



SCoT / PLUi



Diagnostic du territoire



SCoT / PLUi



La synthèse

INTRODUCTION	4
PARTIE A Un socle fondateur des richesses du territoire	8
1 Un socle déterminant les premières implantations humaines	9
1.1 Un relief doux	9
1.2 Un réseau hydrographique dense mais vulnérable	10
1.3 Des implantations guidées par ce socle	12
2 Un patrimoine bâti riche mais discret	13
2.1 Un patrimoine bâti reconnu et protégé	13
2.2 Des strates géologiques multiples aux effets variés	13
2.3 Une géologie lisible sur les façades	14
3 Une mosaïque paysagère	15
4 Des ressources naturelles supports d'une économie locale dynamique	16
4.1 Une histoire économique ancrée dans la terre	16
4.2 Un sol et un sous-sol entre exploités	16
4.3 Des activités économiques génératrices de gaz à effet de serre et de polluants	17
PARTIE B Un socle progressivement oublié	19
1 Des regards tournés vers l'extérieur	20
1.1 Une position aux portes de la Bretagne	20
1.2 Un territoire bien desservi	20
1.3 Des infrastructures sources de nuisances	21
1.4 Un réseau routier influençant les implantations économiques	22
2 Des modes d'urbanisation en rupture avec les implantations historiques	24
2.1 Une croissance démographique et du parc de logements forte à partir des années 70	24
2.2 Des bourgs anciens noyés dans des quartiers pavillonnaires	25
3 Une économie qui se tertiarise	26
4 Une sensibilité paysagère mise de côté	28
PARTIE C L'entre-deux, une position oscillant entre attachement et effacement	30
1 Un retour remarqué dans les centres anciens	31
1.1 Des extensions qui se poursuivent	31
1.2 Une densification des centres-villes/centres-bourgs déjà bien amorcée	31
1.3 Un retour dans les centres concourant à une stabilisation de la vacance	32
1.4 Des centres, pôles commerciaux de proximité	33
1.5 Une production de logements répondant à des besoins	34
2 Un patrimoine qui s'adapte aux enjeux contemporains	35
2.1 Des formes bâties en mutation	35
2.2 Des paysages ruraux qui évoluent	35
2.3 Une transition énergétique encore timide mais en progression	35
3 Un patrimoine bâti et naturel comme décor pour le cadre de vie et l'activité touristique	36
3.1 Des espaces et des sites attractifs	36
3.2 Des espaces naturels supports d'activités ludiques	36
3.3 Un patrimoine rendu accessible à l'échelle de l'agglomération	37
4 Une nature remise sur le devant de la scène	37
4.1 Un répertoire d'espaces naturels d'intérêt varié	37
4.2 La Trame Verte et Bleue au coeur des politiques d'aménagement	38
4.3 Un réseau hydrographique remis en valeur	38
4.4 Des actions en faveur de la biodiversité	39
4.5 Des équipements adaptés	39



Introduction

Le périmètre du SCoT et du PLUi

L'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constitue un moment charnière pour repenser le devenir du territoire à l'échelle de Laval Agglomération. Le périmètre du SCoT et du PLUi est le même, rassemble 34 communes et correspond à l'union historique de deux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) en 2019 : l'agglomération de Laval et la communauté de communes du Pays de Loiron.



A quoi sert le diagnostic ?

Le diagnostic du territoire poursuit plusieurs objectifs :



Le diagnostic du SCoT et du PLUi de Laval Agglomération se nourrit de l'ensemble des documents déjà produits et propose une approche transversale et non thématique pour s'inscrire dans une dynamique de projet.

Le diagnostic comprend :

> des analyses socio-démographiques et urbaines, permettant de comprendre spatialement les données statistiques,

- > des analyses économiques, commerciales et logistiques permettant de comprendre la dynamiques à l'oeuvre en anticipation du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL),
- > un état initial de l'environnement, qui s'intéresse au socle physique pour comprendre la manière dont les hommes se sont implantés sur le territoire, l'ont investi et utilisent ses ressources,
- > un diagnostic agricole détaillant les pratiques agricoles sur le territoire et les besoins des exploitants.

Comment a-t-il été réalisé ?

Le diagnostic a été réalisé :

- > en s'appuyant sur les études existantes,
- > via des entretiens avec les communes et les acteurs clés du territoire,
- > en visitant le territoire,
- > en analysant toutes les données disponibles (statistiques, environnementales...),
- > via l'organisation d'ateliers de travail rassemblant les élus, les Personnes Publiques Associées, les membres du Conseil de Développement et les techniciens de Laval Agglomération et des communes.



Quel fil conducteur ?

Le travail de terrain, les échanges approfondis avec les acteurs locaux et les analyses statistiques, urbaines et environnementales nous ont montré que chaque événement survenu dans l'histoire du territoire a laissé **une empreinte**, marquant l'agglomération d'une manière particulière. Ces empreintes, qu'elles soient physiques ou immatérielles, se sont lentement déposées, formant **des strates**, forgeant une mémoire collective et transformant les paysages urbains, naturels ou sociaux. Ces strates constituent à la fois des supports du dynamisme économique, le socle d'un cadre de vie mais sont également des créatrices de ressources, issues du passé, façonnées dans le présent et imaginées pour l'avenir. Elles se sont superposées puis se chevauchent à présent et écrivent un récit de territoire, avec ses défis, ses mutations et ses potentialités.

Ainsi, trois grandes questions ont été posées :

- > Comment le socle naturel a été fondateur de richesses pour le territoire ?
- > Comment et pourquoi un détachement au socle s'est progressivement opéré ?
- > Aujourd'hui, comment le territoire se positionne par rapport à ce passé ?

Les trois grandes parties

PARTIE A

Un socle fondateur des richesses du territoire



- 1 | Un socle déterminant les premières implantations humaines
- 2 | Un patrimoine bâti riche mais discret
- 3 | Une mosaïque paysagère
- 4 | Des ressources naturelles supports d'une économie locale dynamique

PARTIE B

Un socle progressivement oublié



- 1 | Des regards tournés vers l'extérieur
- 2 | Des modes d'urbanisation en rupture avec les implantations historiques
- 3 | Une économie qui se tertiarise
- 4 | Une sensibilité paysagère mise de côté

PARTIE C

L'entre-deux, une position oscillant entre attachement et effacement



- 1 | Un retour remarqué dans les centres anciens
- 2 | Un patrimoine qui s'adapte aux enjeux contemporains
- 3 | Un patrimoine bâti et naturel comme décor pour le cadre de vie et l'activité touristique
- 4 | Une nature remise sur le devant de la scène



Un socle fondateur des richesses du territoire

Le territoire de Laval Agglomération puise ses richesses dans un socle naturel qui a façonné à la fois son paysage, son patrimoine bâti et son développement économique. La topographie, la géologie ou encore l'hydrographie constituent des éléments fondateurs qui ont orienté, au fil du temps, les modes de construction, l'organisation des activités humaines et la valorisation des ressources locales. Qu'il s'agisse des matériaux de construction extraits du sous-sol, de l'implantation des villes et des industries le long des cours d'eau par exemple ou l'essor d'activités économiques spécifiques liées aux particularités du milieu naturel, le territoire apparaît comme le produit d'une interaction constante entre l'homme et son environnement. Dès lors, comprendre les dynamiques actuelles suppose d'interroger ce lien fondamental entre richesses territoriales et socle naturel, à la croisée de l'histoire, de la géographie et de l'aménagement.

Partie



1 | Un socle déterminant les premières implantations humaines

Du château de Laval, implanté sur un promontoire au bord de la Mayenne, aux fermes isolées à proximité des terres les plus productives en passant par les blanchisseries au bord de l'eau, le socle naturel, qu'il soit topographique ou hydrographique, a influencé les premières implantations bâties créant des lieux de vie aux ambiances singulières encore appréciés et vécus aujourd'hui.

1.1 | Un relief doux

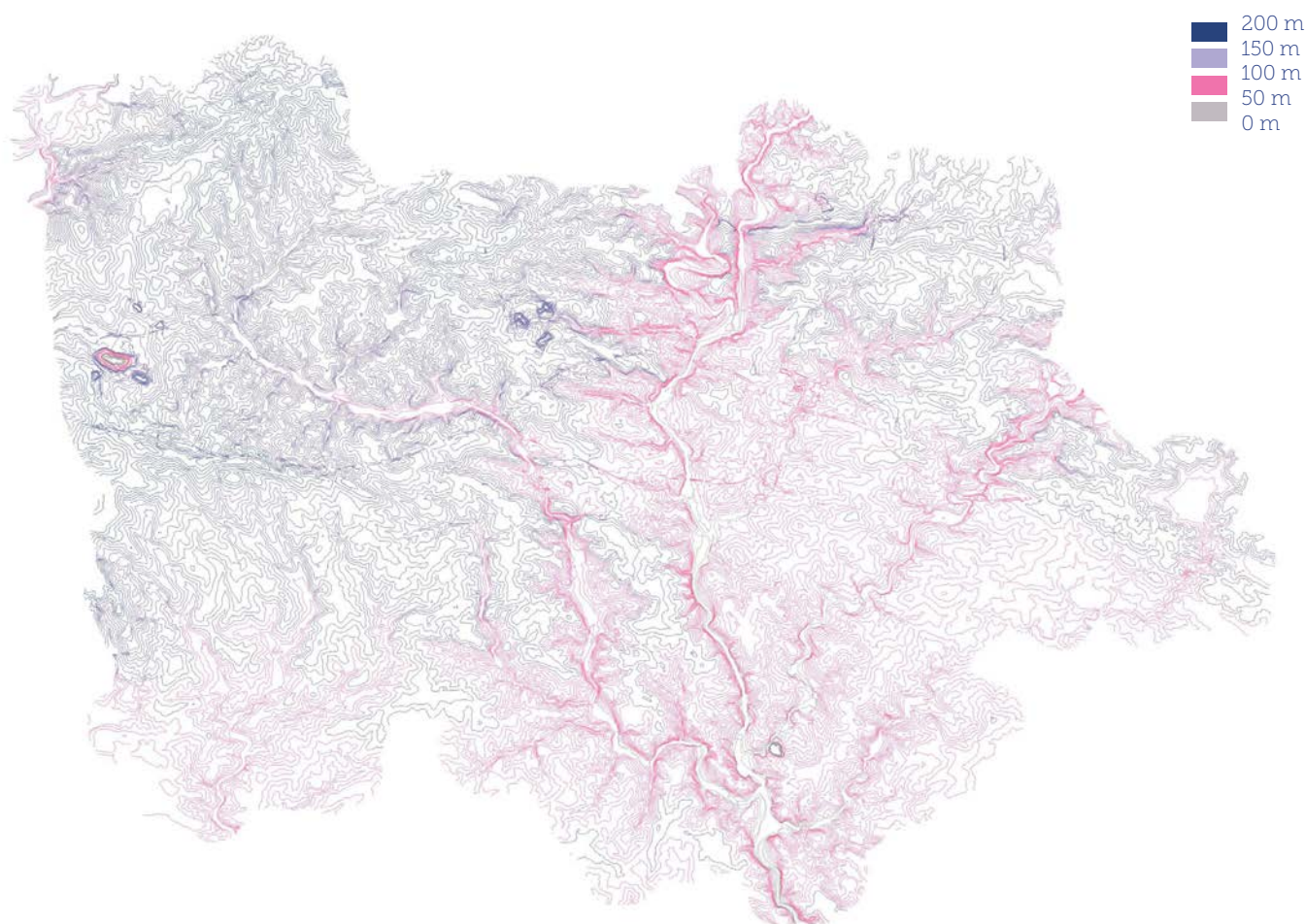
Le territoire se caractérise par un relief globalement doux, marqué par une alternance de plaines, de collines et de vallées. Cette topographie peu contraignante a facilité l'installation des premières populations, l'essor agricole, ainsi que l'organisation des mobilités et des infrastructures. Le relief présente une organisation contrastée entre les vallées de l'Est, correspondant aux zones les plus basses du territoire, et les collines plus marquées à l'Ouest, qui culminent à 199 mètres au Bourgneuf-la-Forêt. Des points hauts offrent des vues dégagées sur le paysage environnant et contribuent à la lecture du territoire. Le relief est plus marqué dans certains bourgs générant des enjeux d'insertion architecturale et environnementaux (hauteur des bâtiments, écoulement des eaux pluviales...). De manière générale, ce modelé doux mais varié participe également à la qualité paysagère du territoire.



Vue depuis le bourg de Parné-sur-Roc



Vue depuis le bourg de La Chapelle-Anthenaise

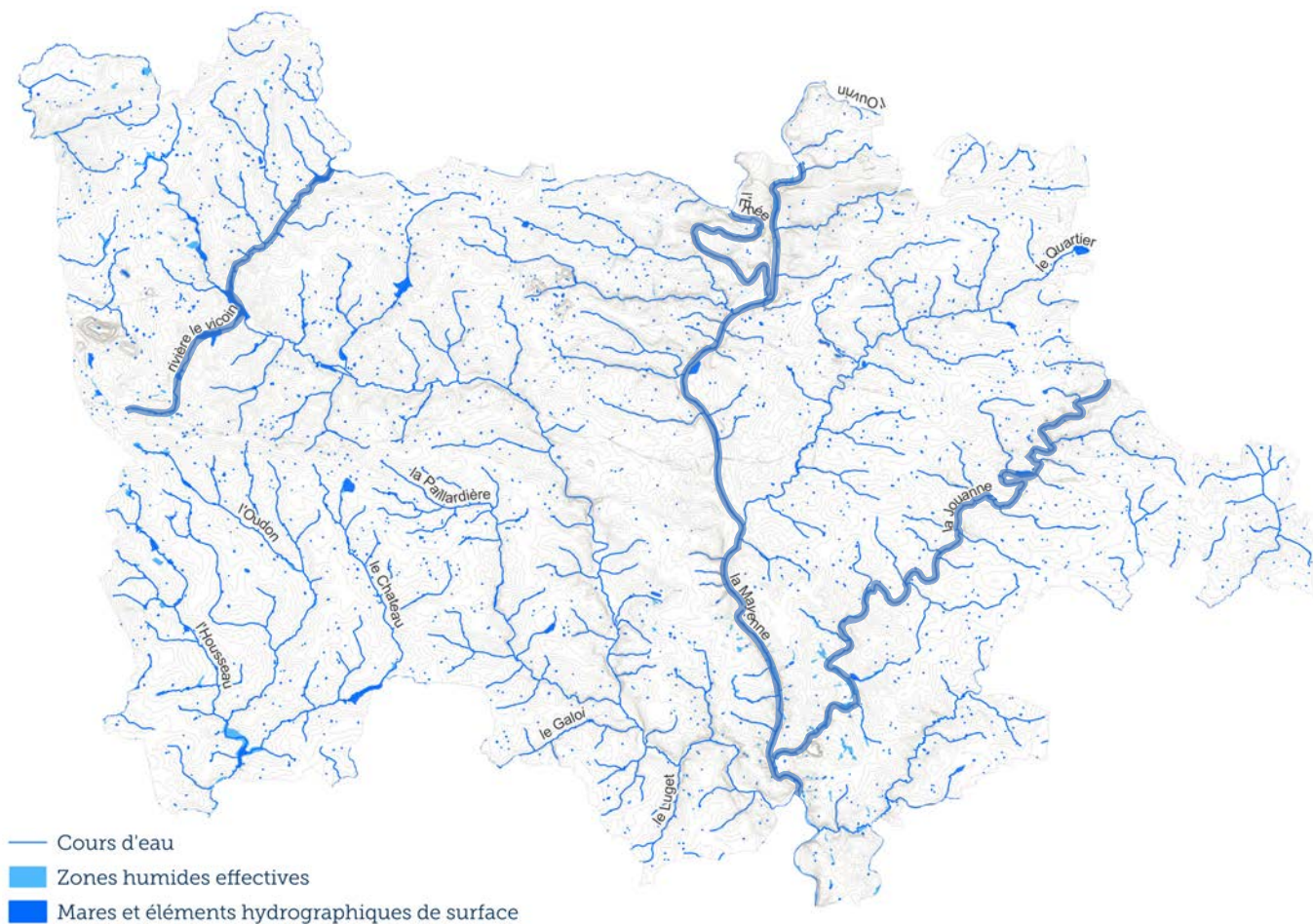


Le relief, Source des données : IGN

1.2 | Un réseau hydrographique dense mais vulnérable

Si le relief est un élément influençant les premières implantations bâties (pour se protéger contre les agressions, contre les intempéries...), l'eau, dont son passage est intimement lié au relief, a également été un critère de choix dans les installations passées (ressource naturelle, transport des biens et des personnes...).

Quatre vallées principales organisent l'écoulement des eaux sur le territoire : la Mayenne, la Jouanne, le Vicoin et l'Ernée. Ces cours d'eau constituent autant de corridors écologiques, d'axes d'urbanisation historiques et de ressources pour les usages domestiques, agricoles et industriels. Ils structurent également les paysages et les milieux naturels et sont associés aux enjeux liés à la qualité de l'eau, à sa disponibilité et à la prévention des risques.



Le réseau hydrographique, Source des données : Sandre 2024, RZH 2024, IGN

La gestion de l'eau s'inscrit dans une gouvernance à plusieurs échelles, encadrée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027, décliné localement en quatre SAGE : Mayenne, Vilaine (au nord-ouest), Oudon (au sud-ouest) et Sarthe Aval (à l'est). Cette structuration traduit l'importance stratégique des enjeux liés à la qualité de l'eau, à sa disponibilité et à la prévention des risques.



