



SCoT - AEC MAINE SAOSNOIS

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

**Annexe 4 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET JUSTIFICATION DES
OBJECTIFS DANS LE DOO**

SCoT

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



SOMMAIRE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 2010-2020	p.3
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION	p.5
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	p.8
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	p.17

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2010 ET 2020

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT fixe comme objectif de « Préserver l'espace », c'est-à-dire de limiter l'artificialisation des espaces agricoles naturels et forestiers (NAF). Cet objectif est relayé dans le DOO à l'objectif relatif à la consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, les dynamiques d'artificialisation des 10 dernières années dans le Maine Saosnois ont fait l'objet d'une étude spécifique.

Le référentiel de la dernière décennie

Celle-ci s'appuie sur **l'observatoire de l'artificialisation national** qui vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace. Il fournit les données annuelles de consommation d'espaces par commune, pour suivre la trajectoire de l'artificialisation. Ces données sont agrégées à l'échelle de la CC Maine Saosnois et des 3 secteurs géographiques.

Ce suivi chiffré de la consommation d'espaces permet d'aider les territoires à répondre à l'un des objectifs de la loi « Climat et résilience », pour atteindre le Zéro artificialisation nette (ZAN). La loi stipule en effet dans son article 194 : « pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ».

Flux d'artificialisation pendant la dernière décennie 2010-2020

secteurs géographiques	2010-2020			Total
	activité	habitat	autres	
Nord	23	45	1	69
Ouest	13	29	2	44
Sud	5	59	3	68
SCoT Maine Saosnois	41	133	6	181
moyenne /an	4,1	13,3	0,6	18,1

Source : données CEREMA / traitement ATOPIA - autres : occupation mixte ou inconnue.

Pendant la dernière décennie, ce sont 181 ha qui ont été artificialisés, soit 18,1 ha par an en moyenne. On observe que l'artificialisation a d'abord été le fait du

développement de l'habitat, avec 13,3 ha par an en moyenne sur les 18,1 ha d'artificialisation totale. Elle représente entre 65% du total du secteur Nord et jusqu'à 87% des terres artificialisées du secteur Sud (en moyenne, 74% à l'échelle du Maine Saosnois).

Le secteur Nord (structuré autour des pôles mamartin et de Saint-Cosme-en-Vairais), s'il représente 38% de l'artificialisation totale, concentre plus de la moitié de celle à vocation d'activité économique, en lien avec les développements réalisés sur le pôle mamartin.

Le secteur Sud (structuré autour du pôle de Bonnétable) représente 44% des flux d'artificialisation d'habitat du Maine Saosnois sur la dernière décennie, alors qu'il ne représente que 30% de la population des ménages (recensement 2017).

Enfin, le secteur Ouest (structuré autour du pôle de Marolles-les-Braults) présente 24% du flux d'artificialisation du Maine Saosnois, pour 23% de la population des ménages, avec une répartition d'environ un tiers pour l'activité économique et deux tiers pour l'habitat.

Le scénario au fil de l'eau

Si l'artificialisation continuait ainsi, celle-ci représenterait au total 362 ha sur les 20 prochaines années :

Artificialisation au fil de l'eau sur la période de mise en œuvre du SCoT

Artificialisation totale 2022-2042 (fil de l'eau)	
total en ha	en ha/an
362	18,1

Ce scénario au fil de l'eau nous servira à comparer les objectifs du SCoT et vérifier l'atteinte des objectifs fixés dans le PAS.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION

Les objectifs de modération de consommation d'espaces NAF sont fixés dans le DOO à l'objectif 10 « Consommation économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain » :

Secteurs géographiques	Objectifs de densification - Part minimum des constructions neuves à réaliser en enveloppe urbaine	Objectifs relatifs à la consommation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers			
		Développement résidentiel en extension	Activités économiques et commerciales	Total surfaces maxi en extension (en ha)	
		Densité brute (log/ha)	Surfaces maxi (en ha) en extension	Surfaces maxi (en ha) en extension	
Secteur nord	50%		14	20	34
Pôle majeur - Mamers / Saint-Longis / « le Magasin » (St-Rémy-des-Monts)	55%	20	5	13,5	18,5
Pôle secondaire -Saint-Cosme-en-Vairais	45%	17	3	6,5	9,5
Pôles relais	45%	15	2	0	2
Communes rurales	45%	15	4	0	4
Secteur ouest	45%		10	15	25
Pôle secondaire - Marolles-les-Braults	45%	17	5	15	20
Pôles relais	45%	15	2	0	2
Communes rurales	45%	15	3	0	3
Secteur sud	45%		10	3	13
Pôle secondaire - Bonnétable	45%	17	5	3	8
Pôles relais	45%	15	2	0	2
Communes rurales	45%	15	3	0	3
Pôles relais - zones artisanales de proximité				5	5
Projets touristiques				4	4
Projets Energies renouvelables entraînant de la consommation d'espace				3	3
SCoT Maine Saosnois	47%	17	34	50	84

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION

L'analyse des dynamiques d'artificialisation des 10 dernières années sur le territoire Maine Saosnois a permis d'élaborer des limites d'artificialisation à respecter pour rester en accord avec les objectifs fixés à l'échelle :

- nationale : Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 ;
- régionale :
 - en Pays de la Loire, Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces NAF à l'horizon 2050 ;
 - en Normandie (communes d'Origny-le-Roux et de Suré), contribuer à l'objectif de division par deux, au niveau régional, entre 2020 et 2030, de la consommation des espaces NAF, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 - 2015 ;

Les objectifs de mobilisation foncière inscrits dans le DOO du SCoT permettent une réduction de la consommation comparée au scénario au fil de l'eau établi précédemment.

En effet, **ces objectifs permettent de réduire de 77% la consommation d'espaces NAF sur le territoire en comparaison au rythme d'artificialisation de la dernière décennie** :

Artificialisation totale 2010-2020	
total en ha	en ha/an
181	18,1
-79%	
Artificialisation maximum programmée 2022-2042	
total en ha	en ha/an
84	4,2

Le DOO a également comme objectif, en accord avec les ambitions nationale et régionales en matière de ZAN, d'ancrer le territoire dans une perspective de réduction de la consommation foncière. Ainsi, la période d'application du SCoT a été divisée en deux décennies distinctes en matière de programmation foncière.

