



# Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Craon



## Projet d'Aménagement et de Développement Durables – P.A.D.D.

Document approuvé le 22 juin 2015



# SOMMAIRE

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. LE PADD ET L'AMBITION DU PAYS DE CRAON .....</b>                                                                                     | <b>3</b>  |
| I.1. LA DEMARCHE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....                                                         | 4         |
| I.2. UNE VOLONTE DE REpondre AUX GRANDS ENJEUX DE DEMAIN .....                                                                             | 6         |
| I.2.1. Les grands enseignements du diagnostic .....                                                                                        | 6         |
| I.2.2. Les enjeux du SCoT pour le territoire du pays de craon .....                                                                        | 7         |
| I.3. LA GENESE DU PADD .....                                                                                                               | 8         |
| I.3.1. Une ambition en deux axes pour un territoire équilibré.....                                                                         | 9         |
| <b>II. LES 2 AXES STRATEGIQUES DU PADD .....</b>                                                                                           | <b>11</b> |
| II.1. AFFIRMER L'UNICITE TERRITORIALE ET LE RAYONNEMENT DU PAYS DE CRAON .....                                                             | 12        |
| II.1.1. Elever la performance économique du territoire.....                                                                                | 13        |
| II.1.2. Renforcer le pôle central, valoriser les pôles secondaires et les pôles complémentaires.....                                       | 17        |
| II.1.3. Améliorer les circulations et déplacements internes sur l'ensemble du Pays et conduire une politique d'aménagement numérique ..... | 18        |
| II.1.4. Promouvoir l'identité et l'image de marque du Pays .....                                                                           | 19        |
| II.2. UNE RURALITE PLEINEMENT VECUE ET VALORISEE.....                                                                                      | 21        |
| II.2.1. Maintenir la notion de « proximité » .....                                                                                         | 21        |
| II.2.2. Renforcer la cohésion sociale.....                                                                                                 | 23        |
| II.2.3. Valoriser le cadre de vie et les politiques d'habitat .....                                                                        | 23        |
| II.2.4. Préserver un paysage rural et urbain porteur d'identité.....                                                                       | 30        |
| II.2.5. Développer une offre de loisir de proximité .....                                                                                  | 31        |
| II.2.6. Mettre en œuvre une politique d'équipements emblématiques .....                                                                    | 32        |



## **I. LE PADD ET L'AMBITION DU PAYS DE CRAON**



## I.1. LA DEMARCHE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

### L'exigence du PADD : intégrer les principes de développement durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT du Pays de Craon intègre les principes du développement durable définis dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et confirmés dans la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003.

La loi portant engagement national pour l'environnement, promulguée le 12 juillet 2010, apporte de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme. Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement".

Depuis le 24 mars 2014, la loi ALUR a modifié en partie le contenu des SCoT.

En matière de planification urbaine et d'aménagement du territoire, les principes retenus à travers la législation citée précédemment sont les suivants :

- L'**équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La **diversité** des fonctions urbaines et la **mixité** sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics ;
- Une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Une fois ces principes posés, l'exigence du PADD est d'inscrire le territoire du SCoT du **Pays de Craon** dans une logique de développement durable et de répondre aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic.

### Un projet communautaire pertinent à l'heure du regroupement intercommunal des 3 EPCI

**La volonté de conforter le Pays de Craon dans son action :** des préoccupations convergentes se sont exprimées autour de la volonté d'accorder davantage de moyens au Pays de Craon en affirmant notamment son action à l'échelle du territoire des trois communautés de communes qui le composent et qui constitueront à terme une seule et même entité. Différentes politiques nécessitent une démarche commune (agriculture, environnement, industrie, tourisme, culture, santé, action sociale...), portée par la volonté de bâtir des stratégies de développement et de communication de niveau Pays. Par là même, c'est également la question de l'identité, de la capacité d'innovation et donc du rayonnement du Pays qui a aussi été posée.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique les **grands objectifs d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années** définis dans un souci de développement durable, de solidarité et de cohérence.

Il expose les objectifs politiques que se fixent les élus du **Pays de Craon** (conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme). Ce document devra faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Syndical au moins 4 mois avant l'arrêt du projet de SCoT (article L. 122-8 du Code de l'Urbanisme).

Dans son prolongement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT précisera les objectifs du PADD sous la forme de règles ayant un caractère opposable (les orientations d'aménagement du DOO, qui seront définies au cours de la troisième phase de la procédure d'élaboration du SCoT). Des documents graphiques pourront accompagner le DOO.

Ce document de planification stratégique<sup>1</sup> intercommunale souhaité par les élus est un moyen de fixer des orientations de Développement Durable<sup>2</sup> qui devront être déclinés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, Carte Communale).

**Article L122-1-3 du Code l'Urbanisme :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. »*

<sup>1</sup> Le PADD n'est en aucune façon un document technique détaillé mais un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus par les élus (conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme). Ils devront être déclinés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT (conformément à l'article R.122-3 du Code de l'Urbanisme) et créeront de nouvelles règles qui s'imposeront localement (dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux: PLU).

<sup>2</sup> Le PADD intègre les grands principes du Développement Durable qui ont été renforcés dans le cadre de la Loi "Engagement National pour l'Environnement", dite Loi Grenelle 2 de l'Environnement du 10 juillet 2010.



## I.2. UNE VOLONTE DE REpondre AUX GRANDS ENJEUX DE DEMAIN

L'élaboration du diagnostic a permis aux élus du **Pays de Craon** de prendre la mesure des conséquences liées à la proximité des agglomérations de Château-Gontier, Segré, Châteaubriant, Vitré et plus particulièrement de Laval (pression foncière, arrivée de nouveaux habitants) et d'inscrire la nécessité de maîtriser le développement urbain afin de ne pas dénaturer l'identité rurale du territoire.

Le PADD vise ainsi à organiser le développement d'un territoire de près de 28 500 habitants actuellement et de l'ordre de 32 000 habitants dans 20 ans (soit une croissance démographique de l'ordre de 0,6%/an en moyenne - ce qui correspond à la tendance observée sur les 10 dernières années) en s'appuyant sur les réalités de son fonctionnement, sur ses atouts et les risques que le diagnostic a mis en lumière. **Ce scénario ambitieux s'appuie sur le dynamisme démographique observé sur le Pays de Craon lors de ces dernières années.**

Il prend en compte la situation de proximité du territoire du SCoT avec les agglomérations de Laval, Château-Gontier, Segré, Châteaubriant, Vitré qui crée de nombreux liens et pose des enjeux communs (en matière de déplacements, de protection de l'environnement) sur lesquels le PADD doit se positionner.

### I.2.1. LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic a révélé les atouts sur lesquels le **Pays de Craon** peut prendre appui pour assurer un développement de qualité. Il a aussi identifié les risques d'un développement non maîtrisé.

- Par son positionnement, le territoire du **Pays de Craon** est un espace attractif pour les habitants des agglomérations voisines (en particulier Laval au nord du territoire) : attractivité résidentielle, cadre de vie de qualité et bonne accessibilité (routière).
- L'attractivité résidentielle et la croissance démographique ont engendré, depuis le début des années 2000, une hausse de la demande en logements. Avec l'engouement pour la maison individuelle, l'urbanisation s'est progressivement développée sur l'ensemble des communes. Ce mode d'urbanisation axé sur le logement individuel sur de grandes parcelles fait peser des menaces sur les espaces naturels et agricoles, véritables richesses du territoire, et peut compromettre son identité et donc son attractivité.
- Ce développement résidentiel s'accompagne d'importantes mutations de la dynamique économique sur la période 2004- 2010.
- Si le phénomène de périurbanisation a contribué à l'accroissement des déplacements, la volonté de maîtriser les déplacements supposent le maintien des activités de production locale ainsi que le développement de nouvelles activités.
- Enfin, la question du développement des transports collectifs revêt un caractère particulièrement complexe aux vues des caractéristiques du territoire (faible densité de population).



### **I.2.2. LES ENJEUX DU SCoT POUR LE TERRITOIRE DU PAYS DE CRAON**

Pour affirmer sa place aux côtés des agglomérations périphériques, faire face aux enjeux identifiés dans le diagnostic et aux défis de notre époque, le SCoT doit engager une politique volontariste afin de maintenir les dynamiques à l'œuvre.

#### **Cette politique devra répondre à trois grands objectifs :**

- Concilier le développement local et ses relations avec les agglomérations voisines.
- Assurer un développement résidentiel et économique compatible avec la protection des espaces naturels et le maintien de son agriculture.
- Conforter son accessibilité en développant une nouvelle offre de déplacements garants de la préservation de l'environnement.

#### **Pour faire face aux nouvelles exigences de qualité inscrites dans le Grenelle de l'Environnement, le SCoT engage le territoire dans une nouvelle approche des politiques de planification basée sur les enjeux suivants :**

- **Accompagner le développement résidentiel dans ses mutations :**

Cet enjeu renvoie à des questions relatives au rythme de développement à inscrire dans le SCoT et aux conditions d'urbanisation. Il faudra ainsi rechercher une densification plus forte dans les opérations d'aménagement, limiter la vacance dans le parc ancien tout en poursuivant son amélioration (PIG précarité énergétique et habitat dégradé), afin de maîtriser l'étalement urbain tout en encourageant la diversité dans le parc de logements et ainsi répondre au mieux aux demandes (diversité dans la typologie des logements mais également dans le statut (accession/location) et dans le mode de financement (aidé/privé)).

Il renvoie également à l'évolution de l'armature territoriale. Le SCoT s'attachera à préciser les fonctions de chacune des communes au cours des 10 à 20 prochaines années ; à organiser le renforcement de l'offre en équipements, services, logements en cohérence avec les moyens de transports existants ou à créer ; à définir une hiérarchie et des priorités.

- **Favoriser un développement industriel, artisanal, touristique et commercial équilibré :**

Par sa proximité avec l'agglomération de Laval, la vocation résidentielle du territoire s'affirme de plus en plus. Le territoire du **Pays de Craon** doit maintenir un développement économique propre et complémentaire afin que cette vocation résidentielle ne devienne pas, à terme, la principale vocation du territoire.