La Mayenne à Montfleurs

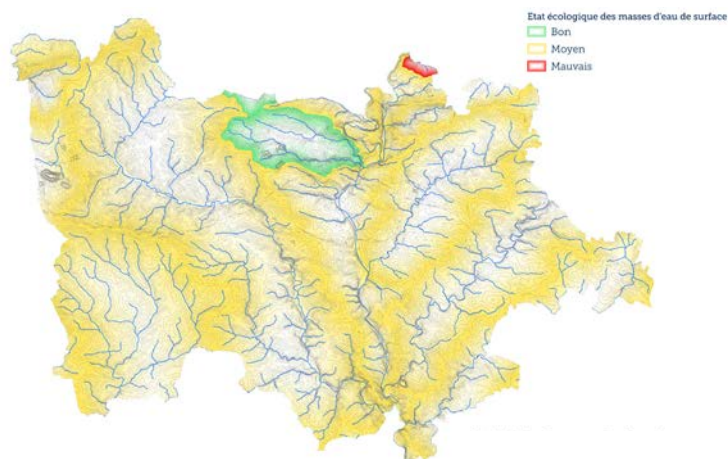


L'Oudon à Montjean

La qualité des masses d'eau superficielles traduit une situation contrastée : sur les 19 masses d'eau identifiées en 2019, deux sont en bon état, seize sont en état moyen, et une en mauvais état. Cette réalité justifie la mise en place de Zones d'Action Renforcées (ZAR) sur cinq communes : Saint-Cyr-le-Gravelais, Loiron-Ruillé, Montjean, Ahuillé et Beaulieu-sur-Oudon, dans l'objectif de limiter les pollutions diffuses et d'améliorer la qualité des eaux.

Ces eaux de surface sont prélevées pour la production d'eau potable : 81%, principalement de La Mayenne. Il existe trois usines de production d'eau potable : La Biochère à Changé (mise en service début 2026) en remplacement de celles de Laval et Saint-Jean-sur-Mayenne, Saint-Cyr-le-Gravelais et Etang des Forges à Port-Brillet. La qualité de l'eau potable est bonne avec un taux de conformité microbiologique de 99,8% et une conformité physico-chimique de 97%. Pour protéger cette ressource, 16 points de captages sur 20 communes et 2 Aires d'Alimentation de Captages (Pont-Billon et la Valière, origine hors Laval Agglomération) sont identifiés.

A noter qu'une modélisation hydraulique du risque de ruissellement par pluies intenses associée au débordement des cours d'eau a été réalisée par le Syndicat du JAVO dans le cadre de sa stratégie de Prévention des Inondations.

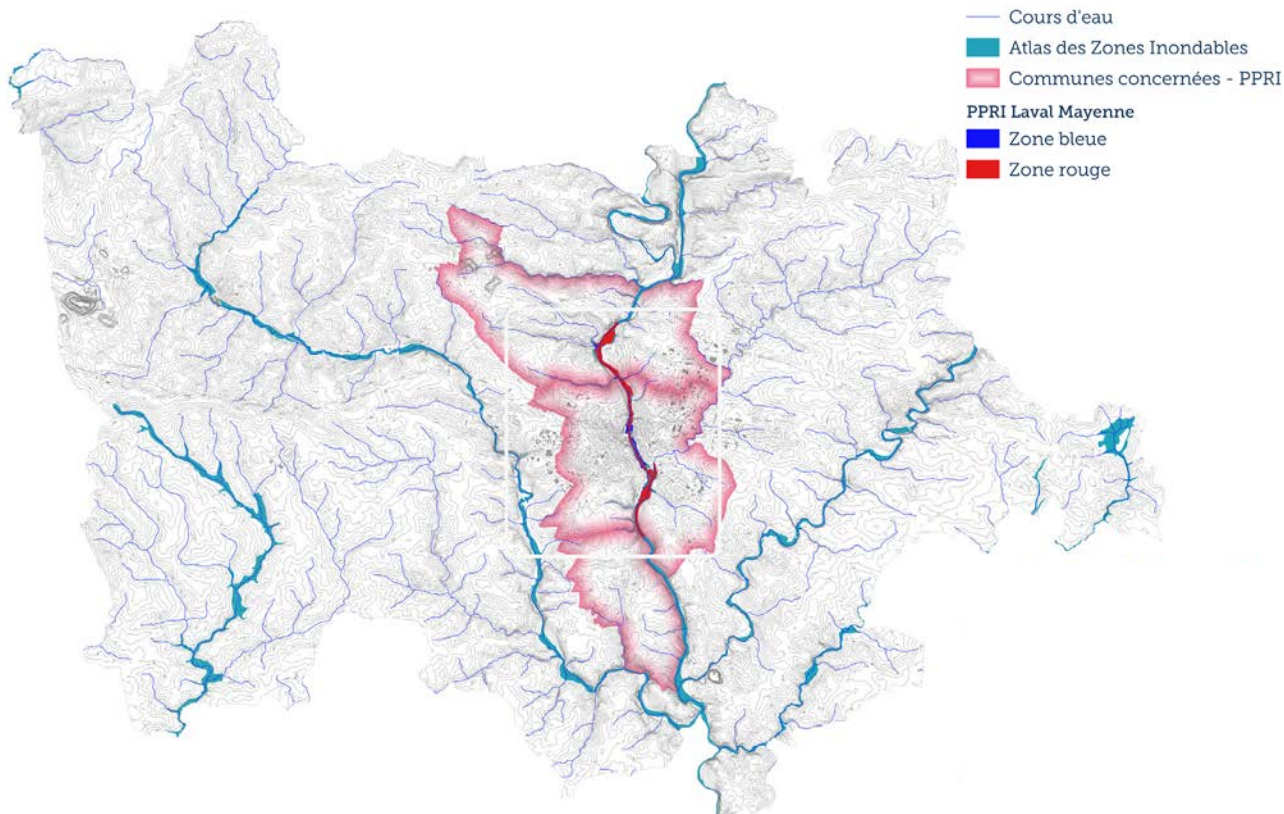


Etat écologique des masses d'eau de surface,
Source des données : SDAGE Loire-Bretagne 2019

Ce réseau hydrographique est vecteur de risques. En effet, le risque inondation est présent sur le territoire :

- par débordements de cours d'eau ; cela concerne notamment les communes de Changé, Laval et L'Huisserie, couvertes par un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI).
- par remontées de nappes ; les zones concernées sont concentrées le long des axes hydrographiques.
- par ruissellement des eaux pluviales ; il s'agit d'un enjeu transversal sur l'ensemble du territoire, avec 17 communes ayant fait l'objet d'une reconnaissance de catastrophe naturelle en 2024.

Ces risques sont encadrés à l'échelle du bassin par le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne, et précisés localement dans le PPRI et les Atlas des Zones Inondables (AZI) sur quatre cours d'eau majeurs : l'Oudon Amont, l'Ouette, la Mayenne et ses affluents, et le Bourgon.



Exposition au risque d'inondation par débordement de crues, Source des données : DREAL, IGN, DDT53, Sandre 2024

1.3 | Des implantations guidées par ce socle

Les premières installations humaines se sont organisées en fonction du relief et des ressources offertes par le sous-sol. Laval, par exemple, s'est développée sur un plateau calcaire dominant la vallée de la Mayenne, position stratégique à la fois défensive et favorable à l'implantation. De manière générale, les centres anciens se sont établis en position dominante, soit sur les flancs hauts des vallées, soit au sommet de points hauts, bénéficiant à la fois d'une protection naturelle et d'un bon drainage.



Argentré, un bourg perché



Port-Brillet, un bourg à flanc de coteau



Carte de Cassini

Source des données : remonterletemps.fr



Laval



Saint-Ouen-des-Toits



Nuillé-sur-Vicoin

Ces implantations se traduisent aujourd'hui par des tissus urbains denses, atteignant jusqu'à 80 logements par hectare dans le centre-ville de Laval, et environ 30 à 40 logements par hectare dans les centres des autres communes. L'organisation des constructions, souvent à l'alignement de la rue et en limites séparatives, crée des espaces publics cadrés, structurants pour la vie sociale et les circulations. L'adaptation à la pente naturelle du terrain se traduit par une architecture intégrée, parfois en gradin, respectueuse du site.

Le réseau viaire marque également les tissus anciens : très maillé, il favorise la perméabilité piétonne, la découverte et la diversité des usages. Son maillage irrégulier, parfois lâche, parfois resserré, engendre des îlots fermés ou semi-ouverts aux formes variées. Les gabarits de voie changent selon les situations, participant à la diversité des ambiances urbaines.



Voie routière large dans le bourg de Bourgon



Venelle dans le bourg du Bourgneuf-la-Forêt



Organisation du réseau viaire dans le centre historique de Laval

2 | Un patrimoine bâti riche mais discret

2.1 | Un patrimoine bâti reconnu et protégé

L'architecture du territoire révèle le lien étroit entre bâti et contexte naturel. Le patrimoine ancien tire parti des ressources locales : matériaux, topographie, proximité de l'eau. De nombreux édifices liés à l'eau (moulins, lavoirs, ponts) ou à la défense (châteaux, enceintes) sont situés sur des reliefs stratégiques ou en bord de vallée.

Ce patrimoine est largement reconnu et protégé, avec 51 monuments historiques, dont 37 situés à Laval, et deux Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : à Laval et Parné-sur-Roc. Parmi les sites inscrits, certains mettent en valeur les espaces bâtis remarquables, tels que le centre ancien de Laval ou l'abbaye de Clermont à Olivet.



Localisation des Monuments Historiques sur le territoire

2.2 | Des strates géologiques multiples aux effets variés

La géologie du territoire est complexe et variée, avec une dominante sédimentaire marquée par la présence de grès, mais aussi des formations de schistes organisées autour du Synclorium de Laval. Cette diversité géologique influe sur la nature des sols, la végétation, les ressources minérales et les formes d'urbanisation.

Ce socle donne naissance à des sites géologiques d'intérêt, comme les falaises ignimbritiques de Port-Ringard à Entrammes, inscrites à l'Inventaire National du Patrimoine Géologique. Mais il génère également des aléas naturels spécifiques : glissements de terrain, éboulements et coulées de boues concernent notamment Laval, L'Huisserie, Montigné-le-Brillant et Saint-Pierre-la-Cour, avec un Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain (PPRmt) en vigueur sur Laval et L'Huisserie.

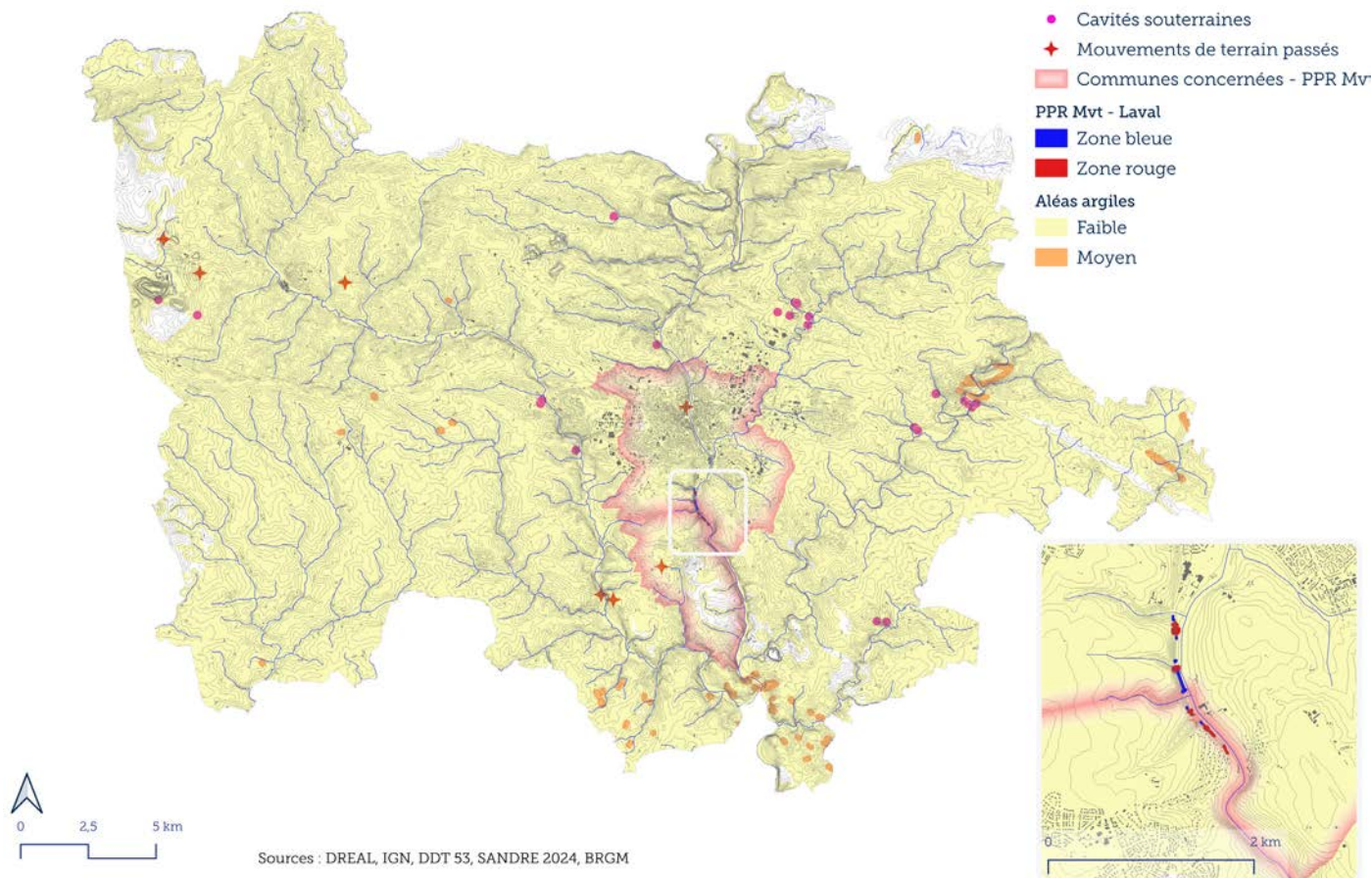


Les falaises de Port-Ringard à Entrammes



Front de taille de l'ancienne carrière de chaux à Louverné
Source : Culture Mag

Par ailleurs, 25 cavités souterraines non minières sont recensées, représentant un risque localisé. Le retrait-gonflement des argiles est généralement faible, mais 9 communes présentent des zones d'exposition moyenne. Enfin, le territoire est classé en zone de sismicité faible, mais 24 communes présentent un potentiel moyen ou élevé de risque radon (catégorie 3), notamment du fait de la composition du sous-sol.



Risque de mouvements de terrain sur le territoire, Source des données : DDT53, DREAL, IGN, Sandre 2024, BRGM

2.3 | Une géologie lisible sur les façades

La lecture du socle géologique se prolonge dans le bâti ancien. L'architecture traditionnelle valorise les matériaux locaux : grès, granite, enduits à la chaux et sables colorés. Les façades sont généralement enduites, parfois à pierre vue dans les maisons rurales, et présentent une grande sobriété dans la modénature. Cette mise en œuvre traduit un savoir-faire ancien, ancré dans les pratiques locales, qui participe à l'identité architecturale du territoire.

Les matériaux issus du sol confèrent une palette chromatique cohérente et contribuent à l'harmonie paysagère. Leur usage exprime une adaptation au climat, à la géologie, et à la culture constructive locale, inscrivant durablement le bâti dans son environnement naturel.



