

Pour l'affirmation d'un pôle d'équilibre entre Laval et Angers

Qu'est-ce qu'un SCoT, un PADD, un DOO ?

Le SCoT est un document d'aménagement du territoire qui assure la cohérence entre les politiques publiques sectorielles*, et entre les différentes échelles de la planification (des projets nationaux, régionaux et départementaux, aux projets communaux et intercommunaux).

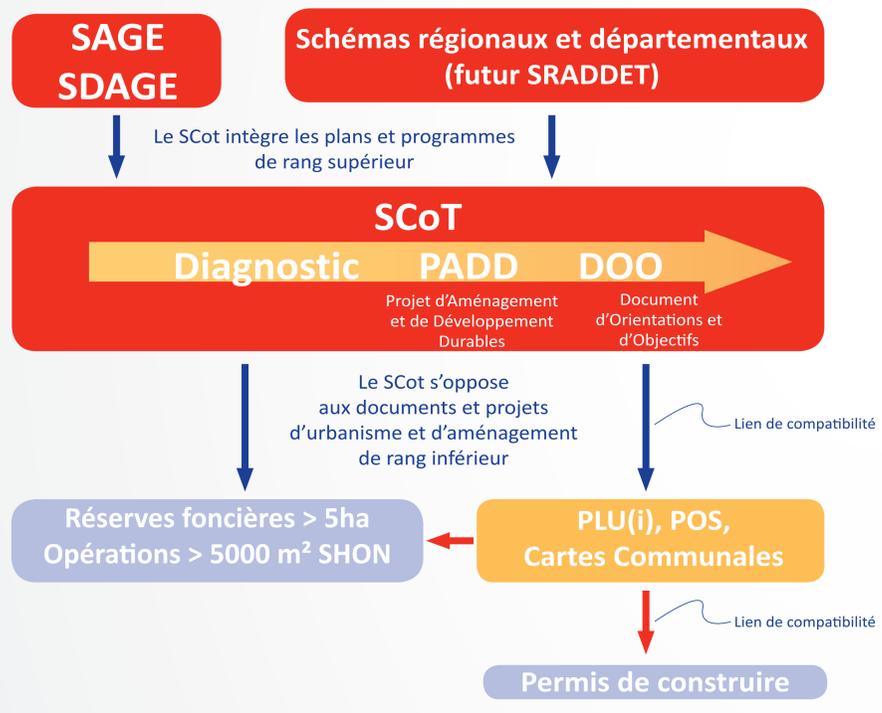
*Politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (article L141-4 du Code de l'urbanisme)

Le **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définit 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...), représentants des SCoT voisins et des SAGE...

Le **Document d'orientation et d'objectifs (DOO)** est la partie opposable du SCoT. Il comprend les orientations générales sur l'organisation de l'espace (extrait de l'article L141-5 du Code de l'urbanisme) :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Les PLU ou PLUi et les grands projets d'aménagement doivent être compatibles avec le SCoT (cf. schéma ci-dessous).



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

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est présenté par 3 grands chapitres :

Chapitre 1 : POUR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI VALORISE LES ATOUTS DU TERRITOIRE ET QUI SE DIVERSIFIE

Chapitre 2 : POUR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET EQUILIBRE DU TERRITOIRE, VECTEUR D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE POUR TOUS

Chapitre 3 : POUR LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

Cette ambition est déclinée dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) selon 10 axes :

- I. L'armature urbaine et les équipements structurants
- II. L'accueil des entreprises
- III. Le cadre de vie et l'accueil des habitants
- IV. L'aménagement commercial
- V. Les infrastructures de transport et de communication
- VI. La sobriété énergétique
- VII. L'attractivité des sites touristiques et du patrimoine
- VIII. La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue
- IX. La protection des ressources naturelles
- X. La prévention contre les risques et nuisances

Le périmètre du SCoT



Le périmètre du SCoT correspond à la Communauté de communes du Pays de Château-Gontier (CCPCG) : 24 communes réparties sur 453 km², accueillant 29 920 habitants et 11 850 emplois en 2014 mentale.

