



# SCoT - AEC MAINE SAOSNOIS

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
valant Plan Climat Air Énergie Territorial

## Annexe - 3 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

SCoT



Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de  
communes **Maine Saosnois**



# SOMMAIRE

|   |              |
|---|--------------|
| <b>INTRODUCTION</b>   | <b>P. 4</b>  |
| <b>EXPLICATION DES CHOIX ÉTABLISSANT LE PAS</b>             | <b>P. 5</b>  |
| <b>LES CHOIX RETENUS DANS LE PAS</b>                        | <b>P. 26</b> |
| <b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR CONSTRUIRE LE DOO</b> | <b>P. 40</b> |
| <b>SYNTHÈSE</b>   | <b>P. 60</b> |
| <b>LES INDICATEURS DE SUIVI</b>                             | <b>P. 66</b> |



# Introduction

L'article L141-2 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020, précise que « *Le schéma de cohérence territoriale comprend : un projet d'aménagement stratégique, un document d'orientation et d'objectifs et des annexes (...).* ».

En effet, dans la continuité de la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation du schéma de cohérence territoriale (SCoT), vient modifier les pièces constituant le schéma. Dans une volonté de modernisation, l'ordonnance adapte l'objet, le périmètre et le contenu du SCoT afin de tenir compte de la création du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et du transfert de la compétence plan local d'urbanisme aux EPCI à fiscalité propre.

Ainsi, le rapport de présentation est supprimé au profit des annexes mais le contenu reste sensiblement identique afin d'apporter des éléments utiles à la compréhension du projet de SCoT: diagnostic, évaluation environnementale, justification des choix, analyse de la consommation d'espaces et, le cas échéant, des éléments de Plan climat air énergie territorial (PCAET).

Ces nouvelles dispositions viendront s'appliquer pour les SCoT entrant en vigueur **à partir du 1<sup>er</sup> avril 2021**.

L'article L141-15 du Code de l'urbanisme précise que « *Les annexes ont pour objet de présenter (...) la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs* ».

Ainsi, le volet « **Justification des choix retenus** » est partie intégrante des annexes du SCoT de Maine Saosnois.

Ce volet est donc consacré à la détermination des choix stratégiques en matière de développement constitutifs du Plan d'aménagement stratégique (PAS) et du Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Ces choix intègrent les objectifs fondamentaux poursuivis par la planification urbaine et territoriale, découlent des besoins et enjeux dégagés par le diagnostic territorial et résultent de la volonté des élus de se doter d'un document ambitieux définissant les grandes orientations et la vision stratégique de l'avenir de leur territoire pour les vingt années à venir.

Ainsi, ces justifications viennent témoigner de **la cohérence des choix réalisés** entre les différentes pièces et temporalités du dossier de SCoT, facteur essentiel à la bonne réalisation du projet.

## Explications des choix établissant le PAS

### Une trajectoire qui montre ses limites

Le relatif isolement géographique du territoire, qui le tient historiquement à l'écart des grandes dynamiques urbaines et périurbaines, a favorisé la construction d'un modèle de développement propre au Maine Saosnois.

Ce développement s'appuie, d'une part, sur la valorisation des ressources endogènes du territoire, bases d'une sphère productive encore largement présente, et, d'autre part, sur une organisation urbaine articulée autour de quatre bourgs principaux : Mamers, Marolles-les-Braults, Bonnétable et Saint-Cosme-en-Vairais.

Bien que cet isolement ait incontestablement contribué à produire des effets bénéfiques participant à la construction de l'identité locale avec notamment un environnement préservé et un cadre de vie rural de qualité alternatif aux grands ensembles urbains, la récente trajectoire du territoire met en lumière des signes de fragilisation auxquels il convient de remédier.

En effet, un nouveau modèle de développement doit être engagé afin de contrer :

- le **manque de cohésion territoriale** due à la jeunesse du projet intercommunal (un territoire issu de la mise en œuvre de la loi NOTRe au 1<sup>er</sup> janvier 2017) ;
- le **déficit d'attractivité auprès des jeunes** limitant fortement le renouvellement de la population et favorisant son vieillissement ;
- la **précarisation des populations** en place due à des niveaux de qualification faibles et des revenus limités des actifs ou des retraités de classes sociales modestes ;
- Les relatives **pressions exercées sur les ressources naturelles et les trames écologiques** rendant notamment le territoire plus vulnérable aux risques ;

- la **fragilisation de l'offre urbaine locale** en raison d'un faible niveau de revenu et de l'effet seuil démographique des bassins de vie sur lesquels rayonnent les pôles d'équipement de Maine Saosnois ;
- La **fragilisation de l'armature urbaine** par le desserrement des pôles et de l'agglomération mancelle ;
- La **fragilisation des centralités urbaines et villageoises** confrontée à la juxtaposition de problématiques sociales et urbaines nécessitant des politiques publiques adaptées, notamment en faveur du renouvellement urbain ;
- **L'insuffisance du réseau de transports collectifs** qui rend le développement de ce territoire rural dépendant aux mobilités individuelles carbonées ;
- **L'importance de la vacance du parc de logement au sein des centralités** en opposition à une production neuve en extension alimentant un marché immobilier distendu.

Le territoire du Maine Saosnois doit ainsi relever ces défis tout en faisant valoir ses spécificités et complémentarités en interne.

Les pages suivantes synthétisent les enjeux transversaux et spatiaux identifiés lors du diagnostic.

## LES ENJEUX DE LA DYNAMIQUE RÉSIDENTIELLE

 **Un développement résidentiel lié à la dynamique de desserrement des grandes villes (Le Mans, Alençon, La Ferté-Bernard, Mamers) :**



en appui des axes structurants internes et externes



qui juxtapose des problématiques communales de dynamisme démographique et d'une vacance résidentielle élevée, ce qui interroge le mode de développement en place



Des espaces éloignés à ces dynamiques face à l'enjeu du vieillissement de la population dans un contexte d'isolement géographique (mobilité)



**Quatre pôles de services, d'équipements et de commerces complémentaires qui répondent aux besoins quotidiens de la population, mais :**



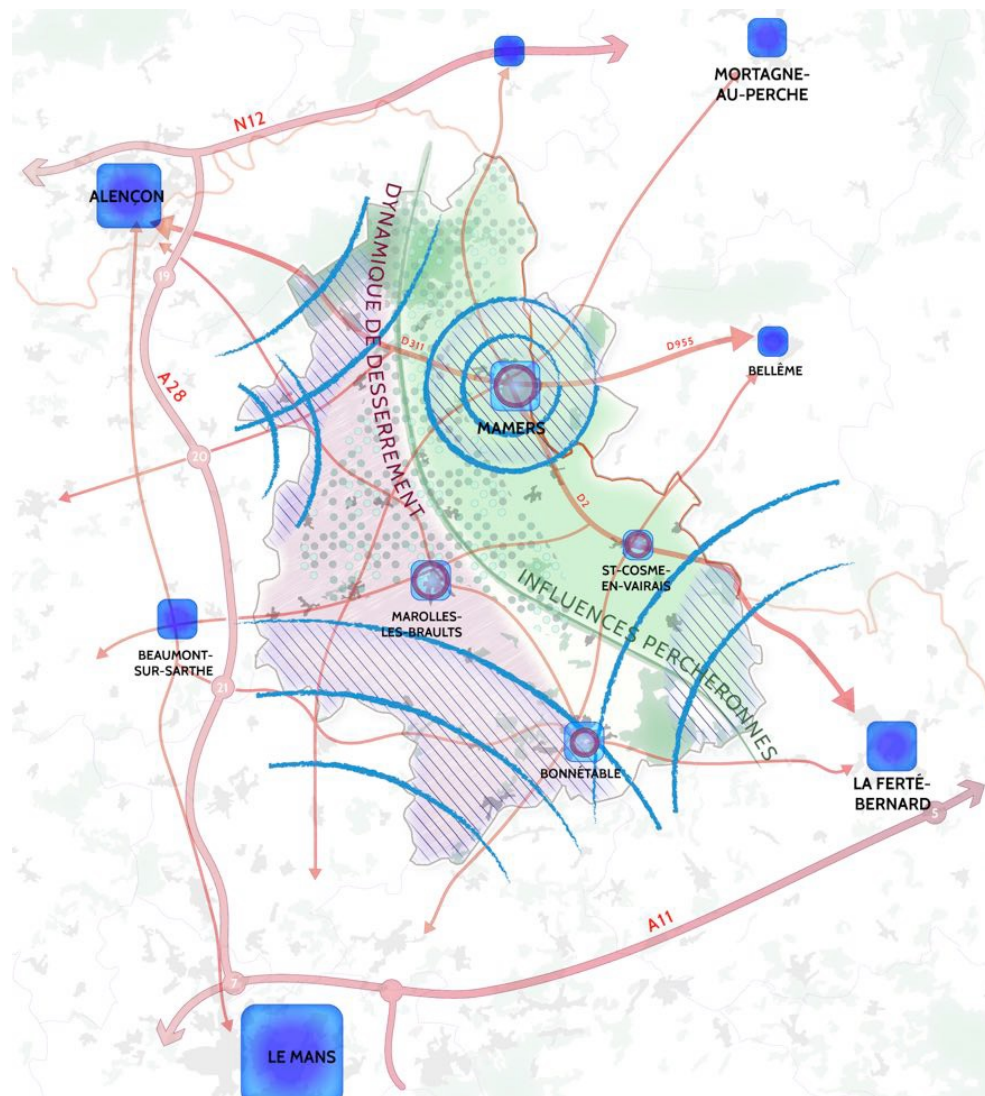
Un enjeu d'accès à l'offre de gamme supérieure des pôles urbains voisins



Un enjeu de concentration des difficultés sociales (chômage, logements vacants, population socialement peu intégrée, vieillissement)



**Un effet « Perche » sur la moitié est du Maine Saosnois, qui partage les caractéristiques de ce territoire attractif (résidences secondaires, niveau de revenu moyen plus élevé)**





## LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

**Un appareil économique concentré dans les 4 communes principales du Maine Saosnois, avec Mamers, pôle économique et administratif du territoire**

■ En appui d'un tissu économique diffus

▨ Aire urbaine de Mamers, espace privilégié pour le recrutement de la main d'œuvre de ses établissements économiques

★ Des sites industriels majeurs qui disposent de marges de manœuvre pour se renforcer

▭ Une offre touristique intégrée au sein d'un organisme communautaire

### Mobilités de travail

➡ des liens de dépendance avec les agglomérations voisines

### Une problématique d'accès et de desserte

⚡ de ces sites par les infrastructures routières (qualité et gabarit des voies, éloignement aux autoroutes) et ferrées (absence de site embranchés fer)

● qui restreint les capacités de recrutement et de formation de la main d'œuvre (éloignement des embranchements autoroutiers)

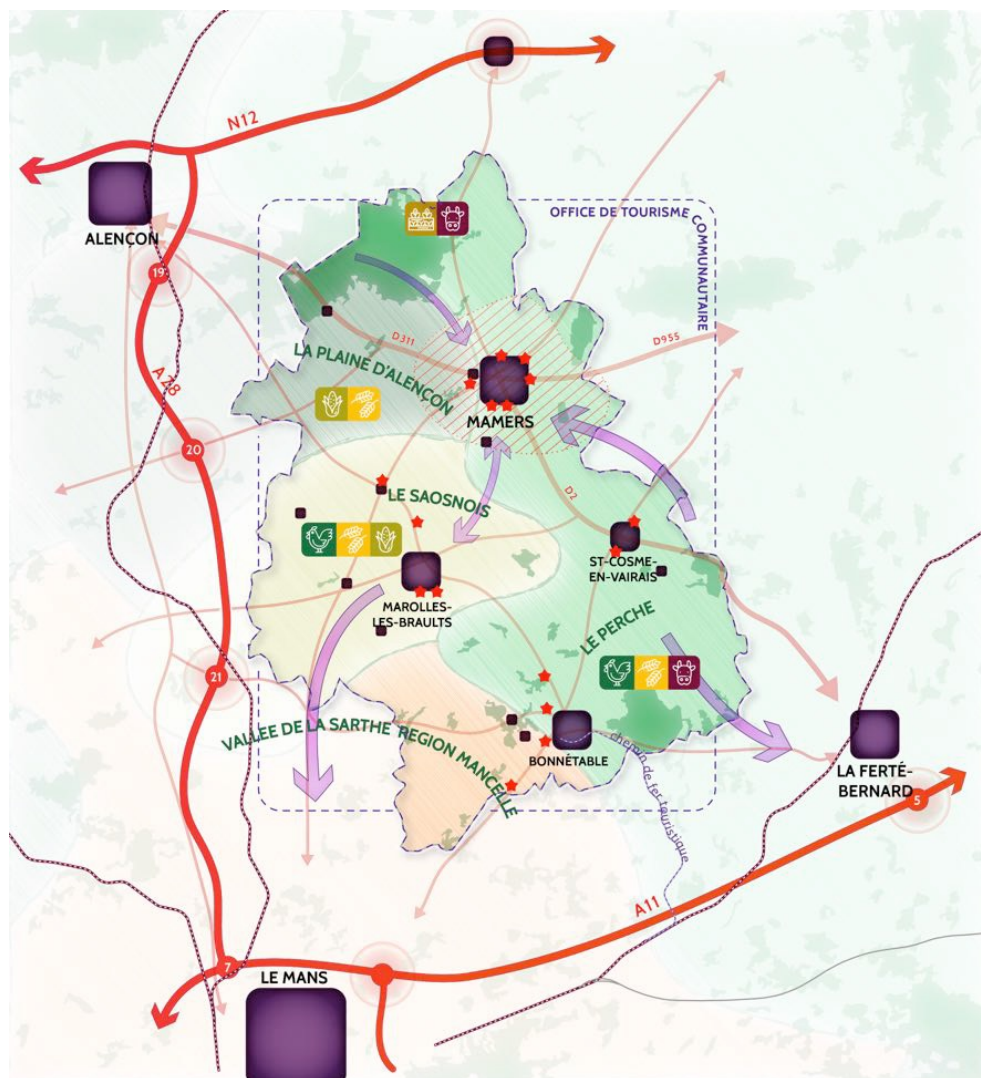
### Une identité agricole fortement liée aux terroirs et aux paysages

▨ Perche : polyculture / élevage / tourisme

▨ Saosnois : polyculture / élevage / bois

▨ Plaine d'Alençon : cultures industrielles et grandes cultures / paysages ouverts




▨ Vallée de la Sarthe / Région mancelle : transitions élevage vers grandes cultures











## LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT, D'URBANISME ET DE CADRE DE VIE

Des démarches de valorisation et de développement territorial comme opportunité pour le Maine Saosnois




-  PNR Perche
-  PNR Normandie Maine,
-  Pays d'Art et d'Histoire du Perche Sarthois

Une structure du paysage par des éléments naturels forts :

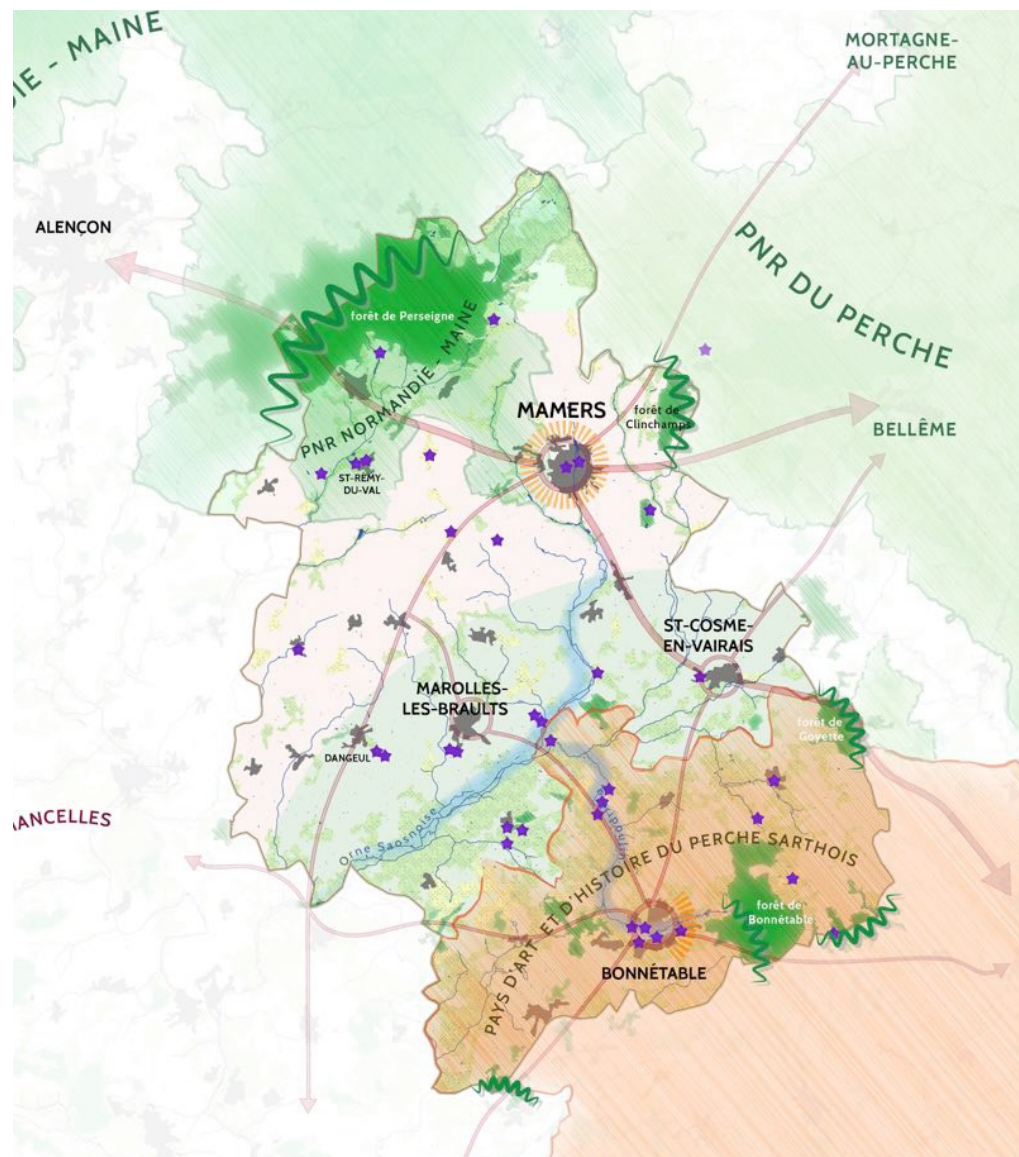
-  De vastes massifs forestiers...
-  ...véritables motifs paysagers qui encadrent les horizons et marquent les seuils du Maine Saosnois
-  La vallée de l'Orne Saosnoise tantôt visible, tantôt cachée dans le Saosnois, qui structure le paysage

-  Des pôles urbains patrimoniaux qui font l'objet d'action en faveur d'une revitalisation de leurs centralités (ORT)
-  Un patrimoine remarquable présent sur l'ensemble du territoire (MH, sites classés, sites inscrits)
-  Des enjeux d'amélioration des entrées de ville et des points de vue sur les villages

Des unités paysagères aux enjeux spécifiques

-  La plaine d'Alençon, paysages ouverts au bocage relictuel résultat d'une simplification de la trame agricole
-  Le bocage préservé des franges percheronnes et du Saosnois, en alternance de boisements denses sur les collines de la région de Bonnétable
-  Zones de bocage et de parcelles agricoles complexes

-  Des accès routiers structurants véritables axes de découverte du territoire



### Synthèse des dynamiques à l'œuvre

Le territoire du Maine Saosnois apparaît cohérent et structuré par un réseau de pôles intermédiaires rayonnants, complets et complémentaires mais dont le devenir est questionné par les évolutions récentes : précarisation, dépendance à de grands donneurs d'ordre économiques, évolutions réglementaires en matière d'urbanisme etc.

Il existe un risque de voir le territoire devenir un **territoire « refuge » ou « par défaut »** avec un affaiblissement du rôle des pôles de Mamers, Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosmes-en-Vairais, susceptible d'impacter l'ensemble du territoire. En effet, à défaut de moteurs internes suffisants pour porter le renouvellement démographique et économique nécessaire au territoire, le modèle de développement futur interrogera l'ouverture au échanges et à la complémentarité, tant avec l'extérieur, qu'en son sein (solidarité territoriale communautaire).

Enfin, l'élaboration du SCoT constitue, pour le territoire Maine Saosnois, l'occasion de définir sa propre stratégie de développement afin d'empêcher, à son échelle, que la solidarité territoriale s'efface au profit d'une juxtaposition de territoires pluriels.