De gauche à droite : Port-Brillet, Parné-sur-Roc, Bourgon, Saint-Jean-sur-Mayenne, Bourgon, Saint-Cyr-le-Gravelais

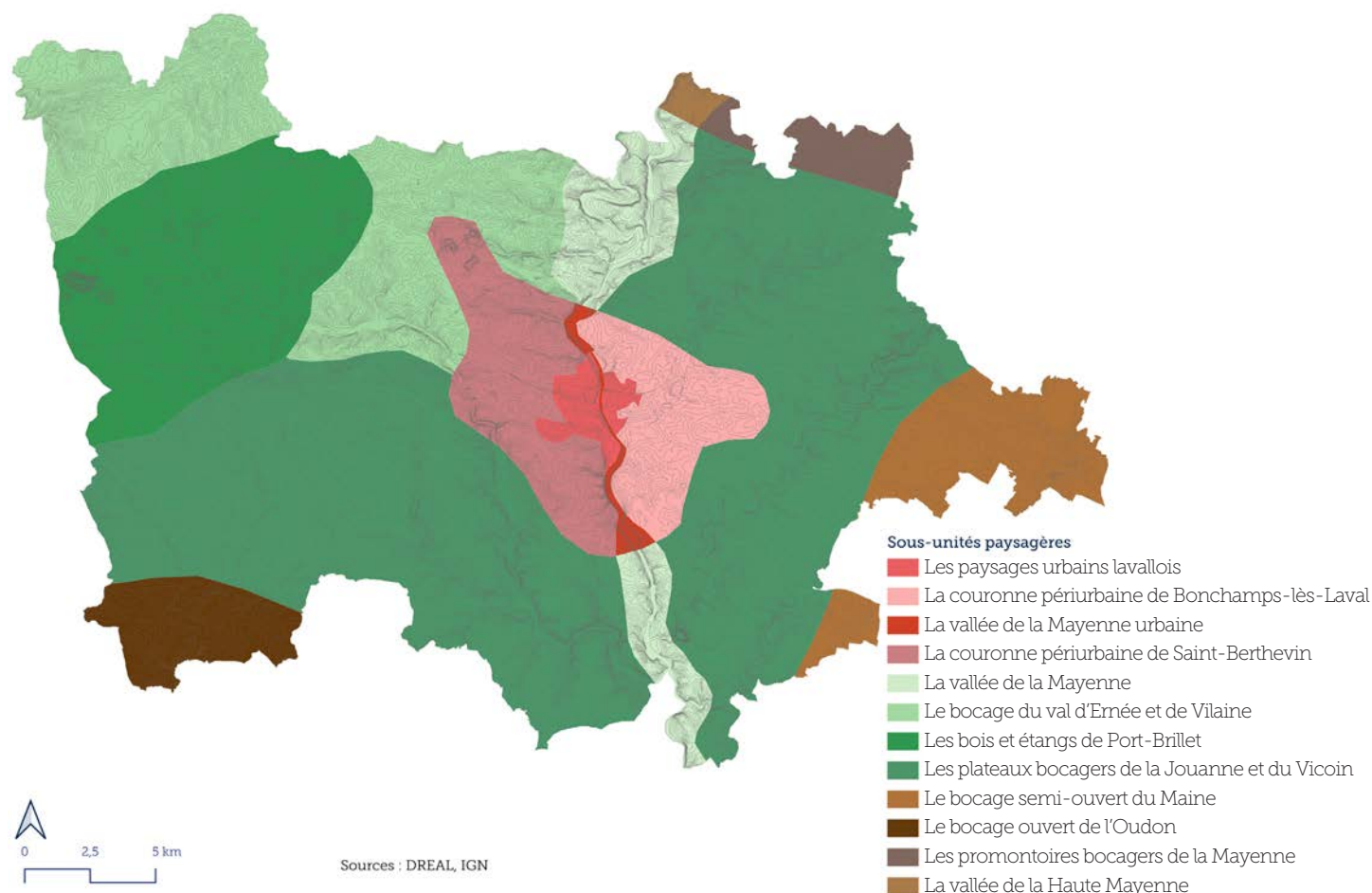
3 | Une mosaïque paysagère

Le territoire de Laval Agglomération se distingue par la diversité de ses paysages, témoins d'une co-construction historique entre la nature et les activités humaines. Cette mosaïque, à la fois sensible et dynamique, constitue une richesse patrimoniale à préserver et un marqueur fort de l'identité locale.



La vallée de la Mayenne, Saint-Jean-sur-Mayenne

Les vallées qui traversent le territoire – notamment celles de la Mayenne, de la Jouanne, du Vicoïn et de l'Ernée – présentent des ambiances singulières, où la relation entre l'eau, le relief et la végétation joue un rôle central. Toutefois, ces paysages évoluent : les ripisylves tendent à se densifier avec l'enrichissement naturel ou l'implantation de peupleraies, refermant progressivement les fonds de vallée autrefois plus ouverts. Cette évolution modifie la perception visuelle des vallées et atténue leur lisibilité dans le grand paysage.



Les sous-unités paysagères, Source des données : DREAL, IGN

Les campagnes bocagères qui occupent une large part du territoire conservent un maillage végétal dense, structuré par un réseau de haies qui délimite les parcelles agricoles. Ce bocage, hérité de pratiques agricoles anciennes, reste un élément identitaire fort, mais demeure fragile, soumis à des pressions liées à l'intensification agricole, à l'urbanisation diffuse et à l'abandon de certaines pratiques d'entretien. Dans ces paysages agricoles, les bâtiments d'exploitation jouent un rôle structurant : par leurs volumes importants, leur disposition dans le relief, et l'usage de matériaux contemporains (bardages métalliques, teintes vives ou contrastées), ils deviennent des éléments très visibles, marquant profondément les paysages de bocage. Leur intégration dans l'environnement est donc un enjeu fort en matière de qualité paysagère.



Paysage agricole, Saint-Berthevin

Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation, notamment dans la couronne périurbaine de Laval, contribue à estomper la limite entre espace bâti et espace rural. L'habitat pavillonnaire, en progression dans de nombreuses communes, fragmente les continuités paysagères, remettant en cause la lisibilité entre ville et campagne. Cette dynamique pose la question de la préservation des paysages dans les projets d'aménagement futurs.

Enfin, les axes de circulation, qu'ils soient routiers ou ferroviaires, traversent et structurent les paysages, notamment autour de Laval et de ses pourtours. Ces infrastructures créent à la fois des coupures visuelles et physiques, mais aussi des séquences paysagères caractéristiques, offrant des vues fugaces ou prolongées sur les différents visages du territoire. Leur tracé et leur emprise participent ainsi à la perception globale des paysages, tant pour les habitants que pour les usagers de passage.

4 | Des ressources naturelles supports d'une économie locale dynamique

Le territoire de Laval Agglomération s'est construit autour d'une relation étroite entre les ressources naturelles et l'activité humaine. Qu'il s'agisse du sol, du sous-sol, ou des paysages façonnés par l'agriculture, ces ressources ont historiquement structuré l'économie locale et continuent aujourd'hui d'en alimenter les dynamiques, tout en soulevant des enjeux environnementaux majeurs.

4.1 | Une histoire économique ancrée dans la terre

Dès le Moyen Âge, l'exploitation du sol et des ressources végétales façonne l'identité économique du territoire. La culture du lin y joue un rôle central, mobilisant l'ensemble des échelons de la société locale : cultivé et filé à la campagne, il est ensuite tissé dans les faubourgs de Laval, participant à l'essor urbain et à la structuration d'un patrimoine bâti spécifique. Cette organisation de la production autour d'une ressource naturelle illustre la manière dont le sol a été un vecteur d'innovation, de croissance économique et de cohésion sociale.

De même, l'exploitation du sous-sol a marqué durablement le territoire : l'activité minière, les fours à chaux et les forges de Port-Brillet ont rythmé l'économie du XIX^e siècle.

Le parc de logements ouvriers associé à ces activités économiques passées existe toujours mais tend à se fondre dans l'existant.



Maison de tisserands à Châlons-du-Maine (à gauche) et à Parné-sur-Roc (à droite)



Maisons ouvrières à Parné-sur-Roc (à gauche) et à Port-Brillet (à droite)

4.2 | Un sol et un sous-sol encore exploités

Aujourd'hui, cette histoire industrielle se prolonge avec la présence de trois carrières encore en activité (Entrammes, Montflours, Saint-Pierre-la-Cour) et la cimenterie Lafarge, plus grande de France, à Saint-Pierre-la-Cour. Ces activités, bien qu'éloignées des logiques artisanales du passé, inscrivent toujours le sous-sol comme ressource stratégique du territoire.

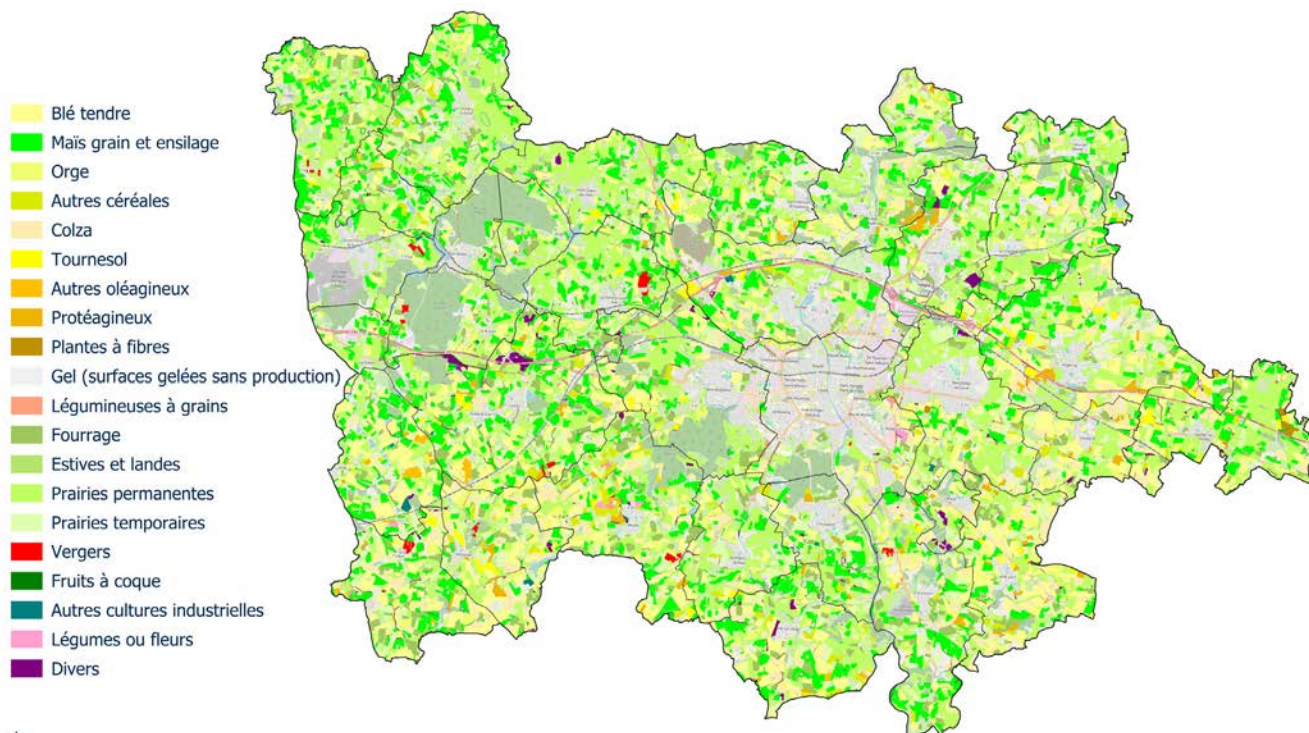


Cimenterie Lafarge à Saint-Pierre-la-Cour



Carrière à Montflours

Occupant 64 % du territoire, l'agriculture est une clé de lecture du paysage, de l'économie et de l'organisation sociale. Le territoire présente un équilibre entre cultures (56 %) et prairies (44 %), témoignant d'une adaptation des pratiques agricoles aux caractéristiques naturelles locales, notamment hydrologiques et pédologiques. Cette répartition contribue au maintien d'un paysage bocager encore présent, marqueur fort de l'identité du territoire et facteur de biodiversité.



Parcelles agricoles et typologie, Source des données : RPG 2024

La dispersion du bâti en milieu rural, historiquement liée aux activités d'élevage, constitue une autre empreinte visible de cette organisation agricole. Cette dissémination des constructions, encore lisible aujourd'hui, interagit avec de nombreux enjeux contemporains : qualité paysagère, cohérence urbaine, accessibilité aux services, préservation des continuités écologiques.



Tampon de 100 mètres appliqué à chaque bâti. distance correspondant par exemple au retait à observer entre un bâtiment d'élevage et une habitation



Tampon de 200 mètres appliqué à chaque bâti. distance correspondant par exemple au rayon dans lequel les bruits du voisinage sont encore perceptibles



Tampon de 500 mètres appliqué à chaque bâti. distance correspondant par exemple au rayon dans lequel certaines espèces de grande faune n'approchent pas du fait de la gêne générée par l'activité humaine

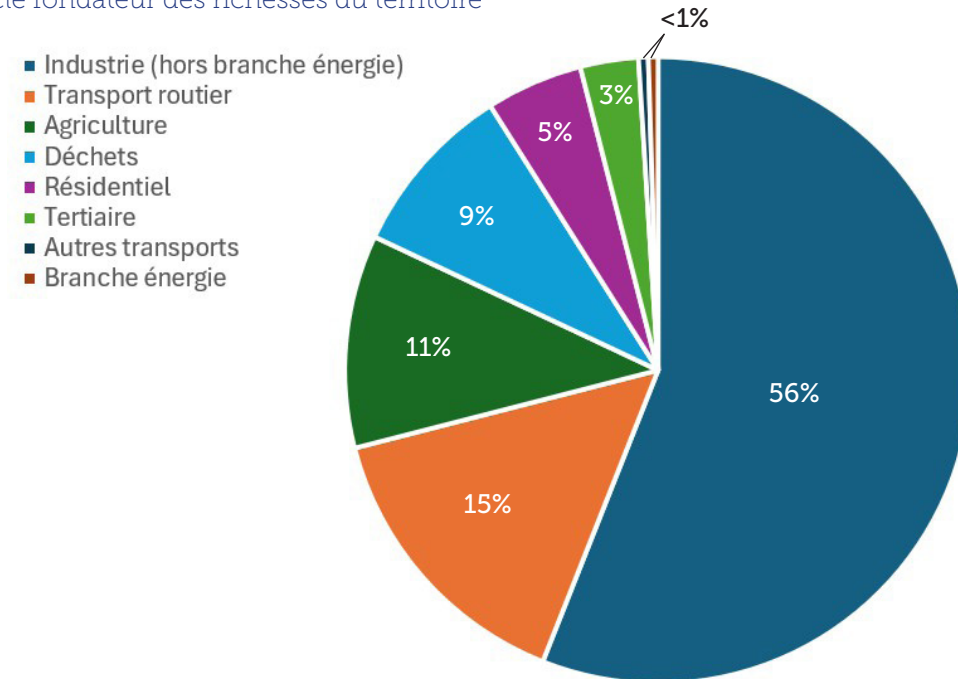
Si le secteur agricole ne représente plus que 2,5 % des emplois en 2021 (avec une perte de 145 emplois depuis 2010), il conserve un rôle structurant par ses effets induits. L'industrie agroalimentaire, en particulier, constitue un pilier économique local avec 1 206 emplois salariés privés en 2023. De grandes entreprises telles que Bridor, Holvia, SNV ou LNUF y sont implantées, contribuant au rayonnement économique régional. Le secteur agroalimentaire a connu une croissance notable entre 2018 et 2023 (+286 emplois), juste après les secteurs du numérique (+323) et des éco-industries (+381), illustrant une dynamique économique diversifiée.

4.3 | Des activités économiques génératrices de gaz à effet de serre et de polluants

Cette richesse économique issue des ressources naturelles s'accompagne néanmoins d'impacts environnementaux significatifs. L'industrie représente à elle seule 51 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire, en lien notamment avec les activités lourdes telles que la cimenterie Lafarge. Le secteur des déchets, porté par le site de Séché Éco Industries à Changé, constitue le second poste d'émissions, suivi par l'agriculture.



PARTIE A | Un socle fondateur des richesses du territoire



Répartition des émissions de Gaz à Effet de Serre par secteur en 2024, Source : Air Pays de la Loire

La qualité de l'air, bien que globalement moyenne en 2023 (82 % du temps), a connu 20 jours de mauvaise qualité, et les niveaux de composés organiques volatils non méthaniques (COVNM), d'oxydes d'azote et de dioxyde de soufre y sont supérieurs aux moyennes départementales et régionales. Trois grands secteurs sont identifiés comme émetteurs de polluants atmosphériques : l'agriculture, l'industrie et le résidentiel, pointant la nécessité de réduire les émissions à la source tout en maintenant une activité économique localement ancrée.



Un socle progressivement oublié

Laval Agglomération a connu, depuis les années 50, une transformation majeure de sa structure, marquée par un détachement progressif du socle naturel. En effet, le développement croissant des infrastructures de transport, facilitant l'accès vers l'extérieur, l'adoption de nouveaux modes de construction et la mise de côté des espaces naturels ont conduit à une nouvelle définition des rapports entre l'homme, l'habitant et son environnement. Les choix d'aménagement, guidés par des impératifs économiques, sociaux et technologiques, ont fait évoluer la manière d'habiter et d'interagir avec le socle naturel et les richesses en découlant, souvent au détriment de leur préservation et de leur mise en valeur.