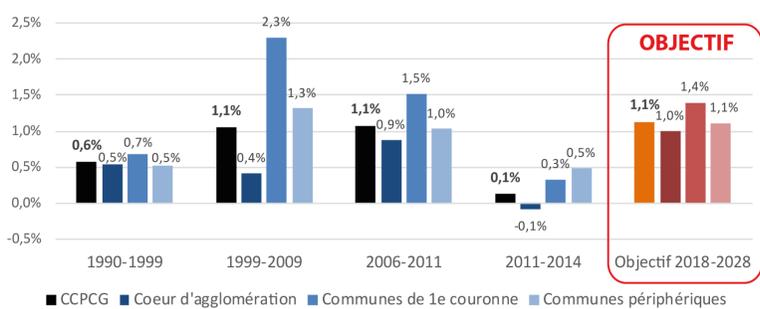
Calendrier Calendrier d'élaboration du SCoT



Comment structurer le territoire ? Comment assurer la cohérence d'ensemble ?

Taux de croissance démographique (moyennes annuelles)

Source: INSEE 1990-1999-2006-2011-2014



Le SCoT vise à rééquilibrer le développement tout en renouant avec un rythme moyen d'avant la crise.

EXTRAIT DU DOO

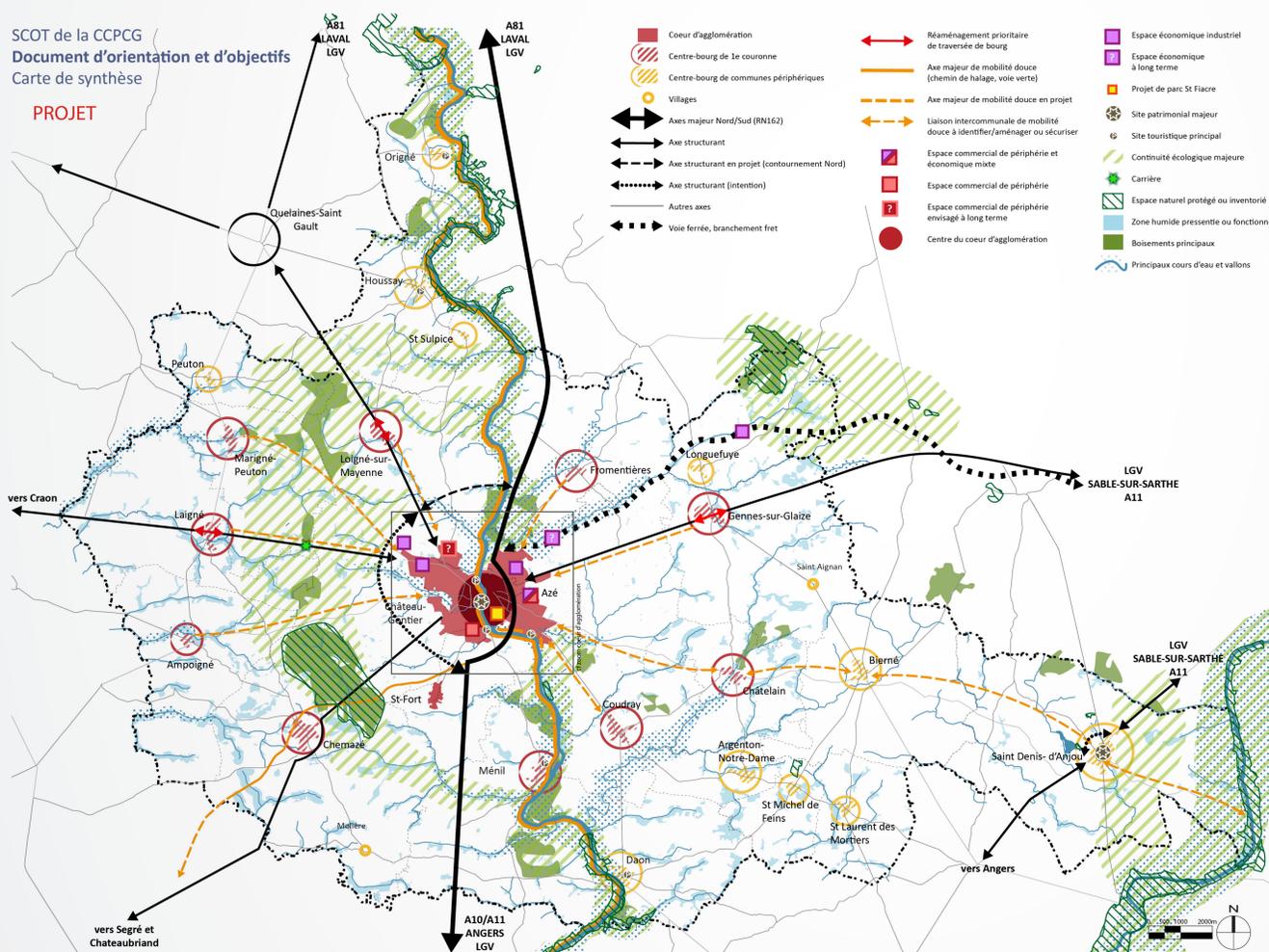
- A l'échelle de la CCPCG, la production de logements doit permettre de répondre à une croissance démographique selon la dynamique constante d'avant la crise immobilière de 1,1% en moyenne annuelle, soit l'accueil d'environ 3 500 habitants ou de 1 740 ménages supplémentaires.
- La répartition entre le cœur d'agglomération, la 1ère couronne et les communes périphériques doit permettre de poursuivre le rééquilibrage engagé :
 - > Cœur d'agglomération : 1,0%, soit 910 logements
 - > Première couronne : 1,4%, soit 500 logements
 - > Communes périphériques : 1,1%, soit 330 logements
- Les logements sociaux devront essentiellement être localisés dans le cœur d'agglomération.