La présence d'un axe de transport structurant tel que la **RD771** assurant la liaison entre Laval et Saint- Nazaire via Craon et Châteaubriant lui confère une attractivité potentielle pour les entreprises. Accompagnés d'une politique de développement des entreprises existantes ainsi que de développement des technologies de l'information et de la communication (TIC), ils constituent le socle pour favoriser un développement économique équilibré sur le territoire.



La qualité environnementale des nouveaux aménagements liés au développement économique constitue également un enjeu important en matière d'image du territoire et de qualité du cadre de vie des résidents.

▪ **Valoriser les espaces naturels et agricoles :**

L'urbanisation diffuse et mal maîtrisée constitue une menace pour les espaces naturels et agricoles: les conflits d'usages se multiplient, les paysages se déprécient, les difficultés d'exploitation s'aggravent, la biodiversité s'amenuise, les écosystèmes sont fragilisés. La maîtrise du développement urbain doit permettre de reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture au sein du territoire, d'enrayer la banalisation progressive des paysages, de valoriser et de protéger les espaces naturels.

Le SCoT doit préserver leurs fonctionnalités et leurs valeurs (économiques, sociales et environnementales) pour en assurer le maintien à long terme. Ces espaces sont les composantes essentielles du projet d'aménagement (sa charpente) et l'une des clés d'un projet d'urbanisme durable.

### 1.3. LA GENESE DU PADD

Les propositions d'axes stratégiques majeurs du PADD, présentées ici, sont issues d'un **travail collectif et participatif**, notamment mis en œuvre dans le cadre des réflexions résultant :

- Du diagnostic préalable au SCoT,
- De l'analyse AFOM - Atouts, points faibles, opportunités, menaces- qui en a été réalisée,
- Des débats participatifs menés dans le cadre des ateliers thématiques, qui ont prolongé les premiers travaux exploratoires,
- Des préoccupations majeures qui s'y sont exprimées,
- De l'expertise territoriale établie par l'équipe d'études.

**Les ateliers thématiques ont constitué un temps privilégié d'expression participative.**

- Les ateliers thématiques prospectifs ont, en effet, initié le temps d'une prise de parole et d'une expression forte émanant d'un public élargi, appelé à s'exprimer sur le **devenir souhaité de leur Pays aux horizons 2024 et 2034**.
- Les élus du territoire y ont pris part, et le nombre de personnes participant aux ateliers thématiques a permis d'apprécier l'importance de ce moment d'échanges, contribuant à l'instauration d'un **nouvel espace de rencontres à l'échelle du Pays de Craon**.
- Ces débats à partir des préoccupations et des attentes, qui se sont exprimées, ont tenu compte **des enjeux et des spécificités propres au Pays de Craon**, identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement réalisés en première phase du SCoT. Ces préoccupations et ces attentes ont pu ainsi être prises en compte pour constituer un ensemble cohérent au cœur du projet.
- Chaque atelier thématique, en apportant de la matière, a fortement concouru à l'élaboration du PADD et du projet de territoire, constituant le **socle sur lequel reposeront la stratégie et les actions à conduire pour les 10 à 20 prochaines années**.



Les enjeux issus du travail sont révélateurs d'un territoire aujourd'hui confronté :

- aux préoccupations énergétiques (rareté et cherté : le Grenelle de l'Environnement axe ses priorités sur la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs) ;
- et aux enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles (le Grenelle de l'Environnement inscrit un principe fort au niveau national : la recherche d'une économie du foncier dans les développements à venir).

### I.3.1. UNE AMBITION EN DEUX AXES POUR UN TERRITOIRE EQUILIBRE

Au cours des démarches de concertation, trois préoccupations majeures ont été exprimées, sur lesquelles repose essentiellement le PADD :

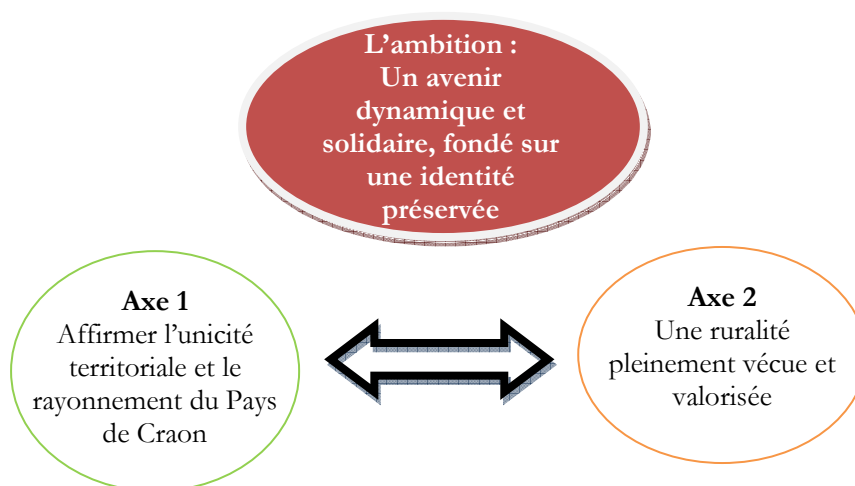
- ◆ **La volonté de s'inscrire dans une continuité :** différentes politiques conduites antérieurement par le Pays de Craon ont fait preuve de leur pertinence. Elles devront être poursuivies. C'est notamment le cas des politiques environnementales et des actions menées en faveur de l'immobilier industriel et artisanal.
- ◆ **Un besoin d'échanges, de coordination des actions et de mutualisation des moyens :** la ruralité se traduit souvent par un isolement. Cet éloignement pose inévitablement plusieurs questions, en particulier celle de la mobilité des personnes, notamment les plus vulnérables, et celle des conditions d'échanges et de mutualisation des démarches (politique de prévention, d'accompagnement et de développement).
- ◆ **Un désir de qualité de vie affirmé :** la qualité du cadre de vie du Pays de Craon est largement reconnue. Cet atout constitue un argument important dans la reconnaissance de ce territoire et doit être affirmé afin de conforter le bien-être de ses habitants et l'attractivité du Pays, notamment dans la perspective d'accueil de nouveaux actifs. Cette qualité de vie se manifeste, entre autres, dans la qualité des centre-bourgs, du bâti, des zones récemment urbanisées (fruit des actions conduites au cours de la dernière décennie et dont il faut prévoir le prolongement), la présence de nombreux services, à renforcer et à réserver, l'offre de loisirs de pleine nature, à valoriser. Préserver la qualité de vie constitue également une opportunité pour renforcer l'identité du Pays de Craon et accroître le sentiment d'appartenance au territoire.



Ces différentes approches ont aussi permis de pointer, au-delà des seules problématiques liées à la ruralité, des spécificités propres au Pays de Craon, qui alimentent la démarche prospective :

- ◆ **Une longue habitude de travail en commun et l'affirmation d'une communauté d'intérêts** : une réalité de Pays forte et des actions communes majeures ont été développées : immobilier industriel, base de loisirs de La Rincerie, l'environnement avec la création du Syndicat du Bassin de l'Oudon, l'organisation de l'élimination des déchets, la mise en place des Contrats Régionaux de Développement, l'organisation intercommunale des services d'eau potable du Sud-Ouest Mayenne, qui alimente la ville de Craon et renforce l'ensemble des syndicats intercommunaux de distribution du territoire,
- ◆ Une **identité** construite en particulier autour du cheval, de l'ardoise et du patrimoine culturel,
- ◆ A contrario, un **écartèlement entre différentes aires d'influence**.

A travers ces préoccupations se sont dessinés progressivement **l'ambition globale et les 2 axes stratégiques** qui structurent ce projet :



De ces deux axes majeurs découlent les orientations générales du PADD, détaillées dans le chapitre suivant.

- ◆ Cette **vision politique partagée** permettra de construire :
  - un développement **solidaire** : aucune partie du territoire n'est laissée à l'écart,
  - un **développement durable** en se préoccupant d'organisation des mobilités, de construction de parcours résidentiels, permettant aux plus pauvres de se loger convenablement dans le parc social, aux locataires d'accéder à la propriété avec une urbanisation plus économes en termes de consommation foncière, de valorisation environnementale...

Elle permettra également de prolonger les actions fortes portées par le Pays de Craon ces dernières années dans divers domaines et, in fine, d'activer une dynamique nouvelle d'organisation territoriale,



## II. LES 2 AXES STRATEGIQUES DU PADD



## II.1. AFFIRMER L'UNICITE TERRITORIALE ET LE RAYONNEMENT DU PAYS DE CRAON

### *Rappel des éléments clés du diagnostic*

- Une force d'emplois importante, polarisée sur la ville de Craon, et non négligeable à Renazé et à Cossé-le-Vivien,
- Des PME aux dimensions internationale et nationale, qui traduisent une dimension industrielle méconnue,
- Un pays situé à l'écart de grands axes de communication mais disposant d'une desserte satisfaisante via la RD 771.
- Un développement qui demeure essentiellement endogène,
- La nécessité d'une accentuation de l'offre en matière de zones d'activités pour attirer de nouvelles entreprises,
- Le besoin de fixer de nouveaux actifs, face à une pénurie de main d'œuvre, et de satisfaire les besoins en recrutement des entreprises,
- Un territoire écartelé entre différentes aires d'influence externe, posant la question de l'unicité territoriale du Pays de Craon.

◆ Le Pays de Craon est situé en périphérie lointaine des grandes villes qui l'entourent mais il en subit tout de même les influences, en particulier celle de Laval. Les évolutions constatées sur son territoire ont ainsi souvent des **causes exogènes**, liées au développement des grands bassins de vie qu'il côtoie.

◆ Les élus du Pays ont souhaité s'extraire au maximum de ce positionnement « attentiste », qui dépossède le territoire d'une part de sa « souveraineté » sur son propre développement. **Le Pays doit essentiellement exister par lui-même**, affirmer ses spécificités, son identité, et être en mesure de faire ses propres choix pour l'avenir.

Cette volonté implique notamment de **dynamiser l'économie** du territoire, afin de conforter les emplois locaux et de financer les équipements et services indispensables au bien-être de la population.

Elle implique également **d'affirmer et de revendiquer son identité propre**, à l'intérieur et à l'extérieur de son territoire afin d'une part, de contribuer à son rayonnement au-delà de ses frontières, et d'autre part, de développer le sentiment d'appartenance de la population à un véritable bassin de vie.



