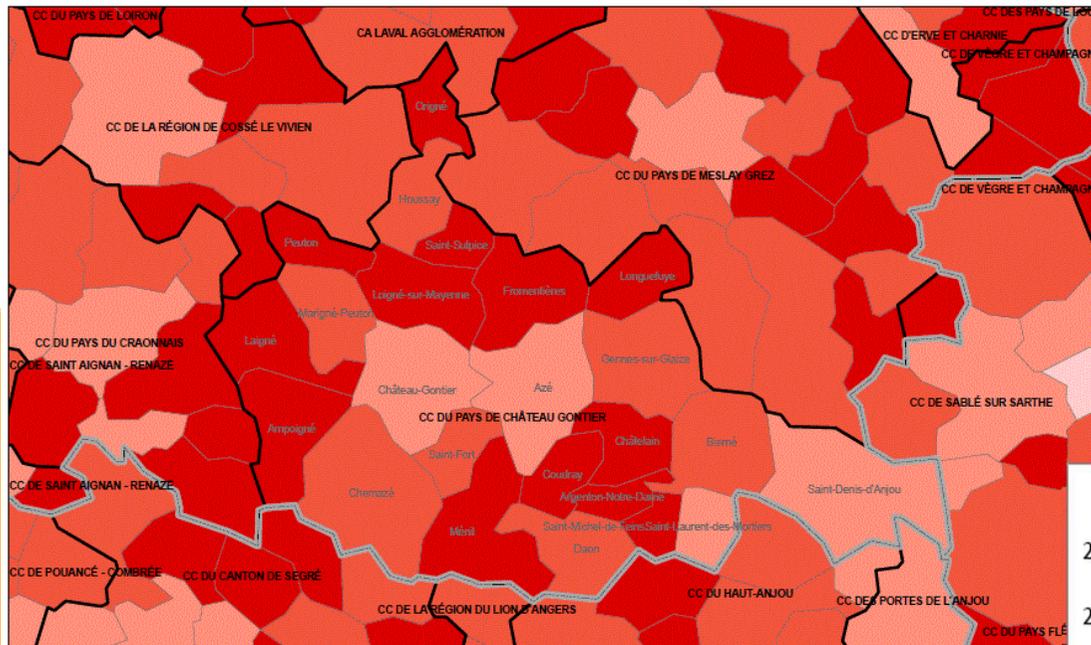
Une évolution constante de la population



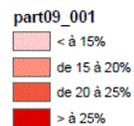
- Un gain de 2 900 habitants depuis 1999 soit une augmentation de 1,1 % en moyenne et par an.
- La majorité des communes connaît une croissance qui s'est accélérée depuis 1999
- Une augmentation cinq fois plus forte de la population de la 1^e couronne (+25%) que dans le cœur d'agglomération (+4%)

Assurer un niveau de services en adéquation avec l'évolution structurelle de la population: une adaptation de l'offre à l'évolution future ou un rééquilibrage entre le cœur d'agglomération et la 1^e couronne?

Une stabilisation de la population jeune Une augmentation des personnes âgées



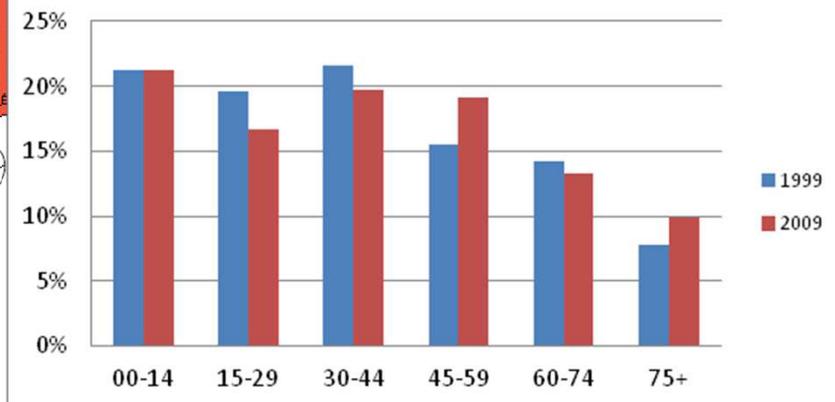
part09_001
part des moins des
moins de 15 ans
en 2009



Des enjeux en terme d'équipements scolaires:

- 4 communes sans école
- 10 communes avec des effectifs scolaires en augmentation
- 11 communes avec une capacité insuffisante ou saturée / 8 ont une capacité supérieure aux besoins (dont Château-Gontier).

Evolution de la population par tranche d'âges



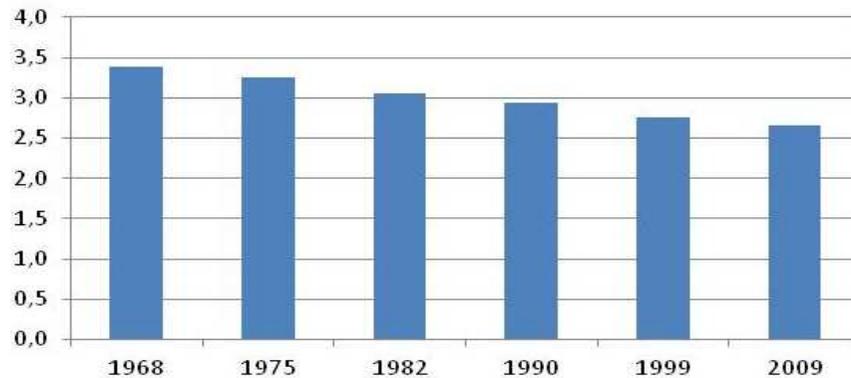
- Une augmentation significative des 45-60 et des plus de 75 ans
- Mais une chute des 15-30 ans

Optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins d'équipements scolaires entre le cœur d'agglomération et sa périphérie.

Adapter l'offre de services pour personnes âgées aux besoins de la population locale à faibles revenus.

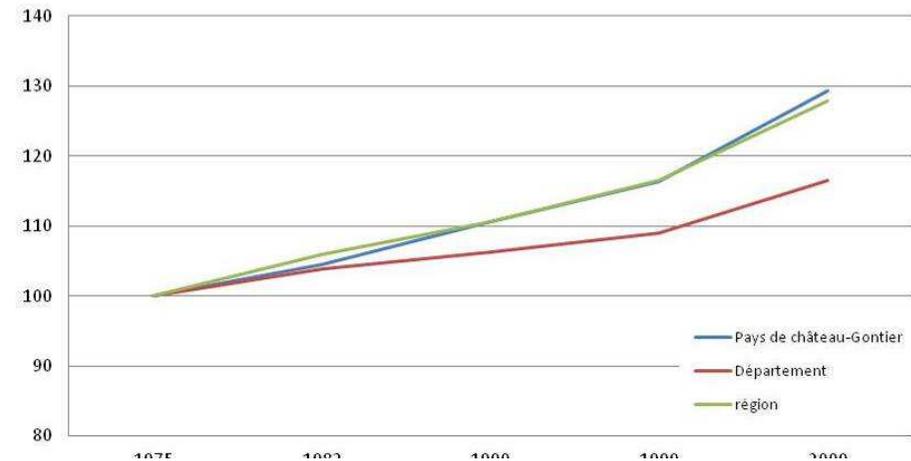
Une diminution de la taille moyenne des ménages

Evolution de la taille des ménages



Source : INSEE / SCE

Evolution de la population (indice base 100 en 1975)



Source : INSEE / SCE

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

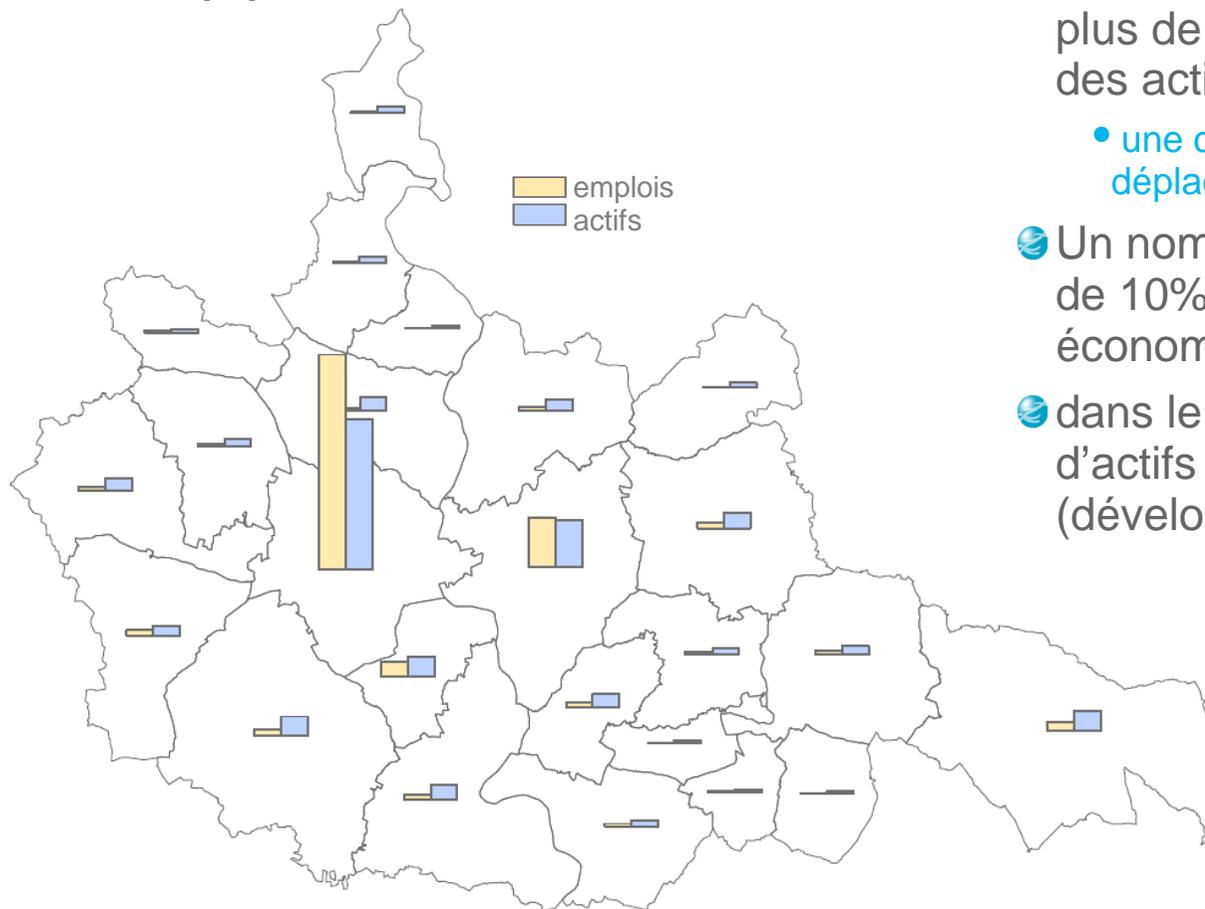
(Le point mort détermine le nombre de logements nécessaire au seul maintien de la population)

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

Optimiser l'adéquation entre l'offre et les besoins de logement, en tenant compte de l'évolution des modes de vie et des ménages.

