

Organisation de l'espace

DIAGNOSTIC
Synthèse SCoT n°1

Version 15/03/2024



Avant-Propos

Cette synthèse « organisation de l'espace » s'inscrit dans le cadre de la révision du SCoT du Pays du Mans, document de planification stratégique qui définira à 20 ans l'aménagement du territoire. Elle a pour objectif de mettre en avant les enjeux du territoire sur une

des sept thématiques, du diagnostic. En effet, pour faciliter la compréhension des enjeux, les thématiques suivantes ont été définies à partir de l'article L141-15 du droit de l'urbanisme (cf. le tableau ci-dessous).

Tableau présentation des synthèses :

Numéro	Nom de la synthèse	Thématiques traitées	Autres documents disponibles pour aller plus loin
1	Organisation de l'espace	Occupation du sol, géographie physique et paysage, organisation des pôles structurants, consommation d'espace, ZA	<i>Enjeux du SCoT Pays du Mans – Dossier INSEE Pays de Loire n°8</i>
2	Attractivité territoriale	Socio-démo, revenu, emplois, économie, équipements/services, tourisme/culture/loisirs	<i>Enjeux du SCoT Pays du Mans – Dossier INSEE Pays de Loire n°8 Diagnostic Urbanisme Favorable à la Santé – Codra- Lichen – Icone Médiation Santé</i>
3	Habitat et logements	Parc de logements, production de logements, demandes et besoins, offre de logements adaptée	<i>Etude Pré-opérationnelle Habitat Pôle Métropolitain Le Mans Sarthe</i>
4	Aménagement commercial et logistique	Transports de marchandises, dynamique de centre-ville	<i>Etude CCI Etude Emprixia Enquête comportements d'achats POTLOC</i>
5	Déplacements-Mobilités	Réseau routier/ferroviaire, stationnement, transport en commun, mobilités actives, autres modes de déplacement	<i>Diagnostic mobilité par EPCI PLUi, PLU et PLUc des EPCI SMA EPCI RPG Insee 2008 et 2018</i>
6	Agriculture et alimentation	Espace agricole à protéger, économie agricole, circuits courts	<i>Etude agricole Chambre d'agriculture</i>
7	Environnement énergie et ressources	Ressources et énergies, risques, nuisances, changement climatique, pollution, économie circulaire	<i>Etat Initial de l'Environnement CPIE PCAET</i>

Source : Pays du Mans

Qu'est-ce que le SCoT ?

Le SCoT document stratégique à 20 ans fixe des objectifs en termes d'aménagement. Il concourt à la coordination des politiques sur les territoires, en favorisant notamment un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une offre d'habitat diversifiée, une organisation de services et de mobilités au regard d'une répartition équilibrée des populations. Les orientations partagées et validées par les élus au sein du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) agiront sur l'attractivité du Pays du Mans pour les 20 prochaines années.



Le Bilan du SCoT de 2014

Le Pays du Mans auparavant constitué des communautés de communes Maine Cœur de Sarthe, Sud-Est Manceau et l'Orée de Bercé-Belinois ainsi que la communauté urbaine de Le Mans Métropole, fait état en 2019 de 19 documents d'urbanisme répartis sur 45 communes. L'armature urbaine du SCoT de 2014 a permis d'encadrer la consommation foncière en fonction de l'importance des communes dans le tissu urbain. Les extensions urbaines sont donc en diminution au profit du renouvellement urbain, puisqu'une majorité des logements est construites en RU. L'urbanisation des sols est moins importante, avec plus de 700 ha redonnés aux espaces naturels, agricoles et forestiers en 2014 et 2019 dans les zonages d'urbanisme.

Les enjeux ressortant aujourd'hui pour le Pays du Mans concernent le renforcement de la complémentarité entre les espaces urbains, périurbains et ruraux. La clarification de l'armature urbaine et économique, à l'échelle du nouveau périmètre. Le ralentissement de la consommation d'espaces

naturels et forestiers par la territorialisation du ZAN entre les EPCI. Ainsi que, le renforcement de la préservation des unités paysagères présentes sur le territoire.

La révision du SCoT (lancée en mars 2022)

Le nouveau périmètre du SCoT du Pays du Mans, complété par le Gesnois Bilurien et la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, renforce la complémentarité ville/campagne, changeant les dynamiques locales et ainsi le regard sur l'organisation territoriale du Pays.

Cette synthèse permettra d'identifier les enjeux d'organisation du de l'espace (planification, géographie physique, gestion des espaces et organisation territoriale).

N.B : Cette synthèse « Organisation de l'espace » est issue des travaux de diagnostic de la révision du SCoT, notamment réalisés par le Pays du Mans.

Sommaire

1_ Le Pays du Mans un territoire de planification : du schéma directeur au SCoT modernisé

1_1 Un schéma directeur (SDIREM) gérant l'occupation du sol

1_2 Un premier Schéma de Cohérence Territoriale, projet de territoire ville-campagne

1_3 Vers une révision pour l'affirmation d'une stratégie à 20 ans

2_ Des caractéristiques physiques diversifiées

2_1 Le sous-sol du Pays du Mans suit les grands ensembles géologiques

2_2 Une topographie organisée autour de trois structures principales

2_3 Un grand territoire, riche d'une diversité de paysages

3_ Vers un nouveau modèle d'aménagement moins consommateur d'espaces ?

3_1 Un aménagement urbain encore consommateur d'espace

3_2 Un foncier de zones économiques important réparti sur les axes structurants

4_ Une structure urbaine centrée sur le Mans et son agglomération

4_1 Une armature urbaine sarthoise dominée par Le Mans et son agglomération

4_2 L'armature urbaine du Pays du Mans

5_ Enjeux et chiffres clés

1_ Le Pays du Mans un territoire de planification : du schéma directeur au SCoT modernisé

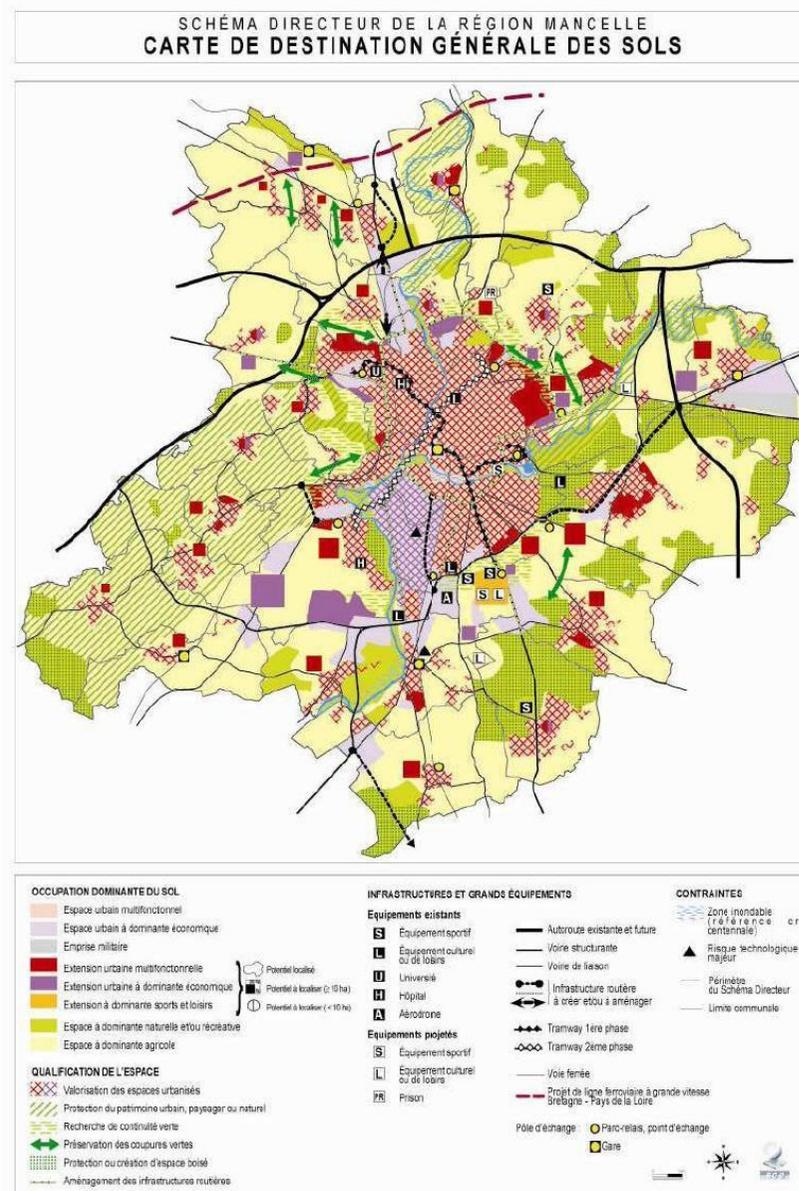
1.1 Un Schéma directeur (SDIREM) gérant l'occupation du sol

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1973 :

Un premier document de planification le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) a été approuvé le 30 novembre 1973. Après des modifications apportées à ses orientations dans les années 90, de fortes disparités sont apparues entre les prévisions du S.D.A.U. et l'évolution réelle de la Région Mancelle. Il a donc été décidé en 1992 de mettre en révision le S.D.A.U., il deviendra le SDIREM.

