



PLUi



1 ► Rapport de présentation
Cahier n° 1 : DIAGNOSTIC URBAIN

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 16 décembre 2019*



CÉRUR
écrire
les territoires,
dessiner
la chose publique





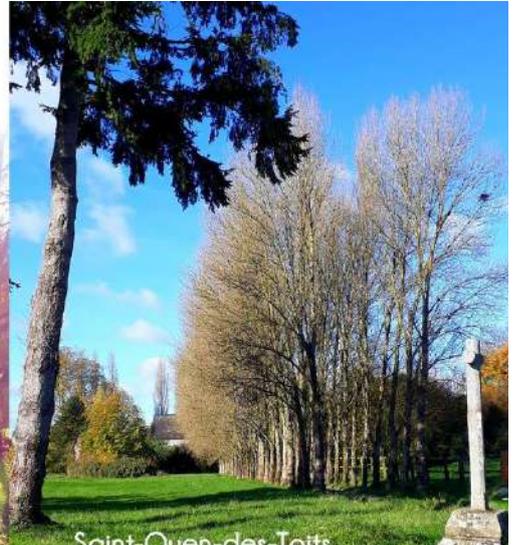
Beaulieu-sur-Oudon



Bourgon



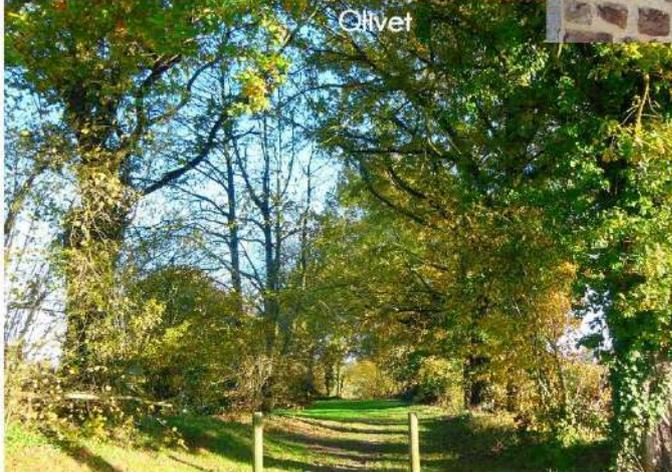
La Brûlatte



Saint-Ouen-des-Toits



La Brûlatte



Olivet



Saint-Cyr-le-Gravelais



Le Genest-St-Isle



Launay-Villiers



Le Genest-St-Isle



DIAGNOSTIC URBAIN	5
1. DIAGNOSTIC HABITAT SOCIO-DEMOGRAPHIE	6
1.1 Rappel du cadre réglementaire et des documents stratégiques :	6
1.2 Les points clés du volet habitat.....	17
1.3 Les différents segments du parc de logements.....	33
1.4 Annexes	69
2. Forme urbaine des typologies similaires.....	75
2.1 Les bourgs : une hiérarchisation nécessaire à la lecture identitaire :	75
2.2 L'habitat – les différentes typologies des constructions du bourg : des bourgs en mutation	76
2.3 L'habitat ancien et les constructions récentes dans les centres bourgs	91
3. Bilan de la consommation foncière entre 2006 et 2016.....	95
3.1 Bilan des documents d'urbanisme en vigueur de la Communauté de Communes du Pays de Loiron.....	95
3.2 Analyse de la consommation d'espace entre 2006 et 2016	96
3.3 Analyse des capacités de densification et de mutation.....	102
4 Equipements et services.....	104
4.1 Une offre en équipements scolaires adaptée à la demande ?.....	104
4.2 Les équipements sportifs.....	105
4.3 Une inégalité d'accès aux soins et une diminution du nombre de praticiens sur le territoire	105
4.4 Des offres de stationnement diversifiées	106
5 Un développement économique structuré ?	112
5.1 La stratégie de développement économique du SCoT.....	112
5.2 Une multitude de zones d'activités sur le territoire communautaire.....	113
3.1 Les entreprises structurantes du territoire.....	119
3.2 Un positionnement économique complexe	120
3.3 Le tourisme, une clé du développement local ?	126
3.4 Des polarités commerciales complémentaires ?	130
6 Les déplacements.....	132
6.1 Des ménages fortement multimotorisés	132
6.2 Réflexion du SCoT sur les déplacements	133
6.3 Les liaisons douces.....	135
ENJEUX 1 ère partie	136
Résultats de l'étude densité	140



DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE BATI..... 163

1. Le patrimoine bâti.....	164
1.1 Les protections patrimoniales	164
1.2 Le patrimoine culturel.....	165
.....	166
1.3 Le patrimoine architectural en milieu rural	169



DIAGNOSTIC URBAIN

Le diagnostic urbain permet de faire émerger les logiques historiques de développement du territoire ainsi que les modèles de développement urbain récent.

C'est un préalable indispensable à la conception de scénarios pour le développement du Pays de Loiron.





1. DIAGNOSTIC HABITAT SOCIO-DEMOGRAPHIE

1.1 Rappel du cadre réglementaire et des documents stratégiques :

Le porter à connaissance de l'état :

Prise en compte du PAC¹ Etat de 2013 pour le volet PLH du PLU-I du CCP du Loiron.

Les préconisations de l'Etat pour le volet habitat du PLU-I de la CC du Pays de Loiron :

- La réponse aux évolutions démographiques
 - Evaluation des besoins en logements
 - Lors du séminaire « habitat » du SCOT il avait été signalé que le nombre de logement prévu devrait être réalisé de manière progressive ; pour rappel, les objectifs de production inscrit au SCOT (2007-2030) :
 - 80 logements/an sur les pôles structurants (Le Bourgneuf la Forêt, Port-Brillet, Saint-Pierre la Cour, la Gravelle)
 - 13 logements/an sur le pôle local de Loiron et 16 logts/an sur Le Genest Saint Isle
 - 40 logements/an sur les autres communes rurales
 - Localisation de l'offre près des équipements et services
 - La mise en place d'une politique foncière volontariste
- La **fluidité des parcours résidentiels**, passant notamment par le développement du parc privé conventionné :
 - Développement d'une offre locative sociale dans le parc privé, pour renouveler le parc locatif conventionné sur les territoires offrant des services
 - Développement d'une politique volontariste en faveur de l'accession sociale (ou aidée) à la propriété
- La prise en compte des besoins des publics spécifiques
 - Un enjeu fort en faveur du vieillissement démographique
 - Des actions à mener en direction des jeunes (< 30 ans)
 - Une nécessaire prise en compte des personnes à mobilité réduite / personnes handicapées (rappel : 23 logements adaptés au sein du parc de Mayenne Habitat, 7% de l'offre sur le territoire, et aucun logement pour le Logis Familial Mayennais)
- La promotion du développement durable
 - Limitation de la consommation foncière pour le développement de l'habitat
 - Réduction de la consommation énergétique des bâtiments, selon le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)
 - Vérification de l'assainissement non collectif et sa conformité aux normes

La note d'enjeux de la DDT de la Mayenne

La note d'enjeux de l'Etat du 30 août 2016, précise les enjeux prioritaires de l'Etat sur le territoire et complète le porter à connaissance. Elle précise également les principes de compatibilité du PLUI avec les orientations du SCOT approuvé le 14 février 2014, et du Plan départemental de l'habitat approuvé le 16 novembre 2015.

Nous retiendrons ici les éléments relatifs au volet habitat du PLUI :

- Concernant le scénario de développement démographique et d'organisation du territoire : le PLUI devra « *s'interroger sur un réajustement du scénario démographique et donc des besoins en logements, probablement à la baisse, afin de garantir la mise en œuvre du projet de territoire (polarisation, résorption de la vacance, préservation des ressources, etc.)* » (cf. orientations n°1 et 2 du SCOT)
 - Ce réajustement devra s'appuyer sur les documents du PDH, des projections de l'INSEE et du bilan de PLH de Laval Agglomération
- Sur les secteurs à vocation majoritairement d'habitat :

¹ PAC : Porter à connaissance



- Le SCOT définit des objectifs de densité qui seront à appliquer pour les nouvelles opérations : l'Etat constate une densité moyenne proche des orientations du SCOT sur les dernières opérations recensées pour les communes rurales, mais avec d'importantes disparités locales sur les pôles structurants (surfaces recensées allant de 1 800m² à 341m²)²
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles devront traduire opérationnellement et réglementairement les projets de renouvellement urbain dans un objectif de revitalisation des centres-bourgs
- Pour les secteurs d'extension urbaine : l'analyse des besoins sera déduite du potentiel de requalification urbaine et d'urbanisation des dents creuses, des besoins en logements, de la vacance³ et des places encore disponibles dans les lotissements existants. Ce recensement des potentiels remettra en cause un certain nombre de zones actuellement urbanisables dans les documents d'urbanisme actuels (1Au et 2Au).
- En matière de mixité sociale et fonctionnelle, le PLUI devra s'appuyer sur le SCOT et le PDH « pour construire un territoire homogène »
 - En l'absence de PLH, le SCOT et le PDH serviront de documents de référence pour répondre aux enjeux d'équilibre social sur le territoire et de réponse aux besoins. Une étude sur la localisation de la production de logements, menée dans le cadre de l'observatoire du PDH servira de référence complémentaire à la définition des besoins
 - La diversité de l'offre devra répondre à la notion de « parcours de vie » au sein des différents segments du parc (neuf, extension urbaine, requalification, rénovation du bâti ancien, etc.)
 - Pour répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, le PLUI pourra définir des possibilités d'installations d'activités artisanales au sein de l'enveloppe urbaine pour contribuer au dynamisme des bourgs ruraux.

Le PDALHPD de Mayenne

Le bilan du précédent Plan (2009-2013) montre que les objectifs fixés ont globalement été atteints. Lorsque des besoins restent insatisfaits, ceux-ci relèvent souvent de profils spécifiques particulièrement fragiles (dont jeunes en insertion), dont le volume de situation reste limité, et/ou d'échecs antérieurs (dettes non soldées, conflits et troubles de voisinage)⁴.

Le mode opérationnel du Plan se caractérise par un partenariat fort, développé dans le cadre d'instances (ou groupes opérationnels) couvrant l'ensemble des thématiques : commission départementale du logement accompagné pour l'insertion (CDLAI), la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) et le pôle de lutte contre l'habitat indigne.

La Mayenne a renouvelé son PDALHPD pour la période 2015-2020. Ce nouveau Plan intègre les nouvelles dispositions réglementaires, notamment sur la question de la prévention des expulsions locatives et la gestion de l'hébergement et du logement accompagné.

Tout comme le précédent Plan, le PDALHPD 2015-2020 porte sur trois axes (correspondant aux trois grands champs d'intervention) :

- L'offre et l'accès à l'offre
 - Dont les actions visent notamment la reconduction du dispositif MOUS en faveur du logement des jeunes (action 6), le développement d'une logique de « logement choisi » pour les demandeurs prioritaires (action 10) ou encore d'adapter le parc de logements sociaux PLAI classiques et/ou communaux (action 1).
- La lutte contre l'habitat indigne
 - Dont les actions visent à renforcer l'implication des collectivités locales pour améliorer le repérage et le traitement des situations dans la proximité (action 12), ainsi qu'à améliorer la prévention des situations de précarité énergétique (action 13)
- La prévention des expulsions

² « Sur 3 pôles structurants, disposant de lots disponibles, seul 1 respecte la densité du SCOT au 1^{er} juillet 2015, date de fin de mise à disposition de l'Etat pour l'instruction droit des sols » cf. note d'enjeux p.7

³ Le PDH prévoit un objectif de 1,4% de remise sur le marché de logements vacants sur le territoire de Centre Mayenne (soit 70 logements en six ans).

⁴ Source : Dossier de Presse Préfecture de la Mayenne du 5 octobre 2015.



- Visant notamment à approfondir le travail de prévention mené en faveur du parc privé (action 16) et optimiser les aides du FSL en faveur du traitement des impayés de loyer (action 14)

Un regard particulier sera porté au repérage et au traitement des situations potentielles de mal logement à l'échelle du Loiron (eu égard au volume de logement considérés énergivores).

La réflexion menée dans le cadre du volet habitat du PLU-I veillera également à l'interconnaissance et au partenariat mis en place pour traiter des situations et répondre au mieux aux besoins identifiés.

Le schéma départemental relatif à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (SDAGDV)

Le nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2016-2021 a été co-signé par le préfet et le président du conseil départemental le 4 mai 2016. Trois principaux enjeux pour le nouveau schéma :

- **Prendre en considération l'évolution des besoins et des attentes en termes d'habitat des gens du voyage.** Les besoins en matière de stationnement ont été atteints en 2012 sur le département de la Mayenne, grâce notamment à la création des aires d'accueil et de grand passage de Laval. Concernant les besoins en sédentarisation, le nouveau schéma s'est fixé comme objectif de recenser les besoins dans le cadre des diagnostics SCOT, PLH, PLUI, PLU. Le recensement des besoins sera établi par la collectivité compétente. Celle-ci évaluera les besoins dans les diagnostics préalables à l'élaboration du document d'urbanisme et apportera les réponses aux besoins dans les orientations qu'elle adoptera.
- **Renforcer les actions d'accompagnement social et d'insertion.** L'objectif est d'améliorer la coordination des acteurs et des actions menées en faveur des gens du voyage pour ce qui relève notamment de la scolarité et de la santé. La mise en place d'un projet social par aire d'accueil ou l'intégration au projet social existant sur la commune vise à associer les différents acteurs à la politique d'accueil des gens du voyage et améliorer le « bien vivre ensemble ».
- **Favoriser l'accès aux dispositifs et services de droit commun.** L'objectif est d'améliorer l'accès aux dispositifs de droit commun notamment en termes de formation d'orientation des jeunes et d'intégration dans la vie professionnelle.

Le Schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale en faveur des personnes âgées (2013-2017)

Ce schéma 2013-2017 a été élaboré selon 3 orientations :

- Orientation 1 : La personne, acteur de son projet de vie ;
- Orientation 2 : La nécessité d'un décloisonnement pour une prise en charge globale de la personne ;
- Orientation 3 : Le Conseil départemental, pilote de l'action gériatrique

L'Etat rappelle qu'une charte a été établie, avec pour objectif d'affirmer la dignité de la personne âgée en situation de handicap ou devenue dépendante et de rappeler ses libertés et ses droits ainsi que les obligations de la société à l'égard des plus vulnérables.

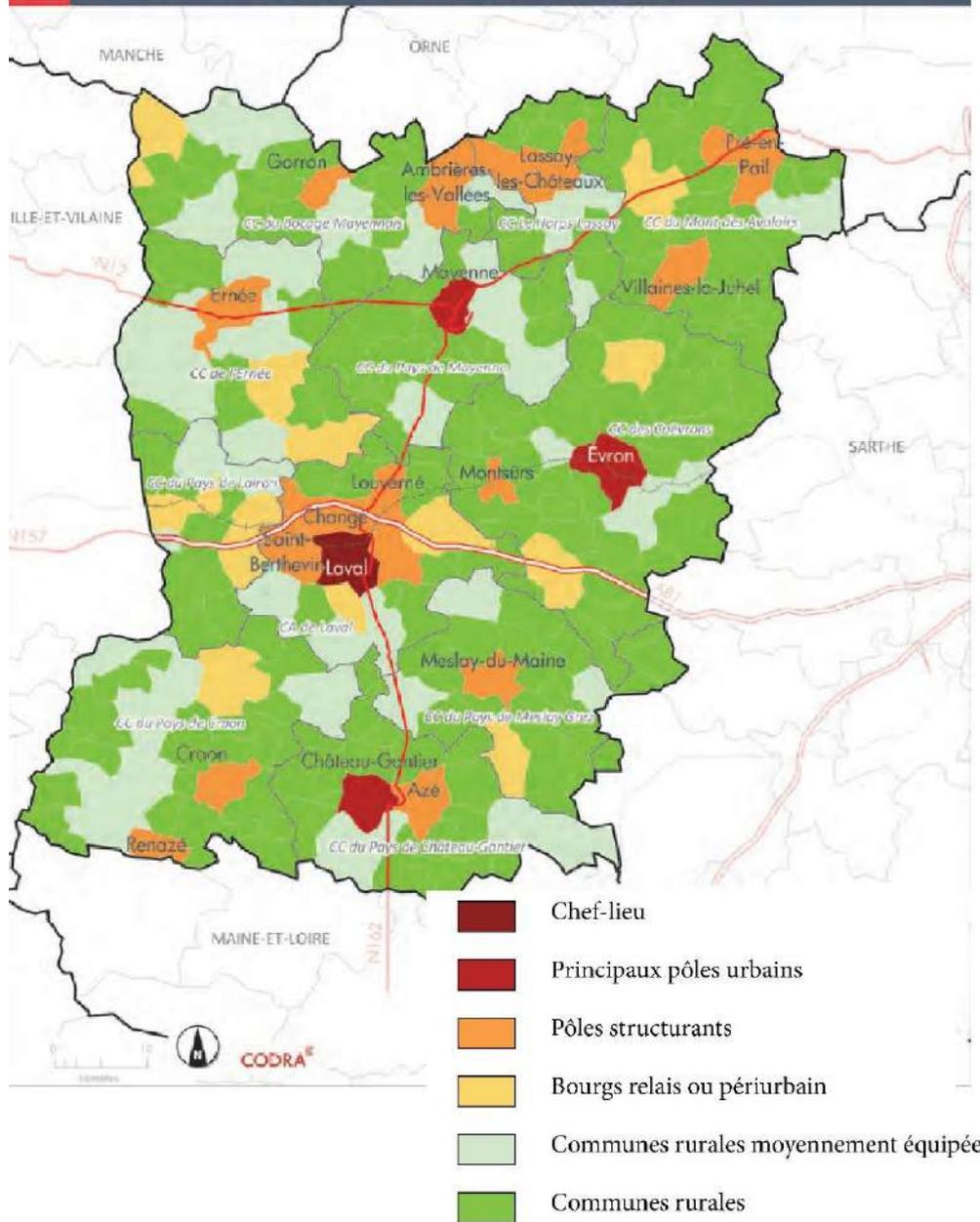
Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

Le PDH a élaboré une **typologie de communes** en croisant différents indicateurs statistiques relatifs à la démographie, l'emploi et la population active, les transports collectifs, le niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de l'offre en établissements de santé. **Six profils ont été identifiés, dont trois sont présents sur le territoire du Pays de Loiron** : « bourgs relais ou du périurbain », « communes rurales moyennement équipées », et « communes rurales ».

A noter que la Communauté de Communes du Pays de Loiron est la seule du département à ne compter aucune commune de type « pôle ».



PROFIL DES COMMUNES MAYENNAISES



Source : Plan
Départemental
de l'Habitat, Du
diagnostic aux
orientations,
Mai 2015, p.27⁵.

Les tableaux et encadrés ci-dessous, donnés ici pour rappel, reprennent les orientations et objectifs inscrits au PDH et sur lesquels s'appuieront les travaux menés dans le cadre de la démarche de PLUI du Pays de Loiron.

Rappel des **trois volets** définissant les **orientations du PDH**⁶ :

⁵ La définition des scores attribués pour chaque profil de commune est détaillé p.28 du rapport complet de PDH.

⁶ Source : op. cit. p124

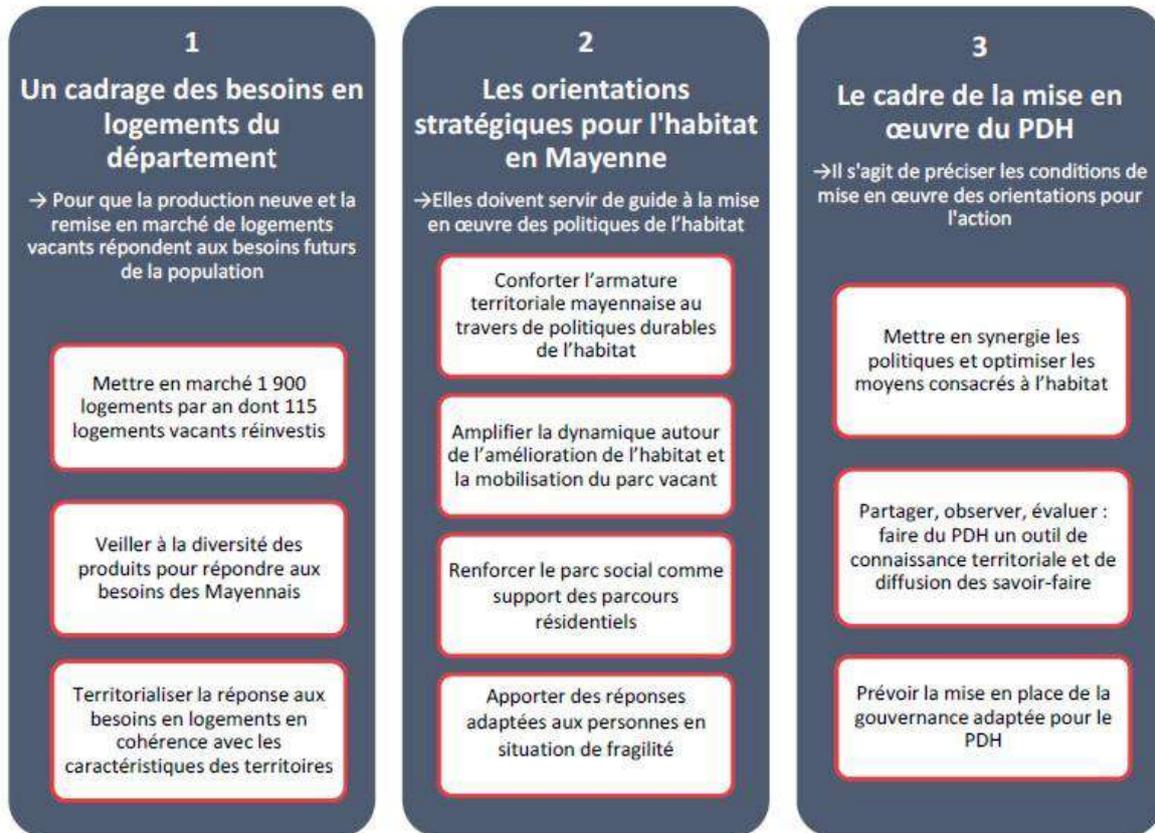


TABLEAU DE SYNTHÈSE DES HYPOTHÈSES DE PRODUCTION DÉTAILLÉES PAR AN³⁵

	Les indicateurs clés			La prospective à horizon 2021			
	Poids démographique en 2011 (part en %)	Construction annuelle 2003-2007	Construction annuelle 2008-2012	Le point mort	Le tendanciel démographique 1999-2010	Le besoin indicatif par an	Part de chaque territoire
Pays de Mayenne	12%	255	157	166	260	185	10%
Bocage Mayennais	6%	93	73	91	67	80	4%
Mont des Avaloirs	5%	75	49	70	80	75	4%
Coëvrons	9%	170	96	118	170	150	8%
Pays de l'Ernée	7%	111	92	80	114	110	6%
Nord	39%	705	467	526	691	600	31%
Centre (Pays de Laval et Loiron)	37%	822	575	471	986	850	45%
Pays de Château-Gontier	10%	227	159	110	244	200	11%
Pays de Craon	9%	187	107	115	168	150	8%
Pays de Meslay Grez	5%	104	62	50	108	100	5%
Sud	24%	518	328	274	520	450	24%
Mayenne	100%	2 045	1 370	1 270	2 196	1 900	100%



LA VENTILATION DE L'OBJECTIF DE RECONQUÊTE DU PARC VACANT PAR EPCI

	Parc vacant en 2010	Parc vacant en 2010	Objectif de reconquête du parc vacant en six ans et acuité par EPCI
Nord Mayenne	5 940	9,4 %	415 logements, soit 11,5 % de la production en logements
Pays de Mayenne	1 545	8,5 %	+++
Bocage Mayennais	1 122	10,3 %	++++
Mont des Avaloirs	1 256	12,4 %	++++
Coëvrons	1 164	8,3 %	+++
Pays de l'Ernée	853	8,6 %	+++
Centre Mayenne	3 158	6,0 %	70 logements, soit 1,4 % de la production en logements de ce secteur
Laval Agglomération	2 758	6,0 %	+
CC du Pays de Loiron	400	5,7 %	+
Sud Mayenne	2 442	7,3 %	205 logements, soit 7,6 % de la production en logements de ce secteur
Pays de Château-Gontier	900	6,6 %	+
Pays de Craon	1 043	8,0 %	+++
Pays de Meslay Grez	499	7,5 %	++
Mayenne	11 540	7,7 %	690 logements, soit 6 % de la production en logements à l'échelle départementale

La reconquête de ce parc vacant doit s'appuyer sur les démarches locales de planification et d'intervention en faveur du parc privé mais aussi sur la déclinaison des dispositifs nationaux, notamment au travers du PTZ dans l'ancien, récemment réactivé pour les communes rurales disposant d'un niveau minimal d'équipements et d'une vacance supérieure à 8 %.

Sources : op. cit. p137 et p131

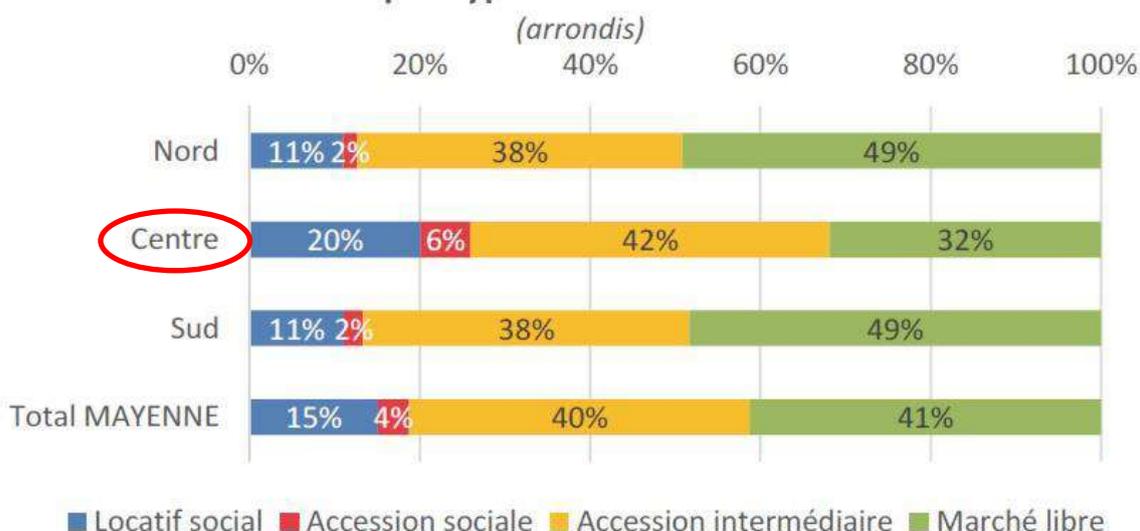
2. LES AMBITIONS QUALITATIVES, A DECLINER EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DES MARCHES LOCAUX DE L'HABITAT

■ La méthode de déclinaison au plan qualitatif de l'évaluation des besoins

Le PDH a proposé une évaluation du besoin en logements au plan qualitatif en précisant un objectif cible pour la production locative sociale, l'accèsion sociale et l'accèsion intermédiaire et pour le marché libre.

Pour chaque secteur du département (Nord/Centre/Sud), le PDH propose une déclinaison de l'objectif départemental, au regard des caractéristiques inhérentes à chacun. Cette indication tient compte des éléments de diagnostic identifiés concernant l'offre existante, du rapport entre l'offre et la demande, segment par segment et des difficultés identifiées pour les ménages d'évoluer dans leurs parcours résidentiels au regard de leur profil.

Déclinaison par type d'offre territorialisée en %



Sources : op. cit. p. 138



■ Répartition pour le Centre Mayenne

Les principes	La proposition chiffrée pour le territoire				
<p>Locatif social : 20 % de la production Pour répondre à la demande qui se concentre sur le Centre Mayenne et pour continuer le rééquilibrage de l'offre locative sociale au regard des obligations de la loi SRU, sans toutefois déséquilibrer le parc social existant à Laval.</p> <p>Accession sociale : 6 % de la production Un objectif atteignable au cœur de la principale agglomération du département.</p> <p>Accession intermédiaire : 42 % de la production Une nécessité dans le secteur du département où les prix sont les plus élevés et où les « tensions » sont plus marquées entre offre et demande.</p> <p>Marché libre : près du tiers de la production C'est moins que la proportion départementale mais cohérent compte-tenu de la nécessité de mieux encadrer le marché, notamment au sein de Laval Agglomération. Toutefois, le marché libre doit pouvoir prendre sa place, au travers de produits dédiés aux propriétaires occupants, mais aussi aux investisseurs.</p>	<p>Déclinaison par type d'offre territorialisée en % (arrondis)</p> <p>■ Locatif social ■ Accession sociale ■ Accession intermédiaire ■ Marché libre</p> <p>Besoins annuels en logements en Centre Mayenne : 850 logements par an</p> <p>Objectif de reconquête du parc vacant en six ans : 70 logements, soit 1,4% des besoins</p>				
Par profil de communes	Chef-lieu	Pôles structurants	Bourgs relais ou du périurbain	Communes rurales moyennement équipées	Communes rurales
Locatif social	++	+++	++	+	
Accession sociale	++++	+			
Accession intermédiaire	++++	+++	+++	+	+



Déclinaison de « l'acuité des orientations du PDH » selon les secteurs du PDH⁷ :

	Nord	Centre	Sud
Orientation 1. Conforter l'armature territoriale mayennaise au travers de politiques durables de l'habitat			
1.1 Maintenir le dynamisme des polarités de l'ensemble du département	••••	••••	••••
1.2 Promouvoir de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux enjeux du développement durable et aux évolutions de la demande des ménages	••••	••••	••••
Orientation 2. Amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant			
2.1 Poursuivre la démarche de transition énergétique engagée en Mayenne	••••	••••	••••
2.2 S'assurer que les ménages vivent dans des logements confortables et économes en énergie	••••	•••	•••
2.3 Soutenir l'activité économique générée par l'amélioration de l'habitat	•••	•••	•••
Orientation 3. Renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels			
3.1 Coordonner tous les acteurs du logement social, de la demande à la production	•••	•••	•••
3.2 Normaliser la gestion du parc social des collectivités locales	••••	••	•••
3.3 Requalifier voire renouveler le parc social existant - Amélioration thermique - Résidentialisation - Démolitions	•••• •• •	•••• •••• •	•••• •• •
3.4 Développer une offre ajustée aux besoins de demain	••	•••	••
Orientation 4. Apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité			
4.1 Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie de la population	••••	•••	••

⁷ Sources : op. cit. p. 166 et 167



Acuité des orientations par profils de communes :

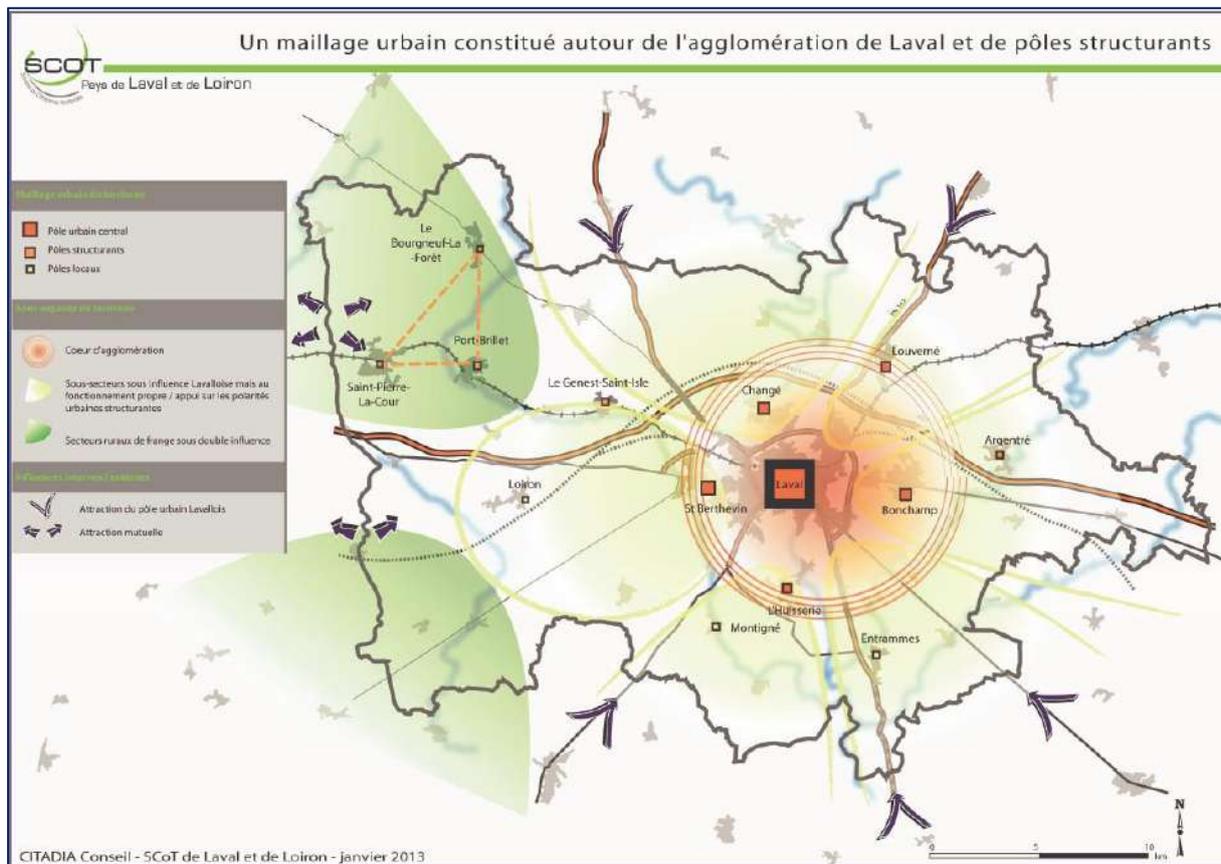
	Chef-lieu	Principaux pôles urbains	Pôles structurants	Bourgs relais ou du périurbain	Communes rurales moyennement équipées	Communes rurales
Orientation 1. Conforter l'armature territoriale mayennaise au travers de politiques durables de l'habitat						
1.1 Maintenir le dynamisme des polarités de l'ensemble du département	●●●●	●●●●	●●●●	●●●	●●	
1.2 Promouvoir de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux enjeux du développement durable et aux évolutions de la demande des ménages	●●●	●●●●	●●●●	●●●	●●	●●
Orientation 2. Amplifier la dynamique autour de l'amélioration de l'habitat et la mobilisation du parc vacant						
2.1 Poursuivre la démarche de transition énergétique engagée en Mayenne	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
2.2 S'assurer que les ménages vivent dans des logements confortables et économes en énergie	●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
2.3 Soutenir l'activité économique générée par l'amélioration de l'habitat	●●●	●●●	●●●	●●●	●●	●
Orientation 3. Renforcer le parc social comme support des parcours résidentiels						
3.1 Coordonner tous les acteurs du logement social, de la demande à la production	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●	●●●
3.2 Normaliser la gestion du parc social des collectivités locales		●	●●	●●●	●●●●	●●●●
3.3 Requalifier voire renouveler le parc social existant - Amélioration thermique - Résidentialisation - Démolitions	●●●● ●●●● ●	●●●● ●●●● ●	●●●● ●●● ●	●●●● ●● ●	●●●●	●●●●
3.4 Développer une offre ajustée aux besoins de demain	●●●	●●●	●●●●	●●●	●●	●
Orientation 4. Apporter des réponses adaptées aux personnes en situation de fragilité						
4.1 Répondre aux besoins générés par le vieillissement et la perte d'autonomie de la population : - L'adaptation - La création d'une offre adaptée	●●● ●●●	●●● ●●●	●●● ●●●	●●● ●●●	●● ●	●●

Le SCOT du Pays de Laval et de Loiron

L'armature territoriale proposée par le SCOT du Pays de Laval et de Loiron identifie plusieurs niveaux de polarités pour le Pays de Loiron (cf. carte ci-dessous) :

- Un « pôle structurant » composé d'un groupement de trois communes : Le Bourgneuf la Forêt / Saint-Pierre-la-Cour / Port-Brillet

- Un « pôle local » : Loiron-Ruillé



En termes de développement de l'urbanisation, le SCoT Laval-Loiron, arrêté en 2013, fixe comme objectif sur le territoire du Pays de Loiron une modération de la consommation d'espace, comprise entre **8 et 11 ha par an pour l'habitat**, en priorisant le comblement de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs de densité :

- En extension du tissu urbain : La densité moyenne devra être comprise entre 12 et 16 logements/ha
- Au sein de l'enveloppe urbaine : La densité moyenne devra être de 16 ou 25 logements/ha.