### II.1.1. ELEVER LA PERFORMANCE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

**L'accroissement de la performance économique** du Pays est l'un des souhaits exprimés dans le cadre de la concertation. Le PADD prône un développement équilibré et cohérent, pour **renforcer l'attractivité du territoire face aux périphéricités**. Du développement de l'économie locale doit en effet découler le maintien, voire l'augmentation du nombre d'emplois (pour rappel le territoire du Pays de Craon est l'un des rares à connaître une baisse du taux de chômage sur les 5 dernières années). Le nécessaire développement du Très Haut Débit à venir sur le territoire offrira la possibilité d'une montée des niveaux de qualification des emplois et de la valeur ajoutée.

**L'activité agricole demeure le pivot essentiel du Pays de Craon**. Sa pérennité et son dynamisme dépendent en partie de facteurs exogènes, notamment des politiques de prix et de quotas mises en œuvre au plan européen et international. Pour autant, l'agriculture locale bénéficie d'outils performants et les quotas laitiers sont en hausse.

Il est par ailleurs possible d'agir au plan local pour développer ce secteur, notamment en **favorisant l'innovation** (projets de méthanisation, développement de la filière équine...), en **investissant des niches à haute valeur ajoutée** (labellisation...) et en développant de nouvelles compétences en matière de **gestion et d'entretien des paysages**. La diversification agricole doit être encouragée (vente directe, transformation, accueil à la ferme, agro-tourisme).

Le **développement de liens** entre l'activité agricole, très performante sur le territoire, et les autres activités économiques – en particulier agro-alimentaire - est également une piste intéressante à explorer.

Le développement de l'activité agricole passe par la préservation des terres cultivables, ce qui implique entre autre de **limiter la consommation d'espace**, notamment dans le cadre de la création d'extensions urbaines, de zones d'activités ou d'infrastructures.

Des formes d'urbanisation plus économes en espaces devront être développées, tant au niveau du logement (formes d'habitats plus denses, de type groupé, intermédiaire ou collectif) que des autres modes d'urbanisation (équipements routiers et de services, zones d'activités). D'une manière générale, le potentiel agronomique et économique des terres et le potentiel de développement des exploitations doivent être protégés en minimisant l'impact des extensions urbaines sur les exploitations.

Pour rappel le diagnostic a identifié une consommation foncière de l'ordre de **250 hectares** sur le territoire entre 2001 et 2010 :

| Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers |                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Evolution 2001 - 2010                                                  |                       |
| Habitat                                                                | + 134 hectares        |
| Economie                                                               | + 23 hectares         |
| Activités agricoles                                                    | + 81,5 hectares       |
| Equipements                                                            | + 3,5 hectares        |
| Urbain ouvert (parcs, terrains de sports)                              | + 7,5 hectares        |
| <b>TOTAL</b>                                                           | <b>249,5 hectares</b> |

◆ **Le Pays de Craon souffre de son relatif isolement**, à l'écart des axes routiers majeurs, ce qui le rend moins attractif pour les acteurs économiques. L'accessibilité et les équipements sont en effet deux paramètres importants conditionnant le choix des implantations géographiques d'entreprises. Le territoire doit donc accroître son attractivité, à travers le choix de certaines spécialisations, la mise en réseau des entreprises ou encore le marketing économique.



Les principales orientations stratégiques du SCoT en ce domaine s'articulent notamment autour de 3 objectifs :

- La consolidation et le développement du tissu d'entreprises local,
- L'organisation de l'offre foncière,
- Les politiques d'accueil des entreprises.

Elles visent la poursuite du développement endogène mais cherchent aussi à reconquérir une attractivité auprès d'investisseurs extérieurs et à implanter de nouvelles entreprises.

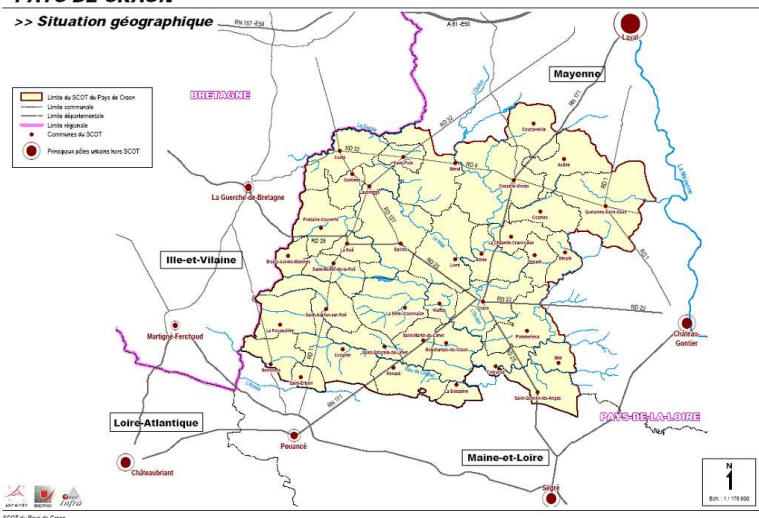
### ◆ La définition d'une stratégie foncière de niveau Pays

L'offre foncière doit être organisée à l'échelle du Pays de façon cohérente et stratégique afin de dégager les moyens d'une attractivité sur le long terme (20 ans), favoriser le développement des entreprises locales, attirer de nouvelles entreprises, tout en respectant une volonté de maîtrise de l'étalement urbain.

L'objectif opérationnel prévoit des ZA stratégiques, avec une offre foncière immédiatement disponible et la constitution de réserves foncières aux implantations stratégiques définies.

#### PAYS DE CRAON

##### >> Situation géographique



Zones vitrines, ces espaces d'activités se positionnent à proximité des systèmes d'échanges routiers en extension des pôles urbains. La **RD 771** pourrait atteindre, dans les années à venir, une dimension régionale plus affirmée.

Le Pays de Craon s'intégrera alors dans un espace devenu plus attractif, stratégique, avec des flux d'échanges plus importants dans sa traversée Nord - Sud.

Cette évolution à venir impose de poursuivre en la renforçant une stratégie de développement économique, basée sur une politique volontariste d'offre foncière et immobilière, développée dans les pôles aux lieux d'échanges que sont les échangeurs routiers, structurant le territoire et limitant les extensions urbaines. Cette nouvelle offre foncière nécessitera un renforcement des politiques d'accueil des entreprises, incluant des actions de prospection et de communication. La qualité des zones d'activités (vitrine du Pays) reposera sur le traitement de l'environnement, de la signalétique et des réseaux de desserte.

Les ZA stratégiques concernent les villes de Craon et de Renazé où leur développement est prévu en extension des ZA existantes, et de Cossé- Le Vivien où le développement est corrélé au projet de contournement routier de la ville. Ces ZA se développeront en épaisseur, en limitant un étalement en façade, préjudiciable aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de valorisation paysagère.

**Cette orientation du SCoT Du Pays de Craon nécessite comme gage de son efficacité et de ses résultats économiques une gestion territoriale partagée à l'échelle du Pays.**



Elle impose également de :

- **Positionner les ZA stratégiques de part et d'autre de cet axe vertébral que constitue la RD 771**, autour des communes de Craon, Cossé-le-Vivien et Renazé. Il conviendra de veiller à la bonne implantation de ces ZA sur les itinéraires de contournement des espaces urbains traversés (actuels, programmés ou envisagés) et en prévoyant l'inscription de ces itinéraires aux PLU notamment concernant la commune de Cossé-le-Vivien.
- **Poursuivre une politique de réserves foncières** en lien avec cette stratégie de développement économique en fonction des rythmes de commercialisation observés et des besoins exprimés par les entreprises ;
- **Raisonner à l'échelle du Pays de Craon**, situé dans un espace concurrentiel accru et élargi.

Cette orientation s'inscrit en parfaite adéquation avec le double intérêt que porte le Conseil Général de La Mayenne :

- d'une part, à la création d'espaces économiques de qualité, bien équipés, connectés aux grandes infrastructures de communication et répondant aux besoins des bassins d'emplois locaux,
- d'autre part, à la constitution de réserves foncières de grande capacité à l'intérieur des territoires pour pouvoir répondre à des demandes spécifiques, notamment d'industriels à la recherche de grandes parcelles.

Cette politique doit permettre d'éviter un éparpillement peu productif des zones d'activités et de limiter la consommation foncière.

Les autres zones, inscrites à proximité de voies dites « principales », seront complémentaires à cette offre et proposeront nécessairement des capacités foncières moins importantes que les ZA stratégiques.





◆ **Des objectifs quantitatifs de 50 hectares à organiser et commercialiser à horizon 20 ans = reprise du rythme de commercialisation observée sur les 10 dernières années.**

A partir des rythmes de commercialisation actuellement observés, considérant la nécessité de pouvoir disposer de réserves foncières permettant l'accueil de projets industriels, il convient de situer et de réserver les emprises à vocation économique pour les 20 prochaines années.

Axée sur les 2 impératifs que constituent, d'une part l'accessibilité optimale aux grandes infrastructures de communication, et d'autre part le positionnement de ces ZA de niveau Pays en fonction des nouvelles infrastructures programmées et des perspectives de développement urbain des communes, la stratégie foncière du SCOT comprend 2 volets :

- une offre opérationnelle à court et moyen terme,
- la constitution de réserves foncières.

**Un potentiel de 50 hectares mobilisables est envisageable à horizon 15 à 20 ans, sachant que les rythmes actuels de commercialisation annuels pourraient se trouver être dynamisés par le nouvel usage de la RD 771 (potentiel de 2,5 hectares commercialisables par an). Sur la base d'un ratio moyen de 10 emplois par ha, la stratégie foncière du SCoT pourra permettre la création de 500 emplois supplémentaires.**

◆ **La poursuite de la politique du Pays de Craon en immobilier d'entreprises**

La politique menée par le Pays de Craon en immobilier d'entreprises doit être poursuivie, avec la construction de pépinières d'entreprises pour le soutien à la création et des ateliers– relais nécessaires à l'accompagnement de la croissance des entreprises. Cette politique se combinera avec l'articulation en offre foncière stratégique du Pays de Craon.