Typologie des communes pour la différenciation des objectifs de développement démographique

SCoT de la CCPCG
Document d'orientation et d'objectifs
Carte de synthèse

PROJET



Le renforcement de l'offre de déplacements pour le quotidien

Dans le prolongement des aménagements récents et projets en cours, le SCoT fixe l'ambition pour le renforcement des infrastructures routières de l'offre des transports en commun pour faciliter l'accès aux emplois, services et équipements, au sein du territoire de la CCPCG et dans les territoires qui l'entourent.

- Le projet de contournement Nord de Château-Gontier devra être réalisé pour équilibrer l'Est et l'Ouest du territoire (accessibilité, développement résidentiel et économique) et pour libérer le centre-ville des flux de transit Est-Ouest.
- A terme, les itinéraires de contournement du cœur d'agglomération par l'Ouest devraient être réaménagés pour relier la RN 162 à la RD 22, en envisageant l'aménagement de voies nouvelles entre la RN162 et la RD20 et entre la RD20 et la RD22.
- Les liaisons par bus entre le cœur d'agglomération et les pôles urbains de Laval, d'Angers, de Segré et de Sablé-sur-Sarthe devraient être préservées et améliorées dans la
- Les traversées de bourg de Gennes-sur-Glaize, Laigné, Loigné-sur-Mayenne et Saint Denis-d'Anjou sont à réaménager en priorité.
- Les collectivités définissent un plan de référence des itinéraires de déplacement piétons et vélos à aménager ou requalifier à l'échelle des centres-bourgs et centres-villes et des liaisons vers les principales poches d'urbanisation isolées.
- A l'échelle intercommunale, il s'agit d'aménager en priorité des itinéraires cyclables sécurisés entre les communes de la 1ère couronne et le cœur d'agglomération.

EXTRAIT DU DOO

La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue

Les cours d'eau et vallées, les prairies et le bocage constituent un patrimoine précieux par ces fonctions écologiques mais aussi l'identité du territoire et les loisirs de ses habitants. Le SCoT définit notamment une nouvelle continuité écologique majeure : la ceinture Ouest du cœur d'agglomération pour remédier au problème de la rupture écologique que constitue le cœur d'agglomération dans la vallée de la Mayenne.