Pendant la première décennie (2022 - 2032), l'objectif est de réduire le rythme d'artificialisation à 5,7ha/an en moyenne sur le territoire, représentant une baisse de 67% par rapport à la période 2010-2020.

Enfin, pendant la deuxième décennie, le DOO fixe une enveloppe foncière de 27 ha (2,7 ha/an).

Cet objectif représente une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à celle de 2022-2032 sur le territoire, et une réduction de 86% du rythme d'artificialisation par rapport à la période 2010-2020.

Artificialisation totale 2010-2020	
total en ha	en ha/an
181	18,1

Programmation du DOO Artificialisation		
périodes	total en ha	en ha/an
2022-2032	57	5,7
2032-2042	27	2,7
2022-2042	84	4,2

EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

Les objectifs de modération de consommation foncière résultent d'une réflexion systémique portant sur les ambitions démographiques à 20 ans pour le territoire Maine Saosnois, les besoins en logements que ces ambitions induisent et les modalités de réponse à ces besoins.

Aussi, nous prévoyons de présenter, dans le développement suivant, les différentes hypothèses retenues permettant d'atteindre la modération effective de la consommation foncière inscrite au DOO.

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

La réponse aux besoins en logements des habitants, à 20 ans, s'inscrit dans une approche double :

- La réponse aux besoins du point mort, c'est-à-dire, les logements à produire pour maintenir la population des ménages à niveau ;
- L'accompagnement des ambitions démographiques souhaitées.

Cette démarche prospective s'inscrit dans un processus de réflexion qui permet d'assurer la cohérence des capacités d'accueil futures avec les dynamiques passées observées et définir au plus juste les besoins de production de logements, ceux de construction neuve et les besoins fonciers induits par le projet.

Préambule méthodologique

• Population de base

La réponse aux besoins en logements des habitants du SCoT s'appuie sur la notion de population. Or, plusieurs données de population sont produites par l'INSEE : population municipale et population des ménages. Celles-ci n'étant pas identiques (par exemple, la première est de 28 177 habitants et la seconde de 27 511 personnes en 2017), il convient de préciser celle utilisée pour les projections démographiques.

La population municipale comprend les personnes :

- ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté ;
- détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune ;

- les sans-abri recensées sur le territoire de la commune ;
- résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

La population des ménages

Un ménage désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.

Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

La population des ménages ne prend pas en compte les résidents des habitations mobiles, des sans-abris, et des personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) (=vivant hors ménage).

Aussi, dans la mesure où le SCoT doit prévoir les besoins en logements de ses habitants, la population de base aux réflexions programmatiques est **la population des ménages**.

Enfin, les réflexions en termes de projection démographique consistent en une estimation chiffrée de données de populations futures. Elle s'appuie sur des scénarios et sur des tendances, mais également sur une démarche de prospective démographique (qualitative) dépendant de la stratégie du SCoT.

• Données de recensement disponibles mobilisées

Les réflexions pour définir les besoins en logements de la population induits par le projet porté par le SCoT ont été engagées fin 2020. Elles ont mobilisé les résultats du recensement de la population 2017, diffusées pour la première fois le 29 juin 2020.

Les réflexions sur le DOO ayant abouti mi-2022, aucune actualisation des ambitions démographiques n'a été opérée.

• Notion de logements

Les besoins en logements de la population mobilisent les notions de « logements » (total des unités du parc, qu'il s'agisse de logements vacants, de résidences secondaires et de résidences principales) et de « résidences principales » (les logements pour la population permanente, celle qui habite le territoire à l'année).

EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

1// Des ambitions démographiques en appui de réflexions prospectives

Analyse du référentiel démographique passé

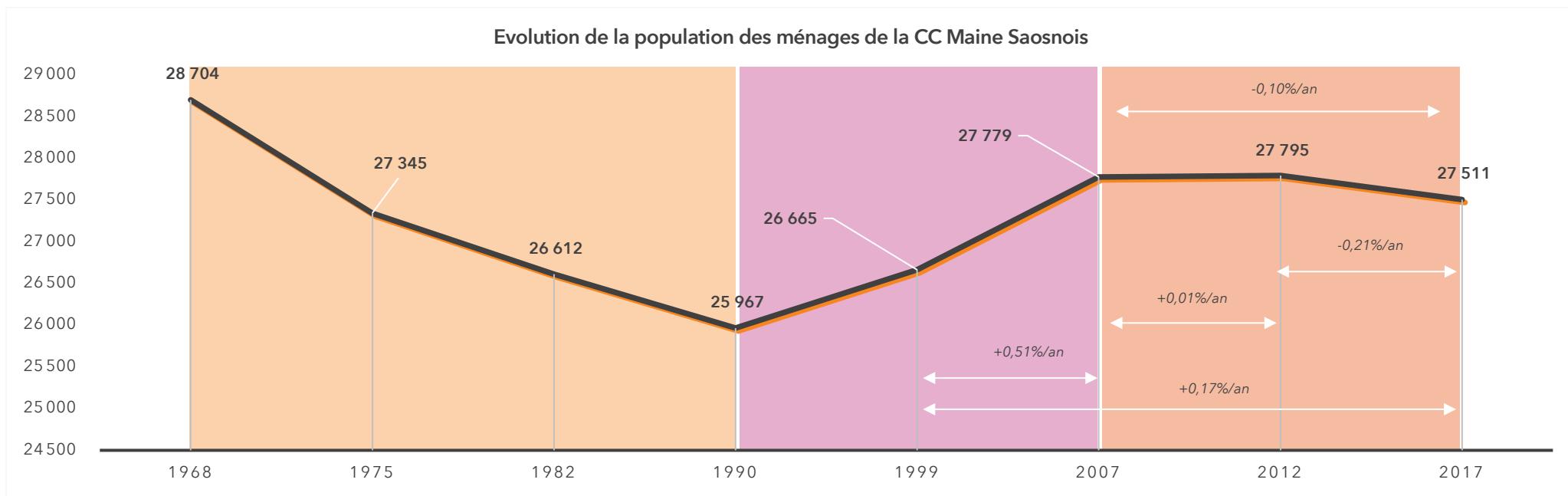
Pour définir les ambitions démographiques des 20 prochaines années, il a d'abord été rappelé celles passées. Depuis 1968, le territoire Maine Saosnois a rencontré 3 dynamiques démographiques bien distinctes :