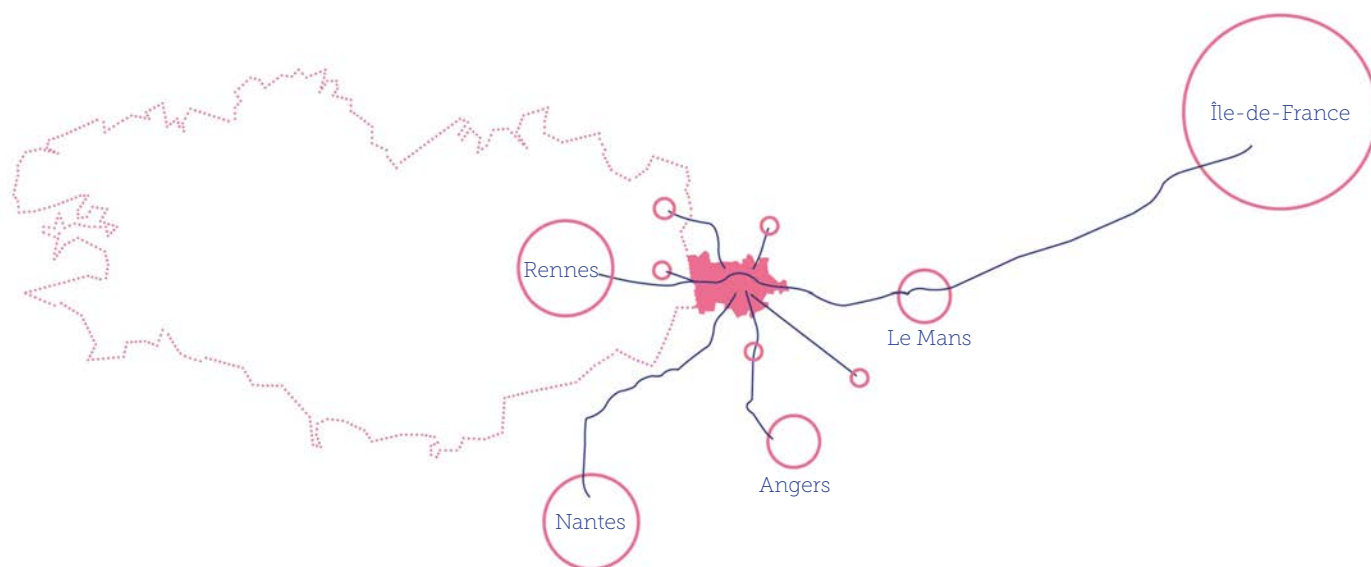
Partie **B**

1 | Des regards tournés vers l'extérieur

Depuis les années 1950, Laval Agglomération s'est progressivement ouverte à son environnement régional et national, tissant des liens toujours plus étroits avec les grands pôles extérieurs.

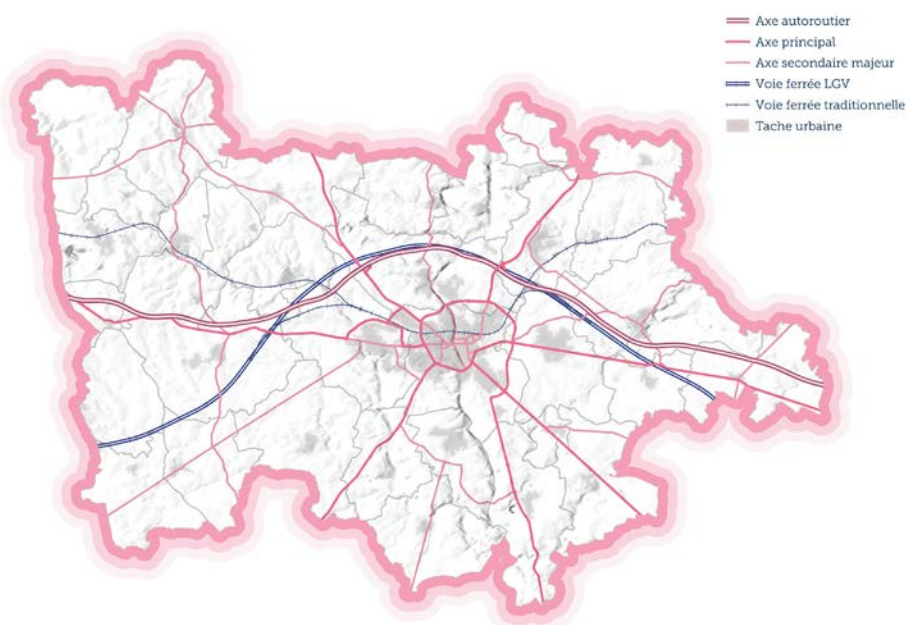
1.1 | Une position aux portes de la Bretagne

Situé aux Portes de la Bretagne, le territoire bénéficie d'un positionnement géographique stratégique, à la croisée d'influences multiples. Cette situation lui confère une attractivité certaine, renforcée par la proximité avec des métropoles régionales comme Rennes, Le Mans ou encore Angers, mais aussi avec le bassin parisien accessible en moins de deux heures.



1.2 | Un territoire bien desservi

Cette ouverture a été rendue possible par un maillage d'infrastructures de transport de plus en plus dense et structurant. Le territoire se trouve aujourd'hui au carrefour de plusieurs routes nationales et départementales majeures. L'A81, axe autoroutier traversant l'agglomération d'Est en Ouest, constitue un véritable support aux flux longue distance. Les communes d'Argentré et de Louverné, directement concernées par son passage, en perçoivent à la fois les avantages en termes d'accessibilité – notamment via les échangeurs n°3 (Louverné) et n°4 (Changé) – et les effets de fragmentation paysagère et urbaine. Cette autoroute permet de rejoindre Rennes ou Le Mans en une heure seulement, renforçant encore la dépendance du territoire à des centralités extérieures. Paradoxalement, si l'A81 offre depuis ses voies des vues qualitatives sur les paysages agricoles et naturels de l'agglomération, elle contribue aussi à les découper et à les mettre à distance des habitants.



Le réseau routier et ferroviaire desservant le territoire de Laval Agglomération, Source des données : BD TOPO



Encaissement de l'A81, Bonchamp-lès-Laval

Le réseau routier local s'est quant à lui développé en étoile autour de Laval, favorisant les échanges avec les communes voisines, mais renforçant aussi une logique de concentration et de dépendance vis-à-vis de la ville-centre. Cette organisation engendre un trafic pendulaire important aux heures de pointe, créant des points de congestion récurrents. Les axes secondaires assurent une desserte fine du territoire, mais traversent parfois directement les centres de bourg, comme à Soulgé-sur-Ouette, Forcé ou Port-Brillet. Ces passages routiers ont modifié en profondeur l'image et la vocation de ces villages, devenus espaces de transit plutôt que lieux de vie, brouillant leur ancrage dans le socle naturel.



La RD21 traversant le bourg de Forcé

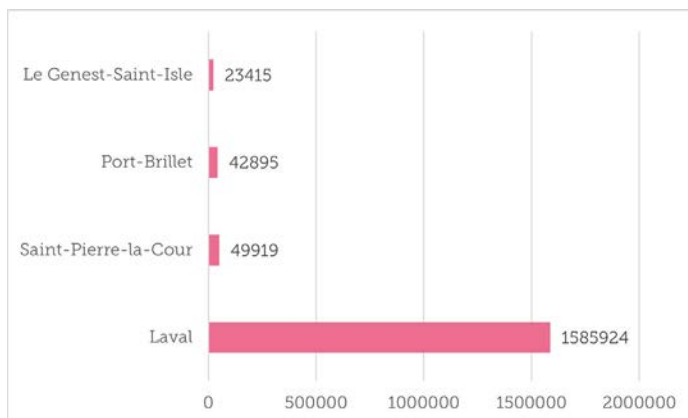


La RD57 traversant le bourg de Soulgé-sur-Ouette

Enfin, le réseau ferré, structuré autour de la Ligne à Grande Vitesse reliant Rennes à Paris, conforte cette dynamique d'ouverture. Avec des arrêts à Laval, Le Genest-Saint-Isle, Port-Brillet ou Saint-Pierre-la-Cour, le train offre une alternative performante à la voiture individuelle. La gare de Laval connaît d'ailleurs une fréquentation en hausse depuis 2015, bien que les liaisons vers Paris tendent aujourd'hui à diminuer.



Gare de Laval



*Fréquentation des gares du territoire en 2023,
Source des données : SNCF*

1.3 | Des infrastructures sources de nuisances

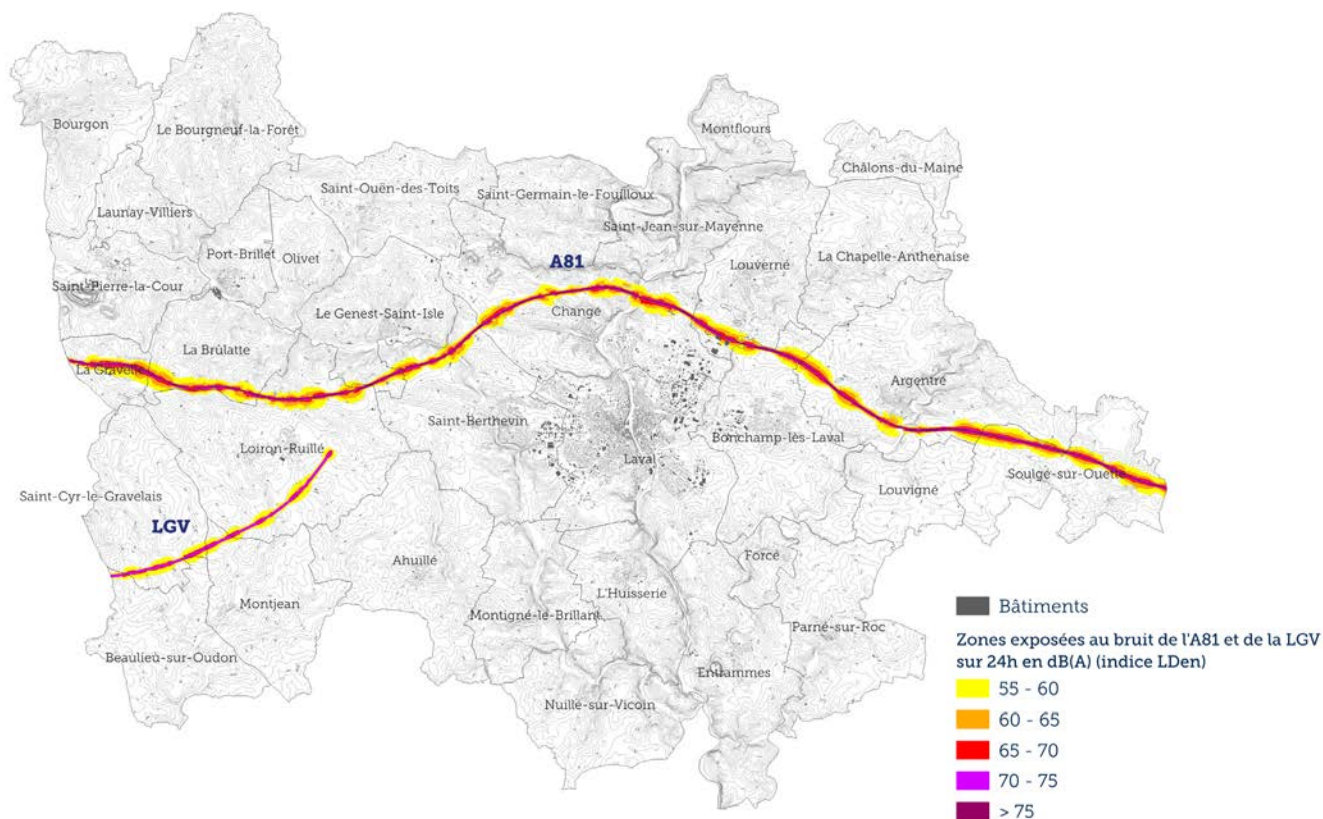
L'intensification des réseaux de transport sur le territoire de Laval Agglomération, si elle a permis une meilleure accessibilité, s'accompagne d'un revers : l'exposition croissante des habitants aux nuisances environnementales, en particulier sonores.

En ce sens, aujourd'hui, 23 communes de l'agglomération sont traversées par au moins une infrastructure terrestre classée, qu'il s'agisse d'axes routiers majeurs ou de voies ferrées. Ces infrastructures génèrent des nuisances persistantes, qui affectent autant les espaces habités que les milieux naturels traversés.



*Proximité des habitations avec la ligne de chemin de fer
à La Chapelle-Anthénaise*

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Mayenne publié en 2023 identifie 26 communes concernées par des secteurs de bruit issus du trafic routier et ferroviaire. Cette cartographie confirme une diffusion large et diffuse des nuisances, allant bien au-delà des seuls abords immédiats des infrastructures. Certaines communes, comme Beaulieu-sur-Oudon, Montjean, Loiron-Ruillé et Saint-Cyr-le-Gravelais, subissent plus particulièrement les impacts de la Ligne à Grande Vitesse.



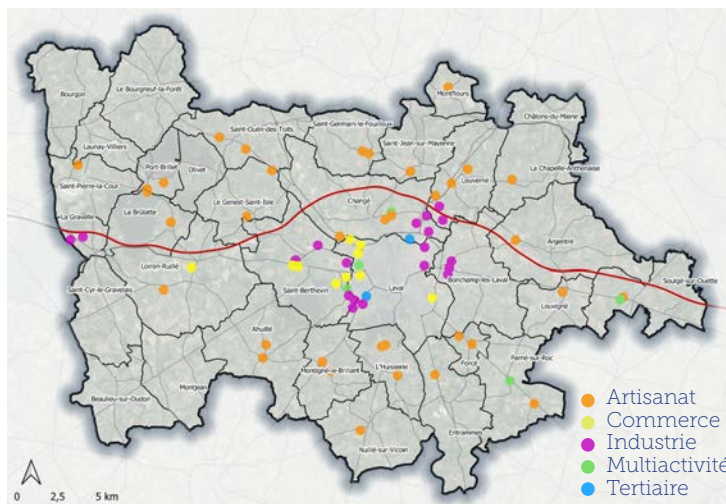
Zones exposées au bruit sur 24 heures à la LGV et à l'A81, Source des données : DDT53, IGN

À l'échelle de la ville-centre, le PPBE de Laval (2021) met en évidence une exposition sonore importante le long du boulevard Bertrand du Guesclin, axe structurant et très fréquenté. Là encore, l'infrastructure, pensée avant tout comme outil de circulation, marque profondément le paysage urbain et acoustique, en rupture avec une approche plus apaisée de la mobilité et du cadre de vie.

1.4 | Un réseau routier influençant les implantations économiques

Le développement du réseau routier sur le territoire de Laval Agglomération ne s'est pas seulement traduit par une meilleure accessibilité : il a profondément façonné l'organisation économique du territoire. L'économie locale, historiquement liée aux ressources agricoles, artisanales ou aux flux de proximité, s'est réorientée au fil des décennies vers des logiques d'implantation de plus en plus dépendantes des infrastructures de transport. Ce glissement participe d'un éloignement progressif entre les activités humaines et le socle naturel qui, autrefois, structurait le développement du territoire.

Aujourd'hui, Laval Agglomération compte 105 sites à vocation économique, représentant une surface totale de 1 859 hectares, dont 88 % sont localisés en zones d'activités économiques (ZAE). Ces dernières s'organisent selon une logique circulaire autour de la ville de Laval, en suivant les principaux axes de circulation. Cette configuration renforce le rôle de la ville-centre, qui concentre avec Changé et Saint-Berthevin 64 % des sites en ZAE. En périphérie, les communes les plus éloignées accueillent des zones d'activités dites « relais » ou « d'équilibre », conçues comme des pôles complémentaires pour irriguer l'ensemble du territoire.



Vocation des zones d'activités économiques, Source des données : Laval Agglomération, 2024 >

Les zones situées en bordure d'autoroutes ou de voies d'accès structurantes attirent majoritairement les activités industrielles, en quête de mobilité logistique. Ce positionnement traduit un ancrage croissant dans des logiques d'efficacité et de flux, parfois au détriment d'un développement plus intégré à l'environnement local. À l'inverse, les zones artisanales dominent les secteurs en seconde couronne ou proches des centralités rurales, tandis que les espaces commerciaux et tertiaires se concentrent en lisière immédiate du centre de Laval.

Ce modèle se reflète dans la répartition de l'offre commerciale. Huit espaces commerciaux de périphérie concentrent la majorité de la grande distribution (GMS) de l'agglomération, dont quatre sont situés dans le cœur urbain. Cette polarisation contribue à structurer les flux, tout en induisant une forme de déséquilibre Est/Ouest dans la répartition des emplacements commerciaux.



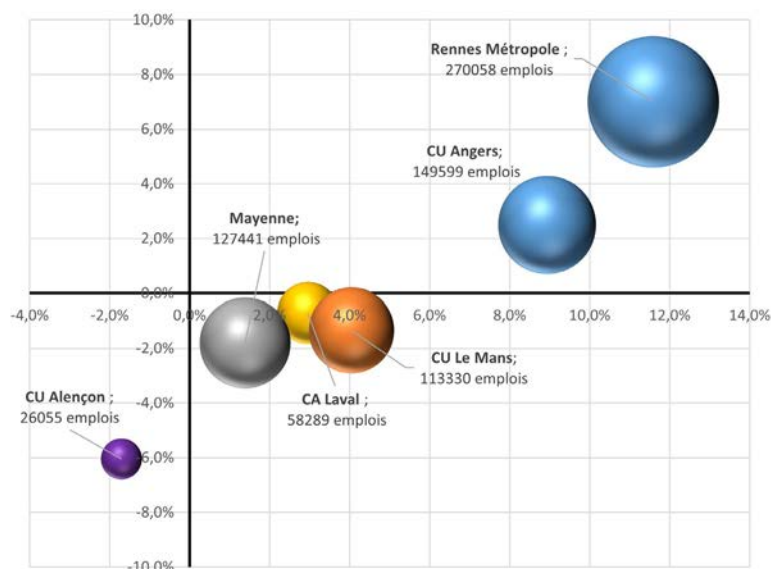
Zone Chantepie à Loiron-Ruillé



Centre commercial Carrefour à Laval

Le réseau d'infrastructures soutient ainsi la structuration économique d'un territoire qui reste un pôle d'emploi majeur à l'échelle départementale. Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois y a progressé de 2,8 %, passant de 56 613 à 58 289, contre une hausse plus modérée dans le reste du département (+1,4 %). Malgré une légère baisse de la population active (-0,7 %), Laval Agglomération joue un rôle moteur, renforcé par sa position intermédiaire entre les grandes métropoles de l'Ouest (Rennes, Angers) et les villes moyennes voisines (comme Alençon).