## le Maine Saosnois - hors aire d'influence du Mans

Des mouvements migratoires déficitaires : départs des classes d'âges jeunes et installation progressive de retraités (transformation des résidences secondaires en résidences principales)

Précarisation : attractivité sur les ménages aux revenus faibles, risque d'isolement (dépendance à l'automobile, défi énergétique)

Parc de logements ancien et peu attractif : vacance résidentielle élevée, ancienneté des bâtiments (faible performance énergétique, délaissement)

Force de l'agriculture - préservation des paysages au global

## le Maine sud

Dynamique démographique liée au profil familial des ménages (solde naturel positif) et une attractivité sur les populations urbaines de l'agglomération mancelle

Marché immobilier plus attractif qu'ailleurs

Dynamique d'urbanisation soutenue

Offre d'équipements et de services de proximité qui se constitue mais complémentarité avec l'offre supérieure du Mans

## le Maine est

Malgré une attractivité de Bonnétable sur les populations extérieures du Maine Saosnois, une dynamique démographique stable du fait de la compensation des communes rurales

Un vieillissement rapide : attractivité des retraités, départ de plus jeunes

Dynamique d'urbanisation soutenue

Attractivité sur les communes du Gesnois Billurien

A l'exception d'un accès aux soins limité, une dimension de proximité assurée par des bourgs relais à Bonnétable, pôle local dont le rayonnement dépasse les limites du SCOT

## le Cœur du Maine Saosnois

Déprise démographique forte : départ de tous types de classes d'âges

Vacance résidentielle forte non accompagnée d'un développement urbain en extension : une préservation des grands paysages mais menace sur les bâtiments

Précarisation et isolement : revenus faibles, peu voire pas d'offre de proximité (commerces) et dépendance aux déplacements carbonés

## le Saosnois du PNR Normandie

Une dynamique démographique ambivalente : dans des espaces ruraux en diminution, un rééquilibrage porté par Neuchâtel-en-Saosnois, pôle local (attractivité résidentielle et rajeunissement)

Un fonctionnement organisé autour de Neuchâtel-en-Saosnois / Saint-Rémy-du-Val, en complémentarité de Mamers et d'Alençon, Une facilité d'accès à ces pôles : transport collectif, routes (RN12, A28)

Vacance résidentielle forte dans les villages, mais non accompagnée d'un développement urbain en extension du fait de l'intégration des enjeux de préservation du PNR

Des ménages de classes moyennes (revenus, ouvriers et employés plus nombreux que sur le reste du territoire) et vieillissants

----- limite de l'aire d'influence de Mamers

----- limite de l'aire d'influence du Mans

## les 4 Pôles

Dynamique de desserrement urbain sur les communes voisines qui fragilise le cœur du bourg (commerces, services)

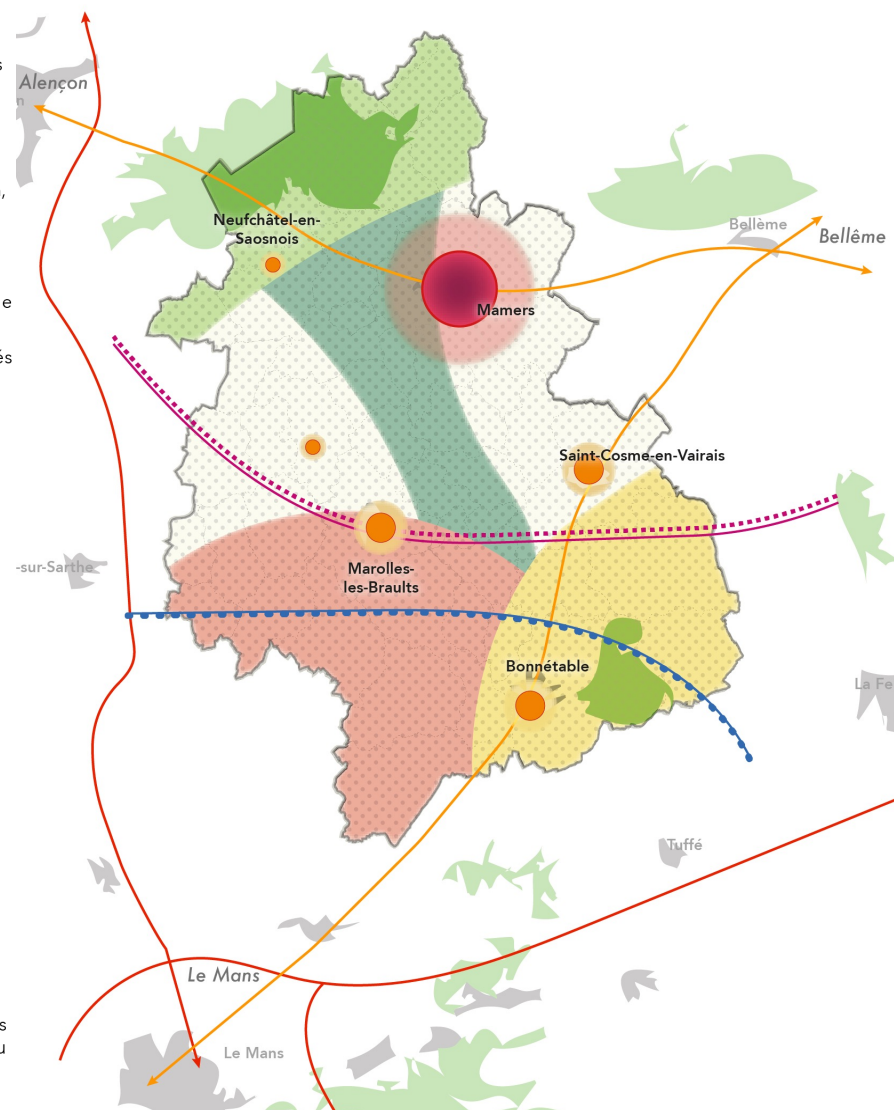
Précarisation des populations urbaines : paupérisation, vacance du bâti des centres-bourgs, vieillissement avec le risque d'isolement (éloignement des familles, veuvage)

## Mamers

Pôle très structurant à l'échelle de la moitié nord du territoire, avec de nombreux équipements et services liés à son statut de sous-préfecture

## Marolles-les-Braults, Bonnétable, Saint-Cosme-en-Vairais

Rôle intermédiaire entre le pôle de Mamers et les communes plus petites : assurent une polarisation des équipements et services au niveau local



Les conclusions du diagnostic ont permis d'identifier plusieurs enjeux soulevés par les dynamiques à l'œuvre sur le territoire du Maine Saosnois. L'identification de ces dynamiques ont fait émerger des questionnements essentiels concernant le développement du territoire et permettant de guider la réflexion pour l'élaboration de scénarios.

La méthode des scénarios consiste en un exercice prospectif permettant l'élaboration du Projet d'aménagement stratégique (PAS).

Les scénarios présentent une suite d'événements, cherchant à éclairer le devenir du territoire en identifiant des futurs possibles pour le Maine Saosnois. Ils sont construits à partir de variables motrices du territoire, en réaction à la tendance au fil de l'eau et les risques qu'elle représente. Ce sont alors les hypothèses d'évolution de ces variables qui permettront d'obtenir des scénarios prospectifs, probables et réalistes.

Il convient de garder à l'esprit que l'exercice des scénarios prospectifs ne vise ni à choisir un des scénarios en tant que tel, ni à produire un scénario supplémentaire résultat de la fusion des autres. Il s'agit davantage de nourrir le débat afin de mettre en évidence l'ambition pour le projet de territoire ainsi que les craintes et les points de vigilance qui sont à prendre en compte.

Ainsi, aucun des scénarios présentés n'a vocation à être choisi ; ils questionnent plus qu'ils n'affirment. C'est donc l'essence même de ce débat qui mènera à l'élaboration d'un scénario « choisi » qui constituera, par la suite, la trame de la stratégie de développement du territoire déclinée dans le PAS.

En réaction aux enjeux du diagnostic, les scénarios prospectifs doivent s'attacher à explorer le champ des possibles pour le Maine Saosnois en prenant en compte tant les grands invariants, que les signaux faibles identifiés sur le territoire. Ces signaux supposent à la fois des réponses à apporter et des opportunités à saisir.

## Les invariants

Les tendances lourdes qui seront à l'œuvre quelle que soit la stratégie choisie par le SCoT pour les 20 ans à venir

- **Le rôle croissant de l'intercommunalité**, accéléré par la loi NOTRe de 2015, élargit le socle de compétences des EPCI, leur accordant une place de plus en plus importante dans la définition des stratégies de développement local ;
- **Le changement climatique** entraînant une modification durable du climat venant modifier les équilibres des écosystèmes : diminution des ressources en eau souterraines disponibles et du débit des cours d'eau impliquant l'évolution de la gestion des réseaux urbains et des intrants ;
- **Le déploiement de la fibre internet** assure à la population un meilleur accès aux réseaux numériques, levier d'attractivité pour le territoire ;
- **Le vieillissement de la population** du aux effets combinés d'une diminution des naissances et de la mortalité et nécessitant des réponses adaptées ;
- **L'objectif artificialisation zéro** posé par la loi Climat et Résilience d'août 2021 qui appelle à repenser le modèle de développement pour favoriser le renouvellement urbain et la densification ;
- **La digitalisation des modes de vie** favorisant la flexibilité horaire au travail et le développement de l'informatique dans les services du quotidien (téléconsultation, formation en ligne etc.)

## Les signaux faibles

Les dynamiques observables sur le territoire qui pourraient tendre à prendre de l'importance au fil du temps.

- **Dispositif « Opération de revitalisation de territoire » (ORT)** permettant de lutter contre la dévitalisation des centres-villes et dispositifs de même type pouvant se développer sur les années à venir ;
- **Le desserrement du Perche**, du fait de son attractivité grandissante fait de Mamers un secteur recherché et désiré ;
- **Nouveau cycle démographique** perçu comme une opportunité de lutter contre un trop fort vieillissement de la population locale.



Les scénarios prospectifs ont été pensés au travers de quatre composantes :

- le positionnement territorial ;
- les moteurs économiques ;
- la dynamique résidentielle et l'armature territoriale ;
- le cadre de vie.

En détails, ce en quoi consiste chacune de ces composantes.

- **Le positionnement territorial** permet d'appréhender comment le Maine Saosnois se positionne à l'égard des territoires voisins et quelle place il occupe au sein de dynamiques plus larges.
- **Les moteurs économiques** renvoient aux différents secteurs présents sur le territoire sources de retombées économiques. Ils constituent des leviers de développement et d'attractivité à pérenniser et à renforcer.
- **La dynamique résidentielle et l'armature territoriale** se rapporte à la façon dont le territoire, et les communes qui le composent, se structurent selon différents niveaux de hiérarchie. Ce maillage du territoire traduit une organisation territoriale où chaque espace répond à un niveau de proximité et d'accès aux services et équipements. Couplée aux dynamiques résidentielles, cette structuration du territoire impacte la mobilité.
- **Le cadre de vie** s'intéresse à l'environnement, naturel et bâti, du territoire au sein duquel la population évolue. Support de l'identité du territoire, le cadre de vie est un levier d'attractivité.

**Ces quatre composantes permettront, par la suite, d'analyser et d'évaluer les scénarios les uns par rapports aux autres selon des critères communs. Cela permettra ainsi de dégager des enseignements utiles à la construction du scénario « choisi ».**

**NB :**

*L'objectif d'un travail par scénario prospectif contrasté est de faire se positionner les acteurs du territoire sur leur ambitions et leurs choix, ce qu'ils souhaitent pour celui-ci, ce qu'ils rejettent et ce qu'ils peuvent accepter par adaptation locale.*

*Les débats sur les scénarios sont qualitatifs et non quantitatifs, car l'approche chiffrée présente l'écueil d'être trop partielle et ne constitue pas un choix en tant que tel.*

## Scénario 1. L'archipel

### 1. Présentation du scénario

#### • Positionnement territorial

En 2040, le Maine Saosnois est un territoire qui offre un cadre de vie alternatif à l'offre urbaine des agglomérations et métropoles voisines. Il s'appuie sur un modèle de développement autonome articulé sur un réseau de pôles urbains à la campagne. Chaque bassin de vie est intégré à son échelle, dans un rapport gagnant-gagnant entre les villes-centres et les communes rurales. Il valorise alors les relations avec l'extérieur sans chercher une collaboration privilégiée avec une agglomération en particulier.

Il véhicule des valeurs d'authenticité, de proximité et de qualité qui s'expriment à travers ses paysages, son urbanisme, sa capacité d'accueil à la campagne etc.

#### • Moteurs économiques

En appui de ses ressources propres, le secteur primaire constitue un levier majeur du modèle économique (filère bois, agriculture et élevages, maraichage...) et la base de véritables filières économiques fortes.

La logique de développement durable valorise la proximité notamment avec un lien renforcé entre consommateurs et producteurs et avec le développement de circuits courts.

Les cœurs de bourg et de villages sont les lieux d'activité économique riches de proximité, mêlant offre de proximité (commerces et services du quotidien) et nouvelles formes de travail.

#### • Cadre de vie

La préservation des ensembles identitaires du territoire et la mise en valeur de la qualité architecturale et paysagère des bourgs et villages confère au Maine Saosnois son image de territoire rural vivant et habité associant bâti traditionnel et modernisme.

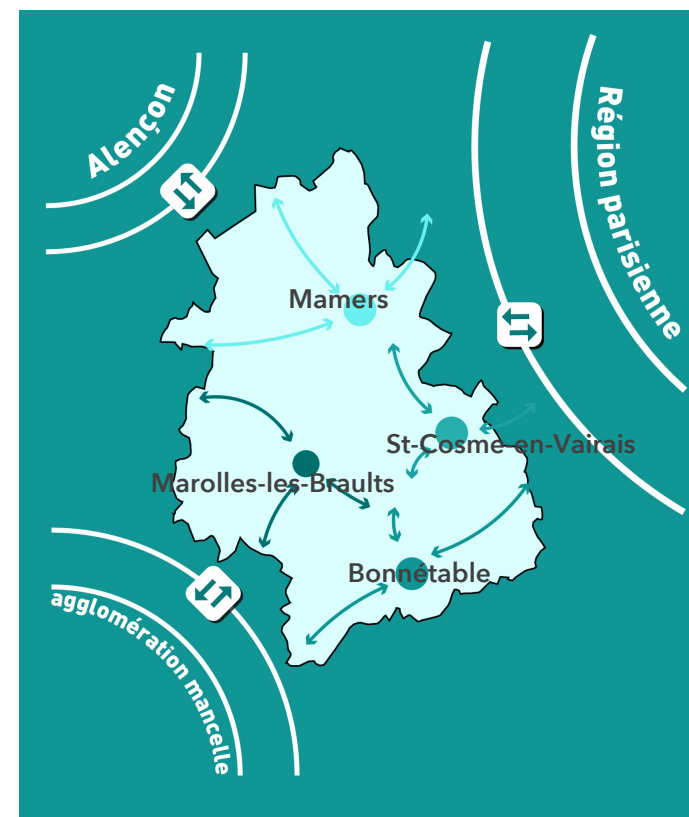
#### • Dynamique résidentielle

Les quatre pôles urbains s'affirment de manière indépendante et en réciprocité avec leur bassin de proximité respectif ; c'est à cette échelle que s'organisent les solidarités urbain-rural.

Le développement résidentiel du territoire reste mesuré et diffus et vise plutôt à accompagner les besoins des populations déjà présentes. L'offre de proximité se pérennise et se renouvelle au travers d'une offre itinérante et une animation citoyenne.

Les mobilités locales alternatives à la voiture individuelle sont renforcées.

Schéma illustratif du scénario



## 2. Déclinaison du scénario 1 par composante territoriale

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Positionnement territorial</b>          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le scénario met en évidence une logique alternative au fait métropolitain en général, en valorisant l'échelle de la proximité. Le territoire cherche à vivre pour lui-même dans un positionnement contributif sans compétition vis-à-vis de l'extérieur.</li> <li>Il valorise les relations avec l'extérieur sans chercher une collaboration privilégiée avec une agglomération en particulier.</li> </ul>   |
| <b>Moteurs économiques</b>                 | <b>Economie primaire et énergie</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur primaire constitue un levier majeur du modèle économique : forêt, agriculture : vergers, élevage, etc.</li> <li>Logique de filières intégrées complètes sur le territoire : élévation de la valeur ajoutée locale. Les modes de production sont fortement intégrés au territoire : l'agriculture joue un rôle de valorisation du territoire et des paysages.</li> <li>Développement d'espaces de productions agricoles de proximité : liens producteurs – consommateurs renforcés.</li> </ul>   |
|  | <b>Industrie et tertiaire</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement des activités permettant la transformation locale (secondaire voire finale) des produits bruts : appui aux unités de micro-industrie diffuse (« fablab à la campagne », etc.), à la transformation du bois (1ère et 2nde transformation), etc.</li> <li>Le développement des activités de services résulte des mécanismes de solidarités (silver economy, économie sociale et solidaire) qui permettent le retour à l'emploi des actifs fragilisés.</li> </ul>  |
|  | <b>Tourisme</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche d'une captation des flux touristiques du Grand Ouest en développant une offre locale permettant de s'inscrire dans les circuits et les itinéraires locaux via Le PNR du Perche et les 24-heures du Mans qui constituent les points d'entrée et de diffusion (services de mobilités, etc.)</li> </ul>   |
| <b>Dynamique résidentielle et armature</b> | <b>Dynamique sociodémographique et habitat</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Si l'Opération de Revitalisation du Territoire est mise en œuvre sur les 4 communes pôles, ses effets restent limités à l'échelle des bassins de proximité faute de relai suffisant par les autres politiques publiques locales.</li> <li>Le développement résidentiel est diffus au sein des bassins de proximité ; la ruralité s'amplifie et pérennise son attractivité par une offre complémentaire aux agglomérations voisines dans lesquelles travaillent les habitants du Maine Saosnois.</li> <li>Les bassins de Bonnétable – Marolles-les-Braults tirent partie d'une plus grande proximité au Mans pour conforter leur attractivité résidentielle sur des actifs tandis que la moitié Nord et le pôle urbain de Mamers conforte sa spécialisation socioéconomique plus fragile, faute d'accès.</li> </ul> |
|  | <b>Maillage des services et lien social</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>La structuration communautaire s'appuie sur la proximité et la valeur de l'entraide ; le développement des circuits courts (agricole, économie sociale et solidaire, réemploi) tend au maintien comme au renouvellement de l'offre commerciale locale ; les équipements et les services se diversifient sous l'effet d'une politique publique vigoureuse en faveur de l'accompagnement social.</li> <li>Les 4 pôles urbains s'affirment indépendamment mais s'appuient sur des bassins de proximité dans lesquels s'organisent les solidarités urbain-rural (mobilité, accompagnement social, finances).</li> </ul>  |
|  | <b>Mobilités</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mobilités locales fondées sur des logiques de rabattement vers les pôles de proximité locaux.</li> <li>Développement d'une offre de mobilités partagées.</li> </ul>  |
| <b>Cadre de vie</b>                        | <b>Patrimoines et paysages</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la dynamique des ORT, les principaux pôles du territoire ont pris en compte les enjeux d'intégration de la dimension environnementale : qualité énergétique du bâti, écologie urbaine, résilience face aux risques naturels (inondation).</li> <li>Affirmation d'espaces interstitiels stricts (respirations paysagères, agricoles et naturelles) et traitement des interfaces urbain-rural (franges péri-urbaines) assurant l'articulation entre les espaces urbains et naturels.</li> </ul>   |
|  | <b>Gestion des espaces</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Si les quatre principaux bourgs découvrent de nouvelles compositions urbaines associant bâti traditionnel et modernisme, le développement des bourgs ruraux nécessite de travailler les transitions avec les espaces agricoles et naturels.</li> </ul>   |



## Scénario 2. Le réseau

### 1. Présentation du scénario

- **Positionnement territorial**

En 2040, le Maine Saosnois constitue tant un bassin d'emplois fort, qu'un territoire de vie cohérent et intégré. L'organisation des services à la population s'appuie sur un véritable système territorial structuré autour de Mamers et des trois communes pôles : Mamers, Marolles-les-Braults et St-Cosme-en-Vairais. Des coopérations et des complémentarités sont organisées à l'échelle de l'intercommunalité pour une montée en gamme des services et des équipements du territoire.

- **Moteurs économiques**

En appui sur un modèle de développement endogène, le territoire valorise l'ensemble de ses ressources humaines, naturelles, agricoles et immatérielles. Les filières de l'économie productive sont accompagnées dans leur besoin d'innovation et de structuration, et contribuent à accroître les retombées pour le territoire.

Le modèle urbain offre des opportunités de mise en place de réseaux et de production énergétique massifiés et permet de redéployer l'économie tertiaire résidentielle.

- **Cadre de vie**

En vue de préserver la ressource foncière pour ses fonctions paysagères, environnementales, forestières et agricoles, un développement urbain intensif à partir des principales villes et bourgs centres est privilégié. Il permet une meilleure optimisation des services urbains (eau, déchets...)

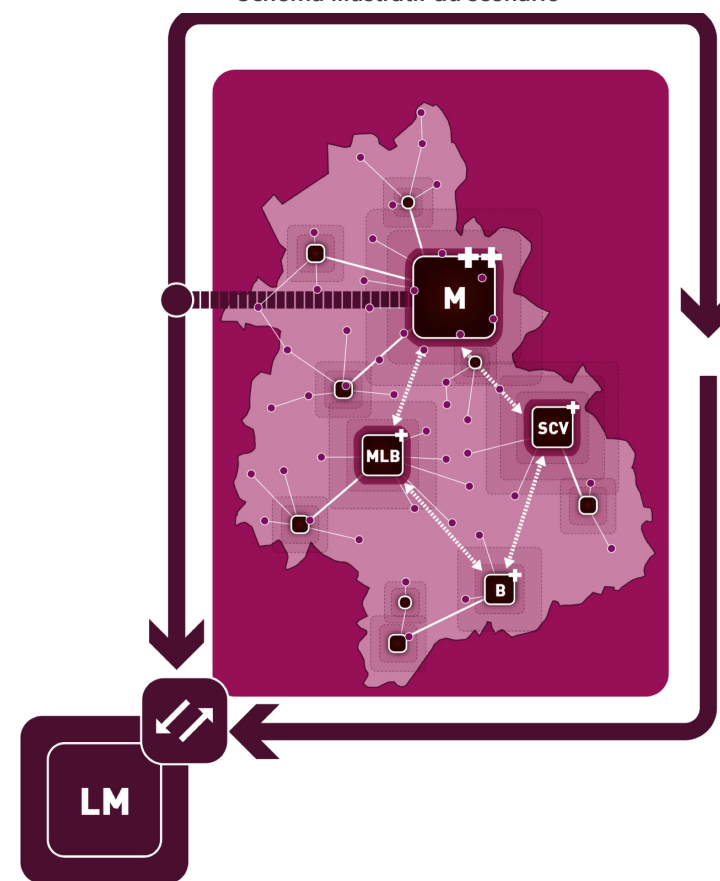
Les pôles font l'objet d'une gestion paysagère des espaces interstitiels (espaces publics, espaces ouverts non bâtis) pour accompagner qualitativement leur développement. Cette logique d'urbanisation plus contenue permet de faciliter la gestion des fonctions environnementales entre espaces urbanisés et espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Dynamique résidentielle**

Sous l'effet d'une émulation des dispositifs en faveur de la revitalisation des espaces ruraux et de leurs centralités, le Maine Saosnois bénéficie d'une attractivité renouvelée.

La polarité du développement contribue à l'optimisation des usages des réseaux urbains et des services à la population. L'armature urbaine se hiérarchise, s'affirme et se renforce, tant sur le plan démographique qu'en termes de diversité de services, offrant alors un accès facilité de tous les habitants à un niveau de service qu'il s'élève.