- **1968-1990**, avec une déprise démographique, notamment des communes les moins peuplées, soulignée par une perte moyenne de 124 personnes par an sur cette période ;
- **1990-2007**, avec une reprise démographique assez vigoureuse, qui rattrape presque le niveau de population de la fin des années 1960. Sur cette période, les ménages du territoire gagne 1812 personnes, soit 107 par an ;
- **depuis 2007**, la population se stabilise autour de 27 600 personnes, avec une tendance légèrement baissière (-27 personnes par an).

Afin de proposer des hypothèses démographiques ambitieuses mais现实的, les dynamiques passées ont été étudiées de manière à saisir les épiphénomènes et à dégager les tendances durables. Les dynamiques à moyen terme ont servi de base (1999-2017) aux réflexions sur les ambitions démographiques envisagées par les élus du territoire Maine Saosnois, en leur permettant de juger de la pertinence des hypothèses de développement proposées.

Sur cette période globale, la population a cru de manière modérée (+0,17%/an), avec, à chaque période intercensitaire, une dynamique différente :

- 1999-2007 : la plus forte croissance démographique (+0,51%/an), avec +1114 personnes, soit +139/an ;
- 2007-2012 : la stabilisation de la population autour de 27 785 personnes et un taux de croissance annuel moyen de +0,01%/an ;
- sur la dernière période intercensitaire, la population des ménages engage une nouvelle baisse, de -0,21%/an (-57 personnes par an).



EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

Ambitions démographiques proposées

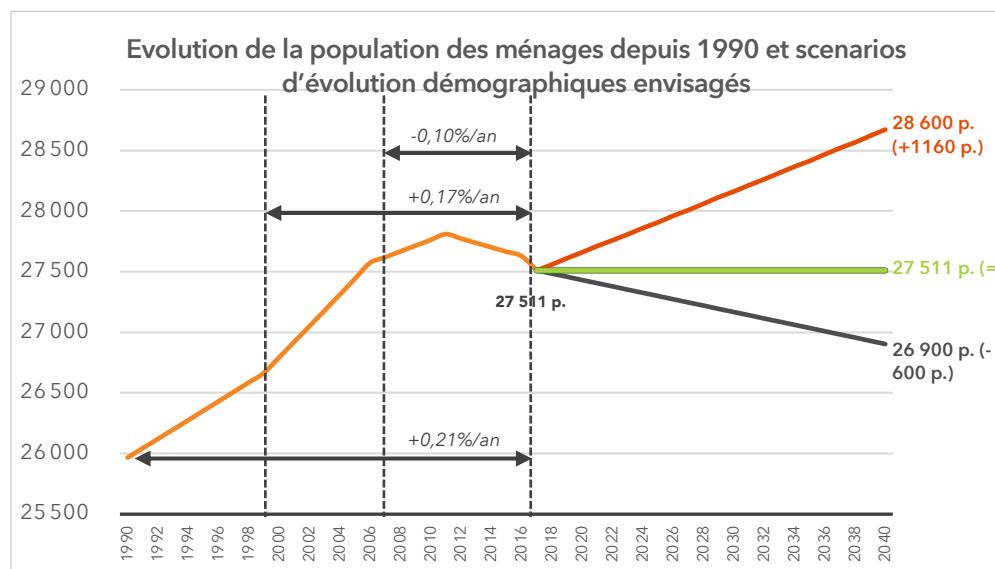
A l'appui des tendances d'évolutions démographiques et résidentielles identifiées dans le diagnostic (et synthétisées page précédente), des projections OMPHALE 2050 publiées par l'INSEE à l'échelle des Pays de la Loire, et de propositions alternatives, les élus de Maine Saosnois ont étudié trois hypothèses de croissance différencierées :

- Scénario 1** : +0,18%/an, projection OMPHALE INSEE correspondant aux territoires peu dynamiques des Pays de la Loire ; la population projetée est de 28 670 personnes ;
- Scénario 2** : 0%/an, correspondant à une stabilisation de la population au niveau actuel (27 511 personnes en 2017) ;
- Scénario 3** : -0,10%/an, correspondant à la poursuite de la baisse démographique observée sur les 10 dernières années (26 900 personnes d'ici 20 ans).

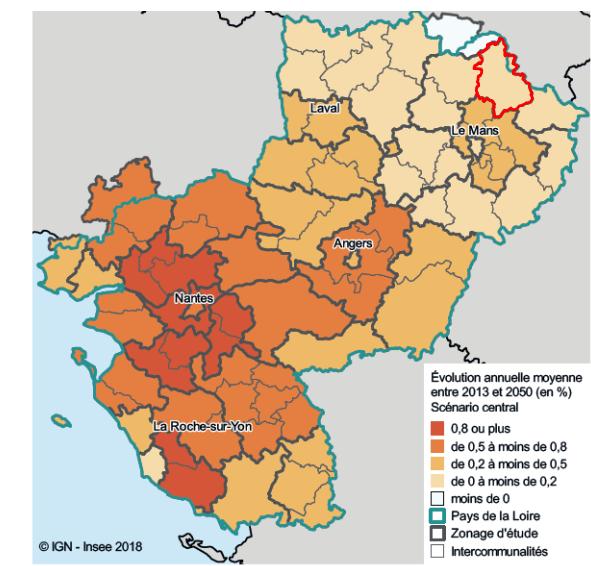
Les tendances lourdes à prendre en compte

Les ambitions démographiques pour les 20 ans à venir doivent prendre en compte :

- L'accentuation du vieillissement de la population**, avec déjà une surreprésentation des classes sociales modestes, ce qui suppose un accompagnement spécifique (adaptation des logements, services). A horizon 2050 (projections OMPHALE) :
 - un tiers de personnes de 65 ans et plus, contre un quart aujourd'hui ;
 - une diminution des adolescents / jeunes adultes ;
 - une attractivité des ménages actifs (25-44 ans) relativement jeunes en âge d'avoir des enfants ;
- Les projections démographiques produites par l'INSEE à horizon 2050, qui prévoient **une croissance comprise entre 0 et +0,18%/an dans les territoires les moins dynamiques des Pays de la Loire** (dont Maine Saosnois).