Le Schéma Directeur de la Région Mancelle de 2001 :

Le 31 mars 1995, le Syndicat Mixte du Schéma Directeur de la Région Mancelle (SDIREM) prescrivait la révision du schéma. Après six années d'études, le SDIREM a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 12 octobre 2001. **Il abordait les principales perspectives du développement démographique et économique de la région mancelle. Le SDIREM contenait une carte de destination générale des sols.** Elle qualifiait l'occupation du sol selon les espaces urbains et leurs zones d'extension, les infrastructures et grands équipements, ainsi que les espaces à dominante naturelle, récréative et agricole.



Source : SDIREM, 2001

La mise en œuvre du SCoT :

L'après 2014, date d'approbation du SCoT, est marqué par la mise en œuvre du projet. Celle-ci a aidé à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT. Des démarches plus opérationnelles ont également été lancées comme la démarche BIMBY (densification douce à partir des projets des particuliers) ou l'étude pré-opérationnelle habitat.

Une sensibilisation continue des acteurs du territoire s'est établie sur les orientations du SCoT, avec la production de guides (densité et territoires, Trame Verte et Bleue), la mise en place d'événements de formation et des « RandoSCoT ».



RandoSCoT Aigné, 01/07/ 2021, avec CPIE Vallées de la Sarthe et du Loir

1_3 Vers une révision pour l'affirmation d'une stratégie à 20 ans

1.3.1 Pourquoi une révision du SCoT ?

S'adapter aux évolutions réglementaires :

- **L'ordonnance de modernisation des SCoT du 17 juin 2020**

L'ordonnance renforce la dimension stratégique du document.

Le contenu du SCoT change, le rapport de présentation contenant le diagnostic et l'explication des choix est transférée au niveau des **Annexes**, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est transformé en **Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)**. Il contient les orientations et objectifs de développement et d'aménagement du territoire à 20 ans. La structuration du **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** est modifiée, il est maintenant composé de 3 blocs thématiques :

- **Bloc 1 :** Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières.
- **Bloc 2 :** L'offre de logements, l'implantation des grands équipements et services et l'organisation des mobilités,
- **Bloc 3 :** Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation aux effets de celui-ci, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le DOO déclinera les objectifs définis dans le PAS. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) que contenait le DOO est complété par une partie logistique et devient le **Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)**.

- **La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021**

La Loi Climat et Résilience porte sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience du territoire. Elle met en place le **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à 2050, et notamment la réduction de 50% de la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à 2011-2021. Le calendrier de **la révision du SCoT est donc établie de manière à pouvoir rendre compatible le document révisé à la future modification du SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires). Cette modification vise à intégrer la traduction de la trajectoire ZAN à l'horizon 2050.

Une extension du périmètre du SCoT approuvé en 2014 :

Depuis 2014, Le périmètre du SCoT s'est étendu à la Communauté de Communes du Gesnois Bilurien (22 communes) en 2018, puis à la Communauté de Communes de La Champagne Conlinoise et Pays de Sillé (24 communes) en 2021.

Ces évolutions font du SCoT du Pays du Mans, au 1^{er} janvier 2024, un territoire composé de 92 communes, 6 EPCI, comptant plus de 316 000 habitants. Ce nouveau périmètre intensifie les enjeux de complémentarité ville-campagne, puisque de nouvelles communes plus rurales sont intégrées au périmètre.

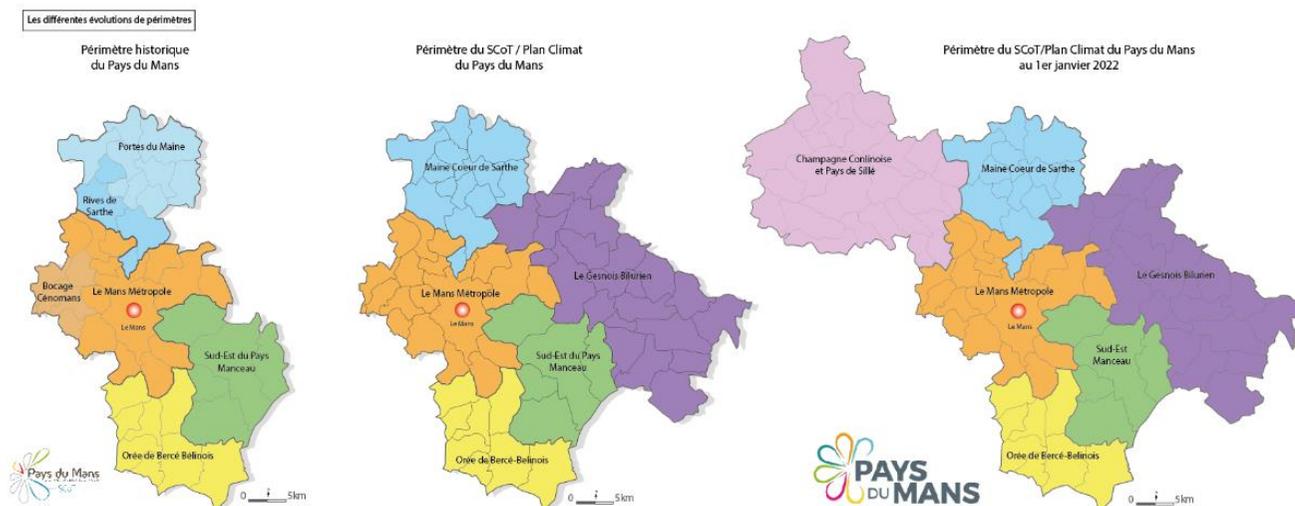
1.3.2 Le SCoT un document pivot entre planification régionale et locale :

Le SRADDET des Pays de la Loire pris en compte par le SCoT du Pays du Mans :

Conformément à l'article R. 4251-1, **le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** est un document d'orientation chargé d'organiser la stratégie de planification régionale à moyen et long terme.

Le SCoT doit prendre en compte ces objectifs et être compatible avec les règles générales contenues dans le fascicule du SRADDET, en les déclinant sur son périmètre.

Le SCoT est donc un document pivot entre la planification régionale et locale (PLUi/PLU). Pour rappel les documents d'urbanismes locaux doivent être compatibles avec le SCoT.



Couverture du territoire en documents d'urbanisme : l'émergence du PLUi :

Au 1^{er} juillet 2024, le périmètre du SCoT du Pays du Mans compte (cf. carte ci-après) :

- **3 PLUi approuvés (Le Mans Métropole, l'Orée de Bercé-Belinois et Gesnois Bilurien)**
- 1 PLUi en cours d'élaboration sur la Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé (actuellement en vigueur sur le même périmètre : 3 cartes communales, 12 PLU, le reste des communes en RNU)
- 15 PLU approuvés (+ 12 sur la 4CPS)
- 1 PLU en cours d'élaboration (Soulligné-sous-Ballon)
- 1 Carte communale (Courceboeufs, +3 sur la 4CPS)
- 1 commune en RNU (Teillé + 10 sur la 4CPS)

Avec un projet de PLUi en réflexion pour une prescription courant 2024 ou 2025, sur la communauté de communes Maine Cœur de Sarthe, le périmètre du SCoT Pays du Mans se couvre de PLUi, seule la communauté de communes du Sud-Est-Manceau n'a pas de projet de PLUi à ce jour.

1.3.3 La révision du SCoT : une méthodologie singulière au Pays du Mans ?

L'urbanisme favorable à la santé au cœur de la révision du SCoT :

Le Pays du Mans, avec pour partenaires l'ARS, la DREAL, et la Région Pays de la Loire, lance une « **Démarche Urbanisme Favorable à la Santé dans le cadre de la révision du SCoT** ». L'ambition de cette démarche est d'inscrire la santé, le bien-être, et le cadre de vie en fil conducteur de la révision du SCoT.

Documents d'urbanisme et instructions sur le Pays du Mans au 1^{er} mars 2024



2_ Des caractéristiques physiques diversifiées

2.1 Le sous-sol du Pays du Mans suit les grands ensembles géologiques

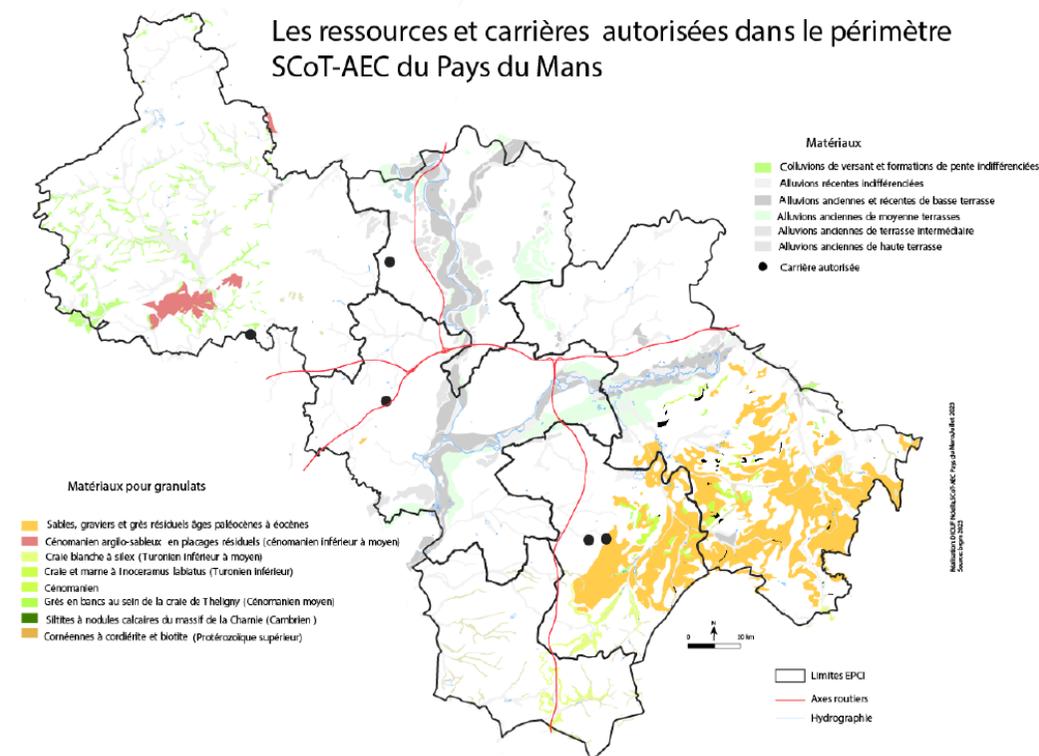
Le territoire du Pays du Mans se situe à la frontière occidentale entre le Bassin Parisien, auquel il appartient, et le Massif Armoricain. De manière globale, il est possible d'associer les grands ensembles de reliefs du Pays du Mans à de grands ensembles géologiques. Le Pays du Mans est ainsi dominé par des formations du Secondaire, et du Crétacé sur la majorité des zones de plaines. Les couches alluvionnaires, issues du Quaternaire se répartissent dans les vallées alluviales. Des formations plus anciennes de marnes et calcaires, datant du Jurassique, affleurent localement sur la plaine du Belinois, au Nord du territoire, sur les espaces de plateaux à l'Ouest. Au Sud-Est du territoire, affleurent des couches géologiques datant du Paléogène (calcaires, sables, gypse, argiles...). Au Nord-Ouest du territoire, appartenant au Massif Armoricain, des formations de gypse et de grès issues du Paléozoïque se répartissent autour des lignes de crêtes.