Schéma illustratif du scénario



## 2. Déclinaison du scénario 2 par composante territoriale

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Positionnement territorial</b>          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le scénario s'appuie sur la vision du Maine Saosnois comme un contrepoids à l'agglomération mancelle, qui maîtrise les flux et les dynamiques de développement. Le scénario cherche à faire peser le territoire dans le concert interrégional en s'appuyant sur un réseau de pôles urbains de taille moyenne complet à leur échelle.</li> </ul>  |
| <b>Moteurs économiques</b>                 | <b>Economie primaire et énergie</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Opportunité de développer l'agriculture périurbaine sur de petites surfaces en lien avec la préservation des maillages bocagers (maraîchage, élevage, diversification agricole, etc.)</li> <li>L'intensification urbaine sur les pôles permet de préserver des capacités de développement pour les activités agricoles.</li> <li>Le modèle urbain offre des opportunités de mise en place de réseaux et de production énergétiques massifiés (méthanisation, réseaux de chaleur, etc.)</li> </ul>  |
|  | <b>Industrie et tertiaire marchand</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'accent est mis sur le renforcement de l'offre existante (grands comptes) et à l'accueil et au développement de nouveaux investisseurs et porteurs de projets : maillage hiérarchisé des espaces économiques, structuration et renforcement des pôles d'activités tertiaires et industriel.</li> <li>Redéployer l'économie tertiaire résidentielle à partir d'une organisation des polarités urbaines.</li> </ul>   |
|  | <b>Tourisme</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tourisme de villégiature de proximité et de loisirs plein-air en direction première des agglomérations dans un rayon de 200 km. L'itinérance est privilégiée sur la base du positionnement géographique au cœur de régions touristiques déjà identifiées ; le Maine Saosnois fait valoir son offre touristique propre : mobilités douces, etc.</li> <li>Mise en avant des offres différenciées des espaces (forêts, vallées, bocage).</li> </ul>   |
| <b>Dynamique résidentielle et armature</b> | <b>Dynamique sociodémographique et habitat</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une attractivité renouvelée sous l'effet de la concentration des politiques nationales volontaristes en faveur du renouveau des espaces non métropolitains (plan de ruralité, ORT, etc.) qui bénéficie tant aux 4 communes pôles concernées qu'à l'ensemble du Maine Saosnois.</li> <li>Les actifs sont la principale cible ; ils travaillent et résident en Maine Saosnois du fait de l'intensification urbaine des fonctions et des espaces (montée en gamme de l'offre urbaine et résidentielle locale) dans les 4 pôles et la dizaine de pôles relais.</li> <li>Une offre urbaine élargie pour un territoire véritablement choisi : diversification de l'habitat, Smart city, etc.</li> </ul>                                      |
|  | <b>Maillage des services et lien social</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les pôles du Maine Saosnois captent les flux d'entrées / sorties depuis les axes qui les lient entre eux et avec l'extérieur. Marolles les Braults, St-Cosme-en-Vairais et Bonnétable développent des offres de services complémentaires entre eux et avec Mamers, qui insère le territoire tout entier dans l'armature urbaine du quart nord-ouest de la France ; cette complémentarité favorise la montée en gamme et en diversité de l'offre de services, d'équipements et de commerces du Maine Saosnois, qui limite sa dépendance à l'offre extérieure.</li> <li>A l'échelle du Maine Saosnois se structure un véritable réseau de polarités urbaines qui irriguent de manière satisfaisante l'ensemble du territoire.</li> </ul> |
|  | <b>Mobilités</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Logique de fluidité et de renforcement des mobilités à l'échelle du Maine Saosnois – liaisons transversales et complètes entre les différents pôles pour une diffusion / captation vers l'extérieur.</li> </ul>  |
| <b>Cadre de vie</b>                        | <b>Patrimoines et paysages</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'accent est mis sur les relations entre ville et nature : accès aux espaces naturels.</li> <li>Les pôles font l'objet d'une gestion paysagère des espaces intersticiels : coupures d'urbanisation, entrées de ville, etc. pour accompagner qualitativement leur développement.</li> </ul>   |
|  | <b>Gestion des espaces et des ressources</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Logique d'urbanisation plus contenue qui permet une complémentarité et facilite la gestion des fonctions environnementales entre ville et espaces ruraux : risques naturels, trames vertes et bleues, etc.</li> <li>Meilleure optimisation des services urbains (eau, déchets, etc.)</li> </ul>  |

## Scénario 3. Le maillon

### 1. Présentation du scénario

#### • Positionnement territorial

En 2040, le Maine Saosnois est pleinement inscrit dans les dynamiques régionales qui l'environnent et auxquelles il prend part, entre Normandie, Centre et Pays de la Loire, jouant ainsi son rôle de trait d'union. La partie nord du territoire, organisée autour de Mamers, valorise son patrimoine et ses liens avec les deux PNR Normandie-Maine (dont il fait partie) et Perche (qui le jouxte), tandis que la partie sud affirme son positionnement économique connecté aux dynamiques sarthoises voire ligériennes.

#### • Moteurs économiques

Le territoire met en place une stratégie opportuniste de valorisation économique des flux entrants et de desserrement des agglomérations alençonnaise et mancenne.

Le positionnement interrégional du territoire est pleinement valorisé au travers d'une stratégie foncière et immobilière renouvelée et qualitative, notamment près des principales infrastructures de transports routiers et sur les friches d'activités.

#### • Dynamique résidentielle

Les atouts en matière de patrimoine, de ruralité vivante, d'éloignement au fait métropolitain et d'offre urbaine insolite favorisent l'accueil de nouveaux habitants et d'actifs en provenance des plus grandes agglomérations. Il met en avant une offre résidentielle et des activités économiques singulières ciblant notamment les urbains connectés à la recherche d'un cadre de vie de qualité.

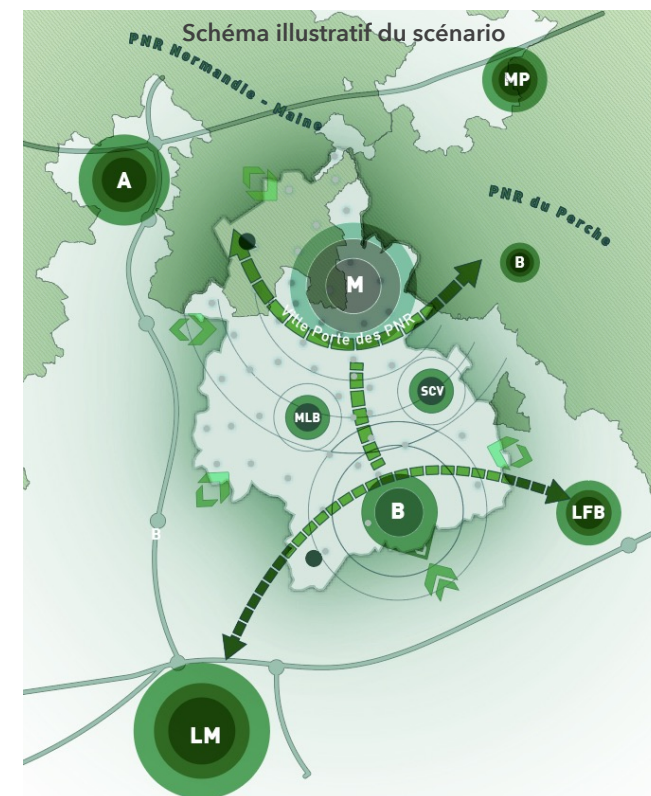
L'armature urbaine est dominée par deux points de captation des flux entrants et sortants qui appuient le développement d'une offre de service intermédiaire.

Ainsi, l'offre en services marchands et non-marchands s'élève à Mamers et s'inscrit en complémentarité des offres de Bonnétable. Marolles-les-Braults et St-Cosme s'inscrivent dans l'aire d'influence de Mamers.

#### • Cadre de vie

Le modèle de développement urbain est intense et la trame verte et bleue est un élément de forte structuration naturelle, agricole et forestière et de valorisation des espaces bocagers.

Le positionnement opportuniste en captation du « desserrement percheron » est assumé et s'appuie sur des moyens d'actions tels que le travail sur la qualité des formes bâties, entre traditionnelles et innovations architecturales, ainsi que sur l'expérimentation des formes résilientes aux risques naturels.



## 2. Déclinaison du scénario 3 par composante territoriale

|                                     |   |  |
|-------------------------------------|---|--|
| Positionnement territorial          |   | <ul style="list-style-type: none"><li>Le scénario porte la vision d'un territoire de transition qui valorise son rôle de trait d'union, d'espace irrigué entre Perche, Normandie et Val de Loire.</li><li>L'ouverture s'exprime à travers la multi-interaction dans le prolongement de chacun de ces 2 pôles urbains Nord et Sud vis-à-vis des métropoles voisines.</li><li>Celles-ci ne s'organisent pas selon un canal unique mais dans une logique de coopérations différenciées en fonction de leurs atouts spécifiques : Mamers Ville Porte des PNR Maine Normandie et Perche ; Bonnétable, entrée dans le Nord sarthois.</li></ul>   |
| Moteurs économiques                 | Economie primaire et énergie            | <ul style="list-style-type: none"><li>Urbanité du territoire est un moyen de renforcer la demande en productions alimentaires locales et de structurer leur diffusion / commercialisation.</li><li>Logique de filières intégrées complètes sur le territoire : élévation de la valeur ajoutée locale. Les modes de production sont fortement intégrés au territoire : l'agriculture joue un rôle de valorisation du territoire et des paysages (bocage, élevage, etc.)</li><li>Le bois est valorisé sous toutes ses formes et pour tous les types de débouchés : énergie, bois-construction, rôle écologique et dans la gestion des inondations.</li></ul>   |
|                                     | Industrie                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Logique opportuniste de valorisation économique des flux entrants et de desserrement des agglomérations alençonnaise (Mamers) et mancelle (Bonnétable) en interaction avec chaque axe.</li><li>Le positionnement interrégional du territoire (bassin parisien - Ouest de la France et Val de Loire – Normandie / Orne) est pleinement valorisé via une stratégie foncière et immobilière renouvelée, notamment près des principales infrastructures de transports.</li><li>De nouvelles implantations artisanales voient le jour en valorisant la situation d'interface du Maine Saosnois vis-à-vis des agglomérations voisines.</li></ul>   |
|                                     | Tourisme                                | <ul style="list-style-type: none"><li>Tourisme de villégiature de proximité et de loisirs plein-air en direction première des agglomérations.</li><li>Inscription renforcée et complémentaire de la destination Perche autour de l'identité Saosnois / Maine, massif forestier de Perseigne : ambition d'une attractivité vis à vis de clientèles éloignées (région parisienne, Normandie, France entière).</li><li>Renforcement de l'activité tertiaire et commerciale en lien avec le rôle de Ville Porte des PNR de Mamers.</li><li>Large spectre de l'offre : Slow tourisme, agro tourisme, Pleine nature et loisirs, etc.</li></ul>   |
| Dynamique résidentielle et armature | Dynamique sociodémographique et habitat | <ul style="list-style-type: none"><li>Une offre résidentielle urbaine élargie, diversifiée, à même de concurrencer l'offre métropolitaine mancelle et alençonnaise : diversification de l'habitat, exemplarité des opérations de renouvellement urbain. Accueil de familles en provenance de ces agglomérations.</li><li>Un cadre de vie de qualité plébiscité par les néo résidents urbains dont l'installation est permise par l'accompagnement des nouvelles formes de travail (coworking, télétravail).</li><li>Organisation d'un bipole résidentiel fort et hiérarchisé en fonction de leur offre d'équipements, de commerces et de logements, différenciée (en qualité, diversité, quantité). Mamers devient une ville identifiée dans le réseau urbain des villes où il fait bon vivre dans l'Ouest français.</li></ul> |
|                                     | Maillage des services et lien social    | <ul style="list-style-type: none"><li>Armature territoriale axiale dominée par des points de captation des flux en entrées / sorties du territoire qui appuient le développement d'une offre en services intermédiaires par rapport aux agglomérations sur ces points de captation.</li><li>Montée en gamme de l'offre de services marchands et non-marchands de Mamers, qui concentre une offre urbaine attractive et atypique orientée tourisme / restauration / accueil / bien-être qui bénéficie à l'ensemble du territoire (dimension supérieure et intermédiaire), qui s'organisent en complémentarité (dimension de proximité).</li></ul>   |
|                                     | Mobilités                               | <ul style="list-style-type: none"><li>L'offre locale est organisée pour favoriser les rabattements sur les points d'accès (entrées / sorties) de mobilité collective massifiée des axes tangentiels (accès aux gares de La Ferté-Bernard, Connerré-Beillé et de Vivoin-Beaumont ; aux échangeurs autoroutiers de l'A11 et de l'A28).</li><li>Logique de portes d'entrée / sortie sur le Maine Saosnois via Bonnétable et Mamers.</li></ul>   |

## 2. Déclinaison du scénario 3 par composante territoriale

|              |                        |  |
|--------------|------------------------|--|
| Cadre de vie | Patrimoine et paysages | <ul style="list-style-type: none"><li>• Un positionnement opportuniste en captation du « desserrement percheron » assumé pour lequel le Maine Saosnois s’est donné les moyens d’actions nécessaires : qualité des formes bâties, entre traditionnelles et innovations architecturales ; expérimentation des formes résilientes aux risques naturels.</li><li>• Excellence paysagère ; reconquête des friches urbaines (résidentielle et économique).</li></ul>                     |
|              | Gestion des espaces    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Forte préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; valorisation des espaces bocagers.</li><li>• Modèle urbain intense – concentration du développement sur Mamers et Bonnétable, intensification qualitative des tissus bâtis villageois et de bourgs. Prise en compte des logiques géographiques en faveur de la gestion intégrée des espaces et des ressources : bassins versants, massif-piémont-plaine, etc.</li></ul> |

## Synthèse des scénarios

Afin de procéder à une analyse comparative des scénarios proposés, trois critères ont été mis en avant :

1. **L'intégration** vient d'abord questionner la pertinence du scénario au regard de l'insertion des communes au sein du territoire ou au sein, d'une échelle plus large.
2. **le maillage** suppose les différents types de hiérarchisation possible entre les pôles du territoire impliquant des modèles de développement et de structuration territorial variables.
3. **l'ouverture** interroge la logique de coopérations avec les dynamiques et les territoires alentours promeut par chaque scénario.

Les membres du comité de pilotage du SCoT se sont exprimés sur les effets positifs attendus ainsi que sur les risques et limites de chaque scénario afin de déterminer collectivement ce qui apparaît souhaitable ou non pour l'avenir du territoire.

|                                    | INTÉGRATION   | MAILLAGE   | OUVERTURE  |
|------------------------------------|---|--|--|
| <b>SCÉNARIO 1.<br/>L'ARCHIPEL</b>  | A l'échelle des bassins de vie. Cohésion ville centre et territoire de proximité. | Modèle urbain peu maillé, tous les pôles développent une offre de services équivalente, sans montée de gamme.    | Ouverture à 360° sans distinction ni rapport privilégié avec une agglomération plus qu'une autre.  |
| <b>SCÉNARIO 2. LE RÉSEAU</b>       | A l'échelle du Maine Saosnois dans son ensemble.                                  | Modèle urbain hiérarchisé autour de Mamers.  | Des liens avec l'extérieur fléchés pour affermir l'accroche aux dynamiques mancelles et ligériennes.   |
| <b>SCÉNARIO 3.<br/>L'OUVERTURE</b> | Démarches de valorisation patrimoniale au sein du réseau interrégional.           | Modèle urbain hiérarchisé qui dispose de deux pôles spécialisés qui se répartissent les fonctions territoriales. | Ouverture à 360° en spécialisant les liens avec les territoires voisins (culture et patrimoine avec les PNR, développement économique avec le Centre et le Sud Sarthe. |

|                                | INTÉRÊTS SOULEVÉS ET EFFETS ATTENDUS DU SCÉNARIO  | RISQUES PRÉVISIBLES ET LIMITES DU SCÉNARIO   |
|--------------------------------|---|--|
| <b>SCÉNARIO 1. L'ARCHIPEL</b>  | <p>Scénario attractif au regard du respect des identités infra-territoriales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de l'entité et de l'identité communale avec une proximité dans tous les domaines ;</li> <li>• Etape suivante naturelle à la création d'un sentiment communautaire d'échelle Maine Saosnois ;</li> <li>• Opportunité d'organiser le développement diffus.</li> </ul> <p>Il préserve une ruralité et une vitalité villageoise.</p> <p>Le renforcement de la dimension de proximité à l'échelle des bassins de vie assure une meilleure prise en compte des publics socialement fragilisés</p>  | <p>Sentiment que le scénario n'apporte que peu de changement par rapport à la situation initiale et qu'il constitue un scénario « au fil de l'eau » amélioré.</p> <p>Risque d'un scénario individualiste, sans réelle pensée collective à l'échelle du territoire, voire un rempli sur soi-même alors que le territoire ne dispose que de peu de ressources endogènes pour son développement.</p> <p>Un potentiel éloignement des services supérieurs et une montée en gamme des services absente.</p> <p>Risque d'un scénario qui manque de puissance par rapport aux territoires voisins.</p>        |
| <b>SCÉNARIO 2. LE RÉSEAU</b>   | <p>Scénario attractif car fait apparaître une organisation urbaine hiérarchisée et garante de l'unité du territoire en permettant la pérennisation des moteurs de développements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Confortement de l'identité économique avec accompagnement des grands comptes ;</li> <li>• Renforcement et spécialisation de la hiérarchisation urbaine avec quatre pôles principaux et des pôles relais complémentaires coordonnant leurs offres, limitant les concurrence et contribuant à la montée en gamme de l'offre territoriale.</li> </ul> <p>Possibilité de réaliser des économies d'échelle via plus de coopérations et de mutualisations communautaires.</p> | <p>Risque de décrochement de la partie sud du territoire par l'affirmation de Mamers comme principale polarité, le rôle de Bonnétable n'étant pas assez affirmé.</p> <p>Crainte que le territoire ne parvienne pas à attirer suffisamment de populations urbaines malgré le rehaussement du niveau de services.</p> <p>Scénario qui implique une forte corrélation entre les politiques de développement économiques et de développement résidentiel à partir des pôles. A défaut, un risque de hausse des déplacements carbonés et un coût financier pour les ménages peuvent se faire connaître.</p> |
| <b>SCÉNARIO 3. L'OUVERTURE</b> | <p>Scénario qui reconnaît le Nord Sarthe par la valorisation de ses ressources locale, en complémentarité avec les dynamiques alençonnaise et percheronne.</p> <p>Scénario respectant les réalités territoriales différenciées entre Nord et Sud du Maine Saosnois et prenant en compte l'ensemble des communes en valorisant leur complémentarité.</p> <p>L'ouverture aux dynamiques extérieures rendant le territoire plus réactif face à leurs évolutions.</p>   | <p>Risque de rupture territoriale en se rapportant aux logiques des trois anciens EPCI : Mamers, le centre du territoire grand perdant et le Sud-Bonnétable.</p> <p>Scénario qui suppose une capacité de Mamers et de Bonnétable à exister dans le concert, départemental et régional, ce qui n'est pas évident au vu de la structuration actuelle de la région, notamment en termes d'équipements et de services.</p> <p>Cette stratégie d'ouverture risque de se traduire par une perte de qualité si elle n'est pas réfléchie.</p>  |



## De manière transversale

A l'occasion de la rencontre « Carrefour sur les scénarios prospectifs » du 18 novembre 2019 réunissant élus communautaires, municipaux et acteurs locaux, les membres du Conseil de Développement, il est ressorti que le scénario 3 n'est viable à condition d'avoir, au préalable, déjà réalisé les deux autres. En effet, le scénario 1 permet d'affirmer et de structurer les pôles du territoire et le 2 les met en réseau autour de Mamers. Le scénario 3 permet alors d'affirmer le Maine Saosnois, désormais structuré et cohérent, dans l'armature régionale. Il semble que l'ouverture du territoire, sans structuration préalable, pourrait se traduire par un étouffement du Maine Saosnois par les territoires voisins.

## Les objectifs à poursuivre

Il semble que trois objectifs principaux se soient affirmés lors de l'évaluation collective des scénarios constituant une première trame pour l'ambition du scénario de référence. Les débats ont fait émerger :

- **la reconnaissance du Nord Sarthe** : Affirmer l'identité locale, en appui du pôle urbain mamertin, basée sur la qualité du cadre de vie et la promesse d'une ruralité vivante (usine à la campagne, agriculture de qualité, authenticité résidentielle) ;
- **la cohésion du Maine Saosnois et la complémentarité entre les échelles « bassins de proximité » et « communauté de communes »** : Affirmer le Maine Saosnois et nécessité de préserver, d'une part, le rôle spécifique de Mamers, et d'autre part, celui de Saint-Cosmes-en-Vairais, Marolles-les-Braults et Bonnétable, tout en préservant la vivacité et l'importance de l'échelle communale ;
- **l'accroche et le fonctionnement différenciés avec les territoires voisins** : Valoriser les interactions, sur différents registres, avec le reste de la Sarthe via un fléchage de la diffusion économique et un encadrement des liens résidentiels avec Le Mans, La Ferté Bernard, et de la Normandie par des démarches de valorisation patrimoniale et culturelle.



## Les choix retenus dans le PAS

## Le projet

L'ensemble des orientations du PAS du territoire Maine Saosnois répond aux enjeux prospectifs identifiés lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Le PAS vise à développer les atouts inhérents du territoire, renforcer la cohésion d'un territoire intercommunal jeune, renouveler les dynamiques économiques et résidentielles pour une plus grande attractivité et d'assurer la pleine inscription du Maine Saosnois dans une dynamique territoriale élargie pour être lisible et peser dans une logique d'ouverture en travaillant les complémentarités.

La réflexion sur l'intégration et la définition d'un fort maillage territorial s'inscrit dans cette volonté d'engager le territoire dans une trajectoire nouvelle. Elles concourent à la structuration interne du Maine Saosnois et révèle ses potentialités.

Enfin, cette stratégie est conçue dans une logique d'ouverture équilibrée et de complémentarité avec les espaces voisins permettant d'inscrire le Maine Saosnois dans les grandes dynamiques patrimoniales et de flux et de l'affirmer comme une interface touristique entière entre Perche et Normandie-Maine.

L'ambition, pour Maine Saosnois 2040, est de promouvoir un territoire qui s'organise et se solidarise afin d'assurer une ouverture porteuse d'un développement équilibré et de qualité.

Le scénario de référence s'appuie sur cette ambition de développement fondée sur quatre valeurs :

- la ruralité ;
- la capitalisation ;
- le renouvellement ;
- l'ouverture.

En détails, les objectifs poursuivis par ces quatre valeurs.

- **La ruralité** assumée dans ses dimensions à la fois de « proximité »,

« alternative aux espaces urbains » et innovante afin de préserver son identité spécifique. Cela se traduit notamment par :

- la valorisation durable des ressources naturelles du Maine Saosnois : agriculture, sylviculture, énergies renouvelables ;
- la préservation d'une identité villageoise : patrimoine bâti, patrimoine paysager, enveloppe urbaine contenue ;
- le développement d'offres de mobilités innovantes et articulées aux bassins de proximité et à l'armature territoriale ;
- l'engagement dans la transition écologique et environnementale en faveur d'une meilleure gestion de la ressource en eau, du traitement des eaux usées et de la préservation des zones humides.

- **La capitalisation des ressources endogènes** et des fondamentaux de développement à mieux valoriser. Cela se traduit par :

- la valorisation touristique du capital patrimonial : bâti, naturel, culture et savoir-faire ;
- la massification de la production et de la distribution énergétique locale en appui du maillage urbain structuré ;
- l'accompagnement au renouvellement des ressources humaines en garantissant l'accès aux formations et en travaillant sur des offres résidentielles globales (logements, services mutualisés) ;
- l'optimisation du foncier et de l'immobilier économique par l'accompagnement des besoins fonciers des entreprises et le renouvellement des zones existantes.

- **Le renouvellement de son attractivité résidentielle et économique** en s'appuyant sur une mise en réseau renforcée de **son armature urbaine** pour engager le renouvellement de sa population et freiner le vieillissement. Cela se traduit notamment par :

- la montée en gamme des offres résidentielles et économiques ;
- le renforcement de l'armature urbaine au travers de quatre pôles structurants offrant un parcours résidentiel et économique complet, et d'une dizaine de pôles d'appui pour une accessibilité de proximité aux offres résidentielles et de services.
- la mise en réseau des offres à l'échelle du Maine Saosnois par

des services publics innovants, une plus grande coopération des acteurs économiques et le renforcement d'un écosystème territorial inter-filières.