Evolution des emplois et des actifs

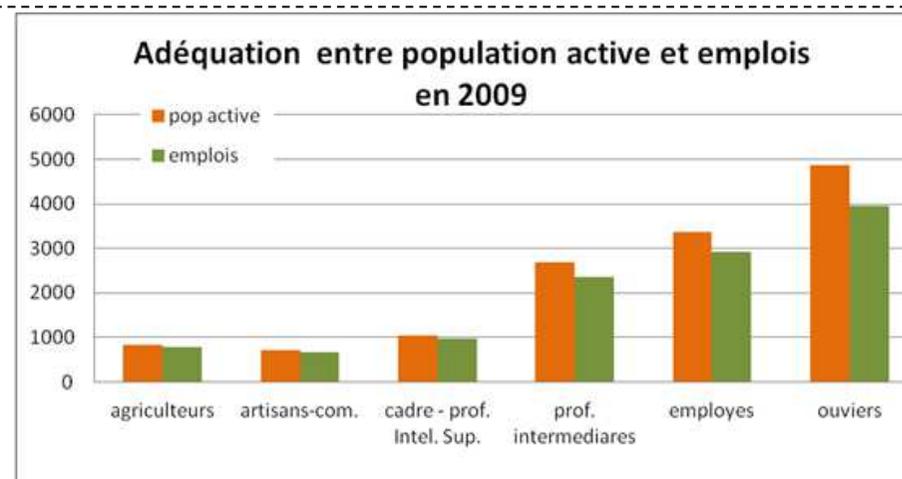
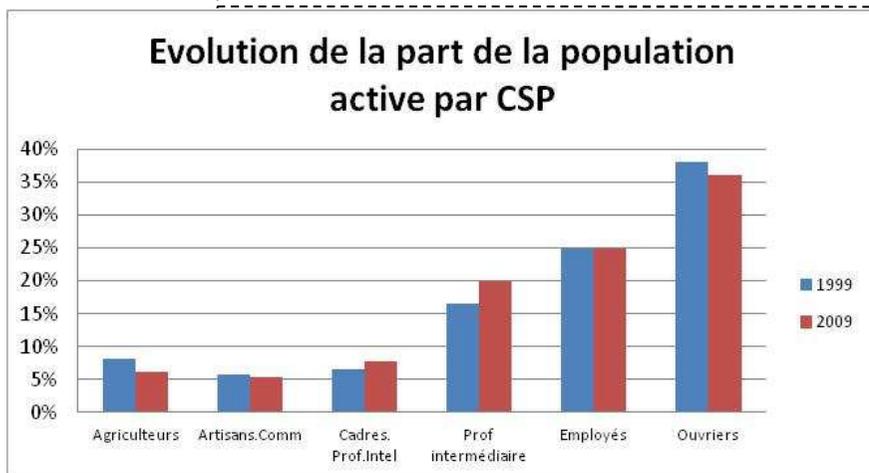
Adéquation nombre d'emplois et population active en 2009



- 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.

Evolution des emplois et des actifs



- Une plus forte représentativité des ouvriers et des employés, à l'instar du département (évolution similaire également dans le département)
- Une augmentation des emplois dans les CSP supérieures (cadre et professions intermédiaires)
- Le chômage touche plus les communes périphériques que le cœur d'agglomération et la 1ère couronne, et reste globalement bas
- Des possibilités limitées de formation supérieure

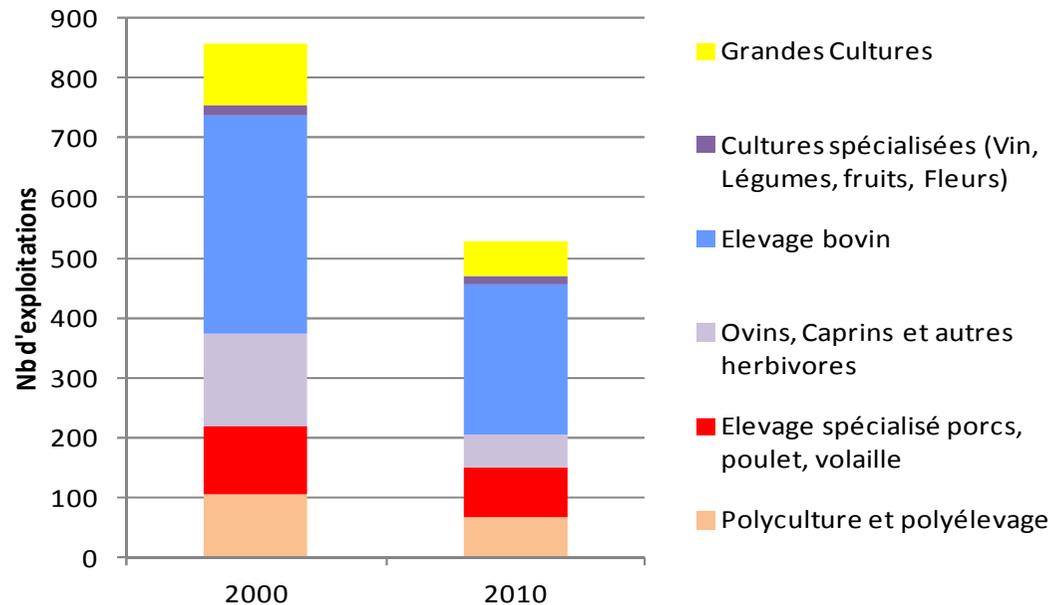
Un enjeu de favoriser un développement économique en phase avec les qualifications de la population active de la CCPCG, ainsi qu'avec les ressources locales: industrie, énergie...

Activités économiques



L'agriculture

Typologie des exploitations



• Des exploitations qui s'agrandissent et se spécialisent: un risque de morcellement des terres (transports, organisation des exploitations)

• Une « végétalisation » de l'assolement: un risque de disparition de haies et de bocage, et d'altération de zones humides

Un territoire homogène marqué par l'élevage

- 86% des exploitations ont un atelier d'élevage
- 70% des élevages sont des élevages bovins, principalement orientés « lait »

Une forte diminution et une spécialisation des exploitations

- Diminution de 38% des exploitations entre 2000 et 2010
- Une taille moyenne par exploitation passant de 41 ha à 62 ha

Une diminution de l'élevage

- Perte de 7.5% du nombre d'UGBTA
- Diminution de 11.6% de vaches laitières et de 12% de vaches nourrices

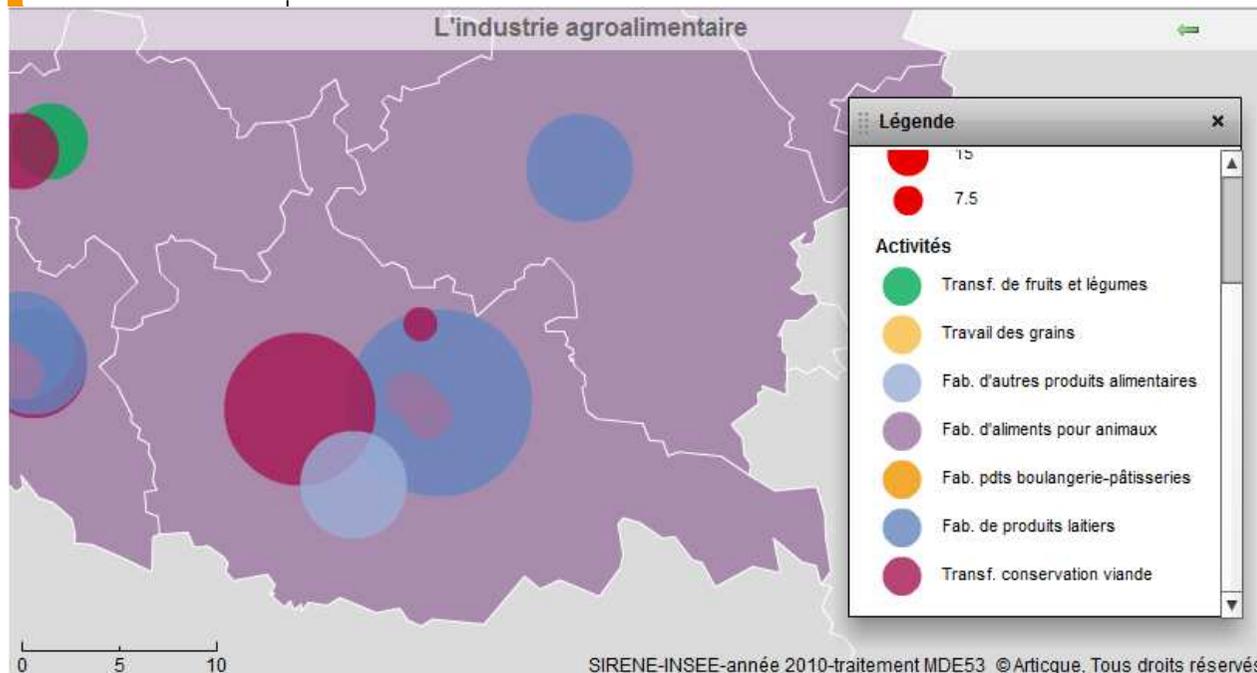
Une perte de 2095 ha de SAU

- 67.5% du territoire est en SAU
- Une augmentation des surfaces en céréales aux dépens des surfaces en herbes

L'agriculture : Evolution économique

- Une perte de 7.2% en 10 ans de la Production Brute Standard soit 6 000 000 €

Les surfaces agricoles et les cheptels sont valorisées selon des coefficients permettant le calcul de la production brute standard (PBS)



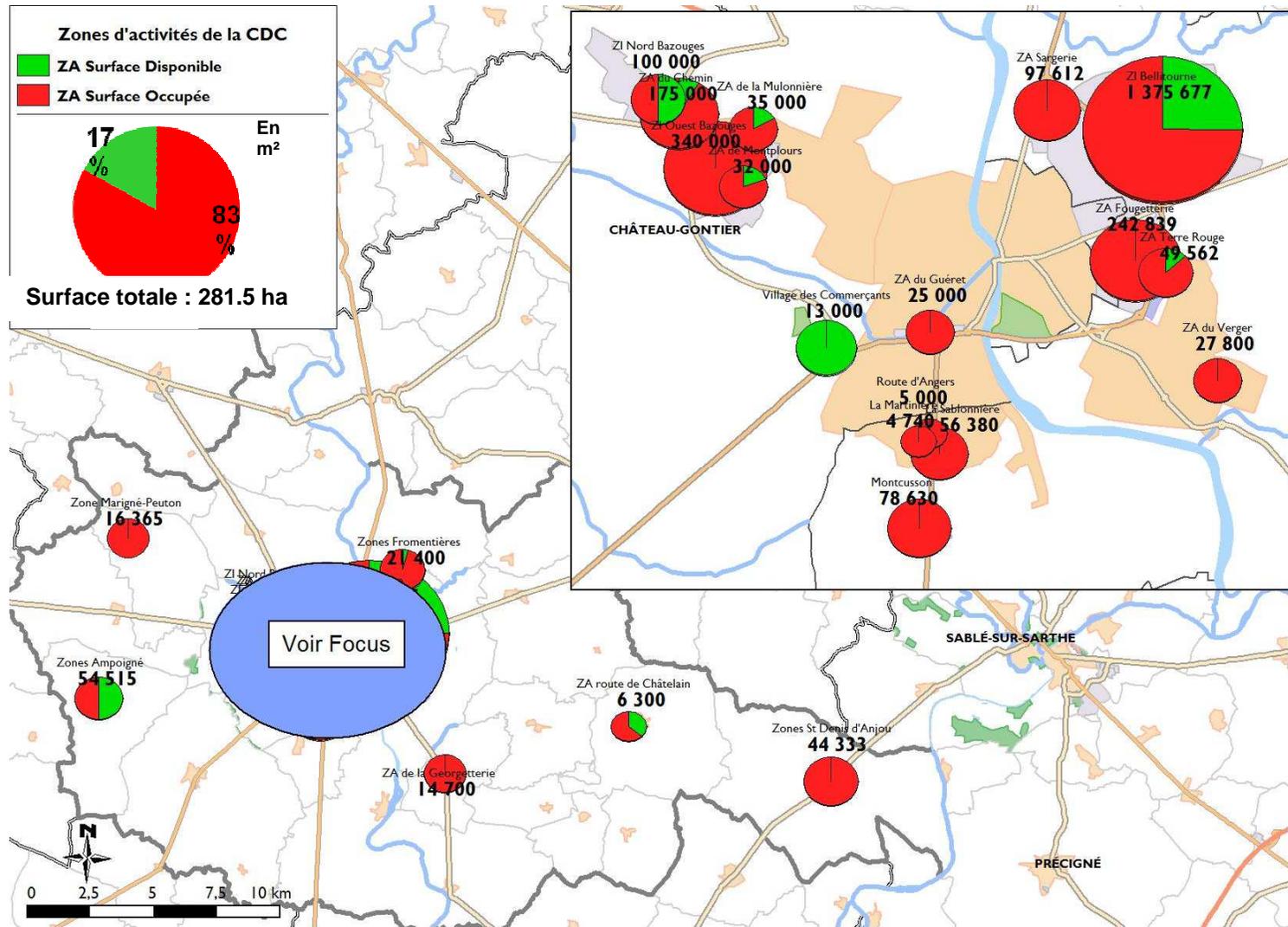
Une filière aval orientée lait et viande

- Des industries agroalimentaires qui génèrent 650 emplois sur le territoire
- Une proximité d'industries laitières et de transformation de volailles sur les territoires voisins (Craon, Sablé sur Sarthe)

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

Foncier économique, stock et consommation foncière

Localisation des surfaces en zones d'activités existantes et disponibles à court terme



Les disponibilités foncières à court terme

Des disponibilités qui existent à court terme

- 48 ha sont disponibles à court terme dont 94% sont situés sur le cœur d'agglomération.
- **Ce volume est à commercialiser de façon progressive pour réduire les risques de concurrence intra-territoire. Il représente 9 années de stock, au regard du rythme de commercialisation de ces 10 dernières années (5.1 ha/an).**

Une situation équilibrée : près de 60 ha de disponibilités foncières à long terme soit une dizaine d'hectares de plus que les surfaces disponibles à court terme.

