

## Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron

### Ateliers thématiques – 3<sup>ème</sup> session PADD

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER  
"Habitat, vie sociale et services de proximité"  
5 septembre 2012 – Salle du Verger – Montigné-le-Brillant



DATE ET HEURE : 5 septembre 2012 à 18 H 00.

ELU REFERENT : Michel PEIGNER

Animation de l'atelier : CITADIA (BE) – Christopher RUTHERFORD, Julien TRINCAZ

ETAIENT PRESENTS :

Dominique ANGOT	Maire d'Argentré
Olivier BARRE	Maire de Saint-Jean-sur-Mayenne
Hervé BIRY	Ville de Laval
Jean BRAULT	Maire de la Chapelle-Anthenaise
Christian BRIAND	Vice-président SM SCoT Laval Loiron
Ségolène CHAPPELLON LAOUR	Laval CODEV Laval Agglomération
Arnaud CLEVEDE	SM SCoT Laval Loiron
Christophe DENIS	Pays de Loiron
Albert DEROUET	CIL
Dominique DURET	Méduane Habitat
Nathalie FORET	CAF
Corinne GAIARDO	CAF
Virginie GUICHARD	CA 53
Jean-Luc LAFEUILLE	Laval Agglomération
Marc LAMARE	SG SM SCoT Laval Loiron
Jean-Yves PAPIN	DDT 53
Michel PEIGNER	Maire de Montigné-le-Brillant
Francine PELE	CODEV Pays de Loiron
Christophe DE ROINCE	Mayenne Habitat
Nicole PEU	Adjointe au Maire de Laval
Nathalie VASSEUR	CG 53
Xavier VERITE	Laval Agglomération

ETAIENT EXCUSES :

Martin CARRE	Habitat et Développement
Alain DILASSER	ADLJ 53
Olivier GIRMA	Laval Agglomération
Eric GUERIN	EIE
Michèle ODY	CEAS
Christian PERRIER	Laval Agglomération
Elisabeth TEMPIER	Habitat et Développement

---

La troisième session des ateliers thématiques du SCoT Laval Loiron fait suite à l'écriture d'une première version (provisoire) du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) après la validation des axes stratégiques pour une politique d'aménagement du territoire à long terme. Pour l'atelier « Habitat, vie sociale et services de proximité », il s'agit d'apporter des premiers éléments de réponse à ces questionnements :

- Quelle population à horizon 2030 et quelle répartition territoriale ?
- Quels logements pour demain ?
- Enjeux et axes de développement pour l'avenir ?

### **Introduction :**

Il est rappelé le contexte et le calendrier (les étapes) de l'élaboration du SCoT ainsi que la portée, le contenu et les objectifs du PADD. Elément pivot du SCoT, le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire à l'échelle des communes et de leurs partenaires institutionnels. Il traduit les ambitions des élus en veillant à véhiculer l'intérêt commun tout en préservant les intérêts communaux. C'est :

- Un projet politique.
- Un projet prospectif.
- Un projet déclinable.
- Un projet cohérent.

Pour résumer, on peut simplifier de cette façon : le PADD répond à la question « que veut-on faire ? ». Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), quant à lui, devra répondre à la question « comment va-t-on faire ? ».

La stratégie de développement retenue repose sur une ambition volontariste qui fait suite à la validation d'un scénario de référence (deuxième session des ateliers thématiques). Cette ambition sous-entend une attractivité des Pays de Laval et de Loiron stimulée par une situation géographique privilégiée et un cadre de vie préservé. Pour traduire cette stratégie, trois volontés (axes) seront déclinées dans le PADD :

- La valorisation de l'attractivité et du rayonnement du territoire
  - Un territoire volontaire
- L'organisation multipolaire du territoire garantissant la complémentarité entre les espaces
  - Un territoire solidaire
- La préservation du cadre du vie et des qualités agro-naturelles du territoire
  - Un capital-nature valorisé

Au sein des échanges de cet atelier thématique, la thématique de l'habitat est largement prépondérante. Il est remarqué que les temps de parole consacrés aux problématiques des services de proximité et de la vie sociale sont insuffisants, voire absents.

Michel PEIGNER, élu référent, rappelle le rôle important du SCoT sur la question de l'habitat. La notion de territorialisation des objectifs de production de logements qui doivent être arrêtés dans le SCoT correspond à une problématique logique liée au fait que les objectifs arrêtés pour l'ensemble du territoire impliquent naturellement que ceux-ci puissent faire l'objet d'une déclinaison et d'une répartition géographique. En ce sens, le SCoT est un outil pour les territoires en termes de politique de l'habitat.

Quelques constats identifiés dans le diagnostic sont présentés en début de séance. Une croissance forte du parc de logements entre 1999 et 2007 (+ 14% alors que la croissance démographique a été, sur la même période, de + 6%), un fort développement de la construction neuve (750 mises en chantier en moyenne par an sur la période), une très forte augmentation du nombre de logements vacants (+ 71%) et la faible densité des nouvelles opérations (680m<sup>2</sup> par nouvel habitant) sont des éléments qui permettent, en partie, d'expliquer une consommation foncière de 591 hectares au cours des 10 dernières années pour l'habitat.

Les éléments cartographiques illustrant les espaces consommés par l'habitat entre 2001 et 2011 devront être précisés en intégrant également les espaces consommés par les activités. En effet, la question de la densité en termes d'activités doit être prise en compte afin d'avoir une approche globale des actions à mettre en œuvre pour limiter la consommation de l'espace. Les activités ont, sur la même période, consommé 174 hectares.