EXTRAIT DU DOO

- Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, il s'agit :
 - > de mettre à jour l'inventaire du bocage et de protéger les linéaires de haie et arbres isolés avec un intérêt particulier,
 - > d'identifier les cours d'eau et de les préserver,
 - > de localiser et de protéger les zones humides, les zones inondables et les espaces d'expansion des crues,
 - > de préserver le lit majeur de toute construction partout où c'est possible.
- Dans les continuités écologiques majeures, il s'agit en particulier :
 - > d'approfondir le travail de diagnostic et de protection,
 - > de compenser systématiquement la suppression de haies, boisements, arbres remarquables, zones humides et mares si leur suppression est nécessaire.

Des itinéraires de randonnée pédestre à l'échelle du territoire

Les chemins de halage constituent des continuités majeures pour les itinéraires de loisirs et de tourisme, à pied, à vélo, à cheval, en bateau... Le SCoT souhaite également valoriser les itinéraires Est-Ouest, perpendiculaire à l'axe de la Mayenne, notamment par la voie verte et un itinéraire continu qui relie la Sarthe à la Mayenne.

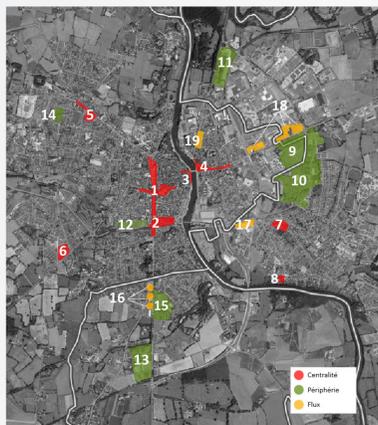
EXTRAIT DU DOO

- Les itinéraires de loisirs et de randonnée dans la vallée de la Mayenne constituent l'épine dorsale du territoire touristique. Leur valorisation doit s'inscrire dans les grands itinéraires de cyclotourisme, équestres et nautiques.
- La voie verte entre le cœur d'agglomération et Chemazé, et son prolongement vers le Segréen doit être valorisée pour les déplacements quotidiens et de loisirs.
- Un itinéraire préférentiel de randonnée pédestre et cyclable reliant la Sarthe au cœur d'agglomération en passant par Saint Denis-d'Anjou, Bierné et Châtelain devrait être identifié.

Comment favoriser le développement économique ? Comment organiser l'accueil de nouvelles entreprises et commerces ?

Le renforcement des centralités commerciales

Pour préserver l'attractivité commerciale du centre-ville de Château-Gontier et des centres-bourgs, des règles d'urbanisme sont nécessaires. Les zones commerciales de périphérie sont devenues indispensables pour répondre à l'évolution des modes de consommation, mais leur développement ne doit pas se faire au détriment de la vitalité des centralités.



Le SCOT distingue les règles d'implantation pour les centralités du centre-ville et des centres-bourgs, les zones périphériques et les zones de « flux ».