Un volume de projets sur les autres communes qui dépasse les surfaces existantes (occupées et disponibles)

- Parmi les 59,6ha de projets d'extension ou de création de zones d'activités recensés sur la CCPCG, 34% de ces surfaces sont situées hors du cœur d'agglomération

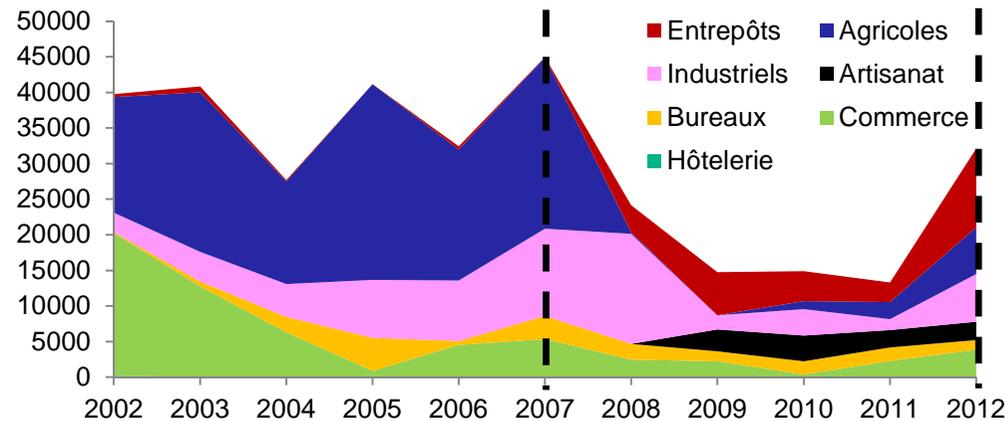
Panorama synthétique des aspects fonciers (en Ha)

	Surface totale	Surface commercialisée	Surface Disponible à court terme	Taux de remplissage	Extension – Création surface à moyen long terme
Cœur d'Agglomération	265,8	221,1	44,7	83,20%	39,2
Azé	179,3	143,7	35,7	80,1%	
Château-Gontier	72	63	9	87,5%	31,2
St-Fort	14,5	14,5		100,0%	8
Autres communes	15,7	12,7	3,0	81%	20,4
Ampoigné	5,5	2,8	2,7	50,9%	2,4
Bierné	0,6	0,4	0,2	66,7%	1
Coudray	1,5	1,5		100,0%	5
Fromentières	2,1	2	0,1	95,2%	0,1
Marigné- Peuton	1,8	1,6		88,9%	0,2
Origné					1,7
St-Denis d'Anjou	4,4	4,4		100,0%	10
Total général	281,5	233,8	47,7	83,1%	59,6

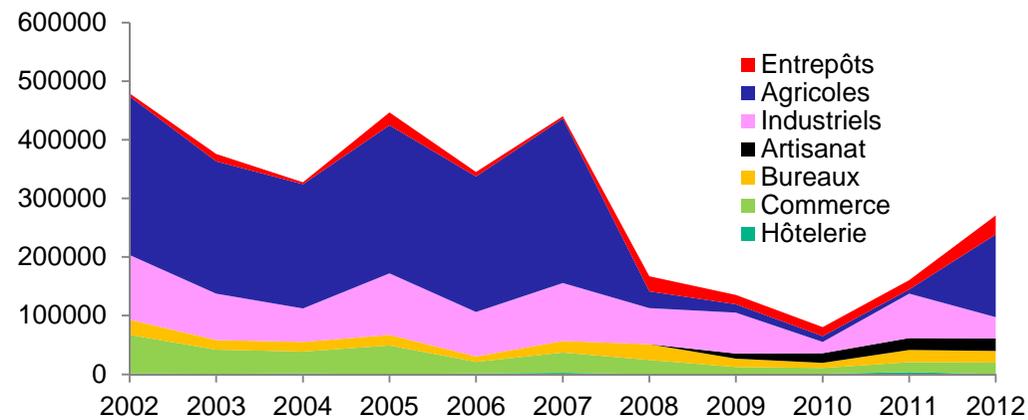
Stock actuel =
surface disponible / surface moyenne
consommée par an
9 ans

Les constructions à vocation économique

Les constructions à vocation économique sur la CCPCG
(en m² de surfaces autorisées - données conjoncturelles pour 2012)



Les constructions à vocation économique sur la Mayenne
(en m² de surfaces autorisées - données conjoncturelles pour 2012)



Source : BDD Sit@del 2

Caractéristiques du tissu économique

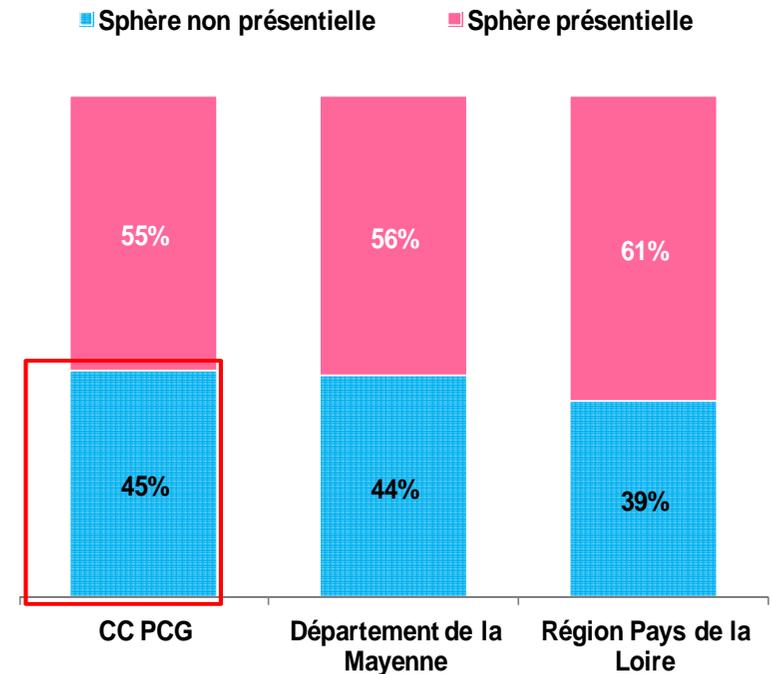
Un territoire marqué par l'importance de la sphère productive

- La répartition de l'activité en deux sphères : présente (ou résidentielle) et non présente permet de mesurer le degré d'ouverture de l'économie locale.
- A l'image du département de la Mayenne, la CCPCG se caractérise par un poids élevé de l'économie non présente (6 points de plus que la moyenne régionale) ce qui traduit une dépendance au contexte économique général pour l'activité des entreprises du territoire.
- Si le poids de la sphère non présente reste élevé, il a diminué de 3 points depuis 1999 (contre 5 points de moins au niveau régional).

Définitions :

- Les activités présentes sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- Les activités non présentes sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

Structure de l'emploi selon les sphères présentes et non présentes en 2010



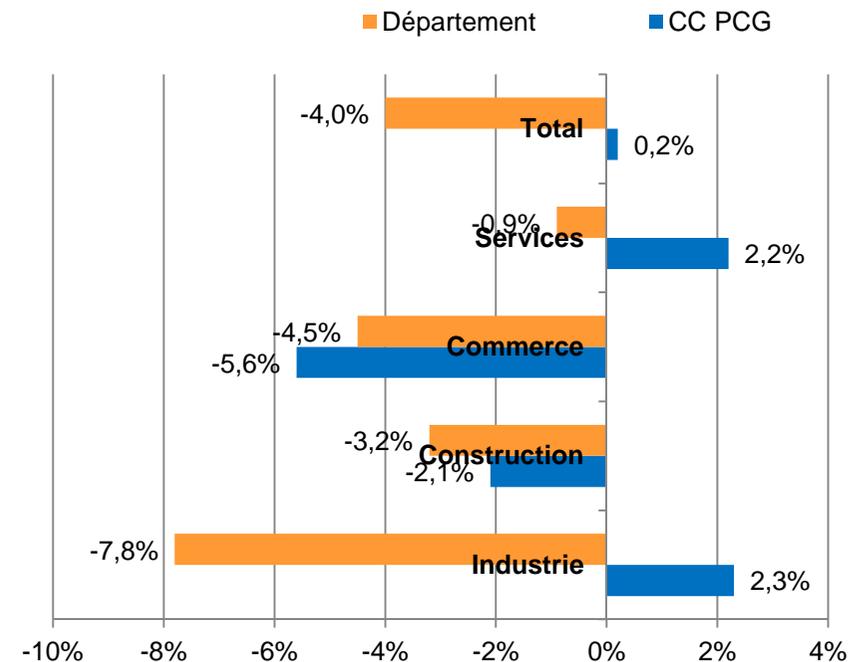
Source : Insee 2010, fichier CLAP
Connaissance Locale de l'Appareil Productif

Caractéristiques du tissu économique

Un secteur industriel qui crée de l'emploi

- Alors que l'emploi salarié privé a diminué de 4% sur le département de la Mayenne entre 2007 et 2011, il a légèrement progressé sur la CCPCG. Une évolution liée à la fois à la progression enregistrée dans le secteur des services mais aussi au maintien de l'activité industrielle qui a permis une progression de l'emploi supérieure à 2%.
- L'évolution de l'emploi dans le secteur commerce a en revanche été plus défavorable que la moyenne départementale.