◆ **Œuvrer aussi pour maintenir et attirer des actifs**

Le Pays de Craon doit aussi répondre à la question de la pénurie de main d'œuvre et en particulier de **l'émigration des actifs les mieux formés vers d'autres bassins d'emplois**, une préoccupation corrélée à l'ambition de développement économique. Cette question impose un travail sur l'emploi local et la qualification des salariés, la fixation durable des jeunes actifs sur le Pays, l'accueil de nouvelles populations actives avec l'atout de la qualité de vie du territoire, qui suppose aussi une politique active de communication. Des relations plus étroites entre les entreprises et les jeunes scolarisés en formation dans le pays sont nécessaires à une meilleure adéquation offre/emplois et à la reconnaissance de la qualification des emplois proposés.

**L'offre d'emplois n'est qu'une composante de l'attractivité du Pays de Craon ; celle-ci repose également sur des éléments tels que la qualité du cadre de vie, la présence d'équipements structurants et l'offre en matière de services. Ses éléments sont essentiels et doivent contribuer à pallier notamment le déficit des cadres et professions supérieures.**



### II.1.2. RENFORCER LE POLE CENTRAL, VALORISER LES POLES SECONDAIRES ET LES POLES COMPLEMENTAIRES

La taille de la commune de Craon et sa position au centre du territoire lui confèrent le rang de pôle majeur du Pays. Elle concentre par ailleurs une grande partie des emplois locaux.

En dehors de ce pôle central, la population se répartit de manière relativement homogène sur le reste du Pays de Craon, maillé par plusieurs pôles secondaires, en particulier Renazé et Cossé-le-Vivien.

#### ◆ Un renforcement des polarités du Pays pour limiter l'écartèlement du Pays de Craon à ses marges

L'ambition du territoire du SCoT est de **renforcer l'intégrité territoriale du Pays et d'affirmer sa cohésion spatiale**, face à l'écartèlement du Pays entre les aires d'influence de Laval, La Guerche de Bretagne, etc.

Cette ambition suppose d'organiser les synergies entre les pôles de vie, de manière à mettre en place une offre de services performante et adaptée aux besoins des populations. Au cours de la concertation, il est ainsi apparu important de **renforcer les équipements et services** :

- pour conforter le maillage de bourgs existant,
- pour maintenir une proximité entre les équipements et leurs usagers, et limiter dans le même temps des déplacements excessifs, consommateurs en temps et préjudiciables à l'environnement
- pour réduire l'attraction des bassins de vie périphériques, qui contribuent à la déshérence de certaines zones localisées aux marges du Pays.

Le projet consiste à doter le Pays de Craon d'un **pôle central, d'un réseau de polarités secondaires attractives et par des pôles complémentaires** présentant une offre d'équipements et de services multifonctionnels et assurant une bonne qualité de vie à leur bassin de population de proximité.

Il s'agit à la fois d'instaurer un service bien réparti sur le territoire du Pays et de réfléchir à la mixité des fonctions. Ainsi, si chaque commune a vocation à accueillir des services de proximité, d'autres peuvent se voir confortées dans leur rôle de bourgs-relais offrant des services au-delà de la simple échelle communale.

L'objectif opérationnel induit ainsi une certaine **cohérence entre l'armature urbaine du Pays de Craon**, son pôle principal (Craon), ses polarités secondaires (Cossé-le-Vivien et Renazé) puis ses pôles complémentaires (Quelaines- Saint- Gault, Saint-Aignan-sur-Roë, et Ballots) et **les politiques d'équipements publics et de services qui y sont déployés.**

#### ◆ Pour une vitalité de l'appareil commercial du Pays de Craon et un meilleur rayonnement des polarités

L'appareil commercial des pôles du territoire doit être défendu, en exploitant davantage les nouveaux comportements de la clientèle, et en améliorant la qualité de l'urbanisme commercial. Cet objectif opérationnel du SCoT vise à limiter l'évasion commerciale en dehors du Pays de Craon - même si ce dernier bénéficie déjà d'un bon taux de couverture commerciale -, en ciblant les nouveaux arrivants aux comportements plus volatiles. Cela suppose de pouvoir organiser la transmission des entreprises dans de bonnes conditions, voire de dégager une nouvelle offre immobilière dans les centre-bourgs pour accueillir de nouvelles activités de services de proximité (services à la personne, artisanat ...) ou de réhabiliter des bâtiments vacants.



Les centres des pôles doivent être renforcés dans les documents d'urbanisme : les dispositions d'aménagement prises devront favoriser les commerces de centre-bourgs ou de cœurs de ville :

- Organisation de liaisons douces pour les piétons et les cyclistes entre les extensions urbaines et les commerces de proximité,
- Organisation des circulations et des stationnements,
- Qualité de l'urbanisme commercial et du plaisir à flâner dans l'espace commercial du cœur urbain.

### **L'implantation de nouvelles grandes surfaces devra tenir compte de cet objectif de pérennité et de vitalité de l'appareil commercial de proximité.**

Les dispositions du SCoT devront permettre que les nouvelles implantations commerciales puissent répondre à ces critères de qualité urbanistique et environnementale en maintenant une bonne desserte commerciale de tous les espaces de vie. Pôle principal, la ville de Craon a vocation à accueillir prioritairement à l'échelle du pays les nouvelles grandes et moyennes surfaces commerciales, afin d'accroître son rayonnement et tendre à juguler l'évasion commerciale vers les pôles extérieurs au Pays, notamment Laval. Il sera toutefois laissé la possibilité en cas de projet justifié d'implanter une nouvelle grande/ moyenne surface commerciale sur les pôles secondaires de Cossé- le- Vivien et/ou Renazé.

3 paramètres devront être respectés :

- **l'équilibre** entre les différents types d'offre commerciale,
- une **hiérarchie** des offres, du quotidien au spécifique,
- une **économie de déplacements**, favorisant une fréquentation de l'appareil commercial des polarités principale et secondaires du Pays de Craon s'inscrivant dans l'objectif durable du SCoT.

De même, les politiques d'équipements doivent valoriser et favoriser la fréquentation des polarités du Pays de Craon.

### **II.1.3. AMELIORER LES CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS INTERNES SUR L'ENSEMBLE DU PAYS ET CONDUIRE UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT NUMERIQUE**

**Le Pays demeure à l'écart des grands axes routiers**, qui le côtoient sans le traverser. La RD 771 constitue la dorsale routière du Pays de Craon et structure largement son territoire.

- ◆ **La réflexion sur le développement des infrastructures de transport doit être conduite en cohérence avec les autres politiques d'aménagement du territoire** (zones d'activités, agriculture, habitat et équipements) qui vont être mises en œuvre.

Il conviendra notamment de tenir compte des **déviations d'agglomérations sur le parcours de la RD 771** notamment autour de Cossé- le- Vivien.

Une réflexion devra également avoir lieu sur l'opportunité de projets de création de déviation sur les communes de Craon et de Renazé.

Ainsi, dans le cadre du projet d'extension de la ZA des Sablonnières/ZI Bd Eiffel au Sud de Craon, l'étude prospective d'un contournement de la RD25 jusqu'à la RD771 apparaît nécessaire.

Une réflexion en amont sur ces projets confèrera une cohérence d'ensemble aux orientations du SCoT, en apportant une vision à long terme en matière d'implantation de zones d'activités économique, mais également de pérennité des exploitations agricoles potentiellement impactées.



Le PADD vise également à **conforter le rôle des axes routiers Est-Ouest**, en réservant des emprises linéaires pour l'amélioration des routes existantes et en prenant en compte le principe du contournement Sud-Ouest de l'agglomération lavalloise (RD771/ RD57 Ouest) déjà réalisé pour partie, qui aura des incidences directes sur le Pays de Craon.

Une vigilance particulière devra également être observée par rapport au projet de mise en 2X2 voies de l'axe Rennes- Angers qui longe la frange ouest du territoire et qui pourrait avoir un impact sur le Pays de Craon. De manière plus ponctuelle et afin de continuer les démarches déjà engagées localement, l'attractivité économique du territoire pourra être renforcée par un travail sur les liens entre les zones d'activité, les infrastructures routières et les zones urbanisées, tout en préservant la fonction de transit de la RD 771.

- ◆ A l'heure actuelle, **l'offre en transport en commun reste peu développée**. Cette situation est caractéristique des zones rurales, où le coût d'un tel dispositif demeure difficilement soutenable pour les collectivités locales, en raison de la faible densité d'usagers et de l'éloignement relatif des destinations à raccorder. En pratique, la mise en place d'une politique de transports collectifs efficace, diversifiée et conforme aux principes du développement durable nécessiterait des axes de communication (routes, chemins de fer...) en nombre et localisation appropriés. Dans cette attente, il convient de **mieux informer** les communes sur les transports en commun disponibles et notamment sur l'offre « Petit Pégase » du Conseil Général. Là aussi, **le Pays de Craon doit contribuer à améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en faisant remonter le niveau de satisfaction des usagers. Des parcs de stationnement positionnés stratégiquement sur le territoire permettraient d'accueillir des aires de covoiturage**. A ce titre les communes de Craon, Renazé et Cossé- le- Vivien pourraient être considérées comme des lieux d'implantation privilégiés pour ce type de service. Il sera ici opportun de s'appuyer sur les travaux en cours de réflexion au Conseil Général concernant le Schéma de covoiturage départemental.
- ◆ Force est de constater que les déplacements domicile-travail se tiennent sur de faible distance. Il conviendrait de **développer des moyens de déplacements alternatifs à la voiture**. Les transports en commun constituent un élément de réponse. Des pistes cyclables sécurisées et protégées des automobilistes sont à créer le long des axes.
- ◆ En complément des actions évoquées précédemment, d'autres pistes peuvent être envisagées :
  - Ajouter un lien sur le site internet du Pays de Craon vers les sites de covoiturage et Destineo,
  - Insérer une information dans le magazine communal ou intercommunal des offres existantes sur les modes de transports alternatifs,
  - Préciser les accès en transport pour les manifestations organisées,
  - Organiser des animations dans les écoles, les maisons de quartiers ...
- ◆ A l'heure où l'économie numérique connaît un fort développement, les élus du territoire souhaitent mettre en avant le développement du très-haut débit sur leur territoire à travers une politique de soutien à son développement. Cette stratégie s'appuie sur un raccordement **en priorité** des zones d'activités économiques et par le développement d'un réseau FTTH sur l'ensemble des communes (cf. II 2.3).

