

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

### Ateliers thématiques – 2<sup>ème</sup> session Débats sur le scénario de référence

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER  
"HABITAT ET VIE SOCIALE – SERVICES DE PROXIMITE"  
29 novembre 2011 – Salle du Verger à Montigné-le-Brillant



L'objectif de cette deuxième session d'ateliers est de permettre aux participants de s'appropriier le scénario qui a été choisi par les élus du Syndicat mixte comme cadre de référence pour l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces rencontres sont également l'occasion de faire le point auprès des participants sur les avancées du projet SCoT depuis 2010 alimentées par les échanges et les observations recueillies lors de la première session des ateliers thématiques.

**Date et heure :** 29 novembre 2011 de 18h00 à 20h00

**Elu référent :** Michel PEIGNER

**Animation de l'atelier :** Arnaud CLEVEDE

**Personnes présentes :**

Dominique ANGOT	Adjoint au Maire de Louverné
Gérard BARDOUX	CODEV Laval Agglomération
Jean BRAULT	Maire de La Chapelle-Anthenaise – Vice-pt de Laval Agglo
Ségoène CHAPPELLON-LAOUR	CODEV Laval Agglomération
Arnaud CLEVEDE	Chargé de mission SCOT des Pays de Laval et de Loiron
Jean-Marc COIGNARD	Adjoint au Maire de Bonchamp
Christophe DENIS	CC Pays de Loiron
Christophe DE ROINCE	Mayenne Habitat
Albert DEROUET	CIL
Alain DILASSER	ADLJ 53
Eric GUERIN	Espace Info Energie – HD 53
Michel LABBE	ADMR Loiron- Ruillé
Jean-Luc LAFEUILLE	Laval Agglomération
Marc LAMARE	DGA Laval Agglomération, SG SM Pays de Laval et de Loiron
Christian LEFORT	Méduane Habitat
An LUONG	Chambre d'Agriculture 53
Louis MICHEL	Chambre d'Agriculture 53
Michèle ODY	CEAS
Jean-Yves PAPIN	DDT 53
Michel PEIGNER	Maire de Montigné-le-Brillant – Vice-président de Laval Agglo
Francine PELE	CODEV Pays de Loiron
Christian PERRIER	Laval Agglomération
Nicole PEU	Adjointe au Maire de Laval

**Personnes excusées :**

Olivier GIRMA	Laval Agglomération
Noëlle ILLIEN	Maire d'Olivet
Eric RAYMOND	FNAIM 53
Elisabeth TAMPIER	HD 53

## 1) Ordre du jour

Le Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron a choisi de mettre en oeuvre une concertation ambitieuse pour élaborer son Schéma de Cohérence Territoriale. Les acteurs du territoire sont conviés à participer aux ateliers qui réunissent des élus, des techniciens, des personnes ressources et des spécialistes sur les cinq thématiques suivantes :

- Emploi et rayonnement du territoire
- Environnement
- Habitat et vie sociale, services de proximité
- Aménagement et organisation du territoire
- Déplacements et mobilité.

Les objectifs de cette réunion :

- Rappel des objectifs du projet SCoT des Pays de Laval et de Loiron
- Les principaux enseignements de la première session des ateliers thématiques du SCoT : les enjeux
- Présentation du scénario de référence
- Préciser, amender ou compléter le scénario de référence "Entre innovation et préservation : une action volontariste"

## 2) Les objectifs du SCoT

Dans le cadre de la loi portant "engagement national pour l'environnement" (ENE – loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010), le législateur a voulu donner aux SCoT le rôle de clé de voûte de l'aménagement durable avec un arsenal prescriptif renforcé. Parmi les principaux objectifs :

- Définir la politique d'aménagement du territoire pour les 15-20 prochaines années ;
- Assurer la cohérence entre les différentes politiques sectorielles d'aménagement de l'espace ;
- Développer les outils qui permettront de passer des objectifs aux résultats concrets ;
- Rendre opposable la politique d'aménagement du territoire prise à l'échelle intercommunale ;
- Généralisation des SCoT sur l'ensemble du territoire national au 1er janvier 2017 ;
- Révision du SCoT : 6 ans.