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

L'organisation des zones d'activités économiques

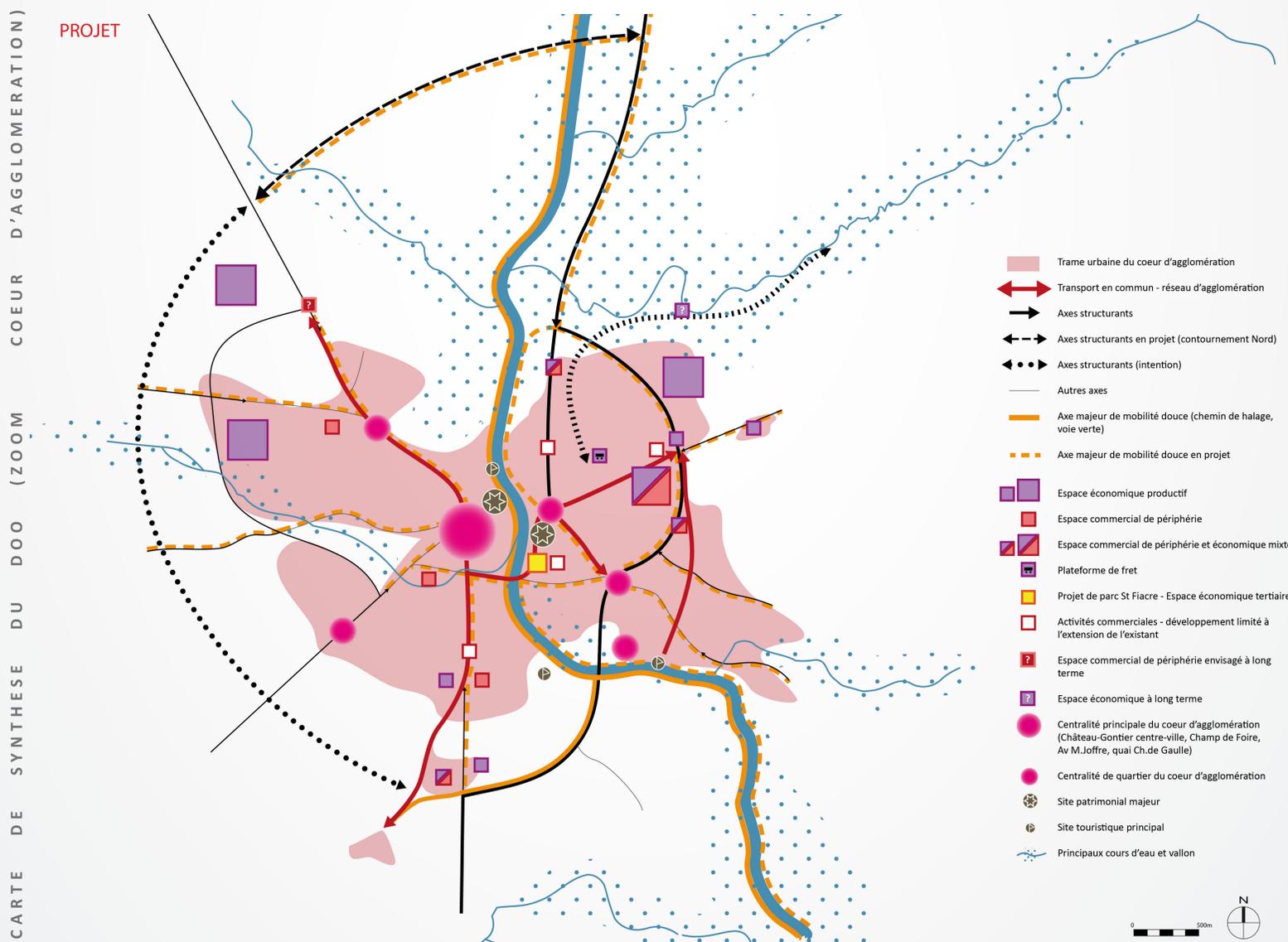
Les principales zones économiques du territoire sont situées dans le cœur d'agglomération. Les ZAE Nord et Est devront pouvoir répondre aux besoins de développement des moyennes ou grandes entreprises, des activités de fret et de logistique. Les zones d'activités dans les autres communes apportent une offre complémentaire pour les activités locales, mais ne doivent pas concurrencer l'offre des zones structurantes.

Nom zone	Surface existante occupée	Surface existante disponible	Extensions urbaines futures
ZAE Est	113,5ha	8ha	12ha
ZAE Nord	14ha	20ha	48ha
Zones de proximité de la CCPCG	45,7 ha	5,7ha	15 ha

Synthèse des principales réserves foncières pour l'extension urbaine future des zones d'activités de la CCPCG

EXTRAIT DU DOO

- Les entreprises à vocation industrielle, les moyennes et grandes entreprises de production, et les activités liées au fret ou à la logistique doivent s'implanter en priorité dans les espaces économiques dédiés du cœur d'agglomération (ZAE Est, ZAE Nord).
- Les activités tertiaires (bâtiments de bureaux) doivent s'implanter en priorité au sein du futur espace économique du Parc St Fiacre.
- L'implantation nouvelle d'activités commerciales est interdite dans les espaces économiques non identifiés comme « espaces commerciaux de périphérie ».
- Le développement des petites et moyennes entreprises est possible en dehors du cœur d'agglomération.
- La création de secteurs d'activités ex-nihilo, en discontinuité du tissu urbain, le long d'un axe de communication est interdite.



La préservation et la diversification de l'activité agricole

Le premier objectif du SCOT est de préserver l'outil de production agricole qui sont les terres. Il favorise également la diversification des activités agricoles sur le plan des règles d'urbanisme. Toutefois, il n'a pas vocation à prescrire des modes de production.