#### II.1.4. PROMOUVOIR L'IDENTITE ET L'IMAGE DE MARQUE DU PAYS

Le Pays de Craon souffre à l'heure actuelle d'une faible valorisation de son image, préjudiciable à son attractivité touristique et son rayonnement. L'identité d'un territoire conditionne largement sa cohésion interne, et le sentiment d'ancrage de la population à ce territoire. Or cette cohésion est menacée par l'influence des territoires voisins, qui écartèlent le Pays vers l'extérieur au détriment des relations entre les différents pôles qui le structurent de l'intérieur. Face au risque de dislocation de l'entité « Pays de Craon », le PADD a pour ambition de **renforcer cette identité** à partir de l'histoire, du patrimoine et de la culture locale. A travers cette notion, c'est bien la capacité d'innovation, et corrélativement du rayonnement du Pays qui est en jeu. La politique à définir dans ce but intéresse de nombreuses thématiques, et doit donc être pensée et construite de manière transversale.



**Au plan économique**, il s'agit de mettre en place des infrastructures d'accueil performantes pour les entreprises et de les valoriser.

La concurrence des autres territoires étant rude, le plan de développement des zones d'activités doit être pensé pour répondre au mieux aux besoins exprimés (zones dédiées, accès aux NTIC, etc.), puis être relayé par un plan de communication bien conçu et une animation qui se donne les moyens de ses ambitions. Confiée à des professionnels, elle pourra inciter des jeunes actifs à rester sur le Pays de Craon. Elle devra aussi valoriser la réalité d'une dimension industrielle du Pays occultée au profit d'une image agricole dominante.

- ◆ **Au plan touristique**, les démarches menées sur l'ensemble du territoire doivent être coordonnées afin de ne pas disperser les énergies. Il sera intéressant de poursuivre les actions menées par le Territoire Accueil Touristique du Sud Mayenne qui regroupe les Pays de Craon, Château-Gontier et Meslay-Grez puis également sur les réflexions menées par Mayenne Tourisme.

Il s'agit de faire converger les actions contribuant au rayonnement touristique, de mieux informer sur les différentes manifestations et d'organiser un marketing de Pays pour travailler de manière concertée sur son image de marque. Cela implique, là encore, de mettre en place une démarche ciblée sur les filières touristiques porteuses - par exemple la filière équestre -, et de dynamiser l'offre en matière d'accueil touristique (type habitat léger et de loisir comme cela se fait à La Rincerie, développer les gîtes de France, permettre l'élargissement à l'accueil des classes vertes ...).

- ◆ Enfin, l'identité du Pays repose également sur son **patrimoine bâti et ses paysages**, qu'il conviendra de préserver et de valoriser. Leur mise en valeur pourra s'accompagner d'aménagements permettant de nouvelles activités (pêche, activités de pleine nature type équestre, pédestre ou cyclistes autour de l'Interligne -anciennes emprises SNCF -, etc.), mais aussi d'animation ponctuelles ou régulières autour du bâti historique. Le petit patrimoine identitaire (chapelles, lavoirs, etc.) sera préservé et restauré, en particulier aux abords des sentiers de randonnées, afin de contribuer à l'image de marque du Pays de Craon.



## II.2. UNE RURALITE PLEINEMENT VECUE ET VALORISEE

### *Rappel des éléments clefs du diagnostic*

- Un pays marqué par une forte ruralité, avec une fonction résidentielle de plus en plus prononcée,
- Un habitat dispersé, une population vieillissante aux revenus modestes pose la question de la mobilité y compris de celle des plus jeunes isolés,
- Des personnes âgées restant à domicile plus longtemps mais des personnes dépendantes plus nombreuses appellent le maintien d'une offre de santé de qualité et de proximité,
- L'importance de la pérennité du tissu artisanal et commercial dans les communes rurales, un enjeu d'animation et de cohésion rurales crucial face à : des entreprises en nombre très important qui doivent organiser leur transmission et une évasion commerciale qui affecte la notion de proximité de l'appareil local...
- Des lieux de visite attractifs et des festivals dynamiques, un patrimoine architectural de qualité, une offre d'hébergement touristique de qualité, des sentiers de randonnée...mais la nécessité d'une organisation renforcée des filières touristiques.

Le Pays de Craon est **l'un des trois territoires les plus ruraux de la Mayenne**. Cette ruralité peut être vécue comme un handicap, celui de l'isolement géographique, qui a souvent pour conséquence un dépeuplement régulier. Elle peut également être perçue comme un atout valorisable dans une société qui remet désormais en cause les modes de vie citadins et manifeste un certain "désir de campagne". Plusieurs facteurs de relocalisation peuvent désormais favoriser le **mouvement de périurbanisation** constaté ces dernières années sur un grand nombre de territoires, entre autre la disponibilité de l'automobile, conjuguée à l'amélioration des moyens et des voies de communication.

**Les élus du Pays de Craon ont ainsi décidé d'assumer pleinement le caractère rural de leur territoire, et d'en faire de surcroît un atout en développant son attractivité.** Ainsi, les options de développement du territoire doivent exploiter cette dimension en termes de patrimoine naturel, culturel et paysager (développement des activités touristiques, récréatives ou écologiques).

### II.2.1. MAINTENIR LA NOTION DE « PROXIMITE »

Le PADD a pour ambition de créer dans le Pays de Craon **un espace de vie et un tissu social « appropriables »**, favorables aux relations humaines et confortant l'existence de la commune comme lieu de résidence mais aussi d'échanges relationnels. Pour cela, des politiques doivent être mises en place pour :

- Rechercher le maintien, dans la mesure du possible, des commerces et des services de proximité dans les villages du territoire,



- Appuyer l'artisanat et les savoir-faire locaux,
- Assurer le développement des services à la famille (garde d'enfance, écoles) répartis de manière à répondre aux besoins de tous,
- Poursuivre le développement des services de santé (médecins, pharmacies...) notamment sur la région de Cossé-le-Vivien.
- de manière générale, promouvoir une politique cohérente de répartition des équipements à l'échelle du Pays,

Le développement de l'intercommunalité et l'action des communes, basées sur une répartition pertinente des compétences prenant en compte **le principe de subsidiarité**, selon lequel la responsabilité d'une action publique doit être allouée à la plus petite entité capable de résoudre le problème d'elle-même, doit permettre aux services locaux et aux élus de développer cette notion de proximité.

**L'implication des communes est ainsi cruciale**, de par leur proximité bien réelle avec la population. En plus de leur contribution à la mise en œuvre des politiques de Pays, leur intervention permettra également de faire remonter les besoins et de participer ainsi à la cohérence globale des politiques mises en œuvre.

- ◆ L'une des déclinaisons de cet objectif opérationnel du SCOT s'applique au **maintien et à l'évolution des commerces de proximité dans les cœurs de bourg**.

Les nouveaux comportements d'achat génèrent une évasion commerciale qui affecte la notion de proximité des services. Parallèlement, les bassins de vie des grandes agglomérations ont tendance à s'étendre, à mesure que leurs populations s'installent dans des périphéries de plus en plus lointaines. Le risque est important pour le Pays de Craon d'être « grignoté » par ces mouvements externes et de perdre une partie de son attrait.

Or, au-delà de sa seule fonction économique, le commerce de proximité (qui inclut aussi les services dont les cafés), développe également une fonction sociale aujourd'hui reconnue, permettant une mixité sociale et générationnelle indispensables à la qualité des lieux de vie en milieu rural. Leur **maintien** doit être accompagné par un ensemble de mesures facilitant les extensions ou le stationnement « minute » à proximité.

**Dans cette optique, les centralités des bourgs doivent être affirmées dans les documents d'urbanisme.**

- ◆ La **valorisation de l'offre foncière de proximité**, dans ses dimensions quantitatives et qualitatives constitue aussi un second objectif opérationnel, concernant les espaces réservés aux activités, services....



### II.2.2. RENFORCER LA COHESION SOCIALE

Corollaire de l'orientation précédente, la volonté de renforcer la cohésion sociale apparaît tout aussi importante. La population du Pays de Craon comporte une proportion de personnes âgées importante, et les politiques mises en œuvre pour leur prise en charge varient beaucoup d'une commune à l'autre.

Le PADD souhaite encourager les initiatives susceptibles d'accroître la cohésion sociale, en particulier :

- La prise en charge des personnes isolées et vulnérables, la prise en compte de leurs besoins *via* la mise en place d'institutions spécialisées, de services de santé adaptés et d'une offre résidentielle adaptée dans les centre-bourgs.

◆ Une déclinaison de cet objectif opérationnel concerne **la pérennité de la qualité de l'offre de soins auprès d'une population rurale vieillissante et parfois isolée**

La poursuite du développement de **l'offre de soins de qualité** (contrat local de santé initié en 2012) dans le Pays de Craon apparaît comme primordiale pour répondre aux besoins de toute la population. **La mutualisation de services existants** doit être poursuivie en incluant dans cette réflexion le développement de ces services et l'éventuelle mise en place d'équipements nouveaux nécessaires à la satisfaction des besoins.

Il apparaît également utile de réfléchir aux modes de déplacement des personnes isolées, dépendantes ou fragilisées, pour pallier les contraintes de mobilité résultant de la ruralité du territoire. L'habitat et l'urbanisme devront aussi être adaptés aux personnes à mobilité réduite (mise en exergue ici de la « Silver Economie » : permettre et encourager les innovations qui vont nous accompagner dans notre avancée en âge et faire reculer la perte d'autonomie)

◆ Une seconde déclinaison de cet objectif opérationnel repose sur le **maintien de la qualité des services aux personnes en milieu rural** :

Cet objectif vise à maintenir/réorganiser/ compléter les services qu'ils soient publics, de proximité ou sociaux au plus proche des habitants à travers des dispositifs tels que les maisons de services (privés ou publics).

Il s'agit ainsi de définir une réponse adaptée aux besoins des habitants à travers un réseau organisé à l'échelle du Pays qui pourra être complété suivant les évolutions du territoire.

### II.2.3. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES POLITIQUES D'HABITAT

La **qualité de vie** sur un territoire se mesure à l'aune de la différence entre les plaisirs et les contraintes rencontrées par chacun dans le cadre de ses occupations habituelles. Elle recouvre des notions **d'esthétique visuelle** (perception que l'on a de son environnement) et de **confort de vie** (logement, proximité du travail, équipements et services disponibles). **La ruralité du Pays de Craon constitue à ce titre un atout** puisque la qualité de son cadre de vie est largement reconnue. Cet attrait doit être préservé et conforté pour les décennies à venir.

