

# Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



## Communauté de Communes des Coëvrons

Marjorie EPLIN

Direction générale adjointe de l'aménagement et  
du développement territorial  
Espace Coëvrons  
BP 0130  
53 601 EVRON cedex  
02 43 66 32 00

### CONTEXTE

Le SCoT a été approuvé le 7 mars 2019.

Il couvre le territoire de la Communauté de Communes des Coëvrons, regroupant 29 communes.

### OBJECTIFS ET DESCRIPTIFS DE L'ACTION

Compte tenu des dynamiques démographiques passées et actuelles sur le territoire, l'accueil et le renouvellement démographique sont deux enjeux majeurs pour l'avenir. Agir sur le parc de logements est un levier efficace en matière d'attractivité et donc de croissance démographique. Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le SCoT définit ainsi différents objectifs en matière d'habitat :

- **Un objectif démographique d'environ 30 000 habitants à horizon 2033.** Le territoire mise ainsi sur une croissance démographique similaire aux périodes passées toutefois légèrement infléchie par le vieillissement de la population.
- **Objectif de construction et de remise sur le marché d'environ 2 100 logements soit 145 logements /an :**  
Le SCoT mise sur un développement réaliste du territoire, marqué par une augmentation démographique modérée. Au-delà de cet apport démographique, l'estimation des besoins en logements doit intégrer les phénomènes de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage) et de renouvellement du parc de logements (disparition de logements par démolition, changement de destination tel que transformation de logement en commerce, activité médicale, ...). Pour répondre à ces besoins, la Communauté de Communes souhaite miser sur la construction neuve et sur des actions fortes de requalification et de valorisation du parc existant.
- **Conforter le développement résidentiel des communes rurales et renforcer celui des pôles structurants :**  
L'objectif est de renforcer les principaux pôles résidentiels existants pour qu'ils soient de véritables leviers de développement au bénéfice de l'ensemble du territoire. Concrètement, cela se traduit par la volonté de réaliser une part plus importante de la construction de logements dans les cinq pôles du territoire. D'une part dans les cinq pôles de Bais, Evron, Montsûrs et Vaiges, d'autre part dans le pôle de Sainte-Suzanne-et-Chammes, où la construction neuve devra tenir compte des qualités patrimoniales de la commune. Les autres communes devront maintenir leurs équipements et la vie locale en misant sur le renouvellement de la population et donc la construction neuve et la lutte contre la vacance.

- **Répartir l'offre d'équipements et de service en fonction de l'armature territoriale :**

Le SCOT souhaite accompagner le développement résidentiel et vise ainsi une répartition géographique des équipements et services à la fois équilibrée et adaptée au contexte rural. Ainsi, en cohérence avec l'armature territoriale, le SCOT conforte l'offre en équipements et services structurants au sein des pôles d'équilibre sans pour autant compromettre le développement éventuel des équipements et services de proximité dans les autres bourgs. De manière générale, le SCOT encourage le développement d'offres mutualisées en particulier dans les domaines de l'éducation, la culture, le sport et les loisirs.

- **Mettre les centres-bourgs au cœur des enjeux territoriaux et sociaux :**

Plusieurs leviers peuvent être activés pour créer des centres-bourgs vivants et gérer le foncier de manière économe :

- Engager des politiques foncières
- Réaliser des opérations pilotes de renouvellement urbain
- Soutenir des programmes adaptés aux besoins : expérimenter des opérations d'habitat adapté pour les personnes âgées, développer l'offre locative...

Il s'agit également de lutter contre la vacance en remettant sur le marché les logements vacants par une action forte et incitative.

**Le SCoT prévoit également une diversification de l'offre pour atteindre des populations cibles, il s'agira notamment :**

- De favoriser la vente de logements sociaux, tout en veillant à maintenir une offre locative à bas loyer sur le territoire
- De maintenir une offre locative à vocation sociale
- D'aider les communes et les bailleurs sociaux à maintenir l'attractivité du parc existant.
- Favoriser le développement du conventionnement privé.
- Répondre au vieillissement démographique en poursuivant le maintien à domicile par les travaux d'adaptation et les services à domicile et en développant une offre nouvelle de logements adaptés.