Ces objectifs s'accompagnent de nouvelles obligations et possibilités qui donnent aux SCoT des outils concrets en matière d'urbanisme et de planification :

- Obligation d'analyse de la consommation foncière au cours des 10 dernières années et objectifs chiffrés de limitation de cette consommation ;
- Régulation de l'urbanisation : en fonction de la desserte en TC, densité minimale de construction, ... ;
- Logement : le SCoT peut définir la répartition de l'offre par EPCI ou par commune ;
- Dorénavant, le SCoT précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et aux localisations préférentielles de l'équipement commercial et artisanal dans un Document d'Aménagement Commercial (DAC).

## 3) Les principaux enseignements de la première session des ateliers thématiques du SCoT

Le lancement de l'élaboration du SCoT des Pays de Laval et de Loiron a véritablement pris effet lors du Comité Syndical du 12 décembre 2009 avec l'écriture du **diagnostic socio-économique** et de **l'état initial de l'environnement**. Les constats issus de ces documents ont engendré des questions, formulées et débattues dans les **ateliers thématiques** organisés en novembre et décembre 2010. Cette démarche participative, pour laquelle de nombreux acteurs locaux du développement du

territoire des Pays de Laval et de Loiron, élus et techniciens, ont été associés, a abouti à la formulation de cinq enjeux autour d'une ambition : **construire l'attractivité du territoire**.

- Enjeu 1 : **Le dynamisme démographique**
- Enjeu 2 : **Des alternatives à l'étalement urbain**
- Enjeu 3 : **Un développement économique ouvert sur l'extérieur**
- Enjeu 4 : **La qualité de vie : clé de l'identité et de l'attractivité du territoire**
- Enjeu 5 : **L'intermodalité dans les déplacements**

Les acteurs du territoire sont à nouveaux mobilisés pour apporter des réponses à ces enjeux dans le cadre du choix d'un **scénario de référence** qui est le support du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire des Pays de Laval et de Loiron. L'étape de proposition de scénarios d'évolution s'inscrit en préalable à la réflexion et à la formalisation du projet de territoire. Son rôle est de faire réagir, d'ouvrir le débat sur les latitudes possibles d'aménagement selon des partis pris relativement caricaturaux mettant aussi en exergue les risques d'incohérence du projet à vouloir privilégier telle ou telle politique sectorielle. Pour élaborer le PADD du SCoT dans le cadre d'une réflexion prospective à l'horizon 20 ans, trois scénarios d'évolution probable ont été proposés. Ces trois scénarios ne montrent pas de rupture franche, mais sont issus d'une inflexion plus ou moins forte de la politique du territoire, autour de la notion de développement intégré.

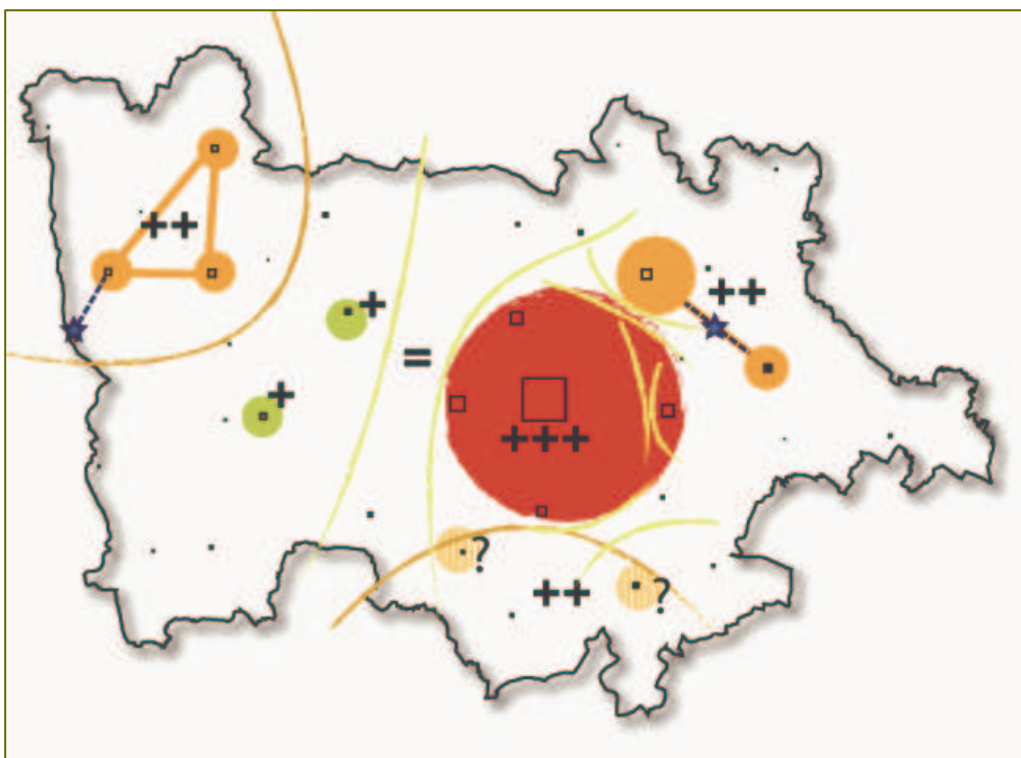
Avec pour objectif d'être « réalistes », ces scénarios proposent une représentation synthétique d'alternatives possibles : ils dégagent des contraintes et des marges de manoeuvre du territoire. S'ils apparaissent comme « probables », ils ne sont pas forcément tous « désirables » ou « souhaitables ». La comparaison de leurs effets a permis de mettre en évidence les atouts et fragilités des différents choix de développement tant du point de vue social, économique, qu'environnemental.