Les tendances démographiques observées depuis 1999 montrent une reprise de la croissance démographique sur le territoire en particulier dans sa partie Nord-Est (à proximité de Laval) alors que la moitié Sud-Ouest poursuit son repli démographique.

Comme indiqué en préambule, les élus du territoire souhaitent poursuivre l'accueil de population (environ 0,6%/an de croissance démographique). Cette dynamique résidentielle représente un atout pour le tissu économique local, qui connaît un déficit marqué de main-d'œuvre. Le mouvement d'attraction des populations de jeunes actifs doit donc être encouragé.



Il est probable que le Pays subisse encore dans l'avenir l'influence des bassins de vie périphériques et que le mouvement d'accroissement des disparités de peuplement continue à s'accroître. D'où l'intérêt de **penser l'aménagement de l'espace et l'habitat à l'échelle du Pays** afin de maîtriser au mieux l'urbanisation future.

Les deux notions évoquées plus haut (esthétique de l'environnement et confort de vie), prennent ici toute leur importance. Elles sous-tendent les politiques de l'habitat, d'urbanisme et de conservation des paysages, qui doivent être pensées de manière cohérente.

◆ **La première dimension est celle de l'habitat**, pour laquelle le PADD traduit la volonté de mettre en place une politique ambitieuse, notamment au plan de l'accompagnement des deux extrémités du parcours résidentiel des habitants, visant à :

- **accroître la construction** de nouveaux logements, tant en construction neuve qu'une mise en valeur du patrimoine existant (réhabilitation, changement de destination), en privilégiant davantage les logements de petite taille, en favorisant la mixité sociale (insertion des logements « publics » dans les opérations d'aménagement) et en **diversifiant les formes d'habitat** (en matière de typologie de logement – résidence principale, locatif, accession à la propriété - mais également en matière de forme urbaine – mixité de la taille des parcelles). La reconstruction dans les centre-bourgs doit également être favorisée lorsque les conditions de réhabilitation sont trop contraignantes (coût trop élevé, contraintes techniques).

Cette orientation doit permettre d'attirer de jeunes couples et d'ouvrir aux classes les moins favorisées la possibilité de se loger décemment.

- **construire des logements adaptés aux personnes âgées** afin de permettre que puisse être prolongé leur maintien à domicile. Une localisation de ces logements en cœur de bourg doit être privilégiée.
- **réduire la vacance et l'insalubrité dans le parc ancien** (en particulier dans les centres) afin de redynamiser les cœurs de bourgs. Cet objectif s'appuie sur le P.I.G précarité énergétique et habitat dégradé lancé par le Pays de Craon en 2012. Ce dispositif permet de subventionner les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, la réhabilitation des logements dégradés et les travaux liés à l'autonomie des personnes.

Afin de ne pas éparpiller les efforts d'aménagement, les habitations nouvelles doivent être établies prioritairement en comblement des poches non bâties à l'intérieur du tissu urbain, en extension urbaine directe des bourgs et des « dents creuses » pour les hameaux.

D'autre part, les élus souhaitent inscrire la volonté de réaliser des opérations d'aménagement au coût de revient afin de limiter la concurrence entre communes en matière de coût du foncier.

◆ **La deuxième dimension est celle des communications numériques**, pour laquelle le PADD traduit la volonté de mettre en place une politique ambitieuse, notamment pour les particuliers. Le SCoT s'inscrit dans une démarche de développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) : ADSL, fibre optique, 3 et 4G mobile. Pour cela, il reprend les objectifs inscrits au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Mayenne qui sont les suivants :

- Un raccordement prioritaire en fibre optique des zones d'activités, des équipements et les services publics.
- Un raccordement de Craon en FTTH (*fiber to the home*) à l'horizon 2017.
- Un raccordement en FTTH de l'ensemble des foyers mayennais à moyen terme (15 ans).



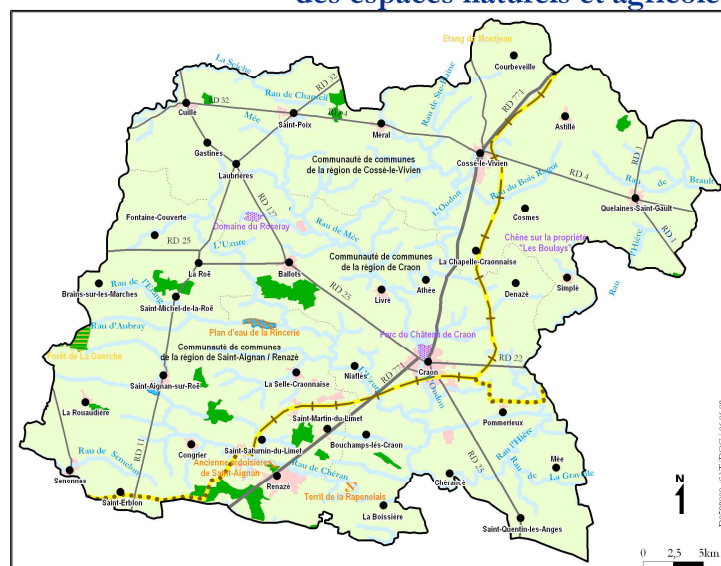
### ◆ La troisième dimension est celle de la qualité des paysages et de la préservation des espaces naturels

De nombreuses actions ont d'ores et déjà été conduites sur le territoire du Pays de Craon pour y contribuer : Convention Régionale de l'Amélioration des Paysages et de l'Eau (CRAPE), Contrat de Restauration Entretien de l'Oudon (CRE), plans bocagers à élaborer sur le territoire des communes disposant d'un patrimoine bocager remarquable, élaboration d'un futur Contrat Territorial sur les milieux aquatiques, etc.

La première orientation du PADD sur cette thématique est donc **la poursuite de ces actions**, qui ont contribué de manière significative à la préservation de l'environnement sur le territoire du Pays. En particulier, ces actions conduiront à :

- Des actions en faveur des cours d'eau et rivières du territoire : entretien des berges, lutte contre les plantes aquatiques envahissantes, suivi de la qualité de l'eau, amélioration de la continuité écologique par l'effacement d'ouvrage, l'aménagement de rivières de contournement, la création de passes à poisson ...
- Des actions visant à restaurer et entretenir les haies bocagères et même à restaurer ce maillage bocager, fortement endommagé au cours des décennies passées. L'objectif principal étant dans un premier temps de conserver l'existant pour ensuite compenser les éventuelles disparitions de haies qui seront référencées localement comme étant importantes (sur ce point précis un parallèle devra être mené par rapport aux travaux réalisés sur le SAGE en cours d'approbation).
- Intégrer le travail et les réflexions actuellement en cours sur l'identification des zones humides du Pays de Craon.

### Protection des paysages, des espaces naturels et agricoles



— Limite du SCOT du Pays de Craon  
 - - - Limite de communauté de communes

#### Patrimoine naturel à protéger dans les documents d'urbanisme

- Forêt et milieu semi-naturel
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Site classé ou inscrit
- Abord des cours d'eau et zones humides
- Terre agricole bocagère
- Abord des sentiers de randonnée

#### Infrastructures de déplacement : travail paysager sur les abords

- Réseau routier
- Itinéraire de randonnée
- Ancienne voie ferrée "Interdigne"
- Itinéraire de randonnée équestre

#### Territoire artificialisé

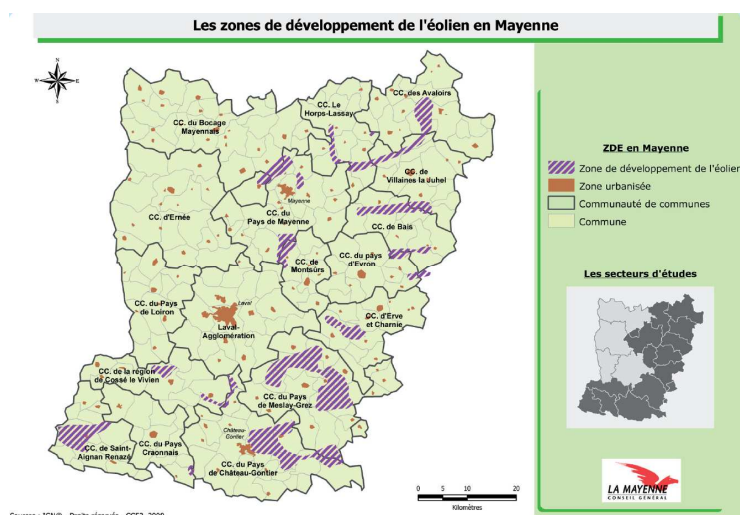
- Favoriser la réhabilitation du bâti existant, travailler la qualité des extensions urbaines, valoriser les entrées de ville



Par ailleurs, les politiques en lien avec l'habitat doivent aussi participer à la préservation paysagère en privilégiant l'urbanisation autour des centres communaux et en préservant les ruptures vertes. Les communes sont par ailleurs vivement encouragées à tenir compte des inventaires patrimoniaux réalisés dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme : zones naturelles remarquables, inventaires faune & flore, recensement géographique des zones humides du territoire, etc. Enfin, le paysage est sculpté en grande partie par ceux qui occupent l'essentiel de l'espace, à savoir les agriculteurs. Leur rôle ne peut pas être ignoré et ils sont concernés par les politiques de préservation du cadre de vie, à travers des actions de sensibilisation, d'incitation et d'animation.

#### ❖ La quatrième dimension est celle du développement des énergies renouvelables

Préalablement, il est à noter que le Plan Climat Energie Territorial réalisé sur le Pays de Craon (bien que facultatif) a permis d'aborder l'ensemble des thématiques liées au développement des énergies renouvelables et que le plan d'actions qui en est issu permettra de favoriser le développement des énergies renouvelables. Le Pays de Craon dispose d'un maillage bocager encore relativement conservé et des actions sont menées pour la replantation des parties endommagées. Ce bocage constitue une source d'énergie intéressante car il s'agit d'une source non fossile. Par ailleurs, la valorisation du bois produit sera un élément important justifiant l'application de plans de gestion au niveau des exploitants agricoles. Comme indiqué précédemment des projets de méthanisation s'appuyant sur les déchets agricoles, industriels, déchets verts, se développent sur le territoire et devraient aboutir à court terme.