1.2 Les points clés du volet habitat

Les éléments présentés dans cette partie reprennent les enseignements de la synthèse de l'« Etude pour la mise en œuvre d'une politique habitat » réalisée en 2014 sur la CCPL, **complétée de données récentes** pour observer les poursuites ou infléchissement des tendances observées.

Un effort de traitement des données par **secteurs** (cf. carte ci-dessous) a été réalisé pour rendre compte des différentes dynamiques œuvrant sur le territoire.



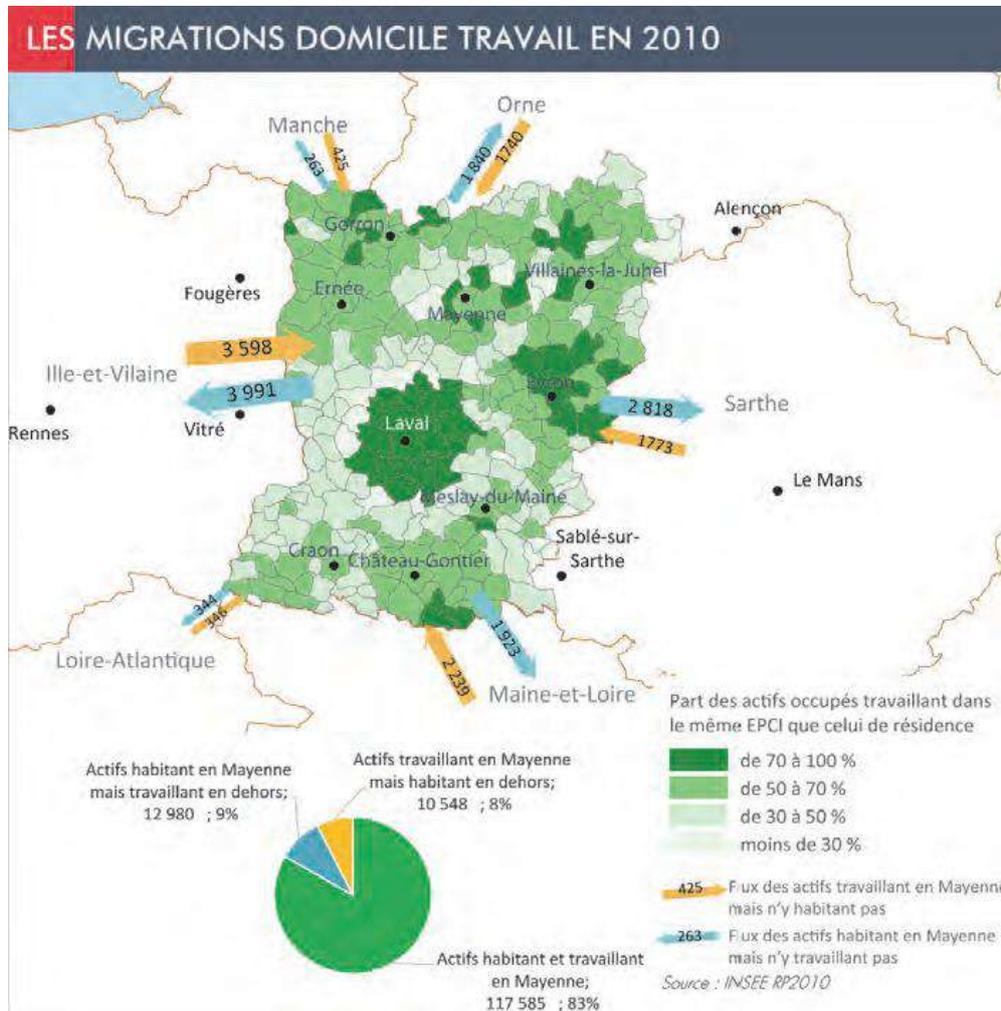
- **SECTEUR 1 :**
LOIRON/RUILLE LE GRAVELAIS, SAINT CYR LE GRAVELAIS, BEAULIEU SUR OUDON ET MONTJEAN
- **SECTEUR 2 :**
SAINT PIERRE LA COUR, BOURGON, LA GRAVELLE, LAUNAY LE VILLIERS ET LE BOURGNEUF LA FORET
- **SECTEUR 3 :**
LE GENEST SAINT ISLE, SAINT OUEN DES TOITS, PORT-BRILLET, OLIVET ET LA BRULATTE

Volet sociodémographique

Un territoire qui bénéficie du rayonnement des agglomérations de Laval et de Vitré :

En termes d'emplois : forte polarité du bassin d'emploi de Laval (ex.: 45% des actifs de St-Ouën-des-Toits), et de Vitré en moindre mesure.

Le Pays de Loiron est l'un des territoires où le taux d'actifs travaillant dans l'EPCI de résidence est le plus faible, en lien avec l'importance des migrations alternantes avec les pôles d'emplois de Laval et Vitré.



Pour autant **38% des actifs du territoire travaillent à l'intérieur de la CCPL** (> 50% pour les communes de Bourgon et Launay-Villiers).

- Un territoire jugé « en bonne santé économique »
 - Progression de 1,91% de l'emploi en moyenne annuelle sur la CCPL entre 1999 et 2010⁸ Taux de concentration des emplois⁹ de 63,5% (et supérieur à 100 sur Port-Brillet et La Gravelle).
 - Le taux de chômage le plus faible du département (6,8% en 2013 – 549 personnes, en majorité des femmes 53%). Un taux inférieur aux moyennes départementales (8,8%), régionales (11,4%) et nationales (13%)
- La présence d'équipements structurants : un véritable atout pour le territoire et une position privilégiée.
 - Autoroute A81 : accès La Gravelle et Changé

⁸ Limite de l'analyse : les données recueillies concernant l'emploi dans l'étude habitat (2014) ne correspondent pas aux données de recensement INSEE recueillies pour l'année 2010.

⁹ Taux de concentration des emplois : rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés – si nombre est supérieur à 100%, il y a plus d'emplois que d'actifs occupés sur le territoire (source données : ADIL géomayennaise).



- o Trois communes desservies par voie ferroviaire (TER Rennes/Laval) : St-Pierre-la-Cour, Port-Brillet et Le Genest-Saint-Isle. Les gares du territoire proposent du lundi au vendredi : 7 départs vers Rennes, 6 départs vers Le Mans (NB : cette cadence correspond à une période de travaux et ne représente peut-être pas la cadence habituelle¹⁰).

Un ralentissement de la dynamique démographique

En termes de développement démographique, la CCPL a enregistré une forte accélération de sa croissance depuis 1999 : selon le PDH, c'est l'EPCI qui a connu la plus forte croissance démographique sur la période 1999-2010 (1,25% par an, contre 0,65% en moyenne dans le département – cf. tableau ci-dessous).

Évolution de la population entre 1999 et 2010					
	Population 2010	Population 1999	Taux d'évolution annuel 1999-2010	Dont taux dû au solde naturel	Dont taux dû au solde migratoire
Pays de Laval et de Loiron	112 091	102 670	0,80 %	0,74 %	0,06 %
CA Laval Agglomération	95 608	88 295	0,73 %	0,73 %	0,00 %
<i>Ville de Laval</i>	50 940	50 956	0,00 %	0,62 %	-0,62 %
CC du Pays de Loiron	16 483	14 375	1,25 %	0,84 %	0,41 %
Pays de Mayenne	36 935	34 544	0,61 %	0,41 %	0,21 %
CC du Pays de Mayenne	29 897	27 794	0,67 %	0,50 %	0,17 %
<i>Ville de Mayenne</i>	13 299	13 710	-0,28 %	0,13 %	-0,41 %
CC Le Horps Lassay	7 038	6 750	0,38 %	0,02 %	0,36 %
Pays de Château-Gontier	29 567	26 526	0,99 %	0,54 %	0,45 %
<i>Ville de Château-Gontier</i>	11 585	11 128	0,37 %	0,04 %	0,32 %
Bocage Mayennais	19 709	20 242	-0,24 %	-0,25 %	0,01 %
Mont des Avaloires	17 014	16 767	0,13 %	-0,08 %	0,21 %
Coëvrons	27 436	25 940	0,51 %	0,21 %	0,30 %
Pays de l'Ernée	20 697	19 283	0,65 %	0,32 %	0,33 %
Pays de Craon	28 435	26 741	0,56 %	0,26 %	0,30 %
Pays de Meslay Grez	14 453	12 664	1,21 %	0,80 %	0,41 %
Mayenne	306 337	285 377	0,65 %	0,45 %	0,20 %

Source : INSEE 2010

Source :

PDH

Mais le Pays de Loiron observe un **ralentissement de cette tendance depuis 2011**. Cette croissance avait favorisé le renouvellement de population (forte natalité, installation de familles) et semble s'être modérée depuis, tel que l'on peut l'observer par la baisse de la production neuve sur les périodes les plus récentes de recensement (on observe quasiment une division par 2 du rythme de construction neuve entre 2007-2011 et 2012-2016).

Les derniers recensements de population INSEE disponibles confirment cette tendance : le territoire enregistre 0,5% de croissance moyenne annuelle entre 2008 et 2013 (soit les 5 dernières années), contre 1,2% enregistré sur la période 1999/2011.

¹⁰ Source : paysdelaloire.ter.sncf.com – horaires du 3 juillet au 23 octobre 2016



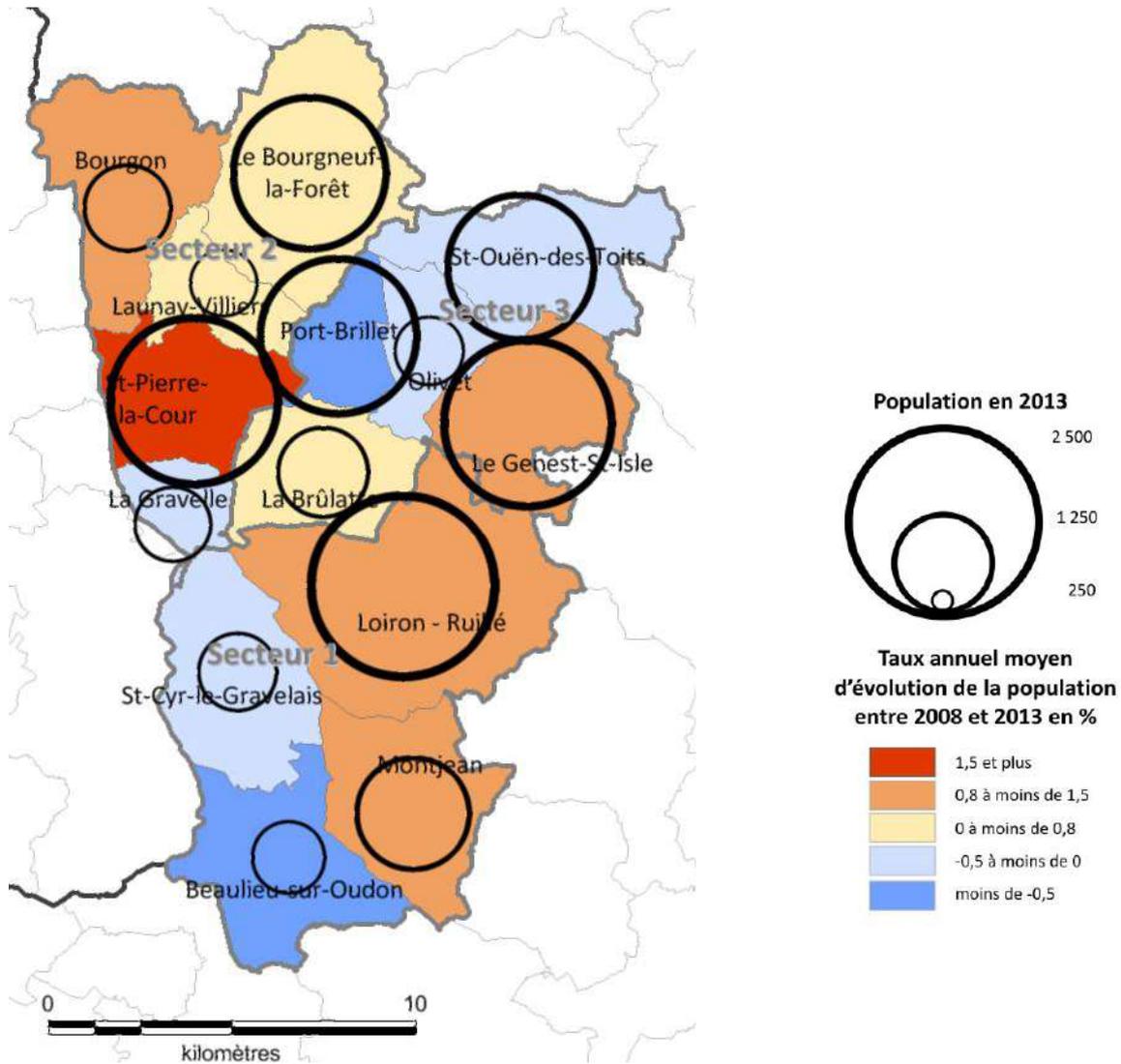
Secteur	Commune	Evolution entre 2008 et 2013				Evolution entre 1999 et 2008		
		Population en 2013	Population en 2008	Taux de croissance moy/an (%)	Croissance (volume)	Population en 1999	Taux de croissance moy/an (%)	Croissance (volume)
1	Beaulieu-sur-Oudon	471	511	-1,6%	-40	401	2,7%	110
1	Loiron - Ruillé	2 461	2 295	1,4%	166	1 892	2,2%	403
1	Montjean	1 019	948	1,5%	71	797	1,9%	151
1	Saint-Cyr-le-Gravelais	534	540	-0,2%	-6	474	1,5%	66
2	Le Bourgneuf-la-Forêt	1 793	1 738	0,6%	55	1 537	1,4%	201
2	Bourgon	640	614	0,8%	26	587	0,5%	27
2	La Gravelle	522	532	-0,4%	-10	548	-0,3%	-16
2	Launay-Villiers	400	398	0,1%	2	350	1,4%	48
2	Saint-Pierre-la-Cour	2 088	1 893	2,0%	195	1 638	1,6%	255
3	La Brûlatte	699	697	0,1%	2	607	1,5%	90
3	Le Genest-Saint-Isle	2 113	2 028	0,8%	85	1 907	0,7%	121
3	Olivet	423	423	0,0%	0	381	1,2%	42
3	Port-Brillet	1 847	1 919	-0,8%	-72	1 814	0,6%	105
3	Saint-Ouën-des-Toits	1 673	1 700	-0,3%	-27	1 435	1,9%	265
	secteur 1	4485	4294	0,9%	191	3 564	2,1%	730
	secteur 2	5443	5175	1,0%	268	4 660	1,2%	515
	secteur 3	6755	6767	-0,04%	-12	6 144	1,08%	623
	CCP Loiron	16 683	16 236	0,54%	447	14 368	1,37%	1868
	Laval Agglomération	95 741	94 031	0,36%	1710	88 311	0,70%	5720
	<i>Ville de Laval</i>	<i>50 479</i>	<i>50 931</i>	<i>-0,18%</i>	<i>-452</i>	<i>50 947</i>	<i>-0,003%</i>	<i>-16</i>
	MAYENNE	307 500	302 983	0,30%	4517	285 338	0,67%	17645

Source : insee recensement 2013 mis en ligne juin 2016

Cette tendance « à la baisse » s'observe sur l'ensemble des territoires mayennais. Sur l'agglomération Lavalloise, la ville de Laval continue de perdre de la population au profit des autres communes de l'agglomération. Le nord Mayenne enregistre une perte démographique.

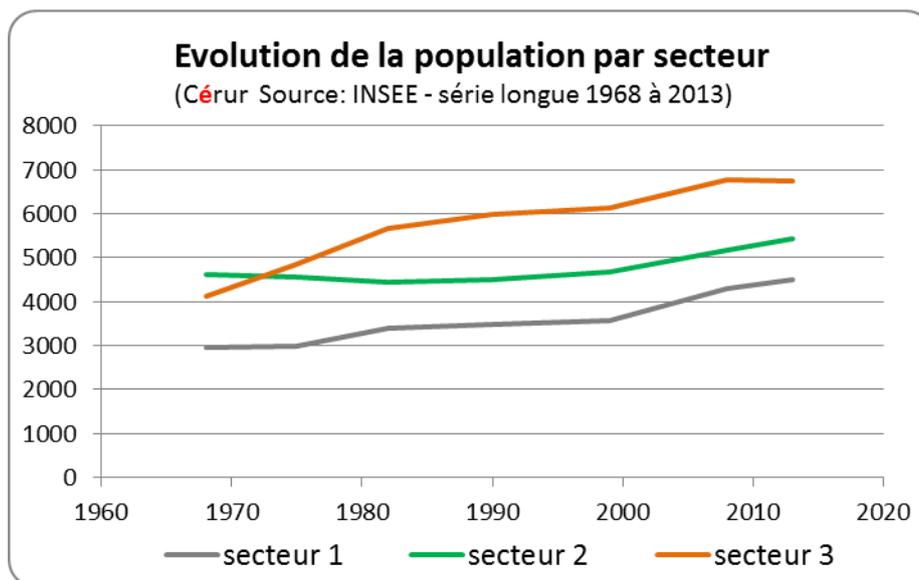
On observe également **d'importantes disparités locales entre les communes** et une certaine modification des tendances par rapport aux recensements précédents :

- Les communes de Loiron-Ruillé et Montjean conservent un taux de croissance important, malgré un certain ralentissement
 - Pour rappel, entre 1999 et 2011 : Loiron +1,36%, Ruillé-le-Gravelais +2,89% et Montjean +1,97%
- La commune de St-Pierre-la-Cour enregistre, à l'inverse, une accélération de sa croissance démographique (1,71% entre 1999/2011 et 2% entre 2008/2013)
- Enfin, entre 1999 et 2011 seule la commune de La Gravelle enregistrait une perte de population ; elles sont cinq communes aujourd'hui.



L'analyse **par secteurs** montre également une image contrastée des dynamiques démographiques :

- Les parties sud (secteur 1) et ouest (secteur 2) du territoire continuent à gagner de la population, même si le taux de croissance est inférieur aux périodes de recensement précédentes, en particulier pour la partie ouest (ces secteurs enregistraient respectivement +2,1% et +1,2% en moyenne par an entre 1999/2008).
- La partie Est du territoire (secteur 3) enregistre globalement une diminution de population, mais celle-ci concerne plus spécifiquement deux communes (Port-Brillet -72 habitants, et St-Ouën-des-Toits -27). Les autres communes de ce secteur voient leur population stagner hormis Le Genest-Saint-Isle.



A noter : **Ce constat n'est cependant pas partagé par l'ensemble des communes.** Certaines d'entre elles constatent à l'inverse une progression de population, confirmée par le recensement de 2016 (non disponible à ce jour). Certaines communes, notamment recensées en 2016, ont fourni des données pour observer les tendances les plus récentes pour le territoire. Mais l'intégralité des communes n'ayant pas répondu, ces données ne sont pas exploitables en l'état. Un tableau de résultat est mis en annexe du document.

Une croissance démographique portée par l'accroissement naturel

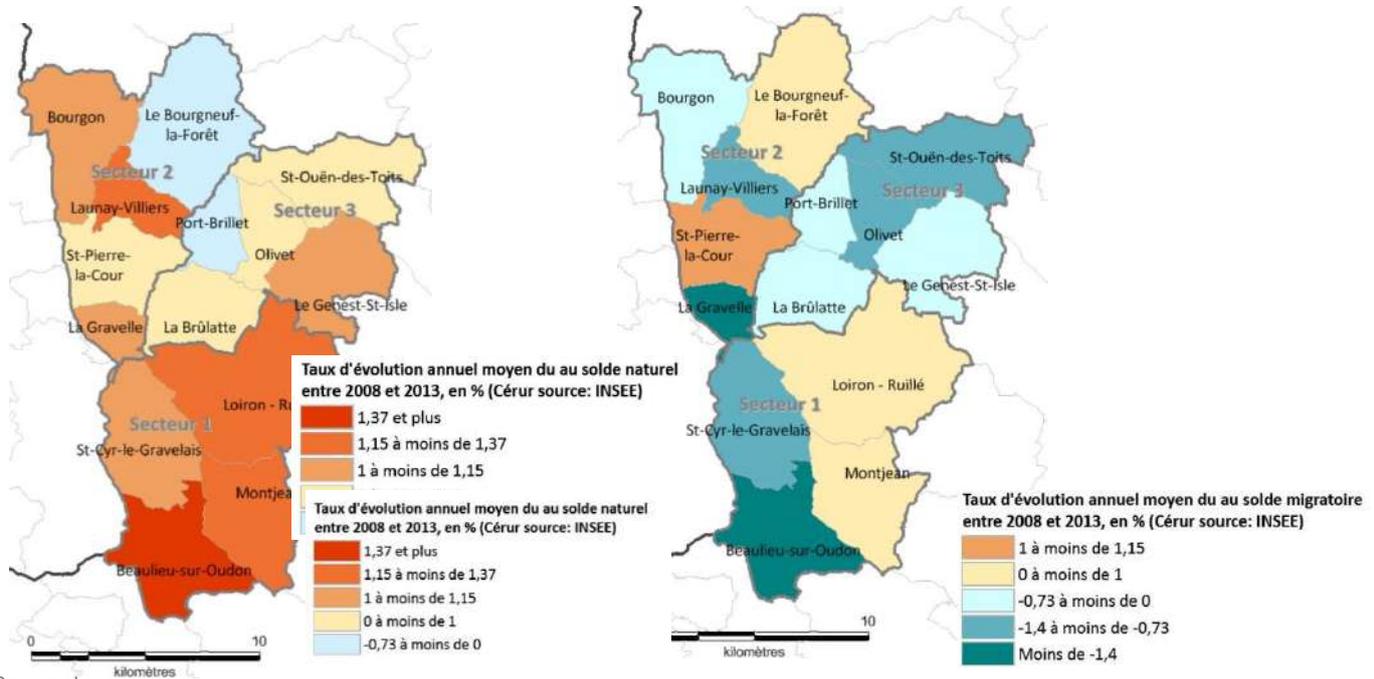
L'excédent naturel¹¹ reste important sur le Pays de Loiron, notamment en comparaison aux tendances départementales, signe d'un territoire jeune et familial. Le Pays de Loiron enregistre à ce titre près de 250 naissances en moyenne par an sur 2008-2013.

La période récente est par contre marquée par un déficit migratoire (-0,31% en moyenne par an) infléchissant le retournement observé entre 1999/2008. En déficit depuis les années 80's, le Pays de Loiron avait retrouvé un solde migratoire positif sur la période 1999/2008 (+0,54%) supérieur à la moyenne enregistrée sur le département (+0,21%).

Au sein des communes du territoire, on observe des mouvements très contrastés :

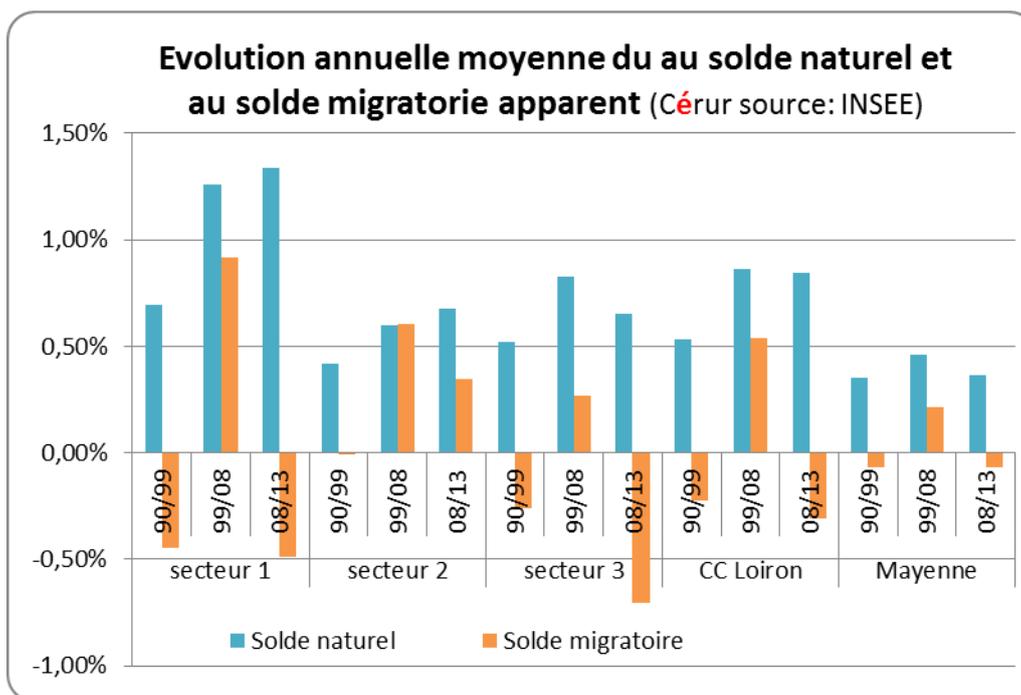
- Beaulieu-sur-Oudon enregistre un excédent naturel élevé (le taux de solde naturel progresse de +1,8% en moyenne/an) et un déficit migratoire important (le taux de solde migratoire recule de -3,66% en moyenne annuelle)
- Le Bourgneuf-la-Forêt enregistre un déficit naturel (-0,13% en moyenne par an) mais un excédent migratoire (+0,75%)
- Port-Brillet va enregistrer à la fois un déficit naturel et un déficit migratoire

¹¹ Rapport nombre de naissances par rapport au nombre de décès



Par secteurs :

- La partie Ouest du territoire se distingue encore une fois avec un taux de solde naturel et un taux de solde migratoire positif (porté, en partie, par St-Pierre-la-Cour). Les deux autres secteurs enregistrent un déficit migratoire (secteurs 1 -104 habitants liés au solde migratoire et secteur 3 -235 habitants).
- La partie sud (secteur 1) enregistre quant à elle un taux de solde naturel particulièrement élevé (+1,34% en moyenne par an – taux élevé pour l'ensemble des communes), en poursuite (voire accélération) de la tendance observée précédemment (+1,26%).





Une modification de la sociologie du territoire

Selon le PDH, le Pays de Loiron est l'EPCI de Mayenne où la taille moyenne des ménages est la plus haute (bien qu'en diminution comme sur tous les autres territoires), reflétant ainsi le profil familial du territoire.

Évolution de la taille des ménages entre 1999 et 2010

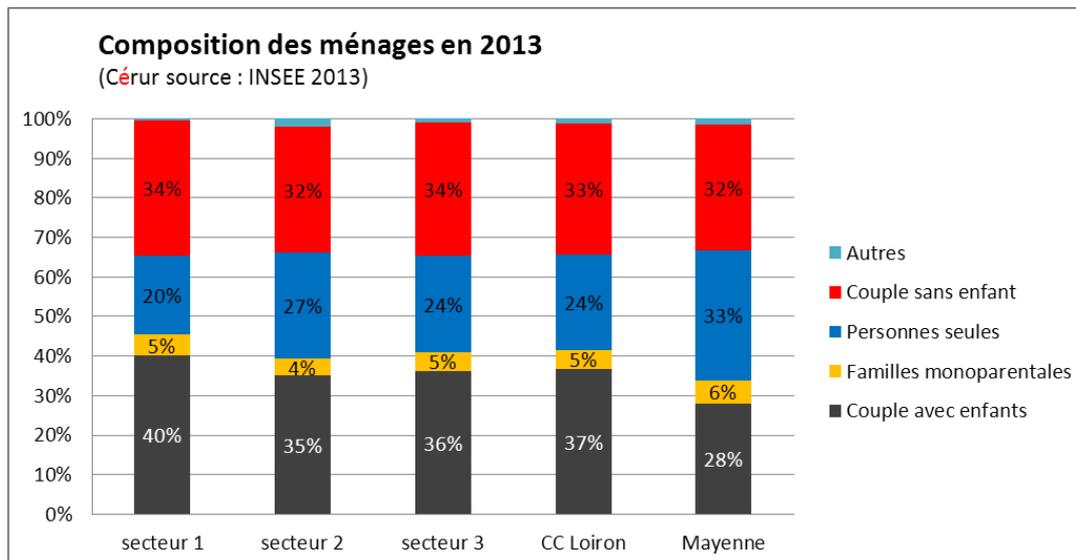
	1999	2010	Taux d'évolution annuelle de la taille des ménages
Pays de Laval et de Loiron	2,43	2,24	-0,72 %
CA Laval Agglomération	2,40	2,20	-0,77 %
<i>Ville de Laval</i>	2,13	1,93	-0,90 %
CC du Pays de Loiron	2,66	2,54	-0,42 %
Pays de Mayenne	2,43	2,29	-0,53 %
CC du Pays de Mayenne	2,43	2,28	-0,59 %
<i>Ville de Mayenne</i>	2,19	1,98	-0,90 %
CC Le Horps Lassay	2,39	2,31	-0,28 %
Pays de Château-Gontier	2,52	2,36	-0,57 %
<i>Ville de Château-Gontier</i>	2,22	2,07	-0,64 %
Bocage Mayennais	2,39	2,24	-0,59 %
Mont des Avaloirs	2,35	2,20	-0,58 %
Coëvrons	2,42	2,29	-0,50 %
Pays de l'Ernée	2,46	2,37	-0,33 %
Pays de Craon	2,53	2,40	-0,46 %
Pays de Meslay Grez	2,58	2,50	-0,30 %
Mayenne	2,45	2,30	-0,57 %
Pays de la Loire	2,43	2,27	-0,62 %

Source : INSEE 2010

Source : PDH

Toutefois, l'évolution de la composition des ménages montre une certaine modification de la structure de population du territoire.