Evolution de l'emploi salarié privé (hors agriculture) sur la CCPCG et sur le département de la Mayenne par grands secteurs d'activité entre 2007 et 2011

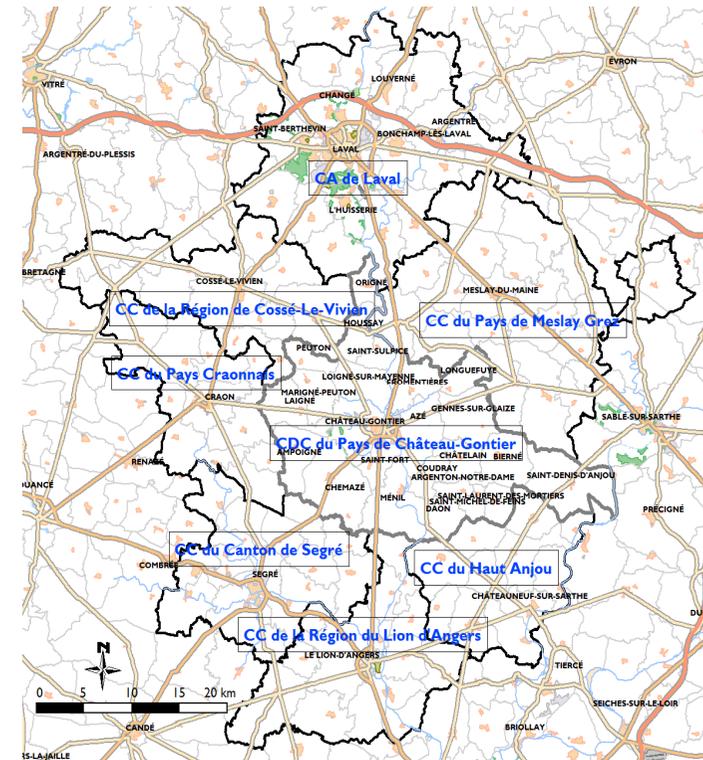


Source : Acoess / URSSAF

L'économie des territoires environnants

● Château-Gontier : Pôle d'emploi du Sud-Mayenne

- La Communauté de Communes du Pays de Château Gontier est entourée de 7 EPCI qui développent également des zones d'activités, dont 4 sur le département de la Mayenne et 3 sur le Maine et Loire.
- La Communauté d'Agglomération de Laval rayonne au niveau départemental. Plus de 7000 entreprises y sont installées, représentant plus de 45 000 postes.
- Parmi les communautés de communes environnantes au Pays de Château-Gontier, celle du Canton de Segré est en concurrence directe avec le Pays de Château-Gontier, par le nombre de postes dont elle dispose (6000).
- Néanmoins, la CCPCG bénéficie de plusieurs atouts :
 - Après la CA de Laval, elle dispose du plus grand nombre d'établissements actifs (près de 2500),
 - Sur ce secteur géographique du sud Mayenne, elle est au 2^{ème} rang du nombre de postes existants,
 - Après la CA de Laval elle possède le plus grand nombre d'entreprises de plus de 50 salariés,
 - Elle est moins dépendante du secteur industriel que le Canton de Segré (30% des postes de l'industrie sur la CCPCG vs 43% sur la CDC du Canton de Segré.



	Nb établissements actifs au 31/12/2010	Nb total de postes des établissements actifs	Nb de postes des établissements actifs de l'industrie	% des postes du secteur industriel	Nb établissements actifs 50 sal ou plus	nb postes des établissements actifs de plus de 50 salariés
CA Laval	7 164	45 554	8 281	18,2%	174	26 054
CC du Pays de Château Gontier	2 446	8 866	2 669	30,1%	31	4 275
CC du Pays du Meslay Grez	1 385	2 729	926	33,9%	12	1 127
CC du Canton de Segré	1 288	6 007	2 556	42,6%	21	3 163
CC de la Région du Lion d'Angers	1 034	2 543	691	27,2%	5	821
CC de la Région de Cossé-le-Vivien	1 006	1 680	318	18,9%	7	484
CC du Pays Craonnais	965	2 837	951	33,5%	12	1 191
CC du Haut Anjou	814	2 234	406	18,2%	9	624
Total général	16 102	72 450	16 798	23,2%	271	37 739

Source : Insee 2010, CLAP, caractéristiques des entreprises et des établissements

Formulation des enjeux

1

Une poursuite de la gestion des espaces fonciers en particuliers sur le cœur d'agglomération pour ne pas fragiliser la position faces aux territoires environnants.

2

Des zones d'activités diffuses, à proximité de zones commerciales à concentrer et requalifier.

3

Des surfaces disponibles sur les zones d'activité à court et long terme équilibrées qui vont permettre une commercialisation progressive des espaces.

4

Un poids important de la sphère productive mais une tendance croissante à la tertiarisation des activités.

5

Une maîtrise de la vocation des zones par une réglementation plus directive (interdiction d'activités commerciales dans les zones artisanales ou industrielles)

6

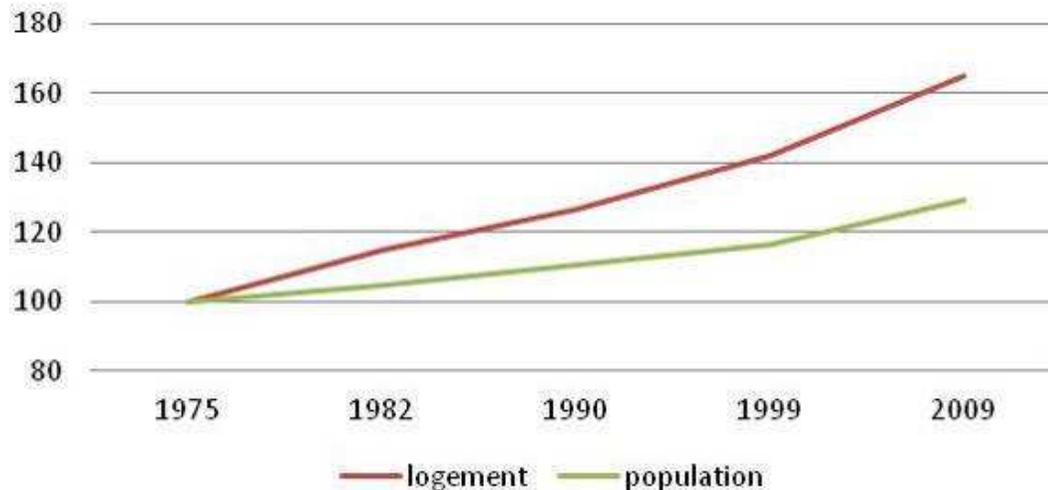
Une thématisation des futurs espaces économiques pour améliorer la lisibilité globale du maillage économique.



Évolutions de l'habitat et formes urbaines



Production de logements



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

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

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

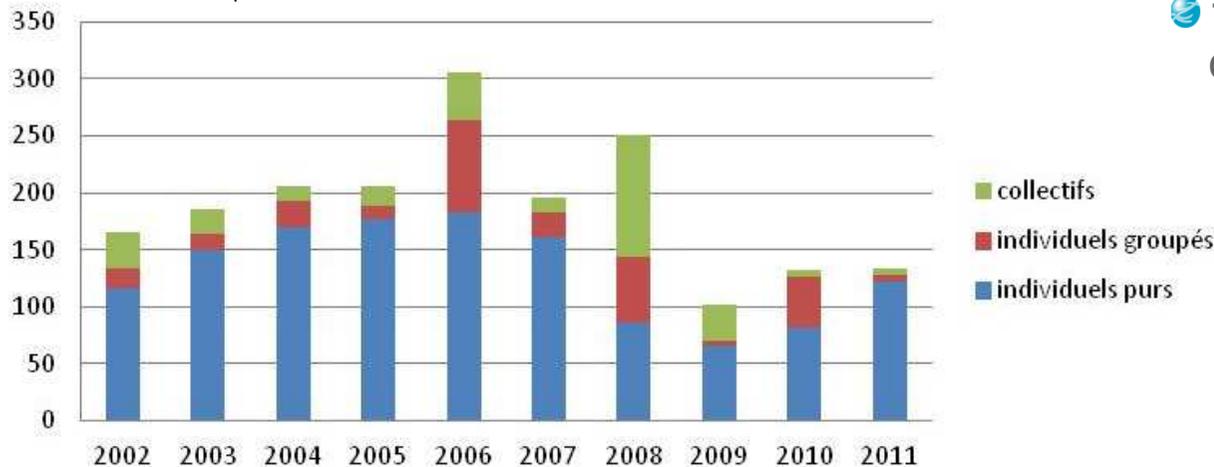
Source : INSEE / SCE

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

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

- ... mais des différences entre les territoires

Evolution de l'habitat



1 941 logements ont été construits entre 2002 et 2011

- un rythme annuel de 194 log.
- une concentration dans le cœur d'agglomération : 51%
- Dont habitat individuels purs : 67,1% Dpt Mayenne : 75,2%
- Une reprise de la croissance depuis 2009 au profit des logements individuels

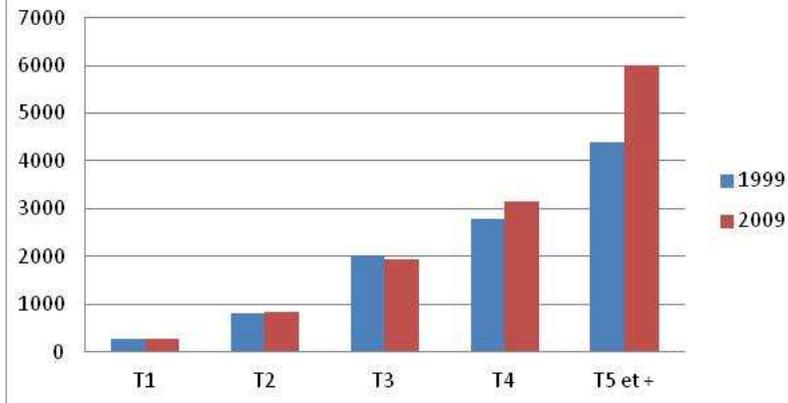
2002-2011	Nombre de logements commencés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	Total
TOTAL CCPCG	1310	284	288	59	1941
Répartition CCPCG	67,5%	14,6%	14,8%	3,0%	100%
Répartition Cœur d'agglomération	51,1%	19,0%	24,7%	5,2%	100%

Source : SITAD&L

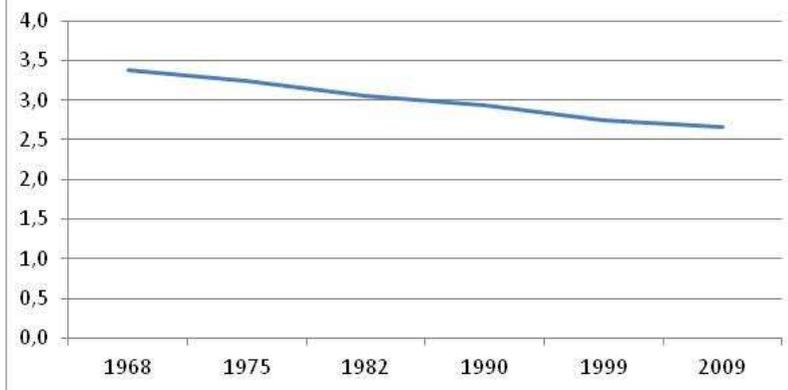
Maîtriser la consommation foncière dans le contexte d'une demande focalisée sur l'habitat individuel, en misant sur l'innovation des formes urbaines.

Evolution de l'habitat

Evolution de la taille des logements



Evolution de la taille des ménages

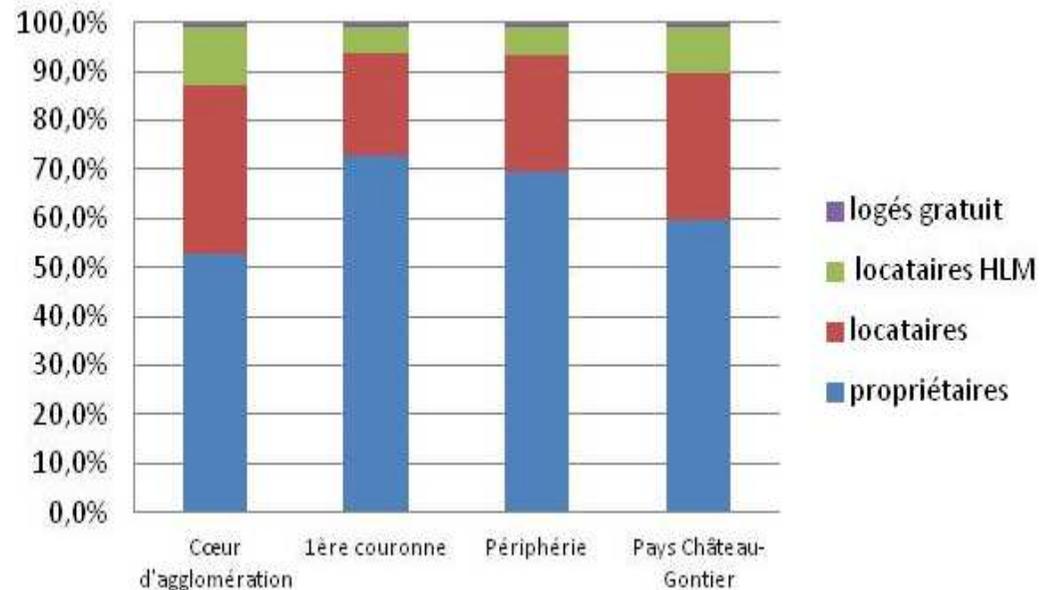


- Un parc de 13 460 logements
- Une augmentation des grands logements
 - T1 et T2 : 9,2% (10,7% en 99)
 - T3 et T4 : 43,5% (46,7% en 99)
 - T5 et plus : 45,7% (42,6% en 99)
- Une diminution de la taille des ménages, mais une moyenne qui reste élevée
 - 2,7 personnes par ménage
 - Dpt Mayenne : 2,5
 - France: 2,3

Un déficit d'adéquation entre l'offre de logements et l'évolution des ménages, notamment dans le parc social existant.