Ce dynamisme économique se traduit par une forte proportion d'actifs. 76 % des habitants sont actifs en 2021, dont 58,7 % sont ouvriers ou employés. Tandis que le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures progresse de 7,7 %, celui des employés recule de 12,2 %. Le taux de chômage, relativement contenu à 8,8 %, témoigne d'un certain équilibre du marché du travail, malgré des tensions sectorielles.



Variation des emplois et de la population active de 15 à 64 ans entre 2015 et 2021, Source des données : INSEE, 2021

Les déplacements domicile-travail confirment le rôle structurant de Laval dans l'organisation du territoire. De forts flux quotidiens existent entre la ville-centre et les communes voisines, notamment Changé et Saint-Berthevin, avec plus de 2 000 mouvements entrants et sortants entre chacune de ces communes. Plus globalement, Laval Agglomération attire davantage de flux entrants que sortants, accueillant aussi des actifs venus des territoires voisins, comme la CC du Pays de Château-Gontier (470 travailleurs), la CC du Pays de Craon (363) ou encore Rennes Métropole (299). À l'inverse, le territoire apparaît moins attractif pour les études supérieures, avec des flux sortants importants vers Rennes, Nantes et Angers.

2 | Des modes d'urbanisation en rupture avec les implantations historiques

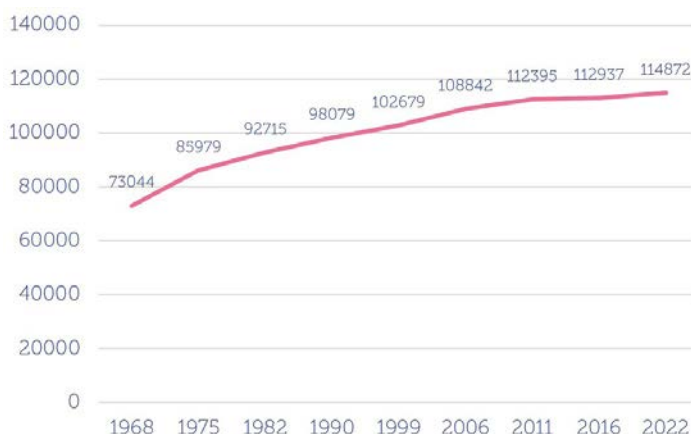
À partir des années 1970, Laval Agglomération connaît une transformation majeure de son urbanisation, rompant progressivement avec les logiques d'implantation anciennes, étroitement liées au socle naturel, aux formes de relief, à la proximité des ressources agricoles ou à la structure des bourgs historiques. Cette mutation s'inscrit dans un contexte national de croissance démographique, d'essor de la mobilité automobile et d'évolution des aspirations résidentielles. Elle marque une inflexion durable dans la manière d'habiter le territoire.

2.1 | Une croissance démographique et du parc de logements forte à partir des années 70

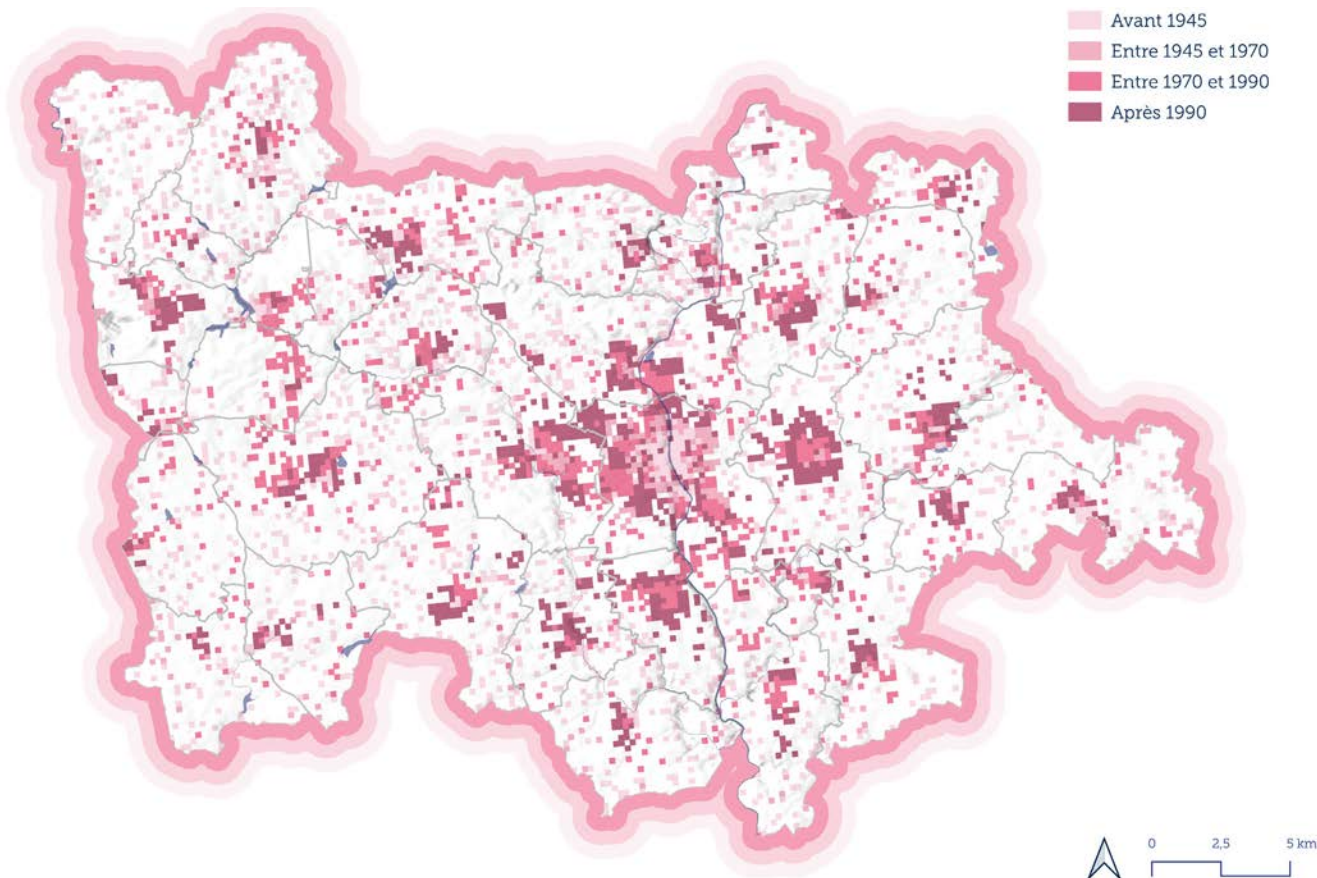
Entre 1968 et 1982, la croissance démographique est particulièrement soutenue, avec un pic entre 1968 et 1975 (+2,4 %/an) suivi d'un rythme toujours élevé entre 1975 et 1982 (+1,1 %/an). En quatorze ans, près de 20 000 habitants supplémentaires s'installent sur le territoire, portés par une combinaison de solde naturel et migratoire positifs. Pour accompagner cette dynamique, le parc de logements s'est fortement développé : 57 % des logements actuels ont été construits après 1975, témoignant d'une phase d'extension rapide du tissu urbain.



Maisons des années 70 à Forcé



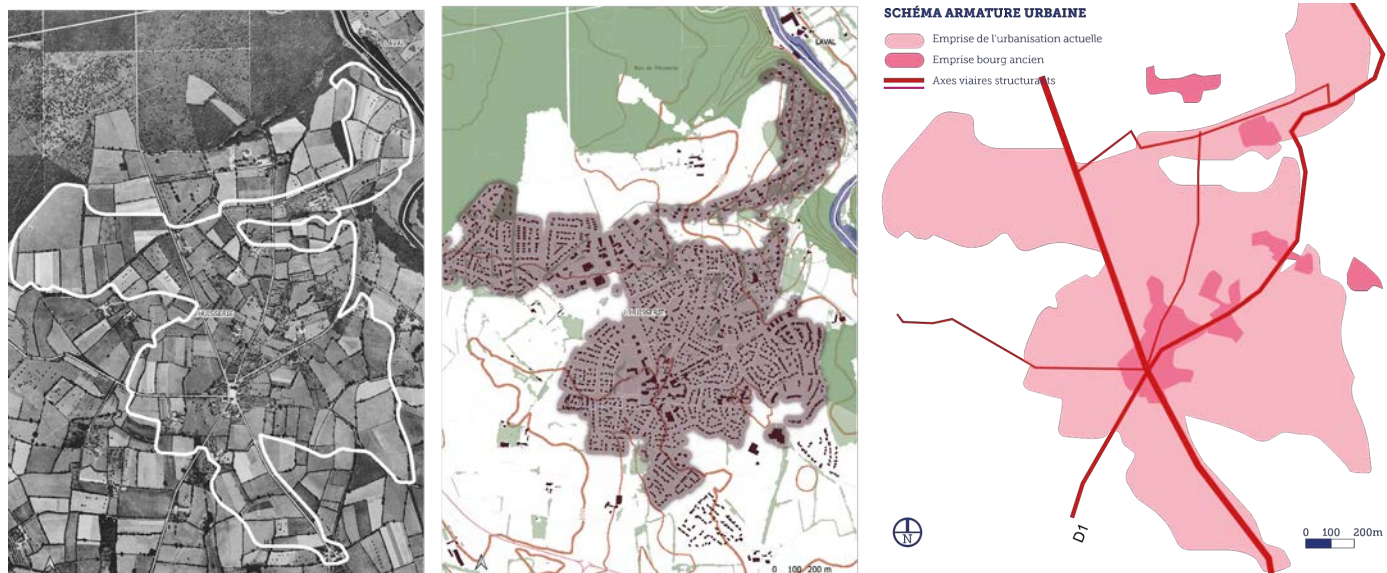
Evolution de la population entre 1968 et 2022 à l'échelle de Laval Agglomération, Source des données : INSEE



Période de construction des logements la plus représentée par carreau en 2019

2.2 | Des bourgs anciens noyés dans des quartiers pavillonnaires

Ce développement s'est souvent opéré par grandes opérations d'ensemble, notamment dans les communes de la première couronne de Laval. Les cœurs de bourgs anciens, porteurs de l'identité locale, ont été progressivement noyés dans des extensions pavillonnaires, effaçant les structures urbaines traditionnelles et rendant plus difficile la lecture de leur centralité. Le tissu pavillonnaire, dominant, s'est imposé comme modèle de référence, répondant aux attentes d'un habitat individuel standardisé.



Exemple de L'Huisserie

Ces nouveaux quartiers ont introduit une standardisation du paysage urbain : les formes bâties y présentent généralement des densités faibles (10 à 20 logements/ha), une implantation centrée en milieu de parcelle, en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives. La voirie, souvent géométrique et surdimensionnée, est pensée avant tout pour l'automobile et limite les circulations à l'usage résidentiel. La rue y perd sa fonction historique de lien et de sociabilité, se réduisant à une fonction technique de desserte, contribuant à une dilution du tissu social et à un moindre usage des espaces publics.



Organisation du réseau viaire dans le quartier Jeanne d'Arc à Saint-Berthevin



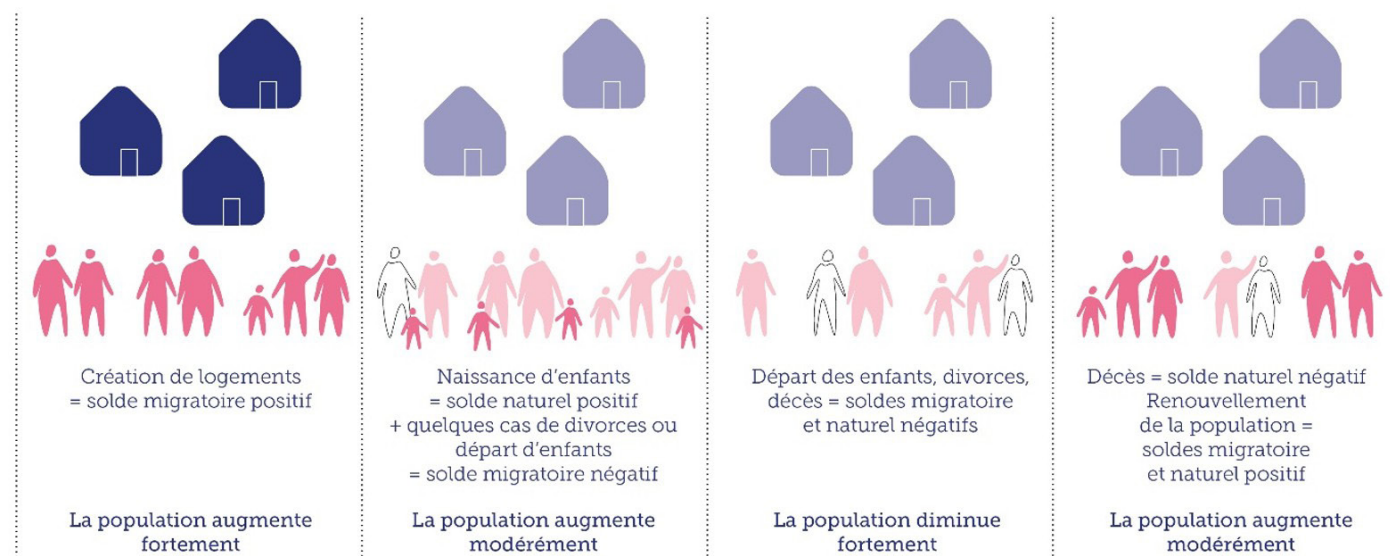
Voirie et espace public surdimensionné à Louvigné

Les lotissements intègrent de nombreux espaces verts, issus de l'armature verte urbaine.



Espaces verts au cœur des tissus pavillonnaires, de gauche à droite : Bonchamps-les-Laval, Saint-Ouen-des-Toits, Montigné-le-Brillant

Aujourd'hui, ce parc de logements des années 70-80 entre dans une nouvelle phase : il évolue sous l'effet des reprises par de nouveaux ménages et des travaux d'adaptation, notamment dans les communes de la première couronne. Ce mouvement, encore discret, pourrait être porteur de renouveau, mais il interroge aussi la capacité des formes urbaines héritées à s'adapter aux enjeux contemporains : transition écologique, vieillissement de la population ou encore sobriété foncière.

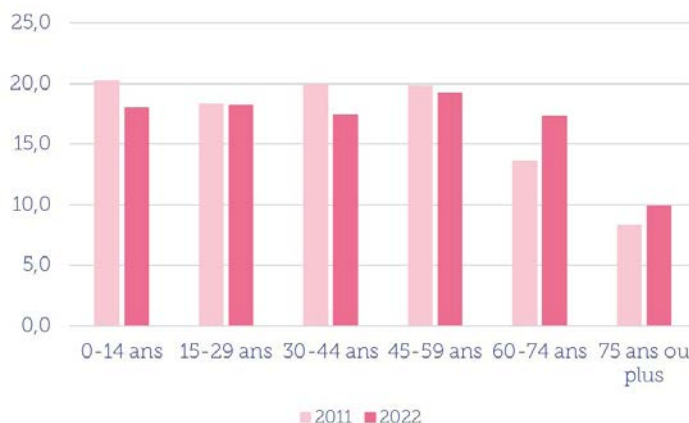


Cycle de vie d'un lotissement, Source : Cittanova

3 | Une économie qui se tertiarise

Laval Agglomération s'inscrit pleinement dans la dynamique nationale de tertiarisation de l'économie, qui bouleverse depuis plusieurs décennies les logiques d'organisation du territoire, les profils de population, les formes d'habitat et les besoins en services. Ce processus, amorcé dès la fin du XXe siècle, marque un basculement progressif vers une économie majoritairement portée par les services aux particuliers, à la population et aux entreprises, au détriment relatif des activités productives traditionnelles.

Des transformations démographiques sont notables sur le territoire, notamment un vieillissement de la population. Entre 2011 et 2022, la part des 60 ans et plus est passée de 21,9 % à 27,2 %, une progression plus rapide que la moyenne nationale, signe d'un vieillissement accéléré du territoire. L'indice de jeunesse, qui s'établit à 0,92 en 2022, confirme cette tendance. Toutefois, Laval Agglomération demeure un territoire relativement jeune, avec 36 % de moins de 30 ans et 53 % de moins de 45 ans, traduisant une cohabitation de générations et des besoins sociaux diversifiés.