A l'issue de ce travail, un scénario a été mis en avant (choix politique) et retenu lors du Comité Syndical du 4 novembre 2011 : **"Entre innovation et préservation – une action volontariste"**.

#### 4) Présentation du scénario de référence

(le document de présentation du scénario choisi est disponible sur le site [www.agglo-laval.fr](http://www.agglo-laval.fr) dans la rubrique SCoT)

**"Entre innovation et préservation – une action volontariste"**.



## → Les principales caractéristiques du scénario

- La structuration par pôles du territoire ;
- Un territoire qui tire profit de ses infrastructures de communication ;
- Un territoire attractif par l'efficacité des transports en commun ;
- Une action volontariste en termes de développement économique ;
- Soutien à l'accueil de nouveaux arrivants et le maintien des populations ⇒ ralentissement du vieillissement de la population ;
- Développement des filières innovantes et des pôles de compétences ⇒ Identité économique + développement des emplois qualifiés ;
- Développement des activités qui s'appuient sur les ressources de l'espace rural.

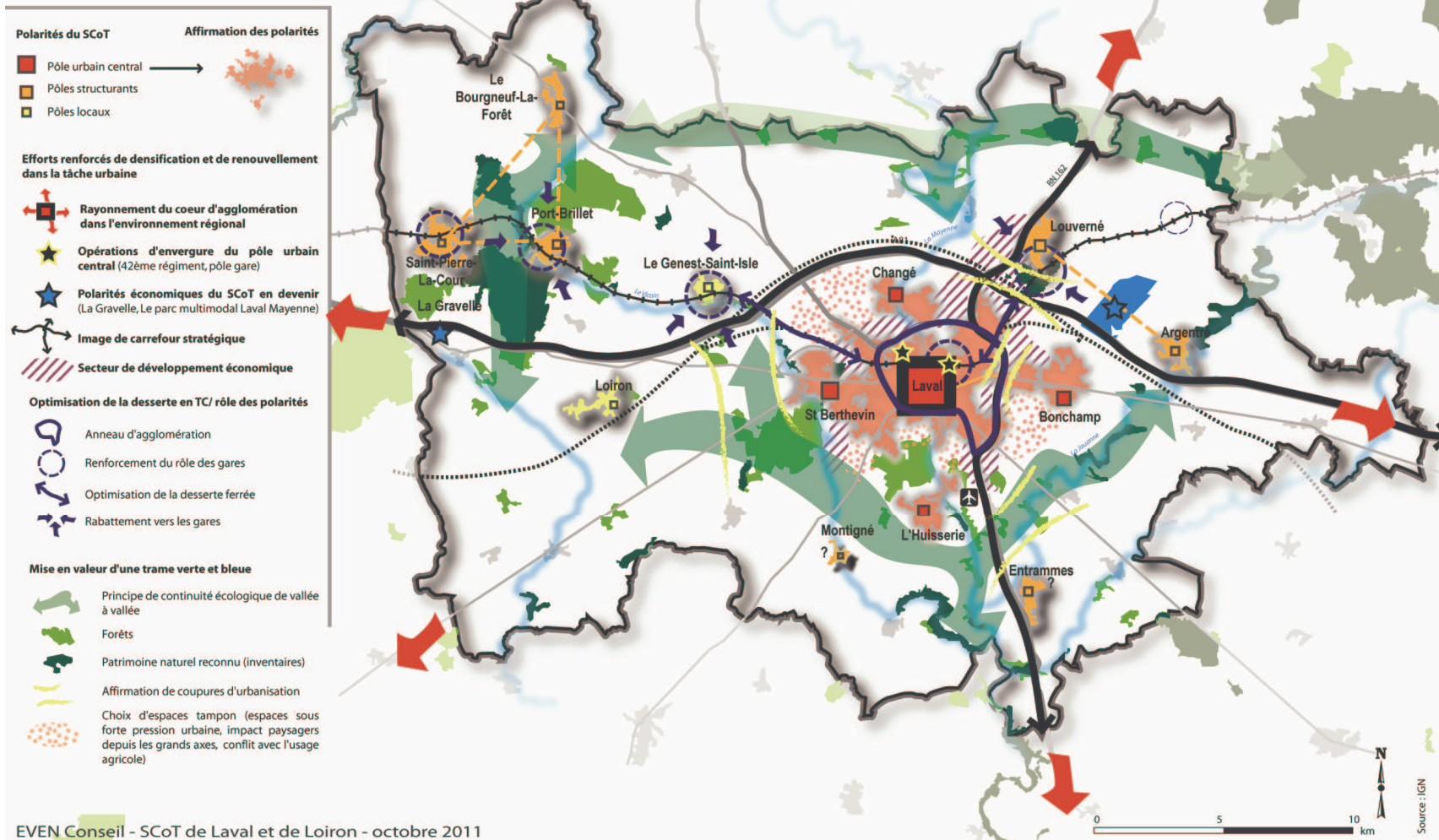
**Nécessité d'une forte politique environnementale afin de contenir les effets des pressions de cette croissance pour ne pas remettre en cause les équilibres naturels.**

## → Objectifs du scénario

- En termes de croissance démographique : + 30 000 habitants en 2030
- En termes de logements : + 23 000 logements en 2030
- En termes d'emplois : + 30 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030
- En termes de positionnement par rapport à Rennes, Angers, Nantes, Le Mans et Paris
  - Mobilisation économique sur le long terme : développement économique local et exogène;
  - Accroche au réseau d'infrastructures avec le déploiement des connexions externes ⇒ le territoire bénéficie d'une image de carrefour ;