9 carrières localisées sur le Pays du Mans :

Au-delà des milieux urbanisés, les paysages du Pays du Mans sont très liés à l'histoire géologique dans la mesure où la nature des roches a souvent déterminé les types de sol et l'exploitation de ces matériaux.

Les sous-sols du Département de la Sarthe présente une diversité de ressources minérales exploitées par 50 carrières autorisées. Parmi elles, 9 se situent sur le territoire du Pays du Mans ; Parigné-l'Évêque (2), La Bazoge, Montfort-le-Gesnois, Trangé, Cures, Bernay-Neuvy, Domfront-en-Champagne et les carrières de Voutré (partie Rouessé-Vassé). D'après le schéma départemental des carrières de 2017, **le Pays du Mans est un faible producteur de matériaux**

minéraux, cependant il en est le plus gros consommateur, notamment par la présence de l'agglomération mancelle et de sa dynamique urbaine. Ainsi, sur la base des stocks présents sur la Sarthe et des seuils d'extraction fixés, **le territoire est « déficitaire » depuis 2020,** puisqu'il ne produit pas assez de matériaux pour satisfaire les besoins locaux, notamment de sables alluvionnaires. **Le territoire demande ainsi une forte importation de matériaux** en provenance du reste du Département et des départements limitrophes.



Le plan départemental des carrières réfléchit à l'optimisation des ressources, et souscrit aux dispositions du Plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics, qui retient, à l'horizon 2025, une part de 10% des matériaux recyclés dans la production du département en différents matériaux.

2_2 Une topographie organisée autour de trois structures principales

Le territoire du Pays du Mans s'organise autour de trois structures principales que sont :

- **Les vallées alluviales de la Sarthe et de l'Huisne**
- **Les vastes zones de plaines vallonnées** (du Nord du Gesnois Bilurien aux plaines du Belinois, ainsi qu'au Nord du territoire)
- **Les zones de plateaux**

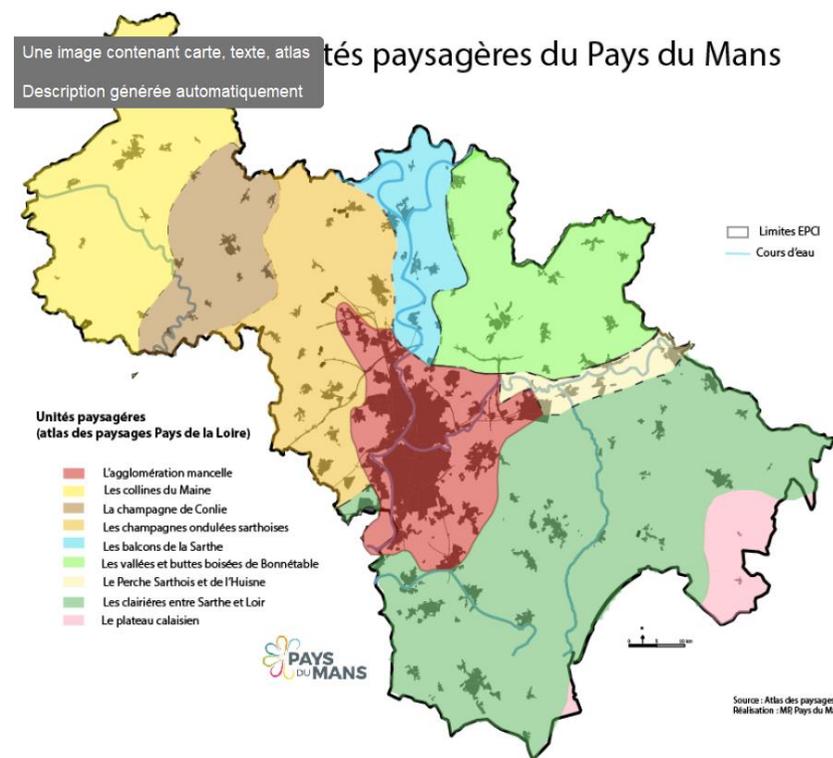
L'altitude varie de 40 mètres au cœur de la vallée de la Sarthe à plus de 300 mètres sur les lignes de crêtes (commune de Rouessé-Vassé à 302 mètres)

Ces caractéristiques participent à l'organisation du territoire et des paysages, en lien avec les usages de nos sociétés à travers les époques. Les paysages du Pays du Mans sont donc très liés à cette histoire géologique dans la mesure où la nature des roches a souvent déterminé les types de sols et les utilisations qui en sont faites par l'Homme.

2_3 Un grand territoire riche d'une diversité de paysages

9 unités paysagère sur le Pays du Mans :

Les caractéristiques géologiques, hydrographiques, topographiques mais également climatiques, constituent le socle de la formation des paysages du territoire. D'après l'Atlas des paysages des Pays de la Loire (2015), le Pays du Mans se trouve à la croisée de nombreuses familles de paysages, permettent ainsi de diviser le territoire en **9 unités paysagères, dont 7 majoritaires détaillées ci-après.**



L'agglomération mancelle :

Localisée à la confluence entre la Sarthe et l'Huisne, **l'agglomération mancelle constitue l'articulation entre les différentes unités paysagères du Pays du Mans.** La ville du Mans est dominée par son centre historique. Le cœur de l'agglomération mancelle présente des **ruptures franches entre l'ancien et le moderne, une absence de transition entre les différents quartiers.** Le Sud de l'agglomération se caractérise par son paysage industriel organisé autour d'un nœud ferroviaire et de nombreux équipements sportifs et culturels. **Outre ses paysages urbains et industriels, l'agglomération est ceinturée par des espaces boisés au Sud-Est.** Sur les autres ceintures, se côtoient des paysages péri-urbains et paysages ruraux au bâti rural traditionnel dispersé.

Les champagnes ondulés sarthoises :

Les champagnes ondulés sarthoises s'articulent autour de vallons au bocage dense et de plateaux ou de buttes cultivés et boisés. Les zones de plateaux offrent de larges perspectives sur des mosaïques de grandes cultures, des paysages semi-ouverts de cultures et de boisements mais également des vues sur la vallée de la Sarthe depuis ses coteaux.

L'influence de l'agglomération mancelle imprègne le paysage du fait de la pression urbaine qu'elle impose, visible avec le développement de ceintures pavillonnaires autour des bourgs et par des phénomènes de mitages urbains.



Source : Pays du Mans

Les vallées et buttes boisées de Bonnétable :



Source : Pays du Mans

Se caractérisant par un plateau calcaire modelé par le réseau hydrographique, **les vallées et buttes boisées de Bonnétable se distinguent au Nord-Est du territoire du Pays du Mans,** avec deux ensembles. Le premier allant de Ballon-

Saint-Mars à Saint-Corneille, ceinturé de buttes boisées, est caractérisé par un relief peu marqué, un habitat diffus, de vastes complexes bocagers et de grandes cultures. Le second ensemble paysager est caractérisé par des vallées très marquées, au réseau bocager dense, avec des boisements localisés sur les coteaux et les hauteurs.

Les clairières entre Sarthe et Loir :

Les clairières entre Sarthe et Loir sont quant à elles caractérisées par un fort boisement, où les essences résineuses dominent. Le paysage s'articule entre ces ensembles boisés et des espaces plus ouverts qualifiés de « clairières », avec la présence d'espaces cultivés (plaine céréalière, maraîchage de plein champ, grades cultures), et d'espaces bocagers, avec un bâti important et dispersé.

Les balcons de la Sarthe :

Caractérisé par une diversité complexe de reliefs qui s'articulent autour de la Sarthe et de l'Orne Saosnoise, les balcons de la Sarthe présentent de petites buttes boisées, de vastes zones de plaines, des coteaux et des reliefs marqués.