L'image d'un **profil familial** du territoire (37% de couples avec enfants et 5% de familles monoparentales) reste cependant prédominante, et ce, malgré un léger recul des couples avec enfants.

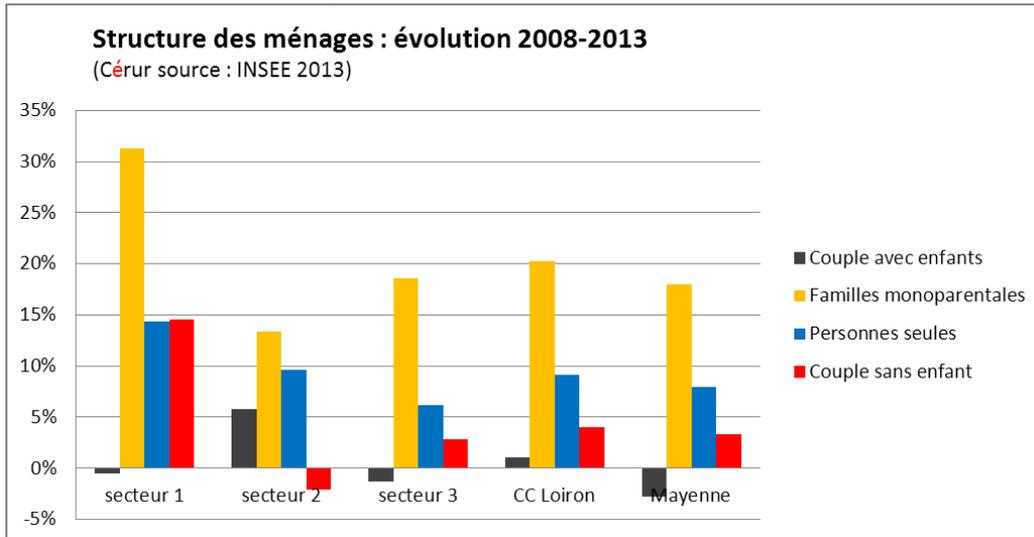


La progression des familles monoparentales (+20% en moyenne entre 2008-2013 soit 2 points de plus qu'en moyenne sur le département) ne concerne, in fine, qu'un petit volume de ménages (+52 ménages entre 2008 et 2013). Leur faible poids ne doit pas pour autant négliger une potentielle fragilisation du profil familial actuel quant à l'accès ou maintien dans le logement...

La **progression des personnes seules (+9%) est la plus importante en volume (+131 ménages)** et ce public atteint 24% de la population (+1 point par rapport à 2008).



Evolution de la structure des ménages par secteurs :



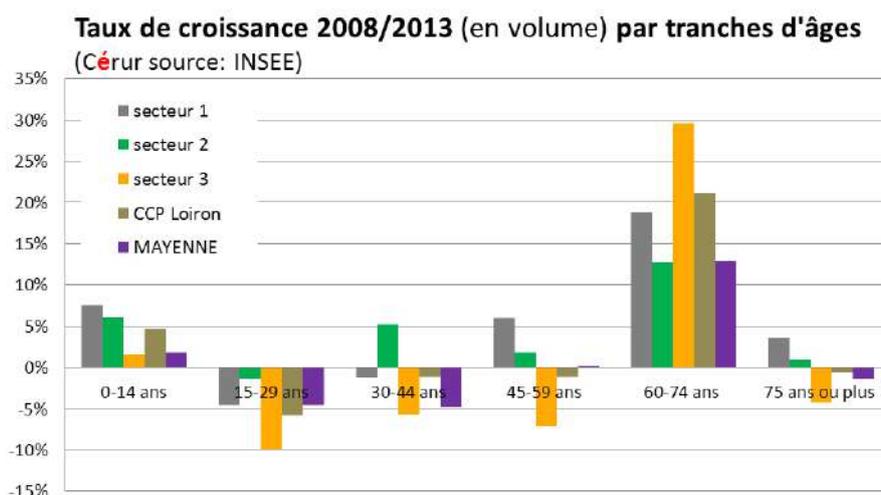
La partie sud (secteur 1) du territoire est particulièrement marquée par cette transformation. Ce secteur enregistre également la plus forte progression des couples sans enfants, correspondant également au ressenti des élus sur un ancrage des ménages sur le territoire après le départ des enfants (vers études secondaires, premier emploi,...).

Le secteur 2 se singularise avec une progression des ménages familiaux (moins rapide que la progression des familles monoparentales) et une diminution des couples sans enfants, à l'inverse des tendances observées sur les autres secteurs.

Un territoire « jeune » mais une progression des aînés

Malgré un indice de jeunesse en recul (1,3 en 2013, 1,40 en 2010 contre 1,43 en 1999), celui-ci reste élevé. Le territoire enregistre une progression positive des moins de 14 ans, malgré une croissance négative (et inégale selon les tranches d'âges par secteurs) des 30-59 ans. Ce constat reflète une natalité importante sur le territoire, induisant des besoins en termes d'équipements (petite enfance, loisirs,...).

Néanmoins, la plus forte progression concerne les plus de 60 ans tel que l'on peut l'observer dans le graphique ci-dessous :



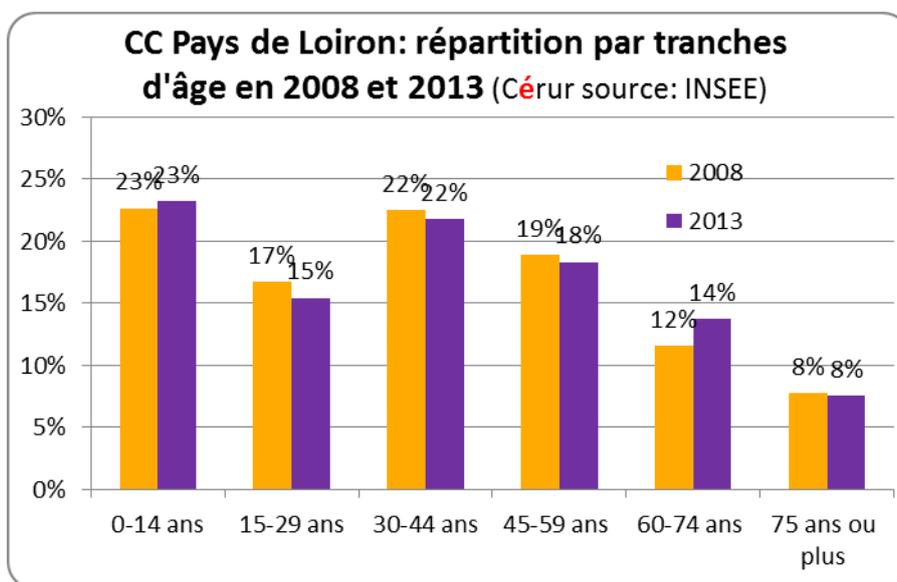
Plus précisément, la part des personnes âgées entre **60-74 ans progresse de 21%** en moyenne entre 2008-2013 (contre 13% en moyenne sur le département) signe d'un vieillissement inéluctable de la population, et d'un renouvellement modéré de la population sur la période récente. Cette progression est particulièrement visible sur la partie ouest du territoire (secteur 3) où elle atteint 30%.



A l'inverse (et étonnement !), la population des plus de 75 ans tend à diminuer à l'échelle de la CCPL, mais progresse à l'Est et en moindre mesure au Sud. Les 15-29 ans diminuent globalement sur l'ensemble du territoire (seules quelques communes voient une légère progression, la plus notable étant sur Le Genest +33 personnes).

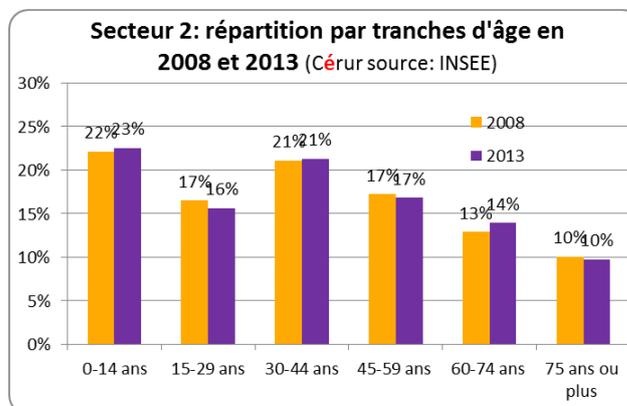
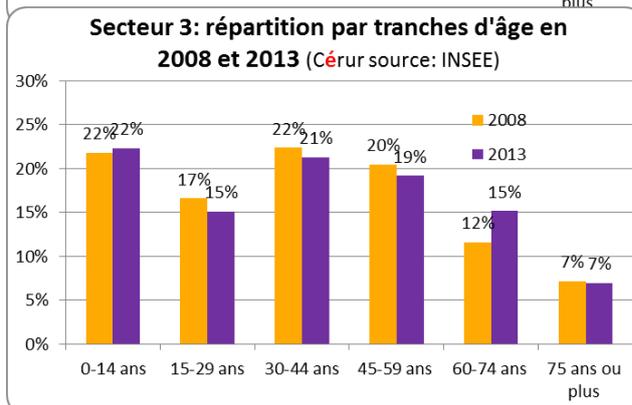
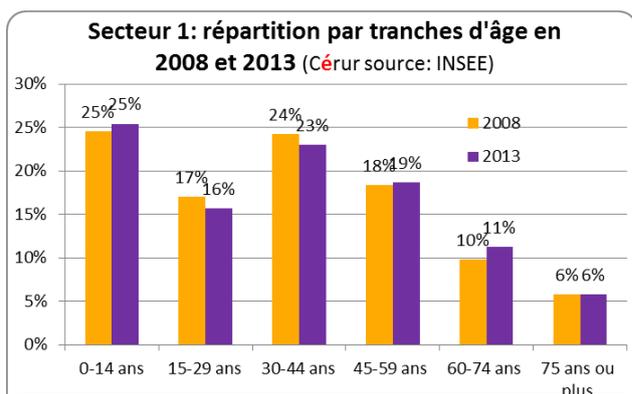
Le poids des ménages âgés de moins de 44 ans est important (60% en 2011), et la pyramide des âges sur le territoire reste sensiblement la même entre les deux périodes de recensement : seule la tranche d'âge des 60-74 ans progresse de 2 points.

Population par grande tranches d'âges – comparaison des recensements 2008 et 2013 :



L'analyse par secteurs montre :

- Un profil plus « jeune » sur le secteur 1
- Une présence plus marquée d'anciens en secteur 2 (24% de la population a plus de 60 ans) qui s'observait déjà en 2008
- Un vieillissement plus marqué en secteur 3





Les travaux menés dans le cadre du PLUI devront porter une attention particulière au déploiement d'une offre dédiée à la perte de mobilité mais aussi pour maintenir le public jeune sur le territoire. Pour rappel, l'étude habitat de 2014 mentionnait déjà « *Des besoins spécifiques en logements pour les apprentis, les stagiaires, et les personnes à mobilité réduite existent. Les personnes âgées cherchent à quitter leurs maisons à étage des années 1950, pour s'installer dans des logements de plain-pied dans les centres bourgs des communes les plus équipées, produit qu'elles peinent à trouver* »¹².

A ce titre, l'Etat préconise la mise en place d'OAP thématiques favorisant le développement d'offres dédiées, de mixité générationnelle et fonctionnelle sur les communes les mieux équipées du territoire.

Un partenaire indispensable pour penser les besoins liés à la perte de mobilité

A noter : La Maison Départementale de l'Autonomie a été créée au 1er janvier 2014. Elle regroupe les services du Conseil départemental en faveur des personnes handicapées et des personnes âgées et la Maison Départementale des Personnes Handicapées (créée en 2006), et les CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination).

Elle constitue un guichet unique remplissant des missions d'accueil, d'information, de conseil et d'évaluation médico-sociale. Elle assure l'accompagnement des personnes âgées et des personnes handicapées dans leur projet de vie, et met en œuvre les prestations et les aides financières en fonction des besoins identifiés. Dans un même temps elle permet d'organiser la coordination et la coopération des acteurs qui œuvrent sur le territoire. Elle est présente au sein de 12 antennes territoriales (via permanences, dont Centre Santé sur Loiron). Elle propose gratuitement ses services de proximité aux usagers.

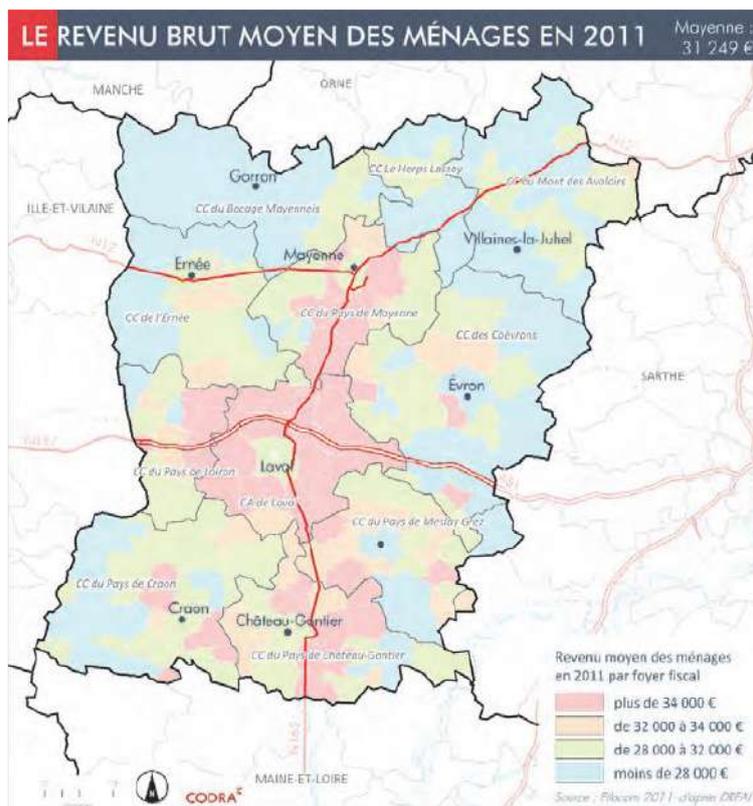
Les publics visés par la perte d'autonomie sont autant des jeunes que des personnes plus âgées. Néanmoins, la structure constate une problématique grandissante autour des demandes d'adaptation du logement pour personnes âgées/à la perte de mobilité.

Dans le cadre du versement de l'aide « compensation à la perte d'autonomie » (bénéficiaire de moins de 60ans), un partenariat est mis en place entre le Conseil Départemental, l'ANAH et des intervenant du parc privé (SOLIHA – Habitat & Développement, ergothérapeute) et public (bailleurs sociaux) pour favoriser le maintien à domicile des ménages. Des actions, inhérentes au cadre du PLUI, pourraient peut-être être envisagées pour travailler sur la question de l'adaptation des logements à la perte de mobilité sur la CCPL.

Des niveaux de revenus légèrement supérieurs aux moyennes départementales

Le territoire observe une grande hétérogénéité des niveaux de revenus en fonction des communes.

¹² P. 48 du document de diagnostic – juin 2014



Source : PDH

Les moyennes attribuées aux revenus fiscaux de référence (ensemble des foyers fiscaux et foyers fiscaux non-imposé) du Pays Loiron sont supérieures aux moyennes observées sur le département (cf. *tableau ci-dessous*).

D'importantes disparités s'observent entre les communes du territoire. Les communes de Bourgon et Port-Brillet se distinguent par des niveaux de revenus les plus faibles du territoire. La présence de retraités agricoles ou d'ouvriers non qualifiés induit de faibles niveaux de ressources, et explique en partie les divergences observées entre communes.



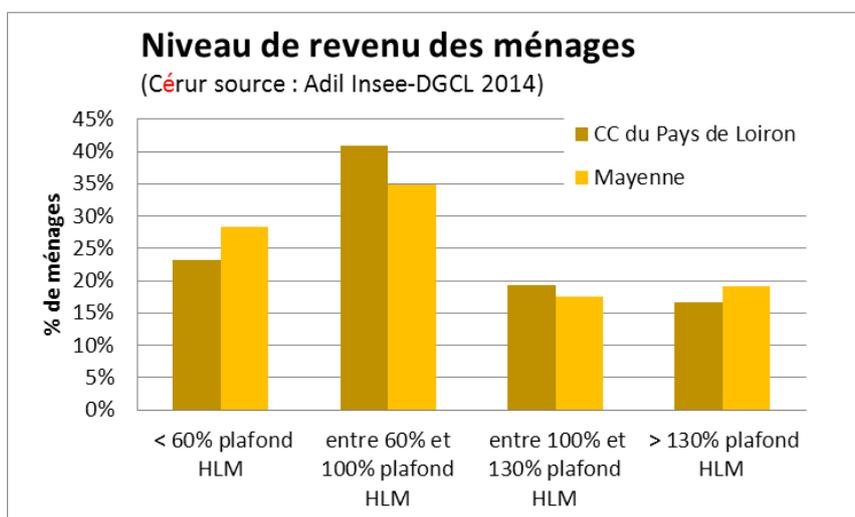
Secteur	Commune	Revenu fiscal de référence moyen des foyers fiscaux		Revenu fiscal de référence moyen des foyers fiscaux 2014
		Non-imposés 2014	Imposés 2014	
1	Beaulieu-sur-Oudon	17 475 €	40 225 €	26 637 €
1	Loiron - Ruillé	17 961 €	36 972 €	25 996 €
1	Montjean	18 308 €	32 738 €	23 740 €
1	Saint-Cyr-le-Gravelais	18 082 €	31 886 €	22 430 €
2	Le Bourgneuf-la-Forêt	15 538 €	34 499 €	21 642 €
2	Bourgon	16 058 €	32 144 €	20 963 €
2	La Gravelle	16 204 €	36 841 €	23 310 €
2	Launay-Villiers	18 003 €	36 945 €	25 056 €
2	Saint-Pierre-la-Cour	17 065 €	32 187 €	23 134 €
3	La Brûlatte	17 015 €	34 564 €	25 077 €
3	Le Genest-Saint-Isle	18 118 €	36 956 €	27 080 €
3	Olivet	17 342 €	34 872 €	25 086 €
3	Port-Brillet	15 508 €	29 565 €	20 805 €
3	Saint-Ouën-des-Toits	17 868 €	38 547 €	27 537 €
CC du Pays de Loiron		17 053 €	34 859 €	24 187 €
Mayenne		15 054 €	36 968 €	23 905 €

ADIL 53 - source : Insee, DGCL, 2016 / Direction générale des Finances publiques, IRCOM 2015 (revenus 2014) /

64% des ménages du territoire éligibles au parc locatif social

C'est sensiblement identique qu'en moyenne sur le département (63,3%). Ce profil se retrouve globalement sur l'ensemble des EPCI de Mayenne.

La CCPL se caractérise par la présence de ménages « un peu moins pauvres » qu'en moyenne sur le département, mais plus de « modestes ».



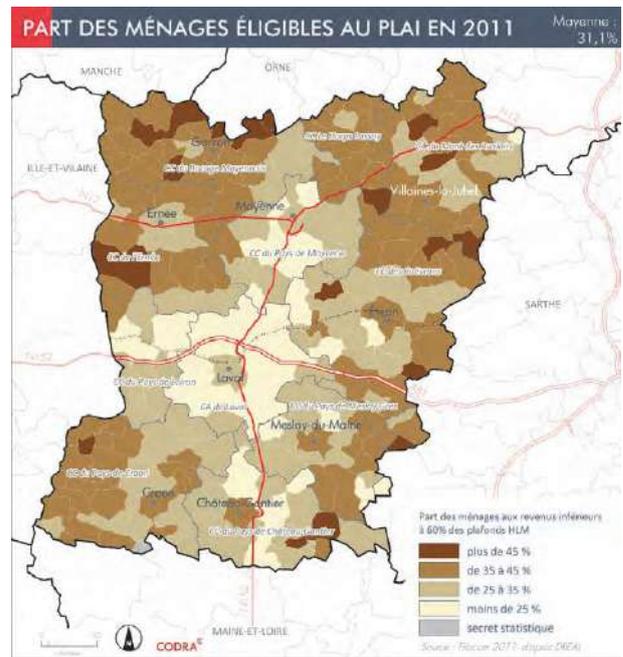
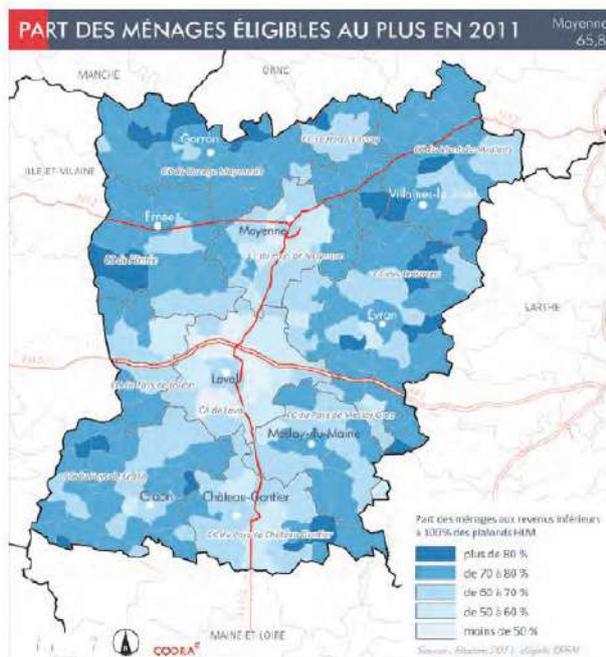


Secteur	Commune	% de ménages avec revenu	
		< 60% plafond HLM	compris entre 60% et 100% plafond HLM
1	Beaulieu-sur-Oudon	23,20%	41,44%
1	Loiron	19,73%	41,96%
1	Montjean	23,23%	41,32%
1	Ruillé-le-Gravelais	18,93%	40,24%
1	Saint-Cyr-le-Gravelais	29,67%	40,19%
2	Le Bourgneuf-la-Forêt	28,51%	42,01%
2	Bourgon	40,48%	34,92%
2	La Gravelle	25,12%	44,08%
2	Launay-Villiers	19,58%	42,66%
2	Saint-Pierre-la-Cour	23,08%	43,28%
3	La Brûlatte	17,52%	39,78%
3	Le Genest-Saint-Isle	17,99%	39,75%
3	Olivet	19,14%	43,83%
3	Port-Brillet	26,96%	43,32%
3	Saint-Ouën-des-Toits	19,05%	33,65%
CC du Pays de Loiron		23,20%	40,83%
Mayenne		28,34%	34,92%

ADIL 53 - source : Insee, DGCL, 2016 / Direction générale des Finances publiques, IRCOM 2015 (revenus 2014) /

La commune de Bourgon est la plus marquée par cette fragilité avec 75% des ménages disposant de ressources inférieures au plafond HLM. Plus globalement, ce sont les communes plutôt aux franges du Pays qui recensent les taux les plus élevés de ménages modestes.

Le PDH offrait déjà le même constat d'indicateurs de fragilité moins prégnant sur le territoire concernant les ressources des ménages.





Les ménages sous le seuil de pauvreté en 2011

	Part des ménages sous le seuil de pauvreté	Part des ménages avec des revenus < 60 % des plafonds HLM (éligibles au PLAI)
Pays de Laval et de Loiron	15 %	26 %
CA Laval Agglomération	15 %	26 %
<i>Ville de Laval</i>	10 %	31 %
CC du Pays de Loiron	13 %	27 %
Pays de Mayenne	17 %	29 %
CC du Pays de Mayenne	15 %	27 %
<i>Ville de Mayenne</i>	18 %	29 %
CC Le Horps Lassay	21 %	38 %
Pays de Château-Gontier	17 %	31 %
<i>Ville de Château-Gontier</i>	19 %	36 %
Bocage Mayennais	22 %	40 %
Mont des Avaloirs	20 %	37 %
Coëvrons	19 %	35 %
Pays de l'Ernée	20 %	37 %
Pays de Craon	19 %	35 %
Pays de Meslay Grez	19 %	34 %
Mayenne	17 %	31 %
Pays de la Loire	16 %	28 %

Source : FLOCOM 2011.

Source : PDH

La reprise démographique

Depuis 2018, plusieurs éléments contribuent à relancer l'attractivité démographique du territoire :

- **L'entreprise Delanchy** : l'un des principaux sites du Groupe Delanchy se trouve à La Gravelle, le long de l'axe Rennes-Paris. Tout d'abord implanté à Saint-Pierre-La-Cour à sa création, en janvier 1990, Frigo Transports 53 a déménagé sur le site actuel de La Gravelle en juin 1991. En 2018 se sont achevés des travaux de construction de bureaux et d'augmentation de la surface des quais et agrandissement des espaces extérieurs pour faciliter la circulation et l'accueil des poids lourds en améliorant la sécurité. Les surfaces ont été doublées. Le Groupe a aussi pour projet la construction d'un bâtiment neuf pour le siège commercial et administratif. Le groupe Delanchy compte plus de 3 200 collaborateurs, en France et en Espagne
- **La fusion avec Laval Agglomération**, effective au 1^{er} janvier 21018, qui n'était pas encore envisagée au moment de l'élaboration du diagnostic du PLUi et qui est susceptible d'être un facteur d'attractivité pour le territoire historique du Pays de Loiron, grâce à l'amélioration des services offerts à la population.
- **Des communes attractives et familiales** : certaines communes à l'image de la commune nouvelle de Loiron-Ruillé ont connu une croissance démographique significative sur la période récente (+1,9% de croissance démographique), portée par le solde naturel et le solde migratoire. Le territoire est globalement porté par ses familles, avec un indice de fécondité important et un profil familial des ménages très marqué : 2,5 pers.ménage pour Loiron-Ruillé, 2,7 pour Le Genest-Saint-Isle, 2,9 pour Beaulieu-sur-Oudon... Par ailleurs, la desserte du territoire par la ligne LGV devrait bientôt produire ses effets sur la démographie locale.
- **L'analyse des périodes précédentes** : les élus ont pour leur part pointé d'autres éléments qui contribueront à redynamiser la démographie locale. En matière démographique, la période 2008-2013 n'a pas été faste et correspond à la crise économique. En revanche, si on prend la période 1999-2013, le territoire a connu une croissance de l'ordre de 1,3%. Par ailleurs, la moyenne d'âge du territoire redescend. Récemment, le territoire a résolu la problématique de la disparition des médecins.



- **En matière économique** : le territoire se situe à proximité immédiate du Pays de Vitré, très recruteur. Est également attendu « l'effet Intermarché » avec l'implantation de sa plateforme sur la commune d'Erbrée. Les deux bassins d'emplois que sont Vitré et Laval sont très dynamiques. Argentré, Saint-Berthevin fournissent un nombre d'emplois conséquent.
- **Prix du foncier** : le prix du foncier et des impôts locaux est plus intéressant que sur le territoire de Laval

Synthèse du volet sociodémographique :

CONSTATS	ENJEUX
<p>Des évolutions démographiques contrastées entre commune et en fonction des périodes : forte croissance dans les années 2000, ralentissement depuis 2011, des signes de reprise actuellement</p> <p>Une dynamique démographique portée par les naissances</p> <p>Un profil familial encore bien marqué, mais une progression importante des familles monoparentales et des personnes seules</p> <p>Un territoire jeune, mais une progression des aînés</p>	<ul style="list-style-type: none">- Ajuster les objectifs de production de logements : une approche des besoins délicate compte tenu des oscillations des évolutions démographiques- Interroger la vocation et la fonction d'accueil du territoire dans son environnement, notamment vis-à-vis des agglomérations de Laval et Vitré.- Répondre à la diversité des ménages et aux évolutions des modes de vie : mettre le territoire en capacité d'accueillir les différents profils de ménages et assurer les parcours résidentiels- Prendre en compte la question du vieillissement dans le développement de l'offre d'habitat



1.3 Les différents segments du parc de logements

Faible diversité des statuts d'occupation : un territoire de propriétaires occupants

Le Pays de Loiron est l'EPCI où le taux de propriétaires occupants est le plus important du département, et inversement le taux de locataires (privés notamment) le plus faible.

Évolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2010.

	2010				1999			
	Propriétaires occupants	Locatif privé	Locatif social	Logés gratuits	Propriétaires occupants	Locatif privé	Locatif social	Logés gratuits
Pays de Laval et de Loiron	58 %	24 %	16 %	1 %	53 %	26 %	18 %	2 %
CA Laval Agglomération	55 %	25 %	18 %	1 %	51 %	27 %	20 %	2 %
Ville de Laval	42 %	32 %	25 %	1 %	38 %	32 %	28 %	2 %
CC du Pays de Loiron	75 %	18 %	6 %	1 %	68 %	23 %	7 %	2 %
Pays de Mayenne	64 %	26 %	9 %	2 %	59 %	28 %	10 %	3 %
CC du Pays de Mayenne	62 %	26 %	10 %	2 %	57 %	29 %	11 %	3 %
Ville de Mayenne	48 %	31 %	18 %	3 %	45 %	32 %	19 %	4 %
CC Le Horps Lassay	72 %	22 %	4 %	2 %	65 %	27 %	4 %	4 %
Pays de Château-Gontier	67 %	22 %	10 %	1 %	60 %	23 %	14 %	3 %
Ville de Château-Gontier	55 %	26 %	17 %	2 %	50 %	25 %	23 %	2 %
Bocage Mayennais	72 %	20 %	6 %	2 %	65 %	25 %	7 %	3 %
Mont des Avaloirs	73 %	19 %	6 %	2 %	67 %	21 %	8 %	4 %
Coëvrons	70 %	21 %	8 %	1 %	64 %	24 %	9 %	3 %
Pays de l'Ernée	71 %	21 %	7 %	1 %	63 %	25 %	9 %	3 %
Pays de Craon	73 %	19 %	7 %	1 %	66 %	24 %	8 %	3 %
Pays de Meslay Grez	72 %	20 %	7 %	1 %	65 %	25 %	8 %	3 %
Mayenne	65 %	23 %	11 %	1 %	60 %	25 %	13 %	3 %

Source : INSEE 2010.

Source : PDH

En particulier, le Pays de Loiron est le **seul territoire** où le nombre de logements locatifs privés a diminué entre 1999 (1216 logements) et 2010 (1160 logements).