EXTRAIT DU DOO

- Les choix des périmètres d'urbanisation future devront prendre en compte les impacts de l'extension urbaine sur l'activité agricole, notamment sur les contraintes d'exploitation.
- Le développement de la filière d'élevage sur le territoire est favorisé.
- Les aménagements et constructions destinés au développement d'activités accessoires de diversification liées à l'activité agricole sont favorisés, notamment pour l'hébergement touristique, la vente à la ferme ou la valorisation des produits sur place. Une implantation intégrée ou en continuité du siège d'exploitation ou la valorisation de bâtiments existants doit être privilégiée.

La valorisation des sites touristiques

La stratégie de développement touristique s'appuie sur la marque « Haut Anjou ». Les qualités touristiques du territoire sont multiples : sites et monuments historiques, patrimoine des cours d'eau de la Mayenne et de la Sarthe, et de leurs abords, paysages naturels. Petit ou grand patrimoine, l'objectif du SCOT est une valorisation d'ensemble.

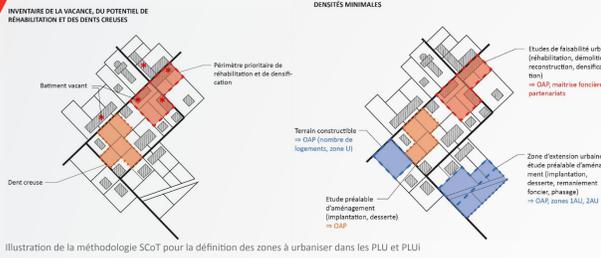
EXTRAIT DU DOO

- Les sites d'intérêt à proximité de la Mayenne et leurs accès doivent être mis en valeur, en particulier les centres-bourgs d'Azé, Daon, Ménil, Houssay, Origné et Saint-Sulpice.
- Les sites patrimoniaux majeurs devraient faire l'objet d'une stratégie globale de valorisation intégrant les vues, la requalification de l'espace public, la réhabilitation de l'habitat ancien, l'organisation commerciale et les déplacements.
- Il s'agit de préserver les éléments caractéristiques du paysage, la Mayenne et la Sarthe et leurs affluents, le bocage et les boisements, les châteaux et le petit patrimoine.

Comment maintenir un cadre de vie attractif ? Comment renouveler l'habitat ?

La densification et le renouvellement des tissus urbanisés

Entre 2002 et 2012, près de 250 ha de foncier ont été consommés pour le développement des zones d'habitat, d'activités et les voies de desserte associées. Pour tendre vers une utilisation plus économe du foncier sans freiner le développement, le SCoT mise sur une augmentation mesurée des densités bâties et sur le réinvestissement des potentiels de renouvellement urbain qui résident dans l'habitat vacant et les friches : réhabilitation du bâti ancien, projets de démolition-reconstruction, valorisation des terrains non bâtis à l'intérieur du tissu urbain existant...



- LE RENOUVELLEMENT URBAIN DES TISSUS EXISTANTS**
- Dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, les collectivités établissent un inventaire des potentiels de densification et de renouvellement du tissu urbain existant.
 - Les potentiels de développement à l'intérieur du tissu urbain existant (dents creuses, friches, densification et renouvellement urbain) sont à mobiliser autant que possible avant l'ouverture de l'urbanisation en extension.
 - Les sites à proximité des pôles d'équipements sont prioritaires.
 - L'objectif est de réaliser 20 à 40% des logements par la densification et le renouvellement du tissu urbain existant.
- LA DENSIFICATION DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS**
- Chaque opération d'ensemble doit respecter en moyenne par commune les densités ci-après selon la typologie de la commune :
 - > Cœur d'agglomération : 18 log/ha minimum (20 log/ha en recommandation)
 - > Première couronne : 15 log/ha minimum (18 log/ha en recommandation)
 - > Communes périphériques : 12 log/ha minimum (15 log/ha en recommandation).
 - Tous les terrains de plus de 2 000 m² doivent faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (fixant à minima le nombre minimal de logements à réaliser).