- **L'ouverture à l'espace interrégional** nécessaire et assumé mais également choisie et négociée pour assurer un développement de qualité. Cela se traduit notamment par :
  - la valorisation accrue des potentialités économiques et résidentielles par le déploiement du réseau numérique ;
  - la valorisation du positionnement interurbain afin de renouveler l'attractivité économique et résidentielle (coworking, déploiement local de services métropolitains à partir du Mans et d'Alençon ;
  - la valorisation touristique et culturelle de Mamers comme « capitale patrimoniale du Maine Saosnois » par le renforcement de son statut ville porte des PNR ;
  - la conquête des bassins de consommations à proximité par des productions agricoles de qualité (Ile de France, Le Mans, PNR).

## La déclinaison du scénario

### • Positionnement territorial

Le scénario porte la vision d'un territoire de transition qui valorise son rôle de trait d'union, d'espace irrigué et d'interface entre Perche, Normandie et Val de Loire. Avec les territoires périphériques, des coopérations différenciées sont nouées en fonction des atouts intrinsèques au Maine Saosnois : Mamers comme ville porte des PNR, coopérations interurbaines avec Le Mans et Alençon, Bonnétable comme porte d'entrée et de sortie vers le Nord Sarthe. Pour assurer une ouverture selon un rapport de force équilibré, le Maine Saosnois renforce son armature urbaine selon une logique de coopérations renforcées entre ses quatre principales polarités qui trouvent des relais de proximité dans une dizaine de pôles de services.

### • Moteurs économiques

Les filières historiques de l'économie productives sont accompagnées dans leurs besoins de renouvellement et d'innovation par l'affirmation d'un véritable écosystème inter filières à l'échelle du Maine Saosnois.

Le renouvellement et la diversification de l'offre existante, tant foncière qu'immobilière, favorise l'accueil de nouveaux investisseurs et porteurs de projets. Cet effort se concentre principalement sur les quatre polarités économiques du Maine Saosnois afin d'amplifier les échanges (économie circulaire) et l'utilisation des services (transports en commun, services intermédiaires, entreprises etc.)

### • Dynamique résidentielle

Les atouts en matière de patrimoine et de ruralité vivante et les efforts réalisés en matière de renouvellement urbain, notamment dans les quatre principales polarités, permettent l'accueil de nouveaux résidents.

Les polarités sont les lieux de la diversification et montée en gamme de l'offre en services, commerces et habitat. Elles assurent un niveau plus élevé de prestations.

Ces prestations bénéficient à l'ensemble des habitants du territoire avec la mise en place d'offres de mobilité souple, agile et innovante selon un système hiérarchisé : rabattement vers chacun des principaux pôles et rabattement spécifique vers le pôle mamartin en raison de ses fonctions spécifiques (pôle administratif, enseignement, santé hospitalière etc.).

### • Cadre de vie

Le développement urbain intensif concourt à préserver la ressource foncière pour les fonctions agricoles, forestières et paysagères. Les réservoirs de biodiversité (comme la forêt de Perseigne ou le bocage de Bonnétable notamment) et leurs continuités sont préservés et consolidés par cette frugalité foncière et par les efforts de restauration de la trame bocagère.

La cadre bâti est amélioré par des efforts importants en matière de rénovation, d'insertion paysagère et de travail sur les lisières urbaines.

## L'ambition pour Maine Saosnois 2040

**Un territoire Maine Saosnois qui s'organise et se solidarise pour un développement équilibré et de qualité.**

Le scénario de référence organise **la transition d'un modèle de développement subi vers un modèle de développement choisi**. Cette ambition se concrétise au travers de plusieurs effets attendus sur certains enjeux relevés à l'occasion du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Afin de se faire connaître et de développer des synergies indispensables avec les territoires voisins, le Maine Saosnois doit axer son développement selon une logique d'ouverture. Pour s'inscrire réellement dans un rapport de force équilibré et peser dans cette logique d'ouverture, le territoire doit s'organiser et se solidariser.

Par ailleurs, l'ambition d'affirmer l'identité du territoire et de renouveler le modèle de développement passe par la manifestation d'une ruralité plus vivante, attractive et de qualité qui valorise le capital patrimonial, économique et humain local.

L'ambition, pour les vingt années à venir, est donc d'engager le Maine Saosnois dans :

- **Une dynamique résidentielle retrouvée** basée sur une offre d'équipements et de services attractive et maillée à l'échelle du territoire et sur une mobilisation des différents leviers d'actions en faveur du renouvellement urbain ;
- **Une dynamique économique renouvelée** qui accompagne les grandes filières productives et présentes du territoire en s'appuyant sur une mise en réseau des acteurs locaux ;

- **Une valorisation de l'identité rurale** par la préservation des patrimoines naturels et paysagers et par la réinvention d'un urbanisme sobre sur le plan énergétique et limitant l'artificialisation des sols ;
- **Une cohésion territoriale effective** qui suppose de travailler selon deux échelles complémentaires : celle des bassins de vie de proximité organisée autour des quatre principaux bourgs, et celle du Maine Saosnois pour permettre une montée en gamme du niveau de service bénéfique à l'ensemble du territoire.



# LE SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

## UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ALTERNATIF POUR UNE RURALITÉ VIVANTE

Gérer durablement l'ensemble des ressources du territoire : eau, espaces agricoles, naturels et forestiers, énergie, etc.

Adapter la protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue pour une valorisation de l'ensemble des espaces

Adapter notre mode de développement pour relever les enjeux de transitions énergétique, climatique et environnementale : préservation des équilibres (bocage, forêt, zones humides), résilience des formes bâties, et réversibilité des espaces

Veiller à la préservation des sites et architectures témoins de la richesse patrimoine de natures religieuse, civile, privée, rurale

## DES SOLIDARITÉS TERRITORIALES RENFORCÉES POUR UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ DU MAINE SAOSNOIS

Renforcer l'armature urbaine autour de Mamers et des 3 pôles d'appui pour des complémentarités entre les centralités urbaines et villageoises

Préserver une identité rurale vivante et attractive par un réseau de bourgs et de villages qui structure les bassins de vie de proximité :

- pôles principaux
- bourgs ruraux
- villages

Organiser des bassins de vie de proximité pour garantir les solidarités sociales et territoriales (mobilités innovantes, équipements et services de première nécessité, etc.)

Organiser notre développement pour mieux capter et structurer les dynamiques régionales par des liens gagnant / gagnant avec les territoires voisins et tirer parti du positionnement d'interface interdépartementale

Pérenniser le tissu culturel (écomusée, festival, lieux d'exposition) et les témoins de savoir-faire ancestraux (textile, etc.)

## CAPITALISATION DE NOS PROPRES RESSOURCES POUR ACCROÎTRE LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES LOCALES

Faciliter l'accès de nos actifs à l'offre de formation des agglomérations voisines

Constituer des filières d'alimentation locale à l'échelle du Nord Sarthe

Structurer des boucles énergétiques locales d'échelles imbriquées (quartier, village, ville, intercommunalité)

Renforcer notre agriculture dans toute sa diversité par des filières fortes et pérennes

Répondre aux besoins immobiliers et fonciers dans une logique d'optimisation de l'usage de l'espace et de limitation de l'artificialisation des sols

## UNE OUVERTURE ORGANISÉE DU MAINE SAOSNOIS SUIVANT DES COOPÉRATIONS CHOISIES

Structurer des partenariats entre les acteurs pour des filières économiques fortes et innovantes

Agglomérations voisines avec qui structurer des partenariats

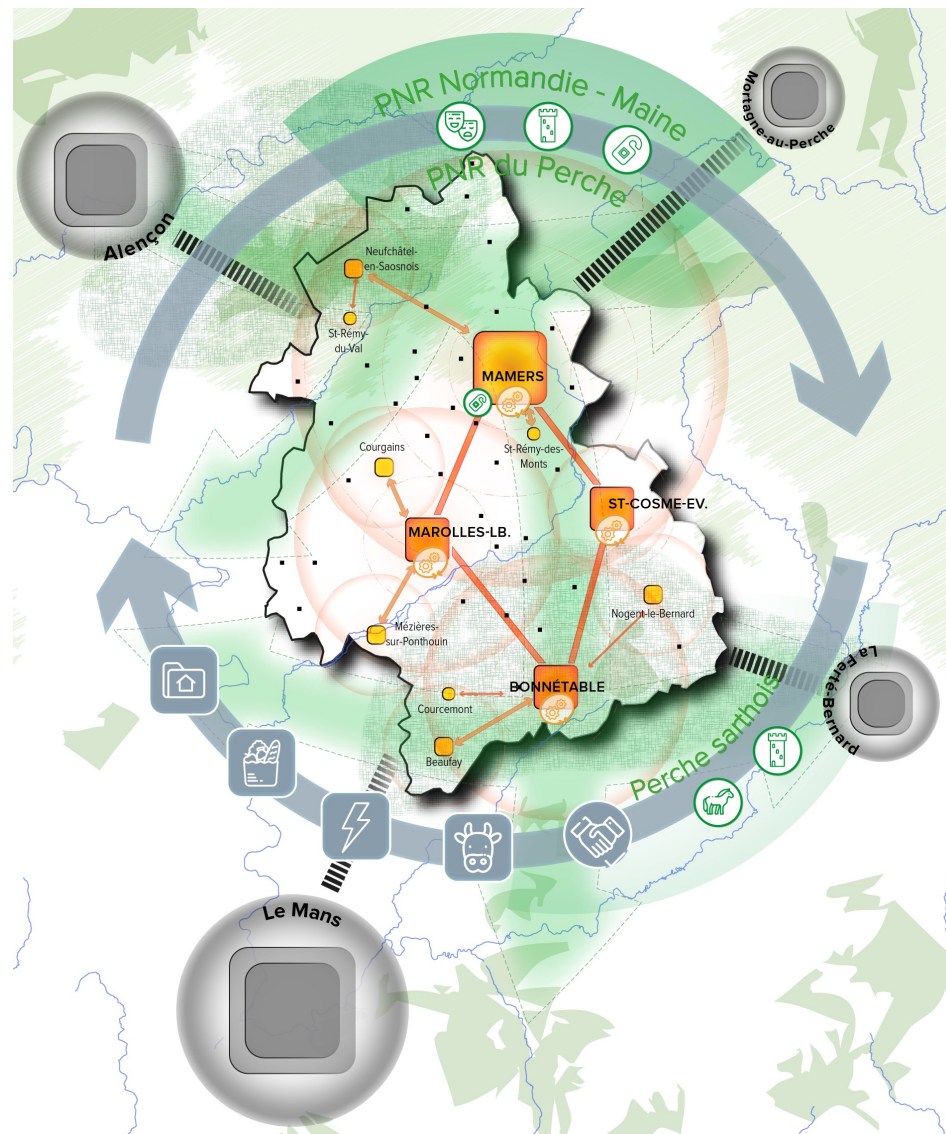
Tirer parti des logiques de labellisation patrimoniale des territoires voisins ou dans lesquelles s'engager (PNR, PAH, petite cité de caractère, ...)

Structurer et communiquer sur le réseau d'itinéraires touristiques à tonalité Nature - Loisirs

Tirer partie de la proximité à des identités territoriales de notoriété nationale

Tirer parti des logiques de labellisation patrimoniale des territoires voisins ou dans lesquelles s'engager (PNR, PAH, petite cité de caractère, ...)

## Schéma illustratif du PAS



Les objectifs de développement et d'aménagement sont définis par le PAS à travers une stratégie en quatre axes :

- Axe 1. Affirmer le modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante
- Axe 2. Conforter les solidarités et les complémentarités du territoire pour une attractivité renouvelée
- Axe 3. Capitaliser sur les ressources propres du territoire pour accroître les retombées
- Axe 4. Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies
- Volet d'action complémentaire Air-Energie-Climat.

## AXE 1. AFFIRMER LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT ALTERNATIF POUR UNE RURALITÉ VIVANTE

Le projet s'organise d'abord autour de la conviction que le capital patrimonial, naturel et bâti, hérité du passé rural du territoire, est une richesse et constitue le socle à partir duquel il est possible d'enclencher une dynamique d'attractivité économique et résidentielle correspondant aux nouvelles attentes de la population, notamment en termes de qualité de vie.

Ce capital patrimonial, vecteur de la résilience du territoire face aux défis environnementaux et climatiques, est néanmoins fragile et doit donc être préservé. L'amélioration de la qualité des paysages est autant un objectif qu'un moyen pour un cadre de vie plus accueillant, porteur de marqueurs identitaires locaux (bocage, massifs forestiers etc.)

Pour y parvenir, l'axe 1 du PAS se décline en 3 orientations :

### 1. Préserver les motifs paysagers identitaires supports de la richesse biologique du territoire

L'affirmation de l'identité rurale du Maine Saosnois s'appuie sur la préservation et la mise en valeur des espaces de qualité qui témoignent de deux unités paysagères distinctes : le Perche et le Saosnois partageant des motifs paysagers communs. La valorisation de ces motifs permet de nouvelles fonctions contribuant notamment à la qualification et la mise en scène des paysages emblématiques locaux.

Les espaces constitutifs de paysages revêtent également une forte valeur biologique. Leur préservation vise à permettre l'amélioration de la performance environnementale du territoire, à sauvegarder la richesse biologique, à contribuer à la stratégie bas carbone et à la limitation des risques naturels.

### 2. Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois

Les espaces ruraux sont supports des activités agricoles, tant véritables activités économiques, que contributrices aux paysages ruraux du Maine Saosnois. Le PAS vise donc à les pérenniser dans toute leur diversité mais également à les protéger de l'artificialisation et en freinant l'abandon du patrimoine bâti ancien. En contrepartie, la stratégie territoriale de transition écologique s'articule avec la recherche d'un moindre impact environnemental de filière agricole sur le territoire.



### 3. Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant

Le PAS confirme la nécessité de concevoir l'identité rurale du territoire comme support de son développement et de son attractivité renouvelée.

Pour cela, le respect du patrimoine local et la valorisation des cadres urbains et villageois constitue autant des objectifs que des moyens.

L'identité du territoire se caractérise par la diversité de ses patrimoines bâtis traditionnels qu'il convient de préserver notamment en préférant les références aux formes et aux matériaux traditionnels pour favoriser leur insertion dans le paysage.

Par ailleurs, bien que la déprise démographique ait impacté les usages du bâti et les rapports avec les centralités, la mobilisation du patrimoine bâti ancien par une politique de renouvellement urbain visant la redynamisation des centres-bourgs et l'intensification du tissu urbain existant, permettront de promouvoir un modèle de développement en adéquation avec les objectifs d'urbanisme durable et favorisant le lien social.

### AXE 2. CONFORTER LES SOLIDARITÉS ET LES COMPLÉMENTARITÉS DU TERRITOIRE POUR UNE ATTRACTIVITÉ RENOUVELÉE

L'objectif porté par cet axe est de mettre en avant l'image d'un territoire rural vivant. Pour cela, le PAS à renforcer l'accès à une offre d'équipements et de service performante, au plus près de la population. En prenant appui sur le maillage urbain existant, l'accessibilité aux principaux bourgs est améliorée pour tous les publics, même fragiles ou éloignés.

Si un maillage territorial plus efficace et une évolution qualitative de l'offre permettent de répondre aux besoins, actuels comme futurs, de la population, ils constituent également un levier pour réactiver l'attractivité résidentielle du territoire.

Pour y parvenir, l'axe 2 du PAS se décline en 4 orientations :

#### 1. Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales

Le Maine Saosnois est un espace structuré en appui de quatre pôles principaux regroupant la quasi-totalité des services de niveaux intermédiaire et supérieur et fonctionnant en complémentarité avec une dizaine de pôles secondaires. Cette organisation territoriale doit être confortée et renforcée afin d'assurer une offre de service de qualité tout en favorisant la proximité pour éviter les déplacements contraints.

Pour contrer certains signes de fragilisation et afin d'assurer la vitalité et la qualité du cadre de vie, le PAS vise le renforcement de l'accès aux services. Il s'agit, d'une part, d'assurer le rayonnement du pôle principal mamartin, mais aussi d'organiser la montée en puissance des pôles intermédiaires et de pérenniser les pôles de proximité.

## 2. Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer la capacité d'accueil

Le PAS cherche à renouveler ses capacités d'accueil en lien avec des ambitions démographiques poursuivies (28 600 personnes en 2040).

A cet effet, le PAS prévoit d'agir sur le parc de logements actuel et futur. Une reconquête du parc immobilier, notamment par sa rénovation énergétique, est également visée. La production de l'offre de logement participe au renforcement de la hiérarchie urbaine. Elle mobilise autant la revitalisation du parc existant par une amélioration qualitative permettant la remise sur le marché du parc vacant, que la construction neuve plus intense. Elle participe à la diversification du marché immobilier local pour une meilleure réponse à la variété des besoins (jeunes, seniors...).

Cet objectif s'articule également avec le respect des ressources naturelles disponibles (eau, foncier).

## 3. Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »

Afin de renforcer le lien social, le PAS affirme la volonté de déployer une stratégie en faveur de la consolidation de l'offre de santé, du maintien d'une économie sociale et solidaire en direction des personnes les plus fragiles (animations collectives, offre de services à domicile), et du maillage de l'offre en équipements et animations culturelles, notamment au travers d'une itinérance renforcée.

Parallèlement, la valorisation et le développement de l'économie circulaire s'inscrit dans cette volonté en ce qu'elle concourt à un modèle de développement plus proche des besoins.

## 4. Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité

Dans un secteur rural peu dense tel que le Maine Saosnois, l'amélioration de l'accessibilité de tous les habitants à l'offre de services, commerces, équipements, emplois et aménités, suppose une réponse adaptée en termes de mobilité. Cette nécessité s'appuie sur deux échelles de réflexion complémentaire : proximité et intercommunalité.

La stratégie du PAS vise à limiter les besoins de déplacements liés au quotidien et l'amélioration de la performance énergétique des flux. Pour se faire, elle devra mettre en place une série d'action contribuant à rapprocher

les fonctions urbaines, développer un maillage d'itinéraires cyclables à l'échelle des espaces de vie de proximité, à accompagner les besoins de connexions pour favoriser l'usage numérique et développer l'offre de mobilité collective (accompagnement au covoiturage, renforcement des offres souples en transports collectifs etc.).

## AXE 3. CAPITALISER SUR LES RESSOURCES PROPRES DU TERRITOIRE POUR ACCROITRE LES RETOMBÉES

Le caractère rural du Maine Saosnois a su produire un modèle de développement relativement autonome basé sur la valorisation de ses ressources propres, sur son agriculture performante, ses unités industrielles et artisanales et son économie résidentielle de proximité.

A travers cet axe stratégique, le PAS vise à pérenniser ce système économique territorial et lui offrir des perspectives.

Pour y parvenir, l'axe 3 du PAS se décline en 2 orientations :

### 1. Révéler les potentialités de l'écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs

Afin de mettre en valeur les potentialités économiques du territoire, le PAS affirme la place de l'agriculture, comme activité économique à part entière.

Son maintien et son renforcement sont nécessaires et passent par le soutien aux nouvelles filières, à la préservation de la fonctionnalité des exploitations, à la constitution de nouveaux systèmes agro-sylvicoles et par la préservation du capital foncier.

Parallèlement, le projet de territoire promeut l'autonomie énergétique par l'exploitation des potentiels énergétiques renouvelables et la poursuite d'une diversification du mix énergétique (filiale bois-énergie, méthanisation, valorisation des déchets ménagers notamment).

## 2. Accompagner les besoins des entreprises locales

Dans une logique de confortement et de valorisation des ressources intrinsèques du territoire, le PAS développe une offre d'accompagnement globale des activités économiques, à la fois sur le plan foncier et immobilier, et sur l'accompagnement des besoins de la main d'œuvre locale (formation, mobilités).

Il s'agit d'apporter des réponses adaptées aux problématiques de qualité des espaces, d'adaptation foncière et immobilière ou de connectivité (accès ou desserte numérique) mais également d'enrichir l'accès aux offres de formation.

## AXE 4. ORGANISER L'OUVERTURE DU MAINE SAOSNOIS SELON DES COOPÉRATIONS CHOISIES

Le Maine Saosnois jouit d'un positionnement territorial particulier, à l'interface de grandes logiques géographiques et des dynamiques de développement qui leurs sont associés. Pour profiter de nouveaux relais de croissance économique et accroître la qualité de vie, le PAS vise à ancrer le Maine Saosnois dans ces dynamiques de développement local.

Pour se faire, il s'agit d'ouvrir le territoire à des partenariats ciblés, inscrivant le territoire dans les logiques patrimoniales et de flux.

Pour y parvenir, l'axe 4 du PAS se décline en 2 orientations :

### 1. Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines

Dans l'optique de valoriser la proximité des offres en services urbains de gamme supérieure, le PAS promeut l'accroissement des coopérations interterritoriales. En effet, le développement de partenariats avec les agglomérations voisines apparaît pertinent en matière de : programmation culturelle, de santé, de formation et de mobilité

Ces nouvelles synergies permettront de pérenniser l'offre supérieure sur et en dehors du Maine Saosnois.

## 2. Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte entre Perche et Normandie-Maine

Afin de révéler pleinement les potentialités touristiques du capital patrimonial local, le Maine Saosnois cherche à s'inscrire davantage dans une dimension interrégionale, à la confluence de deux entités reconnues nationalement par leur labellisation PNR : le Perche et la Normandie-Maine.

Pour atteindre cet objectif, le projet veille à faire reconnaître le Nord du territoire comme une porte d'entrée et un point d'attache pour rayonner entre les deux territoires, à nouer des partenariats avec les bourgs et villes ayant une dimension patrimoniale, et intégrer les itinéraires locaux de randonnée dans les grands itinéraires nationaux. Cela permettra de renforcer la valeur patrimoniale de tout le territoire et de la faire reconnaître.

Cette affirmation du territoire constituera une opportunité pour structurer une véritable économie touristique et créer de nouvelles retombées locale

## VOLET D'ACTION COMPLÉMENTAIRE AIR-ENERGIE-CLIMAT

Le SCoT Maine Saosnois vaut Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Aussi, le PAS, s'il comprend des objectifs Air - Energie - Climat dans sa stratégie générale, il prévoit également un volet spécifique rappelant la stratégie en la matière.

A ce titre, le projet de territoire ambitionne de se positionner comme un territoire exemplaire en améliorant la qualité de vie des habitants, en anticipant les coûts de l'inaction face au changement climatique, en coordonnant la transition énergétique et écologique du territoire et en orientant les investissements des collectivités vers des actions efficaces qui correspondent à la stratégie PCAET.