Évolution du locatif privé entre 1999 et 2010

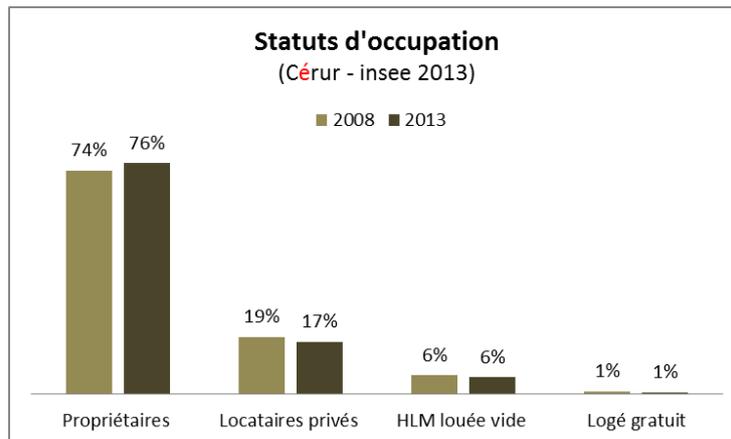
	2010		1999	
	Volume	Part	Volume	Part
Pays de Laval et de Loiron	11 903	24,4 %	10 770	26,1 %
CA Laval Agglomération	10 742	25,4 %	9 554	26,6 %
Ville de Laval	8 048	31,7 %	7 294	31,7 %
CC du Pays de Loiron	1 160	18,1 %	1 216	22,7 %
Pays de Mayenne	4 001	25,6 %	3 883	28,3 %
CC du Pays de Mayenne	3 347	26,4 %	3 156	28,8 %
Ville de Mayenne	1 941	30,8 %	1 864	31,7 %
CC Le Horps Lassay	654	22,3 %	727	26,6 %
Pays de Château-Gontier	2 698	21,9 %	2 410	23,4 %
Ville de Château-Gontier	1 409	25,9 %	1 208	25,2 %
Bocage Mayennais	1 730	20,4 %	2 037	25,0 %
Mont des Avaloirs	1 451	19,2 %	1 475	21,0 %
Coëvrons	2 400	20,7 %	2 472	23,9 %
Pays de l'Ernée	1 824	21,4 %	1 923	25,1 %
Pays de Craon	2 201	19,1 %	2 442	23,8 %
Pays de Meslay Grez	1 116	19,6 %	1 183	24,6 %
Mayenne	29 324	22,6 %	28 595	25,2 %

Source : INSEE 2010.

Le poids des propriétaires tend à progresser dans le territoire. Dans le Pays de Loiron, il atteint de telles proportions qu'il met en péril la diversité de l'offre d'habitat, et donc de peuplement. Ainsi, avec seulement 14



de logements locatifs, la question de la capacité du territoire à loger un certain nombre de profils de ménages, tels que les jeunes, jeunes actifs, seniors, ménages en séparation, etc., se pose avec acuité.



Le secteur 2 se distingue avec légèrement moins de propriétaires (74%) et un taux de locatif privé (19%) et public (7%) plus élevé que sur les autres secteurs.

A l'image du territoire, marqué par la présence de familles (couples enfants ou monoparentaux), la taille des ménages reste élevée quel que soit le statut d'occupation.

On peut néanmoins observer des disparités au sein des trois secteurs : des ménages plus petits sur la partie ouest (secteur 2), des ménages « plus familiaux » en secteur sud :

	Ensemble ménages	Propriétaires	Locataires privés	HLM louée vide	Logé gratuit
secteur 1	2,66	2,75	2,38	2,38	1,46
secteur 2	2,46	2,61	2,04	2,06	2,00
secteur 3	2,50	2,61	2,13	2,04	2,67
CCP Loiron	2,53	2,65	2,17	2,10	2,13
MAYENNE	2,28	2,43	1,93	2,04	2,14

©Insee 2013 Sources : Insee, Recensements de la population

Un décalage entre structuration de l'offre et structuration de la population

Le Pays de Loiron est le territoire où le poids des grands logements est le plus important du département.



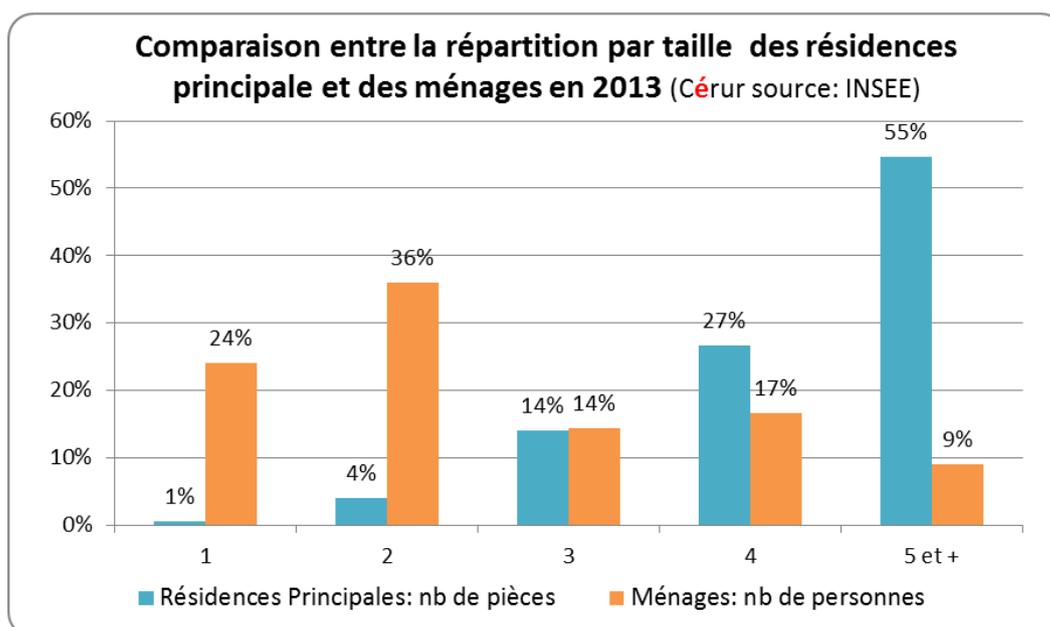
Typologie des résidences principales

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Pays de Laval et de Loiron	4 %	10 %	19 %	24 %	42 %
CA Laval Agglomération	5 %	11 %	19 %	24 %	41 %
<i>Ville de Laval</i>	8 %	16 %	24 %	24 %	28 %
CC du Pays de Loiron	1 %	4 %	15 %	27 %	54 %
Pays de Mayenne	2 %	9 %	16 %	26 %	47 %
CC du Pays de Mayenne	2 %	9 %	16 %	26 %	47 %
<i>Ville de Mayenne</i>	5 %	14 %	19 %	25 %	36 %
CC Le Horps Lassay	1 %	7 %	17 %	27 %	48 %
Pays de Château-Gontier	2 %	7 %	16 %	26 %	50 %
<i>Ville de Château-Gontier</i>	3 %	11 %	20 %	27 %	38 %
Bocage Mayennais	1 %	5 %	17 %	29 %	48 %
Mont des Avaloirs	2 %	8 %	20 %	29 %	42 %
Coëvrons	2 %	7 %	17 %	28 %	46 %
Pays de l'Ernée	2 %	5 %	17 %	28 %	48 %
Pays de Craon	1 %	5 %	15 %	26 %	54 %
Pays de Meslay Grez	1 %	5 %	14 %	28 %	52 %
Mayenne	3 %	8 %	17 %	26 %	46 %
Pays de la Loire	4 %	10 %	18 %	26 %	43 %

Source : INSEE 2010.

Source : PDH

Plus de la moitié du parc est composée de grands logements alors que plus de la moitié des ménages est de petite taille.



On peut donc estimer une forte sous-occupation d'un grand nombre de logements sur le territoire.

L'enjeu du PLU sera de permettre la diversification de l'offre (et donc de la typologie des logements) pour répondre aux mieux aux besoins et s'approcher de la réalité de population du territoire. Surtout, il s'agit de ne pas spécialiser davantage le territoire par la production de logements familiaux (et donc de grande taille).



Des difficultés repérées quant au confort énergétique des logements

Si le part de ménages aux ressources modestes (< 60% des plafonds HLM) est modérée sur le territoire, on constate néanmoins des recours au FSL¹³ pour maintien dans le logement (impayés de factures eau-énergie) – 144 demandes formulées en 2013 – laissant supposer des difficultés budgétaires pour certains habitants.

Un phénomène de vacance est repéré dans certains logements locatifs sociaux (notamment PLAI et conventionnés très sociaux)¹⁴ lié notamment à des problèmes de localisation et/ou de médiocres performances énergétiques. *L'entretien avec Mayenne Habitat n'a pas permis d'aller plus loin sur cette question, la vacance est globalement faible au sein du parc, et l'observatoire de l'ADIL ne recense que 7 logements vacants en 2015).*

Dans le parc locatif privé, des situations de mal logement sont repérées (indignité, précarité énergétique). Les logements peuvent être occupés (et enregistrer une forte rotation) ou vacants.

- Sur la question du traitement des situations de mal logement, le pôle habitat indigne recensait, en 2012, **2 situations de logements locatifs privés remontées au pôle** (cf. PAC Etat). Pour autant, des besoins persistent, et le pôle focalise l'attention sur les logements occupés sans pour autant négliger le fait qu'il existe un potentiel de logements, vacants et très dégradés, à remettre sur le marché sur la CCPL.
- Dans le cadre du protocole Habiter Mieux signé entre le Département et la CCPL (signature en 2012 – durée 2 ans renouvelable) 21 logements de propriétaires occupants ont bénéficié de travaux depuis 2011. L'ANAH estime à 773 le nombre de PO éligibles

Un tiers du parc de logements jugé de « mauvaise qualité de construction »

Près de 33% des logements sont en classement cadastral¹⁵ 6¹⁶ (26%) et 7- 8¹⁷ (6%).

Le tableau ci-dessous décline la part des logements concernés pour chacune des communes du territoire :

¹³ FSL : Fonds de solidarité pour le logement

¹⁴ Diagnostic Habitat 2014

¹⁵ Définition : Le classement cadastral correspond à la base de l'évaluation de la valeur locative par la DGI. Il existe 8 catégories, de la catégorie 1 "grand luxe" à la catégorie 8 "très médiocre" en passant par la 6 "ordinaire" et la 7 "médiocre". Il est un indicateur de la qualité globale des logements selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.

La variable « classement cadastral » est à utiliser avec précaution en raison d'une actualisation de l'information consécutive à des travaux d'amélioration perfectible. En effet, contrairement aux constructions nouvelles, aux additions de construction et aux changements d'affectation, les travaux d'amélioration intérieure ne sont pas soumis à déclaration obligatoire.

¹⁶ Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens

¹⁷ Catégorie 7 : Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène

Catégorie 8 : Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité



Secteur	Nom de la commune	Part des logements en classement cadastral 6 en 2013 (Filocom)	Part des logements en classement cadastral 7 et 8 en 2013 (Filocom)
1	Beaulieu-sur-Oudon	34,98%	16,26%
1	Loiron	29,74%	4,25%
1	Montjean	26,86%	7,67%
1	Ruillé-le-Gravelais	15,89%	7,40%
1	Saint-Cyr-le-Gravelais	31,80%	8,37% - 12,55%
2	Le Bourgneuf-la-Forêt	30,31%	6,40%
2	Bourgon	31,99%	10,10% - 13,47%
2	La Gravelle	32,37%	4,56% - 8,30%
2	Launay-Villiers	24,84%	0,00% - 6,83%
2	Saint-Pierre-la-Cour	17,57%	5,75%
3	La Brûlatte	25,57%	8,52%
3	Le Genest-Saint-Isle	13,23%	4,99%
3	Olivet	33,33%	10,26% - 15,38%
3	Port-Brillet	38,37%	2,38%
3	Saint-Ouën-des-Toits	22,68%	4,28% - 5,71%
	CC Pays de Loiron	26,14%	6,16%

ADIL 53 - source : Insee, Recensement de la population (RP) 2013 ; DGCL, 2016 / Filocom 2013 d'après DGI / PPI 2013 / ADIL de la Mayenne

Les communes de Beaulieu-sur-Oudon et Olivet sont particulièrement marquées par un poids élevé de ces logements « potentiellement dégradés »¹⁸ et de nombreuses communes affichent un taux supérieur à 30% de logements en catégorie 6 (qualité de construction médiocre). La répartition reste diffuse sur l'ensemble du territoire et aucun secteur ne se démarque en particulier. Le niveau de revenus sur le territoire étant peu élevé, il s'agira d'être vigilant sur le potentiel de rénovation des ménages pour assurer le confort des logements.

Néanmoins, le Pays de Loiron n'observe pas les taux les plus élevés du département. La CC du Pays de Meslay-Grez, à titre d'exemple, enregistre près de 50% de son parc en classement 6/7/8. Le Pays Loiron enregistre le 4^{ème} taux le plus faible sur les 11 EPCI du département.

¹⁸ Notons là encore qu'une des limites de l'exercice est de ne pouvoir disposer du volume des logements concernés (les sources Filocom ne sont fournies qu'en pourcentage).



Moins de 4% du parc privé potentiellement indigne

Évolution de l'habitat indigne entre 2007 et 2011

	Volume en 2011	Part en 2011	Volume en 2007	Part en 2007
Pays de Laval et de Loiron	1 138	Nc	1 249	Nc
CA Laval Agglomération	861	2,5 %	951	3,1 %
CC du Pays de Loiron	277	4,3 %	298	5,1 %
Pays de Mayenne *	564	Nc	613	Nc
CC du Pays de Mayenne	303	2,8 %	327	3,2 %
CC Le Horps Lassay	261	8,7 %	286	10,0 %
Pays de Château-Gontier	521	4,7 %	586	5,7 %
Bocage Mayennais	813	9,8 %	903	11,2 %
Mont des Avaloirs	537	Nc	575	Nc
CC des Avaloirs	364	8,4 %	396	9,5 %
CC de Villaines la Juhel	173	5,7 %	179	6,2 %
Coëvrons	773	7,6 %	820	7,9 %
Pays de l'Ernée	664	8,1 %	725	9,3 %
Pays de Craon	810	7,4 %	881	8,5 %
Pays de Meslay Grez **	403	7,6 %	412	8,4 %
Mayenne	6 263	5,3 %	6 820	6,2 %

Source : PPPI - CD-ROM ANAH 2011 et 2009, d'après DDT 53.

* Sans Saint-Georges-Buttavent / ** Sans Bouessay

Source PDH

Le Pays de Loiron enregistre l'un des plus faibles taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI)¹⁹ du département : 3,67% en 2013 pour 3,36% en moyenne sur le département et reste en 4^{ème} position sur les 11 EPCI du territoire.

- 1,6% des logements sont classés en B1 (résidences principales privées de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté), c'est moins qu'en moyenne départementale (2,21%)
- Le taux des logements classés en B2 (RP privées de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté) et B3 (ou "noyau dur" : RP privées classées en 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté) sont relativement identique aux moyennes du département (respectivement 2% et 0,48%)

Si ces taux restent peu élevés, ils n'en demeurent pas moins une préoccupation au regard du niveau de ressources des ménages occupant ces logements. La précarité énergétique reste également une préoccupation forte de l'Etat, et une vigilance accrue devra être portée sur le confort des logements.

Des procédures engagées par les communes sur des logements dégradés et vacants

Deux communes du territoire indiquent avoir pris des mesures d'arrêt de péril et arrêté d'insalubrité (Source : questionnaire communal juillet 2016):

¹⁹ La méthode de repérage du Parc Privé Potentiellement Indigne est avant tout un instrument de cadrage statistique de repérage et d'approche des problématiques du parc privé de mauvaise qualité par grands territoires : département, pays, communauté de communes, grandes agglomérations... Elle ne fonctionne pas à l'adresse et ne permet donc pas d'identification des immeubles à traiter dans une perspective opérationnelle sur des périmètres restreints

Les données PPPI ne sont diffusables qu'au niveau de l'EPCI. On distingue trois sous-groupes de classification :

B1 : résidences principales privées de catégorie 6 (classement cadastral), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté

B2 : résidences principales privées de catégories 7 et 8 (classement cadastral), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150% du seuil de pauvreté

B3 ou "noyau dur" : Résidences principales privées de catégories 7 et 8 (classement cadastral), occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70% du seuil de pauvreté

Total PPPI : B1 + B2 (les logements classés en B3 sont déjà comptés en B2, B3 étant un niveau de détail supplémentaire de B2)



Commune	Adresse de l'immeuble + Coordonnées cadastrales		Désordres constatés (pénil/insalubrité/ saturnisme / vétusté)	Procédure (arrêté, mise en demeure)	Date d'émission	nombre de logements concernés	Commentaires (désordres constatés, profil des occupants)
	N° voie	Nom de la voie					
BOURGON	1	Rue de Normandie	Pénil	Arrêté	21/10/2013	1	Vacant, toiture et murs dangereux
	24	Rue d'Anjou	Insalubre	-	-	1	Vacant, inhabitable
		La Brécinière	Insalubre	-	-	1	Vacant, inhabitable
		Le Grand Lattay	Insalubre	-	-	1	Vacant, inhabitable
OUIVET	8	Rue de la Borderie	Insalubrité, vétusté	Mise en demeure	25/09/2015	3	Depuis la mise en demeure, ces logts n'ont pas été reloués à notre connaissance. Les travaux n'ont pas été exécutés
		La Blottaie	Insalubrité, vétusté	Mise en demeure			

D'autres situations seraient signalées sur les communes de St Pierre la Cour et La Brûlatte²⁰...

Les rencontres des communes ont mis en évidence la présence de « marchands de sommeil » et de logements relativement vétustes, sans pour autant entrer dans les conditions de dégradation de l'ANAH permettant d'engager des procédures et/ou de proposer un accompagnement. Dans le cadre du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), un élu référent est désigné sur chaque EPCI (ici, le maire de Loiron-Ruillé) pour rendre compte de l'activité sur le territoire. Pour autant, ce type de situation, ne relevant pas directement du « mal logement », laisse les communes dépourvues de solutions. Hors cadre du PLUI, une ingénierie pourrait être mise en place, en partenariat avec le PDLHI pour organiser une chaîne de négociation avec les propriétaires concernés et organiser la rénovation de logements.

Les résultats de l'OPAH

Cf. Document de bilan datant de 2009 (OPAH Mai 2006-Avril 2009)

- Les **propriétaires occupants** (PO) : un bilan relativement positif
 - 73% des objectifs de l'OPAH ont été atteints (147 logements pour un objectif de 200 logements), et constat d'une montée en puissance des réalisations sur la dernière année de mise en œuvre du dispositif (95% des objectifs atteints, contre seulement 35% sur l'année 2007-2008 et 72% 2006-2007)
 - Un seul dossier de sortie d'insalubrité (objectif 10 logements)
 - Sept logements ont fait l'objet d'une acquisition
 - 60% des ménages aidés ont plus de 60 ans
 - 366 demandes n'ont pas été satisfaites : 57% pour dépassement des plafonds, 7% pour acquisition via PTZ Etat (donc impossibilité de solliciter l'ANAH), et 23% travaux non subventionnables
 - Ces « demandes sans suite » peuvent **poser question pour la mise en place d'une politique habitat sur le territoire et notamment l'intérêt de mettre en place des aides spécifiques de la CCPL** (à la rénovation, acquisition...) sur ses critères de ressources.
- Les **propriétaires bailleurs** (PB)/ le parc locatif : un bilan en deçà des objectifs
 - 37% des objectifs atteints (45 logements sur 120 visés)
 - « Reprise après un effondrement de la demande des propriétaires bailleurs au cours de la seconde année (15% dossiers réalisés). Il semble que des projets, financièrement plus lourds que la moyenne classique des dossiers, aient été différés jusqu'à la troisième année »
 - Des subventions qui diffèrent selon l'engagement de location du PB : complément de 10% du Pays Loiron sur loyers conventionnés ordinaires (23 logements concernés), compléments de 10% CCPL et 10% Département pour les conventionnements très sociaux (2 logements concernés, repérés via MOUS HI).
 - Dans le cadre d'une sortie d'insalubrité (5 dossiers), une aide moyenne de 25.000€/logement (et une moyenne de 76.000€ de travaux par logements)
 - Seuls 40% des personnes rencontrées ont données suite à leur projet : « Les raisons de l'abandon par le propriétaire de sa demande peuvent variées, coût de l'investissement, âge du

²⁰ P.39 du Diagnostic habitat 2014, demande en logement et marché vu par les élus communaux

baillieur, difficulté de trouver des bâtiments à acheter dans un secteur où la pression des accédants à la propriété reste élevée... Mais un certain nombre de contacts n'ont pu aboutir car les travaux restaient relativement importants malgré une aide cumulée des investisseurs, car, on note peu de logements vacants sur le secteur du Pays de Loiron et restent à réhabiliter des logements très vétustes, ou des bâtiments annexes, dont le coût de réhabilitation est très élevé » (p.16). → Ce constat reste à relier aux caractéristiques du parc vacant aujourd'hui, et renvoie encore une fois à la question de mise en place de dispositif d'aides spécifiques à l'échelle de la CCPL pour favoriser la reprise et rénovation du parc.

Globalement, la seconde année de mise en place du dispositif (2007-2008) a été particulièrement difficile (très faible taux de réalisation des objectifs pour les PO comme PB. Par contre, report des engagements financiers sur la 2nd année (dépassement des budgets prévus pour cette deuxième année).

Des résultats peu concluants en termes de traitement de l'habitat insalubre ou indigne → pose la question du repérage et signalement des situations sur le territoire, en lien avec le pôle départemental.

Le programme Habiter Mieux

En Mayenne, un document de protocole du Programme Habiter Mieux est signé entre le Département et l'EPCI (annexe du Contrat Local d'Engagement - CLE) couvrant la période 2014 à 2017. Ce protocole est reconduit tous les 2 ans.



Source : PDH

Le contrat actuel signé pour deux ans sur 2018/2019 entre la CCPL l'ANAH vise à **aider 40 propriétaires/an (occupants modestes ou non occupants modeste) sur la durée du protocole (2 ans)**, soit 20 logements par an.

Par ce protocole, la CCPL et ses communes membres s'engagent « au repérage des logements les plus énergivores occupés par des propriétaires aux revenus modestes, confrontés ou non à des situations d'impayés, en :

- mobilisant leurs services sociaux et de proximité dans l'identification des ménages propriétaires,



- organisant en tant que de besoin des visites à domicile,
- mobilisant et en accompagnant les acteurs de proximité susceptibles de relayer l'information auprès des ménages éligibles (acteurs de l'aide à domicile notamment).»

Le nombre de dossiers financés entre 2012 et 2014 montre que ces objectifs ont été dépassés sur 2014 et 2015, et pourraient, à terme, l'être également d'ici fin 2016 :

	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Beaulieu-sur-Oudon	1	3	1	0	1	6
Le Bourgneuf-la-Forêt	0	2	4	4	0	10
Bourgon	0	0	1	2	1	4
La Brûlatte	1	1	4	2	0	8
Le Genest-Saint-Isle	1	2	3	6	2	14
La Gravelle						
Launay-Villiers	0	2	0	2	0	4
Loiron - Ruillé	0	2	4	5	1	12
Montjean	2	1	0	1	0	4
Olivet	0	1	1	1	0	3
Port-Brillet	0	4	3	2	4	13
Saint-Cyr-le-Gravelais	0	1	1	1	0	3
Saint-Ouën-des-Toits	1	0	2	1	2	6
Saint-Pierre-la-Cour	1	3	6	3	1	14
CCP Loiron	7	22	30	30	12	101

source : ANAH programme Habiter Mieux - données arrêtées avril 2016

La CCPL participe à hauteur de 500€/dossier pour l'aide aux travaux (61 dossiers financés aujourd'hui sur les 101), dans le cadre du FART. Le département accorde une aide financière aux travaux dans les mêmes conditions que l'ASE (aide à la solidarité écologique). Ainsi, pour tout propriétaire occupant du territoire, le montant de l'ASE s'élève à 4 000€ par dossier.

Pour les logements relevant du programme d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique du département, et pouvant bénéficier de l'aide de solidarité énergétique, le Conseil général complète cette aide à hauteur de 1 000 €.

Des actions de communication en faveur de la rénovation énergétique

Depuis mars 2011, la CCPL propose un *Guide de l'habitant* élaboré dans le cadre de la Charte urbanistique et Paysagère du Pays de Loiron pour accompagner les ménages dans leurs démarches de construction/rénovation ou aménagement.



Aménager...

Le jardin, une autre pièce à vivre
Le jardin est la continuité de la maison, il est vu depuis les pièces à vivre, depuis la terrasse. Il est aussi la première étape de l'extension de la propriété. Son aménagement est donc très important. Il s'agit :
- de saisir l'opportunité depuis les vases de la maison,
- de réfléchir aux fonctionnalités que vous souhaitez lui donner : espace de pose (terrasse, tonnelle, pergola...), espace de jeux, potager...
- de choisir des matériaux simples et respectueux de l'environnement (ex : bois locaux non traités, revêtements du sol perméable comme les gravillons, la grève).

La clôture, le lien avec l'extérieur
Elle n'est tout d'abord pas obligatoire ! Sa présence, sa hauteur et sa composition sont fonction de votre façon de vivre - le jardin et la maison peuvent être plus ou moins visibles de la rue et du voisinage.
Matériau, végétation ou motif : elle peut être composée de matériaux divers mais doit toujours rester en cohérence avec le bâti.

Les végétaux, le bon choix
Il est préférable de privilégier les espèces locales pour une bonne intégration avec le paysage urbain. Ce sont ces mêmes espèces qui demandent le moins d'entretien (taille et arrosage réduits car elles sont adaptées au sol et au climat). Pour la liste des végétaux vous pouvez vous renseigner auprès du CAUE (voir ci-contre).

Adresses utiles

Pour vous faire accompagner
Le CAUE (Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement) de la Mayenne, organise également des conseils gratuits aux particuliers dans divers endroits de construction de rénovation ou d'aménagement.
CAUE 53, 2 rue de l'Émailloire, 53 000 Laval
tél + 02 43 56 41 79 - www.cmae53.com

Pour se renseigner sur les contraintes d'urbanisme
Les maires : consulter les règlements du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou du POS (Plan d'Occupation des Sol) et le règlement du lotissement s'il y a lieu. Ils précisent les règles que vous devez respecter. Elles sont en effet valables d'une commune à l'autre. S'il n'existe pas de PLU ou de POS, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.
Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), 6 rue ariétois et à proximité d'un monument historique.
SDAP 53, 7 rue des Feuilles de Passer, 53 000 Laval
tél + 02 43 53 90 53

Pour les infos sur les énergies renouvelables
Le Point Info Énergie, propose des conseils et des solutions sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables, sur les aides possibles.
Point Info Énergie 53, 26 rue de l'Assommoir, BP 637, 53 000 Laval - tél + 02 43 94 47 66
www.info-energie-paysdeloiron.fr

Pour toute information sur l'habitat dans le Pays de Loiron
L'Association départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL 53), est un centre d'information sur le droit, le financement, la faisabilité du logement.
ADIL - 21, rue de l'Assommoir - 53000 LAVAL
Tél. 02 43 69 52 00
www.adil.org

Ce guide a été élaboré dans le cadre de la Charte urbanistique et paysagère du Pays de Loiron, à l'initiative de :
Le Communauté de Communes du Pays de Loiron
Maison de pays - BP 03 - 53320 LOIRON
Tél. 02 43 02 19 31 - www.ccpaysdeloiron.fr

Construire, rénover, aménager

son habitat, son jardin

Guide
Les points clés

Mais ce document semble méconnu, et il n'existe pas à ce jour d'indication sur la distribution de ce guide et ces impacts pour les résidents du territoire. Le service logement de la CCPL n'en a pas connaissance, et il se pourrait que ce guide n'existe plus...

Pour autant, le relais semble fonctionner pour orienter les particuliers vers les acteurs du territoire ADIL et/ou ANAH.

Des impacts positifs du PTZ et Eco-PTZ sur la rénovation du parc ancien, et plus globalement la revitalisation des centres-bourgs

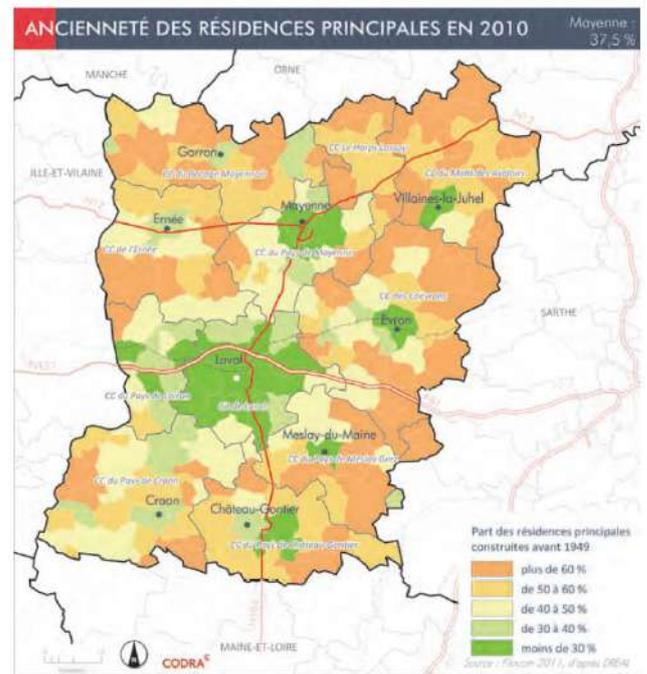
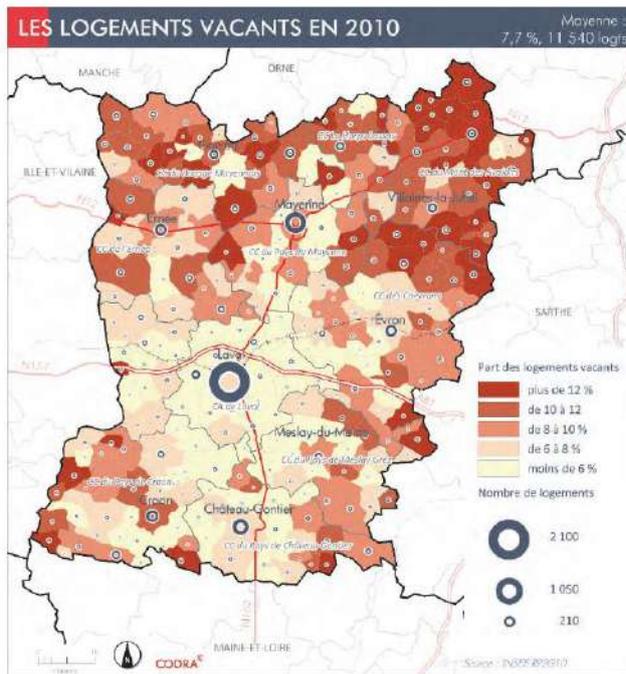
La DDTM remarque une diminution des subventions accordées par l'ANAH liée à la montée en puissance des PTZ en acquisition-amélioration.

Exemple cumul possible PTZ-Acquisition-Amélioration + Eco-PTZ : pour l'acquisition d'un bien ancien (50-60€ sur le territoire), les conditions du PTZ-AA étant de réaliser des travaux couvrant à minima 25% du montant d'acquisition, on peut ainsi réaliser une extension du logement pour atteindre les 25%. Les travaux n'ayant pas touché aux économies d'énergie, il est ensuite possible de contracter un éco-PTZ pour réaliser les travaux d'économie d'énergie.

Il n'est pas possible actuellement de disposer de données chiffrées permettant d'objectiver le phénomène, mais des bilans pourraient être réalisés dans les années à venir.

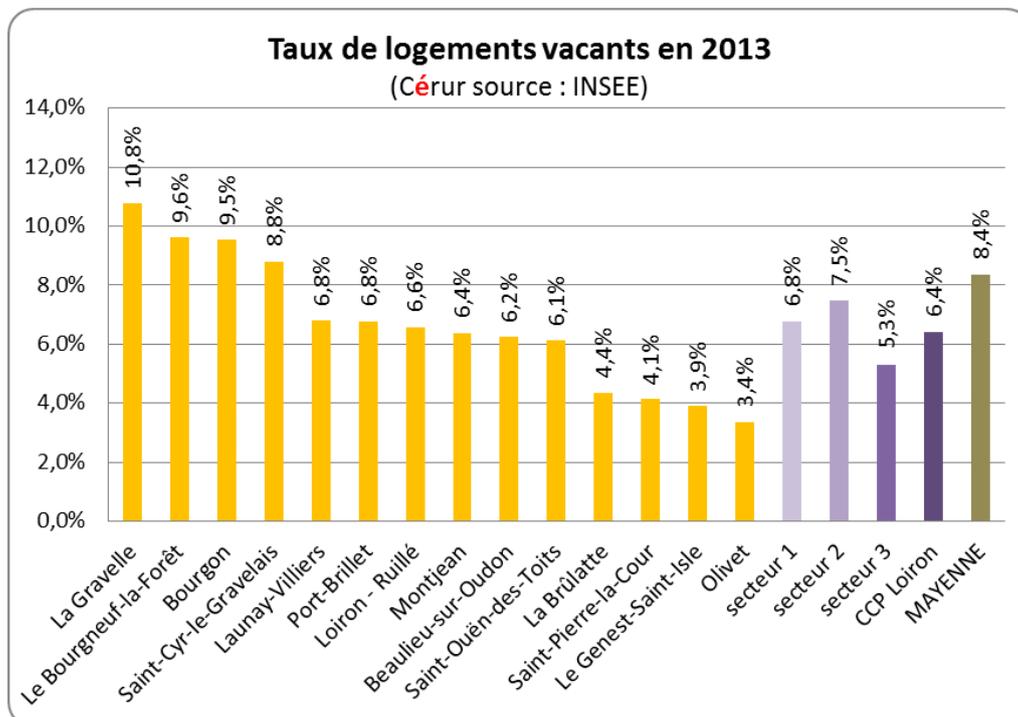
Une accélération du phénomène de vacance

En dehors de La Gravelle, le Pays de Loiron faisait partie des territoires les plus épargnés par la vacance de logements en 2010, grâce notamment à un parc plus récent que sur d'autres territoires mayennais.