  - Montée en gamme des filières et le développement des filières dites "métropolitaines" ⇒ Laval intègre un réseau et le territoire devient concurrentiel ;
  - Le territoire se dote de grands équipements d'envergure départementale ;
  - Développement des équipements et des services quantitativement et qualitativement en respectant une polarisation et une mutualisation efficace.
- En termes d'organisation et d'équilibres territoriaux :
  - Structuration du territoire en pôles et renforcement de la ville centre. Le Sud se dote d'un pôle structurant ;
  - La polarisation du territoire facilite l'optimisation de l'utilisation des transports en commun ;
  - Le pôle d'échange multimodal de la Gare est valorisé ;
  - La densification des secteurs stratégiques permet de limiter la consommation de l'espace ⇒ Ex.: Schéma de développement des zones d'activités ;
  - Recherche de qualité environnementale dans les opérations d'aménagement ;
  - Création de zones pérennes d'agriculture notamment dans le tissu urbain ;
  - Limitation de l'évasion commerciale par une amélioration qualitative et quantitative de l'offre.
- En termes d'attractivité démographique :
  - Une croissance démographique forte avec une composante migratoire importante qui contribue à rajeunir la population ;
  - Accompagnement du développement résidentiel par de véritables politiques de maîtrise de la qualité des paysages et le développement des services ;
  - Une vie sociale qui s'organise avec l'application des principes d'urbanisation (densification, construire la ville sur la ville,...) ;

- Pression démographique accrue :
  - ⇒ mobilisation de la tâche urbaine existante ;
  - ⇒ TVB = identification d'espaces sensibles sur les secteurs stratégiques ;
  - ⇒ maîtrise des franges urbaines.