La stratégie territoriale priorise cinq axes d'actions :

- **le bâtiment et l'habitat** en lien avec les ambitions de renouvellement de l'offre résidentielle ;
- **l'agriculture et la consommation** afin de répondre à l'ambition d'atteindre un modèle de développement alternatif, en faveur d'une ruralité vivante qui aborde les thématiques du paysage et de l'agriculture ;
- **l'économie locale** en faveur d'un modèle de développement alternatif pour une ruralité dynamique et d'une capitalisation sur nos ressources propres pour accroître les retombées économiques locales ;
- **la mobilité et les déplacements** pour disposer d'offres innovantes permettant de faire vivre la proximité ;
- **les nouvelles énergies** sources de nouveaux débouchés énergétiques qui respectent le territoire.

## JUSTIFICATION DE L'ARMATURE URBAINE DU SCOT-AEC

Concernant l'armature urbaine du SCoT, d'une part, elle reprend celle du SRADDET des Pays de la Loire, qui identifie Mamers comme "pôle supérieur de service en milieu rural peu dense" ; Bonnétable bénéficie pour sa part d'un rayonnement intercommunal, mais qui ne va pas au-delà des limites communautaires ; d'autre part, Mamers fait l'objet d'une attention particulière dans le SCoT car c'est le pôle principal qui est appelé à être renforcé au bénéfice de tout le territoire du Maine Saosnois.

Par ailleurs, si le territoire est structuré par un réseau urbain de 4 pôles, celui de Saint-Cosme-en-Vairais ne dispose pas aujourd'hui d'un bassin de vie spécifique car intégré dans celui de Mamers, caractéristique que reprend la territorialisation des objectifs du SCoT (cf. infra).

## Explication des choix retenus pour construire le DOO

L'article L.141-7 du Code de l'urbanisme précise que « *Le DOO fixe les objectifs d'offre de nouveaux logements répartis, le cas échéant, entre EPCI ou par secteur géographique* ». Ces secteurs déclinent des objectifs chiffrés en matière d'offre de nouveaux logements et de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le SCoT de la CC Maine Saosnois s'appliquant sur 1 seul EPCI, il est donc nécessaire de définir des secteurs géographiques. Pour les définir, ont été mobilisés des critères en lien avec la stratégie de développement portée par le SCoT, à savoir :

Les orientations générales du projet d'aménagement stratégique du SCoT : structuration des espaces de vie, renforcement des polarités, etc. ;

- Les enjeux spécifiques en matière de gestion paysagère, environnementale et de mobilités ;
- Les identités locales
- Les dynamiques à l'œuvre, qui influencent de manière contrastées les différents espaces du territoire du Maine Saosnois.

En revanche, la carte scolaire n'a pas été retenue comme un critère de définition des secteurs (organisation des regroupements pédagogiques intercommunaux).

3 sectorisations du territoire, dont une avec une variante, ont été proposées aux élus du comité de pilotage du SCoT :

- les deux premières sectorisations ont été construites suivant le rapport qu'elles proposaient vis-à-vis **des influences mancelles**.
- les deux suivantes ont été construites en **réinterrogeant les périmètres des anciennes intercommunalités** (périmètres antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2017).

Nous les présentons en pages suivantes.

## 1ère sectorisation : 2 secteurs « secteur Nord-secteur Sud »

Une première proposition de sectorisation a consisté à partager le territoire selon un axe Nord-Sud, englobant d'une part un espace organisé autour de Mamers, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais, et un autre représentant le tiers sud englobant le pôle urbain de Bonnétable et les franges mancelles.

- Les communes du secteur Nord présentent plusieurs traits communs :
  - soit elles sont incluses dans le périmètre du Parc Naturel Régional Normandie Maine, soit elles en constituent l'espace d'approche où les paysages de la Plaine du Saosnois (espaces ouverts) doivent être préservés voire restaurés ;
  - elles s'inscrivent dans des dynamiques résidentielles communes, en fusionnant le bassin de vie (avec Saint-Cosme-en-Vairais) et la zone d'emplois (incluant Marolles-les-Braults) de Mamers ;
  - elles partagent un ancrage historique autour de l'identité du Nord Sarthe - Saosnois.
- Les communes du secteur Sud partagent quant à elles :
  - Des enjeux de gestion de l'environnement et des paysages des collines et des buttes boisées de Bonnétable et de la vallée amont de la Sarthe ;

- Les effets du desserrement des agglomérations voisines (aire urbaine du Mans et de Bonnétable) et le souhait de mieux encadrer leur développement ;
- L'identité du Perche Sarthois.

Enfin, ces sectorisations ont pris en compte les regroupements pédagogiques intercommunaux du Secteur sud (Mézières sur Ponthouin / Courcemont / Congé sur Orne, Lucé, Nogent-le-Bernard / St-Georges-du-Rosay).

### Les arbitrages des élus

*Si cette sectorisation débouche sur deux entités paysagères cohérentes et équilibrées en termes de population, les périmètres de ces secteurs sont néanmoins jugé trop vastes. Par ailleurs, cette division du territoire suppose un déséquilibre dans la mesure où trois pôles sont localisés dans le secteur nord : Mamers, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais, le Sud ayant pour seul pôle Bonnétable.*





2<sup>ème</sup> Sectorisation : 2 secteurs « secteur Est - secteur Ouest » :

Une deuxième proposition de sectorisation a consisté à partager le territoire selon un axe Ouest - Est, englobant d'une part un espace organisé autour de Marolles-les-Braults et Bonnétable, et un autre sur la moitié Est, en appui de la RD2, entre Saint-Cosme-en-Vairais et Mamers et englobant l'ensemble du massif de Perseigne.

- Les communes du secteur Ouest présentent plusieurs traits communs :
  - elles doivent relever des enjeux de gestion et de mises en valeur de la vallée de l'Orne Saosnoise et du bocage relictuel ;
  - à l'échelle du bassin de vie du Marollais, elles partagent une réalité fonctionnelle qui s'inscrit dans l'aire d'influence du Mans (desserrement au sud et effet de l'accessibilité facilitée depuis le couloir routier l'A28 / RD338) ;
  - elles faisaient partie de l'ancienne communauté de communes du Marollais, pour un devenir intercommunal partagé éprouvé ; ce périmètre est ajusté suivant les influences mancelles ;
  - elles partagent un ancrage historique autour de l'identité du Nord Sarthe - Saosnois.
- Les communes du secteur Est partagent quant à elles :
  - des enjeux de gestion de la qualité des grands paysages (perspectives offertes sur le Saosnois et sur le Massif de Perseigne),

notamment en lien avec les axes routiers traversants (RD2 / RD2b), et de protection des massifs forestiers emblématiques ;

- une réalité fonctionnelle bivalente, entre le bassin de vie de Mamers à renforcer, et l'influence de l'aire d'attractivité de la Ferté-Bernard gérée par l'articulation du développement avec Saint-Cosme-en-Vairais ;
- les effets du desserrement des agglomérations voisines (aire urbaine du Mans et de Bonnétable) et le souhait de mieux encadrer leur développement ;
- l'identité du Perche Sarthois.

Enfin, ces sectorisations ont pris en compte les regroupements pédagogiques intercommunaux du Secteur sud (Mézières sur Ponthouin / Courcemont / Congé sur Orne, Lucé, Nogent-le-Bernard / St-Georges-du-Rosay).

## Les arbitrages des élus

Une seconde sectorisation, selon un axe Est-Ouest, a été avancée. Ce secteur permet de garantir une certaine cohérence à la fois dans la gestion de la vallée de l'Orne Saosnoise et dans la notion d'attractivité du Mans à l'ouest. Il procède à un redécoupage du territoire en incluant, cette fois, Bonnétable et Marolles-les-Braults.

Néanmoins, une telle division territoriale ne tient pas compte de l'importance de la cohérence paysagère et ne permet pas d'assurer un équilibre territorial pérenne. En effet, un fort déséquilibre démographique serait créé entre le secteur 2, accueillant 20 000 habitants, contre seulement 8 000 habitants dans le secteur 1.



## 3<sup>ème</sup> Sectorisation : 3 secteurs « anciennes intercommunalités » :

Une troisième proposition de sectorisation a consisté à reprendre les périmètres des anciennes intercommunalités, avant fusion au sein du Maine Saosnois (situation avant 2017).

Cette sectorisation permettant une réponse adaptée aux enjeux thématiques suivants :

- La prise en compte des bassins de vie actuels, l'organisation des objectifs du SCoT à leur échelle favorisant leur renforcement et la structuration interne (chaîne de mobilité de proximité, cohésion territoriale).
- A leur échelle, s'organise des complémentarités en matière de dynamique du développement et de gestion des paysages :
  - le secteur Nord (1), autour de Mamers et de Saint-Cosme, s'appuie sur un fort renouvellement de son parc résidentiel et l'objectif de mise en valeur des paysages de plaine et des espaces d'approche de la forêt de Perseigne ;
  - les secteurs Ouest (2 - autour de Marolles-les-Brautts) et Sud (3 - Bonnetable) permettent de gérer de manière différenciée les influences des agglomérations mancelle d'une part et fertoise d'autre part, en cohérence avec les ambitions de plus grand encadrement du développement de certaines communes. A leur échelle, ils participent à l'objectif de préservation et de mise en valeur environnementale et paysagère de la Vallée

de l'Orne Saosnois (secteur Ouest) et des réservoirs de biodiversité régionaux (bocage et boisement dans le Sud).

- L'appui aux anciens périmètres intercommunaux bénéficie d'habitudes de travail et d'organisation collectives ancrées dans le temps qui faciliteraient les discussions et la déclinaison du SCoT dans les documents d'urbanisme intercommunaux, par exemple.
- Enfin, la géographie des regroupements pédagogiques intercommunaux ont été pris en compte, notamment au sud (Ballon St Mars / Congé sur Orne, Lucé).

## 4<sup>ème</sup> sectorisation - variante de la précédente

Une quatrième proposition a consisté à basculer Saint-Cosme-en-Vairais dans le secteur Sud (3) pour mieux organiser la gestion des influences fertoises (RD2) et prendre en compte la dynamique des flux. Cela suppose d'organiser des complémentarités nouvelles à organiser à l'échelle de ce secteur.

### Les arbitrages des élus

*Cette sectorisation, avec Saint-Cosme-en-Vairais intégré au secteur Nord, a suscité l'adhésion du comité de pilotage du SCoT dans la mesure où elle suscite, à son sens, une acceptation politique plus aisée et naturelle, permet une prise en compte des paysages et des dynamiques à l'œuvre plus adaptée.*

*En outre, les poids démographiques de chacun des secteurs apparaissent plus équilibrés.*



# ARTICULATION ET COHÉRENCE DU PAS ET DU DOO

Le DOO détermine, dans le respect des orientations définies par le PAS, des objectifs avec lesquels les documents d'urbanisme de rang inférieur, notamment les documents d'urbanismes locaux, devront être compatibles. Ainsi, chaque orientation stratégique mise en avant dans le PAS trouve sa traduction réglementaire en objectifs dans le DOO :

| Axes stratégiques du PAS   |   | Implications dans le DOO                          |
|--|---|---|
| <b>Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante</b>             | Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique                         | 4D / 11A / 11B / 11D / 11F / 12D / 13B            |
|  | Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois  | 4A / 13D  |
|  | Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant   | 2C / 6B / 10B / 11C / 11E / 12C / 12E / 13A / 13C |
| <b>Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée</b>      | Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales          | 2A / 2B / 3B / 5A / 9A / 9B / 9C / 9D / 10A / 13E |
|  | Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil                                 | 6A / 7A / 7B / 7C                                 |
|  | Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »   | 4C  |
|  | Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité   | 5B / 8C   |
| <b>Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales</b> | Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs | 1D / 3A / 4B                                      |
|  | Accompagner les besoins de nos entreprises  | 1A / 1B / 1C                                      |
| <b>Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies</b>                 | Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines   | 8A / 8B   |
|  | Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »          | 12A / 12B   |

Pour traduire la stratégie d'aménagement et de développement du territoire retenue dans le PAS et constituer un document facilement appréhendable pour les documents d'urbanismes locaux, le DOO du Maine Saosnois s'organise en trois parties, qui reprennent les sous-sections de la section DOO (L.141-5 et suivants) du Code de l'urbanisme :

**Partie 1. Activités économiques, agricoles et commerciales**

**Partie 2. Offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services**

**Partie 3. Transition écologique et énergétique**

| Axes stratégiques du PAS  |   | Objectifs du DOO   |
|---|---|--|
| Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante             | Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique                         | 4D Préserver les espaces supports de productions agricoles identitaires  |
|   | Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois  | 4A Préserver et développer les espaces agricoles et forestiers   |
|   | Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant   | 3D Améliorer la qualité des espaces commerciaux accueillant du grand commerce  |
| Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée      | Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales          | 2A Renforcer les centralités commerciales existantes en lien avec la valorisation et la dynamisation des tissus urbains existants<br>2B Améliorer les complémentarités commerciales au sein du pôle mamartin<br>3B Les localisations préférentielles d'implantation des commerces importants sur le territoire<br>3C Les principes d'implantation des constructions logistiques commerciales |
|   | Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil                                 | /  |
|   | Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »   | 4C Accompagner le développement et les besoins des circuits de distribution locale   |
|   | Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité   | /  |
| Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales | Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs | 1D Mettre en place une économie circulaire dans une démarche d'écologie industrielle territoriale<br>3A Favoriser l'intégration des commerces importants dans le tissu commercial de proximité du territoire<br>4B Accompagner les évolutions agricoles en lien avec une réponse à une demande de consommation locale  |
|   | Accompagner les besoins de nos entreprises  | 1A S'appuyer sur les ressources intrinsèques pour le développement économique, agricole et touristique local<br>1B Mettre en place un maillage organisé et hiérarchisé d'espaces à vocation économique à l'échelle de Maine Saosnois<br>1C Prévoir les capacités économiques suffisantes au développement économique de l'ensemble du Maine Saosnois   |
| Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies                 | Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines   | /  |
|   | Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »          | /  |

## Justification des objectifs relatifs au développement économique et d'activités

Le projet de territoire du Maine Saosnois pour les 20 ans à venir vise un renouvellement de sa dynamique de développement, en appui d'une valorisation accrue de ses savoir-faire et de ses ressources propres. Pour se faire, le SCoT entend pérenniser, renouveler et renforcer les activités économiques et industrielles préexistantes, en s'appuyant tant sur les grands sites productifs, que sur de nouvelles filières n'ayant pas encore produit leurs effets sur le territoire.

### **Objectif 1.A - S'appuyer sur les ressources intrinsèques pour le développement économique, agricole et touristique local**

L'enjeu, décrit dans le PAS, est d'asseoir l'écosystème économique du Maine Saosnois et de lui offrir des perspectives. L'ambition est alors de pérenniser les fleurons et les savoir-faire locaux, véritables bases du modèle de développement local. En ce sens, le DOO définit des conditions pour leur permettre d'exprimer pleinement leur potentiel et ainsi créer davantage de valeur ajoutée locale et de création d'emplois. En effet, afin de renforcer les savoir-faire industriels locaux et de mieux accompagner la structuration de filières productives, il entend amplifier les coopérations avec Territoire d'industrie de la Vallée de l'Huisne et territoire d'industrie du Pôle métropolitain Le Mans Sarthe.

De même, afin de promouvoir les activités économiques et touristiques locales en tirant profit de son positionnement stratégique, le Maine Saosnois souhaite structurer des synergies touristiques avec les territoires voisins et renforcer son ancrage aux dynamiques de valorisation touristiques qui bénéficient d'une notoriété nationale. Pour se faire, le DOO consolide l'offre en hébergements touristiques au travers d'un travail qualitatif sur les espaces bâtis et l'offre de services et commerces, affirme Mamers en tant que « ville porte des PNR » et valorise la patrimonialité des espaces locaux (pratiques agricoles et artisanales, loisirs de nature, patrimoine bâti etc.) Le SCoT prévoit par ailleurs une enveloppe foncière en extension réduite pour la réalisation de projets touristiques, non connus à la rédaction du SCoT, et fixe des objectifs pour ces développements pour limiter leurs impacts.

Le SCoT prévoit une enveloppe foncière en extension de 4 ha pour

accompagner les projets touristiques et encadre les modalités de leur développement (intégration des enjeux de sites).

Enfin, pour répondre à l'ambition du PAS de tendre vers une autonomie énergétique à l'horizon 2050, le DOO permet l'émergence de nouveaux débouchés énergétiques respectueux de l'environnement. Pour cela, il cible des ressources à valoriser : les déchets ménagers, mais également les déchets de certaines industries ou commerces alimentaires du Maine Saosnois, les coproduits et sous-produits de l'agriculture pour leur méthanisation et la filière bois-énergie en appui de la forte présence de l'arbre sur le territoire.

### **Objectif 1.B - Mettre en place un maillage organisé et hiérarchisé d'espaces à vocation économique à l'échelle du Maine Saosnois**

Les objectifs du DOO, en matière de développement économique, visent à concilier accompagnement des besoins des acteurs déjà présents et modération de la consommation d'espaces. Pour cela, il priorise les nouvelles implantations au sein des ZAE déjà aménagées, ainsi que leur intensification et la reconquête des friches préexistantes. C'est également en ce sens que le DOO prévoit 38 hectares d'extension foncière pour consolider les grandes ZAE pour les 20 ans à venir et liste les espaces d'activités économiques d'envergure à pérenniser. Ces surfaces sont dimensionnées pour pérenniser les projets en cours d'agrandissement de certaines zones (notamment à Mamers) et les réserves foncières des sites isolés.

Le DOO prévoit également une enveloppe foncière de 5 hectares à répartir sur les zones artisanales des pôles relais, pour permettre la diffusion de l'activité économique dans ces espaces.

En parallèle des espaces dédiés aux activités économiques productives et artisanales, le DOO prévoit les modalités d'accompagnement du développement des activités tertiaires ou productives non nuisantes au sein des tissus bâtis constitués. Cela concourt à renforcer la mixité fonctionnelle des espaces, à rapprocher les lieux d'activité des lieux de vie et à participer à l'animation des centralités. Cela s'appuie sur des lots fonciers modulables, une offre immobilière ciblée au travers de tiers lieux d'activités économiques ou d'espaces de coworking et des produits immobiliers facilitant le parcours résidentiel des PME et TPE.

## **Objectif 1.D - Mettre en place une économie circulaire dans une démarche industrielle territoriale**

La mise en place d'une réelle économie circulaire fait écho à l'ambition du PAS de révéler les potentialités de l'écosystème économique local en permettant de nouveaux débouchés énergétiques.

Cette orientation s'appuie sur des objectifs de diversification du mix énergétique et la limitation du gaspillage des ressources en optimisant leur utilisation. Cela nécessite le déploiement, sur le territoire, d'espaces de stockage de déchets de matériaux de démolition à proximité de secteurs stratégiques et l'encouragement au réemploi des déchets industriels.

## **Objectif 1.C - Prévoir les capacités économiques suffisantes au développement économique de l'ensemble du Maine Saosnois**

Pour répondre aux ambitions du PAS en matière d'accompagnement des activités économiques sur le plan foncier, le DOO fixe des objectifs de rationalité foncière en visant, en priorité, l'intensification des espaces urbains préexistants afin de s'inscrire dans l'impératif de zéro artificialisation nette. Cette intensification foncière nécessite de mobiliser en priorité les lots déjà aménagés et libres au sein des espaces d'activités économiques, ce qui représente 38 hectares répartis sur l'ensemble des espaces d'activités du Maine Saosnois, ainsi que 5 ha pour renforcer les activités artisanales des pôles relais.

Le DOO répond également aux besoins d'accompagnement des acteurs économiques dans leur stratégie de développement économique. Au total, ce besoin s'élève à 38 hectares, répartis entre 28 ha pour renforcer, améliorer la qualité et développer l'offre immobilière et foncière des espaces d'activités communautaires, et 10 ha dédiés au confortement des sites industriels isolés afin de maintenir le tissu économique local et accompagner les besoins d'évolution de ces sites de production.

Le projet de territoire vise la revitalisation des centres-bourgs par la pérennisation et le renforcement de l'offre de proximité pour tous les habitants, des communes rurales comme des polarités urbaines. Il prévoit la montée en gamme des centralités, en particulier de celles des polarités

urbaines du Maine Saosnois (Mamers, Marolles-les-Braults, St-Cosme-en-Vairais et Bonnétable ainsi que leurs pôles relais de proximité).

En complémentarité, l'objectif est de pérenniser l'offre qui subsiste dans les centralités villageoises et de favoriser l'accès à celle des polarités principales afin de limiter les déplacements contraints et de renforcer le lien social à l'échelle de bassins de vie de proximité. A cette échelle s'organise la complémentarité centralités urbaines / centralités villageoises.

## **Justification des objectifs relatifs aux commerces et à la revitalisation des centres-villes**

### **Objectif 2. A - Renforcer les centralités commerciales existantes en lien avec la valorisation et la dynamisation des tissus urbains existants.**

Comme le rappelle le projet stratégique, bien que le Maine Saosnois soit un territoire rural, il n'en demeure pas moins un espace structuré par une véritable organisation urbaine. Il dispose de pôles urbains et ruraux dont l'offre commerciale, située en centralité urbaine, rayonne à l'échelle des bassins de consommation intercommunaux.

Pour permettre l'efficacité de ce maillage territorial, le DOO fixe des objectifs de maintien et de redynamisation commerciale du pôle mamertin. Pour cela, il préserve le linéaire commercial du pourtour de la place Carnot, réactive la galerie marchande et rationalise l'usage de l'espace public au travers d'actions de requalification des espaces publics et de régulation des circulations et du stationnement. Aussi, le DOO pérennise et renforce l'offre commerciale dans les centralités urbaines et villageoises. Pour privilégier l'installation des commerces dans ces centralités, il préserve les continuités commerciales pour favoriser les groupements, il développe une nouvelle offre respectant les objectifs de sobriété foncière en privilégiant les opérations de requalification et rééquilibre la répartition de l'espace entre les modes de déplacement.



## **Objectif 2. B - Améliorer les complémentarités commerciales au sein du pôle mamertin**

Tel que décrit dans le PAS, le renouvellement du rayonnement du pôle mamertin s'appuie notamment sur la structuration de sa fonction commerciale. Cela se traduit par une organisation de l'articulation entre centre-ville à redynamiser et espaces commerciaux périphériques existants. Ainsi, les zones commerciales périphériques ont vocation à accueillir une offre de commerce de grande et moyenne surfaces, le centre-ville étant davantage dédié à l'accueil d'offres de services marchands et de commerces artisanaux. En ce sens, le DOO identifie trois zones périphérique et leur définit des objectifs spécifiques : entrée Sud, Est et Ouest.

### **Justification des objectifs relatifs aux aménagements commerciaux, artisanaux et logistiques**

En matière d'aménagement artisanal, commercial et logistique, le modèle de développement du Maine Saosnois nécessite de maintenir des commerces dans les 4 centralités commerciales principales du territoire tout en permettant un renforcement réfléchi de l'offre commerciale réfléchi des zones périphériques qui s'inscrivent en complémentarité de l'offre de centralité.

## **Objectif 3. A - Favoriser l'intégration des commerces importants dans le tissu commercial de proximité sur l'ensemble du territoire**

L'enjeu est ici de renforcer les fonctions commerciales et l'attractivité des cœurs urbains du territoire.