Le parc locatif

- Une majorité de propriétaires occupants
- Le statut locatif est en augmentation, mais principalement dans le parc privé
- Le parc social se développe, mais doit faire face au phénomène de vacance observé dans les logements les plus anciens.
- **Une certaine concurrence entre le parc locatif social ancien et neuf**

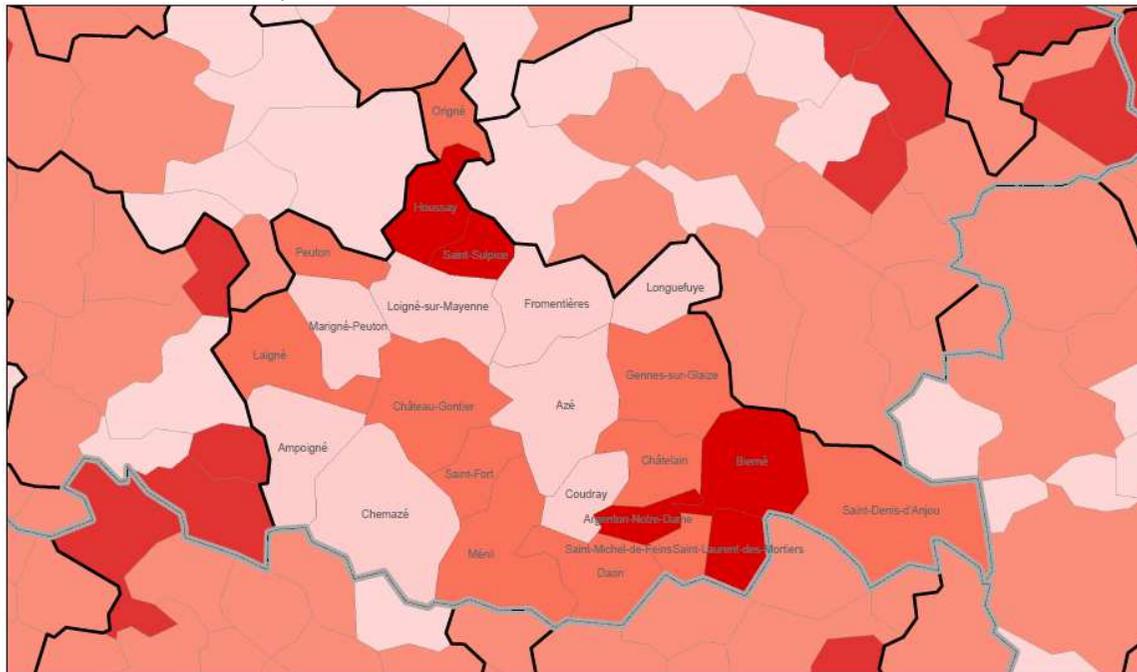


Occupation des résidences principales en % par type d'occupant en 2009, Source : INSEE / SCE

Ajuster l'offre de logements aux publics spécifiques (ménages modestes, jeunes, personnes âgées,...) et veiller à faciliter leur parcours résidentiel.

Une augmentation 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



• Sauf certaines exceptions, une quasi absence de projets de densification en dents creuses à l'intérieur des tâches urbaines

Un besoin de favoriser la réhabilitation des logements anciens et vacants dans les centres-bourgs par des projets de requalification globaux (espace public, circulation, animation, habitat).

Evolution des formes urbaines



- 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)

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

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

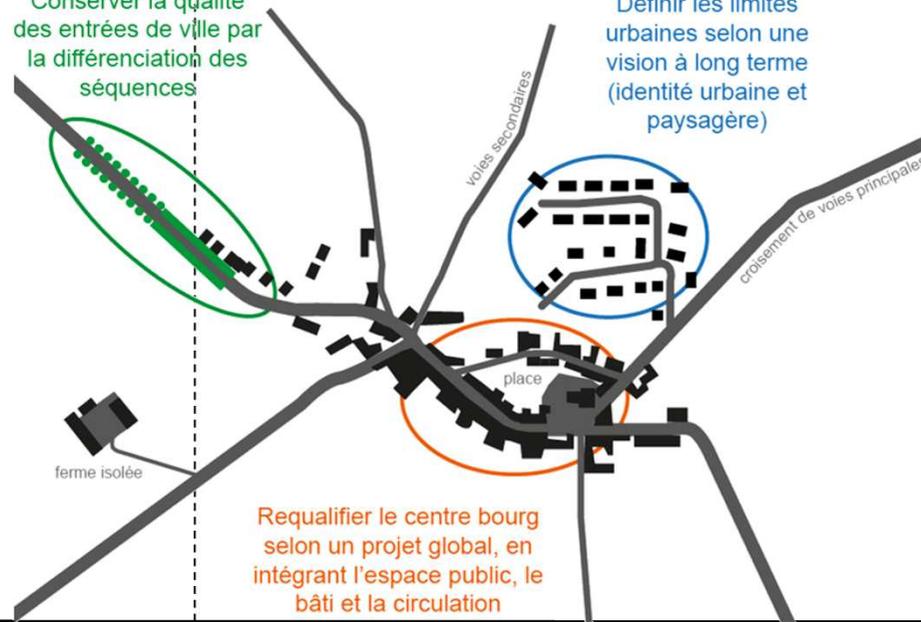
Valoriser les potentiels fonciers à l'intérieur des tissus urbanisés

Intégration urbaine et paysagère des bourgs



Conserver la qualité des entrées de ville par la différenciation des séquences

Définir les limites urbaines selon une vision à long terme (identité urbaine et paysagère)



Intégration urbaine et paysagère en bordure de la Mayenne

Préserver des vues qualitatives sur la vallée de la Mayenne, depuis les bourgs, les voies d'accès et aussi depuis l'eau.

Ménil



Daon



Offre commerciale

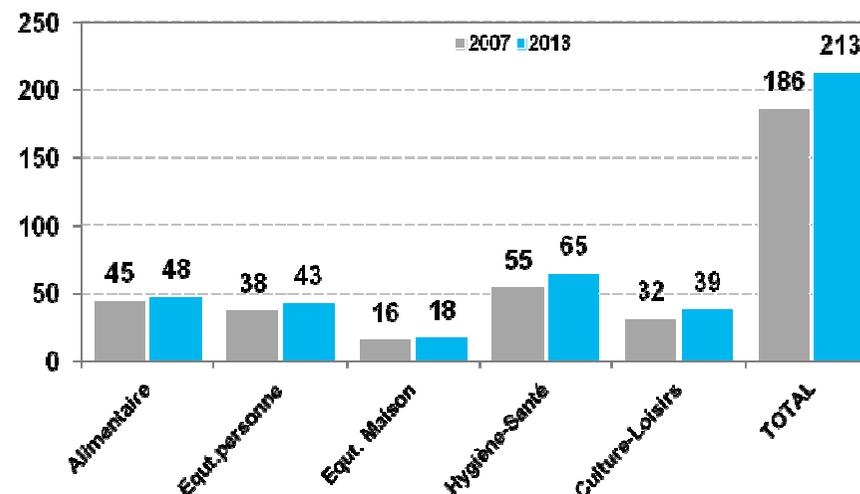


Descriptif de l'offre commerciale traditionnelle

Une croissance généralisée de l'offre traditionnelle

- L'offre commerciale traditionnelle connaît une croissance moyenne de +15% entre 2007-2013. L'ensemble des activités est marqué par une forte croissance, jusqu'à +22% pour le secteur culture loisirs.
- Ainsi, l'intercommunalité a accueilli près de 30 commerces depuis 6 ans.
- Le taux de commerces anomaux, c'est-à-dire le nombre de spécialiste de l'équipement de la personne et de la maison rapporté à l'ensemble des commerces, atteint 29%. C'est un bon score, stable depuis 2007.

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



2007	186	
2013	214	+15%

La desserte alimentaire

Plusieurs communes excentrées du pôle principal sans commerce de base...

- Sur l'intercommunalité on recense 4 communes au tissu commercial de 1^{ère} nécessité complet, c'est-à-dire disposant d'un supermarché ou d'au moins 3 commerces alimentaires de base (boulangerie, épicerie, boucherie). Ces communes sont celles du cœur d'agglomération Château Gontier, Azé, St Fort ainsi que St Denis d'Anjou, au Sud-Est du territoire.
- Par ailleurs, 11 des 24 communes du territoire n'accueille qu'un seul commerce alimentaire. Une situation qui souligne l'importance du dernier commerce alimentaire sur la CCPCG.
- A l'opposé, on constate que plusieurs communes excentrées ne disposent d'aucun commerce alimentaire ou de café/restaurant.

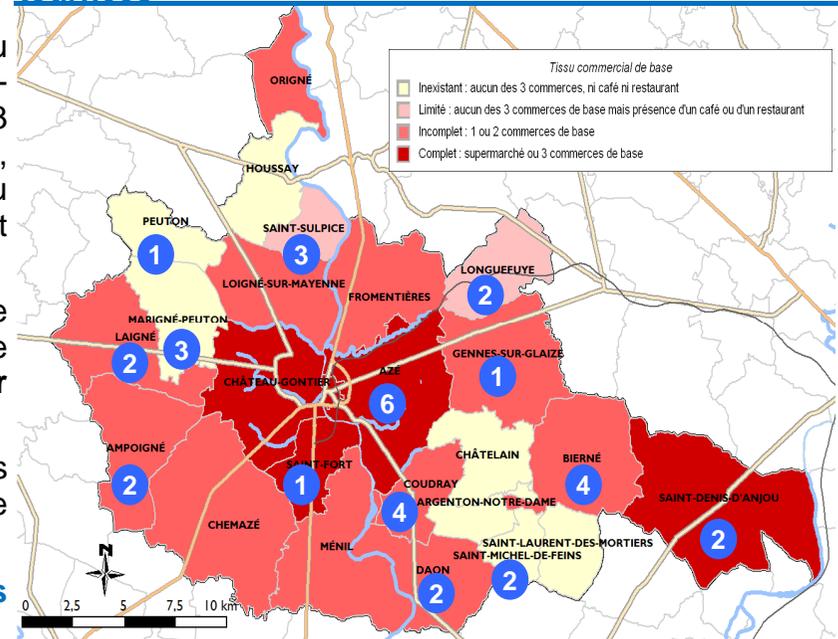
...mais un excellent maillage des commerces alimentaires sur le territoire

- La traduction de la desserte de base en fonction du nombre d'habitants montre que plus de 60% de la population bénéficie d'un tissu commercial de base complet sur sa commune (alimentation générale, boulangerie pâtisserie et boucherie-charcuterie) et près de 94% disposent d'au moins 1 de ces commerces alimentaires.