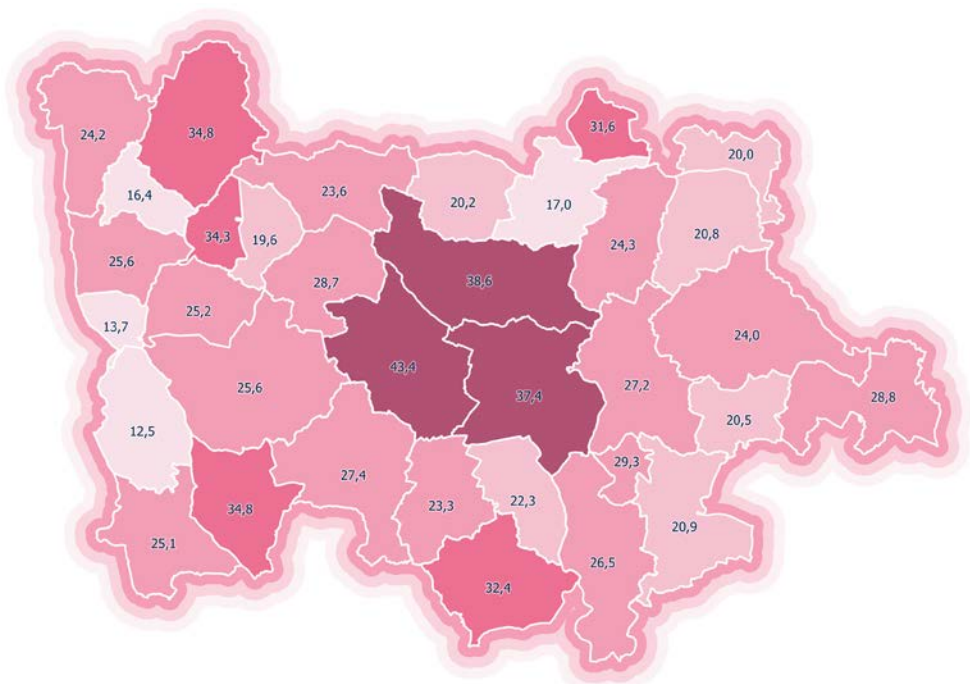
Population par grande tranche d'âge, Source des données : INSEE

Face à ces évolutions, l'offre en logements et en hébergements s'adapte progressivement, notamment via les actions des bailleurs sociaux tels que Méduane Habitat (labellisé Habitat Senior Services) et Mayenne Habitat, qui mènent des travaux d'accessibilité et d'adaptation du bâti. Le développement des résidences seniors et la création du label May'Aînés, porté par le Département, témoignent d'une volonté institutionnelle de structurer un parcours résidentiel dédié aux seniors, avec la mise en place de logements alternatifs ou de dispositifs comme May Prime Adapt.



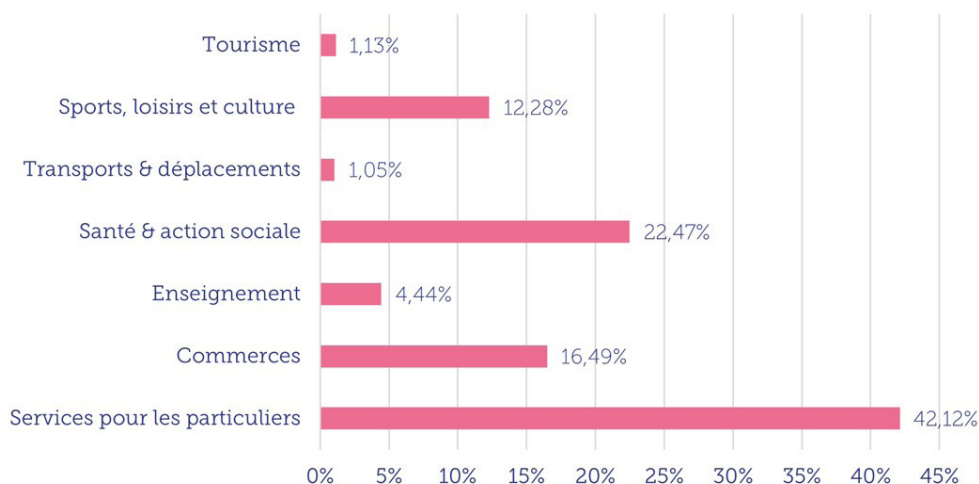
MARPA «Le Clos d'Aline» à Saint-Ouen-des-Toits

Le déploiement d'équipements et de services accompagne également cette mutation. Le territoire dispose d'une offre dense, notamment à Laval, Saint-Berthevin et Changé, qui concentrent un grand nombre de services publics, d'infrastructures sportives et culturelles, ainsi que de grands équipements structurants (golf de Changé, hippodrome, Espace Mayenne...). Certains équipements, aujourd'hui vieillissants, font l'objet de programmes de rénovation, notamment en matière de performance énergétique.



Part des équipements pour 1000 habitants en 2023, Source des données : BPE INSEE

Dans ce contexte, les services aux particuliers (42 %) et les services liés à la santé et à l'action sociale (22 %) forment l'ossature des services disponibles à l'échelle de Laval Agglomération. Toutefois, l'inégale répartition des structures de soins, concentrées dans la ville-centre et les communes de première couronne, génère des situations de fragilité pour 27 communes, où l'accessibilité aux soins est jugée faible.



Part des équipements et services par catégorie en 2023, Source des données : BPE INSEE

La mutation économique du territoire se reflète clairement dans les dynamiques de l'emploi. Entre 2010 et 2021, les activités productives (industrie, agriculture, construction) ont perdu 543 emplois (-4 %). En parallèle, les services sont devenus les principaux moteurs de l'économie locale, dans un mouvement analogue à celui observé dans d'autres territoires. Les activités tertiaires de services concentrent aujourd'hui la majorité des emplois, qu'il s'agisse de services non marchands (santé, enseignement, administration), de services à la population (commerce, services personnels...) ou de services aux entreprises (études, gestion, intérim...).

Sur la période 2018-2023, les emplois salariés privés liés aux services ont progressé de +9 %, confirmant cette dynamique. Les secteurs les plus porteurs sont ceux des activités commerciales, des études et de la gestion, tandis que certaines filières apparaissent moins dynamiques : entretien, sécurité, culture, divertissement, ou encore finance et immobilier.

L'économie tertiaire, par sa nature, favorise une nouvelle géographie du territoire, plus centrée sur les polarités urbaines et les réseaux d'équipements. Elle induit des attentes spécifiques en matière d'habitat, de mobilité, de services et contribue à renforcer les déséquilibres entre espaces denses et périphéries rurales. En cela, elle participe à remodeler en profondeur les rapports au territoire, au cadre de vie, et, plus largement, au socle naturel sur lequel s'est historiquement bâti Laval Agglomération.

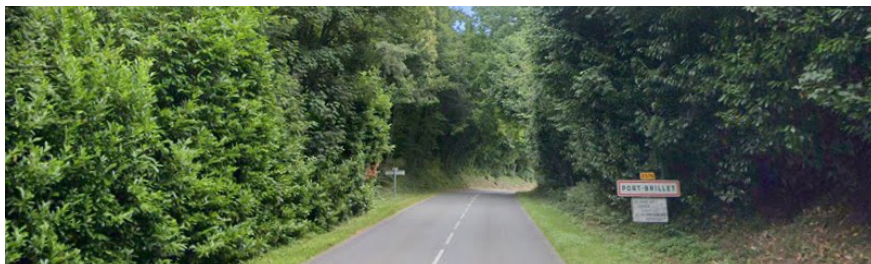
4 | Une sensibilité paysagère mise de côté

À Laval Agglomération, les paysages ont longtemps constitué un élément identitaire fort, entre reliefs doux, bocage préservé, vallées habitées et bâti patrimonial. Pourtant, la prise en compte de cette richesse dans les projets d'aménagement a été progressivement reléguée au second plan, depuis les années 70-80. Le paysage comme support sensible et lisible des transitions urbaines s'est progressivement effacé, au profit de logiques fonctionnelles et d'une urbanisation souvent déconnectée du contexte environnant.

Les entrées de ville et de village illustrent de manière frappante cette tension. Situées à la charnière entre l'espace agricole/naturel et l'espace urbain, elles jouent un rôle de « porte », un seuil qui façonne la première impression du territoire. Ces espaces d'accueil, en lien direct avec la perception du lieu, influencent son attractivité mais se retrouvent souvent réduits à de simples zones de transition utilitaires, standardisées et peu qualitatives.

Quatre grandes typologies d'entrée de ville ont été identifiées sur le territoire :

> Les entrées marquées par la place du végétal, qui intègrent des éléments paysagers forts comme les haies bocagères, les boisements de lisière ou les arbres isolés diffus dans le tissu urbain.



Entrée de ville à Port-Brillet depuis la RD576

> Les entrées au caractère urbain affirmé, où le bâti et les infrastructures prennent le pas sur la végétation, annonçant une forte densité et une fonction urbaine dominante.



Entrée de village à Bourgon depuis la RD106

> Les entrées d'activités, dominées par la présence de bâtiments économiques (zones artisanales, commerciales ou industrielles), où l'esthétique paysagère est souvent reléguée derrière les impératifs de visibilité et d'accessibilité.



Entrée de ville à Saint-Berthevin depuis la RD57

> Les entrées patrimoniales, offrant des perspectives sur des éléments du patrimoine (clochers, silhouettes de bourgs anciens).



Entrée de village à Nuillé-sur-Vicoin depuis la RD1

Le manque de sensibilité paysagère dans l'aménagement de certains seuils urbains participe à l'effacement progressif des espaces ruraux aux portes des bourgs. Le mode d'urbanisation contemporain, souvent fragmenté ou guidé par des logiques économiques ou foncières, estompe les transitions paysagères qui marquaient autrefois de façon claire la limite entre ville et campagne. Cette urbanisation éparse, notamment sous forme de lotissements diffus ou d'extensions linéaires, brouille les contrastes entre espace bâti et espaces agricoles pourtant riches, diversifiés et identitaires. Repenser les formes urbaines, les seuils d'entrée et l'intégration des constructions dans le paysage apparaît comme un enjeu central pour renouer avec une urbanisation respectueuse du socle paysager, à la fois dans sa matérialité et dans sa symbolique.



Entrée de ville à Saint-Pierre-la-Cour depuis la RD576



Entrée de ville à Changé depuis la RD561

Par ailleurs, les formes architecturales agricoles contemporaines — notamment les bâtiments d'élevage ou de stockage, aux volumes massifs et aux teintes claires, très visibles dans le paysage — engendrent un effet dit « lampion », soulignant leur présence dans un environnement souvent peu construit.



Bâtiment agricole à Saint-Cyr-le-Gravelais



L'entre -deux, une position oscillant entre attachement et effacement

Le territoire de Laval Agglomération oscille aujourd'hui entre deux dynamiques, révélant une posture ambivalente face à ses ancrages historiques. D'un côté, les politiques publiques s'emploient à restaurer un lien avec ces derniers, en se réappropriant les centres anciens, en mettant en valeur les espaces naturels jusque dans les villes, etc., traduisant un souci croissant d'un aménagement durable et résilient. Cependant, dans le même temps, le développement territorial poursuit son expansion en s'affranchissant de ces ancrages, comme en témoignent les extensions de lotissements ou de zones d'activités. Ainsi, entre ancrage et effacement, entre préservation et transformation, le territoire se façonne au croisement de ces logiques contrastées, rendant compte des enjeux des dynamiques d'aménagement actuelles.

Partie



1 | Un retour remarqué dans les centres anciens

Dans un contexte où l'urbanisation s'est longtemps traduite par une extension périphérique du tissu urbain, le territoire de Laval Agglomération connaît depuis quelques années un retour marqué vers ses centres anciens. Cette réorientation, visible à travers des politiques de densification et de valorisation du bâti existant, cohabite toutefois avec la poursuite d'une consommation d'espace qui témoigne d'une dynamique encore expansive.

1.1 | Des extensions qui se poursuivent

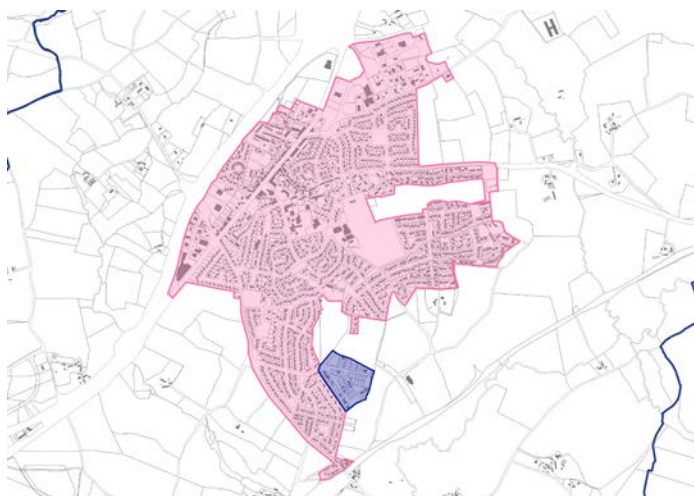
Malgré les efforts de recentrage, la consommation d'espace reste soutenue. Entre 2011 et 2021, ce sont 648,7 hectares qui ont été artificialisés, auxquels se sont ajoutés 200,5 hectares supplémentaires entre 2021 et 2023. Ces chiffres traduisent une persistance des logiques d'étalement, marquées notamment par le développement de lotissements et de zones d'activités en périphérie.

 Enveloppe urbaine - Février 2024

 Projet d'extension en cours



Lotissement Le Clos du Château (en cours) à Saint-Ouen-des-Toits



Lotissement La Grande Motte (en cours) à Louverné

1.2 | Une densification des centres-villes/centres-bourgs déjà bien amorcée

En parallèle de ces extensions, des actions concrètes de densification sont observées sur le territoire. À Bonchamp-lès-Laval, la mobilisation du foncier autour de la place de l'Église illustre cette dynamique, tout comme le comblement d'une « dent creuse » à Nuillé-sur-Vicoin, ayant permis la création d'un logement et d'une aire de stationnement. Ces projets traduisent une volonté de réinvestir les cœurs de bourg en s'appuyant sur l'existant.



Mobilisation d'un gisement foncier et immobilier, place de l'église à Bonchamps-les-Laval

Certaines opérations vont plus loin en engageant des processus de démolition-reconstruction, comme à Louverné ou à Changé, ou en transformant d'anciens sites d'activités — à l'image du quartier Ferrié ou du quartier de la gare à Laval, ou encore de l'ancienne fonderie à Port-Brillet — en nouveaux morceaux de ville. Cette réappropriation des espaces bâtis participe à la reconquête des centralités, tout en questionnant la mémoire des lieux.



Opération du centre-ville de Changé



Quartier Ferrié à Laval

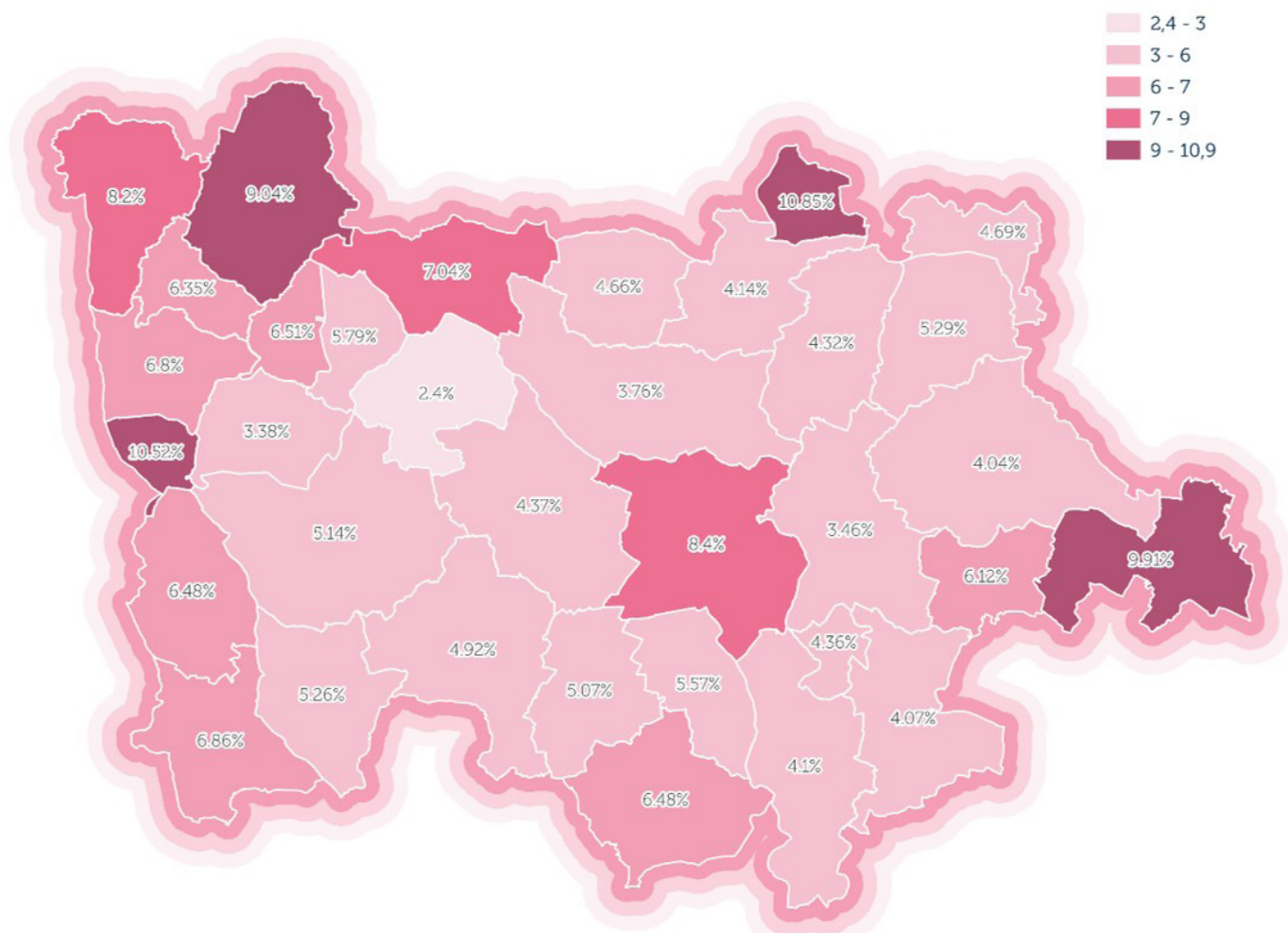


Ancienne fonderie à Port-Brillet

Des opérations plus ponctuelles de rénovation du bâti existant participent également à la réappropriation des centres.