Pour cela, le DOO privilégie la création de commerces importants au sein des cœurs urbains de bourgs et villages caractérisés par une densité plus élevée du bâti, une diversité de fonctions et une accessibilité plurimodale.

Egalement, afin de permettre l'intégration de ces commerces importants au sein du bâti existant, le DOO établit les conditions d'implantation précises relatives à la qualité environnementale, architecturale et paysagère, à la performance énergétique, à l'accessibilité et à la gestion optimale de la ressource foncière.

Parallèlement, afin d'encadrer le développement des commerces importants au sein des zones périphériques, le DOO vient fixer leurs conditions d'implantation et les règles encadrant leurs possibilités.

## **Objectif 3. B- Principes d'implantation des constructions commerciales au sein des localisations préférentielles**

En lien avec l'ambition du PAS de renforcer le maillage du territoire pour limiter les déplacements carbonés et maîtriser l'artificialisation des espaces, le DOO poursuit un objectif de renforcement du commerce dans les centralités des communes appartenant aux pôles du territoire (Mamers, Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais) en leur permettant d'accueillir des commerces sans limite de surface.

Par ailleurs, le DOO identifie deux catégories de secteurs périphériques : ceux situés sur les communes de Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais et ceux du pôle mamertin. Cette sectorisation permet d'établir des objectifs précis en matière de consommation du foncier pour chacun des secteurs. En effet, pour les secteurs périphériques situés sur les communes de Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais, le DOO n'autorise aucune construction nouvelle en dehors de l'enveloppe urbaine et définit, pour les commerces existants, des capacités d'extension d'une surface maximale de 2 000 m<sup>2</sup> par point de vente.

Pour les secteurs périphériques du pôle Mamertin, situés sur les communes de Mamers, Saint-Longis et Saint-Rémy-des-Monts, si aucune construction nouvelle en dehors de l'enveloppe urbaine n'est autorisée, les commerces existants ne sont pas soumis à une limite de surface de vente maximale en cas d'extension.

## **Objectif 3. C - Les principes d'implantation des constructions logistiques commerciales**

En réponse à la volonté affichée dans le PAS d'améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales, l'implantation des constructions logistiques commerciales doit être encadrée. Le DOO impose des conditions de développement et situe les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire. Il s'agit de la Bellevue et le Saosnois à Mamers, le Bellemare à Saint-Longis, la Touche à Marolles-les-Braults, la Taille et le Charme à Bonnétable et les Cytises à Saint-Cosme-en-Vairais.

## **Objectif 3. D - Améliorer la qualité des espaces commerciaux accueillant du grand commerce**

Les élus ont également souhaité dans le cadre du PAS, afficher l'ambition d'organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant basé sur la préservation de l'identité du territoire et la préservation des espaces. Le DOO décline cette orientation notamment au travers de l'amélioration de la qualité des sites d'implantation commerciale. Il définit des principes d'aménagement qui permettent de préserver et de valoriser la qualité paysagère des entrées urbaines ainsi que d'améliorer la qualité des sites d'implantation. Ces principes, relatifs notamment à l'ordonnancement du mobilier urbain, à l'affichage publicitaire extérieur, à la composition urbaine et architecturale des constructions et au partage de l'espace public entre les différents usagers, s'appliquent à chaque création, ou extension, de nouvelles surfaces commerciales.

## **Justification des objectifs relatifs à la préservation et au développement de l'activité agricole**

L'intention du SCoT est d'intégrer les activités primaires dans la stratégie du territoire de relever les défis de transitions énergétiques, climatiques et environnementales et de répondre aux besoins alimentaires locaux, qu'il

s'agisse de ceux de ses habitants ou de ceux des marchés de consommation régionaux.

Cette ambition s'inscrit dans le respect des grands équilibres et la préservation des ressources (eau, sol).

## **Objectif 4.A - Préserver et développer les espaces agricoles et forestiers**

L'ambition du PAS d'affirmer le modèle de développement local par la valorisation des espaces ruraux à laquelle participe le soutien des productions agricoles, oriente les objectifs du DOO. En effet, il préserve la capacité productive agricole du territoire.

Pour cela, le DOO évite le morcellement et l'enclavement des espaces agricoles, pérennise la fonctionnalité des exploitations agricoles, favorise les possibilités de diversification des activités agricoles et sylvicoles en misant sur le tourisme et la vente directe.

Aussi, afin de lutter contre l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, susceptible d'entraver la capacité d'exploitation des terres, le DOO maîtrise le développement urbain au travers d'une enveloppe foncière maximale d'extension de 77 hectares sur l'ensemble du Maine Saosnois.

Le DOO préserve aussi ces espaces du mitage tant par la limitation des constructions non liées à l'activité agricole ou sylvicole, que par l'intensification des noyaux bâtis sans extension au-delà de leurs limites bâties actuelles



## **Objectif 4. B - Accompagner les évolutions agricoles en lien à la réponse à une demande de consommation locale et extra-locale**

Porteuse de création de valeur sur le territoire et façonnant espaces, l'agriculture doit être appréhendée comme une filière économique à part entière qu'il convient de pérenniser et d'accompagner dans ses évolutions.

En réponse à cette ambition, et afin d'amplifier les retombées économiques des productions agricoles locales, le DOO entend maintenir et renforcer les unités de première et seconde transformation agroalimentaire sur le territoire.

Il permet également un accès facilité aux espaces de cultures pour les populations par le déploiement de jardins collectifs au sein des nouveaux quartiers et à proximité des tissus urbains existants.

Enfin, le DOO fait prendre part l'agriculture aux transitions en misant sur l'accroissement des espaces de séquestration carbone (mise en place de bandes enherbées sur les pourtours des grandes parcelles, renforcement du maillage bocager par le renouvellement des linéaires existants, déploiement de l'agroforesterie) et sur la promotion de l'utilisation de la biomasse pour des usages autres qu'alimentaires.

Pour cela, le DOO fixe comme objectif l'évitement du morcellement et de l'enclavement des espaces agricoles, pérennise la fonctionnalité des exploitations agricoles, favorise les possibilités de diversification des activités agricoles et sylvicoles en misant sur le tourisme et la vente directe.

Aussi, afin de lutter contre l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, susceptible d'entraver la capacité d'exploitation des terres, le DOO encadre le développement urbain au travers d'une enveloppe foncière maximale d'extension de 77 hectares sur l'ensemble du Maine Saosnois.

Le DOO préserve aussi les espaces agricoles du mitage tant par la limitation des constructions non liées à l'activité agricole ou sylvicole, que par l'intensification des noyaux bâtis sans extension au-delà de leurs limites bâties actuelles.

## **Objectif 4.C - Accompagner le développement et les besoins des circuits de distribution locale**

Afin de révéler les potentialités de l'écosystème économique local et d'affirmer les solidarités, le PAS place l'agriculture au cœur de la réponse aux besoins alimentaires. La promotion d'une économie de proximité concourt à un modèle de développement plus proche des besoins et se conforme aux nouvelles attentes sociétales de proximité et en faveur des circuits-courts. En ce sens, le DOO développe les circuits courts alimentaires en favorisant la création d'unités de découpage et de transformation et la vente directe. Il accompagne également l'approvisionnement de la restauration collective locale en soutenant la structuration d'une filière d'approvisionnement locale.

## **Objectif 4. D - Préserver les espaces supports de productions agricoles identitaires**

Le Maine Saosnois s'inscrit dans les grands ensembles agricoles du Grand Ouest, entre Sarthe et Normandie et a été façonné par les pratiques d'élevage bovins et aviaires. A l'occasion du PAS, les élus ont exprimé leur souhait de préserver cette identité rurale du territoire. Le DOO vise donc la préservation et la valorisation des espaces de productions liés aux prairies, au bocage et aux vallées. Pour se faire, il maintient les espaces de prairies ouvertes au pâturage, développe un réseau de haie il conserve les conditions d'évolution des sites d'élevage en maîtrisant les conflits entre riverains et bâtiments d'exploitations.

| Axes stratégiques du PAS  |   | Objectifs du DOO   |
|---|---|--|
| Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante             | Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique                         | /  |
|   | Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois  | /  |
|   | Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant   | 6B Adapter l'offre résidentielle dans le bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui et de demain  |
| Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée      | Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales          | 5A Renforcer le maillage territorial et garantir la structuration du Maine Saosnois autour de trois bassins de vie<br>9A Appuyer les centralités par la localisation de la nouvelle offre en équipements<br>9B Programmer et mutualiser des équipements à l'échelle des bassins de proximité<br>9C Accompagner le déploiement des infrastructures modes doux pour les activités touristiques<br>9D Déployer l'accès numérique et faciliter son usage pour tous |
|   | Une offre de résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil                              | 5B Diversifier l'offre en logements sur le Maine Saosnois<br>6A Organiser la reconquête et la valorisation du parc résidentiel existant<br>7A Concentrer la production urbaine neuve au sein des enveloppes urbaines existantes<br>7B Optimiser le foncier selon les modalités d'urbanisation permettant de lutter contre l'étalement urbain<br>7C Viser l'efficacité foncière des développements résidentiels   |
|   | Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »   | /  |
|   | Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité   | 8C Aménager les centralités et les zones d'emplois en faveur des mobilités douces et de la réduction des déplacements  |
|   |   |  |
| Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales | Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs | /  |
|   | Accompagner les besoins de nos entreprises  | /  |
| Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies                 | Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines   | 8A Organiser des mobilités plus durables en s'appuyant sur de nouvelles pratiques de déplacement<br>8B Améliorer la qualité et l'attractivité de la desserte par les réseaux de transport  |
|   | Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »          | /  |

## Justification des objectifs relatifs à la territorialisation des nouveaux logements

La période passée et les projections établies par l'INSEE ont mis en évidence une tendance à la stabilisation de la population, un vieillissement rapide et une attractivité résidentielle différenciée entre franges mancelles dynamiques et pôles urbains fragilisés.

Face à ce constat, le Maine Saosnois souhaite insuffler une nouvelle dynamique de développement, au travers d'une offre résidentielle qualitative renouvelée qui tire parti de la proximité. Les opérations de renouvellement urbain comme de production neuves participeront à répondre à ce besoin. Elles s'inscrivent dans un objectif de revalorisation du patrimoine bâti existant et d'intensification des tissus urbains déjà constitués.

### **Objectifs 5.A - Renforcer le maillage territorial et garantir la structuration du Maine Saosnois autour de trois bassins de vie**

Afin d'assurer une production de logements suffisante pour atteindre l'objectif démographique de 28 600 personnes en 2040 et répondre aux besoins de la population, le DOO prévoit de construire 1015 nouveaux logements pour accompagner la stratégie de développement du Maine Saosnois. Cette construction neuve se répartira en 20% dans le pôle majeur, 40% dans les pôles secondaires, 15% dans les pôles relais et 25% dans les communes rurales.

Egalement, afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter aux habitants les différentes fonctions auxquelles ils ont besoin, le Maine Saosnois s'organise autour de trois secteurs : le secteur nord, le secteur ouest et le secteur sud (voir éléments de justification de ces secteurs ci-avant). En reprenant cette sectorisation, le DOO répartit l'objectif de 1 015 logements neufs en 455 pour le secteur nord, 285 pour l'ouest et 275 pour le secteur sud et répond ainsi à la stratégie de développement du Maine Saosnois 2040.

### **Objectif 5.B - Diversifier l'offre en logement sur le Maine Saosnois**

L'attractivité du territoire dépend notamment de son offre de logements disponible. Pour continuer à attirer des ménages et garder une diversité d'occupation sur le territoire, une diversité des typologies de logements est visée dans le PAS. Pour concrétiser cette ambition, le DOO prévoit la production de logements de petite et moyenne taille (T1 au T3) au sein des unités d'habitat collectif des centralités urbaines ainsi que la construction de logements, individuels comme collectifs, de taille moyenne (T3 au T4) dans les polarités secondaires et le pôle mamertin. Afin de maintenir et d'attirer des ménages de familles au cœur des pôles, ces logements sont proposés en locatif comme en accession à la propriété et sont implantés à proximité des grands employeurs du territoire.

## Justification des objectifs relatifs à la réhabilitation du bâti existant

Les besoins en logements nécessaires à la réalisation des ambitions démographiques du SCOT pour le Maine Saosnois à horizon 2040 mobilisent l'ensemble des leviers disponibles déjà présents au sein du bâti existant, ce dans l'ensemble des communes du territoire.

Cette ambition s'inscrit dans la volonté d'atteindre un modèle de développement plus vertueux qui limite les nouvelles urbanisations en extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

### **Objectif 6.A - Organiser la reconquête et la valorisation du parc résidentiel existant**

Pour répondre à l'ambition de renouveler l'offre résidentielle pour renforcer la qualité d'accueil du Maine Saosnois, le PAS souhaite initier la reconquête et la valorisation du parc immobilier. En accord avec cette ambition, le DOO réinvestit le patrimoine bâti existant des polarités urbaines en s'appuyant sur la rénovation de logements vacants et de copropriétés dégradées. L'objectif fixé pour le territoire est de mobiliser 340 logements vacants sur la période du SCOT, ceci afin de réduire le besoin de constructions neuves nécessaires au projet démographique du Maine Saosnois. Aussi, l'objectif est d'atteindre un taux de vacance résidentielle de 8,5 % en 2040.

## **Objectif 6.B - Adapter l'offre résidentielle dans le bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui et de demain**

Le projet stratégique pose l'objectif d'engager le modèle de développement territorial dans la perspective d'une neutralité carbone à l'horizon 2050. Pour cela, et en cohérence avec les objectifs nationaux de sobriété énergétique, le DOO améliore la performance énergétique des logements anciens et limite leurs émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, à l'horizon 2040, le DOO fixe la rénovation énergétique de 8 750 logements individuels et 825 logements collectifs.

Egalement, afin d'ancrer le développement du territoire dans une démarche de développement durable, le DOO impose une production de logements exemplaires en termes de performance énergétique (catégories énergétiques A ou B, logements BEPOS, E + C-)

Cette rénovation énergétique du parc de logements s'accompagne d'une adaptation des logements aux besoins du vieillissement et du handicap.

### **Justification des objectifs relatifs à la densification**

Le Maine Saosnois place la préservation de ses espaces au cœur de son projet stratégique, pour un cadre de vie qui attire de nouveaux habitants, de nouveaux visiteurs et crée de nouvelles activités.

Aussi, il se fixe des objectifs de densification ambitieux et adapté à son identité rurale pour préserver son identité propre par rapport aux agglomérations voisines.

## **Objectif 7.A - Concentrer la production urbaine neuve au sein des enveloppes urbaines existantes**

La recherche d'une optimisation des tissus urbains constitués participe à la limitation de l'artificialisation de nouveaux espaces. Ainsi, le DOO densifie les secteurs déjà urbanisés en fixant l'objectif d'au moins 47% de logements neufs réalisés au sein des enveloppes urbaines existantes sur les vingt prochaines années.

Ces objectifs sont modulables selon les secteurs géographiques (nord, ouest et sud) puisque le secteur nord a, en effet, un objectif minimal de production de logements neufs de 50% pour 45% pour les secteurs ouest et sud.

## **Objectif 7.B - Optimiser le foncier selon les modalités d'urbanisation permettant de lutter contre l'étalement urbain**

Pour remplir ses objectifs démographiques et économiques et s'engager dans une démarche de densification qualitative, le DOO mobilise en priorité les friches, les délaissés urbains et les tènements fonciers ayant fait l'objet d'investissements publics au travers d'actions de rénovation, de remobilisation et d'intensification.

Aussi, pour répondre à cette nécessité de densification tout en préservant l'identité rurale du territoire, le DOO précise que tous les tènements fonciers libres au sein des enveloppes urbaines n'ont pas vocation à être construits. Il les hiérarchise afin d'apprécier, au plus juste, leur disponibilité : taille minimum par terrain modulée suivant l'armature urbaine, localisation de la parcelle, caractéristiques propres du terrain etc.

## **Objectif 7.C - Viser l'efficacité foncière des développements résidentiels**

L'ambition d'atteindre une meilleure efficacité foncière dans le développement du Maine Saosnois affirmée dans le PAS, conduit le DOO à développer des objectifs de production de nouveaux logements au travers d'opérations urbaines denses en extension des enveloppes bâties existantes. Pour assurer cette optimisation foncière, il fixe une densité brute moyenne pour le pôle mamartin de 20 logements par hectare. Cette densité est de 17 logements par hectare pour les pôles secondaires et de 15 pour les communes rurales.

## Justifications des objectifs relatifs à la politique de mobilité

Dans une ambition de transition écologique et de développement durable du territoire, les transports et déplacements tiennent un rôle essentiel. En lien avec son ambition de neutralité carbone à horizon 2050, le SCoT accompagne également les évolutions en matière de mobilités, en favorisant les modes doux et prévoit les aménagements nécessaires à la moindre utilisation de la voiture individuelle.

Le SCoT encourage un maillage et une desserte du territoire qui bénéficient à tous et réduisent les fractures territoriales sur le plan de la mobilité.

### **Objectif 8.A - Organiser des mobilités plus durables en s'appuyant sur de nouvelles pratiques de déplacement**

Pour assurer le développement d'une offre de services de mobilité diffuse au sein des bassins de proximité, il s'agit de garantir l'ensemble des chaînes de mobilité, depuis le domicile en communes rurales, jusqu'aux centralités des pôles urbains du territoire. Pour cela, le DOO réduit l'usage individuel de la voiture pour les déplacements en contraintes. Cela implique d'accompagner les pratiques de covoiturage, de diversifier l'usage des espaces de stationnement et de mettre en place un maillage d'infrastructures à proximité et au sein des centralités et des espaces d'activités économique.

De même, pour accroître la part des modes doux dans les déplacements du quotidien, le DOO assure, au sein des tissus urbains, la continuité et la sécurité des itinéraires cyclables, intègre les besoins spécifiques des modes doux dans les opérations de revitalisation de centres-bourgs et résorbe les voies en impasse dans les tissus urbains pavillonnaires.

Entre les villages et les bourgs, le développement sécurisé des modes doux passe tant par l'aménagement de voies dédiées aux modes actifs sur les emprises des axes routiers structurants (RD2, RD301, RDA19 notamment), que par l'identification de chemins communaux peu fréquentés permettant des itinéraires alternatifs aux grands axes de circulation et favorable à accueillir des liaisons cyclables.

### **Objectif 8.B - Améliorer la qualité et l'attractivité de la desserte par les réseaux de transports**

Pour valoriser la proximité de l'offre en services urbains et faciliter l'accès aux pôles d'emplois, d'équipements et de commerces du territoire et des espaces voisins, le PAS affirme la volonté de structurer des liens avec les agglomérations voisines et de renforcer les bonnes conditions de desserte par les transports collectifs existants.

Pour répondre à cette ambition, le DOO répond à la diversité des besoins de mobilité de la population au travers du renforcement de la ligne Mamers-Bellême, par l'engagement d'une réflexion pour le prolongement ou la création de nouvelles lignes de liaison entre les communes du territoire et par le renforcement de l'attractivité des lignes interurbaines du Maine Saosnois et des territoires voisins (ligne 204-210 à l'ouest, ligne 219 au sud).

### **Objectifs 8.C - Aménager les centralités et les zones d'emplois en faveur des mobilités douces et de la réduction des déplacements**

L'urbanisme et l'aménagement des secteurs urbains et villageois du Maine Saosnois participent au renforcement de l'attractivité des modes doux pour les déplacements du quotidien. Aussi, les espaces urbains déjà constitués et leurs abords, concentrant commerces, équipements et services, doivent évoluer pour limiter l'usage de la voiture individuelle pour les courtes distances. En ce sens, le DOO privilégie la localisation des opérations de production de nouveaux logements au sein des centralités ou, le cas échéant, en continuité immédiate.

Egalement, il soumet les centres-bourg du territoire à l'accueil de modes doux et piétons, ce qui contribue à la redynamisation des centralités en y redessinant la circulation. Cela permet, par la même, de contribuer à l'objectif d'un « territoire - santé » en incitant aux pratiques actives.

## Justification des objectifs relatifs aux équipements, réseaux et transports collectifs

Le SCoT poursuit un objectif d'élévation du niveau d'équipements et de services du territoire pour accroître la qualité du cadre de vie et asseoir son modèle de ruralité vivante et attractive. Pour se faire, il cherche à pérenniser la présence de ses équipements structurants et à faciliter leur accessibilité par tous les habitants du territoire.

Ainsi, l'objectif poursuivi s'exprime également à travers l'ambition d'un maillage fin de l'offre de services et équipements.

### **Objectif 9.A - Appuyer les centralités par la localisation de la nouvelle offre en équipements**

Le DOO développe l'offre en équipements en lien avec l'ambition, exprimée dans le PAS, d'améliorer l'accessibilité et la qualité des services par un maillage des polarités. Pour améliorer la fréquentation des équipements existants et futurs, le DOO veille à ce qu'ils soient implantés en continuité avec le tissu existant, dans une densité bâtie élevée et à ce qu'ils bénéficient d'une accessibilité facilitée par une desserte en transports collectifs.

Aussi, le pôle mamartin ainsi que les pôles secondaires ont vocation à accueillir des équipements et des services de centralité qui renforcent l'attractivité et la visibilité de leur offre urbaine. Dans une logique de maillage du territoire et de complémentarité, ces pôles ont la capacité à répondre aux besoins de l'ensemble du territoire, et plus particulièrement des secteurs géographiques structurés autour d'eux.

### **Objectif 9.B - Programmer et mutualiser des équipements à l'échelle de bassins de proximité**

Afin d'accroître les possibilités d'accès aux équipements et services par l'ensemble des habitants du territoire, le DOO mutualise les équipements à l'échelle des bassins de vie de proximité et renforce les partenariats avec les centres urbains alentours.

Ces coopérations sont envisagées avec Alençon, Le Mans et la Ferté-Bernard au bénéfice de l'offre culturelle et de loisir à travers l'accès privilégié à leurs équipements et l'organisation de programmations décentralisées.

Enfin, afin de réduire les inégalités d'accès et améliorer le service rendu à la population, l'accès à l'offre de santé est également renforcée. Il s'agit de pérenniser les deux pôles hospitaliers de proximité (hôpital local de Bonnétable et CHICAM de Mamers) et de renforcer le réseau de maisons de santé dans les centralités tout en développant une plateforme de médecine de proximité pour la téléconsultation.

### **Objectif 9.C - Accompagner le déploiement des infrastructures modes doux pour les activités touristiques**

Dans le PAS, le développement d'itinéraires pour modes doux constitue une ambition réelle. Elle s'inscrit à la fois dans l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à la mobilité, de renforcer l'offre touristique pour les cyclistes et dans la volonté d'avoir une approche de l'aménagement qui soit favorable à la santé. Ainsi, le DOO, réalise des haltes de services et installe des établissements d'hébergement et de restauration aux abords des itinéraires favorables au développement touristique et au renforcement de la pratique des modes actifs.