**Scénario volontariste qui demande une attention particulière afin que le développement résidentiel et économique ne remette pas en cause la qualité du cadre de vie.**







## 5) Echanges et réactions de l'atelier sur le scénario de référence

- **Attractivité et structuration du territoire**

Les participants approuvent le scénario de référence estimant qu'il s'agit là du choix le plus offensif permettant d'éviter une inertie que pouvaient laisser présager les scénarios non retenus. Il est désormais question de traduire ces objectifs forts dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le SCoT permet de réfléchir sur la mise en œuvre de nouvelles politiques sectorielles dans une approche globale et durable. En ce sens, le territoire des Pays de Laval et de Loiron doit afficher clairement ses capacités concurrentielles en parvenant, par exemple, à capter les emplois qui seraient susceptibles de s'implanter dans les secteurs limitrophes et en s'appuyant pour cela sur une valorisation de l'image de la ville centre mais également sur les polarités du territoire. Pour ce faire, il faut œuvrer pour faire de Laval un pôle d'envergure qui parviendrait à répondre à une demande en termes de formations, culturel, commercial,... Sortir d'une sorte de protectionnisme faciliterait l'accueil de nouvelles populations ainsi que sur l'accueil des jeunes en formation à qui il faut donner l'envie de rester sur le territoire. Il est rappelé que l'offre de formation pour les métiers de l'artisanat est importante et s'appuie sur un nombre très satisfaisant de logements temporaires pour les jeunes (environ 400).

Laval s'appuiera sur des pôles structurants qui organiseront des espaces de vie et qui auront comme objectif de contenir la croissance démographique et donc l'étalement urbain des communes rurales et périurbaines périphériques. Sur la question d'une polarité structurante au Sud du territoire, une réponse favorable est donnée sans un choix clair entre Entrammes et Montigné-le-Brillant. Les deux communes ont une position stratégique sur des axes routiers majeurs. La proximité de ces deux pôles potentiels avec les territoires voisins prend un sens fort. En effet, avec une politique foncière attractive, la polarité Sud aura également comme rôle de contrer l'évasion des actifs travaillant sur le territoire vers les communes de l'aire urbaine de Laval hors SCoT (Astillé, Courbeville, Villiers-Charlemagne,...). Un des enjeux du PADD sera donc de préciser si le choix se porte sur deux polarités Sud ou bien sur une seule, et dans ce cas, laquelle ? Le premier choix entraînerait un risque d'éparpillement des polarités et une action contre la consommation de l'espace limitée. Le choix devra se faire entre ce qui est privilégié dans la détermination de la polarité Sud : la proximité des espaces de développement économique (Montigné-le-Brillant) ou l'offre d'équipements et de services (Entrammes).

- **La politique foncière et l'habitat**

L'élévation des prix des énergies fossiles peut avoir des répercussions significatives en termes de choix du lieu d'habitation et en termes de déplacements domicile-travail. L'attractivité du prix du foncier dans les communes périurbaines et rurales de l'aire urbaine de Laval risque de ne plus être un critère prioritaire. La structuration du territoire du SCoT est une des réponses apportées par le scénario de référence à cette évolution. Par ailleurs, les objectifs démographiques (environ 30 000 habitants supplémentaires) et d'emplois (+ 30 000 à l'horizon 2030) devront trouver des réponses à travers une politique foncière attractive et concurrentielle afin de fixer les actifs auprès des pôles d'emplois. Parmi elles, une densification de l'urbain existant et une offre diversifiée de l'habitat à travers des opérations d'aménagement proposant des nouvelles formes urbaines principalement dans les polarités et tout particulièrement la ville centre et sa première couronne.