La limitation du mitage des espaces agricoles et la valorisation du patrimoine

Pour préserver les espaces agricoles, mais aussi pour limiter la dépendance automobile et favoriser l'animation et l'attractivité des lieux habités, le développement urbain doit être focalisé sur les bourgs qui accueillent les services et équipements.

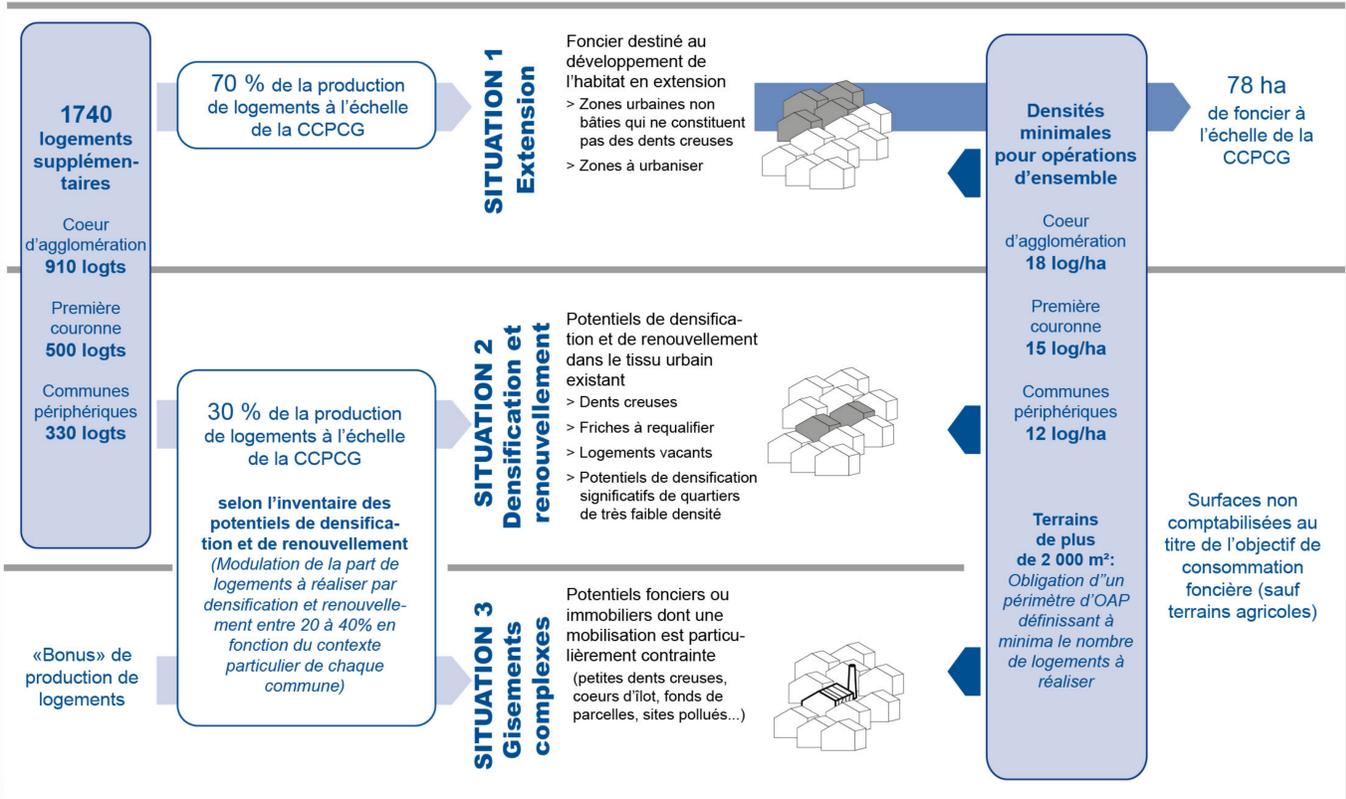
- En dehors des bourgs et du cœur d'agglomération, l'extension de l'urbanisation est exceptionnelle. Elle peut être admise dans les dents creuses des villages et hameaux ou pour permettre la valorisation d'un site patrimonial ou touristique.
- Le changement de destination du bâti isolé existant est favorisé s'il permet de préserver un bâti devenu inadapté à un usage agricole actuel ou prévisible, et dans la mesure qu'elle ne crée pas de contraintes significatives pour l'activité agricole sur le site.
- Les communes réalisent le recensement du petit patrimoine qui complète les inventaires disponibles par un travail de terrain.