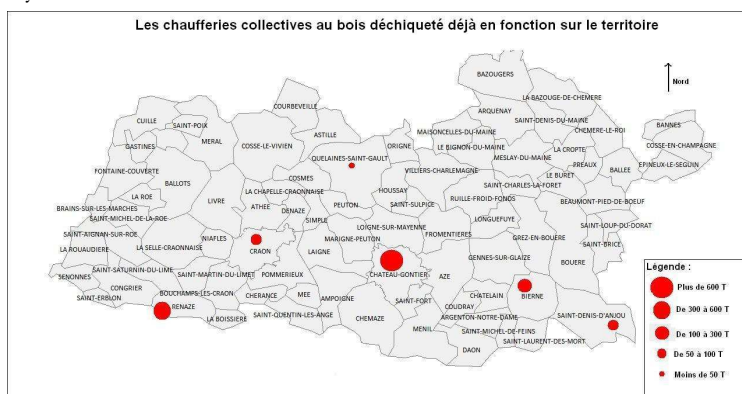


Par ailleurs, le territoire du Pays de Craon comporte des zones géographiquement intéressantes pour l'implantation d'éoliennes. Le SCOT encourage la mise en place de telles infrastructures, dans le respect des paysages et du mode de vie des riverains et en reprenant les éléments du Schéma Régional Eolien déclinant les zones de développement potentiel de l'éolien.

D'autre part, l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque sur l'ancien centre d'enfouissement technique des déchets ménagers de LIVRE LA TOUCHE est soutenue par les élus du territoire.

En lien avec l'engagement du GAL en faveur du développement et de la poursuite des actions sur les énergies renouvelables en Sud-Mayenne, proposer sur le territoire :

- La création d'une antenne locale en lien avec la SCIC Mayenne Bois Energie associant les acteurs de la filière bois-énergie pour faciliter l'approvisionnement des chaufferies actuelles et futures du Sud-Mayenne, en bois local et notamment bocager.
- La création d'une à trois plateformes de stockage de bois local en Sud-Mayenne dont une sur le Pays de Craon.





### ◆ La cinquième dimension est celle de la préservation de la qualité des milieux aquatiques

Les analyses successives réalisées sur le bassin de l'Oudon ont révélé une qualité relativement mauvaise des eaux superficielles. Or, ce bassin est fortement sensible aux étiages et aux inondations, qui ont des impacts importants sur cette qualité globale. Le SCoT encourage donc les communes à se saisir de cette problématique au niveau de leurs plans d'urbanisme, notamment en :

- Améliorant les systèmes d'assainissement et la gestion de leurs eaux pluviales ;
- Maîtrisant davantage le risque inondation.

Le SCoT recommande par ailleurs la poursuite des actions mises en œuvre dans le cadre du SAGE du Bassin de l'Oudon.

Les principaux enjeux soulevés par ce document supra- territorial et à décliner dans le projet de SCoT sont les suivants :

- Stabiliser le taux d'auto-provisionnement en eau potable,
- Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques,
- Gérer quantitativement les périodes d'étiage,
- Limiter les effets dommageables des inondations,
- Reconnaître, préserver, sensibiliser et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements de façon positive



◆ **La sixième dimension est celle de la préservation, restauration et valorisation des composants de la trame verte et bleue,**

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire français. Cette trame regroupe les réservoirs de biodiversité (zones vitales pour les espèces) et les espaces de transition qui permettent de relier ces réservoirs entre eux (les corridors).

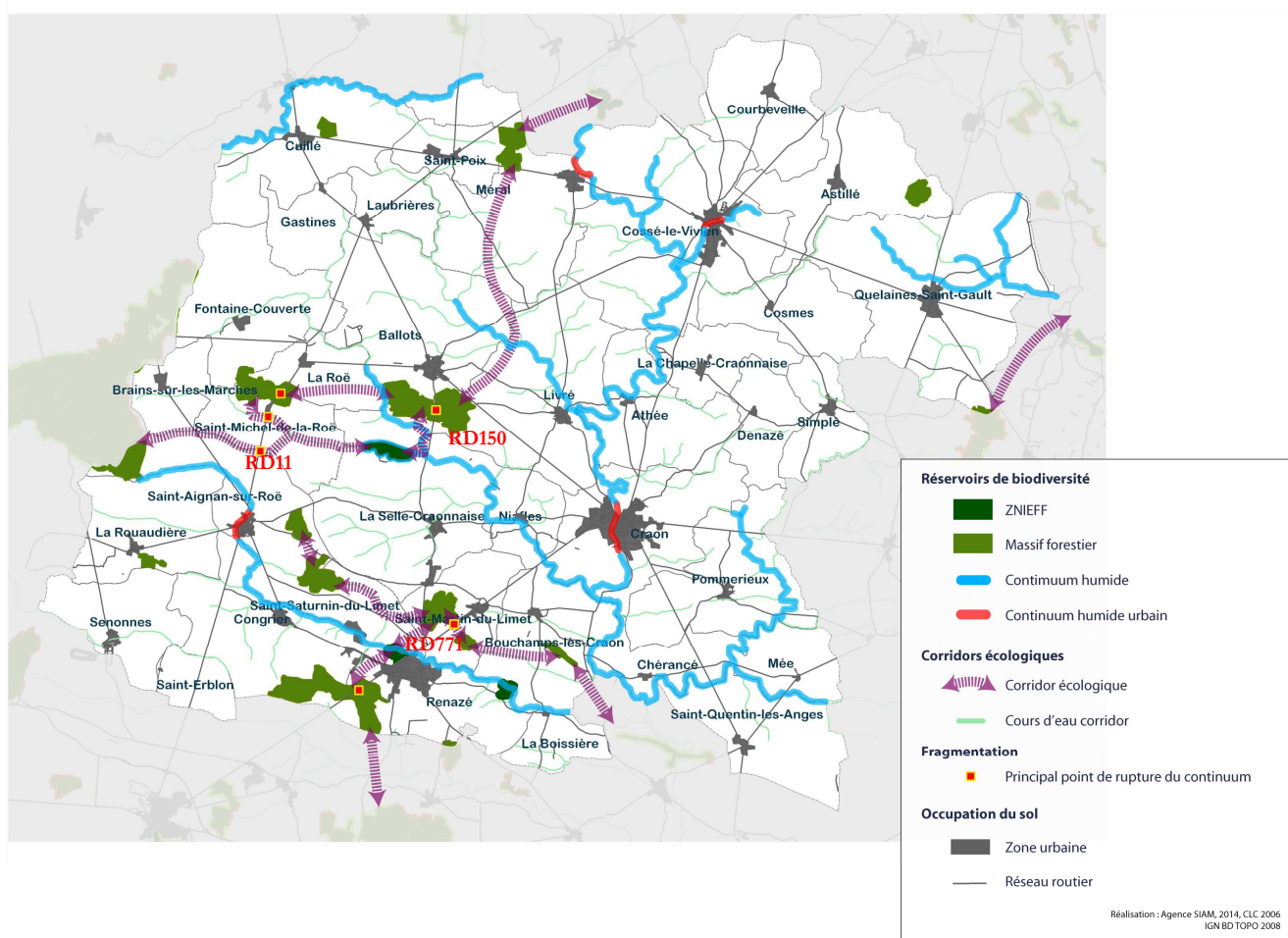
Sur le territoire, la trame verte et bleue est constituée des éléments suivants :

- les espaces naturels reconnus;
- les massifs forestiers et autres espaces boisés implantés au sein des terres agricoles ;
- les couloirs hydrographiques (cours d'eau et leur ripisylve)
- les éléments topographiques structurants (ligne de crête, talweg, espaces agricoles ouverts).

L'ensemble de ces éléments sont à préserver dans les documents d'urbanisme locaux (POS/PLU).

Par ailleurs, le maintien des connexions entre les espaces naturels peut être assuré par la réalisation d'aménagements visant à développer l'offre en matière de loisirs (création d'itinéraires de randonnée, mise en place d'espaces tampons entre les zones bâties et les secteurs agricoles à vocation récréative ou sportive).

La création ou l'aménagement d'infrastructures routières ou de tout ouvrage linéaire induit la prise en compte des continuités écologiques et de leur maintien afin d'éviter tout phénomène d'isolement et de limiter la fragmentation des espaces naturels.





- ◆ La septième dimension est celle de la **pérennité d'un tissu artisanal, commercial et de services de proximité**, qui est aussi directement dépendante dans le cadre de l'économie résidentielle du développement démographique, de l'accueil de nouveaux habitants et de la mise en œuvre de politiques d'habitat adéquates permettant de satisfaire les nouveaux besoins.