Cette unité offre ainsi des paysages horizontaux, avec des points de vue. Les formes végétales viennent également structurer le paysage : boisements feuillus, ripisylve, peupliers, bocage relictuel... Les grandes cultures et la polyculture élevage sont les plus présentes. Cette unité paysagère est traversée par d'importantes infrastructures de transport (LGV, autoroutes).



Source : Pays du Mans

La Champagne de Conlie :

La Champagne de Conlie exprime les caractères identitaires des paysages de Champagne avec une mosaïque de grandes cultures ouvert sur une plaine calcaire quasi horizontale.

Les horizons sont fermés par les espaces boisés des unités voisines. Les cours d'eau aux méandres



Source : Pays du Mans

prononcés créent des ondulations douces dans le paysage et se distinguent par les prairies bocagères et les petites peupleraies qui accompagnent leur ripisylve. La structure des bourgs est étoilée, la pression urbaine pavillonnaire se perçoit à Conlie à l'Est de l'unité paysagère, en lien avec l'agglomération mancelle.

Les collines du Maine :

Les collines du Maine correspondent à une entité géographique marquée « Les Coëvrons », signifiant collines boisées. Elles constituent des promontoires remarquables, où les paysages de vallons y sont bien préservés marqués par les crêtes boisées sur lesquelles sont implantés les principaux bourgs.



Source : Pays du Mans

De grands ensembles forestiers amplifient les formes du relief, et constituent avec leurs étangs, des paysages très attractifs, supports de nombreux loisirs (forêt de Sillé-le-Guillaume, Grande et Petite Charnie).

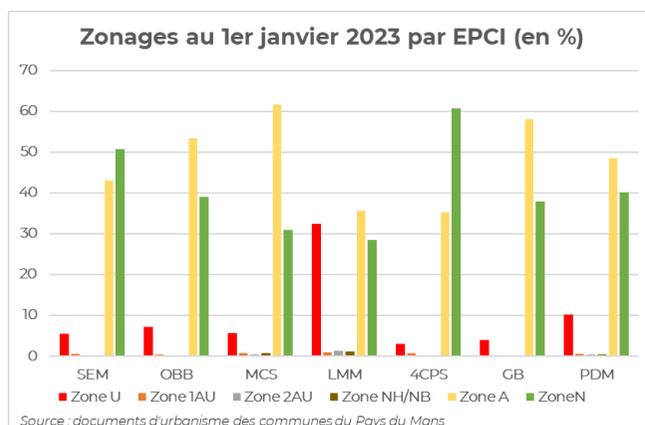
Les deux unités paysagères que ne seront pas détaillées (car peu représentées sur le territoire), appartiennent au Perche Sarthois et Huisne, et au Plateau calaisien.

3_ Vers un nouveau modèle d'aménagement moins consommateur d'espace ?

3.1 Un développement urbain encore consommateur d'espaces

Etat des lieux des zonages des documents d'urbanisme :

A l'échelle des EPCI les zones naturelles et agricoles sont majoritaires, dans les documents d'urbanisme, à l'exception du PLUc de la Communauté Urbaine de Le Mans Métropole qui possède une proportion plus élevée de zone U (cf. diagramme ci-après).



Sur le Pays du Mans :

- **40% de zones naturelles**
- **49% de zones agricoles**,
- **10% de zones urbanisées** (cf. diagramme ci-après).
- Zone U : 13 891 ha
- Zone 1AU : 748 ha
- Zone 2AU : 496 ha
- Zone NH/NB : 524 ha
- Zone A : 66 187 ha
- Zone N : 54 795 ha



L'horizon du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050 :

La consommation d'ENAF entre 2011 et 2021, base référente pour la période 2021/2030 :

La loi « climat résilience » du 22/08/2021 instaure un objectif de -50% de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2030 par rapport à la consommation d'espace entre 2011 et 2021. **Le Pays du Mans a consommé 1455 hectares, sur cette période**, d'après l'observatoire national de l'artificialisation des sols.

La consommation ENAF sur le Pays du Mans sur 2011/2021 :

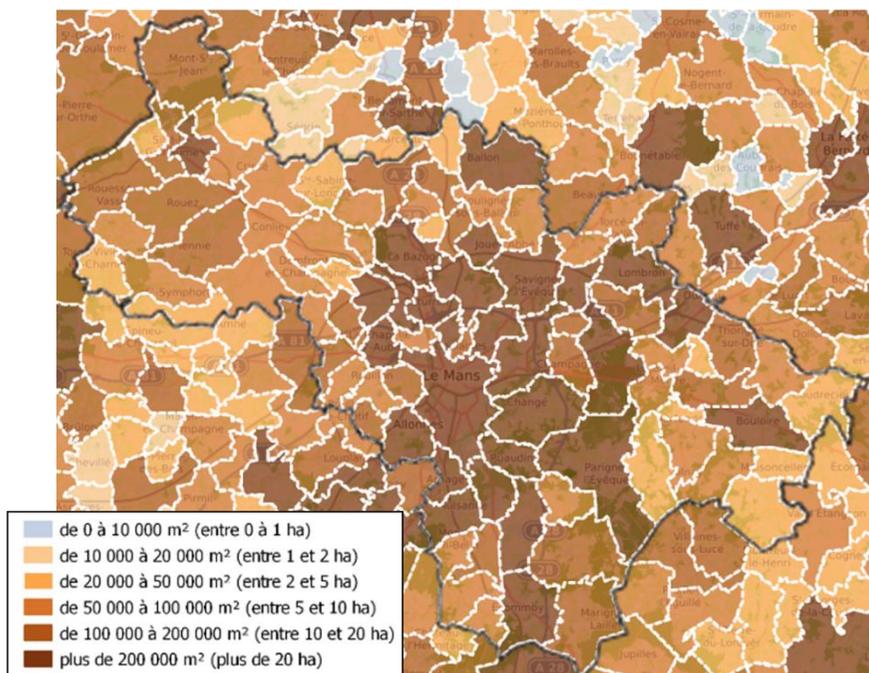
EPCI	Consommation 2011-2021 (en ha)	Superficie totale de l'EPCI (en ha)	Population 2018 (habitants)
LMM	515	26 710	205 811
GB	308	40 220	30 968
MCS	226	18 770	21 296
4CPS	161	42 920	18 306
SEM	124	17 680	17 508
OBB	121	14 820	19 509
Pays du Mans	1 455	161 120	313 398

Sources : INSEE RP 2018, Observatoire National Artificialisation des Sols – CEREMA

Entre 2011 et 2021, **Le Mans Métropole est l'EPCI le plus consommateur d'espace avec 515 ha consommés**. Sa fonction métropolitaine explique cette consommation. La ville-centre du Mans et sa 1^{ère} couronne concentrent une grande partie des emplois, des logements et d'équipements, mais aussi 65,7% de la population du SCoT. La Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, ainsi que le Sud Est Manceau et l'Orée de Bercé-Belinois ont été moins consommateurs avec moins de 200 hectares de consommés.

Toutefois **les territoires périurbains et ruraux (hors Le Mans Métropole) représenteraient, selon les chiffres basés sur les fichiers fonciers, une consommation de près de 940 ha soit 2/3 de la consommation ENAF du territoire alors qu'ils ne représentent que 1/3 de la population du Pays du Mans.**

Artificialisation entre 2009 et 2021 sur le Pays du Mans :



Source : Observatoire National d'Artificialisation des Sols - CEREMA

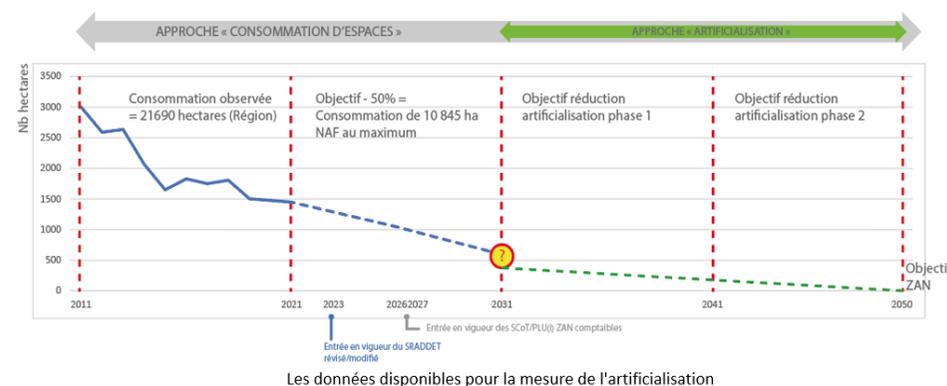
Une territorialisation de l'objectif de consommation ENAF au niveau régional :

L'objectif national de -50% de consommation ENAF est décliné à l'échelle régionale dans les Schémas Régionaux d'Aménagement de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET),

puis à l'échelle des SCoT, sur la période 2021-2031. Le Pays du Mans se verra donc attribué, un objectif de consommation ENAF 2021/2030 situé entre - 50 et - 60 % au regard de consommation sur la dizaine d'années précédentes, selon le scénario retenu par le SRADDET.

Après 2030, vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

A partir de 2031, une nouvelle étape sera franchie pour atteindre le ZAN en 2050. Après la consommation d'ENAF, c'est l'artificialisation des sols qui sera suivie avec la mise en place de l'outil d'observation de l'occupation du sol à grande échelle (OCSGE). Ce suivi sera plus précis et zoomera au cœur de la parcelle. En effet, au lieu de prêter attention à l'usage des parcelles, la nature du sol sera étudiée. Il sera possible d'artificialiser les sols mais en contrepartie, il faudra renaturer une parcelle de superficie similaire, pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette.