Mais le taux de logements vacants croît de façon continue, passant de 5% du parc de logements en 2008, 5,7% en 2010 à **6,4% en 2013 (460 logements)**. Malgré un taux inférieur à la moyenne départementale (8,4%), le Pays de Loiron enregistre croissance deux fois plus rapide que celle observée sur le département : +34% entre 2008 et 2013 (soit +6% de croissance moyenne annuelle) contre 15% sur le département (+2,8% de croissance moyenne annuelle).

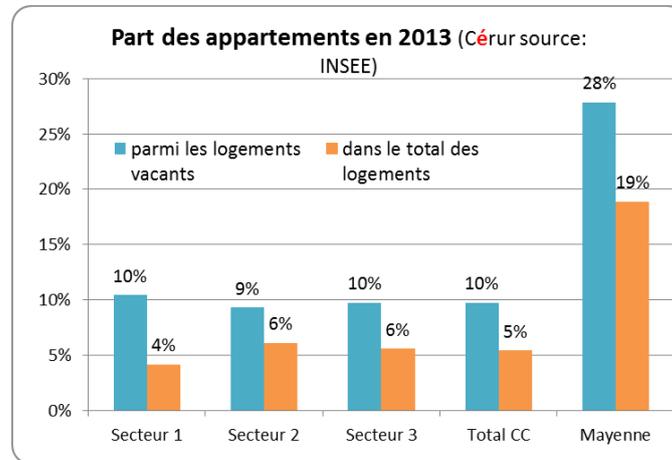
Autre point, lors du diagnostic réalisé en 2014, seule la commune de La Gravelle notait un taux particulièrement élevé (12%). Elles sont désormais quatre communes à voir leur taux progresser et dépasser la moyenne de l'EPCI.



NB : la commune de Le-Bourgneuf-la-Forêt a mis en place une taxe sur les logements vacants depuis plus de 2 ans. La généralisation de cette pratique pourrait être interrogée dans le cadre de la démarche.

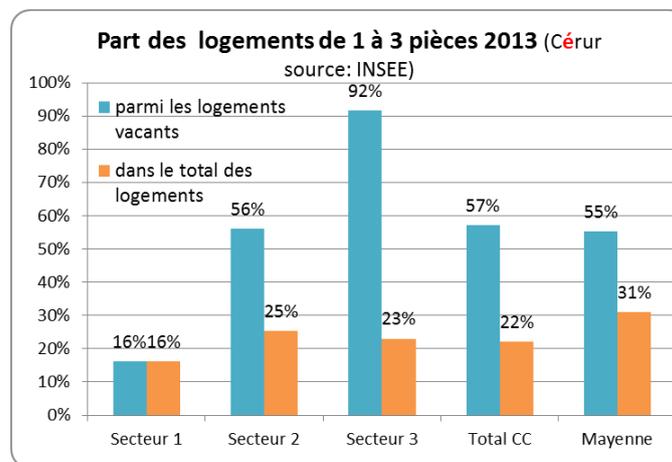
Une vacance qui touche les petits logements

A l'image des territoires ruraux, marquée par la maison individuelle, les appartements enregistrent globalement plus de vacance alors que leur poids au sein du parc total est très faible. Le parc collectif représente 5% de l'ensemble du parc de logements mais 10% des logements vacants sont dans le parc collectif, et cette répartition est sensiblement identique sur l'ensemble du territoire.



Il en ressort néanmoins que **90% des logements vacants sont des maisons**, soit 415 maisons vacantes pour 45 appartements.

Les caractéristiques des logements vacants laissent apparaître une part élevée des logements de petite taille (inférieurs à 3 pièces) alors que ceux-ci sont peu présents au sein du parc : 57% des logements de moins de 3 pièces sont vacants alors qu'ils ne représentent que 22% des logements.



L'analyse par secteurs montre des écarts importants quant à la concentration de la vacance sur ces logements :

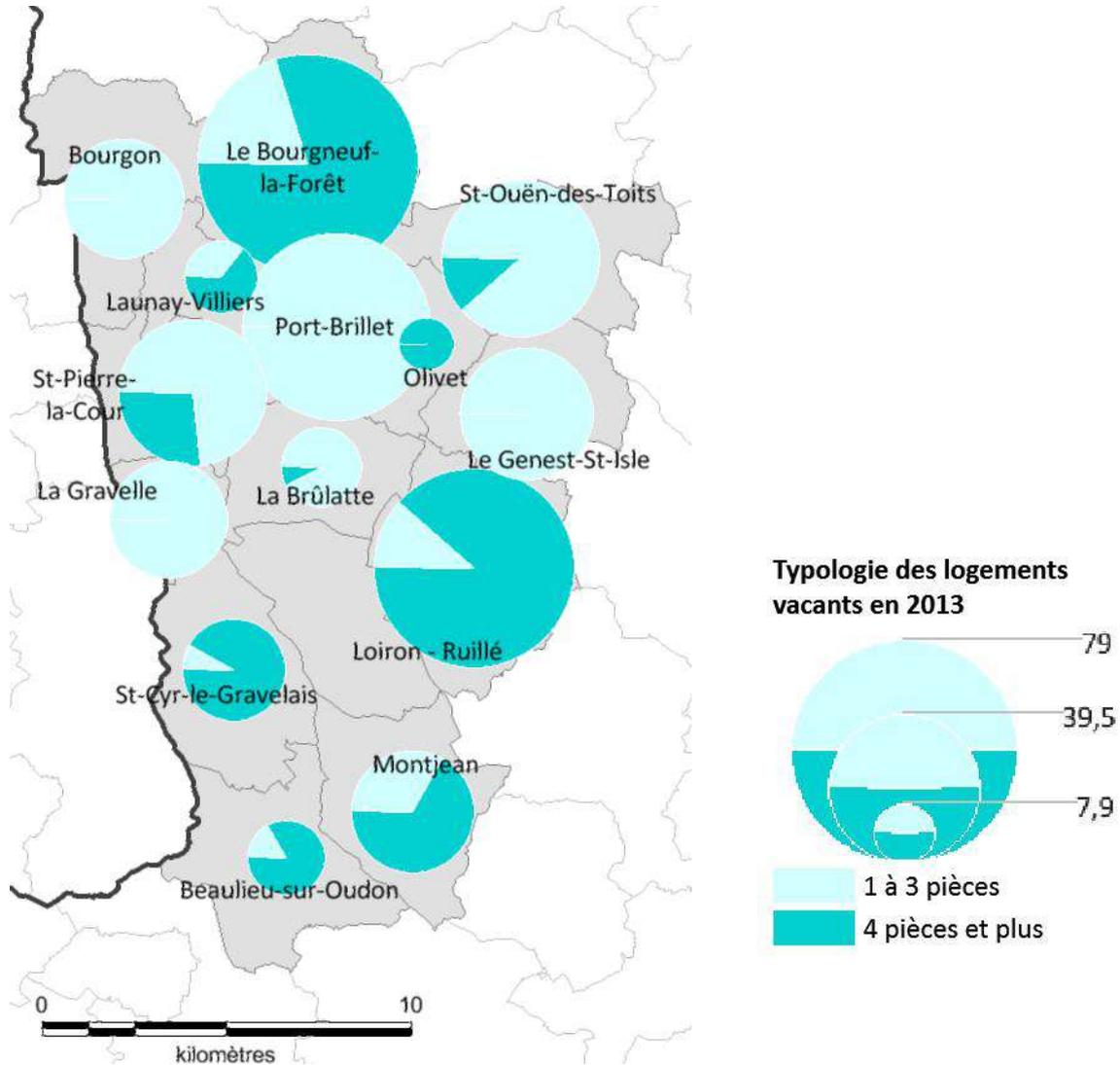
- Sur le secteur 3 la quasi-totalité des logements vacants sont des logements de moins de 3 pièces alors qu'ils ne représentent que 23% du parc de logement (ce constat est-il à mettre en perspective avec le profil familial ? avec un type/une typologie d'habitat en particulier (voir avec l'analyse patrimoniale et morphologique du bâti) ? la baisse du solde migratoire et donc un « turn over » sur ces logements ?...)
- En moindre mesure, plus de la moitié du parc vacant en secteur 2 concerne les petits logements
- Seul le secteur 1 observe une répartition plus « équilibrée » dans les caractéristiques de son parc vacant

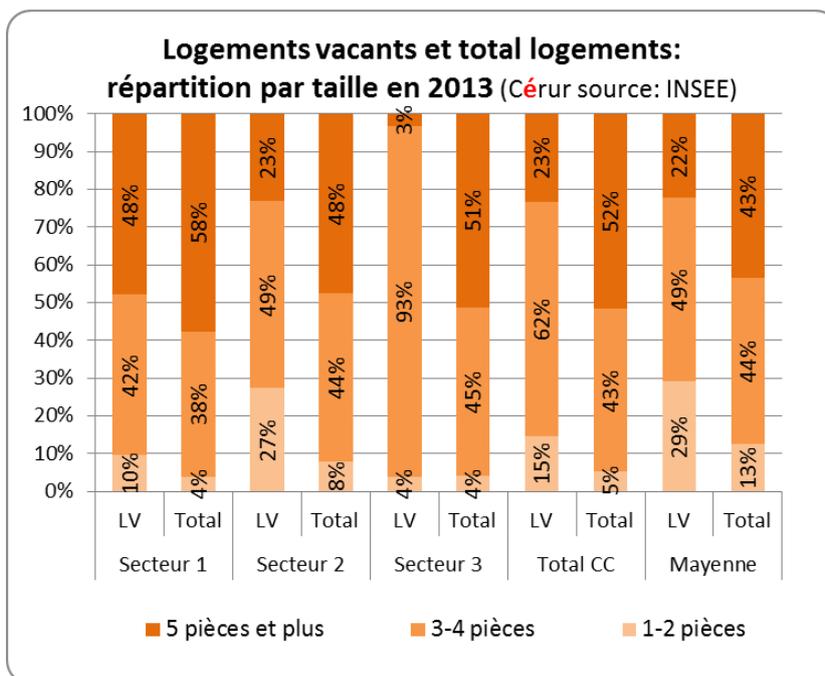
Ces constats interrogent quant à l'état de ces logements et leur place sur le marché, outre leur potentielle inadéquation à la demande orientée sur un plus grand nombre de pièces vis-à-vis de ménages familiaux. Des questions se posent également quant au lien à faire avec les conclusions de la précédente OPAH sur l'état du



parc vacant : décalage avec les prix du marché au regard du volume de travaux à réaliser ? Faible rentabilité pour de potentiels investisseurs privés ?...

La carte et le graphique ci-dessous rendent compte de la répartition (par nombre de pièces) des logements vacants par rapport à leur répartition sur l'ensemble du parc de logement :





Une vacance principalement conjoncturelle ?

Seuls 2% du parc vacant l'est depuis au moins 3 ans en 2013²¹ (équivalent à une dizaine de logements). C'est l'un des taux les plus faibles des moyennes observées sur le département, et inférieur à la moyenne départementale (3,34%).

ECHELLE	NOM	Part des logements vacants en 2013 (Filocom)	Part des logements vacants depuis au moins 3 ans en 2013 (Filocom)
		LVF2013	LV3F2013
EPCI	CA de Laval Agglomération	5,62%	1,41%
	CC de l'Emée	10,15%	4,50%
	CC de Sablé-Sur-Sarthe (cne. Bouessay)	4,79%	ND
	CC des Coëvrons	8,58%	3,55%
	CC du Bocage Mayennais	12,44%	6,07%
	CC du Mont des Avaloirs	13,30%	7,31%
	CC du Pays de Château-Gontier	7,85%	2,21%
	CC du Pays de Craon	9,50%	3,59%
	CC du Pays de Loiron	6,59%	2,09%
	CC du Pays de Meslay-Grez	7,82%	3,30%
	CC Mayenne Communauté	10,01%	4,58%
Département	Loire-Atlantique	5,81%	1,12%
	Maine-et-Loire	7,59%	1,88%
	Mayenne	8,46%	3,34%
	Sarthe	8,52%	2,59%
	Vendée	5,36%	1,47%
Région	Pays de la Loire	6,69%	1,74%

© ADIL 53 - source : Insee, Recensement de la population (RP) 2013 ; DGCL, 2016 / Filocom 2013 d'après DGI / RPLS 2015 / ADIL de la Mayenne

²¹ Fichier FILOCOM 2013 – source Adil - Géomayenne



LA VENTILATION DE L'OBJECTIF DE RECONQUÊTE DU PARC VACANT PAR EPCI

	Parc vacant en 2010	Parc vacant en 2010	Objectif de reconquête du parc vacant en six ans et acuité par EPCI
Nord Mayenne	5 940	9,4 %	415 logements, soit 11,5 % de la production en logements
Pays de Mayenne	1 545	8,5 %	+++
Bocage Mayennais	1 122	10,3 %	++++
Mont des Avaloirs	1 256	12,4 %	++++
Coëvrons	1 164	8,3 %	+++
Pays de l'Ernée	853	8,6 %	+++
Centre Mayenne	3 158	6,0 %	70 logements, soit 1,4 % de la production en logements de ce secteur
Laval Agglomération	2 758	6,0 %	+
CC du Pays de Loiron	400	5,7 %	+
Sud Mayenne	2 442	7,3 %	205 logements, soit 7,6 % de la production en logements de ce secteur
Pays de Château-Gontier	900	6,6 %	+
Pays de Craon	1 043	8,0 %	+++
Pays de Meslay Grez	499	7,5 %	++
Mayenne	11 540	7,7 %	690 logements, soit 6 % de la production en logements à l'échelle départementale

La reconquête de ce parc vacant doit s'appuyer sur les démarches locales de planification et d'intervention en faveur du parc privé mais aussi sur la déclinaison des dispositifs nationaux, notamment au travers du PTZ dans l'ancien, récemment réactivé pour les communes rurales disposant d'un niveau minimal d'équipements et d'une vacance supérieure à 8 %.

Source : PDH

Un parc locatif social peu développé au regard du potentiel de demandes

La CCPL compte 365 logements locatifs sociaux en 2015 (hors logements communaux), soit à peine 6% de son parc de résidences principales. Toutes les communes disposent d'une offre, hormis Launay-Villiers.

C'est le taux le plus faible du département.

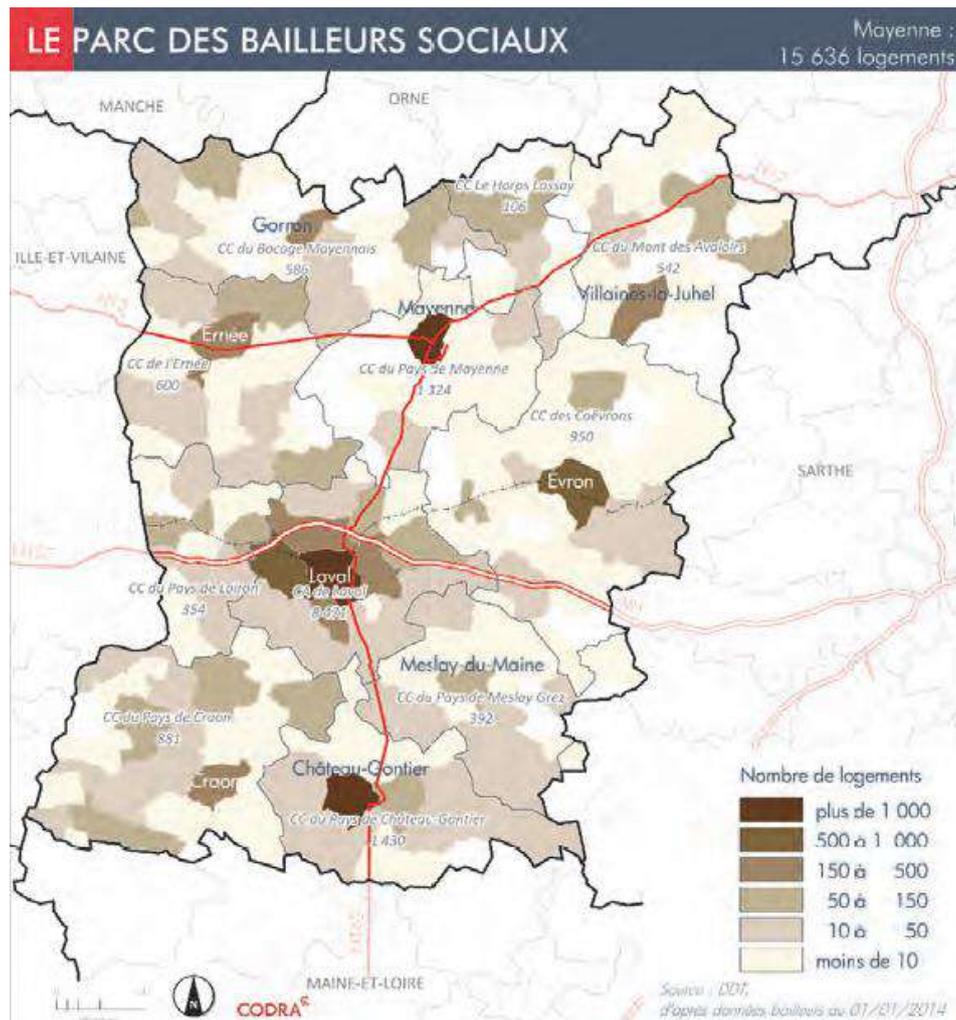


Le parc locatif social en Mayenne

	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2014	Part des résidences principales	Nombre de résidences principales en 2011
Pays de Laval et de Loiron	8 979	18,4 %	48 731
CA Laval Agglomération	8 511	20,2 %	42 159
Ville de Laval	6 936	27,8 %	24 919
CC du Pays de Loiron	468	7,1 %	6 572
Pays de Mayenne	1 744	11,0 %	15 870
CC du Pays de Mayenne	1 493	11,7 %	12 762
Ville de Mayenne	1 262	20,3 %	6 228
CC Le Horps Lassay	251	8,1 %	3 108
Pays de Château-Gontier	1 583	12,6 %	12 520
Ville de Château-Gontier	1 111	20,4 %	5 451
Bocage Mayennais	790	9,0 %	8 795
Mont des Avaloirs	726	9,2 %	7 854
Coëvrons	1 150	9,7 %	11 889
Pays de l'Ernée	761	8,7 %	8 751
Pays de Craon	1 160	9,9 %	11 734
Pays de Meslay Grez	462	8,0 %	5801
Mayenne	17 355	13,2 %	131 945

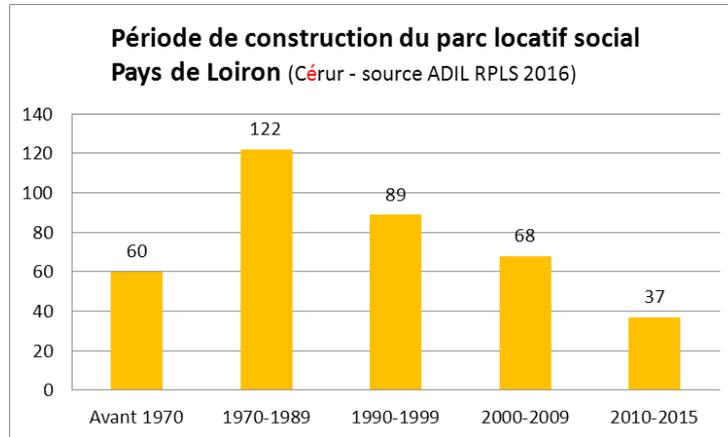
Source : DDT, données bailleurs au 01/01/2014 pour le nombre de LLS ; FILOCOM pour le nombre de RP.

Source PDH

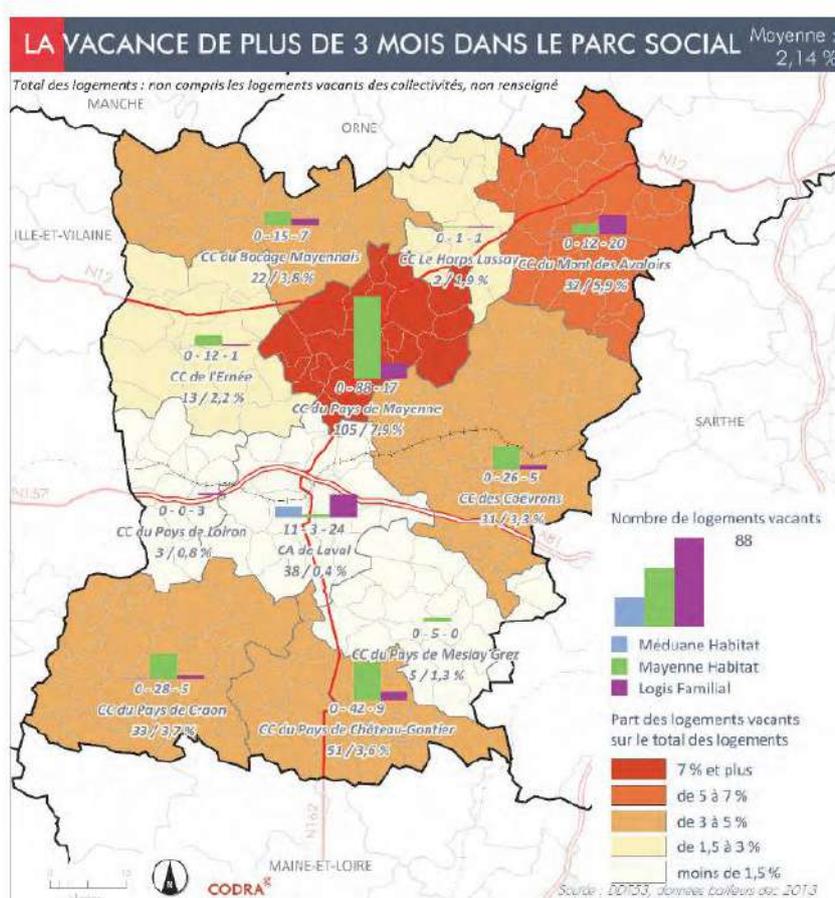




Le déploiement de l'offre repose sur deux principaux bailleurs : Mayenne Habitat (89% de l'offre - 325 logements) ou Logis Familial Mayennais (8% - 30 logements). Dix logements sont gérés par d'autres bailleurs (non renseignés). Les ¾ du parc sont antérieurs aux années 2 000's et 93% antérieur à 2009. Depuis 2010, 37 constructions nouvelles ont vu le jour : 14 sur Loiron-Ruillé, 9 sur Le Genest-Saint-Isle, 5 sur Port-Brillet et Saint-Pierre-la-Cour, 4 au Bourgneuf-la-Forêt. **Globalement, le rythme de production nouvelle ne cesse de reculer sur le territoire depuis les années 90's.**



Et globalement ce parc n'enregistre pas de vacance (rappel : 7 logements vacants repérés par l'ADIL en 2015), contrairement aux tendances observées en Mayenne.



Source : PDH



Avec seulement 11% du parc classé en étiquette énergétique E & F (équivalent à 39 logements, répartis sur 7 communes), la CCPL bénéficie d'une **bonne performance énergétique** de son parc et occupe la 2^{ème} position à l'échelle départementale après Laval Agglomération.

A titre d'exemple, Mayenne Habitat observe une politique de rénovation progressive et continue de son patrimoine (changement des convecteurs, changements des menuiseries, isolations des combles,... en individuel comme en collectif). Plusieurs opérations ont déjà fait l'objet de travaux : réhabilitation lotissement Le Rocher à Port-Brillet, opération en cours de renouvellement urbain sur Port-Brillet (démolition d'un bâtiment de 18 logements et reconstruction de 8 pavillons).

Le tableau ci-dessous recense le volume de logements « énergivores » par communes :

Commune	DPE Énergie	
	Étiquette E	Étiquette F
Le Bourgneuf-la-Forêt	6	6
La Gravelle	6	0
Montjean	6	0
Bourgon	3	0
Le Genest-Saint-Isle	2	4
Saint-Pierre-la-Cour	1	0
Port-Brillet	0	5
TOTAL	24	15

ADIL 53 - source : DREAL Pays de la Loire, Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) 2015 / ADIL de la Mayenne

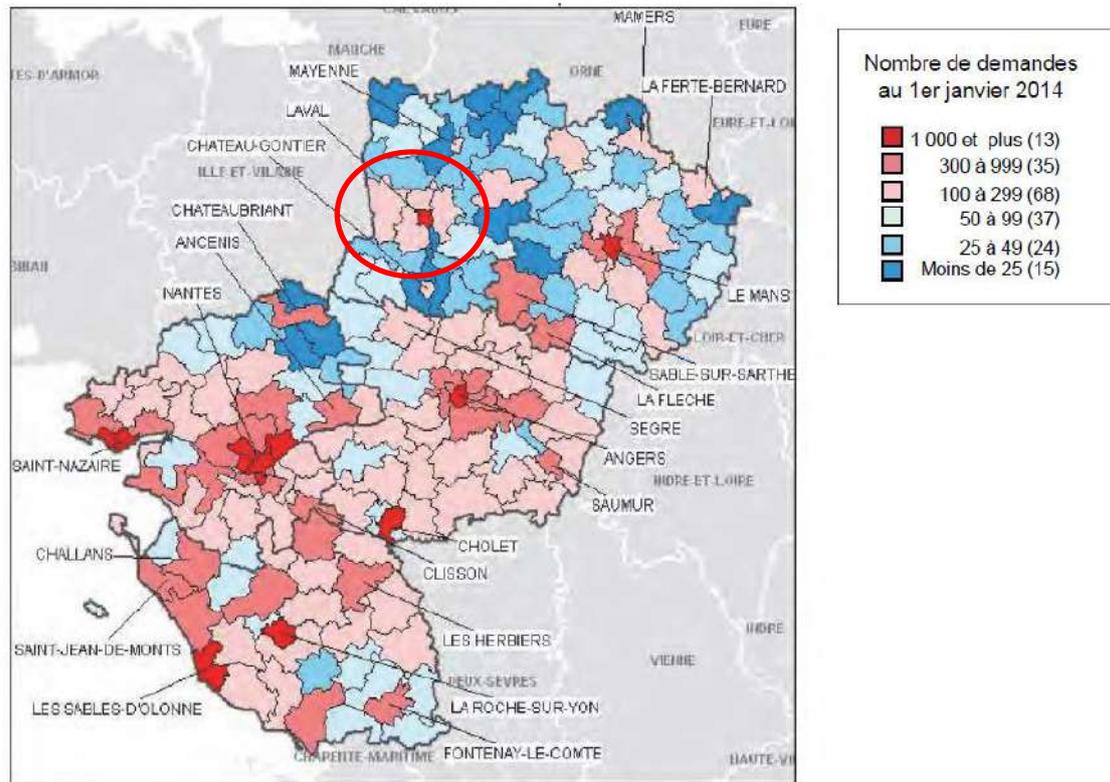
Une pression de la demande se fait ressentir sur les communes les plus structurées du territoire

La Mayenne, en comparaison du grand territoire des Pays de La Loire, ne se caractérise pas par une forte pression de la demande.

Néanmoins, la CCPL, avec Laval Agglomération et la CCP Meslay Grez, fait partie des territoires enregistrant le plus gros volume de demande de Mayenne (cf. carte) et observe des délais de satisfaction de la demande les plus élevés du département (cf. tableau), malgré un taux de mobilité au sein du parc (14%) dans la moyenne départementale.



Localisation de la demande locative sociale au 01/01/2014



EPCI		Demandes externes	Parc locatif social existant	Soit nombre de demandes par logement	Délai de satisfaction (en mois)	Vacance locative (nb logts)	Vacance locative (taux)
Centre	Laval Agglomération	1 301	8 465	0,15	4,6	163	1,9%
	Pays de Loiron	80	371	0,22	7,3	9	2,4%
Nord	Pays de Mayenne	181	1 313	0,14	3,0	142	10,8%
	Les Coëvrons	114	958	0,12	3,5	59	6,2%
	Pays de l'Ernée	85	604	0,14	3,8	21	3,5%
	Monts des Avaloirs	75	548	0,14	4,6	41	7,5%
	Bocage Mayennais	74	608	0,12	2,8	48	7,9%
	Le Horps Lassay	16	118	0,14	2,7	3	2,5%
Sud	Pays de Château Gontier	189	1 479	0,13	4,3	82	5,5%
	Craonnais	66	311	0,21	4,7	27	8,7%
	Pays de Meslay Grez	62	383	0,16	4,6	12	3,1%
	Saint Aignan - Renazé	37	353	0,10	2,4	23	6,5%
	Cossé le Vivien	27	255	0,11	4,1	9	3,5%
	Sablé sur Sarthe	2	9	0,22	-	0	0,0%
Total		2 309	15 775	0,15	4,3	639	4,1%

Source : Base CREHA Ouest demandes en cours au 1-1-2014 et demandes satisfaites 2013, RPLS 2013



La mesure de la fraction de la demande qui est satisfaite (ratio demande satisfaite en cours d'année/demande active en fin d'année) met en évidence certaines difficultés de satisfaction de la demande pour les communes les plus structurées du territoire :

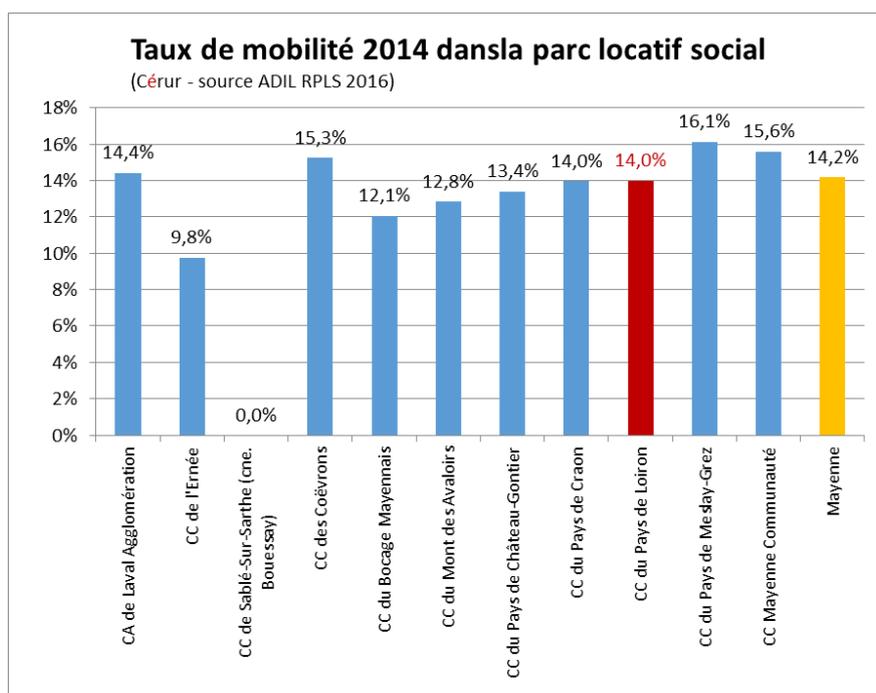
	Nombre de demandes satisfaites en 2015	Nombre de demandes en cours	Ratio satisfaction
Beaulieu-sur-Oudon	0	0	-
Le Bourgneuf-la-Forêt	6	9	67%
Bourgon	0	0	-
La Brûlatte	0	1	0
Le Genest-Saint-Isle	7	31	23%
La Gravelle	5	4	125%
Launay-Villiers	0	0	-
Loiron	1	11	9%
Montjean	2	2	1
Olivet	1	0	-
Port-Brillet	6	19	32%
Ruillé-le-Gravelais	1	0	-
Saint-Cyr-le-Gravelais	0	0	-
Saint-Ouën-des-Toits	0	1	-
Saint-Pierre-la-Cour	9	43	21%
CC Pays de Loiron	38	121	31%

ADIL 53 - source : C.R.E.H.A Ouest, Fichier de la Demande Locative Sociale de la Mayenne

Les communes du Genest-St-Isle, de Loiron, Port-Brillet et St-Pierre-la-Cour observent en effet un **taux de satisfaction faible par rapport aux demandes** exprimées sur leur territoire.