1.3 | Un retour dans les centres concourant à une stabilisation de la vacance

Ce recentrage contribue à contenir la vacance dans les centres. Depuis 2010, le taux de vacance reste stable, s'établissant à 6,7 % en 2021, un niveau qui permet une certaine fluidité du marché immobilier. Toutefois, près de 29 % des logements vacants dans le parc privé le sont depuis plus de deux ans, signalant des poches de vacance plus durables. Certains territoires, comme Montflours (11 %), La Gravelle (10,5 %), Soulgé-sur-Ouette (10 %) ou encore Le Bourgneuf-la-Forêt (9 %) présentent des taux supérieurs à la moyenne, tout comme la ville de Laval (8,4 %), malgré son rôle structurant.

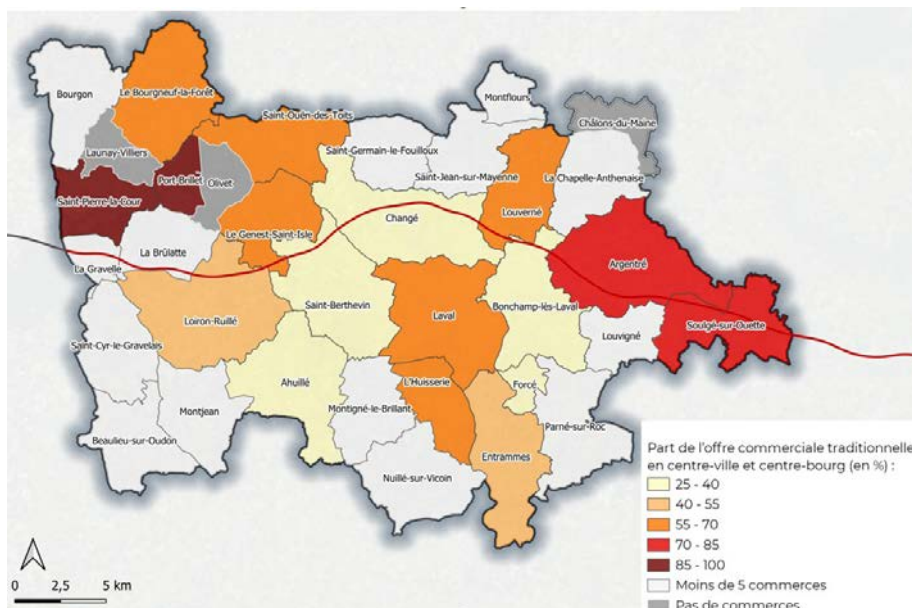


Part des logements vacants par commune en 2021, Source des données : INSEE, 2021

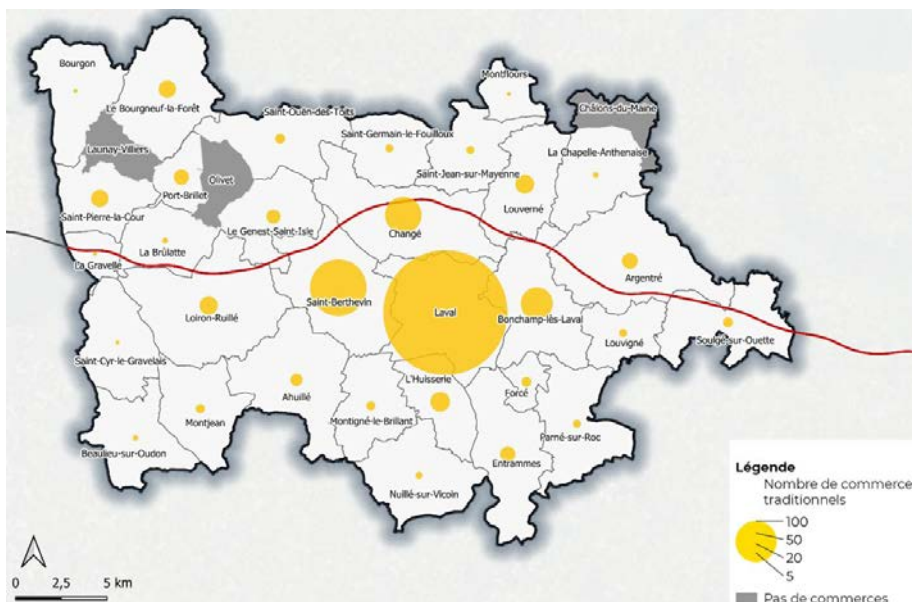
1.4 | Des centres, pôles commerciaux de proximité

Les centralités commerciales demeurent les principaux vecteurs de commerce de proximité : 58 % des commerces traditionnels de Laval Agglomération y sont implantés (hors pôles de périphérie), un chiffre proche de la moyenne nationale. Toutefois, cette dynamique est moins marquée dans certaines communes périurbaines : à Saint-Berthevin, Changé et Bonchamp-lès-Laval, moins de 30 % de l'offre commerciale communale se concentre en centre-ville. L'organisation spatiale de l'offre commerciale reste donc fortement polarisée autour de Laval, avec une structuration circulaire qui renforce le rôle de la ville-centre.

Si la densité de commerces alimentaires traditionnels est relativement faible (1,63 pour 1 000 habitants contre 2 au niveau national), elle est compensée par une offre plus diversifiée dans les secteurs non alimentaires (culture, loisirs, équipement de la personne et de la maison), souvent destinés à un public élargi au-delà des frontières de l'agglomération. Dans les communes les moins dotées, des formes alternatives de distribution — commerces ambulants, points de dépôt — viennent pallier l'absence de commerces de proximité permanents.



Répartition de l'offre commerciale traditionnelle en centre-ville et centre-bourg, Source des données : CCI, 2024



Répartition de l'offre commerciale traditionnelle, Source des données : CCI, 2024



Commerces à Saint-Germain-le-Fouilloux



Marché de producteurs à Montfleurs



Distributeur de pain à Olivet



Vente directe à Saint-Berthevin

1.5 | Une production de logements répondant à des besoins

La revitalisation des centres s'accompagne d'une dynamique constructive importante : près de 8 825 logements ont été créés entre 2011 et 2022, dont la moitié à Laval.

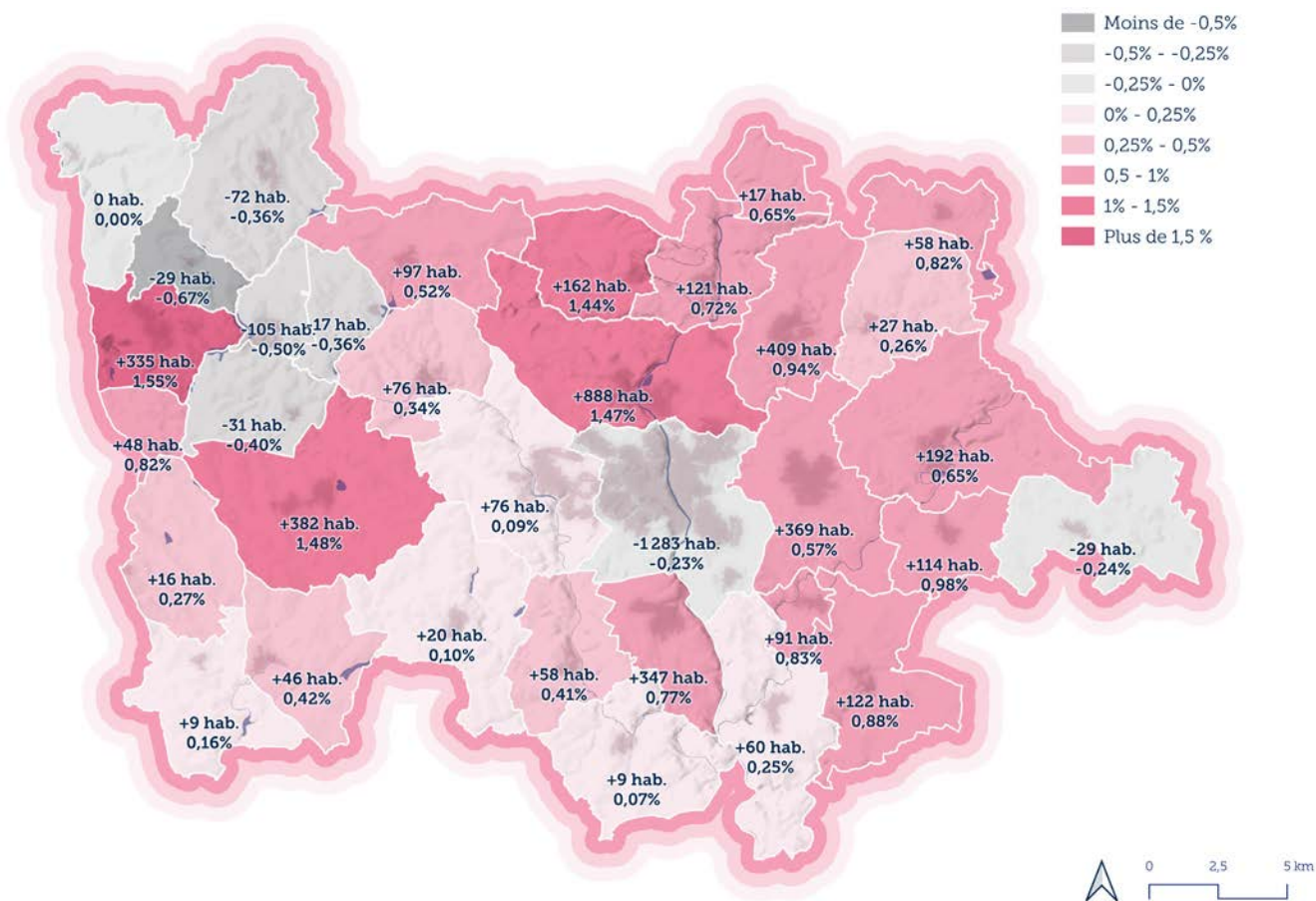


Nombre de logements créés entre 2011 et 2022 à l'échelle de Laval Agglomération, Source des données : Bilan PLH 2022



Nouveaux logements à Loiron-Ruillé

Cette dynamique de construction répond à des évolutions démographiques. Ces dernières sont disparates selon les communes. Certaines communes, comme Laval, Port-Brillet ou Le Bourgneuf-la-Forêt, perdent des habitants, tandis qu'un axe Est-Nord-est concentre la majorité de la croissance démographique. Le solde naturel, historiquement moteur de la croissance, tend à s'affaiblir, mais reste positif et porte la croissance. En effet, le solde migratoire est plus instable et est nul sur la période récente. Seules quelques communes, comme Changé, L'Huisserie, Bonchamp-lès-Laval, Louvigné et Saint-Pierre-la-Cour, combinent aujourd'hui un solde naturel et migratoire positifs.



Taux d'évolution annuel de la population entre 2010 et 2021, Source des données : INSEE

2 | Un patrimoine qui s'adapte aux enjeux contemporains

Face aux exigences de transition énergétique, aux mutations climatiques et à l'évolution des modes de vie, le patrimoine bâti et paysager de Laval Agglomération ne reste pas figé. Il entre dans une phase d'adaptation, parfois discrète, parfois plus radicale, où les matériaux, les usages et les formes évoluent, tout en suscitant de nouveaux enjeux en matière d'identité architecturale et de qualité des paysages.

2.1 | Des formes bâties en mutation

Les constructions anciennes, qu'elles soient réhabilitées, agrandies ou simplement mises aux normes, intègrent désormais des matériaux contemporains. Le bois et le zinc s'imposent de plus en plus en façade ou en toiture, tandis que l'aluminium et le PVC deviennent courants pour les menuiseries. Ces matériaux, choisis autant pour leur performance énergétique que pour leur facilité d'entretien, modifient l'apparence des bâtiments traditionnels, tout en soulevant des questions d'intégration architecturale dans des contextes patrimoniaux parfois sensibles.

La pose de volets roulants ou de panneaux photovoltaïques sur les toitures accentue encore cette transformation des formes bâties.



Toiture avec panneaux photovoltaïques à Saint-Cyr-le-Gravelais



Utilisation du zinc, salle des fêtes à Olivet



Utilisation de nouveaux matériaux à Ahuillé

2.2 | Des paysages ruraux qui évoluent

Les mutations paysagères ne concernent pas que les villes et les bourgs. Les espaces agricoles et naturels sont eux aussi le théâtre de changements visibles. Des installations comme les trackers solaires, les unités de méthanisation ou encore les panneaux photovoltaïques en toiture apparaissent, introduisant de nouveaux motifs dans le paysage rural.



Trackers solaires à Saint-Pierre-la-Cour



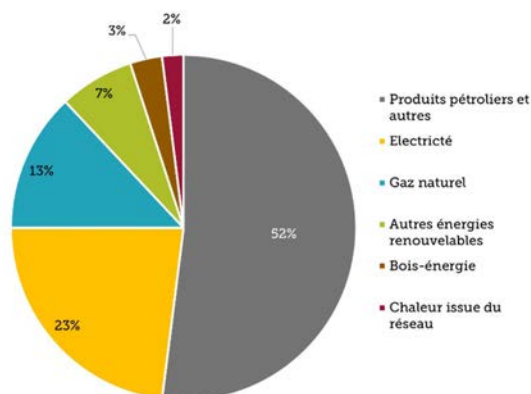
Unités de méthanisation à Châlons-du-Maine



Bâtiment agricole photovoltaïque à Loiron-Ruillé

2.3 | Une transition énergétique encore timide mais en progression

Ces évolutions paysagères s'inscrivent dans une dynamique de transition énergétique à l'échelle du territoire. En 2021, les énergies renouvelables ne représentaient que 7 % de la consommation énergétique finale de Laval Agglomération. Le territoire reste largement dépendant des énergies fossiles, qui comptent pour plus de la moitié (52 %) de la consommation, suivies par l'électricité (23 %) et le gaz naturel (13 %). Le résidentiel constitue le deuxième secteur le plus consommateur d'énergie (24 %), juste après les transports routiers.



Répartition de la consommation énergétique par source, Source : Air Pays de la Loire, 2024

3 | Un patrimoine bâti et naturel comme décor pour le cadre de vie et l'activité touristique

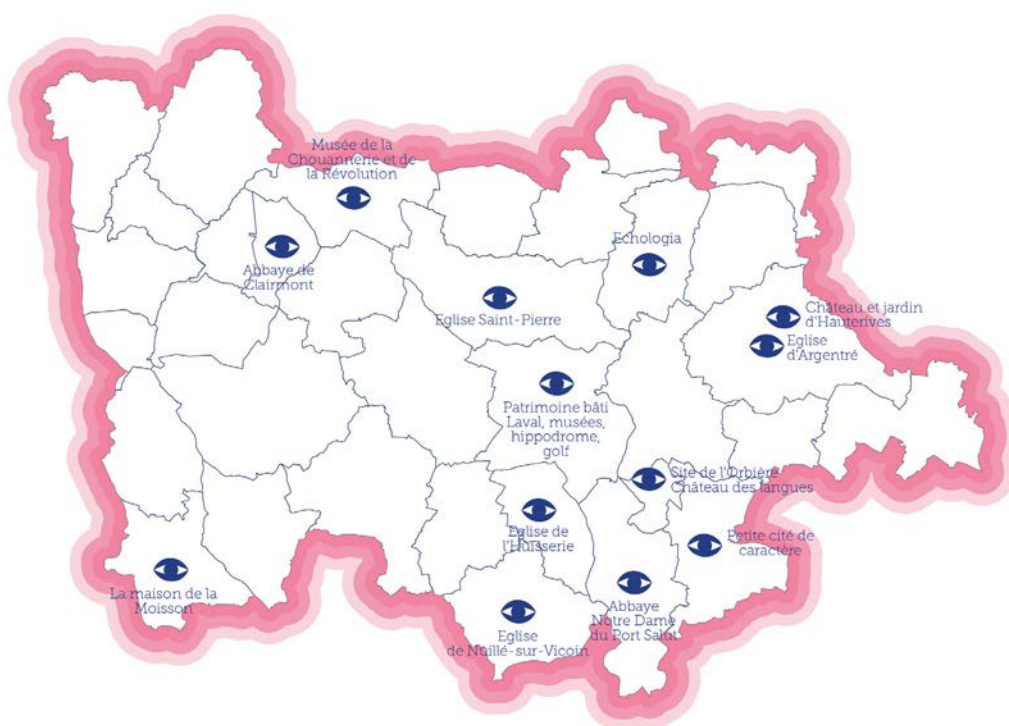
Entre valorisation culturelle, mise en tourisme et pratiques de loisirs, le patrimoine bâti et naturel est aujourd'hui mobilisé comme une ressource vivante, au service d'un cadre de vie qualitatif.