Fichiers Fonciers de l'Observatoire national de l'artificialisation
 > seules données disponibles pour cette période et homogènes à l'échelle régionale
 > tendance à la surestimation des flux d'artificialisation

OCSGE national mise à disposition à partir de 2023 en Pays de la Loire dont la nomenclature sera précisée par décret

Source : Conférence régionale SCoT Pays de la Loire – Agences d'urbanisme

3_2 Un foncier de zones économiques important réparti sur les axes routiers structurants

Environ 2 600 ha d'espaces économiques sur le territoire du SCoT (hors entreprises isolées et zones commerciales) :

A partir des documents d'urbanisme en vigueur, il a été recensé près de 2 600 ha d'espaces dédiés à l'activité économique (zones existantes, en cours de commercialisation, en projet et en réserve) et près de 150 ha pour des entreprises isolées hors zones d'activités.).

	MCS	GB	OBB	SEM	LMM	4CPS
U (hors entreprises isolées)	102,98	162,07	144,53	86,32	1530,91	83,65
1AUZ	42,56	15,37	1,48	15,99	83,61	10,84
2AUZ	17,75	12,81	12,13	10,04	137,88	4,32
etp isolées	2	39,7	25,3	10,8	52,7	18,7
TOTAL EPCI	165,3	230,0	183,4	123,2	1805,1	117,5

Des zones majeures implantées sur le Mans et sa 1^{ère} couronne :

Le Mans Métropole comprend 2/3 des surfaces dédiées à l'activité sur le SCoT soit environ 1800 ha. Une présence historique de zones industrielles majeures au sud et à l'est du Mans :

- **La ZI sud sur Le Mans et Arnage**, implantée le long de l'axe Le Mans/La Flèche/ Angers, entrée ville sud du Mans. Cette zone est historiquement embranchée au réseau ferroviaire à proximité de la gare de triage. Renault s'y implanta dans les années 1920, permettant au territoire de s'inscrire dans une dynamique industrielle (automobile, agro-alimentaire...).
- **Un second pôle industriel historique sur Champagné / Yvré l'Evêque** avec un développement industriel, logistique et agro-alimentaire sur Auvours et Route de Paris avec des entreprises importantes telles que Socamaine, Bordeau Chesnel, Souriau, Passenaud...

- La zone nord était à dominante industrielle et artisanale sur l'entrée nord de la Ville du Mans (route d'Alençon), mais avec l'implantation d'un centre-commercial dans les années 80, ce site a, au fil des années, affirmé une vocation commerciale et de loisirs.
- **Une affirmation industrielle sur Allonnes** plus récente avec l'implantation de NTN sur le site des Tremelières et le développement de la zone du Monné, la zone de l'étoile s'est aussi développée, à Trangé, sur l'axe Le Mans/ Laval avec notamment l'implantation d'un nouveau site industriel de CLAAS

Une localisation des principaux sites d'activités économiques (hors centralité) le long des axes routiers structurants et des échangeurs autoroutiers :

L'implantation des principales zones d'activités s'est effectuée le long des principaux axes structurants du territoire et aux portes de l'agglomération mancelle.

L'axe Le Mans / Connerré / Paris, concentrant une densité de zones d'activités industrielles (agro-alimentaire, logistique) :

- Auvours Yvré l'Evêque/ Rte de Paris Champagné sur Le Mans Métropole
- Pécardière - Saint Mars-la-Brière, Montfort-le-Gesnois, Soultré / Terrasses du Challans / La Herse – Connerré pour le Gesnois Bilurien.

L'axe Le Mans / Angers, concentrant des zones d'activités industrielles et logistiques plus dispersées :

- Tremelières, Monné sur Allonnes complétées par l'offre de ZA sur Val de Sarthe (Etival, Voivres, Spay),
- ZI Sud Le Mans et Arnage
- La Belle Etoile Moncé-en-Belin et Guécélard

L'axe Le Mans / Sillé-le-Guillaume :

- Zones industrielles et artisanales sur La Milesse et Aigné
- Zones artisanales sur Conlie
- Zone industrielle historique importante sur Sillé-le-Guillaume.

L'axe Le Mans / Ballon :

- Chapeau à Neuville-sur-Sarthe en face la prison des Croisettes,

Des implantations à proximité de nœuds routiers et autoroutiers (échangeurs) :

A l'ouest : la zone de l'Etoile à Trangé

Au nord : les zones de la Bazoge notamment Le Bois des Hogues et récemment le Chêne Rond

A l'Est : Auvours et Route de Paris sur Yvré l'Evêque et Champagné.

Au Sud Est : les zones de Changé le long de la déviation sud-Est et la Boussardière/Rouillon à Parigné-l'Evêque proches des échangeurs de l'A28 (Auvours et Parigné)

Au Sud : Ecommoy (zones des Truberdières, Le Cruchet, Portes du Belinois) avec accès direct sur l'A28

Des zones d'activités plus artisanales au cœur des bassins de vie intercommunaux :

Champagne Conlinoise et Pays de Sillé : zones de Conlie

Maine Cœur de Sarthe : Antoigné à Sainte Jamme avec un historique industriel, et Pièces du Bois à Montbizot mais aussi Les Petites Forges.

Gesnois Bilurien : L'Epine à Saigné l'Evêque, La Vollerie à Bouloire, Thorigné-sur-Dué

Quelques implantations d'entreprises isolées :

- Technicaps à Challes,
- Papeterie Le Bourray (ex-Arjowiggins) à Saint Mars-la-Brière,
- Cristal Roc à Ardenay-sur-Mérize,
- Fimurex Mancelles – Marigné-Laillé,
- NTN – Allonnes,
- Quincaillerie Boschat-Laveix à Arnage,
- Ex IPS à Moncé-en-Belin,
- Manupale à Brette-les-Pins...

Ces entreprises historiques ne sont pas situées dans des zones d'activités (à part NTN Allonnes), et certaines implantations posent des problématiques environnementales et d'accessibilité.

3 secteurs d'activités tertiaire, d'innovation, de recherche et de développement sur le Mans :

Trois secteurs d'activités tertiaires sont identifiés dans le Pays du Mans, sur une surface de 118,2 ha :

- **Le secteur de la Californie (36 ha)** est situé au Sud-Est de la ville du Mans, et est limité dans son développement, dû à la présence de boisements.
- **Le secteur de l'Université (70,7 ha)** est un secteur d'activité mixte tourné vers le tertiaire, dynamique.
- **Le secteur de la gare TGV/Novaxis (11,5 ha)** est situé dans le centre-ville du Mans. Il accueille essentiellement des entreprises de services, notamment dans le domaine du numérique, de la mobilité ou de la création. Ce secteur est amené à s'élargir vers le Sud.

Une mutation et une optimisation nécessaire du foncier économique :

Au regard des perspectives de mise en œuvre de la loi climat résilience du 22 août 2021 notamment l'objectif du zéro artificialisation nette, une analyse fine des espaces d'activités existants sera nécessaire pour permettre :

- **La mutation et renouvellement de sites d'activités vieillissants** parfois inadaptés aux besoins d'aujourd'hui (mise aux normes, requalification, intégration paysagère, optimisation, renaturation, mutation...)
- **L'optimisation du foncier économique existant**, par densification du parcellaire d'entreprise et mutualisation des surfaces de stationnement.
- **La justification et diminution des surfaces d'activités économiques prévus** en extension urbaine en privilégiant le renouvellement urbain et des implantations en centralité quand l'activité est compatible avec l'habitat.
- **Un changement de modèle des formes urbaines composant le tissu d'activités** pour une meilleure intégration et une optimisation du foncier.

Une hiérarchisation nécessaire pour clarifier la stratégie économique d'implantation des entreprises :

La mise en œuvre de la stratégie économique du territoire se traduit par une hiérarchisation des secteurs économiques destinés à offrir le foncier nécessaire à l'accueil des entreprises.

Ces secteurs économiques ont été définis en fonction d'une typologie qui comprend 4 niveaux :

- **Niveau 1 : Secteur Economique d'intérêt majeur**

Espaces économiques correspondant à des zones industrielles, logistiques ou tertiaires, liés à un positionnement sur des infrastructures majeures (échangeur autoroutier, axes routiers majeurs, gare TGV). Ils participent au rayonnement du territoire au niveau national, régional ou départemental.