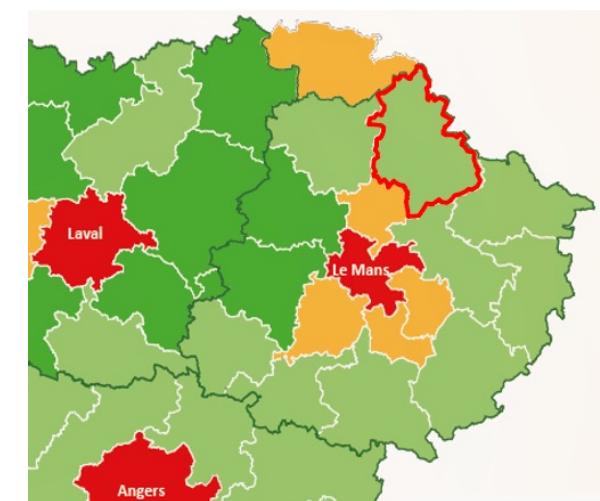
Evolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2050 selon le scénario central OMPHALE



Profils intercommunaux du vieillissement de la population régionale

Sources :
En haut - Projections de population : une croissance concentrée à l'ouest et un fort vieillissement; INSEE Analyses Pays de la Loire, n°61, juin 2018

En bas - Vieillissement de la région Pays de la Loire - Etat des lieux et perspectives démographiques, Gérontopôle, Autonomie Longévité Pays de la Loire, octobre 2019



Profil urbain ; profil périurbain ;
profil rural ; profil périphérique

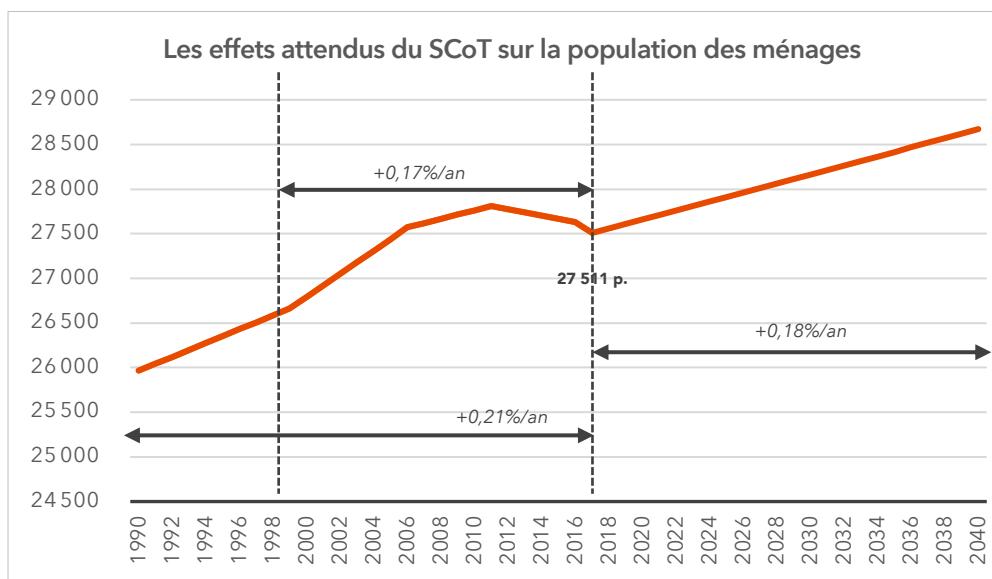
EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

Le scénario retenu par les élus de la CC Maine Saosnois

Il s'agit, à travers le projet de territoire porté par le SCoT d'impulser une nouvelle dynamique, des nouveaux modes de faire pour adapter le territoire et lui permettre de continuer à répondre aux besoins de sa population.

Le scénario retenu (+0,18%/an) exprime le souhait d'affirmer un niveau de croissance résidentielle qui renoue avec la dynamique des 20 dernières années (+0,17%/an) et considère la baisse de la période 2012-2017 comme un épisode soulignant les limites du modèle de développement local d'alors. Il fait également siennes les projections OMPHALE de l'INSEE réalisées pour les territoires ligériens les moins dynamiques, auxquels le Nord Sarthe fait partie.

Le niveau de +0,18%/an sur 20 ans apparaît comme un rythme d'évolution démographique envisageable, crédible et cohérent. En effet, l'objectif est de miser sur l'accueil en milieu rural et la perspective d'un regain d'attractivité des espaces ruraux vis-à-vis des métropoles.



Dès lors, après avoir rappelé les lignes directrices sur lesquelles ils s'étaient engagés au travers de leur PAS, les élus de Maine Saosnois se sont accordés sur l'hypothèse d'un accroissement démographique permettant d'atteindre une population des ménages totale de **28 600 p. (+1100 p.)** pour les 20 prochaines années.

En effet, la stratégie résidentielle portée par le PAS vise à conforter l'attractivité résidentielle du territoire en lien avec l'ambition d'affirmer Maine Saosnois comme un territoire rural vivant et attractif, au développement équilibré et de qualité.

Justification de la pertinence du scénario

Cette perspective de croissance de +0,18%/an s'appuie sur les postulats suivants :



Postulat 1 : elle s'appuie sur une croissance déjà connue sur le territoire au cours des périodes passées, exception faite d'un décrochage démographique associé à la conjoncture économique et financière de 2008

Le scénario de prospective démographique retenu par le SCoT est équivalent à l'augmentation de la population en tenant compte des effets de la crise financière de 2008. Ainsi, la perspective du SCoT est de réengager le territoire sur cette dynamique connue.



