

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



Communauté de Communes du Val de Sarthe

CONTEXTE

Le SCoT a été approuvé en conseil communautaire le 5 mai 2017.

Il couvre le territoire des communautés de communes de Sablé-sur-Sarthe, du Val de Sarthe et de Loué-Brûlon-Noyen, associant 62 communes pour une population d'environ 78 000 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 de Sablé-sur-Sarthe, 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 :

Pour atteindre ses objectifs de croissance de population d'environ 1,1%/an, soit un rythme légèrement inférieur à la période précédente, le SCoT estime nécessaire la production d'environ 7.400 logements sur une période de 15 ans en tenant compte du desserrement des ménages, surtout lié à la poursuite du vieillissement de la population.

- Renforcer le parc de logements en cohérence avec une politique ciblée vecteur de renouvellement équilibré et de développement économique :

Les documents d'urbanismes locaux devront s'assurer de la diversité de l'offre résidentielle en faveur de la liberté de choix des habitants.

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 plus économes du foncier :

Des outils d'urbanisme doivent être mis en œuvre pour faciliter le développement de l'enveloppe foncière urbaine. 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.

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 :

Les documents et les opérations d'urbanisme, ainsi que les outils de programmation de l'habitat, notamment les PLH doivent assurer la diversité de l'offre résidentielle en s'efforçant de répondre aux objectifs suivants :

- 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.

Une offre de logements abordables doit également être produite. En fonction des besoins et de la situation locale du marché immobilier, les politiques publiques d'habitat envisageront à leur échelle, une programmation précise concernant l'offre nouvelle en accession sociale à prix maîtrisés ainsi qu'en locatif privé (pour les jeunes ménages notamment).

Enfin, les conditions d'accueil des gens du voyage doivent être garanties de manière suffisante. Les collectivités respecteront les obligations d'aires d'accueil découlant du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et poursuivront les actions déjà entreprises sur le territoire.

Dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme locaux, les collectivités veillent à identifier les besoins de sédentarisation des gens du voyage intéressant leurs territoires.

Réglementairement, le SCOT doit faire l'objet d'une évaluation à mi-parcours, au plus tard 6 ans après son approbation (art. L.143-28 du Code de l'urbanisme).

D'autre part, la réglementation encadrant les SCOT a évolué, notamment avec la publication de deux ordonnances du 17 juin 2020 :

- L'ordonnance n°2020-745 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme
- L'ordonnance n°2020-744 prise en application de la loi ELAN visant à moderniser les SCOT

De ce fait, le Comité Syndical du Pays Vallée de la Sarthe a engagé une procédure de révision du SCOT