- **Niveau 2 : Secteur Economique d'équilibre**

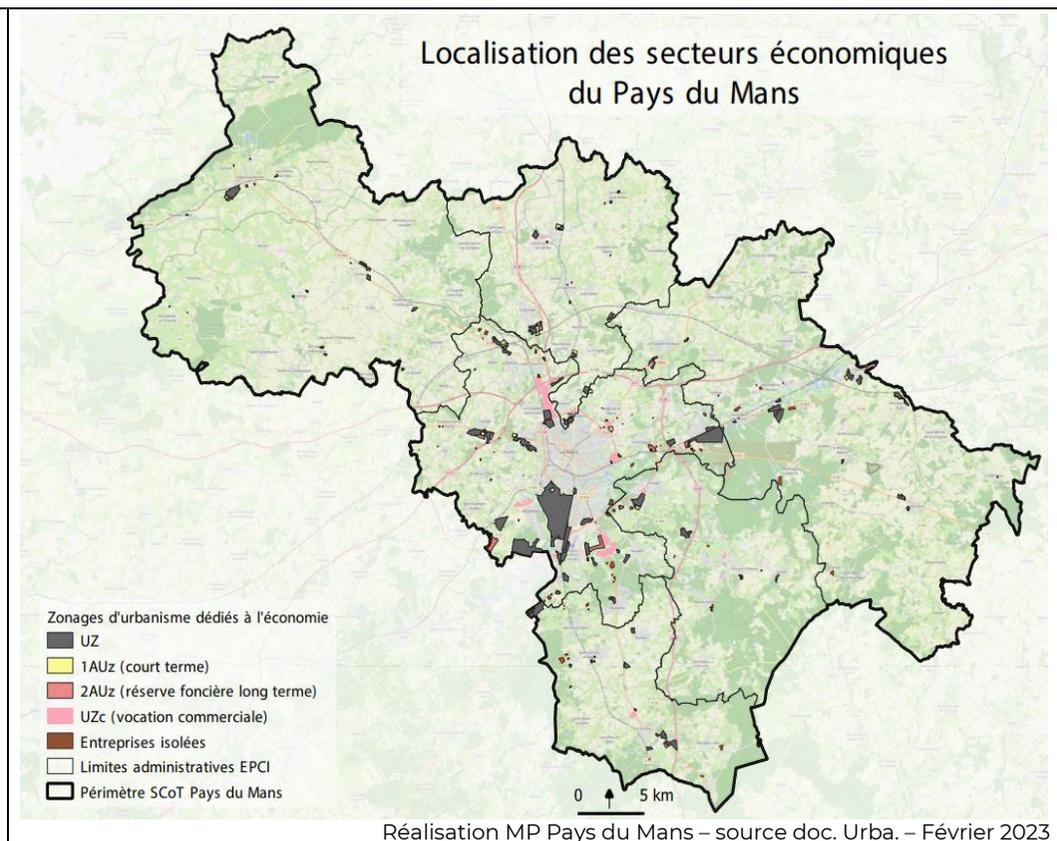
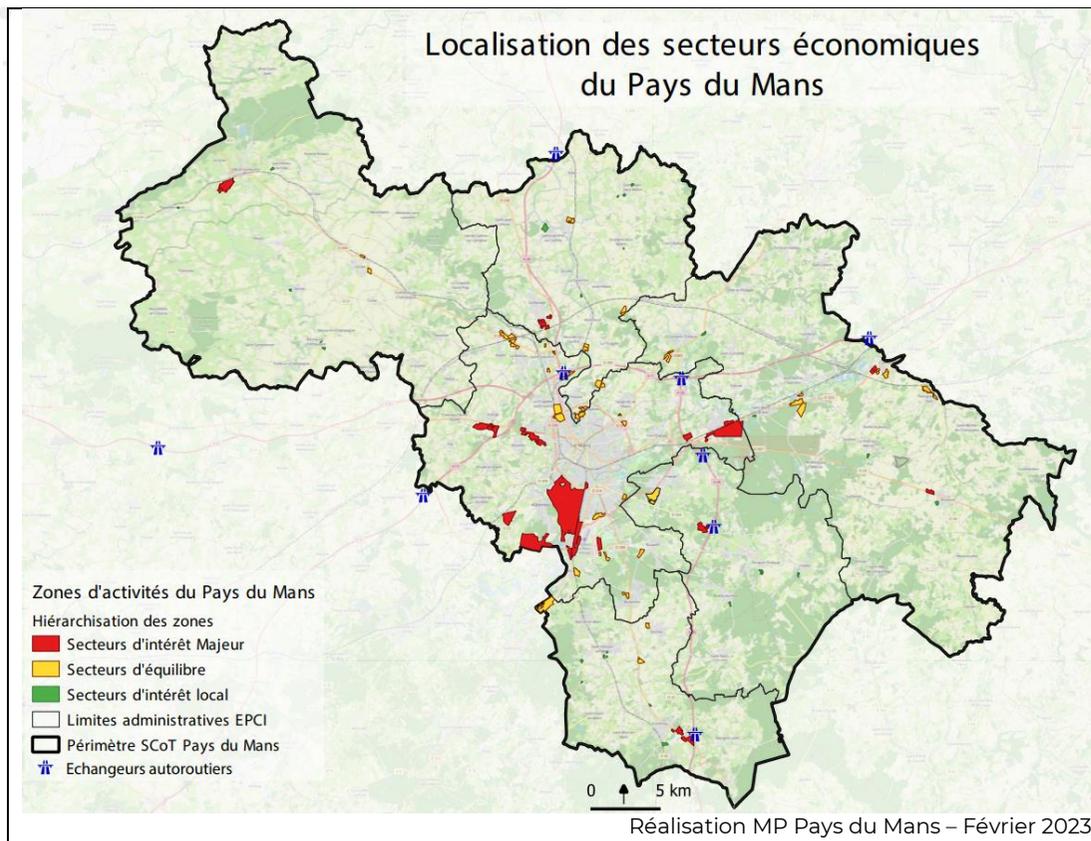
Espaces économiques ayant un rayonnement au niveau intercommunal, liés à une notion d'équilibre et de répartition de l'emploi sur le territoire. Ces zones d'activités économiques peuvent être des zones indépendantes ou s'insérer dans un quartier d'habitat (réponse au besoin d'économie résidentielle avec notamment des entreprises de services à la personne et d'artisanat). Il peut également s'agir d'entreprises de production qui ne nécessitent pas de très grands terrains.

- **Niveau 3 : Secteur Economique d'intérêt local**

Les secteurs économiques d'intérêt local correspondent à des zones artisanales ou de petite production. Ils ont un rayonnement au niveau communal ou local.

- **Niveau 4 : Entreprise isolée**

Entreprise de production > 50 salariés implantée ex nihilo sur terrain supérieur à un hectare, généralement implantation historique pouvant poser des problèmes d'accessibilité, de mise aux normes, d'environnement...



	MCS	GB	OBB	SEM	LMM	4CPS
U (hors entreprises isolées)	102,98	162,07	144,53	86,32	1530,91	83,65
1AUZ	42,56	15,37	1,48	15,99	83,61	10,84
2AUZ	17,75	12,81	12,13	10,04	137,88	4,32
etp isolées	2	39,7	25,3	10,8	52,7	18,7
TOTAL EPCI	165,3	230,0	183,4	123,2	1805,1	117,5

4_ Une structure urbaine centrée sur le Mans et son agglomération

4_1 Une armature urbaine sarthoise dominée par Le Mans et son agglomération

Une aire d'attraction du Mans étendue sur une grande partie centrale du département :

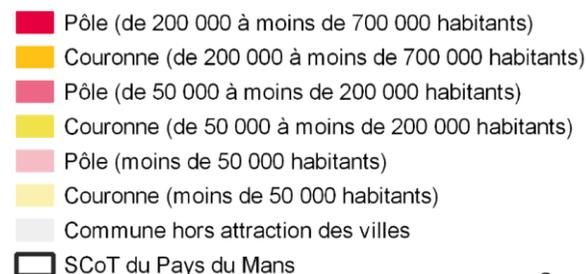
L'agglomération mancelle, par son rayonnement commercial, par son statut de préfecture départementale, en tant que pôle santé majeur, seul pôle universitaire, et plus gros bassin d'emplois de la Sarthe..., rayonne sur tout le département sarthois. Au sein même de cette agglomération, la ville du Mans a un poids important en rassemblant plus de 70% de la population. **Cette polarité est à l'origine d'une aire d'attraction, de 370 000 habitants, 144 communes (dont 79 dans le SCoT).**

Le Pays du Mans comprend également une deuxième aire d'attraction plus modeste représentant 1.5 % de la population, celle de Sillé-le-Guillaume qui rassemble 5 communes et 4 745 habitants. Elle se situe à l'ouest du périmètre du SCoT, en limite avec la Mayenne.

D'autres polarités secondaires en limite du département :

Les communes de Sablé, La Flèche et La Ferté-Bernard possèdent une aire d'attraction importante en relation directe avec celle du Mans. Il s'agit de villes de plus de 10 000 habitants, ou presque pour la Ferté, bénéficiant d'aires urbaines plus restreintes. Ces villes rayonnent sur des bassins de vies en limite du département.

Aire d'attraction des villes du Département de la Sarthe :



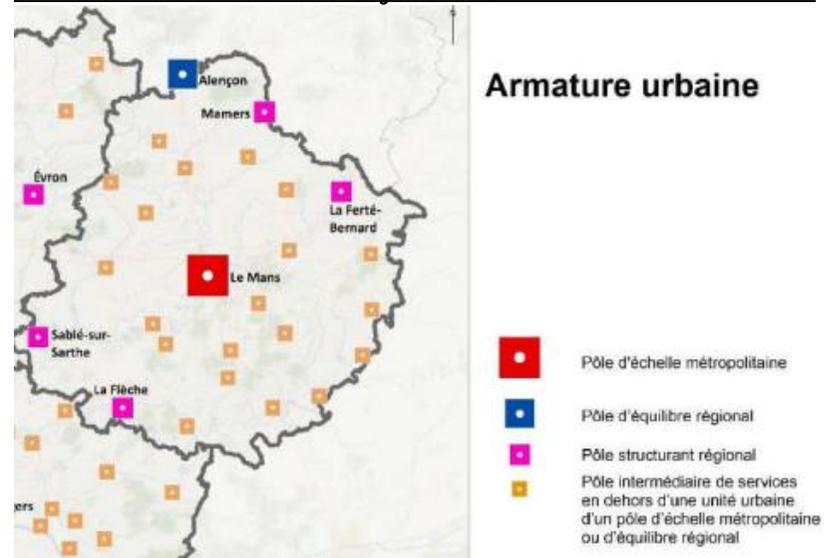
Source : INSEE, zonage en aires d'attraction des villes 2020

Une armature urbaine régionale inscrite au SRADET :

L'armature urbaine du schéma de planification régionale est composée de :

- **3 pôles d'échelle métropolitaine :** Nantes la capitale régionale, Angers et **Le Mans** considérés, avec leurs agglomérations, comme des pôles supérieurs de services d'échelle métropolitaine. Ils sont également des pôles d'aire d'attraction des villes comptant plus de 150 000 habitants et 80 000 emplois.
- **6 pôles d'équilibre régionaux,** dont un en limite de la Sarthe, Alençon. Ce sont des pôles supérieurs de services ayant une aire d'attraction de plus de 25 000 habitants et 14 000 emplois,
- **21 pôles structurants régionaux,** dont Sablé-sur-Sarthe, Mamers, La Flèche et La Ferté-Bernard au sein du département de la Sarthe,
- **Des pôles intermédiaires de services,** dont 20 en Sarthe, **et 5 sur le périmètre du Pays du Mans :** Sillé-le-Guillaume, Conlie, Ecommoy, Parigné l'Evêque et Connerré. Maine Cœur de Sarthe est le seul EPCI en Sarthe ne comprenant pas de pôle intermédiaire de service.