Postulat 2 : s'inscrire dans les projections OMPHALE Pays de la Loire, le Maine Saosnois accueillant des jeunes ménages en âge d'avoir des enfants.

En lien avec la stratégie de valorisation de son identité locale propre, entre Saosnois, Perche et Normandie, Maine Saosnois renforce son attractivité vis-à-vis des ménages jeunes, qui s'installent et confortent les prévisions OMPHALE en matière de solde migratoire (+10% de 25-40 ans et de moins de 15 ans sur la période 2013-2050 pour les territoires peu denses et à faible dynamique démographique).



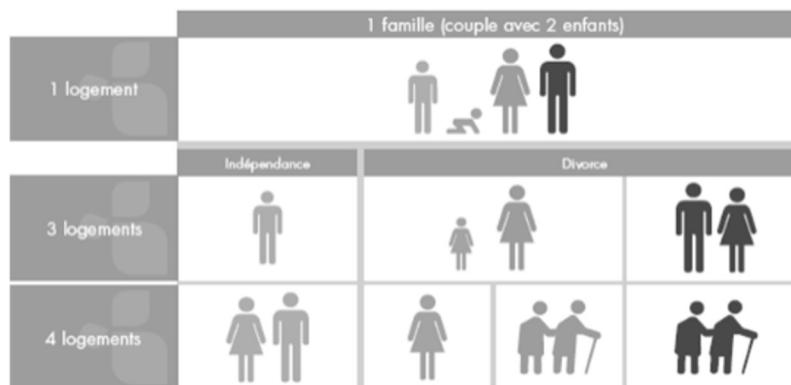
Postulat 3 : Une attractivité renforcée en faveur d'actifs résultant de la stratégie d'ouverture et de développement économique du territoire

Le Maine Saosnois est appelé à bénéficier d'une attractivité renouvelée sur les jeunes actifs dans la mesure où il développe une stratégie de coopération et d'interactions socio-économiques renforcées avec les agglomérations voisines (Le Mans, Alençon, Région parisienne, etc.), favorisant la création d'emplois sur le territoire, et met en œuvre les dispositifs nécessaires à la reconquête d'un parc immobilier répondant aux aspirations des jeunes actifs. Aussi, si le vieillissement de la population est à l'œuvre, le desserrement des ménages ralentit.

EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

2// Hypothèses retenues en matière de desserrement des ménages

Le desserrement des ménages correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages (TMM), liée aux au vieillissement et à l'évolution des comportements sociaux (décohabitation des jeunes, séparations et familles monoparentales, etc.) Elle entraîne une augmentation du besoin de résidences principales à population constante.



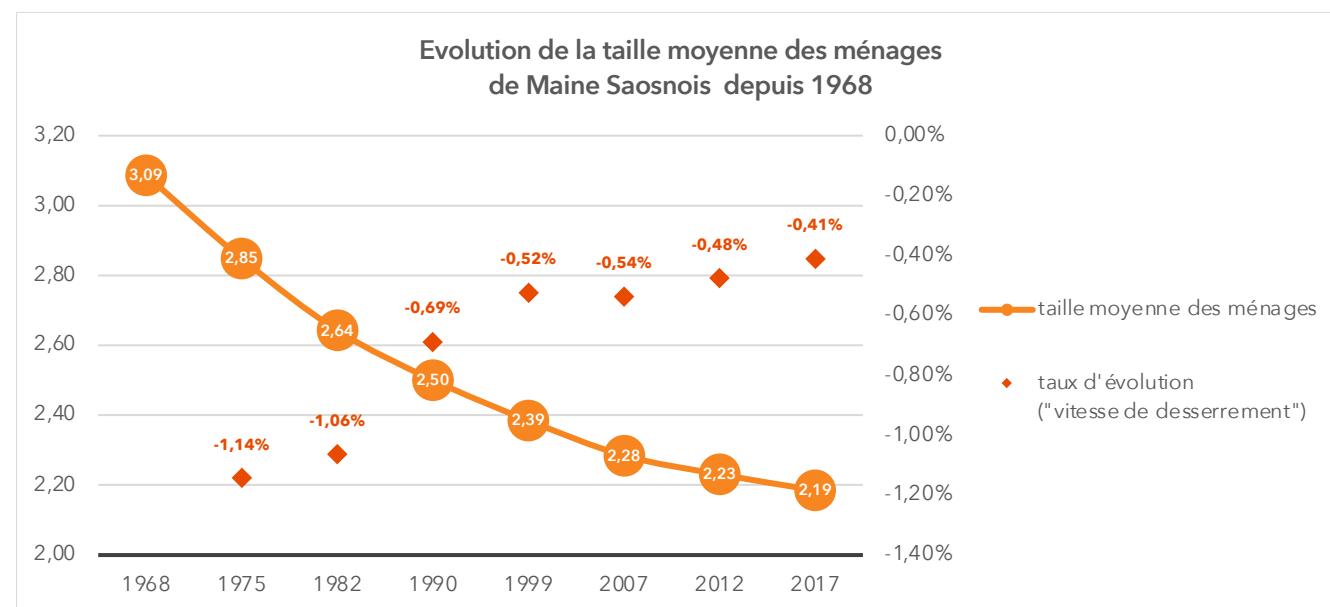
Sur le long terme, le desserrement des ménages a été rapide sur la période 1968-1990, passant de 3,09 à 2,50 personnes par ménage (-0,95%/an), puis a fortement ralenti avec un taux d'évolution annuel moyen qui tend vers -0,40%/an en 2017, et une TMM de 2,19 personnes.

Afin de calculer les besoins de logements liés au desserrement des ménages, il s'agit de prendre en compte à la fois les tendances lourdes exposées ci-avant (poursuite du vieillissement général) et les implications de la mise en œuvre du projet stratégique du SCoT, en faveur de **l'accueil de ménages en âges d'avoir des enfants et le vieillissement sur le territoire des ménages 40 ans et plus** (en prenant en compte la faiblesse des revenus des ménages qui limite les départs des retraités pour d'autres régions françaises).