### **Objectif 9.D - Déployer l'accès numérique et faciliter son usage pour tous**

Pour répondre aux objectifs de dynamisation du territoire, il est souhaitable d'associer le développement d'une offre numérique. En ce sens, le DOO résorbe les zones blanches de téléphonie, maille le territoire en points d'accès numériques, fixes ou itinérants, et met en place un réseau de pôles numériques ruraux participant à réduire la fracture territoriale, numérique et générationnelle (accès à distance aux offres de soins, de formation, de culture etc.)

Aussi, comme l'affirme le DOO, le déploiement de l'infrastructure numérique constitue une opportunité à saisir pour créer des villes et villages plus connectés offrant de meilleures conditions de vie à leurs habitants.



| Axes stratégiques du PAS  |  | Objectifs du DOO   |
|---|--|--|
| Affirmer notre modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante | Préserver des motifs paysagers identitaires supports de notre richesse biologique                        | <p>11A Mettre en valeur et entretenir les motifs paysagers spécifiques des paysages emblématiques du Maine Saosnois</p> <p>11B Entretenir la qualité des panoramas et des points de vue</p> <p>11D Lutter contre l'étalement urbain, le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>11F Assurer l'insertion ainsi que la qualité paysagère des espaces à vocation économique</p> <p>12D Organiser la gestion environnementale des espaces urbains</p> <p>13B Encourager et faciliter l'adaptation aux transitions climatiques</p>  |
|   | Accompagner le rôle de l'agriculture dans la construction des paysages et des terroirs de Maine Saosnois | <p>13D Faire évoluer les pratiques agricoles et forestières en faveur de la transition énergétique</p>   |
|   | Organiser un urbanisme patrimonial, identitaire et innovant  | <p>10B Participer à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050</p> <p>11C Qualifier les aménagements urbains, préserver et valoriser les tissus urbains patrimoniaux</p> <p>11E Révéler la qualité paysagère et urbaine des communes du Maine Saosnois</p> <p>12C Préserver la ressource en eau et les milieux humides</p> <p>12E Intégrer la gestion environnementale dans les modes d'aménager les parcs d'activités</p> <p>13A Maîtriser les émissions carbonées et la consommation d'énergie sur le territoire</p> <p>13C Mettre en valeur les potentiels énergétiques renouvelables et ceux disponibles sur le territoire</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| Conforter nos solidarités et nos complémentarités pour une attractivité renouvelée      | Améliorer l'accessibilité et la qualité des services à partir d'un maillage de polarités locales          | 10A Des capacités en extension qui renforcent les capacités résidentielles du territoire suivant l'armature urbaine du SCoT<br>13E Réduire la vulnérabilité aux risques |
|   | Une offre résidentielle renouvelée pour renforcer notre qualité d'accueil                                 | /   |
|   | Des solidarités affirmées pour donner corps au « vivre ensemble »   | /   |
|   | Des offres innovantes de mobilité pour faire vivre la proximité   | /   |
| Capitaliser sur nos propres ressources pour accroître les retombées économiques locales | Révéler les potentialités de notre écosystème économique local via des coopérations accrues entre acteurs | /   |
|   | Accompagner les besoins de nos entreprises  | /   |
| Organiser l'ouverture du Maine Saosnois selon des coopérations choisies                 | Structurer des liens choisis avec les agglomérations voisines   | /   |
|   | Affirmer le Maine Saosnois comme interface touristique forte « entre Perche et Normandie-Maine »          | 12A Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels sensibles<br>12B Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique du territoire                 |

## 10// Justification des objectifs relatifs à la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans le Maine Saosnois, l'objectif est de mettre en œuvre un développement vertueux permettant de conjuguer nouvelles opportunités résidentielles pour accompagner la reprise économique et préservation / valorisation de la qualité du cadre de vie. Le projet de territoire entend mettre en œuvre l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols à la fois par une densification des espaces déjà urbanisés, et par une définition au plus juste des besoins fonciers en extension.

### **Objectif 10.A - Des capacités en extension qui renforcent les capacités résidentielles du territoire suivant l'armature urbaine du SCOT**

Pour répondre aux objectifs d'accueil de population, le Maine Saosnois doit produire 1 015 logements sur son territoire au cours des vingt prochaines années. Dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain, cette production doit s'articuler avec des logiques d'intensification prioritaire des espaces déjà artificialisés, de sobriété foncière, de remise sur le marché des logements vacants et de préservation des ressources naturelles.

Pour répondre à cet objectif de développement résidentiel qualitatif et respectueux des ressources, le DOO vise d'abord l'intensification prioritaire des tissus bâtis existants, à privilégier aux projets d'urbanisme en extension possibles à conditions. Ceux-ci doivent être cohérents avec les capacités d'accueil du territoire en matière d'alimentation en eau potable, assainissement et réseaux divers et limiter les surfaces imperméabilisées par des démarches d'optimisation des espaces utilisés. En ce sens, au moins 47% des nouvelles constructions à destination du logement seront réalisés en enveloppe urbaine.

De même, le projet stratégique du Maine Saosnois vise le renforcement de l'armature territoriale afin d'assurer une plus grande complémentarité entre les niveaux de pôles et entre communes rurales et polarités relais. Cette complémentarité s'appuie sur un rôle différencié des espaces de vie dans la mise en œuvre des objectifs.

A cette fin, le DOO précise que la capacité foncière en extension maximum est de 5 hectares pour le pôle majeur (Mamers/Saint-Longis), 13 hectares pour les pôles secondaires, 6 hectares pour les pôles relais et enfin, de 10 hectares pour les communes rurales.

Enfin, sont fléchées des enveloppes en extension pour accompagner les projets de développement économique sur le territoire, au travers des ordres de grandeur limités favorables au réinvestissement des espaces déjà construits :

- Développement économique - grands sites et espaces d'activités spécifiques : 38 ha ;
- Développement économique - diffus dans les pôles relais : 5 ha ;
- Développement touristique : 4 ha ;
- Développement des énergies renouvelables consommatrices d'espace : 3 ha.

**Soit un total de 84 ha en extension sur les 20 ans.**

### **Objectif 10.B - Participer à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050**

En cohérence avec les objectifs ZAN et la stratégie du PAS qui cherche à limiter les nouvelles urbanisations, le DOO engage le Maine Saosnois dans la transition de son modèle de développement. Il fixe des objectifs, séquencés et continus, de modération de consommation économe de l'espace. En effet, les objectifs de modération de consommation de l'espace, alliant optimisation urbaine et limitation de l'artificialisation des sols, sont engagés dès la 1<sup>ère</sup> décennie avec un maximum de 57 hectares de surfaces artificialisées, et s'intensifient sur la seconde période avec 27 hectares.

Le DOO identifie également les espaces potentiels de désartificialisation permettant d'engager une reconquête de la qualité écologique des tissus urbains. Il s'agit principalement de friches d'activités économiques, - d'équipements en entrée de ville ou à proximité des milieux naturels, de sites de carrière ne pouvant plus être exploités à l'horizon du SCOT et d'opération de renouvellement urbain.

## 11// Justification des objectifs relatifs à la préservation des paysages, des espaces naturels, forestiers et urbains

La valorisation paysagère du Maine Saosnois vise à asseoir son identité rurale en lien avec les motifs emblématiques des deux grands terroirs du Perche-Sarchois et du Saosnois qui partagent des motifs paysagers communs que sont la trame bocagère, les vastes forêts et les vallées encaissées. Ce patrimoine naturel et bâti est un vecteur essentiel pour organiser la résilience du territoire et assurer un équilibre entre développement urbain et économique et grands espaces naturels et agricoles.

### **Objectif 11. A - Mettre en valeur et entretenir les motifs paysagers spécifiques des paysages emblématiques du Maine Saosnois**

Comme l'indique le projet stratégique du SCoT, la protection des motifs paysagers participe à l'amélioration de la performance environnementale locale et contribue à asseoir le grand paysage comme écrin de la ruralité du territoire. En ce sens, le DOO préserve et valorise ces paysages ruraux en tant que ressources et leviers de développement pour l'attractivité du territoire. Pour cela, il identifie les unités paysagères et les objectifs qui leur sont propres en termes de préservation et mise en valeur du paysage et encadre l'implantation des bâtiments et installations agricoles afin de faciliter leur intégration dans le paysage. Il s'agit des secteurs du Perche Sarchois, Vallées et buttes boisées de Bonnétable, de la Plaine du Saosnois et de la forêt de Perseigne.

Par ailleurs, le DOO cible les espaces boisés du territoire ainsi que les espaces de vallées devant faire l'objet d'une préservation.

### **Objectif 11.B - Entretenir la qualité des panoramas et des points de vue**

Les élus ont affirmé vouloir faire du Maine Saosnois un espace de qualité, à la diversité paysagère lisible et à l'attractivité du cadre de vie forte. Le DOO préserve la qualité des paysages remarquables perceptibles depuis les principaux axes de circulation, notamment les nombreux points de vue largement ouverts depuis les hauteurs du relief.

Pour se faire, il prévoit notamment de préserver des vues ouvertes sur le grand paysage en pérennisant la caractère non bâti des espaces agricoles et naturels traversés et de faciliter leur accessibilité par des modes de déplacement doux.

### **Objectif 11. C - Qualifier les aménagements urbains, préserver et valoriser les tissus urbains patrimoniaux**

Le PAS précise que les spécificités paysagères et patrimoniales du Maine Saosnois doivent être sauvegardées et valorisées. Le DOO affirme que, sans aller à l'encontre des constructions architecturales contemporaines cohérentes, l'objectif est la préservation et la mise en valeur des constructions traditionnelles associées aux unités paysagères bâties du territoire. Pour cela, il impose des critères, variables selon les secteurs (secteurs à forte valeur patrimoniale, secteurs urbains denses des villes, bourgs et villages et secteurs pavillonnaires peu denses), permettant de concilier objectifs de densification et préservation de la qualité architecturale, urbaine et paysagère du bâti ancien. De même, cette démarche de valorisation et de préservation patrimoniale des tissus urbanisés constitue un moyen de redynamiser et rendre le territoire davantage attractif.

### **Objectif 11. D - Lutter contre l'étalement urbain, le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers**

L'affirmation et la préservation d'un modèle de développement alternatif pour une ruralité vivante exprimée dans le PAS, implique la préservation des espaces vecteurs de ruralité, c'est-à-dire les espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans cette optique, le DOO optimise les espaces artificialisés, notamment en limitation des extensions urbaines résidentielles au-delà des enveloppes urbaines existantes et en augmentant les densités bâties. De même, afin de préserver ces espaces du mitage, le DOO précise que le changement de destination des bâtiments agricoles doit demeurer exceptionnel et n'est permis que s'il ne vient pas fragiliser une exploitation agricole du fait de sa proximité.

### **Objectif 11. E - Révéler la qualité paysagère et urbaine des communes du Maine Saosnois**

Afin d'accroître la qualité des centralités et des noyaux bâtis pour y encourager le réinvestissement d'une mixité fonctionnelle (résidentielle, économique et commerciale, touristique et sociale), le DOO valorise les centralités par des extensions urbaines qualitatives. Pour cela, il préserve les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti, promeut une architecture contemporaine qualitative permettant de moderniser l'image des centres urbains et réinvestit les espaces publics existants, voire en crée de nouveaux. Il assure également l'insertion paysagère des silhouettes et fonts bâtis par l'aménagement de lisières agro-urbaines. Ces zones tampons peuvent alors accueillir, selon les cas, des circulations douces arborées, des voies de desserte locale ou des jardins partagés et familiaux, des bassins de rétention accessibles au public, des aires de jeux, des espaces publics paysagers, des mails publics etc.

### **Objectif 11.F - Assurer l'insertion ainsi que la qualité paysagère des espaces à vocation économique**

Pour développer l'attractivité et renforcer l'insertion des espaces économiques, le DOO définit des objectifs de qualité paysagère et urbaine. En effet, il indique que les sites économiques situés le long des axes routiers majeurs, ou en entrée de ville, constituent les sites prioritaires où il convient de traiter qualitativement les façades et impose, en ce sens, une série de critères à respecter (hauteur du bâtiment, maîtrise de la publicité, sobriété du traitement des façades etc.).

Egalement, l'aménagement des espaces économiques s'inscrivant dans une logique d'optimisation de l'espace, leur développement doit répondre aux principes d'urbanisation et d'extension par phases en s'appuyant, en priorité, sur les espaces bâtis existants.

### **12 // Justification des objectifs relatifs à la protection des espaces, de la biodiversité des continuités écologiques et de ressource en eau**

Le territoire de Maine Saosnois s'inscrit pleinement dans la transition écologique et énergétique. Le SCoT considère cet enjeu écologique comme une opportunité de développement local, d'ancrage et d'accroche pour le territoire. Par la gestion durable, la préservation et la restauration de sa biodiversité, le territoire entend revendiquer son appartenance à des entités environnementales patrimoniales et de grande valeur écologique.

La composition rurale du territoire et son patrimoine naturel et agricole offre des ressources qui seront parties prenantes dans un modèle de développement territorial plus sobre et plus écologique.

### **Objectifs 12.A - Préserver les réservoirs de biodiversité et les milieux naturels sensibles**

En réponse à l'ambition du PAS d'affirmer le Maine Saosnois comme une interface touristique forte entre Perche et Normandie-Maine, le DOO considère que la préservation, et la mise en valeur de ses réservoirs écologiques, concourent à cette volonté d'affirmation du patrimoine local. Le DOO identifie, au préalable, les réservoirs de biodiversité du Maine Saosnois et liste, par la suite, les principes généraux de leur protection et de leur mise en valeur. Il s'agit notamment de la gestion durable de la ressource, de la maîtrise du foncier sur ces espaces, ou encore de la préservation et, le cas échéant, de la restauration de leur nature agricole, naturelle ou forestière et de leur fonctionnalité écosystémique.

### **Objectifs 12.B - Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique du territoire**

Comme rappelé dans le PAS, les espaces permettant la circulation de la faune et de la flore revêtent une importance majeure dans la mise en réseau des réservoirs de biodiversité et le maintien de la richesse biologique locale. Pour cela, le DOO préserve et renforce les trames écologiques et les corridors existants en s'appuyant sur la protection des milieux naturels supports, sur la préservation de la vocation naturelle, agricole ou forestière des axes de continuités écologiques identifiés et sur leur prise en compte dans la définition des projets d'urbanisme.

Egalement, afin d'assurer le bon fonctionnement des continuités écologiques, le DOO formule l'objectif de réduire, et de résorber, autant que possible, les fractures écologiques créées par les infrastructures de transport linéaires. Au sein des secteurs de rupture, il s'agira donc de mettre en œuvre les dispositifs permettant de connecter les deux rives de l'infrastructure.

### **Objectif 12.C - Préserver la ressource en eau et les milieux humides**

Le bon fonctionnement du réseau hydrographique et la préservation des milieux aquatiques, humides et des cours d'eau est un objectif pour le territoire, tant du point de vue de la biodiversité, que de la gestion de la ressource en eau. En effet, afin de préserver les secteurs stratégiques pour la qualité de l'eau, les projets d'aménagement doivent être adaptés et les cours d'eau, et les milieux aquatiques et leurs abords, doivent être entretenus de manière adaptée. Cette ambition implique également une gestion économe de la ressource en eau et une meilleure gestion des eaux pluviales dans les stratégies d'urbanisme locales.

Par ailleurs, le DOO préserve la qualité des nappes phréatiques en lien avec la capacité d'accueil actuelle et future du territoire. Il s'agit d'entretenir, et de moderniser, les stations de traitement des eaux usées et d'accompagner les pratiques agricoles en faveur d'une réduction des flux d'azote, de pesticides et de nitrates.

### **Objectifs 12.D - Organiser la gestion environnementale des espaces urbains**

Le projet de SCoT porte un modèle de développement qui prône les complémentarités entre espaces urbains et espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour donner corps à cette ambition au sein des milieux urbains du territoire, le DOO fixe des objectifs ambitieux en matière de qualité environnementale. En effet, afin d'accroître la capacité à accueillir la faune et la flore des espaces urbanisés, le DOO met en œuvre des projets de renaturation des cours d'eau et de désartificialisation des friches. Il mise aussi sur une gestion différenciée des espaces végétalisés et sur un renforcement de la trame verte et bleue urbaine. Egalement, le DOO préserve les espaces tampons végétalisés situés aux interfaces entre urbain et rural.

### **Objectifs 12.E - Intégrer la gestion environnementale dans les modes d'aménager les parcs d'activité**

Le SCoT prévoit d'intégrer les zones d'activités économiques dans la dynamique environnementale du territoire et de faire émerger des pratiques d'écologie industrielle sur le territoire. A ce titre, le DOO mutualise les espaces, désartificialise les sols par la végétalisation lors de la rénovation d'espaces économiques et favorise les aménagement réversibles afin d'anticiper et d'encourager la désimperméabilisation des espaces. Ce sont autant de moyens permettant d'atteindre une meilleure performance environnementale des zones d'activités et de s'inscrire dans une gestion durable des espaces et des ressources.



## 13// Justification des objectifs relatifs à la transition énergétique et climatique et à la prévention des risques

Le Maine Saosnois s'inscrit pleinement dans la transition énergétique et climatique. Le projet de SCoT considère cette nécessité environnementale comme une opportunité de développement local, d'ancrage et d'accroche pour le territoire, lui permettant ainsi de développer de nouvelles activités de production d'équipements et d'énergie. Le caractère rural du territoire lui offre également la possibilité de compenser ses émissions de gaz à effets de serre en promouvant des pratiques de gestion de ces zones rurales et humides en les transformant en puits de carbone.

### **Objectif 13.A - Maitriser les émissions et la consommation d'énergie**

Le SCoT du Maine Saosnois vise à inscrire le développement et le renouvellement des espaces urbanisés dans son objectif de transition énergétique. Il convient alors d'adapter les formes urbaines et villageoises, ainsi que la composition du bâti, aux enjeux de sobriété énergétique. Pour cela, son DOO intègre les principes bioclimatiques et de performance énergétique dans les projets urbains locaux. Il utilise les toitures des constructions et les zones de stationnement pour l'installation d'équipements solaires, consacre une part importante de pleine terre et d'espaces végétalisés dans l'aménagement des espaces publics et favorise les modes de déplacement doux. Le DOO spécifie que les centralités doivent également contribuer à la production énergétique par les toitures des bâtiments, les équipements publics, les bâtiments d'activités etc., afin de tendre vers l'autonomie énergétique des ensembles bâtis en milieu urbain. Aussi, il impose que les formes urbaines et architecturales soient conçues dans une perspective de performance environnementale tout en restant en cohérence avec les identités patrimoniales bâties du Maine Saosnois.

### **Objectif 13.B - Encourager et faciliter l'adaptation aux transitions climatiques**

L'objectif du SCoT est d'intégrer le changement de paradigme des vingt prochaines années dans les modes de production du territoire pour limiter les impacts sur les espaces et de les adapter aux effets du changement climatique. Pour cela, le DOO cherche une plus grande résilience aux épisodes de stress hydrique en désimperméabilisant les sols et en préservant la trame bleue fonctionnelle par la renaturation des cours d'eau et la protection des zones humides.

Aussi, pour protéger les milieux participant à la séquestration carbone par le végétal ou le sol, le DOO préserve les espaces boisés et le linéaire bocager, développer des pratiques agricoles innovantes (agroécologie, agroforesterie) et pérennise les zones humides.

### **Objectif 13.C - Mettre en valeur les potentiels énergétiques renouvelables et ceux disponibles sur le territoire**

Comme exprimé par les élus à l'occasion de l'élaboration du PAS, l'identité rurale du territoire constitue un levier de développement non négligeable en raison de ses richesses naturelles et ce, en particulier, dans une perspective de transition écologique et énergétique. Le DOO décline cette orientation en misant sur le développement de filières de production d'énergies renouvelables et de récupération à partir des ressources disponibles sur le territoire. Il s'agit de la filière bois-énergie, de la méthanisation, des infrastructures de production photovoltaïque et des dispositifs d'énergie éolienne. Pour cela, le document définit des zones d'implantation et établit les conditions d'un développement équilibré.

Enfin, le DOO fixe l'objectif d'inscrire le territoire dans l'économie circulaire notamment en misant sur le renforcement de la collecte sélective des déchets.

Le SCoT prévoit une enveloppe en extension de 3 ha pour les installations productrices d'énergies renouvelables génératrices de consommation d'espace.

### ***Objectif 13.D - Faire évoluer les pratiques agricoles et forestières en faveur de la transition énergétique***

Comme décliné dans le projet stratégique, l'affirmation d'un modèle de développement propre au Maine Saosnois s'appuie sur le soutien des productions agricoles. Cette ambition conduit à développer un objectif de pérennisation et de renforcement de l'agriculture et de la sylviculture en préservant leurs qualités agronomiques et en adaptant les pratiques au changement climatique. Pour faire évoluer les pratiques agricoles et forestières, le DOO favorise la diversification des activités des exploitations agricoles, développe des espaces de maraichage ou d'agriculture vivrière périurbaine et villageoise et améliore les pratiques agricoles en diminuant l'utilisation des polluants nitrates et des pesticides.

### ***Objectif 13.E - Réduire la vulnérabilité aux risques***

Le projet du SCoT est d'atteindre un mode de développement résilient, porteur d'un territoire moins vulnérable aux aléas climatiques et météorologiques. Pour concrétiser cette ambition, et ainsi limiter et prévenir le risque d'inondation, le DOO identifie les zones naturelles d'expansion des crues des cours d'eau et cherche à les reconquérir au travers de la création de zones de rétention temporaire et de zones de mobilité du lit mineur en amont des zones urbanisées.

Egalement, le SCoT vise la réduction de l'exposition aux risques naturels et/ou technologiques des enjeux vulnérables ainsi que la limitation de l'exposition de la population aux nuisances et aux pollutions. Pour cela, le DOO accroît la capacité d'accueil en dehors des zones de niveau d'aléa élevé et intègre, par les projets d'aménagement, l'ensemble des connaissances en matière de risques, nuisances et pollutions et leurs éventuels impacts sur la santé et la sécurité humaine.