Armature territoriale des Pays de la Loire : zoom sur la Sarthe



Source : SRADET des Pays de la Loire approuvé en 2022

Une offre d'équipements structurants principalement localisée sur le pôle urbain et les pôles intercommunaux :

L'indicateur des niveaux de centres d'équipements et de services (INRAE-CESAER-ANCT) avec la Base Permanente des Equipements 2020 (INSEE), fournit des données communales, en identifiant quatre niveaux de polarité (cf. carte ci-après) :

- **Niveau 0 : Communes non-centre :** ces communes possèdent des équipements et des services mais leur offre est insuffisante par rapport à celle des communes identifiées comme centres,

Le Pays du Mans comprend 42/92 communes de niveau 0. Il s'agit notamment d'une grande partie du Gesnois Bilurien et de la 4CPS, secteurs les plus ruraux du territoire. Les habitants de ces communes sont donc contraints de se rendre aux centres de rang supérieur pour accéder aux services du quotidien.

- **Niveau 1: Centre local d'équipements et de services:** leur offre est restreinte autour d'une douzaine d'équipements du quotidien et/ou de proximité : coiffeur, école élémentaire, restaurant, boulangerie, artisans du bâtiment.

29 centralités de niveau 1 sont relevées : sur une grande partie de Le Mans Métropole, l'Orée de Bercé-Belinois et Maine Cœur de Sarthe. Ces centralités offrent des équipements de proximité, destinés à la population locale.

- **Niveau 2: Centre intermédiaire d'équipements et de services:** l'offre s'enrichit d'une trentaine de commerces et services, ces centres sont des foyers d'activités du quotidien (offre de soin de premier recours complète, activité commerciale renforcée, ...).

Le territoire dispose d'une vingtaine de pôles de niveau 2 : Avec une partie des communes de l'agglomération mancelle (première couronne), Des pôles intercommunaux (Parigné-l'Évêque, Ecommoy, Connerré, Sillé-le-Guillaume, Conlie...).

- **Niveau 3: Centre structurant d'équipements et de services:** Offre complétée avec une quarantaine d'équipements supplémentaires, certains essentiels, mais dont le recours n'est pas quotidien : commerces spécialisés (librairie, épicerie, magasin de chaussures, de sports, d'électroménager, de meubles), hôtels, agences de travail temporaire ; mais aussi des services de santé : laboratoire d'analyse, ophtalmologie, cardiologie, gynécologie

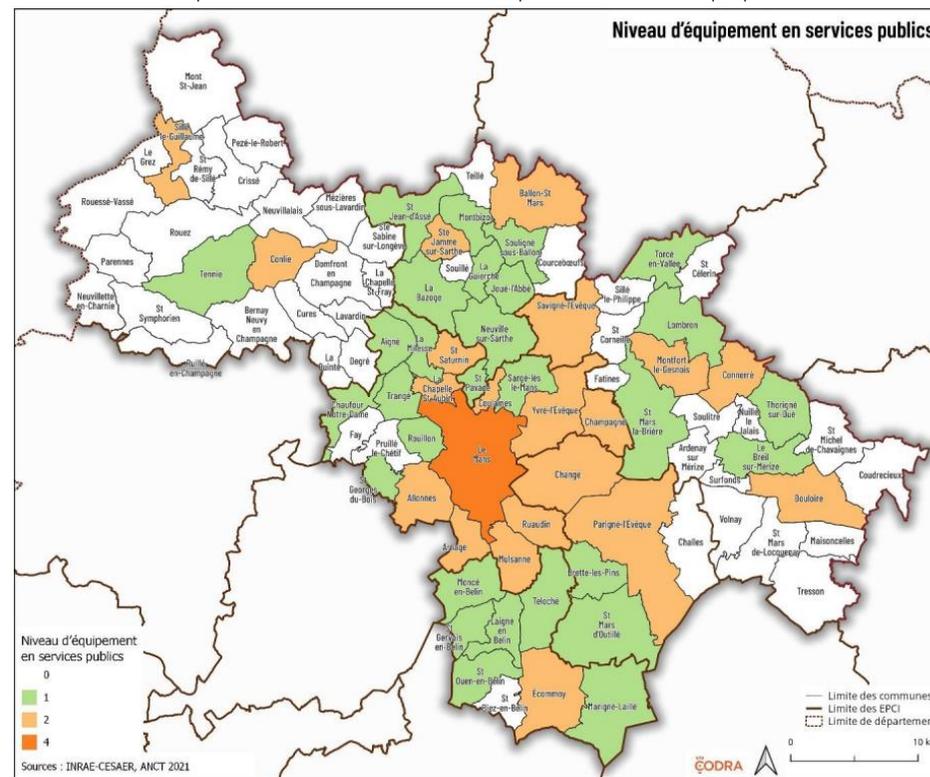
Le territoire ne dispose d'aucun pôle structurant (niveau 3). Toutefois la commune de Sillé-le-Guillaume serait la plus proche de ce niveau de services en intégrant Le Grez et St Rémy (parties en conurbation)

- **Niveau 4: Centre majeur d'équipements et de services:** ils offrent des services les plus rares comme certaines spécialités médicales hospitalières, des services de l'aide sociale aux personnes fragiles, des tribunaux, des établissements universitaires, de grands équipements sportifs et culturels et de grande distribution.

Le territoire du Pays du Mans possède un centre de niveau 4 : la ville du Mans, pôle d'échelle métropolitaine au SRADDET.

Cette analyse permet de dégager deux caractéristiques principales du Pays du Mans en termes d'équipements :

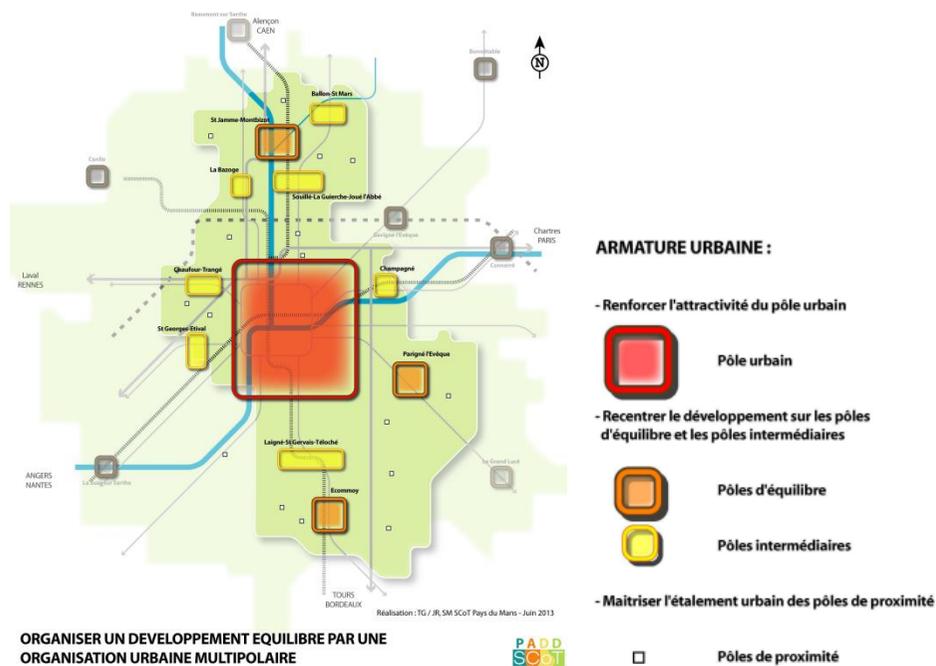
- **Le poids du rayonnement du seul pôle majeur : Le Mans,** avec plus de 140 000 habitants, il offre tous les services de proximité et les équipements majeurs, tels que les services de police et de justice, l'enseignement supérieur ou encore les grands équipements culturels.
- **Le maillage d'équipements du territoire :** le Pays du Mans bénéficie d'un bon maillage en centres intermédiaires, avec une répartition relativement équilibrée des équipements.



4_2 L'armature urbaine du Pays du Mans

L'armature du SCoT approuvé en 2014 :

Le SCoT approuvé en 2014 déclinait, sur un territoire de 45 communes, une armature urbaine regroupant le pôle urbain du Mans et son agglomération, des pôles d'équilibres à 15/20 km du Mans (Ecommoy, Parigné l'Evêque et un pôle à créer sur Montbizot/Sainte Jamme) ayant un rayonnement sur un bassin de vie local. Un troisième niveau était composé de pôles intermédiaires situés entre les pôles d'équilibre et le pôle urbain avec une dynamique périurbaine. Le dernier niveau comprenait les pôles de proximité représentés par des communes à faible niveau d'équipements et de services.