Plus globalement, le territoire enregistre 121 demandes au 1^{er} janvier 2016 pour seulement 38 demandes satisfaites au cours de l'année 2015, soit **une demande sur trois a obtenu satisfaction**.

Pour autant, le taux de rotation au sein du parc (14% identique à la moyenne départementale) semble permettre peu d'attente pour les mises en location : les délais d'attribution (ou de satisfaction de la demande) avoisinent les 5 mois en moyenne sur la CCPL, mais vont atteindre environ 7 mois sur le Genest-St-Isle et presque un an sur Port-Brillet.





Le taux de logements vacants au sein du parc social (2% soit 7 logements) ne permet pas d'absorber cette demande. C'est le taux le plus faible du département, confirmant un certain dynamisme pour le territoire.

Plusieurs projets en cours qui restent encore insuffisants pour combler la demande

Six opérations locatives sociales sont programmées à court termes, comptabilisant plus de **50 logements, et une opération en accession sociale** (privée) sur Port-Brillet.

Liste des programmes identifiés dans les questionnaires communaux (septembre 2016) :

Commune	Nom du programme	Superficie du terrain	Nb logements	Répartition par destination des offres			Répartition par formes d'habitat		Répartition par typologie de logements						Planning de réalisation		Opérateur	Extension OU Densification (dent creuse) OU Renouvellement (programme sur du foncier bâti)	
				Accession « sociale »	Locatif « libre »	Locatif HLM	Individuel	Collectif	T1	T2	T3	T4	T5 et +	ND	Date PC autorisé	Date livraison			
GENEST-SAINT-ISLE	Lotissement de l'Orée du Plessis 3	1 340 m ²	4			4	4						4			18/03/2016	2017	Mayenne Habitat	
GENEST-SAINT-ISLE	Lotissement de l'Orée du Plessis 3	1 679 m ²	5			5	5						5			22/03/2016	2017	Mayenne Habitat	
LE BOURGNEUF-LA-FORET	NR	1 263 m ²	4			4						1	3			NR	livré ?	Mayenne Habitat	
LE BOURGNEUF-LA-FORET	NR - projet		8 ou 9															NR	
LOIRON-RUILLE	Aménagement de la rue de Bretagne	Bornage en cours	12			12	11	1	1			2	8		1	01/06/2016	2018	MEDUANE HABITAT	Densification
PORT-BRILLET	Lotissement dit Brossais	10 956 m ²	10	10			10						10			?	?	Lotissement privé	Densification
PORT-BRILLET	Rue Isidore Dewitte	1 836 m ²	11			11	3	8			3	4	4			?	?	Mayenne Habitat	Démolition et reconstruction
ST PIERRE LA COUR	Résidence seniors	1 264 m ²	12			12	12				8	4				2013	2017	NR	Densification

Si cette offre est localisée dans les communes enregistrant la plus forte demande, pour autant, le **déploiement d'une offre nouvelle reste un enjeu** pour ces communes afin de répondre aux attentes.

Les caractéristiques de l'offre en cours de création répond cependant aux profils des demandeurs : personnes seules, personnes âgées et familles (couples/monoparentaux) en termes de typologie.

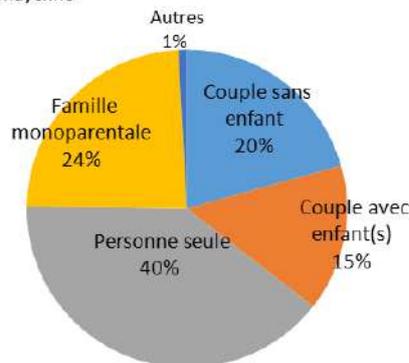
La demande concerne aujourd'hui autant des familles que des personnes seules

121 demandes actives au 1^{er} janvier 2015, principalement des demandes externes (89) et 32 demandes de mutation.

Les demandes sont composées pour près de **40% de familles** (couples ou monoparentaux) et **40% de personne seules**. Dans tous les cas, les ressources sont **très modestes** (68% des demandeurs ont des revenus < 60% des plafonds, et 24% entre 60-100%).

Caractéristiques des ménages demandeurs

(Céror source ADIL 53 - C.R.E.H.A Ouest, Fichier de la Demande Locative Sociale de la Mayenne)

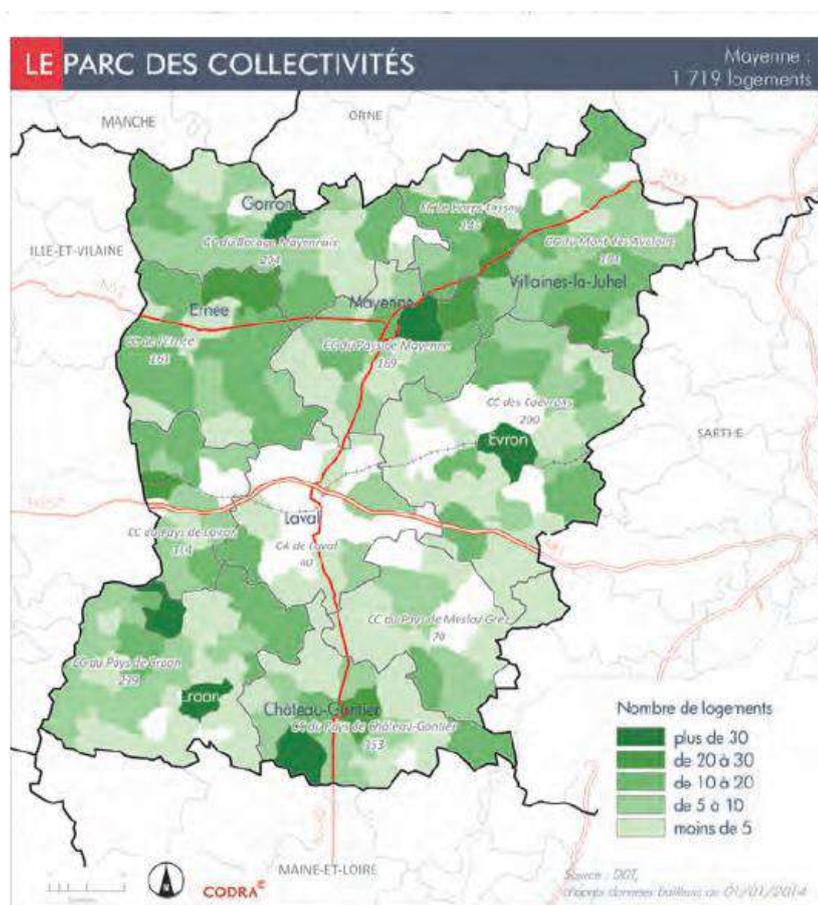


Et 55% des demandes concernent du T3 (de même que 55% des logements attribués en 2015 sont des T3). Près du tiers des logements attribués sont des T4 alors qu'ils ne concernent, in fine, que 23% de la demande...



Une mise à jour du parc communal et du parc conventionné ANAH

Au sein de l'offre locative, le **parc communal** est très présent sur le territoire : 130 logements locatifs communaux en 2014. Particularité de Mayenne, ce parc communal est relativement bien développé sur le territoire, en compensation du développement de l'offre par les bailleurs sociaux et/ou privés.



Source : PDH

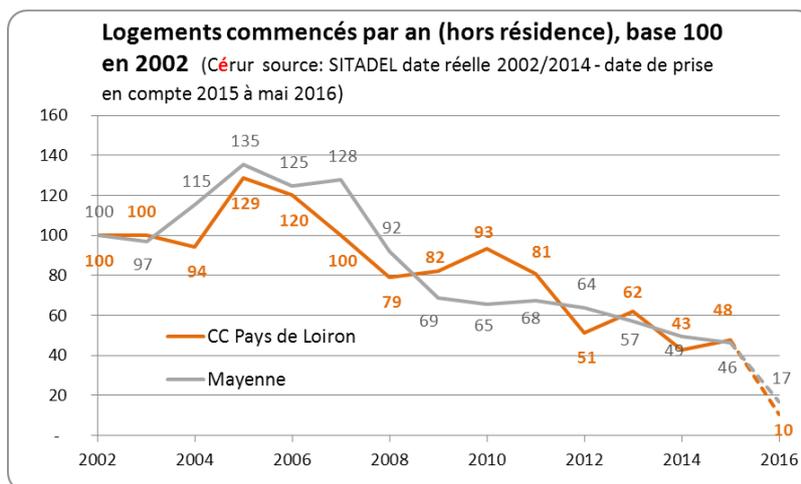
L'Etat réalise actuellement un état des lieux du volume et niveau de confort du parc communal et intercommunal sur le département (questionnaire envoyé à l'ensemble des communes). Les résultats de l'enquête sont prévus courant 2017. Elles permettront de clarifier les règles d'attribution des logements (niveaux de ressources de demandeurs...) pour l'ensemble des communes du territoire.

De la même manière, **près de 1.000 logements conventionnés par le biais de l'ANAH** (avec ou sans travaux) existent **sur le département**. Une mise à jour de l'état du parc est également en cours, notamment pour suivre les reconductions des conventions des logements ayant bénéficié d'une convention auprès de l'ANAH en 2007, et mettre à jour les grilles de loyers auprès des propriétaires bailleurs. Cette étude devrait également aboutir courant 2017.

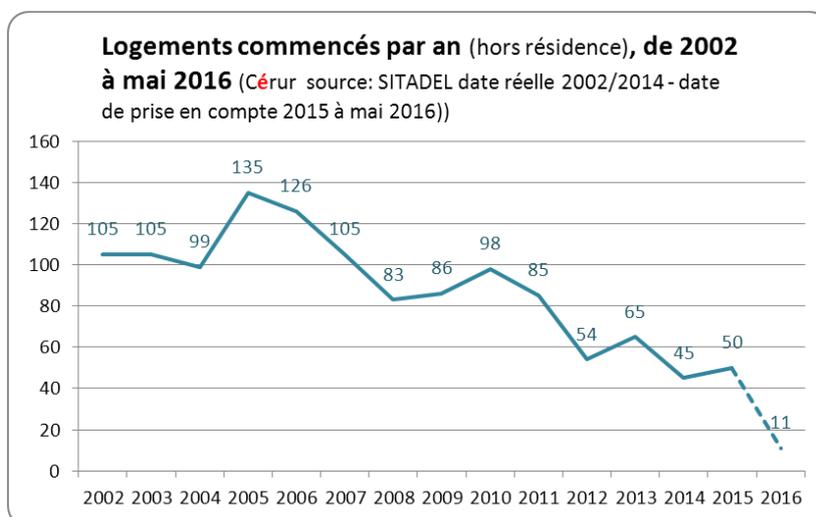
Poursuite de la baisse du rythme de production neuve

Le marché immobilier de la CCPL, impacté par la crise à l'instar d'autres territoires, connaît une baisse d'activité du nombre de logements mis en chantier depuis 2008, après avoir enregistré une forte production dans les années 2000.

Le constat est globalement le même à l'échelle du département. La CCPL observe néanmoins des irrégularités dans son rythme de production contrairement au département dont la baisse est continue depuis 2007 (cf. graphique ci-dessous).

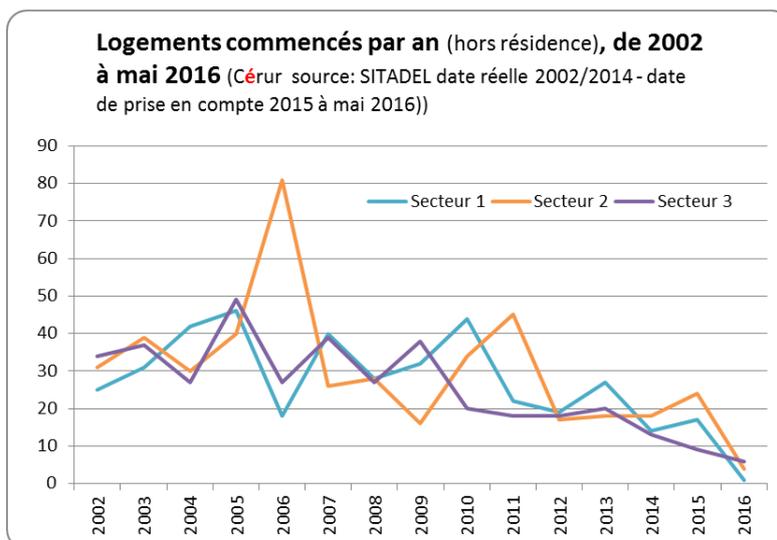


A l'échelle du Pays de Loiron, après une légère reprise de l'activité entre 2008 et 2010, la baisse de la production semble s'accroître depuis 2013. Le territoire enregistre **une division par deux de son rythme de construction**.



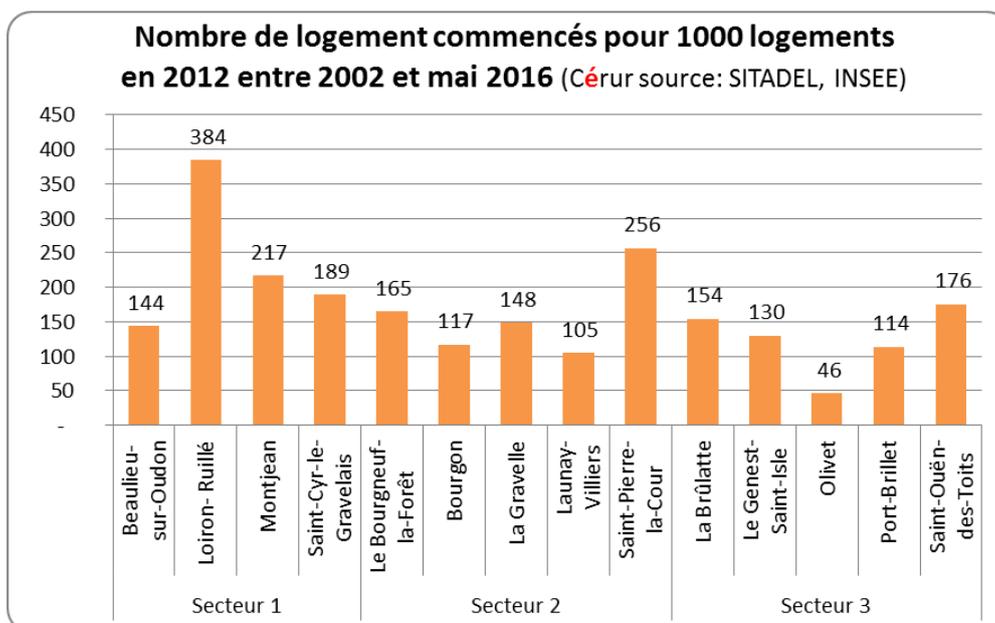
Au total, 1 252 logements ont été construits entre 2002 et mai 2016, soit près de 87 logements par an, et majoritairement concentré sur la période 2008-2008.

L'analyse par secteurs montre une grande irrégularité de la production neuve, quelle que soit le secteur, et globalement à la baisse partout :



En regardant la production neuve 2002/mai 2016 réalisée pour 1 000 logements en 2012, on obtient un indice de construction de l'ordre de :

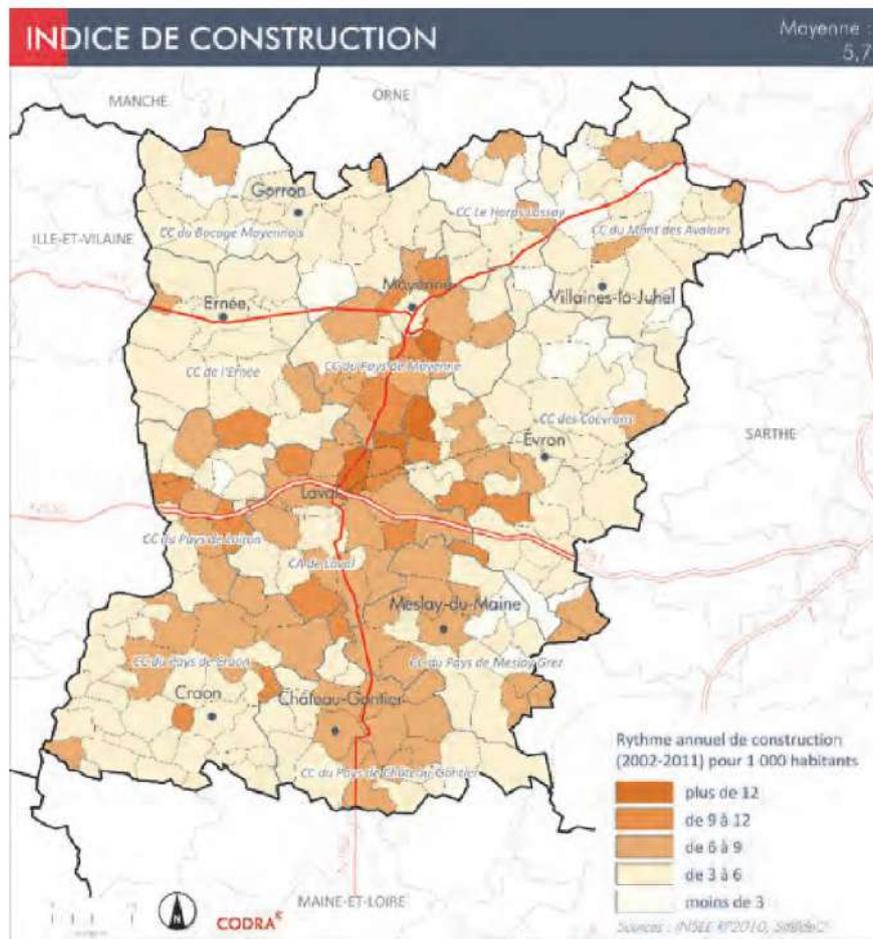
- **Secteur 1** : 274 logements produits entre 2002/2016 pour 1 000 logements (2012), soit un ratio de l'ordre de 19 constructions pour 1 000 logements par an
 - Loiron-Ruillé se distingue nettement avec un indice de l'ordre de 384 constructions pour 1 000 logements (et un ratio de 27 constructions pour 1 000 logements par an, soit 1,5 fois plus élevé que la moyenne sur ce secteur)
- **Secteur 2** : 187 logements construits pour 1 000, et un ratio de 13 constructions pour 1 000 logements par an
 - Sur ce secteur, la commune de St-Pierre La Cour se distingue par un ratio plus élevé (18 constructions pour 1 000 logements par an)
- **Secteur 3** : 133 logements construits pour 1 000 (9/1 000/an), c'est le secteur observant le plus « d'homogénéité » dans la répartition de la production entre communes



In fine, cet indice de construction s'élève à 13 constructions pour 1 000 logements par an en moyenne contre 10 pour 1 000 en moyenne départementale.



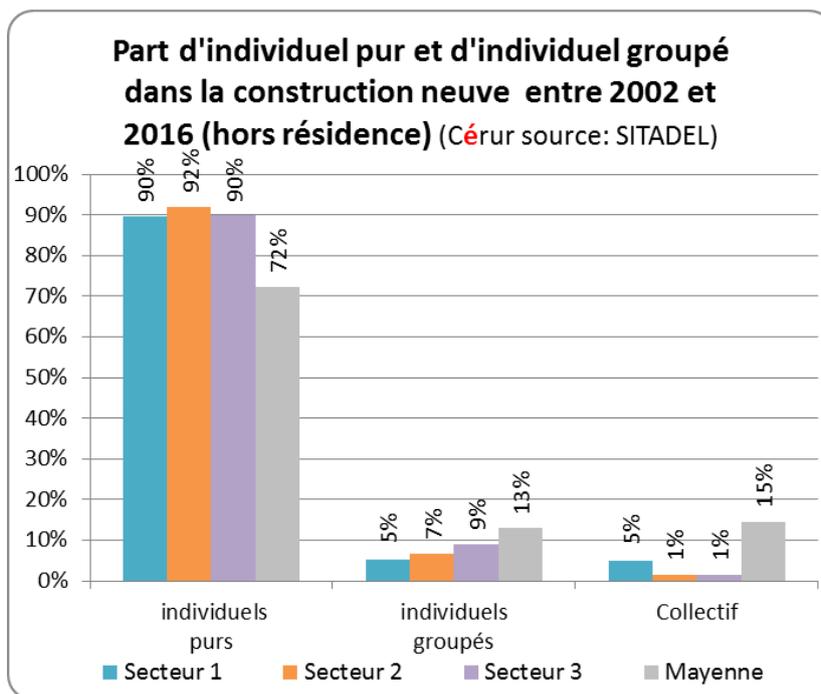
La carte ci-dessous, issue des travaux du PDH, opère le même traitement en calculant l'indice de construction par rapport à la population. On peut néanmoins faire le même constat : Loiron (Ruillé en moindre mesure) et St Pierre la Cour observe les indices les plus élevés de la CCPL.



Source PDH

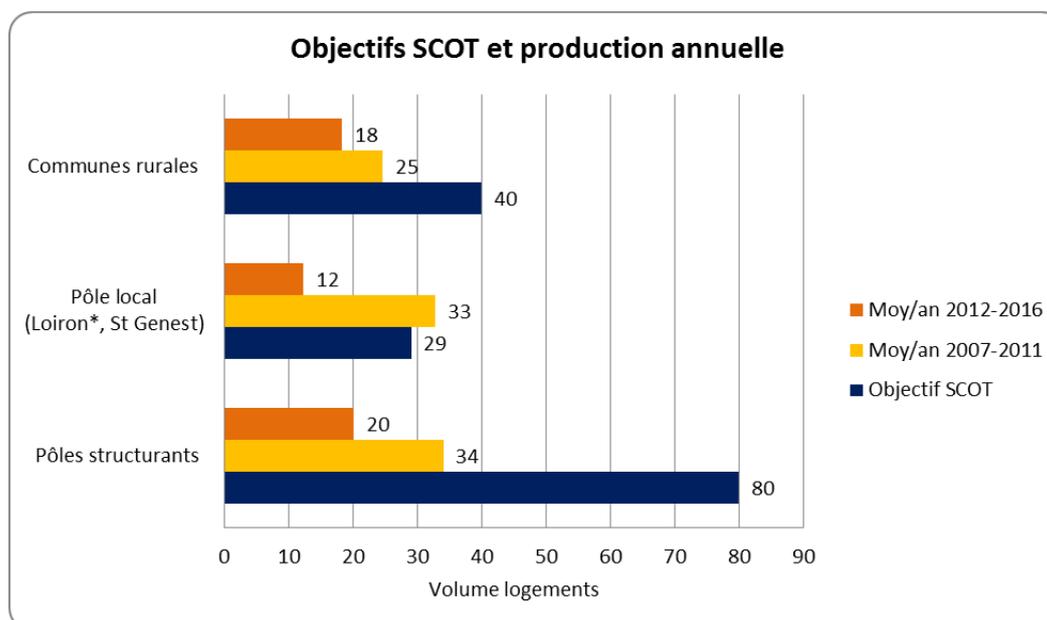
Un marché qui reste marqué par la prédominance de l'habitat individuel

La CCPL est marqué par 90% de sa production en habitat individuel, caractéristique d'un territoire périurbain - rural, recherché pour des projets en accession à la propriété, en maison individuelle.



Rappels sur le SCOT

Le SCOT prévoyait un déploiement de la production neuve de l'ordre de 149 logements par an (compris dans une fourchette haute/basse de 116 à 150 logements), découpé selon le maillage territorial pôles structurants/pôles locaux et communes rurales.



Ces objectifs sont loin d'être atteints sur les communes pôles (pôles locaux et structurants), et l'ont été de moitié sur les communes rurales pour la période 2007-2011.

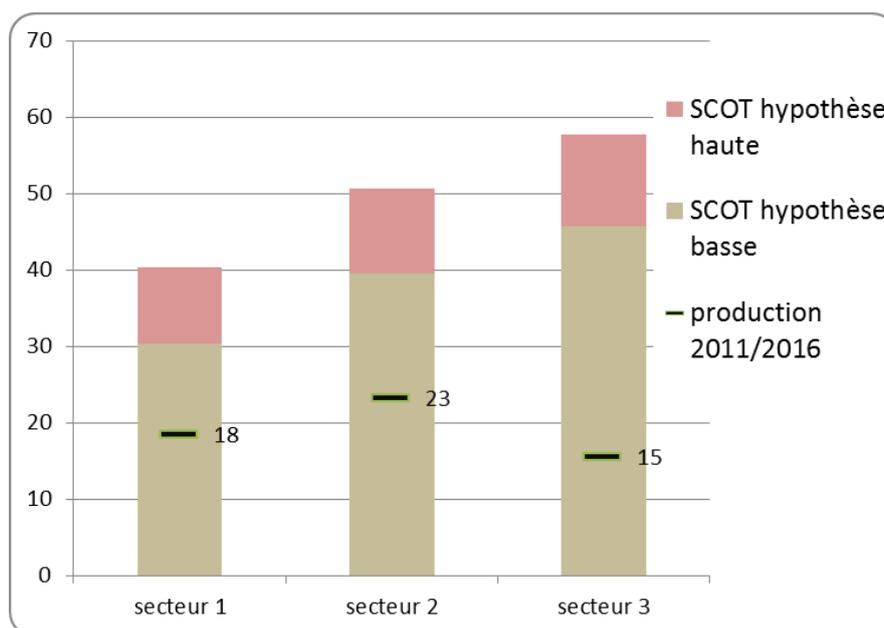
En recoupant les objectifs du SCOT avec les rythmes annuels de production observés, on observe à peine 20-25% des objectifs atteints :



	Nombre de logements à construire par an (SCOT)		Rythme production moy/an 2011-2016
	haute	basse	
secteur 1	30	40	18
secteur 2	40	50	23
secteur 3	46	58	15
CC Loiron	231	297	57

source : SITADEL, étude diagnostic habitat 2014

C'est sur le secteur 3 que le décalage est le plus important, les deux autres secteurs atteignent près de la moitié des objectifs affichés.



La commercialisation des terrains à bâtir sur le territoire

Sur la période 2007/2016²², près de **530 terrains à bâtir** ont été commercialisés sur la CCPL.

La majorité des opérations est communale (11 opérations), seules trois communes disposent d'opérations privées :

- Loiron-Ruillé : 4 opérations privées comptabilisant un nombre important de terrains à bâtir (169 lots au total, dont un projet en 3 tranches), la commune ne compte que des opérations privées
- Le Genest-Saint-Isle : 1 opération de 58 lots
- Saint-Ouën-des-Toits : 1 opération de 14 logements

NB1 : Au final, le volume de terrains proposé dans ces opérations privées (241 lots) est quasiment aussi important que le volume de terrains commercialisés dans les opérations communales (285 lots) pour l'ensemble du territoire.

NB2 : Le volume total de terrains à bâtir proposés à la commercialisation de 2007 à 2016 coïncide globalement au volume de constructions neuves produites sur la même période (682 logements) laissant supposer que les opérations « en diffus » ne sont pas privilégiées (ce constat est un peu moins vrai sur le

²² Données arrêtées à septembre 2016 – source : questionnaires communaux



secteur 2 en lien avec un volume moins important d'opérations sorties sur cette période par rapport à la production neuve)...

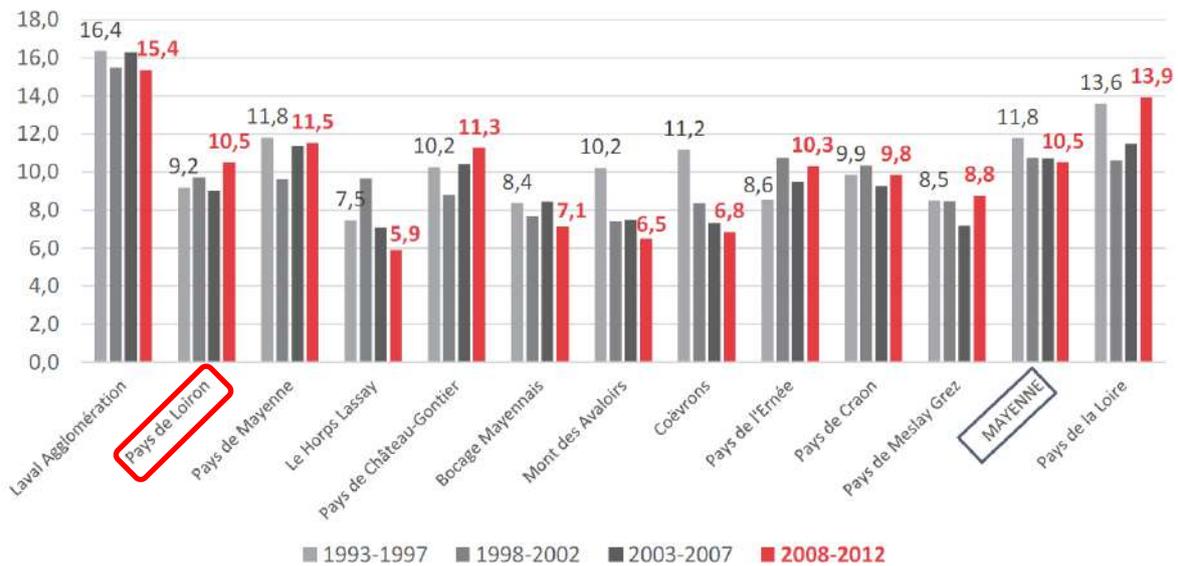
L'offre proposée est quasi exclusivement centrée sur l'individuel pur. Les terrains accueillant des programmes collectifs concernent essentiellement le parc locatif social (hormis une opération sur Port-Brillet), et deux opérations réalisées pour de l'individuel groupé.

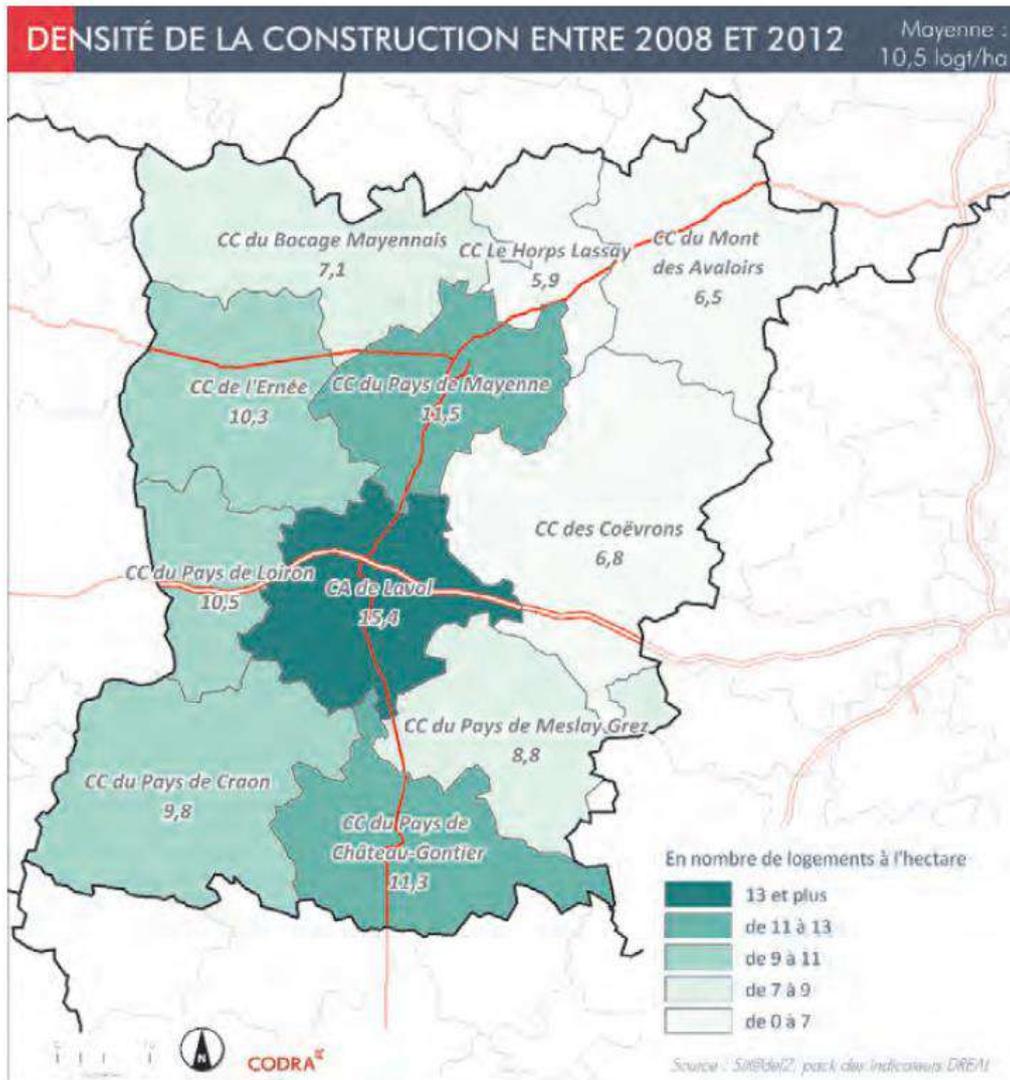
Près de 25 ha consommés, et des surfaces de terrains allant de 250m² (St-Pierre-la-Cour) à 1 500m² (Loiron-Ruillé).