EXTRAIT DU D O O

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

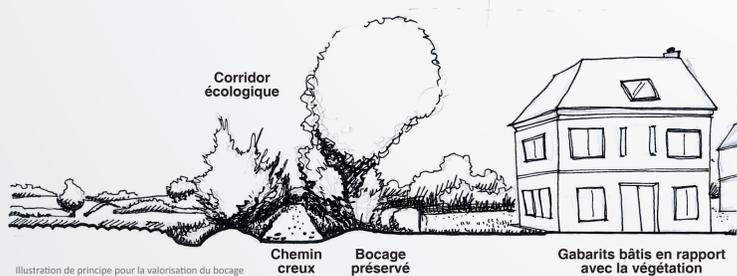
SITES POTENTIELS

OBJECTIF DE CONSOMMATION FONCIERE



Des quartiers et lieux de vie durables et à haute qualité d'usage

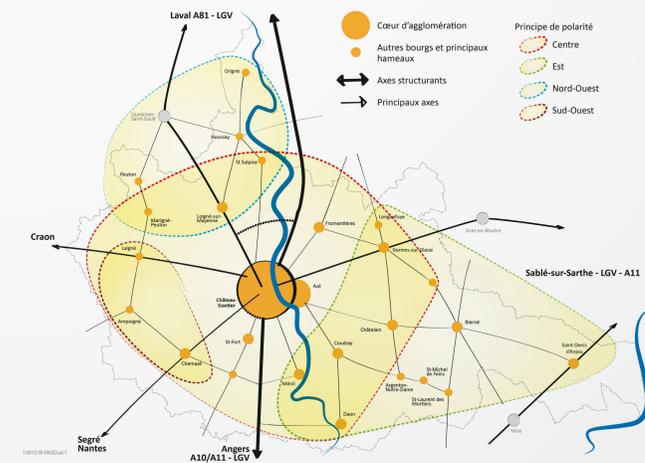
Les opérations d'aménagement devront répondre aux nouveaux défis du développement durable : qualités écologiques et sociales, performance économique et énergétique. Par une approche globale, l'aménagement des espaces publics doit davantage prendre en compte le développement durable et le confort des usagers, y compris les plus fragiles.



- TOUTE OPÉRATION D'HABITAT DOIT S'INSCRIRE DANS UNE DÉMARCHÉ DE PROJET, CHERCHANT À :**
- Les sites d'extension urbaine doivent se greffer de manière naturelle sur le tissu urbain existant, au regard de la topographie et du paysage local.
 - Une délimitation naturelle des extensions urbaines à long terme par des linéaires de bocage est à rechercher.
 - Optimiser l'implantation des constructions de sorte à préserver l'intimité de l'espace privatif de chacun et à offrir un dégagement extérieur de qualité
 - Mutualiser certains espaces de sorte à créer des lieux fonctionnels et sécurisés pour des usages collectifs
 - Intégrer des fonctionnalités écologiques et la biodiversité par une conception intégrée des aménagements paysagers, de la gestion de l'eau et des usages
 - Limiter la consommation énergétique par l'optimisation des apports passifs et le recours aux énergies renouvelables.

La mutualisation des équipements

Les grands équipements structurants sont concentrés dans le cœur d'agglomération. En complément, le maintien et l'adaptation des équipements et services de proximité est un enjeu important pour l'attractivité de toutes les communes. Compte tenu des coûts d'investissement et de fonctionnement élevés, les projets de mutualisation et de coopération intercommunale sont indispensables.



- Cartographie indicative des périmètres de coopération intercommunale à privilégier (« polarités »)
- Avant la programmation de nouveaux équipements, notamment pour la petite enfance, l'enseignement primaire ou des équipements sportifs, les possibilités de mutualisation des équipements existants doivent être étudiées de concert avec les communes proches.
 - La création de nouveaux équipements et services doit prioritairement conforter l'offre existante selon une vision intercommunale.