Une armature urbaine à redéfinir à l'échelle du grand territoire en articulation avec les PLUi :

L'extension du périmètre du SCoT au Gesnois Bilurien à l'Est et à la Champagne Conlinoise et Pays de Sillé à l'Ouest pour atteindre 92 communes a accentué la complémentarité ville/campagne et doit revoir le niveau de précision de l'armature urbaine du SCoT en laissant un rôle au niveau des EPCI de définir leurs propres pôles de niveau local dans le cadre des PLUi.

L'armature territoriale SCoT peut retenir les éléments structurants suivants :

Niveau 1 SCoT - Le Pôle urbain Le Mans et son agglomération :

Le pôle urbain est composé du Mans, des douze communes de sa 1^{ère} couronne, des communes de La Milesse, Saint Saturnin et Champagné situées en deuxième couronne. Elles concentrent les équipements et services, et les offres d'emplois. A noter que la commune de Spay, hors périmètre du Pays du Mans est aussi à inclure dans la dynamique du pôle urbain.

Niveau 2 SCoT - Des pôles d'équilibre :

Ils sont situés entre 16 et 25 km de la ville-centre et rayonnent sur un bassin de vie intercommunal (emplois, commerces, services). Ils bénéficient d'une bonne accessibilité en transports en commun. A l'ouest Conlie, au Sud Ecommoy, au Sud-Est Parigné l'Evêque, à l'Est Connerré. Ils correspondent aux pôles intermédiaires de service du SRADDET, sauf Sillé-le-Guillaume classé à part. Les communes de Montbizot et Sainte Jamme-sur-Sarthe pourraient s'inscrire comme pôle d'équilibre en devenir (cf SCoT 2014) la révision du SCoT permettra de s'interroger sur le maintien ou non de ces deux communes en pôle d'équilibre.

En dynamique périurbaine :

Niveau 3 PLUi - Des pôles d'appui intermédiaires :

Communes ou regroupement de communes de plus de 2 500 habitants, situées à moins de 20 km du Mans, très attractives pour le résidentiel voire le développement économique. Ces communes disposent d'une offre satisfaisante de services et commerces (pôle commercial relais ou supra-communal). Exemples : La Bazoge, Savigné l'Evêque, Montfort-le-Gesnois, Laigné/St Gervais...

Niveau 4 PLUi - Des communes périurbaines :

Communes à dynamique périurbaine, située dans un rayon de 25 km autour du Mans, forte attractivité résidentielle liée à la proximité de l'agglomération mancelle (offre pavillonnaire majoritaire). Taux d'équipements plus faible. Exemples : Neuville, Degré, Brette-les-Pins, Saint Ouen-en-Belin, Fatines...

En dynamique rurale :

Niveau 2 SCoT - Un Pôle d'équilibre rural Sillé-le-Guillaume :

Commune ou groupement de communes, situé à plus de 30 km du Mans et rayonnant sur un bassin de vie intercommunal rural (emplois, commerces (pôle commercial relais), services). Il bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun (Gare). Baisse d'attractivité résidentielle, vacance commerciale et du parc de logements en centre-bourg. Pôle historique en perte d'attractivité : **Sillé-le-Guillaume.**

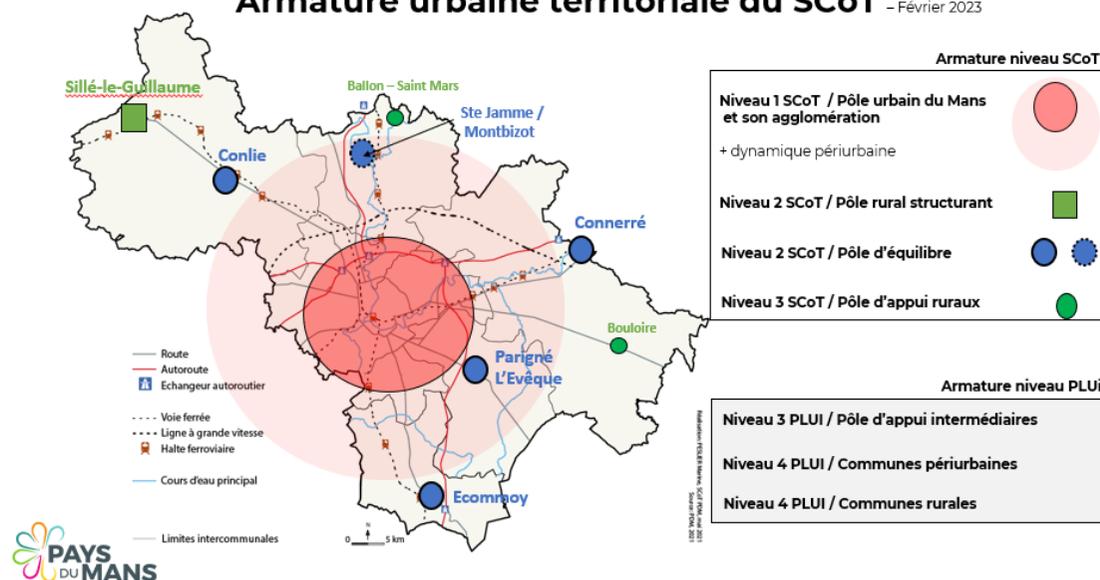
Niveau 3 PLUi - Des Pôles d'appui ruraux :

Communes de plus de 2000 habitants, situées à plus de 20 km du Mans, avec un taux d'équipements et de services satisfaisant, mais une offre plus limitée que les pôles d'équilibre. Ces pôles rayonnent sur un petit bassin de vie rural. **Au nord Ballon Saint Mars, à l'Est Bouloire.**

Niveau 4 PLUi - Des communes rurales :

Communes à dynamique rurale et ou population inférieure à 1 000 habitants, généralement à plus de 20 km du Mans, plus faible attractivité résidentielle liée à l'éloignement de l'agglomération mancelle et des axes structurants du territoire. Taux d'équipements faible. Exemples : Crissé, Souillé, Teillé, Tresson...

Armature urbaine territoriale du SCoT – Février 2023



5_ Enjeux et chiffres clés

Organisation de l'espace				
Organisation de l'espace	Planification et Urbanisme	Armature Urbaine	Armature économique	Consommation ENAF / Artificialisation
<p>Renforcement complémentarité urbain/ périurbain / rural</p>	<p>Rôle plus stratégique du SCoT document pivot entre SRADDET et PLUi</p> <p>Niveau de précision du SCoT, place des PLUi ?</p> <p>Poursuivre la démarche PLUi sur les territoires non couverts ?</p>	<p>Clarification de l'armature urbaine dans ce nouveau périmètre plus large intégrant des dynamiques rurales jusque-là peu présentes dans le 1^{er} SCoT.</p> <p>Articulation armature urbaine niveau SCoT et niveau PLUi ?</p> <p>Hiérarchisation et organisation de la localisation des emplois au regard de l'armature territoriale</p>	<p>Lisibilité, complémentarité d'une stratégie économique métropolitaine niveau SCoT à grande échelle ?</p> <p>ZAN : optimisation foncière des ZA et qualité d'aménagement</p> <p>Comment répondre aux besoins fonciers économiques ?</p> <p>Diversification de l'offre d'espaces économiques notamment en centralité</p>	<p>Triple suivi nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evolution enveloppe urbaine (zonage U et AU) - ENAF 2021/2031 - Artificialisation 2031/2050 (OCSGE) <p>Développement d'outils de suivi et recherches foncières (lien PLUi)</p> <p>Ralentissement et suivi de la consommation ENAF depuis 2021 pour aider à la territorialisation du ZAN entre les EPCI du SCoT</p>

Enjeux concernant l'Urbanisme favorable à la santé

Chiffres clés

PERIMETRE

- 92 communes
- 6 EPCI
- 316 000 habitants

PLANIFICATION

- 3 PLUi approuvés
- 1 PLUi en cours d'élaboration
- 15 PLU approuvés (+ 12 sur la 4CPS)
- 1 PLU en cours d'élaboration
- 1 Carte communale (+3 sur la 4CPS)
- 1 commune en RNU (+10 sur la 4CPS)

GEOGRAPHIE PHYSIQUE

- 7 carrières autorisées
- 3 structures topographiques
- 9 unités paysagères

ZONAGES DOCUMENTS D'URBANISME

- 13 890 ha en Zone U
- 747 ha en zone 1AU
- 496 ha en zone 2AU
- 524 ha en zone NH/NB
- 66 187 ha en zone A
- 54 795 ha en zone N

CONSOMMATION D'ESPACE

- 1455 ha artificialisés entre 2011 et 2021 (Observatoire National de l'Artificialisation des Sols)
- 727,5 ha potentiel entre 2021 et 2031 si -50% de consommation d'espace

ACTIVITE ECONOMIQUE

- Espaces d'activités existants en UZ : 2 110 ha
- Espaces d'activités en cours de commercialisation en 1AUz : 170 ha
- Réserves à long terme pour Eco en 2AUz : 195 ha
- Entreprises isolées en UZ : 149 ha

ARMATURE URBAINE

- 144 communes dans l'aire d'attraction du Mans (79 dans le SCoT)
- 1 pôle urbain
- 1 pôle d'équilibre rural
- 4 pôles d'équilibre + 1 en devenir
- 2 pôles d'appui ruraux