Aussi, l'hypothèse retenue à horizon 20 ans est **une taille moyenne des ménages de 2,08 personnes, soit un rythme de desserrement de -0,24%/an** à l'échelle du territoire Maine Saosnois (quasi division par deux du rythme de desserrement) :

En synthèse

- **un desserrement qui ralentit mais se poursuit et induit un besoin de 620 logements.**
- **une croissance démographique d'ici 20 ans qui induit un besoin de 485 logements (+1 100 personnes / 2,08 = 485 logements).**



EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

Secteurs géographiques	en 2017		Projection à 20 ans			Besoins en logements à 20 ans		
	Population des ménages en 2017	Taille moyenne des ménages en 2017	Population des ménages	Croissance démographique	Taille moyenne des ménages	pour le desserrement des ménages	pour la croissance démographique	Total
Nord	12 946	2,12	13 340	395		190	190	380
pôle majeur	5 527	1,97	5 639	112	1,97	15	55	70
pôle secondaire	1 970	2,08	2 092	122	1,97	50	60	110
pôles relais	2 178	2,30	2 253	75	2,21	40	35	75
communes rurales	3 271	2,31	3 357	86	2,17	90	40	130
Ouest	6 253	2,25	6 501	248		170	120	290
pôle secondaire	2 070	2,05	2 198	128	1,97	40	65	105
pôles relais	1 285	2,43	1 329	44	2,26	40	20	60
communes rurales	2 898	2,35	2 974	76	2,19	90	35	125
Sud	8 312	2,24	8 687	375		260	180	440
pôle secondaire	3 720	2,08	3 950	230	1,98	95	115	210
pôles relais	3 010	2,37	3 114	104	2,19	105	45	150
communes rurales	1 582	2,44	1 624	42	2,22	65	20	80
SCoT Maine Saosnois	27 511	2,19	28 529	1 018	2,08	615	485	1 115

+0,18%/an

-0,24%/an

EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

3// Hypothèses retenues en matière d'effets des objectifs du SCoT sur le parc résidentiel

Plusieurs points de la stratégie du SCoT viennent influencer sur les évolutions du parc de logements :

- D'une part, elle vise à engager une dynamique forte de revitalisation de l'ensemble des patrimoines bâtis, qui suppose des effets en termes d'attractivité résidentielle et touristique. Cela s'appuie autant sur l'adaptation du parc de logements anciens, parfois délaissés ou plus adaptés, la reconquête des tissus bâtis constitués et la requalification de l'existant pour répondre aux besoins de logements de sa population actuelle et future.

Cela a donc un effet :

- sur l'évolution du nombre de logements vacants (résorption)** : - 340 logements environ sont remis sur le marché immobilier local pour de la résidence principale, avec des efforts importants sur les pôles (70% des hypothèses) ;
- et sur **les besoins en logements pour prendre en compte les besoins de renouvellement du parc** (c'est-à-dire nécessaires pour contrebalancer les logements détruits) induit par les opérations de curetage d'îlots (dans le cadre des opérations de revitalisation des centres-bourgs et centres-villages) ou d'adaptation des logements préexistants (exemple de fusion de petits logements).

« Besoins en logements » ≠ « Besoins en construction neuve » : le besoin de logements qu'il reste à construire après avoir pris en compte l'impact de l'évolution du parc de logements existant (remise sur le marché des logements vacants, évolution des résidences secondaires, renouvellement urbain).

- D'autre part, elle souhaite conforter la dimension touristique locale en tirant parti du phénomène de desserrement du Perche que le territoire rencontre déjà et en l'ancrant plus dans les dynamiques patrimoniales.

Cela a donc un effet :

- sur l'évolution du nombre de résidences secondaires et occasionnelles**, dans un marché immobilier qui reste peu tendu : des résidences secondaires qui privilégient le pôle mamartin, en lien avec les aménités développées.
- sur l'évolution du nombre de logements vacants dans les communes rurales des secteur Nord et Ouest**, qui voient leur attractivité renforcée et remobilisés les logements vacants. Le secteur Sud, peu concerné en 2017 par la vacance du parc de logements contribue seulement au titre de son pôle urbain (7,8% de logements vacants en 2017 dans les communes rurales).
- Enfin, elle vise la pérennisation des espaces agricoles pour l'activité d'exploitation et souhaite que soit limitée la présence de tiers à proximité de l'appareil productif. En centralité urbaine et villageoise, il est également poursuivi la pérennisation de l'appareil commercial de proximité. Aussi, le postulat du SCoT est de ne pas s'appuyer sur les changements de destination pour la création de nouveaux logements.

Les changements de destination des bâtiments agricoles n'ont pas été pris en compte dans la mesure où le maintien des activités agricoles est l'objectif principal et nécessite le maintien des bâtiments d'exploitation.