Le PDH relevait pour le territoire une densité moyenne de l'ordre de 10,5 logements à l'hectare sur la période 2008-2012, en progression par rapport aux années de comparaison précédentes. Mais ces données, calculées à l'échelle de l'EPCI, ne permettent pas d'évaluer les écarts entre communes.

Densité de la construction totale (Nombre de logements pour 1 hectare)

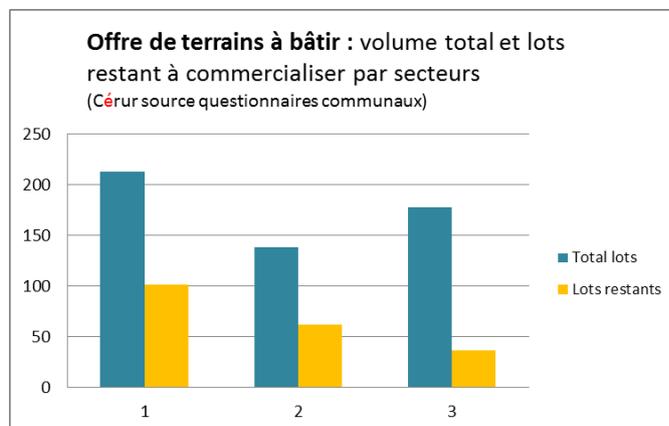
Source : Sit@del, pack des indicateurs DREAL





Près de trois années de production directement disponibles

Au mois de septembre 2016, **199 terrains** restent à commercialiser : au regard du rythme de production neuve observé sur la période 2011- 2016²³ (57 constructions neuves par an), la CCPL dispose actuellement de près de **3 années de production neuve** directement disponible.

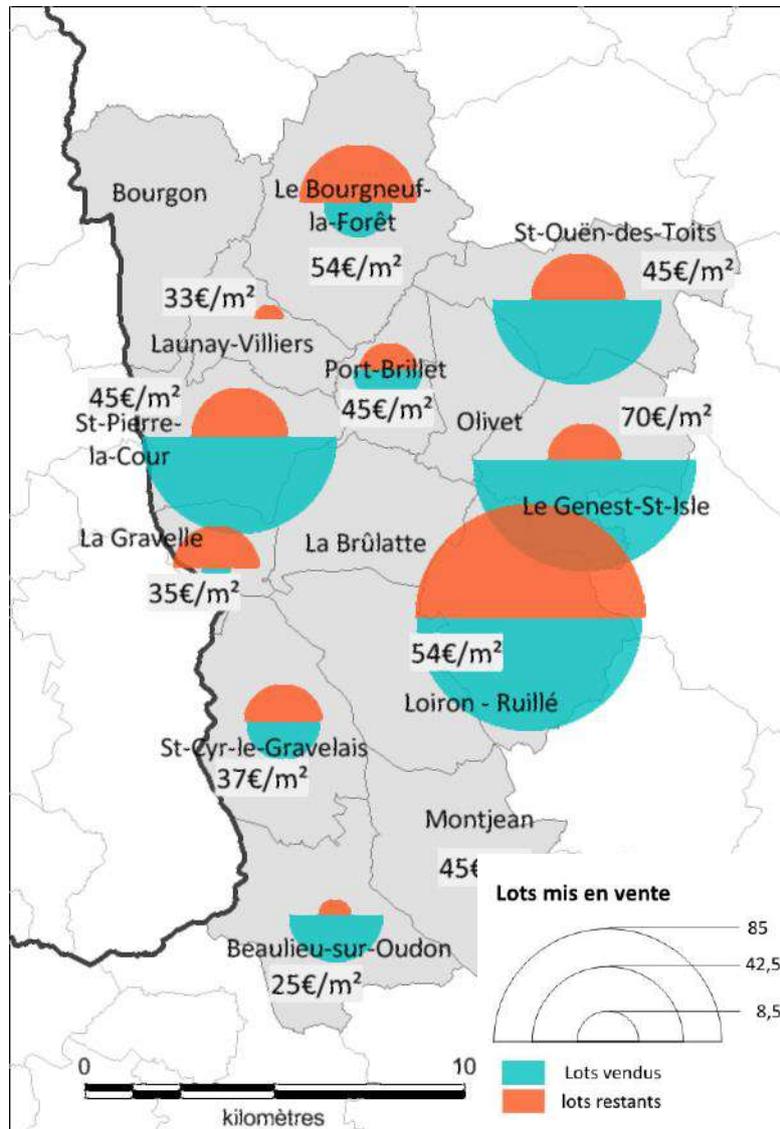


Secteur	Total lots	Lots restants
1	213	101
2	138	62
3	178	36
CCPL	529	199

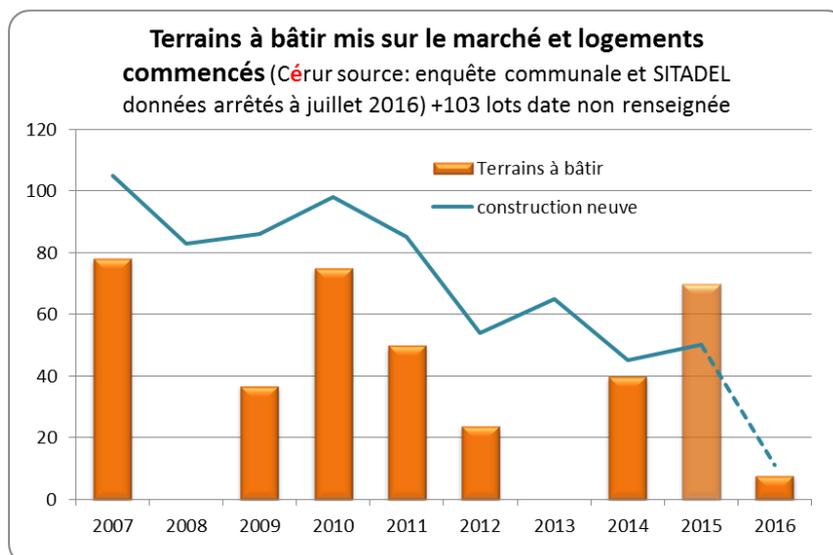
²³ Données SITADEL sur la production neuve arrêtées à mai 2016



Le constat est globalement le même pour les secteurs 2 et 3, le secteur 1 dispose quant à lui de 5 années disponibles (mais un chiffre qui sera peut-être à relativiser puisque le projet de 65 lots en 3 tranches prévu sur Loiron-Ruillé a été pris en compte dans le volume total des terrains à commercialiser, la première tranche représentant un volume de 21 logements).



L'année 2015 est marquée par une augmentation du nombre d'opérations sortant de terre (dont projets Loiron-Ruillé) alors que la construction neuve connaît son rythme le plus faible :



Ces opérations sont concentrées sur trois communes :

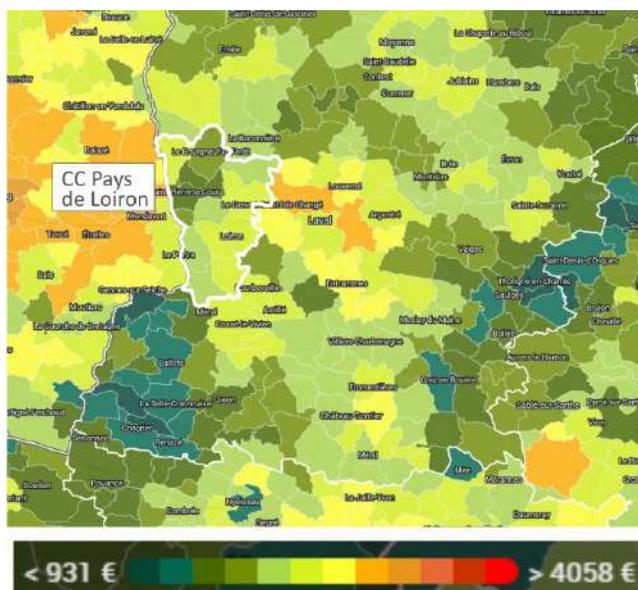
- Concernant le projet de Loiron-Ruillé (seule la 1^{ère} phase de 21 lots est prise en compte dans le graphique), une attention particulière devra être portée sur l'ouverture à l'urbanisation des deux autres tranches de l'opération
- Les deux autres opérations sont réalisées sur Le Genest-Saint-Isle (pour laquelle seule 4 lots restent à commercialiser), et Saint-Ouën-des-Toits (14 lots et pas d'indications sur le volume restant à commercialiser)

Un marché accessible financièrement

C'est notamment le marché de l'existant que semble aujourd'hui le plus accessible sur la CCPL, eu égard aux ressources des ménages.

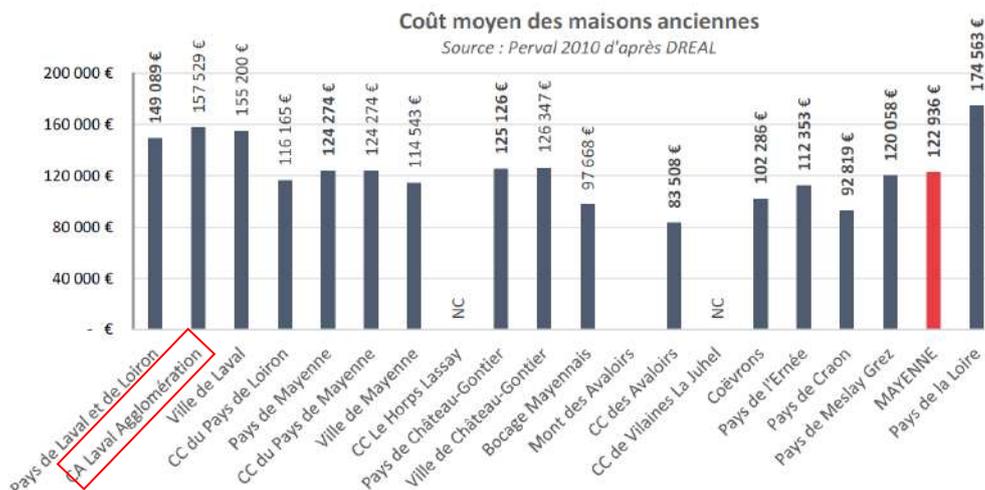
Néanmoins, le marché du neuf reste accessible : les prix des terrains à bâtir restent peu élevés, du fait notamment de l'importance des opérations publiques, mais le coût global d'une opération neuve (terrain + construction) peut représenter un budget conséquent pour certains ménages. Pour autant, la CCPL conserve une certaine attractivité résidentielle par les prix pratiqués.

Les prix proposés sur le territoire (€/m² et prix de vente moyen des maisons anciennes) sont proche de la moyenne départementale.





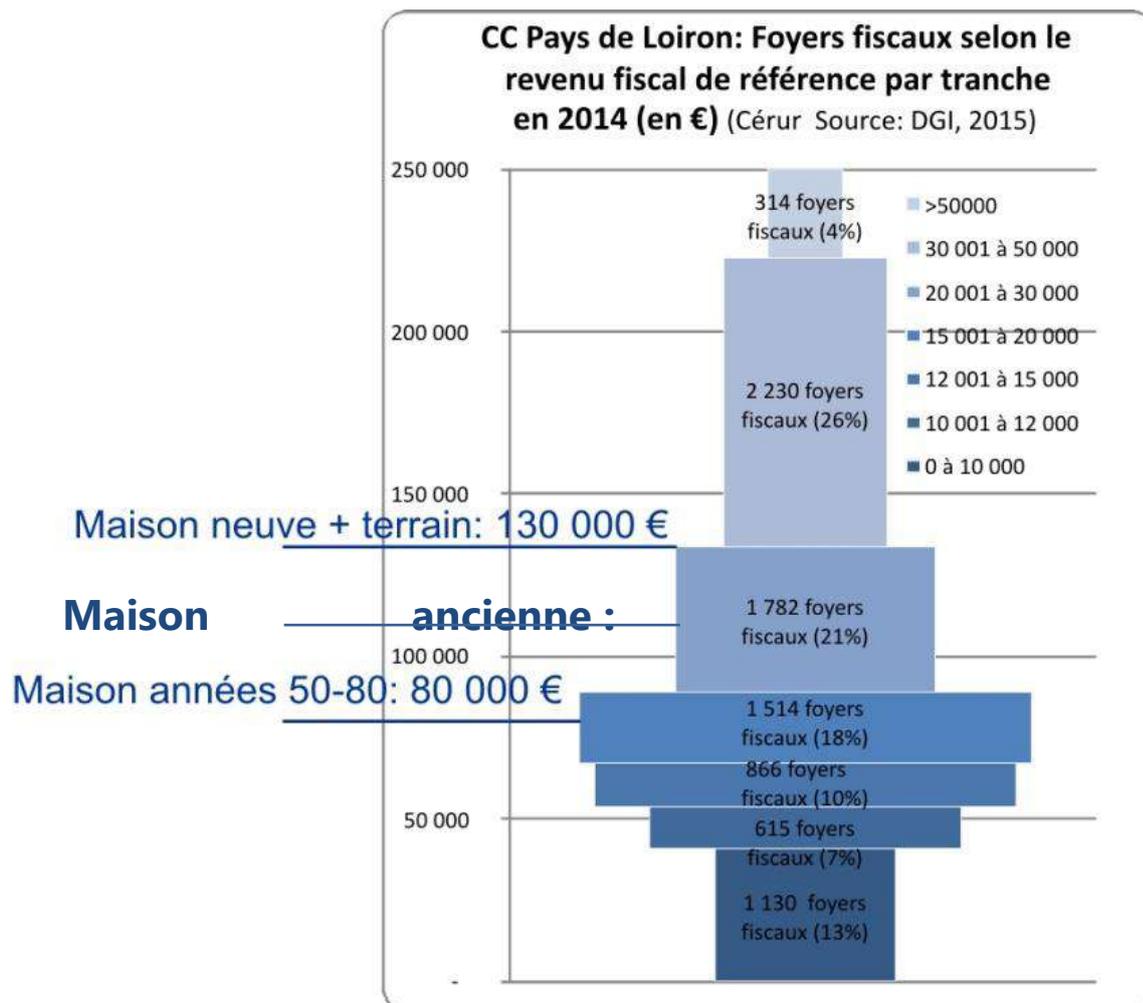
Le Pays de Loiron arrive néanmoins en 2^{ème} position, après l'agglomération Lavalloise, mais avec près de 300€ d'écart au m² :



Le graphique exposé ci-dessous propose une représentation graphique croisant « ressources des foyers fiscaux » en 2014 et vivant sur le territoire, avec les niveaux de prix pratiqués, en moyenne, entre marché neuf/ancien.

En partant de l'hypothèse que ces mêmes foyers réaliseraient aujourd'hui une acquisition sur le territoire :

- 30% des foyers pourraient acquérir dans le neuf
- Environ 40% pourraient acquérir dans l'ancien et à peine plus de la moitié pourrait accéder un bien des années 50-80's, hors coût de travaux nécessaires.



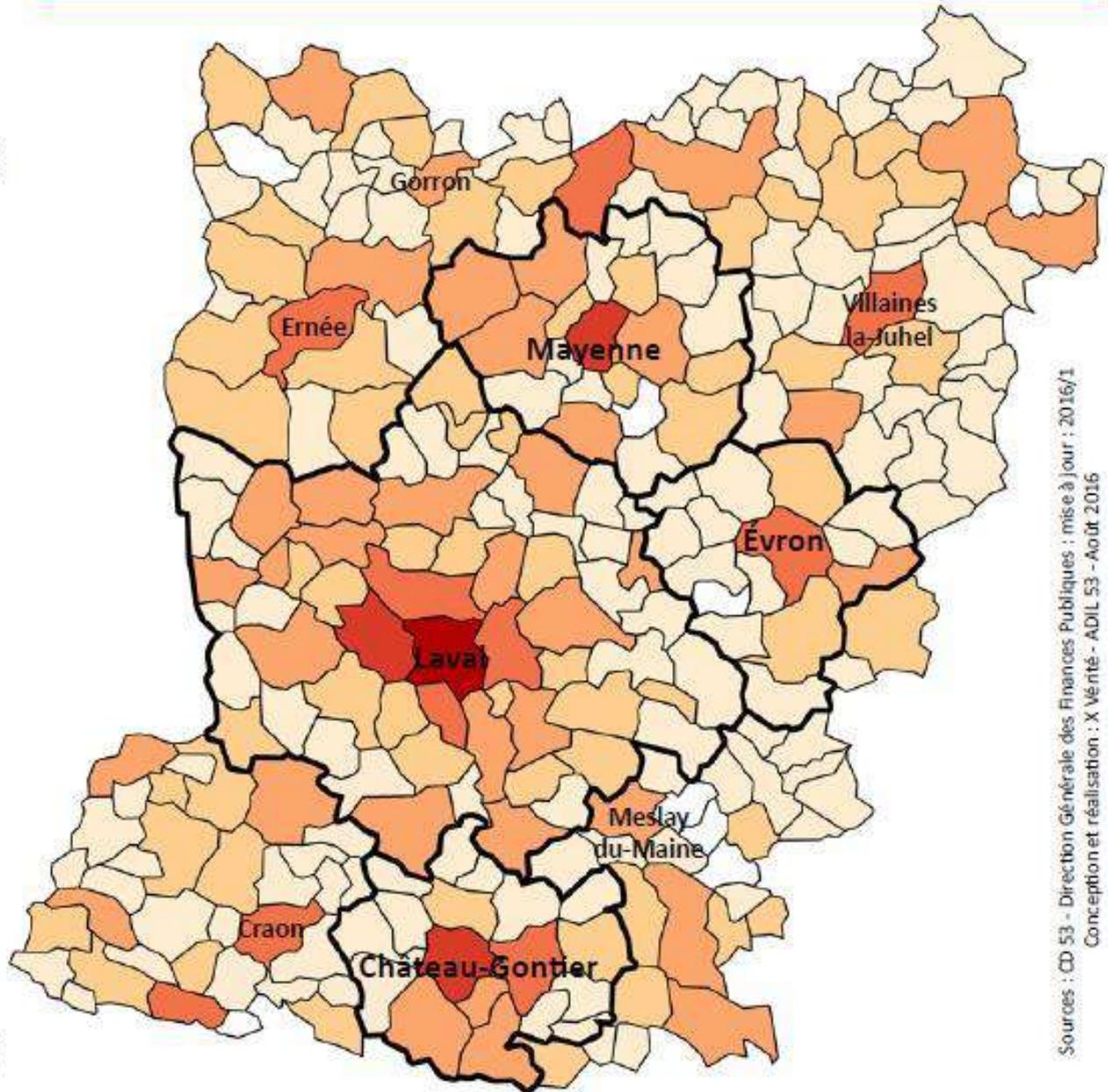
Mais un marché de l'existant qui semble peu actif...

Le volume de ventes observé par l'ADIL pour l'année 2015 montre une faible activité sur le territoire (cf. carte) :

- Entre 11 et 25 ventes sur les communes de St-Ouen-des-Toits (confirmé par les données reçues relatives aux DIA sur la commune : 15 ventes en moyenne par an), Port-Brillet, Loiron-Ruillé et St-Pierre
- Moins de 10 ventes globalement pour le reste du territoire



Nombre de ventes de maisons anciennes en Mayenne en 2015



Sources : CD 53 - Direction Générale des Finances Publiques ; mise à jour : 2016/1
Conception et réalisation : X Vérité - ADIL 53 - Août 2016

- Ernée Principaux pôles urbains
- Aires d'influences des principaux pôles urbains
- Pas de vente
- Entre 1 et 5 ventes
- Entre 6 et 10 ventes
- Entre 11 et 25 ventes
- Entre 26 et 50 ventes
- Entre 51 et 200 ventes
- Plus de 200 ventes



■ La construction individuelle reste accessible grâce à un foncier abordable et à une offre disponible

L'ADIL 53 centralise l'offre des lotissements sur tout le département. La mise à jour s'effectue par le biais d'une enquête téléphonique auprès de toutes les communes. Elle assure donc un suivi de l'offre en lotissement et de ses caractéristiques (localisation, prix, surface, type de programme). L'offre en diffus n'apparaît pas dans ces résultats.

Nombre parcelles disponibles novembre 2013



prix moyen TTC au m²



Surface moyenne des parcelles



Source : ADIL 53.

Fin 2013, l'offre en lotissements apparaît très importante sur la CC du Pays de Mayenne et la CC des Coëvrons, avec plus de 170 lots à la commercialisation. Elle l'est également, avec plus de 100 lots en cours de commercialisation, sur la plupart des autres secteurs. L'offre est moindre sur le sud du département et surtout sur Laval Agglomération, où seulement 65 lots étaient en cours de commercialisation à fin 2013.

Si les prix du foncier sont contenus en Mayenne, les disparités sont importantes entre Laval Agglomération, le Pays de Mayenne, celui de Château-Gontier (dans une moindre mesure), et le reste du département. Les prix varient ainsi de 63 €/m² sur Laval Agglomération, 41 € sur le Pays de Mayenne et 39€ sur celui de Château-Gontier à 14 €/m² pour la CC du Horps Lassay.

Parmi l'offre en lotissements recensée par l'ADIL fin 2013, seulement 18 % des opérations relèvent de lotissements privés. L'essentiel correspond donc à des lotissements communaux. C'est une caractéristique du marché mayennais, pouvant également expliquer aussi les prix relativement bas du foncier.

Les surfaces moyennes sont souvent supérieures à 700 m², exception faite de Laval Agglomération et de la CC du Pays de Loiron. Laval Agglomération dispose de l'offre la plus chère du département, deux fois plus élevée que celle des Coëvrons et trois fois plus que celle du Bocage Mayennais, et les surfaces y sont en cohérence beaucoup plus petites. Ainsi, un terrain fait en moyenne 554 m² sur Laval Agglomération, contre 816 m² par exemple, sur la CC de Cossé le Vivien. Le Pays de Loiron, malgré des prix assez peu élevés, se distingue par une surface moyenne également peu élevée, de 573 m².



Synthèse du volet habitat

CONSTATS	ENJEUX
Un parc de logements qui se spécialise sur les grands logements en accession	- Diversifier l'offre d'habitat , en termes de typologie et de statuts, pour répondre à la diversification des besoins
Parc ancien : des enjeux moins prégnants que sur le reste du département, mais une problématique particulière à Port-Brillet	- Poursuivre la politique d'amélioration du parc existant : énergie, typologie, attractivité globale
Une accélération du phénomène de vacance, en particulier sur les petits logements	- Lutter contre l'augmentation de la vacance , et plus globalement, interroger les objectifs de production de logements (neufs et dans le bâti existant) au regard des dynamiques récentes
Un parc social peu développé, un potentiel de demandes et plusieurs opérations en cours	- Maintenir les prix immobiliers pour préserver l'attractivité résidentielle du territoire
Une forte baisse du rythme de construction	
200 terrains aménagés aujourd'hui disponibles	
Une attractivité liée notamment à des prix immobiliers accessibles	



1.4 Annexes

Les principaux projets d'urbanisation résidentielle

Projets renseignés dans questionnaires communaux (septembre 2016)

Commune	Localisation (nom du projet, lieu-dit) + Coordonnées cadastrales	Programme du projet (nb logements, typologie, statut, ...)	Date prévisionnelle de commencement	Statut de propriété (public, privé ou mixte)	Commentaires
BEAULIEU SUR OUDON					En réflexion : possible que la deuxième tranche du lotissement coteau du domaine ne se fasse pas ou autrement en paysager peut être...
BOURGON	Rte de St Pierre la Cour ZD 121	Lotissement nombre de lots à définir		Public	Réserve foncière
BOURGON	Rte de la Croixille ZC 113 ET 109	Parcelles à construire Nombre de lots à définir		Public	Réserve foncière
GENEST-SAINT-ISLE	Lotissement de l'Orée du Plessis 4 (Cadastré : AE 40 en partie)	Lotissement communal	2017	Terrain communal	Dont 6 à 8 lots en accession sociale
GENEST-SAINT-ISLE	Lotissement de l'Orée du Plessis 5 (Cadastré : AH 172 ET 36 en partie)	Lotissement communal	2019	Terrain communal	Opérations logements individuels groupés
LA BRULATTE					
LA GRAVELLE					
LAUNAY-VILLIERS					
LE BOURGNEUF-LA-FORET	En cours acquisition foncière environ 2 ha classés en 1 AUH				
LOIRON-RUILLE					
MONTJEAN		Lotissement Presvert	2017	public	
OLIVET					
PORT-BRILLET	LA PELTRIE tranche 2	17 lots	Non renseigné	Lotissement communal	
ST CYR LE GRAVELAIS					
ST OUËN DES TOITS	Lieu-dit le Bocage Section AD75, 76, 77,80, 81, 82 et 83 Pour 9ha50	Non déterminé. A mettre en conformité avec les règles du SCOT sur sa densification	Non déterminée	Privé	Projet à moyen terme. Une partie des terrains pourrait être acquis par la Commune en 2017
ST PIERRE LA COUR	ZAC La Reveurie	Lotissement	2018	Privé	Urbanisation sur partie restants (50%). Actuellement, terrains privés

Recensement de la population 2016 et naissances

Les données renseignées par les communes (recensement de population et volume de naissances) ne permettent pas un traitement à l'échelle de l'EPCI pour observer les tendances les plus récentes à l'œuvre sur le territoire.



Population		La Gravelle	Launay Villiers	Le Bourgneuf la Forêt	Le Gesnest St Isle	Loiron Ruillé	Montjean	Olivet	St Cyr en Gravelais	St Pierre la Cour
1962	Municipale	440								
	Totale				960					
1968	Municipale	393								
	Totale				868					
1975	Municipale	365								
	Totale				1 232			337		
1982	Municipale	404								
	Totale				1 665			403		
1990	Municipale	477								
	Totale				1 877			397	472	
1999	Municipale	548								
	Totale				1 908			381	474	
2005	Municipale									
	Totale							433	528	
2007	Municipale					2 276				
	Totale									
2008	Municipale					2 295				
	Totale									
2009	Municipale					2 301				
	Totale									
2010	Municipale			1 698		2 350				
	Totale			1 720					577	
2011	Municipale	530		1 760		2 365				
	Totale			1 738						
2012	Municipale			1 779		2 442				
	Totale			1 803						1 967
2013	Municipale			1 797			1 019			
	Totale			1 821			1 036			2 009
2014	Municipale			1 818						
	Totale		395	1 844						2 047
2015	Municipale	532		1 805						
	Totale		398	1 836						
2016	Municipale			1 793						
	Totale		402	1 824						2 129

Source : communes

	Naissance																
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Beaulieu sur Odon																	
Bourgon																	
La Brûlatte																	
La Gravelle	6	13	11	7	6	7	12	12	15								
Launay Villiers																	
Le Bourgneuf la Forêt																	
Le Gesnest St Isle		29		28													
Loiron Ruillé											39	54	36	41	47	39	
Montjean																	
Olivet						8	8	6	5	3	5	9	7	5	2	4	
Port Brillet														15	23	17	
St Cyr le Gravelais	10	5	7														
St Ouen des Toits	21	26	21	30	26	37	37	27	27	22	23	12	26	35	22	20	
St Pierre la Cour																23	21



L'analyse des besoins en logement

Rappel des besoins en logement et foncier à l'échelle des communes (étude diagnostic habitat 2014) :

	A prévoir pour la totalité de la période 2015-2024 inclus (10 ans)								
	Population municipale 2011	Population municipale en 2025		Nombre de logements à construire en moyenne par an		Nombre d'hectares à prévoir pour la réalisation de la totalité des logements		Nombre d'hectares à réserver en zone U (libre de constructions) et AU	
		Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute	Fourchette basse	Fourchette haute
CC Pays de Loiron	16 557	18 680	19 990	116	149	80	110	104	142
dont somme des Pôles structurants et locaux	9 279	10 710	11 480	74	94	50	63	64	82
Le Bourgneuf-la-Forêt	1 818	2 160	2 330	15,3	19,2	10,3	13,0	13,4	16,8
Le Genest-Saint-Isle	2 082	2 310	2 485	15,9	20,0	10,5	13,3	13,7	17,3
Loiron	1 494	1 740	1 905	13,1	17,2	8,3	11,0	10,8	14,2
Port-Brillet	1 876	2 130	2 260	13,7	17,6	9,4	12,1	12,3	15,8
Saint-Pierre-la-Cour	2 009	2 370	2 500	15,8	19,5	11,0	14,9	14,3	19,4
dont somme des communes résidentielles et rurales	7 278	7 970	8 510	42	55	31	47	40	61
Beaulieu-sur-Oudon	499	515	550	2,6	3,3	1,8	2,7	2,4	3,6
Bourgon	627	690	740	3,5	4,7	2,4	3,8	3,2	4,9
La Brûlatte	703	730	780	4,0	5,1	3,0	4,4	3,8	5,7
La Gravelle	530	550	590	2,9	3,9	2,1	3,3	2,8	4,3
Launay-Villiers	393	430	460	2,1	2,8	1,5	2,3	2,0	3,0
Montjean	1 007	1 100	1 195	5,9	8,2	4,2	6,9	5,5	8,9
Olivet	427	440	470	2,1	2,8	1,6	2,4	2,0	3,1
Ruillé-le-Gravelais	871	1 010	1 080	5,2	6,9	3,8	6,0	5,0	7,7
Saint-Cyr-le-Gravelais	543	600	645	3,6	4,7	2,7	4,1	3,5	5,3
Saint-Ouën-des-Toits	1 678	1 905	2 000	10,0	12,6	7,4	10,8	9,6	14,1

Une des **hypothèses** ayant servi aux scénarii et donc à la définition des besoins en logement a évolué depuis : « **légère diminution du taux de logements vacants** » (selon les 3 hypothèses : -0,6%/-0,8%/-1%) alors que le **taux a progressé de 6% en moyenne annuelle**.



La construction de la typologie des communes selon le PDH

Résultats scorés	Nb de communes	Population 2011	Part de population du département	Population moyenne des communes du groupe	Croissance annuelle moyenne depuis 1999	Indice de concentration d'emploi	Part du logement vacant	Part du locatif privé	Part du locatif social	Profil associé
Supérieur à 35	1	50 843	16,6 %	50 843	0,00 %	1,7	7,4 %	31,7 %	27,8 %	Chef-lieu
de 30 à 35	3	32 051	10,4 %	10 684	-0,03 %	1,8	7,9 %	28,4 %	19,5 %	Principaux pôles urbains
de 20 à 29	14	56 784	18,5 %	3 786	0,48 %	1,3	7,3 %	20,3 %	12 %	Pôles structurants
de 14 à 19	15	27 569	9 %	1 838	0,65 %	0,8	7,2 %	18,1 %	9,9 %	Bourgs relais ou du périurbain
de 8 à 13	45	50 239	17,2 %	1 142	0,85 %	0,6	7,5 %	19,5 %	7,9 %	Communes rurales moyennement équipées
Moins de 8	183	89 545	29,2 %	489	1,31 %	0,4	8,4 %	18,0 %	5,1 %	Communes rurales
TOTAL	261	307 031	100,0 %	1 176	0,65 %	1,0	7,7 %	22,6 %	13,2 %	Mayenne

La ville de **Laval** ressort comme le pôle majeur du département, comportant un nombre important d'habitants, un taux d'emploi excédentaire, un cumul d'équipements dans toutes les catégories, dans une proportion et une gamme beaucoup plus large que la catégorie suivante.

Les **trois principaux pôles urbains** (score de 30 à 35). Ces communes de 10 000 habitants environ présentent des taux d'emploi excédentaires et cumulent un bon niveau d'équipements dans toutes les catégories. **Évron** qui compte un peu plus de 7 000 habitants (contre plus de 10 000 habitants pour **Mayenne** et **Château-Gontier**) est incluse dans ce groupe du fait d'un bon niveau d'emplois et de sa desserte ferroviaire.