## Synthèse

## Tourisme et activités économiques

| Diagnostic et Etat initial de l'environnement  | Projet d'Aménagement Stratégique   | Document d'Orientations et d'Objectifs   |
|--|--|--|
| <p>Le territoire suit un développement économique qui lui est propre mais qui doit être renforcé afin de s'adapter aux évolutions actuelles.</p> <p>Le Maine Saosnois est reconnu pour son cadre de vie remarquable. L'authenticité des terroirs locaux et la qualité des patrimoines bâtis et naturels constituent les bases d'une stratégie touristique nouvelle. Aussi, à la confluence du Perche et de la Normandie-Maine, deux entités reconnues par leur labellisation, le territoire du Maine Saosnois doit faire valoir ses fonctions d'articulation et de complémentarité entre ces deux espaces.</p> | <p><b>Accompagner les besoins des entreprises locales :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apporter des réponses adaptées aux problématiques de qualité d'espace, de connectivité, d'adaptation foncière et immobilière ;</li> <li>- Faciliter le parcours résidentiels des entreprises ;</li> <li>- Accompagner les besoins de la main d'œuvre locale.</li> </ul> <p><b>Organiser l'ouverture du territoire par des coopérations choisies :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Structurer des liens avec les agglomérations voisines en matière de santé, de formation, de mobilité et de programmation culturelle ;</li> </ul> <p><b>Affirmer le Maine Saosnois comme une interface touristique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les fonctions d'articulation entre Perche et Maine</li> </ul> <p><b>Développer une véritable économie touristique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les patrimoines architecturaux locaux ;</li> <li>- Consolider les itinéraires de découverte ;</li> <li>- Préserver, voire reconquérir, les grands paysages ;</li> <li>- Consolider la capacité d'accueil.</li> </ul> | <p><b>Intensification foncière possible de 35 ha sur l'ensemble des espaces d'activité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 ha pour renforcer et développer l'offre immobilière et foncière des espaces d'activités communautaires ;</li> <li>- 10 ha pour conforter les sites industriels isolés</li> <li>- 4 ha pour les projets touristiques</li> </ul> <p><b>Développer le positionnement touristique du Maine Saosnois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaître le territoire comme une porte d'entrée et un point d'attache pour rayonner entre Perche et Maine ;</li> <li>- Intégrer les itinéraires locaux de randonnées dans les itinéraires nationaux ;</li> <li>- Consolider l'offre en hébergement touristique ;</li> <li>- Affirmer Mamers comme ville porte des PNR.</li> </ul> |

## Services, équipements et transports

| Diagnostic et Etat initial de l'environnement  | Projet d'Aménagement Stratégique  | Document d'Orientations et d'Objectifs   |
|--|---|--|
| <p>Bien que le Maine Saosnois soit un territoire rural, il n'en constitue pas moins un espace au sein duquel s'est structurée une réelle organisation urbaine. Les quatre pôles principaux que sont Mamers, Bonnétable, Marolles-les-Braults et Saint-Cosme-en-Vairais, regroupent la quasi-totalité des services de niveaux intermédiaires et supérieurs. Ils fonctionnent en complémentarité avec une dizaine de pôles secondaires qui assurent une offre de service quotidienne et de proximité.</p> <p>Face à des signes de fragilisation, l'objectif de SCoT est d'assurer la vitalité et la qualité du cadre de vie par un renforcement de l'accès aux services pour l'ensemble des habitants.</p> | <p><b>Améliorer l'accessibilité et la qualité des services par un maillage des polarités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consolider les fonctions résidentielles, commerciales et économiques du pôle mamertin ;</li> <li>- Développer des offre de proximité à l'échelle des trois espaces de vie du territoire : à partir de Mamers, à partir de Bonnétable et autour de Marolles-les-Braults ;</li> <li>- Renforcer la complémentarité et la solidarité entre pôles principaux - pôles secondaires - villages pour assurer une offre de services du quotidien à proximité ;</li> <li>- Mailler l'offre d'équipements et d'animations culturelles.</li> </ul> <p><b>Innover autour de la mobilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la mobilité douce ;</li> <li>- Réduire l'usage individuel de la voiture ;</li> <li>- Renforcer les offres souples (transport à la demande) en transports collectifs.</li> </ul> <p><b>Réduire les besoins de déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapprocher les fonctions urbaines les unes des autres ;</li> <li>- Soutenir l'itinérance des services ;</li> <li>- Favoriser l'usage du numérique en accompagnant les besoins de connexions.</li> </ul> | <p><b>Aménager les centralités et les zones d'emplois en faveur des mobilités douces et de la réduction des déplacements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier la localisation des nouveaux logements au sein des centralités ;</li> <li>- Développer les modes actifs au sein des centralité</li> <li>- Assurer la continuité et la sécurité des itinéraires urbains au sein des tissus urbains ;</li> <li>- Résorber les voies en impasse dans les tissus urbains pavillonnaires.</li> </ul> <p><b>Mutualiser les équipements à l'échelle des bassins de proximité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coopérations envisagées avec Alençon, Le Mans et La Ferté-Bernard autour de l'offre culturelle ;</li> <li>- Pérenniser les pôles hospitaliers de Bonnétable et Mamers</li> </ul> <p><b>Organiser des mobilités plus durables pour de nouvelles pratiques de déplacement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un maillage d'infrastructures au sein des centralités et à proximité des espaces économiques ;</li> <li>- Diversifier l'usage du stationnement</li> <li>- Accompagner le covoiturage</li> <li>- Développer un maillage d'itinéraires cyclables à l'échelle des espaces de vie de proximité pour faciliter l'accès aux pôles</li> <li>- Aménager des voies dédiées aux modes actifs sur les emprises des axes routiers structurants (RD2, RD301...)</li> </ul> <p><b>Améliorer la desserte par les réseaux de transports :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la ligne Mamers-Bellême ;</li> <li>- Prolonger ou créer de nouvelles lignes de liaison entre les communes du territoire ;</li> <li>- Renforcer les lignes interurbaines du Maine Saosnois et des territoires voisins</li> </ul> |

## Equilibre social et résidentiel

| Diagnostic et Etat initial de l'environnement  | Projet d'Aménagement Stratégique  | Document d'Orientations et d'Objectifs  |
|--|---|---|
| <p>Le parc de logements se révèle peu adapté aux enjeux du vieillissement de la population et à l'accueil de ménages jeunes et donc de renouvellement de la population. Le modèle de développement résidentiel actuel ne permet pas de s'inscrire dans une logique de consommation raisonnée de l'espace.</p> <p>L'identité rurale est une ressource pour renouveler l'attractivité du territoire. La préservation et la valorisation des cadres urbains et du bâti traditionnel sont autant des objectifs que des moyens.</p> | <p><b>Renouveler l'offre résidentielle pour renforcer la qualité d'accueil du territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Initier la reconquête du parc immobilier ;</li> <li>- Diversifier l'offre de logements en termes de taille, de statuts d'occupation et de typologies ;</li> <li>- Produire de nouveaux logements qui répondent aux critères de performance énergétique.</li> </ul> <p><b>Réinvestir les patrimoines bâtis existants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le renouvellement urbain en mobilisant le parc résidentiel vacant et en requalifiant les quartiers d'habitat collectif favorables à la redynamisation des centres-bourgs ;</li> <li>- Intensifier le tissu urbain existant tout en vieillissant à préserver des espaces de respiration participant à la stratégie de transition écologique locale ;</li> <li>- Favoriser les nouveaux usages pour le bâti en déprise par des projets en faveur du lien social.</li> </ul> <p><b>Organiser un urbanisme patrimonial et identitaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver les formes urbaines locales pour assurer la lisibilité du paysage et la qualité patrimoniale des bourgs et villages ;</li> <li>- Favoriser l'insertion des bâtiments dans le paysage en privilégiant l'utilisation de matériaux traditionnels ;</li> <li>- Mettre en valeur les éléments de patrimoine supports de la visibilité touristique et culturelle du Maine Saosnois</li> </ul> | <p><b>Diversifier l'offre de logement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Production de logements de petite taille (T1 et T2) ;</li> <li>- Production de logements individuels et collectifs de taille moyenne (T3 et T4) ;</li> <li>- Proposer des logements à la vente comme à la location.</li> </ul> <p><b>Reconquérir le parc résidentiel existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliser 340 logements vacants sur la période du SCoT ;</li> <li>- Engager la rénovation énergétique de 8 750 logements individuels et 825 logements collectifs ;</li> <li>- Atteindre un taux de vacance résidentielle de 8,5% en 2040.</li> </ul> <p><b>Concentrer la production neuve au sein des enveloppes urbaines existantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densifier les secteurs déjà urbanisés avec au moins 47% de logements neufs au sein des enveloppes urbaines ;</li> </ul> <p><b>Viser l'efficacité foncière du développement résidentiel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densité brute moyenne de 20 logements par hectare pour le pôle mamartin ;</li> <li>- Densité moyenne de 17 logements par hectare pour les pôles secondaires ;</li> <li>- Densité brute moyenne de 15 logements par hectare pour les communes rurales ;</li> <li>- Mobiliser en priorité les friches et les déliassés urbains</li> </ul> |



## Paysage et fonctionnement écologique

| Diagnostic et Etat initial de l'environnement   | Projet d'Aménagement Stratégique   | Document d'Orientations et d'Objectifs  |
|---|--|---|
| <p>Le territoire du Maine Saosnois se caractérise par sa tradition rurale et agricole et par la présence de motifs paysagers remarquables (trame bocagère, vastes forêts, bosquets).</p> <p>Ce patrimoine naturel constitue une richesse et la base d'un développement local plus vertueux. Cependant, cette identité est génératrice de fortes pressions foncières et environnementales pouvant menacer la pérennité du paysage et rendre le territoire plus vulnérable aux risques.</p> | <p><b>Préserver et valoriser les paysages identitaires supports de la richesse biologique du territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver et valoriser les espaces boisés et les secteurs bocagers structurant les paysages et horizons du territoire ;</li> <li>- Sauvegarder les milieux aquatiques et humides tant pour leur rôle épuratoire, que d'espaces de gestion en périodes de fortes précipitations ;</li> <li>- Asseoir le paysage comme écrin de la ruralité du territoire en structurant des paysages vitrines et encadrant le développement des bâtiments et installations dans le paysage.</li> </ul> <p><b>Accompagner le rôle de l'agriculture :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérenniser et protéger les activités agricoles (filière élevage, polyculture) ;</li> <li>- Lutter contre l'artificialisation des sols agricoles ;</li> <li>- Soutenir de nouvelles filières qui répondent aux besoins locaux ;</li> <li>- Mobiliser le patrimoine bâti ancien.</li> </ul> | <p><b>Mettre en valeur et entretenir les motifs paysagers emblématiques du Maine Saosnois :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la qualité des aménagements réalisés dans les espaces ruraux et agricoles ;</li> <li>- Densifier les trames bocagères ;</li> <li>- Préserver les espaces de vallées.</li> </ul> <p><b>Préserver et développer les espaces agricoles et forestiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lutter contre l'artificialisation des sols agricoles en fixant l'enveloppe foncière maximale d'extension à 84 hectares ;</li> <li>- Mobiliser, en priorité, les espaces déjà artificialisés ;</li> <li>- Préserver les espaces agricoles et forestiers du mitage en limitant les constructions non liés à l'activité agricole ou sylvicole ;</li> </ul> <p><b>Accompagner le développement et les besoins des circuits de distribution locale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner l'approvisionnement de la restauration collective locale ;</li> <li>- Développer des circuits courts alimentaires.</li> </ul> <p><b>Accompagner les évolutions agricoles en réponse à une demande de consommation locale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et renforcer les unités de 1<sup>e</sup> et 2<sup>nd</sup>e transformation agroalimentaire sur le territoire ;</li> <li>- Permettre aux populations d'accéder à des espaces de culture au sein des quartiers et à proximité des tissus urbains existants par le déploiement de jardins collectifs</li> <li>- Accroissement des espaces de séquestration carbone et utilisation de la biomasse</li> </ul> |

## Gestion des ressources, énergie, pollutions, nuisances et risques

| Diagnostic et Etat initial de l'environnement   | Projet d'Aménagement Stratégique   | Document d'Orientations et d'Objectifs   |
|---|--|--|
| <p>Il ressort un enjeu important de gestion de la ressource en eau en lien avec la capacité d'accueil de populations (assainissement, eau potable) et avec la diversification agricole.</p> <p>La capacité d'accueil du territoire et son développement pérenne réside également dans sa capacité à répondre aux besoins actuels et futurs en énergie tout en s'inscrivant dans la lutte contre le réchauffement climatique. Pour cela, le Maine Saosnois bénéficie de ressources variées pour engager sa transition énergétique et climatique.</p> | <p><b>Veiller à la disponibilité de la ressource en eau pour assurer la durabilité du modèle de développement territorial :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la performance des réseaux ;</li> <li>- Réduire la consommation d'eau et tendre vers une meilleure gestion des besoins dans les nouveaux projets urbains ;</li> <li>- Protéger les abords des points de captage destinés à l'alimentation humaine.</li> </ul> <p><b>Permettre de nouveaux débouchés énergétiques qui respectent le territoire</b> afin de l'inscrire dans une perspective de transition écologique et énergétique.</p> <p><b>Atteindre un mode de développement résilient</b>, porteur d'un territoire moins vulnérable aux aléas climatiques et météorologiques.</p> | <p><b>Mettre en valeur les potentiels énergétiques renouvelables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les déchets ménagers ;</li> <li>- Engager des réflexions sur les possibilités d'implantation des centrales éoliennes ;</li> <li>- Développer la filière bois-énergie ;</li> <li>- Développer, de manière encadrée, les parcs solaires</li> <li>- prévoir une enveloppe de 3 ha pour les ENR.</li> </ul> <p><b>Aller vers une plus grande résilience aux épisodes de stress hydrique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Désimperméabiliser les sols ;</li> <li>- Préserver la trame bleue fonctionnelle par la renaturation des cours d'eau.</li> </ul> <p><b>Préserver la ressource en eau :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les projets d'aménagement ;</li> <li>- Entretenir les milieux aquatiques et leurs abords ;</li> <li>- Préserver la qualité des nappes phréatiques en lien avec la capacité d'accueil actuelle et future du territoire.</li> </ul> <p><b>Protéger les milieux participant à la séquestration carbone :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les espaces boisés ;</li> <li>- Préserver le linéaire bocager ;</li> <li>- Développer des pratiques agricoles innovantes (agroécologie, agroforesterie).</li> </ul> <p><b>Limiter et prévenir le risque inondation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconquérir les zones naturelles d'expansion ; des crues des cours d'eau par la création de zones de rétention temporaire ;</li> <li>- Accroître la capacité d'accueil en dehors des zones de niveau d'aléa élevé.</li> </ul> |

## Indicateurs de suivi

Le schéma de cohérence territoriale étant un document vivant, il doit s'adapter aux évolutions du contexte local.

*« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.*

*Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L.104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision. »*

*Article L.143-28 du Code de l'urbanisme.*

En vertu de cet article, les indicateurs de suivi du SCoT permettent de rendre compte de la nécessité ou non de le réviser, au vu de l'évolution du contexte territorial, à l'occasion de son bilan six ans après son élaboration.

Les indicateurs de suivi doivent concerner en particulier cinq thématiques afin de permettre un suivi de la réalisation des objectifs du SCoT. Il s'agit de :

- Environnement ;
- Transports et déplacements ;
- Maîtrise de la consommation de l'espace ;
- De réduction du rythme de l'artificialisation des sols ;
- Implantations commerciales.

Cette liste, non exhaustive, peut être complétée selon les besoins de la collectivité.

# Indicateurs de suivi - Développement économique, commercial et agricole

| OBJECTIFS DU DOO  | INDICATEURS UTILISÉS   | SOURCE(S)  | FRÉQUENCE       |
|---|--|--|-----------------|
| <b>1. Objectifs relatifs au développement économique et d'activités</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'emplois total</li> <li>Indice de concentration de l'emploi (rapport emplois / actifs occupés)</li> <li>Nombre d'emplois dans les extensions des zones d'activités économiques</li> <li>Nombre d'établissements économiques notamment dans différents domaines cibles : tourisme, industrie, économie sociale et solidaire, énergie renouvelable, diversification agricole</li> </ul> | ACOSS - Données URSSAF<br>INSEE, recensement de la population  | tous les 2 ans  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Surfaces artificialisées et surfaces programmées dans les documents d'urbanisme locaux</li> </ul>   | Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme<br>Observatoire national de l'artificialisation des sols / OSCGE | au fil de l'eau |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Volumes de déchets industriels revalorisés</li> </ul>   | Professionnels du secteur, CC Maine Saosnois   | tous les 2 ans  |
| <b>2. Objectifs relatifs aux commerces et à la revitalisation des centres-villes</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution de la diversité des commerces et services présents au sein des centralités urbaines et villageoises</li> <li>Localisation et surfaces de vente autorisées (en mètre carré de surface de vente) en centralité</li> </ul>   | INSEE, Base permanente des équipements   | au fil de l'eau |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Avancement des projets de requalification des espaces publics dans les centres-bourgs des communes pôles</li> <li>Dispositifs mis en place pour le maintien du commerce de proximité dans les centralités</li> </ul>  | CC Maine Saosnois, communes  | au fil de l'eau |
| <b>3. Objectifs relatifs aux aménagements commerciaux, artisanaux et logistiques</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Localisation et surfaces de vente autorisées (en mètre carré de surface de vente)</li> <li>Avancement des projets de réaménagement / amélioration de la qualité paysagère des sites d'implantation périphérique</li> <li>Dispositifs mis en œuvre pour traiter la vacance commerciale</li> </ul>  | Autorisations d'urbanisme / Autorisation d'exploitation commerciale (CDAC / CNAC)  | tous les 2 ans  |
| <b>4. Objectifs relatifs à la préservation et au développement de l'activité agricole</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution des surfaces agricoles</li> <li>Evolution des surfaces naturelles</li> <li>Evolution des surfaces forestières</li> </ul>  | Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme<br>Observatoire national de l'artificialisation des sols / OSCGE | au fil de l'eau |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'exploitations agricoles</li> <li>Construction de nouveaux bâtiments agricoles</li> </ul>   | RGA, AGRESTE<br>Fichiers fonciers (DGFIP)  | tous les 2 ans  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'équipements de transformation de produits agricoles</li> <li>Nombre d'activités de diversification des exploitations agricoles</li> </ul>  | Intercommunalité, INSEE SIRENE   | tous les 6 ans  |

## Indicateurs de suivi - Capacités d'accueil du territoire

| OBJECTIFS DU DOO   | INDICATEURS UTILISÉS   | SOURCE(S)  | FREQUENCE      |
|--|--|--|----------------|
| <b>5. Objectifs relatifs à la territorialisation des nouveaux logements</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du nombre de logements dans les polarités et dans les communes rurales, par secteur géographique</li> </ul>   | INSEE, recensement de la population  | tous les 2 ans |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de logements commencés et répartition par niveau de pôle et secteurs géographiques</li> <li>Typologie des nouveaux logements et localisation des programmes spécifiques</li> <li>réponse aux besoins des publics particuliers (gens du voyage, seniors en particulier)</li> </ul>  | Sit@del (MEDDE)<br>CC Maine Saosnois   | tous les 2 ans |
| <b>6. Objectifs relatifs à la réhabilitation du bâti existant</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du nombre de logements vacants dans les polarités et dans les communes rurales, par secteur géographique</li> <li>Nombre de dossiers conventionnés dans le cadre de l'OPAH communautaire</li> <li>Evolution de la performance énergétique du parc de logements</li> </ul>   | INSEE, recensement de la population<br>CC Maine Saosnois                                   | tous les 2 ans |
| <b>7. Objectifs relatifs à la densification</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Densité des nouvelles opérations de logements</li> <li>Nombre et part des logements réalisés en enveloppe urbaine depuis 2022</li> <li>Surfaces de friches identifiées pour le renouvellement urbain</li> <li>Rapport entre potentiel foncier brut en enveloppe urbaine et potentiel foncier mobilisable (rappel : au moins 47% des logements à l'échelle de la CC Maine Saosnois)</li> </ul> | Documents d'urbanisme locaux<br>/ autorisation d'urbanisme<br>Fichiers fonciers (DGFIP)    | en continu     |
| <b>7. Objectifs relatifs à la politique de mobilité</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution des pratiques de covoiturage et d'autopartage</li> <li>Aménagements en faveur des nouvelles formes de mobilité</li> <li>Linéaire d'itinéraires cyclables et services associés</li> </ul>  | Documents d'urbanisme locaux<br>/ autorisation d'urbanisme<br>CC Maine Saosnois / communes | tous les 6 ans |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution de la desserte en transport collectif</li> <li>Evolution de la fréquentation des transports en commun</li> </ul>  | Autorité(s) organisatrice(s) des mobilités   | tous les 6 ans |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution de la densité en logements à proximité des arrêts de transport collectif</li> </ul>   | Documents d'urbanisme locaux<br>Fichiers fonciers (DGFIP)                                  | tous les 6 ans |
| <b>8. Objectifs relatifs aux équipements, réseaux et transports collectifs</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du nombre d'équipements et de services de gamme intermédiaire et supérieure</li> <li>Evolution de la couverture en très haut débit et de la couverture téléphonique mobile</li> <li>Déploiement des services numériques communautaires ou publics</li> </ul>  | INSEE, Base permanente des équipements<br>Datafrance<br>CC Maine Saosnois                  | tous les 6 ans |



| OBJECTIFS DU DOO   | INDICATEURS UTILISÉS  | SOURCE(S)  | FREQUENCE      |
|--|---|--|----------------|
| <b>10. Objectifs relatifs à la consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Part des logements réalisés dans l'enveloppe urbaine</li> <li>Part de la surface de bâtiments économiques réalisés en enveloppe urbaine</li> </ul>   | Fichiers fonciers (DGFIP)  | tous les 2 ans |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Surface consommée en extension par secteur géographique et niveau de pôle</li> <li>Surface artificialisée entre 2022 et 2032, puis entre 2032 et 2042</li> <li>Nombre de logements réalisés en densification par secteur géographique</li> </ul> | CEREMA, observatoire de l'observation de l'artificialisation des sols (ANNUEL)       | tous les 2 ans |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Inscription d'objectifs de végétalisation et de pleine terre dans les opérations d'aménagement et l'urbanisme</li> <li>Réalisation d'opérations de désartificialisation, de renaturation et de renouvellement urbain</li> </ul>                  | Documents d'urbanisme locaux / autorisation d'urbanisme<br>Fichiers fonciers (DGFIP) | en continu     |
| <b>11. Objectifs relatifs à la préservation des paysages, des espaces naturels, forestiers et urbains</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du mètre linéaire de haies bocagères</li> <li>Evolution des surfaces boisées</li> </ul>  | BDTOPO (végétation) IGN<br>BD Haies IGN  | tous les 2 ans |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution des surfaces des milieux naturels associés aux espaces de vallées</li> </ul>   |  |                |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Identification de cônes de vue sur le grand paysage et les paysages urbains</li> </ul>   | Documents d'urbanisme locaux   | en continu     |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Projets de requalification et d'aménagement paysagers des traversées de villages et de bourgs</li> <li>intégration de mesures paysagères dans les projets urbaines, en extension comme en renouvellement</li> </ul>                              | Documents d'urbanisme locaux<br>Communes / CC Maine Saosnois                         | en continu     |
| <b>12. Objectifs relatifs à la protection des espaces, de la biodiversité des continuités écologiques et de ressource en eau</b> | Voir Rapport environnemental du SCoT-AEC  | Données Office Français de la Biodiversité   | tous les ans   |
| <b>13. Objectifs relatifs à la transition énergétique et climatique, et à la prévention des risques</b>                          | en sus : <ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi des espèces exotiques envahissantes (floristiques et faunistiques)</li> </ul>   |  |                |