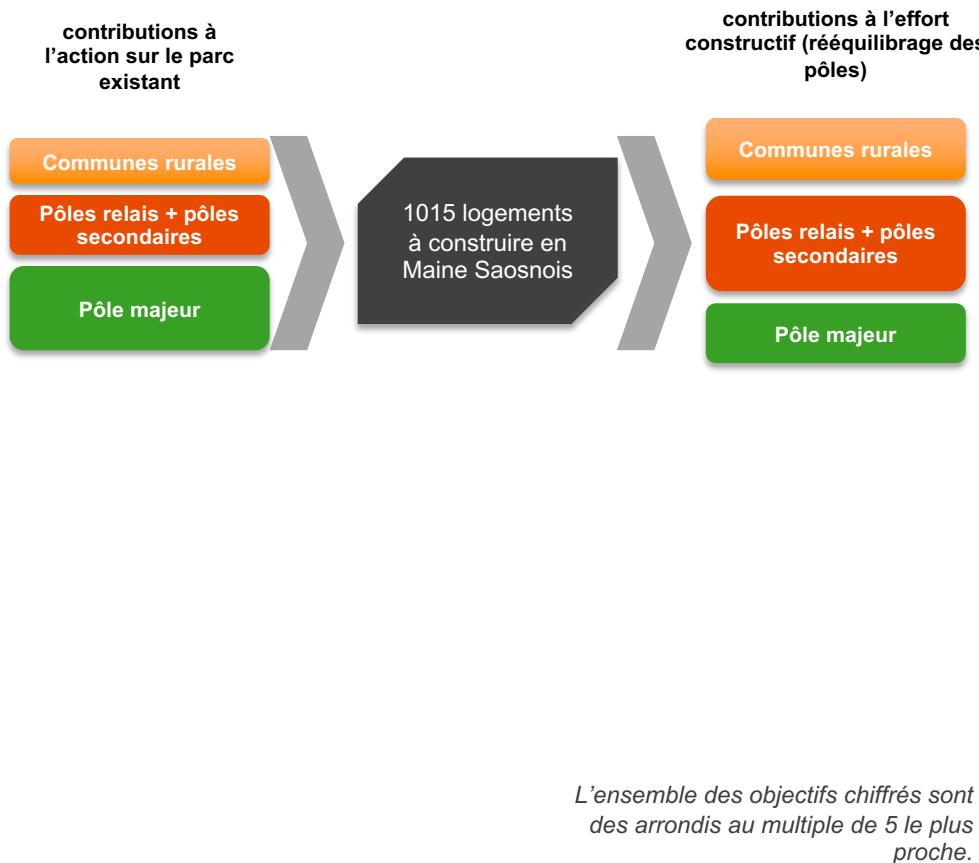
Secteurs géographiques	Besoin en logements	Evolution des résidences secondaires	Evolution des logements vacants	Renouvellement du parc de logement	Besoins en construction neuve
Nord	380	0	-200	120	310
pôle majeur	70	20	-100	60	50
pôle secondaire	110	-20	-20	40	115
pôles relais	75	20	-20	20	95
communes rurales	130	-20	-60	0	50
Ouest	290	0	-80	60	270
pôle secondaire	105	10	-20	40	135
pôles relais	60	-10	-20	20	50
communes rurales	125	0	-40	0	85
Sud	440	0	-60	60	440
pôle secondaire	210	0	-40	40	210
pôles relais	150	0	-20	20	150
communes rurales	80	0	0	0	80
SCoT Maine Saosnois	1 115	0	-340	240	1 015
pôle majeur	70	20	-100	60	50
pôles secondaires	435	-10	-80	120	460
pôles relais	265	10	-60	60	295
communes rurales	335	-20	-100	0	215

EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

4// Territorialisation des objectifs de construction neuve en lien avec l'objectif de renforcement de l'armature urbaine du SCoT

La stratégie du SCoT vise à renforcer les pôles au profit de l'ensemble du territoire. Aussi, la répartition des besoins en constructions neuves contribue elle-même à l'atteinte des objectifs poursuivis, par une répartition de l'effort constructif qui ne découle pas seulement des hypothèses d'actions sur le parc existant et les besoins induits par les démolitions / reconstructions par niveau de polarités (cf. page précédente), mais également de l'ambition de renforcer d'abord les pôles du territoire. Aussi, les besoins totaux de constructions neuves ont été reventilés suivant le rééquilibrage de cet effort.

En synthèse :



Afin de favoriser le maillage territorial, la programmation résidentielle a été territorialisée. L'effet de cette territorialisation est de pérenniser l'offre commerciale et de services des principaux pôles du territoire par un effort plus important de construction dans ces communes :

- Réaffirmer le rôle du Pôle Mamartin (Mamers et Saint-Longis pour la fonction résidentielle, en lien avec la continuité bâtie) dans l'armature urbaine de Maine Saosnois tout en prenant en compte les contraintes inhérentes au pôle (faible disponibilité foncière, opération de rénovation et de requalification urbaine de quartiers d'habitat collectif) qui limitent les capacités de développement de l'offre de logements neufs ;
- Renforcer la capacité d'accueil des 3 communes pôles secondaires (Marolles-les-Braults, Bonnétable, Saint-Cosme-en-Vairais) ;
- Entretenir un développement mesuré des communes relais et des communes rurales par des capacités permettant de maintenir leur vitalité.

Ces tendances s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PAS.

Secteurs géographiques	Constructions neuves à réaliser	/an	part de la construction neuve	moyenne construction neuve par commune du niveau de polarité
Nord	455	23	45%	
pôle majeur	205	10	20%	100
pôle secondaire	100	5	10%	100
pôles relais	50	3	5%	17
communes rurales	100	5	10%	5
Ouest	285	14	28%	
pôle secondaire	150	8	15%	150
pôles relais	50	3	5%	25
communes rurales	80	4	8%	6
Sud	275	14	27%	
pôle secondaire	150	8	15%	150
pôles relais	50	3	5%	17
communes rurales	70	4	7%	12
SCoT Maine Saosnois	1 015	51		

EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

5// Définition des besoins fonciers à vocation résidentielle

Secteurs géographiques	Besoins en logements à construire en 20 ans	Objectifs de logements à réaliser en enveloppes urbaines		Logements nécessitant un besoin foncier		Objectifs de densités minimales pour les logements à réaliser en extension	Besoins fonciers maximum en extension
		%	Nb logements	%	Nb logements		
Nord	456	50%	225	50%	230		14
pôle majeur	203	55%	111	45%	91	20	5
pôle secondaire	101	45%	46	55%	56	17	3
pôles relais	51	45%	23	55%	28	15	2
communes rurales	101	45%	46	55%	56	15	4
Ouest	284	45%	128	55%	156		10
pôle secondaire	152	45%	68	55%	84	17	5
pôles relais	51	45%	23	55%	28	15	2
communes rurales	81	45%	36	55%	45	15	3
Sud	274	45%	123	55%	150		19
pôle secondaire	152	45%	68	55%	84	17	5
pôles relais	51	45%	23	55%	28	15	2
communes rurales	71	45%	32	55%	39	15	3
SCoT Maine Saosnois	1 013	47%	476	53%	537	17	34
Cette colonne correspond au besoin total de logements à construire nécessaires pendant la période du SCoT	Cette colonne correspond au besoin total de logements à construire nécessaires pendant la période du SCoT	La déclinaison différenciée des objectifs d'optimisation des tissus répond à la volonté de renforcer les polarités du territoire et de tenir compte des différences typologiques et paysagères existantes entre les EPCI	Cette colonne correspond au nombre de logements restant à produire (A-B) et nécessitant un besoin foncier en extension.	La déclinaison différenciée des objectifs de densités minimales vise à assurer, pour chaque niveau de l'armature, un effort d'intensification ambitieux mais cohérent avec la capacité d'absorption des tissus bâties de ces niveaux de densités	Cette colonne correspond au volume foncier nécessaire pour réaliser les objectifs de la colonne C dans le respect de ceux de la colonne D		