La surface consommée par l'habitat entre 2001 et 2011, correspondant à la superficie d'une commune comme La Gravelle, interpelle et la question suivante se pose : le territoire peut-il continuer à consommer des espaces naturels et agricoles à cette vitesse et de cette façon ?

Le SCoT dispose d'un certain nombre d'outil pour répondre au besoin de limiter la consommation de l'espace :

- 1) La territorialisation des objectifs de production de logements ;
- 2) La lutte contre l'étalement urbain (objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace) ;
- 3) La gestion de la densité.

La distinction entre les paramètres des points 1) et 2) s'inscrit par le nécessaire recours à la gestion de la densité.

### **Quelle répartition de la production de logements ?**

Dans les travaux d'élaboration du SCoT des Pays de Laval et de Loiron, la volonté est de permettre de redonner une certaine attractivité à Laval en favorisant et en créant les conditions d'accueil d'une croissance démographique retrouvée tout en maintenant une croissance adaptée sur les autres secteurs du territoire.

L'objectif du SCoT des Pays de Laval et de Loiron est de 20 000 nouveaux logements à horizon 2030, soit une production annuelle de 1000 logements. Ces objectifs consistent à estimer, globalement et sur le fondement de projections démographiques (140 000 habitants en 2030), le nombre de logements nécessaires à la satisfaction des besoins futurs estimés. Il est à noter que ces objectifs correspondent à une estimation des besoins futurs qui sera évidemment confirmée ou infirmée par les évolutions réelles de la population. Le SCoT a la possibilité de répartir ces objectifs par territoire. Le choix a été de s'appuyer sur une sectorisation qui entend une concertation entre les communes afin de traduire les objectifs du SCoT. Cette concertation devra prendre en compte la présence de polarités structurantes et locales définies dans le scénario de référence. Ces polarités ont en effet vocation à accueillir une croissance démographique plus soutenue en fonction de leur desserte en transports en commun, en services et en commerces. De plus, cette concertation induite doit permettre d'éviter la concurrence entre des communes d'un même secteur.

Une fois que les objectifs de production de logements seront définis par le SCoT, ils devront être relayés par des documents spécifiques que sont – seront – les PLH (Programmes Locaux de l'Habitat), dont la compétence relève précisément des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale), c'est-à-dire de Laval Agglomération et de la Communauté de Communes du Pays de Loiron. Le PLH fera figure d'outil de suivi quant au respect des objectifs inscrits dans le SCoT. Se pose alors la question de l'élaboration d'un PLH pour le Pays de Loiron. A cette échelle, une vigilance est souhaitée quant au risque d'une autre concurrence, entre secteurs, tout particulièrement entre Laval et les communes de la première couronne.

La carte de la répartition en secteurs des objectifs de production de logements présentée lors de l'atelier se compose de 10 secteurs. Des observations sont faites quant aux logiques quotidiennes qui peuvent exister entre les communes, mais également dans la proposition qui a consisté à ne pas inclure Louverné dans le secteur « première couronne ». De même,

des interrogations sur le découpage en quatre secteurs du Pays de Loiron sont émises. Les discussions de l'atelier supposent de revoir la sectorisation. Dans la mesure où c'est principalement l'articulation SCoT/PLH qui doit permettre une traduction logique, efficace et utilement opérée, la territorialisation des objectifs de production de logements du SCoT doit probablement s'appuyer sur les secteurs d'ores et déjà identifiés dans le PLH de Laval Agglomération, d'une part, et après concertation en ce qui concerne le Pays de Loiron d'autre part.

### **La notion de densité minimale**

La mise en compatibilité des objectifs de production de logements et d'économie d'espace passera par une gestion de la densité qui apparaît comme l'outil prescriptif dont le SCoT dispose afin de mettre en œuvre ces orientations.

La densification de l'urbanisation appuie également la polarisation souhaitée du territoire. Le scénario de référence avait retenu, comme densités minimales pour les opérations futures :

- Laval : 35 logements / hectare ;
- 1<sup>ère</sup> couronne : 25 logements / hectare ;
- Pôles structurants et locaux : 20 logements / hectare ;
- Autres communes : 16 logements / hectare.

Différentes applications sont possibles pour appliquer ces seuils et les critères de calcul de la densité devront être précisés et validés. La crainte d'un certain nombre étant de ne pouvoir atteindre de tels objectifs, il est possible de justifier le retrait de certains espaces (ex. : espaces naturels au sein des opérations – zones humides, jardins, bassin de rétention paysager,...) dans le calcul. Un débat devra porter sur ces possibilités afin s'accorder sur des critères facilement applicables pour toutes les communes et opérations à venir sur le territoire.

Les densités proposées soulèvent quelques remarques quant à l'hétérogénéité des publics selon les secteurs du territoire et donc à l'hétérogénéité de la demande. La question de la typologie de l'habitat selon que l'on se trouve à Laval ou dans une commune rurale ne se traite pas de la même façon. Une approche sociale de l'habitat semble également justifier une différenciation des densités possibles au sein du territoire du SCoT.

---

A l'issue de l'atelier, les participants s'accordent sur le fait que la territorialisation des objectifs de production de logements et la définition de densités minimales sont des outils pour les communes. Toutefois, la sectorisation proposée ne semble pas être la plus

pertinente et les ambitions en termes de densité dans la ville centre pourraient être plus grandes. Il est donc demandé de revoir ces points mais également d'émettre des propositions sur les différentes possibilités de calcul de la densité. En ce sens, le Syndicat Mixte rencontrera au cours du mois d'octobre 2012, l'ensemble des élus du territoire afin de s'accorder sur des nouvelles propositions qui seront présentées lors du prochain Comité Syndical.