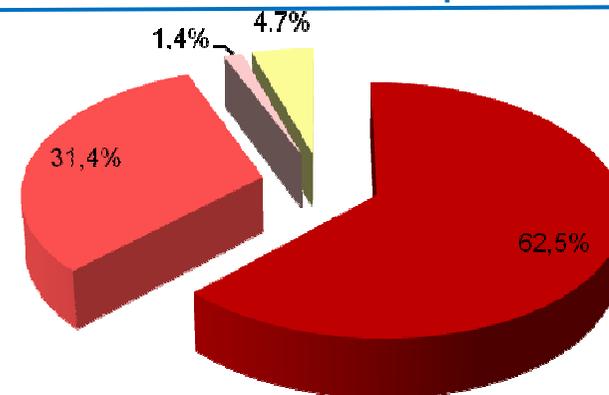
Un grand nombre de petites communes équipées

- La situation est satisfaisante car la moitié des communes comptent moins de 600 habitants, 3 de ces communes disposent d'une offre en alimentation générale.

Etat du tissu commercial de 1^{ère} nécessité et nb de tournées



Répartition de la population du territoire en fonction de l'état du tissu commercial de première nécessité



Evolution du plancher des GMS

Une stabilité du plancher commercial entre 2008 et 2013

- On constate une stabilité (- 900m²) en 5 ans. Ainsi, la forte croissance sur Azé (+25%) n'a pas permis de compenser la fermeture de certains commerces (But, Styleco, Le Mutant,...).

Le développement commercial de ces dernières années sur l'agglomération de Château-Gontier a permis de créer une véritable polarité commerciale attractive au sein de la zone de la Fougetterie. Une interrogation subsiste concernant la gestion de la vacance commerciale:

- L'adaptation de l'offre et des enseignes présentes à la zone d'influence du pôle.
- L'intégration de ces commerces dans des zones d'activités mixtes qui peut nuire à leur visibilité.

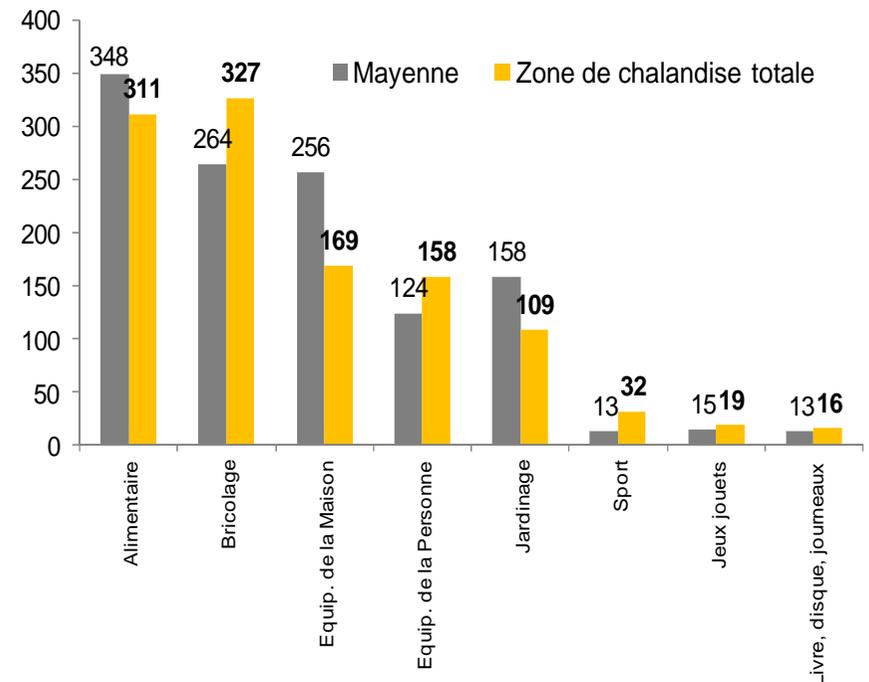
Un équipement en GMS calibré pour rayonner au-delà de la zone de chalandise théorique

Des densités qui laissent apparaître des possibilités de développement des GMS en équipement de la maison, mais à calibrer au regard de l'offre existante en commerces traditionnels sur ce secteur (également en sous-densité), et du développement des achats sur ces segments de marchés hors magasin.

Evolution des surfaces en grandes et moyennes surfaces entre 2008 et 2013

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%

Densité GMS 2013 sur la zone d'influence



Synthèse des lieux d'achats

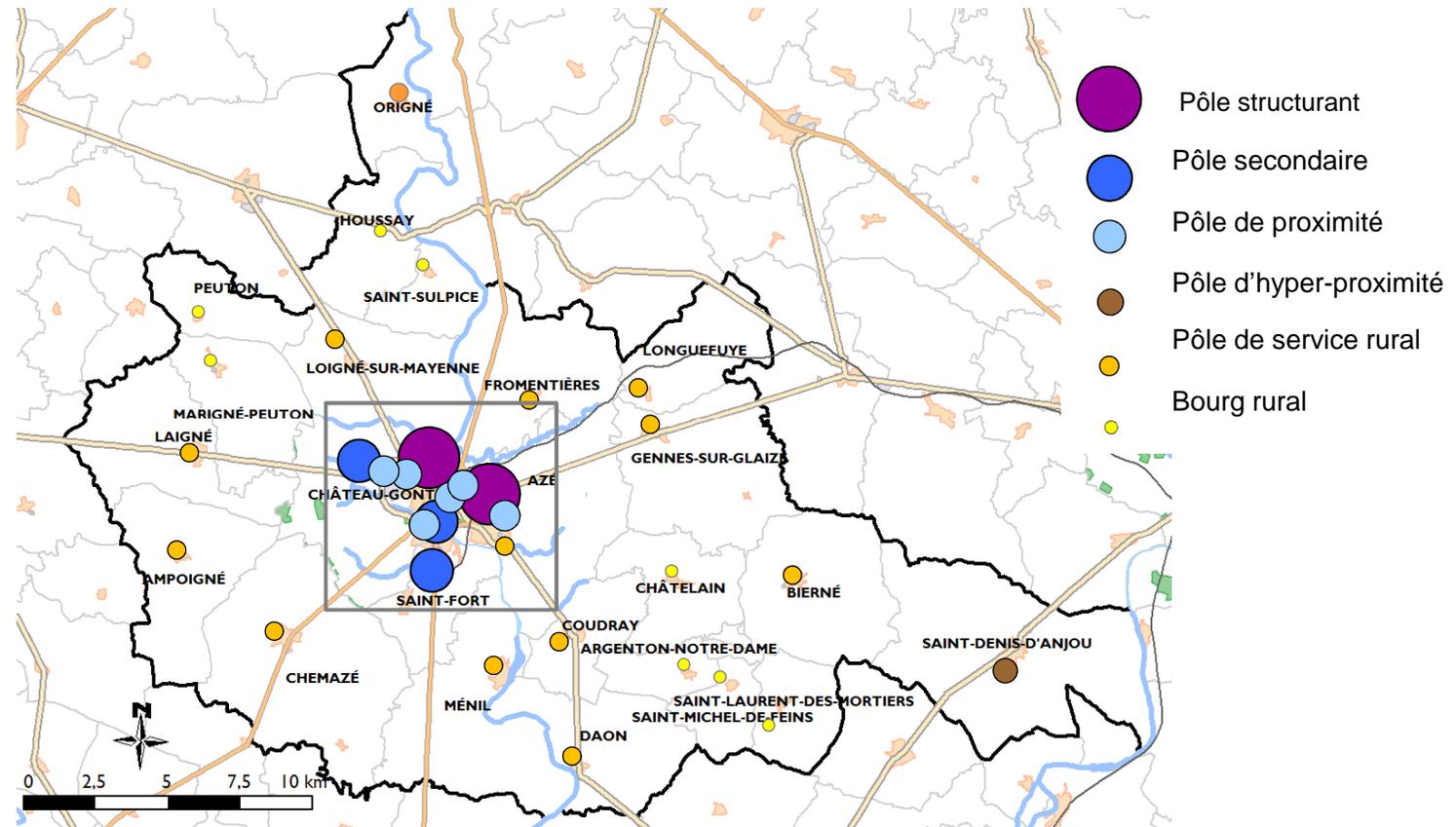
Lieux d'achats des ménages de la zone d'enquête	Alimentaire	Équipement de la Personne	Bricolage	Jardinage	Global E. Maison (meubles + électroménager)	Meubles	Art de la table, électroménager	Culture-Loisirs	Presse	Fleurs	Coiffure, esthétique
Centre ville	16,5%	31,0%	<2%	3,8%	13,0%	7,3%	14,7%	3,8%	24,5%	51,3%	34,4%
La Fougetterie-Terre Rouge	39,3%	17,5%	41,0%	38,1%	30,4%	19,2%	33,7%	55,9%	13,7%	10,1%	2,0%
St-Fort les Sablonnières	8,4%	4,9%	34,6%	30,4%	5,4%	7,9%	4,6%	1,4%	3,6%	2,6%	4,4%
Bazouges U Express	4,4%				<2%		<2%	<2%	<2%	<2%	<2%
Azé	3,1%	<2%	<2%	8,0%					<2%	3,1%	3,1%
Autres pôles Château-Gontier	2,2%	<2%	<2%	<2%					<2%	9,2%	3,7%
St Denis d'Anjou	<2%			<2%	<2%		<2%		<2%	<2%	<2%
Autres pôles CDC	2,4%			<2%	<2%	<2%		<2%	<2%	3,1%	9,9%
Emprise de la CDC	77,6%	54,9%	77,2%	81,8%	49,1%	35,1%	53,3%	61,3%	48,6%	80,7%	58,8%
Laval	3,8%	18,2%	12,7%	6,6%	21,8%	29,8%	19,4%	14,4%	1,8%	3,1%	<2%
Angers	<2%	11,5%	3,4%	3,1%	10,5%	11,3%	10,3%	6,5%	<2%	<2%	<2%
Autres communes	10,9%	8,4%	6,2%	8,0%	10,1%	16,6%	8,2%	6,1%	8,3%	14,9%	24,5%
Évasions hors zone d'enquête	14,9%	38,1%	22,2%	17,8%	42,4%	57,6%	37,9%	27,1%	10,8%	18,4%	25,9%
Hors magasin	7,5%	7,0%	<2%	<2%	8,4%	7,3%	8,8%	11,6%	40,6%	<2%	15,3%

Les polarités

Les communes rurales du territoire

On identifie trois types de communes :

- **8 bourgs ruraux**, avec une offre commerciale inexistante ;
- **13 pôles de services ruraux**, avec une offre commerciale limitée ou incomplète ;
- **1 pôle d'hyperproximité** avec une offre commerciale complète.

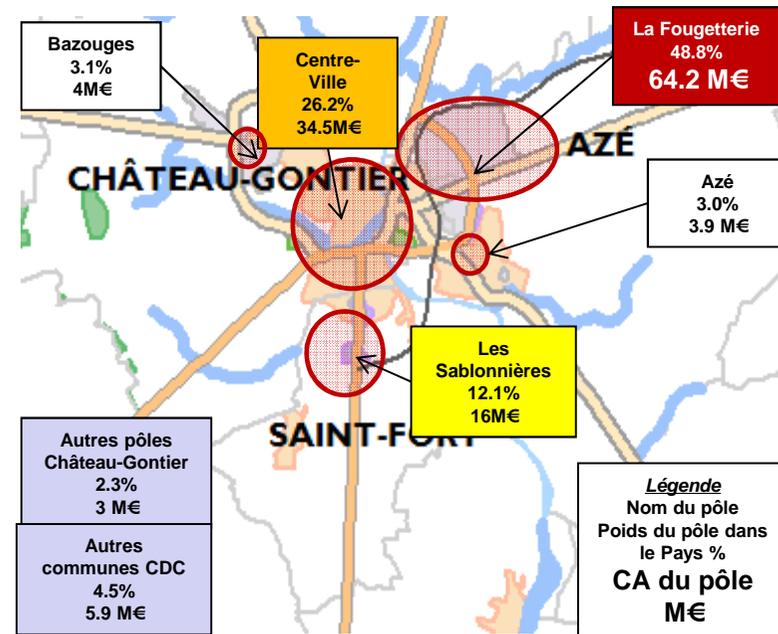


Le poids des principaux pôles de la CCPCG

La concentration des GMS sur 3 communes

- Au total, 131.7 M€ d'achats sont réalisés auprès des commerces de la CCPCG.
- Ces chiffres illustrent :
 - L'efficacité des mètres-carrés construits qui ont permis de conserver les achats sur l'agglomération,
 - Le fragile équilibre entre les 3 principales polarités :
 - le centre-ville génère un chiffre d'affaires 1.8 fois inférieur à la zone de la Fougetterie
 - La fragilité de la zone des Sablonnières avec un CA 4 fois plus faible que la zone de la Fougetterie.

