

# Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de la Sarthe

## Communauté de Communes du Pays sabolien

### CONTEXTE

Le SCoT Vallée de la Sarthe a été approuvé le 5 mai 2017 et rendu exécutoire en septembre 2017. Il couvre le territoire des Communautés de communes du Pays sabolien, du Val de Sarthe et de Loué-Brûlon-Noyen, associant 62 communes pour une population d'environ 80 000 habitants

### OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

L'évolution de la population du Pays Vallée de la Sarthe présente une dynamique supérieure à celle du département de la Sarthe, avec une accélération plus marquée à partir des années 2000. Cette tendance est partagée par toutes les intercommunalités mise à part la CC du Pays sabolien, qui enregistre une évolution légèrement moindre, voire une diminution du nombre d'habitants sur la commune de Sablé.

Le Pays Vallée de la Sarthe se donne les moyens de demeurer un territoire accueillant pour des populations nouvelles, tout en cherchant à attacher un caractère durable à ce développement, et en renouvelant les conditions de son attractivité résidentielle pour disposer d'une offre répondant à des besoins diversifiés liés à l'âge, aux moyens (financiers, capacité à se déplacer...) et aux modes de vie.

Le DOO du SCoT fixe ainsi une orientation majeure en faveur de l'habitat :

#### **Promouvoir un développement résidentiel répondant aux besoins différenciés des populations**

Il s'agit alors de :

- Conforter les pôles urbains, afin de faciliter l'accessibilité du territoire à différentes échelles et de se recentrer sur la proximité :
  - o *Objectif de croissance de population de 1,1 % / an, soit un rythme légèrement inférieur à la période précédente.*
  - o *Le SCoT estime nécessaire la production d'environ 7 400 logements sur une période de 15 ans (en tenant compte du desserrement des ménages).*
- Renforcer le parc de logements en cohérence avec une politique ciblée vecteur de renouvellement équilibré et de développement économique :
  - o *Effort constructif accentué dans les pôles urbains du territoire.*
  - o *Préserver l'espace agricole et limiter les déplacements contraints.*
  - o *Renforcer le poids des pôles pour affirmer l'armature urbaine.*
  - o *Les documents d'urbanismes locaux devront s'assurer de la diversité de l'offre résidentielle en faveur de la liberté de choix des habitants.*
  - o *L'objectif de production de logements du SCoT induit :*
    - *La remobilisation de logements vacants ou occasionnels existants ;*
    - *Le changement de destination du bâti existant (bureaux, bâti agricole...)* ;
    - *La mobilisation de dents creuses, la valorisation de friches urbaines, les divisions parcellaires, l'utilisation des cœurs d'îlots, la transformation de pavillons en petits collectifs ou logements intermédiaires et plus généralement le renouvellement urbain... ;*
    - *La construction de logements neufs en extension qui favorise les formes urbaines économes en espace.*

- Promouvoir des modes d'urbanisation résidentielles plus économes en foncier :
  - o *Faciliter le développement de l'enveloppe foncière urbaine*
  - o *Le SCoT s'engage pour un minimum de logements à créer dans l'enveloppe urbaine en différenciant légèrement les pourcentages autour de 30%, d'un contexte urbain à l'autre du territoire, sans que cette référence chiffrée soit d'application absolue commune par commune.*
  - o *La consommation d'espace en extension doit être limitée. Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes poursuivent l'objectif d'optimisation de l'espace utilisé.*
  
- Promouvoir une urbanisation porteuse de mixités, en lien avec la diversité des besoins et des attentes :
  - o *Structurer les espaces de vie pour organiser la proximité.*
  - o *Assurer la diversité de l'offre résidentielle :*
    - *Offrir davantage de petits logements (T1 à T3) et de logements spécifiques en milieu urbain et en (petits) collectifs pour les personnes âgées, jeunes, seules, ou en situation de handicap ou de dépendance, qui ont besoin de la proximité des services présents en ville et de solutions diversifiées de transports ;*
    - *Diversifier et densifier les opérations au-delà des grandes opérations de lotissements qui participent à l'éloignement des centres ;*
    - *Permettre le maintien à domicile des personnes âgées par le développement de services à la personne et de santé adaptés.*
  - o *Développer l'offre de logement social, environ 7 % des nouveaux logements créés.*
  - o *Développer une offre de logement abordable.*
  - o *Garantir les conditions d'accueil des gens du voyage, dans le respect du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage*

Le SCoT devrait prochainement entrer en phase de révision afin d'intégrer les objectifs du ZAN.