L'organisation territoriale proposée à travers une polarisation forte envisage de nouvelles formes de connexions avec la ville. La question des déplacements est évidemment liée à la question de l'habitat. L'accueil des nouvelles populations à proximité des pôles d'emplois et des pôles d'échanges multimodaux (gares TER, PEM Laval), sous-entend une utilisation facilitée et logique des transports en commun. Aujourd'hui, force est de constater que les déplacements quotidiens des habitants d'une commune, telle Le Genest-Saint-Isle proche de l'agglomération lavalloise et desservie par une gare TER, se font presque exclusivement en voiture. L'objectif est donc d'inciter à l'utilisation des transports en commun qui devront eux-mêmes s'adapter aux ambitions du scénario et à la logique de structuration du territoire.

Pour répondre aux objectifs du Grenelle, des politiques environnementales et de l'habitat devront être clairement affichées afin de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels due à la croissance démographique et économique. Le scénario de référence propose des densités minimales de logements qu'il faudra respecter lorsque le SCoT sera opposable. Cette stratégie permettra de limiter considérablement la consommation de l'espace avec, par exemple, une densité minimale de 25 logements par hectare dans les pôles structurants et les pôles locaux.

Bien qu'il ne s'agisse que de propositions, les densités minimales présentées lors de l'atelier thématique ont suscité quelques réactions. En premier lieu, une plus grande souplesse est demandée pour les petites communes rurales et périurbaines : comment répondre à une demande existante concernant l'envie de "vie à la campagne" se traduisant par la construction sur une grande parcelle ? En second lieu, quelle méthodologie mettre en œuvre afin de répondre aux objectifs de nouveaux logements annoncés, notamment dans les communes urbaines ? Des réponses sont d'ores et déjà proposées comme des nouvelles formes de restructuration urbaine selon le principe du BIMBY (*build in my backyard* – construire dans mon jardin). Il est également possible de réfléchir à l'échelle des communes aux possibilités qui existent pour libérer de l'habitat dans les centres bourgs notamment en proposant des logements adaptés aux personnes âgées qui laissent ainsi la possibilité à un ménage de plusieurs personnes d'investir une maison (exemple d'Argentré).

Le SCoT devra donc établir les futures règles d'urbanisation en termes d'habitat. Ces règles devront être les mêmes pour l'ensemble du territoire des Pays de Laval et de Loiron. Afin de suivre le respect de ces règles et la mise en œuvre des actions en découlant, la question de l'organisation d'une agence d'urbanisme ou d'un observatoire est posée. Une telle équipe pourrait en ce sens travailler en amont sur les potentialités, pour chacune des communes, de densification et de restructuration afin d'afficher des objectifs chiffrés cohérents. Il est également proposé d'appréhender l'unité urbaine de Laval (quatre communes) et Bonchamp dans un seul ensemble et donc dans une seule polarité afin de pouvoir plus facilement répondre aux objectifs de logements du scénario de référence. L'approche à l'échelle d'un pôle urbain permettrait d'avoir une politique de l'habitat plus efficace et plus réactive et de mieux y répartir l'habitat social. Dans cette stratégie devra également être prises en considération les qualités esthétiques et énergétiques des logements.

- **L'organisation de la vie sociale**

Dans la ville de demain, la prise en compte de l'environnement dans les modes d'urbanisation facilitera la vie sociale, tout particulièrement dans les nouveaux quartiers et dans les centres bourgs. Des zones vertes devront être intégrées dans les futures opérations d'aménagement ou de restructuration. Elles pourront se traduire par des jardins urbains (contribuant ainsi à la réduction de la taille des parcelles), des chemins de proximité ou encore des zones de rencontres.

La vie sociale dans les pôles structurants et locaux s'appuiera également sur des équipements qui seront mutualisés à l'échelle des espaces de vie. L'optimisation de cette offre permettra de plus de limiter les déplacements.

## 6) Les suites de la démarche

- **Présentation aux Conseils de Développement du scénario de référence**

*Janvier 2012*

- **Lancement de l'écriture du PADD**

*Janvier 2012*

- **Exposition itinérante : recueil avis de la population**

*Février 2012*

- **Concertation : 3<sup>ème</sup> session des ateliers thématiques**

*Avril 2012*

- **Proposition de PADD**

*Juin 2012*