3.1 | Des espaces et des sites attractifs

Laval Agglomération bénéficie d'un patrimoine bâti et naturel relativement diversifié, aujourd'hui valorisé à travers des démarches d'aménagement ambitieuses, à l'image du Plan Guide pour l'aménagement et la valorisation des bords de Mayenne, qui entend redonner toute sa place à la rivière dans le paysage urbain et les usages quotidiens.

La reconnaissance patrimoniale vient renforcer cette attractivité : Laval est labellisée «Ville d'Art et d'Histoire», et Parné-sur-Roc figure parmi les «Petites Cités de Caractère», deux distinctions qui ancrent le territoire dans une logique de valorisation culturelle et touristique.

Parallèlement, l'offre de tourisme nature se développe, avec 13 parcours de trail, des haltes fluviales, et une diversité de circuits pédestres qui exploitent les potentialités naturelles du territoire. Cette offre répond à une demande croissante pour un tourisme de proximité, plus durable et plus expérientiel.



Les principaux sites touristiques du territoire, Source des données : Laval Tourisme



Echologia à Louvermé



Musée de la Chouannerie et de la Révolution à Saint-Ouen-des-Toits



Parné-sur-Roc

L'hébergement touristique reflète cette diversité : 15 % des hébergements touristiques de la Mayenne se situent sur le territoire de Laval Agglomération. On y recense 20 hôtels (accueillant majoritairement une clientèle professionnelle – 75 %), 2 campings à Saint-Berthevin et Soulgé-sur-Ouette, 2 aires d'accueil pour camping-cars à Saint-Jean-sur-Mayenne et Changé, ainsi que 6 structures d'hébergement de groupe. L'offre se complète avec 27 chambres d'hôtes, 57 gîtes et 648 logements Airbnb déclarés, représentant au total près de 1 944 chambres. Cette densité témoigne d'un territoire structuré pour accueillir, où patrimoine et hospitalité vont de pair.

3.2 | Des espaces naturels supports d'activités ludiques

Le patrimoine naturel est activement investi par des pratiques ludiques et récréatives. Chemins de randonnée, parcours sportifs, sports nautiques ou cyclotourisme : les espaces naturels deviennent supports d'usages. Cette approche renforce le rôle du patrimoine comme moteur du cadre de vie contemporain.



Base de canoë à Argentré

3.3 | Un patrimoine rendu accessible à l'échelle de l'agglomération

L'accessibilité de ce patrimoine, qu'il soit bâti ou naturel, fait également l'objet d'une stratégie d'aménagement à l'échelle intercommunale. La création d'un parcours reliant les 34 communes de Laval Agglomération en est un exemple emblématique : un premier tronçon a déjà été aménagé dans l'ouest du territoire (ex Pays de Loiron), offrant une continuité symbolique et physique entre les différentes composantes patrimoniales du territoire.

Les grands itinéraires cyclables (comme la Vélo Francette ou les voies vertes de la Mayenne) participent également à cette mise en réseau, même si la discontinuité des itinéraires à l'échelle locale constitue encore un frein à l'appropriation complète du territoire par les mobilités douces.



Voie verte à Montigné-le-Brillant

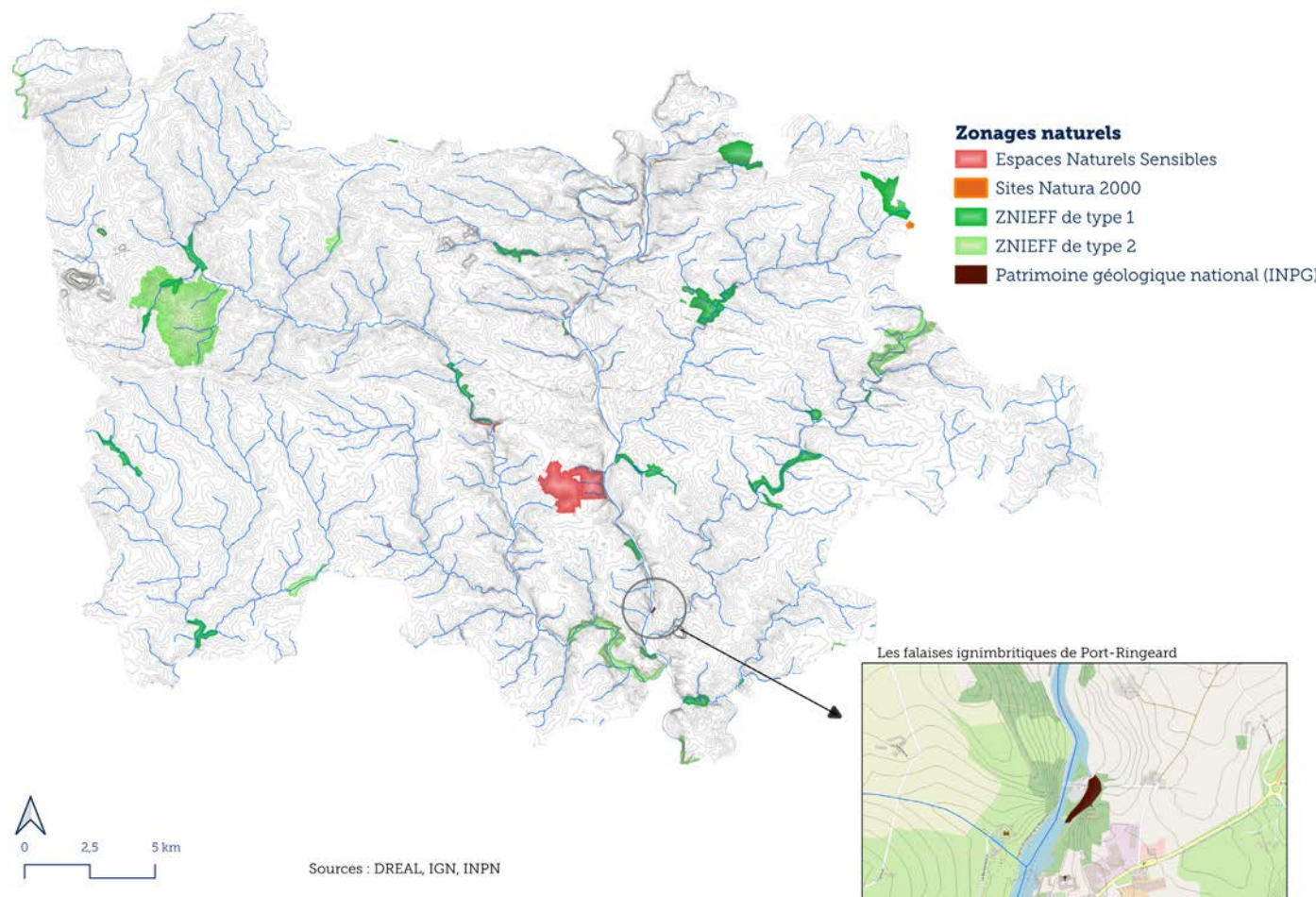
4 | Une nature remise sur le devant de la scène

Longtemps reléguée à un rôle de décor ou de contrainte dans l'aménagement du territoire, la nature revient progressivement au cœur des politiques locales, révélant une volonté croissante de concilier qualité de vie, préservation de la biodiversité et résilience écologique. Ce renouveau s'opère tant par la reconnaissance et la valorisation des milieux naturels que par la réintégration de la trame écologique dans les logiques urbaines et agricoles.

4.1 | Un répertoire d'espaces naturels d'intérêt varié

Le territoire de Laval Agglomération dispose d'un patrimoine naturel diversifié et de qualité. Il abrite un site Natura 2000 – le bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume – situé en bordure nord-est du territoire. Ce bocage dense, ponctué de haies et d'arbres têtards, constitue un habitat privilégié pour des espèces rares telles que le Pique-Prune ou le Grand Capricorne, témoignant de la richesse écologique de ces milieux semi-naturels.

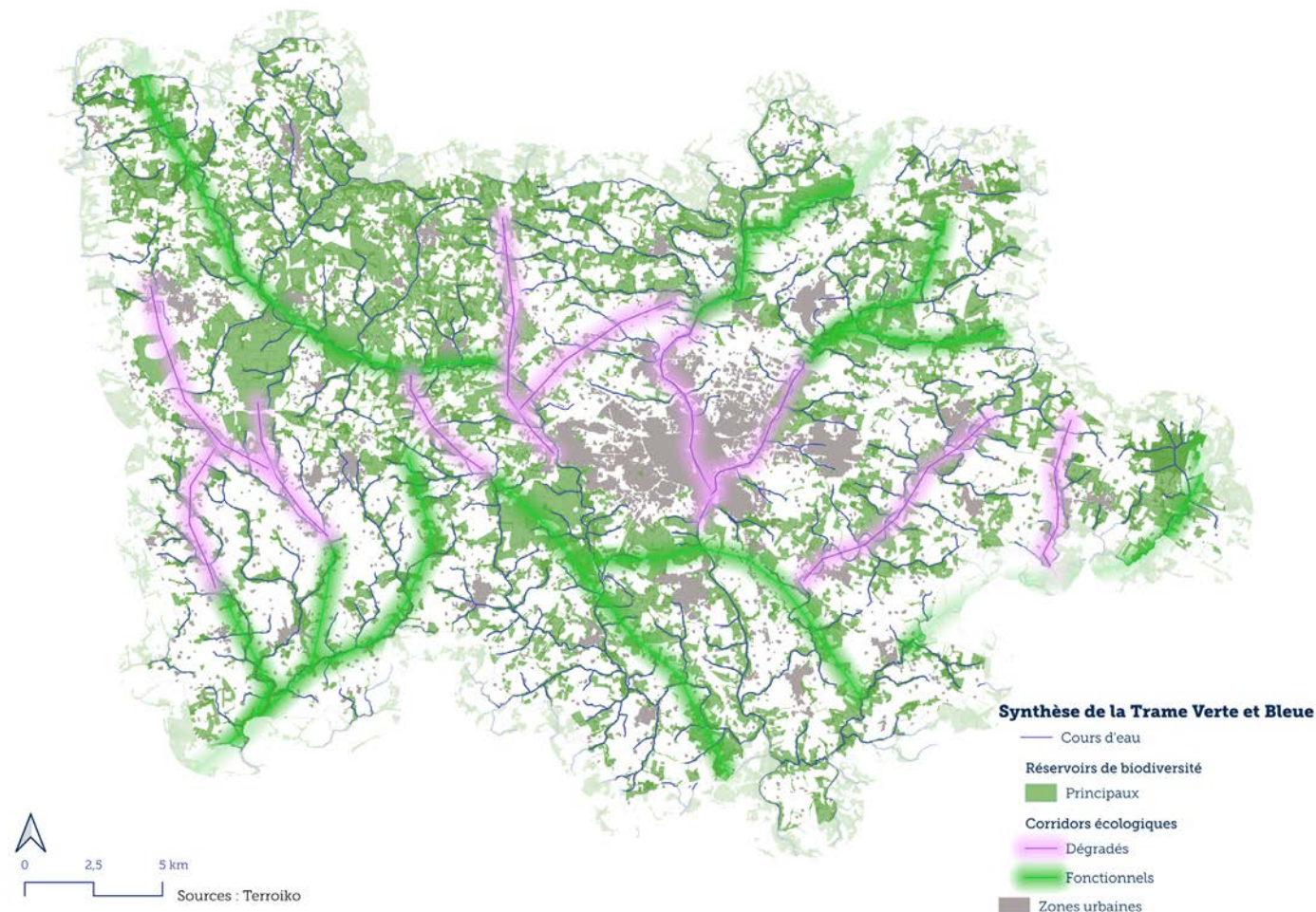
À l'échelle intercommunale, on compte également 5 Espaces Naturels Sensibles (ENS), dont le bois de l'Huisserie, le rocher de Coupeau, les zones humides de La Gravelle et d'Ahuillé, et le fleuve Mayenne. À cela s'ajoutent 24 ZNIEFF de type I (857 ha) et 8 ZNIEFF de type II (1288 ha), qui attestent de la variété des habitats et de la présence d'espèces remarquables sur l'ensemble du territoire.



Les zonages naturels

4.2 | La Trame Verte et Bleue au coeur des politiques d'aménagement

Au-delà de la protection ponctuelle de sites, c'est une approche systémique des continuités écologiques qui s'affirme à travers la Trame Verte et Bleue. Cette armature vise à reconnecter les espaces naturels, agricoles et urbains, en garantissant une continuité fonctionnelle pour les espèces et les cycles naturels. Elle est aujourd'hui intégrée à la planification territoriale.



La Trame Verte et Bleue à l'échelle de Laval Agglomération

4.3 | Un réseau hydrographique remis en valeur

Le réseau hydrographique de Laval Agglomération est dense et joue un rôle central dans la structuration des paysages. Il comprend de nombreux cours d'eau, zones humides et mares dont la restauration récente (à Forcé, Montigné-le-Brillant, Olivet, La Chapelle-Anthensaise, Louvigné, Saint-Jean-sur-Mayenne, La Brûlatte, Châlons-du-Maine, Ahuillé) témoigne d'un effort de renaturation en cours.

Des opérations de reméandrage, de plantation de ripisylves, ou encore de stabilisation des berges ont été mises en œuvre, renforçant la résilience hydraulique des bassins versants et la qualité des milieux aquatiques. Ces actions permettent aussi de restaurer des paysages de vallées plus vivants et attractifs.



Le vallon de Barbé à Louverné

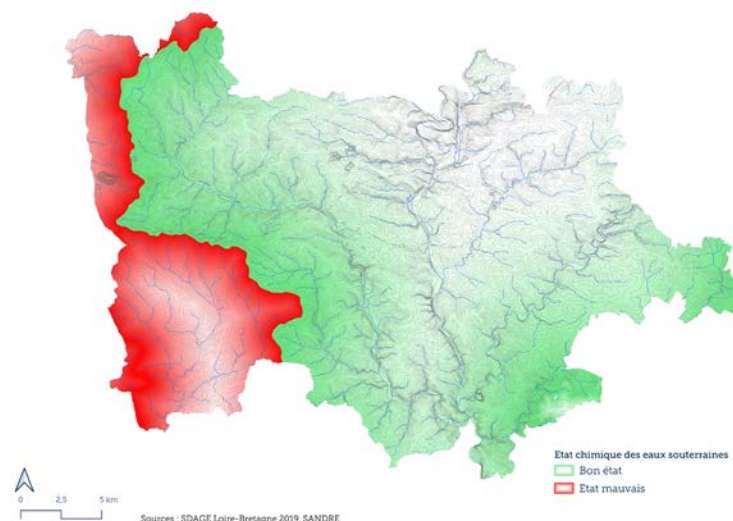


Réaménagement du bassin de la Salais au Bourgneuf-la-Forêt



Création de mares à Bonchamps-les-Laval

Malgré ces dynamiques positives, la ressource en eau reste fragile. Le territoire compte cinq masses d'eau souterraines, dont une (le bassin versant de la Sarthe aval) est en état quantitatif médiocre depuis 2019. Par ailleurs, trois masses d'eau présentent un état chimique médiocre en 2022 : le bassin versant de la Vilaine, celui de la Mayenne, ainsi que les bassins tertiaires du socle armoricain. Ces constats alertent sur la vulnérabilité de la ressource face aux pollutions diffuses, à la pression agricole ou à l'artificialisation des sols.



*Etat chimique des masses d'eau souterraines sur Laval Agglomération,
Source des données : SDAGE Loire-Bretagne 2019, Sandre*

4.4 | Des actions en faveur de la biodiversité

Des efforts sont menés pour favoriser l'infiltration de l'eau, limiter le ruissellement et créer des milieux favorables à la petite faune (zones humides, haies, prairies...). Cependant, la présence persistante d'obstacles (clôtures pleines, imperméabilisation des terrains...) freine encore une reconquête pleinement fonctionnelle de la biodiversité.



*Plantations (haies et micro-forêt)
à Montflours*



*Refuge à chauve-souris sur la façade d'un
bâtiment à Montjean*



*Désimperméabilisation des espaces de
circulation dans le cimetière
à Saint-Ouen-des-Toits*

4.5 | Des équipements adaptés

Le territoire est doté de 38 stations d'épuration, globalement peu saturées (77,3 % de charge), à l'exception de celle d'Entrammes. Toutefois, 9 stations présentent encore des non-conformités, réparties sur les communes de Saint-Ouen-des-Toits, Saint-Jean-sur-Mayenne, Montflours, Louverné, Loiron-Ruillé, Le Genest-Saint-Isle (2), La Gravelle et Changé. Le taux de conformité des installations d'assainissement individuel atteint 78 %, un niveau à consolider pour améliorer la qualité des rejets dans le milieu naturel.

Laval Agglomération s'est également engagée dans une gestion plus durable de ses déchets via son Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA). En 2023, la production d'ordures ménagères résiduelles était de 173 kg/hab/an, pour un taux de recyclage élevé (73 %) et une valorisation globale de 87 %. Cette performance s'explique par l'existence d'un centre de tri à Changé, d'une usine de valorisation énergétique à Pontmain, et par le recyclage des refus de tri sous forme de Combustibles Solides de Récupération (CSR) utilisés dans le réseau de chaleur de Laval. Le maillage de 10 déchetteries sur le territoire complète ce dispositif.