Poids des principaux pôles commerciaux – Chiffres d'affaires estimé à partir des comportements d'achat



Formulation des enjeux

1

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

2

Une offre alimentaire traditionnelle en sous densité (hors GMS) sur l'ensemble de la CCPCG face à la croissance de la population, mais qui doit s'adapter aux nouveaux modes de consommation (vente directe).

3

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

4

Des densités commerciales élevées et un tassement des mètres carrés qui souligne les limites du modèle de croissance quantitatif

5

Une attractivité correcte du centre-ville de Château-Gontier

6

Un tissu de base cohérent sur la CCPCG mais un enjeu de maintien d'une offre de service de base sur les communes les moins structurées (tournées, livraison, maintien du dernier commerce alimentaire)

Consommation foncière



Consommation foncière

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

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

- **Environ 125 ha consommés pour le développement de l'habitat** (hors voirie), dont la moitié dans le cœur d'agglomération (52% de la surface pour 58% des logements)
- **Des différences de densité peu significatives entre le cœur d'agglomération et le reste du territoire.** Seule la ville de Château-Gontier se démarque par une plus forte part d'habitat collectif et une plus faible part de grandes parcelles.

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

Consommation foncière hors cœur d'agglomération

Bierné

Superficie : 0,94 ha
Densité moyenne : 9,57 log/ha



Houssay

Superficie : 2,37 ha
Densité moyenne : 6,75 log/ha

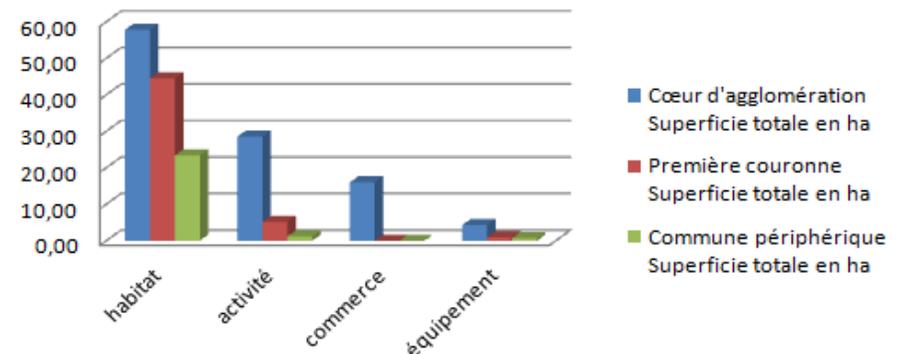


Ménil

Superficie : 1,36ha
Densité moyenne: 5,15 log/ha



Consommation foncière entre 2001 et 2013 en ha



Des densités parfois très faibles dans les opérations hors cœur d'agglomération

Consommation foncière en cœur d'agglomération

🌐 Château-Gontier
Superficie : 1,05 ha
Densité moyenne :
26,7 log/ha

🌐 Château-Gontier
Superficie : 0,27 ha
Densité moyenne :
22,2 log/ha

🌐 Saint-Fort
Superficie : 0,88 ha
Densité moyenne : 3,38 log/ha



Des contrastes importants de densité dans le cœur d'agglomération

Consommation foncière 2001-2011

	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 25 ha hors desserte)
dont 83% dans le cœur d'agglomération

Mobilité et transport

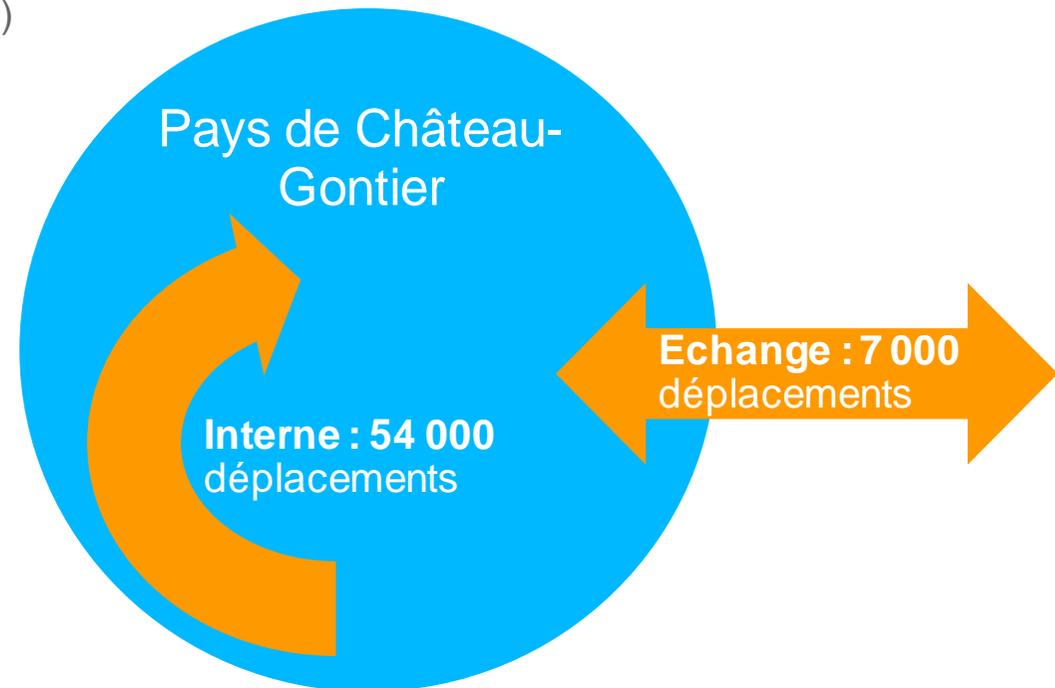


Mobilité & transport: chiffres clés

● 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 :

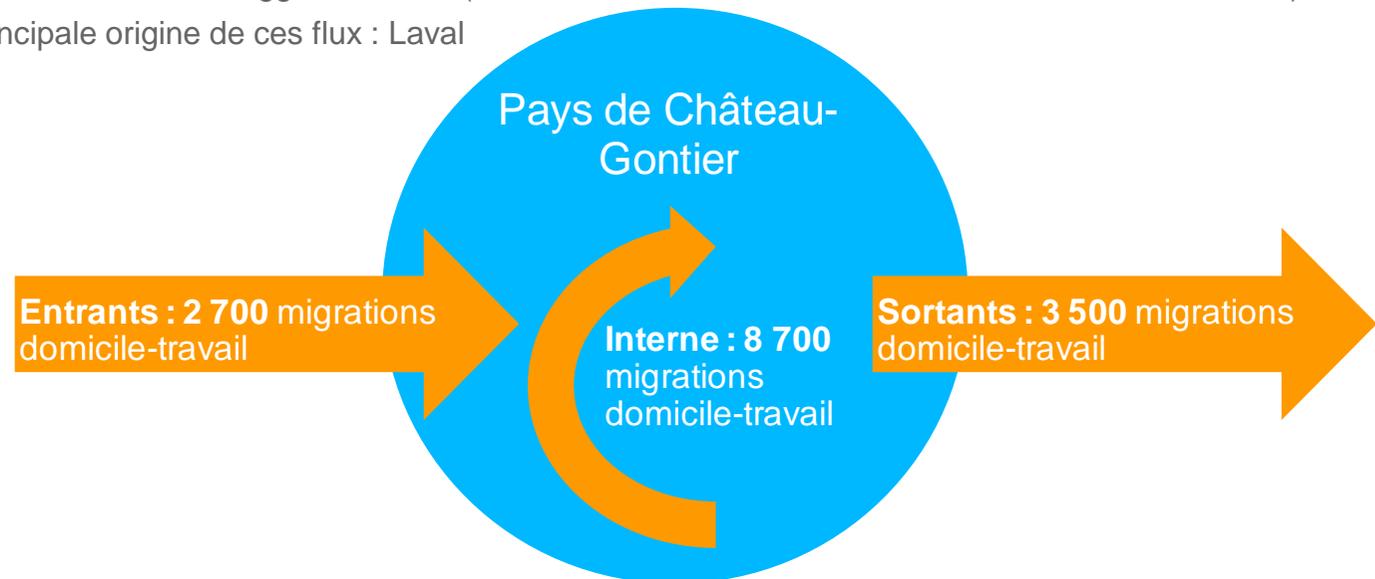
- Laval (16%)
- Angers (7%),
- Villiers-Charlemagne (6%)
- Sablé-sur-Sarthe (6%)
- Segré (5%)



Mobilité & transport: chiffres clés

Zoom sur les migrations domicile-travail :

- **Des migrations internes à la CCPCG majoritaires (60%) : ~8 700 migrations (personnes)**
 - ~ 5 000 migrations intracommunales, **dont plus de 2 700 migrations internes à Château-Gontier**
 - ~ 3 700 migrations intercommunales dont 2 150 vers Château-Gontier.
- **Echanges avec l'extérieur de la CCPCG (40%) : ~6 200 migrations (personnes)**
 - **3 500 migrations sortantes :**
 - ~22% vers Laval (destination principale) / ~4 % vers Angers
 - **2 700 migrations entrantes :**
 - 85% vers le cœur d'agglomération* (~70% → Château-Gontier / ~10% → Azé / ~5% → St-Fort)
 - Principale origine de ces flux : Laval



Mobilité & transport

La mobilité longue distance

• Une forte représentation des liaisons CCPCG / Laval :

- Laval est la principale destination des habitants de la CCPCG pour les déplacements tous motifs externes à l'intercommunalité,
- Les actifs résidant sur le territoire de la CCPCG et travaillant à l'extérieur ont pour destination principale Laval,
- Les actifs non résidents venant travailler sur le territoire de la CCPCG ont pour origine principale Laval.

Renforcer l'offre de mobilité de / vers Laval et plus particulièrement l'offre routière (RD1 – RN162). Ce renforcement doit principalement porter sur une liaison Laval / cœur d'agglomération de la CCPCG.

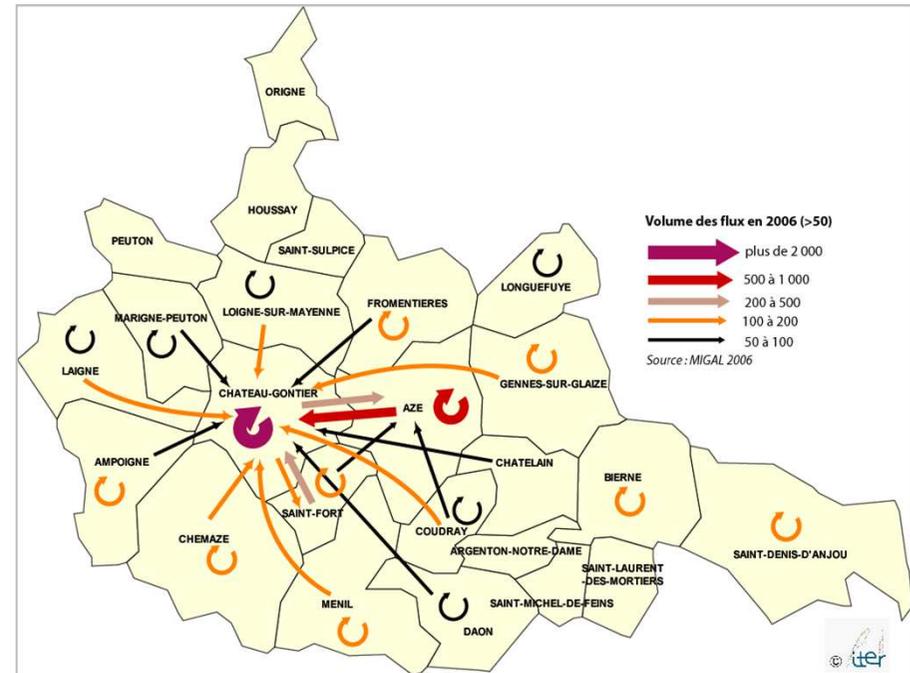
A noter : L'ouverture en septembre 2012 par le Conseil Général de la navette express Château-Gontier / Laval (6 allers-retours par jour) a permis de renforcer cette liaison en transport en commun.