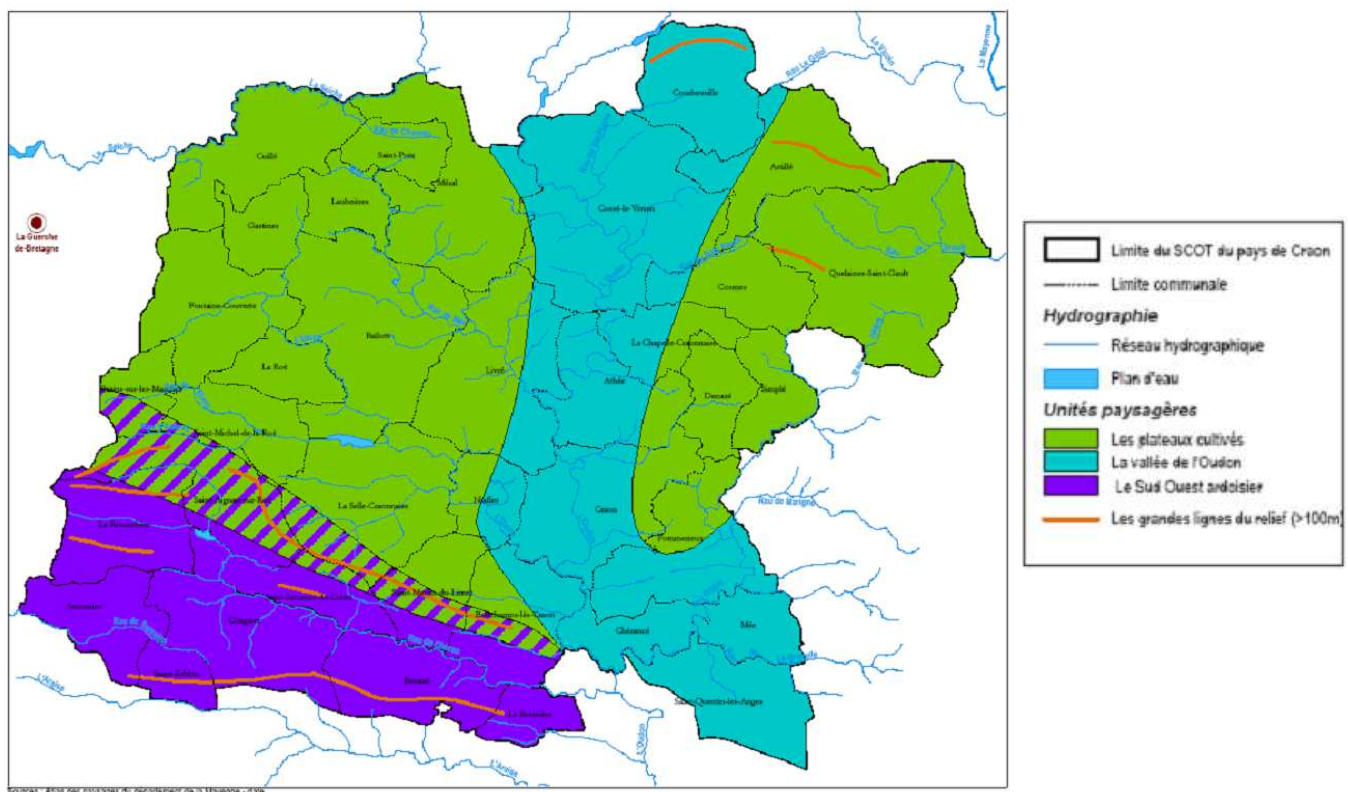
#### II.2.4. PRESERVER UN PAYSAGE RURAL ET URBAIN PORTEUR D'IDENTITE

L'implication des collectivités pour accroître la qualité de vie constitue également une opportunité pour **renforcer l'identité du Pays de Craon et l'ancrage de la population au territoire**.

- ◆ L'identité paysagère du Pays de Craon est menacée par l'uniformisation du bâti et des modes de vie. Pour éviter l'accentuation de ce phénomène, il convient **d'édicter des règles architecturales et d'urbanisme** permettant aux nouvelles constructions de s'intégrer au mieux dans le bâti existant (par exemple à travers l'obligation de reprendre les lignes et les matériaux traditionnels). Ce dispositif doit être suffisamment souple pour autoriser l'utilisation de matériaux novateurs permettant une bonne prise en compte des exigences du développement durable. La réhabilitation des centre-bourgs, la sauvegarde du patrimoine historique ancien porteur d'identité et la valorisation des éléments identitaires les plus forts contribueront également à l'inscription du bâti dans une image de Pays harmonisée.

L'ensemble de ces actions devront **jouer sur les lignes de force principales de l'identité locale**, à savoir relever essentiellement d'une cohérence avec le bâti typique de la région et d'une adaptation pertinente de l'urbanisation à ces caractéristiques architecturales et aux modes de vie actuelles, en respectant les principes du développement durable.

#### >> Les unités paysagères





- ◆ **L'identité repose également sur les unités paysagères emblématiques**, dont les particularités ont tendance à s'estomper (disparition du bocage, pression accrue sur le milieu).

Leur sauvegarde dépend en particulier des **politiques de gestion et de protection**, qui devront être mises en place autour des zones humides (aménagement des berges, entretien des cours d'eau...), mais aussi autour des boisements et des haies.

## II.2.5. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOISIR DE PROXIMITE

Le Pays de Craon dispose de nombreux atouts en matière d'offre culturelle et de loisirs, reposant notamment sur l'existence d'équipements variés (salles de spectacle et salles polyvalentes). Le diagnostic du SCoT a toutefois identifié une marge de progression dans l'usage qui était fait de ces équipements. Ainsi, le PADD recommande de rationaliser leur utilisation par une mutualisation des moyens mis en place au niveau des trois communautés de communes, ce qui n'exclut pas la construction de quelques édifices nouveaux en réponse à l'évolution des besoins.

Par ailleurs des potentialités réelles de développement de l'offre de loisirs de pleine nature, sportive et culturelle existent dans le Pays de Craon. Elles s'accompagnent d'une volonté de valorisation des filières touristiques, notamment de pleine nature, et de commercialisation de produits de courts séjours, en appui sur un hébergement touristique de qualité en gîtes et chambres d'hôtes.

L'objectif portant sur le développement touristique, avec la commercialisation d'une offre commerciale de courts séjours permettant d'affirmer le Pays de Craon en tant que destination touristique, autour de l'itinérance et de la randonnée, du tourisme vert, du patrimoine local, des musées... valorise aussi le cadre de vie des résidents.

- ◆ **La nouvelle voie verte « Interligne » et le sentier de grande randonnée (GR) doivent constituer un point d'ancrage et d'organisation de l'offre en matière de randonnées**, avec un maillage structurant du territoire et la mise en œuvre d'un plan de randonnées locales (en boucles de randonnées), incluant l'itinérance vers l'extérieur, que ce soit à pied, en vélo loisirs ou à cheval.

Cette organisation, qui se déroulera en cohérence avec les démarches en cours, favorisera les points nodaux de connexion, lieux privilégiés d'offre de services (hébergement, restauration, information touristique, signalétique...).

La démarche s'inscrira dans le cadre précédemment évoqué de valorisation des paysages porteurs d'une identité du Pays de Craon, parcourus par des itinéraires de randonnée attrayants, dans le prolongement des réalisations concrètes initiées dans le cadre de la CRAPE.

Afin de tendre vers cet objectif, il sera nécessaire de s'appuyer sur le Schéma de Randonnée actuellement en cours de réflexion à l'échelle du territoire.

- ◆ **L'offre touristique de la base de loisirs de La Rincerie, sous gestion du Pays de Craon, doit également être dynamisée** afin de gagner en positionnement concurrentiel en attirant de nouvelles clientèles touristiques, des tour-opérateurs. Le renouvellement de l'offre en hébergements légers de loisirs (HLL), très demandés par les familles, et de l'offre d'activités (comme récemment le Wake- Park), est devenu impératif pour accroître l'attractivité du site : le projet d'extension de la base de loisirs engagé depuis 2012 confirme cette volonté et devra se confirmer par la mise en place d'une meilleure accessibilité à ce site.
- ◆ **La pêche**, autre atout touristique du Pays de Craon doit être favorisée localement comme le prouve le développement prochain d'équipements spécifiques dédiés à cette activité sur le site de la Rincerie (abris de pêche, emplacements nouveaux...).



- ◆ De même, **la promotion de lieux identitaires du pays** doit être favorisée, à l'image de sites emblématiques du Pays de Craon que sont le centre régional d'entraînement du cheval de Senonnes- Pouancé, labellisé pôle d'excellence rurale, qui s'ouvre aux visites, le musée de l'ardoise et de la géologie de Renazé, qui travaille à une nouvelle définition des conditions de sa pérennité, le musée Tatin, le musée de la Forge ...

Au-delà de la constitution de produits touristiques, l'objectif pour un développement de l'offre de loisirs-tourisme induit aussi, pour le Pays de Craon, la mise en œuvre de **politiques de formation, d'accueil et d'organisation des offices de tourisme, d'animations et de communication ciblée (agenda des événements, site internet...) et de commercialisation**. Le Pays de Craon peut compter sur l'appui du **Pôle touristique Sud Mayenne** pour la mise en œuvre de ses objectifs de développement. Une organisation optimale suppose également la **mise en réseau des différents partenaires du tourisme en Sud Mayenne**, sous l'impulsion du Pôle touristique.

## II.2.6. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'EQUIPEMENTS EMBLEMATIQUES

Le caractère rural du Pays de Craon ne lui permet pas de conduire la politique d'équipements d'un territoire urbain densément peuplé. Il s'agit à travers le projet de SCoT d'améliorer en priorité les équipements existants afin de répondre aux besoins des habitants à l'échelle du Pays. Pour autant, la construction ciblée de certaines infrastructures emblématiques peut contribuer à son rayonnement extérieur et générer de l'identité.

- ◆ La politique d'amélioration des équipements « porteurs » de l'identité du Pays doit être poursuivie. En effet, il s'agit valoriser le panel d'équipements existants, qu'ils soient récréatifs (réaménagement de la piscine de Craon, facilitation de l'accès à la base de la Rincerie) ou patrimoniaux (valorisation de l'Abbaye de La Roë, musée de l'ardoise et de la géologie, musée Robert Tatin...).

L'accroissement de la fréquentation touristique peut ainsi être non négligeable autour de ces nouveaux équipements. Ces derniers devront toutefois s'inscrire dans une logique de développement global du territoire, contribuer à l'amélioration de l'accueil et de l'animation touristique, mais également renforcer l'offre de loisirs familiaux au profit des populations locales.

- ◆ En outre, il apparaît important de mettre en avant les équipements équins du territoire : l'hippodrome de Craon, le Centre d'entraînement régional de galop de l'ouest de Senonnes-Pouancé et le centre équestre de Méral.
- ◆ A travers l'ensemble de ces démarches, c'est aussi l'image du Pays de Craon qui se joue : il apparaît donc indispensable de réfléchir en amont à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements ou équipements, d'intégrer les questions d'accessibilité, de qualité architecturale, et de localisation : les pôles du territoire représentent le lieu privilégié pour l'accueil des nouveaux équipements structurants (cependant l'ensemble des communes pourront accueillir un équipement si le choix est justifié).



### **Conclusion : une traduction spatiale à formaliser...**

Le PADD n'est que la première étape du projet de SCoT, il est intimement lié au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui rassemble les prescriptions permettant sa mise en œuvre et précise notamment l'organisation de l'espace, les grands équilibres à respecter et les zones à préserver.

Le SCOT permettra de localiser en particulier et de prescrire des règles sur :

- Les hiérarchies urbaines (polarités centrale, secondaires et complémentaires, les échelles du quotidien avec l'ensemble des autres communes, espaces de proximité),
- La traduction spatiale du maillage territorial et des stratégies déployées.
- ...