EVALUATION DES BESOINS FONCIERS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU SCOT

LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1/ Accompagner la stratégie de développement territorial

Les postulats retenus pour évaluer le nombre d'emplois à créer induit par la stratégie du SCoT sont les suivants :

Indicateurs économiques	Hypothèse de tendance retenue pour les 20 ans à venir	aujourd'hui	dans 20 ans
Pop des 15-64 ans		59%	56%
Taux d'activité		75%	76%
Taux de chômage		13%	10%
Indice de concentration d'emploi		81%	84%

- Population des 15-64 ans dans la population totale** : si l'objectif du SCoT est de réactiver son attractivité sur les jeunes ménages, le postulat intègre la tendance lourde au vieillissement de la population, ce qui réduit d'autant la part des personnes en âge de travailler dans la population totale.
- Taux d'activité** (nombre d'actifs dans la population en âge de travailler) : une amélioration de l'activité de la population par une légère amélioration de l'insertion professionnelle des publics aujourd'hui précaires par la mise en place de réseaux de solidarité favorisant le retour à l'emploi (économie sociale et solidaire) couplée au maintien de l'activité de la population à niveau actuel.
- Taux de chômage** : le SCoT souhaite rapprocher ses populations actives de l'emploi au travers d'un meilleur accès aux offres de formations en lien avec les agglomérations voisines et attirer des populations d'actifs. Aussi, il est retenu un taux de 10% de chômeurs (sur la base des données de l'INSEE), soit 3 points de pourcentage de moins que le niveau de 2017 et soit un taux qui reste relativement élevé par rapport aux dynamiques nationales actuelles.
- Indice de concentration de l'emploi** : la stratégie du SCoT vise de plus fortes retombées locales des atouts intrinsèques du territoire, ce qui implique l'engagement d'une dynamique renouvelée de créations d'emplois, et un rapport emplois / actifs occupés qui s'améliore.

Les données résultant de ces postulats sont les suivantes :

	aujourd'hui	dans 20 ans
Pop des 15-64 ans	16 288	16 016
Actifs 15 ans et plus	12 242	12 172
Actifs occupés 15 ans et plus	10 687	10 955
Chômeurs 15 ans et plus	1 554	1 217
Emplois au lieu de travail	8 631	9 202

Soit la nécessité d'accompagner le besoin de 570 emplois environ supplémentaires sur le territoire Maine Saosnois à horizon 20 ans.

Compte-tenu des caractéristiques de l'appareil économique local, fortement dominé par de grands sites productifs, que le SCoT entend conforter, et le tissu artisanal vigoureux, dont le SCoT accompagne les besoins, il a été retenue l'hypothèse de 55% des emplois supplémentaires créés en espaces d'activités économiques (314 unités).

Il a été retenu une densité de 13 emplois à l'hectare pour les nouvelles surfaces d'activités, compte-tenu des caractéristiques actuelles du tissu économique local. **Aussi, le besoin foncier pour accompagner le projet de développement du territoire porté par le SCoT s'élève à 24 ha pour les activités économiques.**

2/ Conforter le développement d'activités spécifiques

Le Maine Saosnois accueille quelques grands sites productifs (industrie, transformation agroalimentaire, par exemple) qui disposent de réserves foncières pour leur propre développement. Ces réserves n'ont pas été incluses dans l'évaluation des besoins fonciers pour l'activité économiques du point précédent, dans la mesure où elles constituent des investissements stratégiques futurs que le territoire Maine Saosnois doit permettre pour la pérennisation des sites industriels isolés. **Aussi, une enveloppe spécifique de 10 ha est prévue au SCoT.**

De même, les communes relais souhaitent conserver des marges de manœuvre dans l'accompagnement des activités artisanales préexistantes, **de sorte qu'une enveloppe foncière de 5 ha a été ajoutée**. Cette enveloppe sera à répartir entre les communes de ce niveau de polarité lors de l'élaboration / la révision de leurs documents d'urbanisme locaux.

Evaluation des besoins fonciers pour mettre en œuvre le projet du SCoT

En synthèse :

		Activités économiques et commerciales
		Surfaces maxi (en ha) en extension
Secteur nord	20	
Pôle majeur - Mamers / Saint-Longis / « le Magasin » (St-Rémy-des-Monts)	13,5	
Pôle secondaire -Saint-Cosme-en-Vairais	6,5	
Pôles relais	0	
Communes rurales	0	
Secteur ouest	15	
Pôle secondaire - Marolles-les-Braults	15	
Pôles relais	0	
Communes rurales	0	
Secteur sud	3	
Pôle secondaire - Bonnétable	3	
Pôles relais	0	
Communes rurales	0	
Pôles relais - zones artisanales de proximité	5	
Projets touristiques	4	
Projets Energies renouvelables entraînant de la consommation d'espace	3	
SCoT Maine Saosnois	50	

Un développement foncier pour le développement économique qui concentre les extensions des zones et des sites préexistants des communes pôles principaux (pôle majeur et les 3 pôles secondaires).

Un développement foncier pour pérenniser les sites industriels : intégration des réserves foncières connues

Un développement foncier pour accompagner l'évolution des activités des pôles relais

Un développement foncier pour accompagner les projets touristiques et renforcer l'attractivité et la capacité d'accueil du territoire

Un développement foncier pour permettre l'accueil d'installations d'énergies renouvelables induisant une consommation foncière