Mobilité & transport

La mobilité interne à la CCPCG:

Des flux internes à la CCPCG largement majoritaires :

- Près de 9 déplacements tous motifs sur 10 des habitants du Pays de Château-Gontier sont internes à la CCPCG
- 6 migrations domicile-travail sur 10 sont internes à la CCPCG (dont 30% sont des migrations Château-Gontier / Château-Gontier).
- Une large prédominance de l'usage de la voiture particulière : 3 déplacements sur 4 sont réalisés en voiture.
- Des aménagements en faveur du covoiturage peu développés aujourd'hui : 5 communes équipées d'aires de covoiturage.

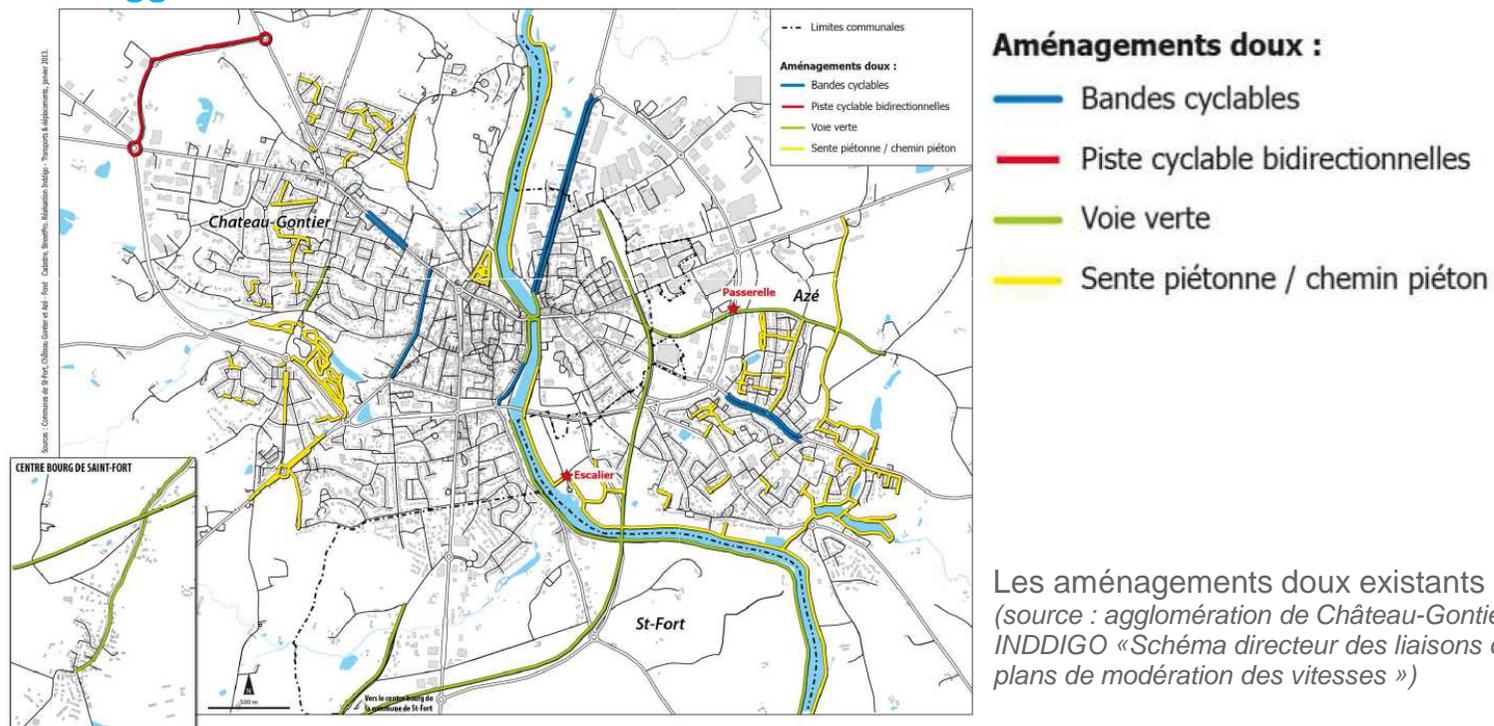


Mettre en place des mesures visant à favoriser le covoiturage et à renforcer l'offre de transport à la demande (TAD), notamment pour les déplacements moyennes distances (déplacements internes à la CCPCG).

Mobilité & transport

La mobilité interne au cœur d'agglomération :

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

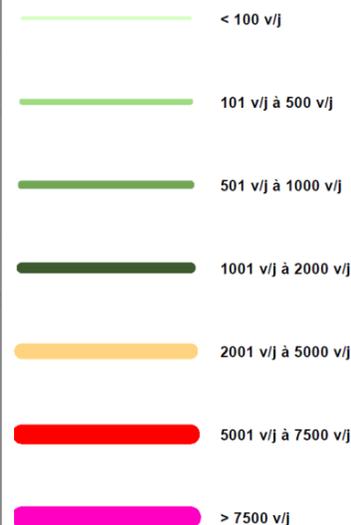
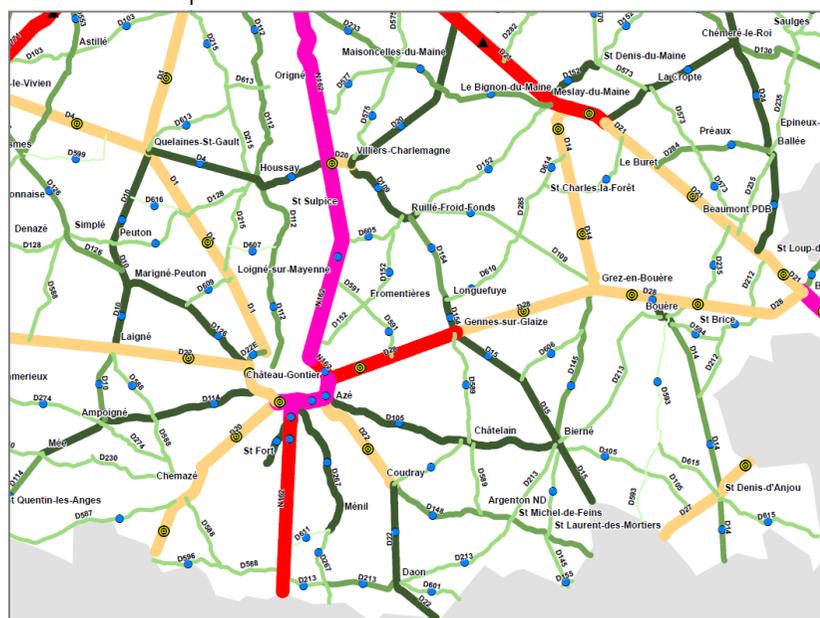


Renforcer l'offre en faveur des modes actifs et l'offre TC en cœur d'agglomération et ainsi favoriser une baisse de l'usage de la voiture pour les déplacements urbains.

Mobilité & transport

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.



Des projets routiers structurants pour assurer l'accessibilité des pôles économiques et désengorger le centre ville:

• Réalisés :

- Contournement Sud de Château-Gontier
- Contournement de Chemazé

• En cours :

- Contournement nord
- Requalification RD1

• Projétés :

- Bouclage inter-quartier sud (notamment liaison RN162 - RD20) ?
- Contournement de Saint-Denis-d'Anjou ?
- Doublement RN162 à long terme ?

Réduire le transit en traversée des centres-villes et centres-bourgs, pour ainsi réduire les nuisances liées à la circulation dans les lieux de vie.

Synthèse



Bilan des enjeux

Points forts à conforter

Une armature urbaine claire avec un cœur d'agglomération fort, pôle de services et d'emplois.
Une structuration continue des infrastructures routières avec le contournement nord.

Un bassin d'emploi industriel qui se maintient.
Des possibilités d'accueil intéressantes.

Une récente dynamique de renouvellement urbain à Château-Gontier et de requalification des entrées de bourgs ruraux.

La Mayenne comme épine dorsale paysagère, avec un potentiel de développement touristique et de loisirs.

Des ressources naturelles et patrimoniales relativement intactes, et un gisement pour les ENR.

Points de fragilité

Une polarité urbaine à l'écart des autoroutes et du réseau ferré, à affirmer à l'échelle régionale.

Un tissu économique dynamique à diversifier, mais une faible présence de la formation et de la recherche.

Un renforcement démographique périphérique, en dehors du cœur d'agglomération.
Une consommation foncière et un étalement urbain significatifs.

Un bilan énergétique lourd dû au parc bâti ancien, la dominance de l'habitat individuel et la dépendance automobile.
Un fort besoin de réhabilitation du bâti ancien.

Une activité d'élevage stratégique pour l'économie et l'écologie, mais sous pression.
Une dégradation de la trame bocagère et des zones humides.

Axes de réflexion

1	2	3	4	5
Renforcer l'attractivité extérieure du territoire	Optimiser l'accessibilité et l'offre de mobilité multimodale	Anticiper l'évolution de l'organisation des pôles économiques et commerciaux	Orienter le développement démographique et l'évolution des formes urbaines	Valoriser le rôle fédérateur de la Mayenne pour l'ensemble du territoire
Maintien des moteurs de l'attractivité économique	Renforcement de la liaison routière vers Laval et Angers (RN 162, offre TC)	Maintien de l'attractivité territoriale pour la sphère productive	Promotion de la compacité des formes urbaines (consommation foncière hors ville centre)	Préservation et valorisation paysagère, écologique et touristique de la vallée de la Mayenne
Maintien du cadre et de la qualité de vie / Image de marque du territoire	Développement des mobilités douces dans le cœur d'agglomération et interconnexions dans les autres communes	Thématisation des parcs d'activité pour une meilleure lisibilité et attractivité	Initiation de projets globaux de requalification des centres bourgs (animation, services, commerces)	Mise en valeur des vallées latérales de la Mayenne et de la Voie verte
Offre d'équipements évènementiels structurants (Projet St-Fiacre)	Accessibilité du cœur d'agglomération depuis les bourgs ruraux (covoiturage, TAD)	Développement des activités liées à l'économie verte	Répartition équilibrée de l'offre d'habitat / publics entre cœur d'agglomération et 1 ^e couronne	Valorisation du patrimoine historique des bourgs, du petit patrimoine et patrimoine privé
Développement du fret / Déploiement du très haut débit	Maîtrise des nuisances de trafic dans zones résidentielles (contournement nord, modération du trafic)	Equilibre des polarités commerciales pour maintenir des centralités attractives	Définition d'une approche « écoquartiers / AEU » adapté au contexte local	Préservation et valorisation de la trame verte et bleue (écologie, paysage, agriculture)
Accessibilité / Contournement Nord. Désenclavement par le raccordement aux grands axes. Rééquilibrage Est-Ouest de l'agglomération (Habitat / Economie)		Armature de l'urbanisation commerciale pour éviter l'apparition de la vacance.	Réhabilitation de l'habitat ancien et l'adaptation du parc (notamment social) aux besoins	