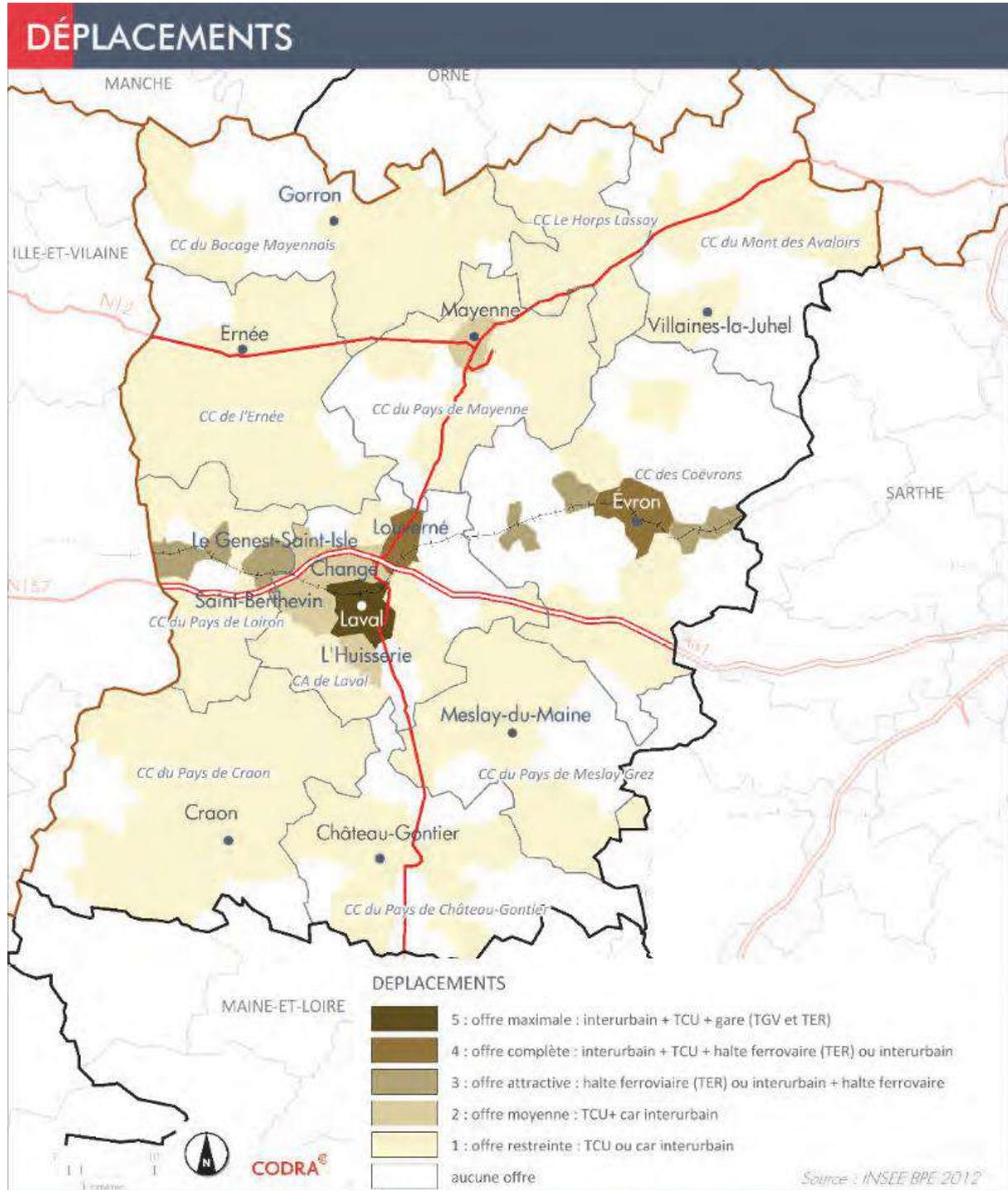
Les **pôles structurants** (score compris entre 20 et 29). Les 14 communes ont globalement des taux d'emplois excédentaires mais elles ont des profils très variés au plan démographique (de 2 700 à 7 200 habitants). C'est davantage au plan de l'offre commerciale, des équipements scolaires et/ou de santé que les communes se trouvent valorisées au même niveau que des communes plus peuplées mais où l'offre en équipements n'est proportionnellement pas plus développée. Certaines de communes de ce profil sont dans la continuité des pôles urbains tandis que d'autres sont des pôles structurants de l'espace rural.

Les **bourgs relais ou du périurbain** (score compris entre 14 et 19). 15 communes entrent dans cette catégorie. Elles accueillent moins d'habitants (2 000 en moyenne) avec des taux d'emploi souvent déficitaires (les situations sont variées). Elles disposent toutes d'une offre d'équipements de base, avec plus ponctuellement des services de santé ou de transport. Les communes dans la continuité urbaine des principaux pôles sont davantage marquées par les phénomènes de périurbanisation : elles sont souvent un peu moins équipées mais plus peuplées que les communes situées dans l'espace rural.

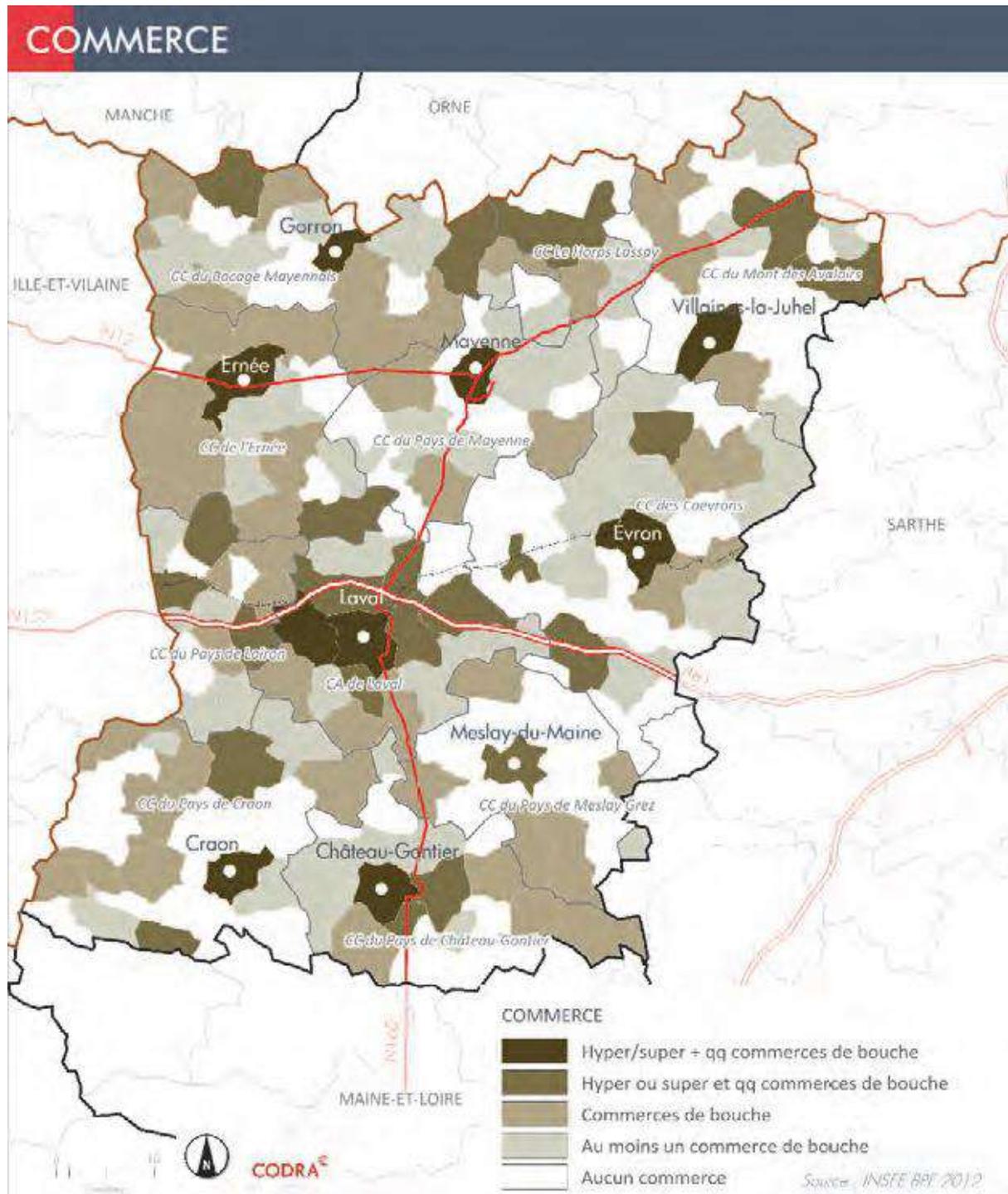
Les **communes rurales moyennement équipées** (score compris entre 8 et 13). Ces 45 communes sont marquées par une présence d'équipements parmi les 4 catégories, mais dans une palette restreinte, voire nulle, notamment pour les transports collectifs.

Les **communes rurales**, (score inférieur à 8) 183 communes ont ce profil. Ce sont des petites communes, avec souvent moins de 500 habitants, une offre d'emploi limitée et des équipements (dans les catégories choisies) quasiment absents.

Cartes thématiques issues du PDH



La CCPL enregistre des communes parmi les mieux dotées du département en offre de déplacements.





2. FORME URBAINE DES TYPOLOGIES SIMILAIRES

2.1 Les bourgs : une hiérarchisation nécessaire à la lecture identitaire :

Les bourgs « rue » :

Le bâti ancien du bourg se constitue le long d'un axe principal, véritable colonne vertébrale du tissu urbain. Ces rues principales se sont développées à partir d'anciennes voies commerciales ou à partir des voies menant à des agglomérations plus importantes.

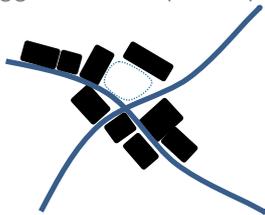


*SAINT-OUEN-DES-TOITS
SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS
MONTJEAN
BOURGON
LA GRAVELLE
LAUNAY-VILLIERS
SAINT-OUEN-DES-TOITS*

Les bourgs « carrefour » :

Organisation du Les bourgs « rue » :

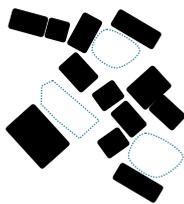
Le bâti ancien du bourg se constitue le long d'un axe principal, véritable colonne vertébrale du tissu urbain. Ces rues principales se sont développées à partir d'anciennes voies commerciales ou à partir des voies menant à des agglomérations plus importantes.



*BEAULIEU-SUR-LOUDON
LE GENEST SAINT ISLE
OLIVET
LA BRULATTE*

Les bourgs « multipolaires » :

Bourg éclaté en noyaux bâtis d'inégales importances.



*LOIRON, RUILLE
LE BOURGNEUF LA FORET
SAINT-PIERRE-LA-COUR
PORT-BRILLET*

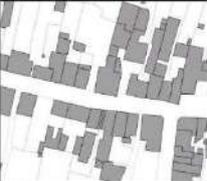
Les villages du territoire sont principalement des villages rues. Les constructions en cœur de bourg sont implantées en alignement stricte concentrées autour de l'église. Chaque bourg en possède une dont le clocher se démarque de celui du voisin. Elément repère lointain, il est sa marque identitaire.

2.2 L'habitat – les différentes typologies des constructions du bourg : des bourgs en mutation

L'analyse ci-dessous s'attache à classer les constructions d'habitat par commune. Quatre grandes familles se détachent : **l'habitat ancien**, qui structure l'organisation du bourg depuis son état originel, **l'habitat au coup par coup** ou **habitat diffus**, **les zones pavillonnaires** (lotissements principalement) et **les collectifs**.

Chaque entité urbaine est identifiée selon la trame parcellaire, les caractéristiques générales, la hauteur, le recul par rapport à l'alignement et les limites séparatives et la densité créée. Ainsi cette approche permet une lecture précise des modes de constructibilité existante afin de mieux anticiper celles à venir.

Grille de lecture :

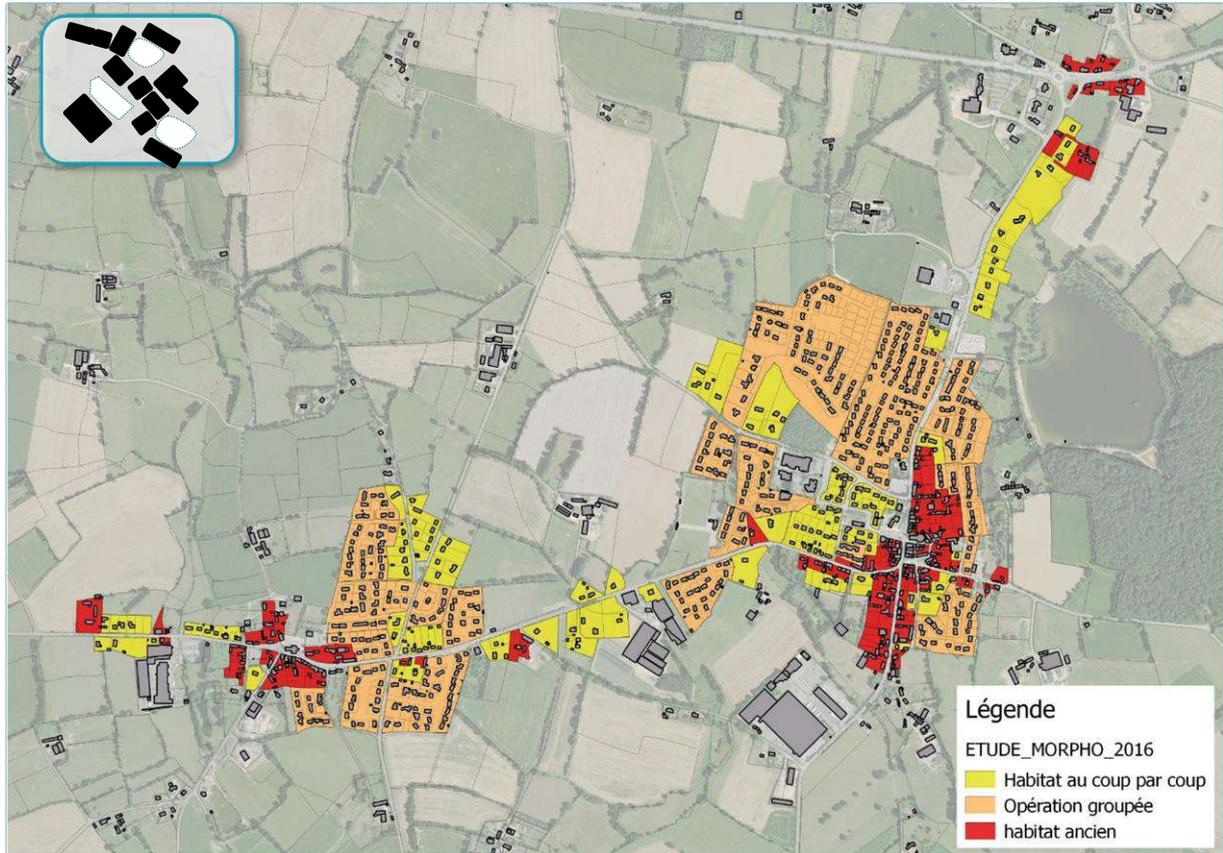
	ENTITÉ URBAINE		PARCELLAIRE	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	HAUTEUR	RECU ALIGNEMENT	LIMITE SÉPARATIVE	DENSITÉ (BRUTE)
	Habitat ancien			Construction compact de volume simple plus haut que large	R+1- R+2+C	à l'alignement	mitoyen	20 à 40 log/ha.
	habitat "libre" ou au coup par coup			pavillon classique des années 1950 à 2000 maison « catalogue » - peu qualitatif - grande parcelle (800 à 1000 m²)	R+1+C/ R+C	en retrait	pas de mitoyenneté	10 à 12 log/ha.
	zone pavillonnaire/ lotissement			parcelle (300 à 700m²) - maison type constructeur	R+1+C/ R+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	12 à 15 log/ha.
	Collectif			une structure bâtie ancienne dans laquelle vient s'insérer les constructions récentes dans le respect de l'existant	R+1+C/ R+C	en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	15 à 30 log/ha.

Analyse commune par commune :



LOIRON-RUILLE

Les bourgs respectifs possèdent un fort caractère patrimonial rural plutôt bien conservé et concentré autour de l'église. Pour le bourg de Loiron, il présente également un bâti ancien ponctuel (ferme/écart) en entrée ouest et nord du bourg. L'urbanisation récente d'est effectuée au travers d'opérations de lotissement et ponctuellement d'un habitat diffus. Un lotissement est en cours de commercialisation en entrée sud de bourg au sud 13 lots.



<i>Centre ancien</i>	<i>22 log/ha (Ruillé 10,5)</i>
<i>Urbanisation 70/80</i>	<i>15 log/ha (Ruillé 10,3)</i>
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	<i>12,5 log/ha (Ruillé 10)</i>

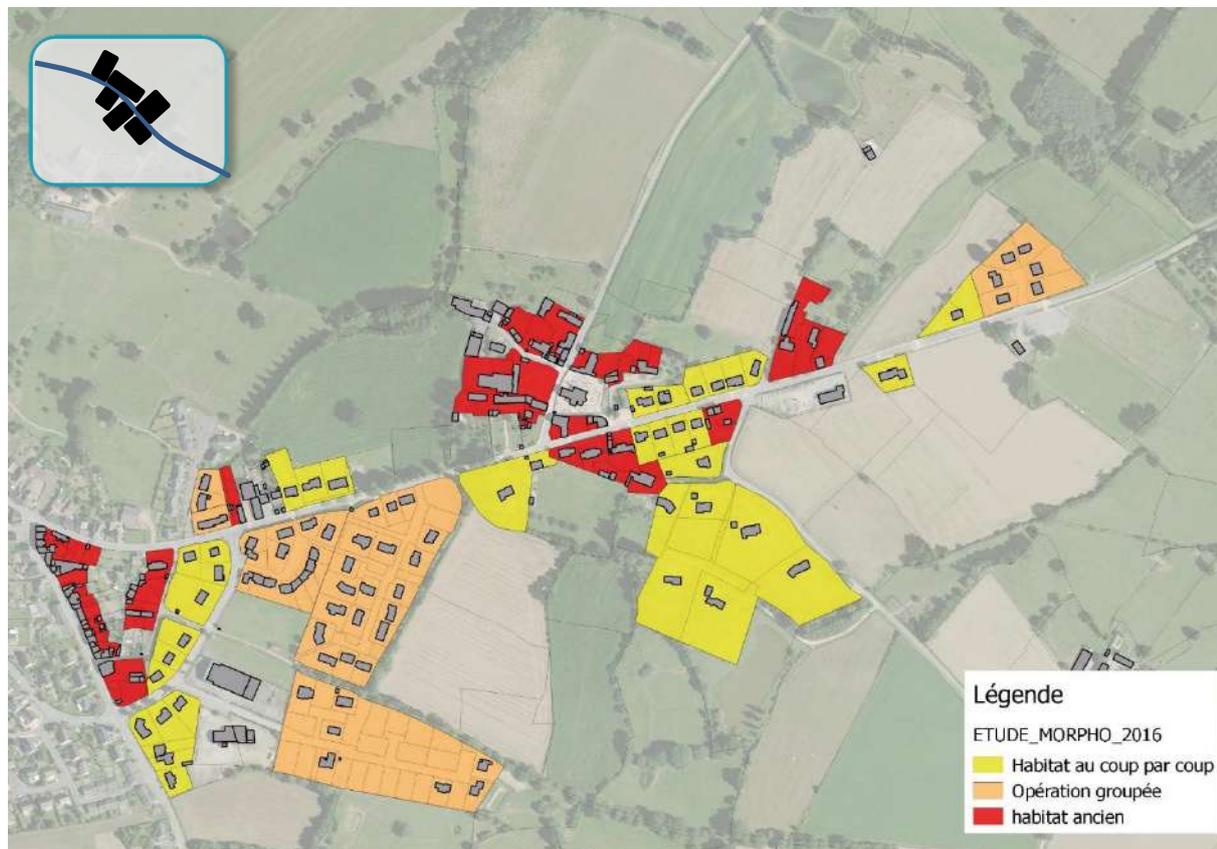


SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS

Ce bourg est une extension à l'est de l'urbanisation de la commune du Pertre. Le noyau ancien est valorisé par une bonne conservation du bâti et des aménagements d'espaces publics de qualité. Les constructions au coup par coup (parfois aux parcelles surdimensionnées) sont déconnectées du contexte environnant. L'opération de lotissement le long de la rue de Bretagne a su conserver le patrimoine paysager par la mise en valeur des chemins creux existants.

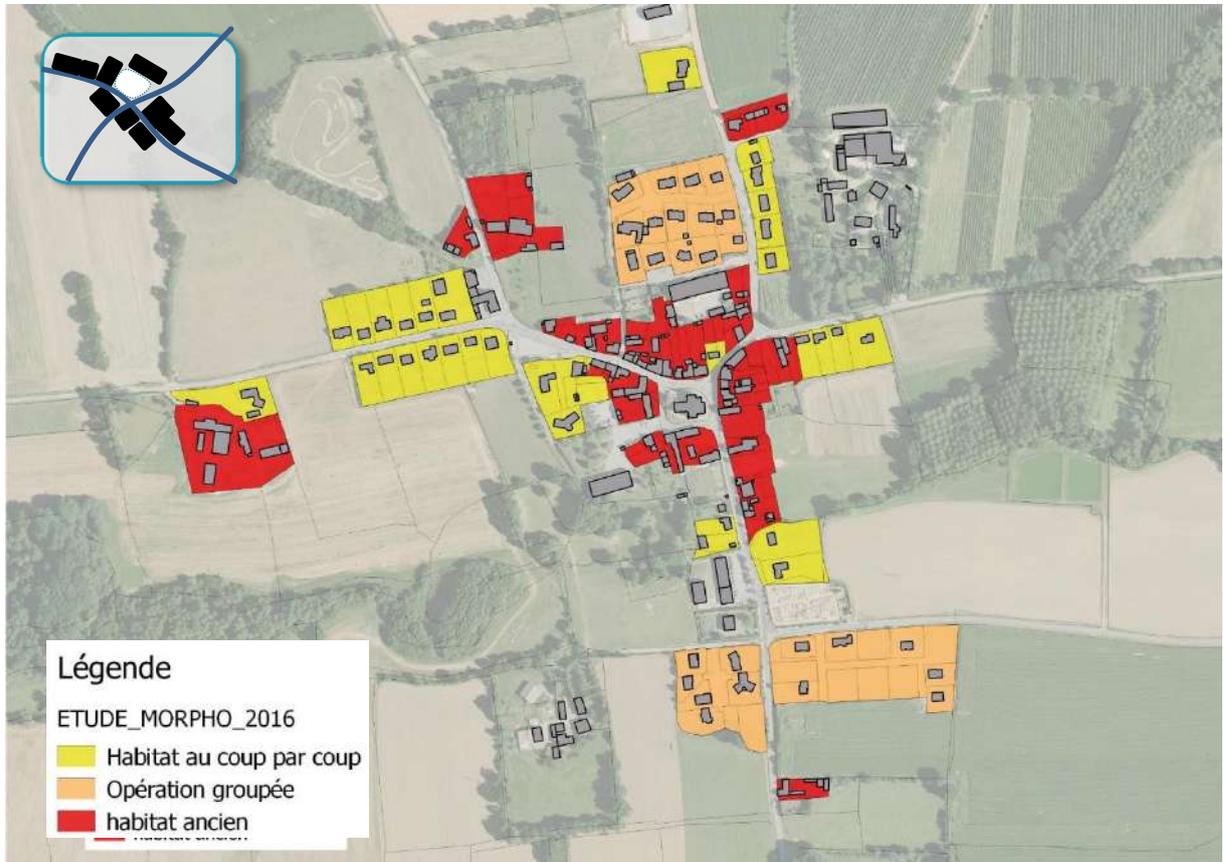


<i>Centre ancien</i>	11 log/ha
<i>Urbanisation 70/80</i>	8,5 log/ha
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	10,5 log/ha



BEAULIEU SUR OUDON

Le bourg possède un fort caractère patrimonial rural plutôt bien conservé et concentré autour de l'église. Avec une présence de bâti ancien ponctuel (ferme/écart) en entrée ouest et nord du bourg. L'urbanisation récente s'est développée au coup par coup. On note un lotissement en cours de commercialisation en entrée sud de bourg d'environ 13 lots.

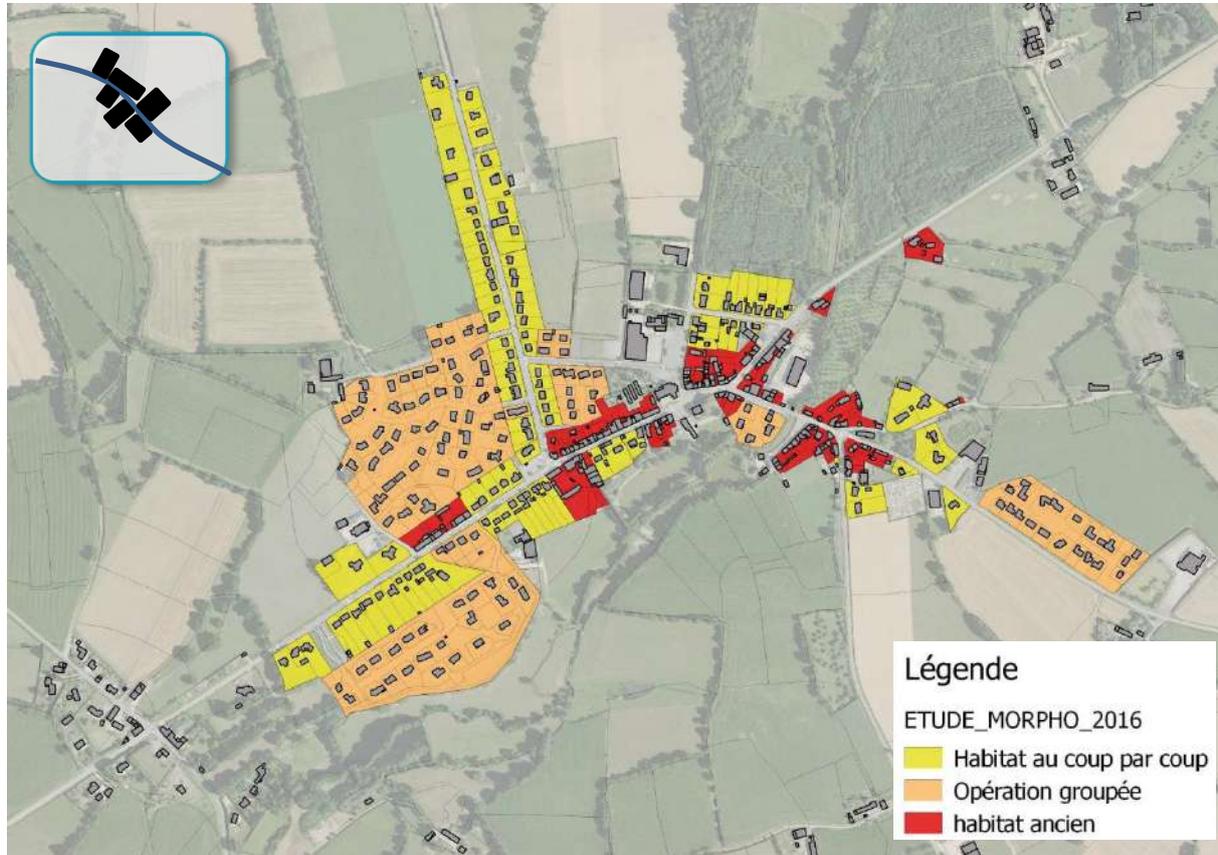


Centre ancien	13,5 log/ha
Urbanisation 70/80	11,5 log/ha
Urbanisation depuis 1990	11 log/ha



MONTJEAN

Le bâti ancien s'est constitué le long de la rue de Bretagne et à proximité de l'église. Le développement récent s'est quant à lui développé entre les petits écarts de bâti ancien situé rue de Bretagne et le long de la RD 120. Le développement récent s'est réalisé au coup par coup le long de la rue des Lilas et par des opérations de lotissements successives.



<i>Centre ancien</i>	22 log/ha
<i>Urbanisation 70/80</i>	15 log/ha
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	12,5 log/ha

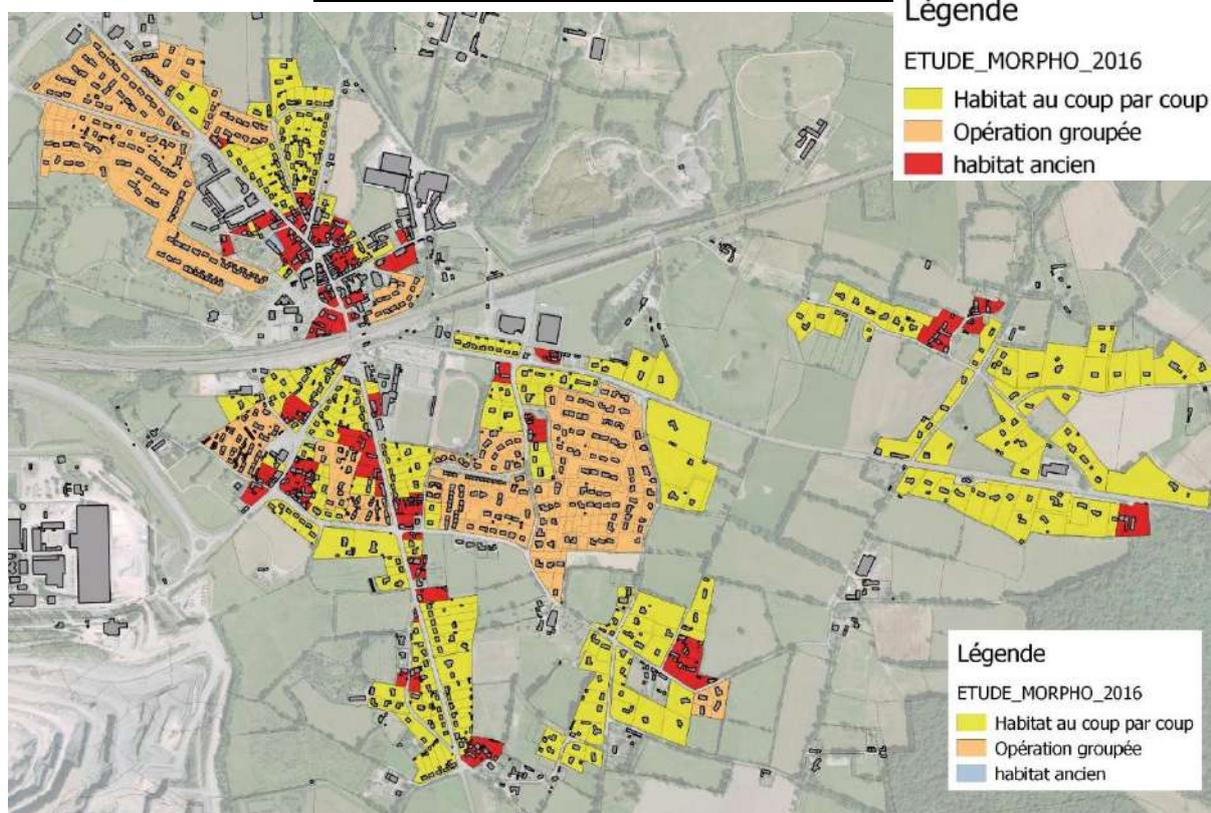


SAINT-PIERRE-LA-COUR

Le bourg s'est développé de part et d'autre de la ligne ferroviaire. Le centre s'est constitué autour d'un bâti ancien dense au nord de la voie ferrée. Le bâti est parsemé le long de la rue d'Anjou au sud et constitué de bâti rural ou d'habitat individuel. Le développement des constructions récentes s'est effectué par une extension au sud de la voie, essentiellement sous forme pavillonnaire, dont une grande opération d'ensemble sous forme de ZAC. La typologie d'habitat est destinée aux employés de l'entreprise de cimenterie, plutôt en opération groupée. A l'est les constructions se sont étendues essentiellement en habitat diffus (grandes propriétés).



Centre ancien	30 log/ha
Urbanisation 70/80	11 log/ha
Urbanisation depuis 1990	10 log/ha



BOURGON

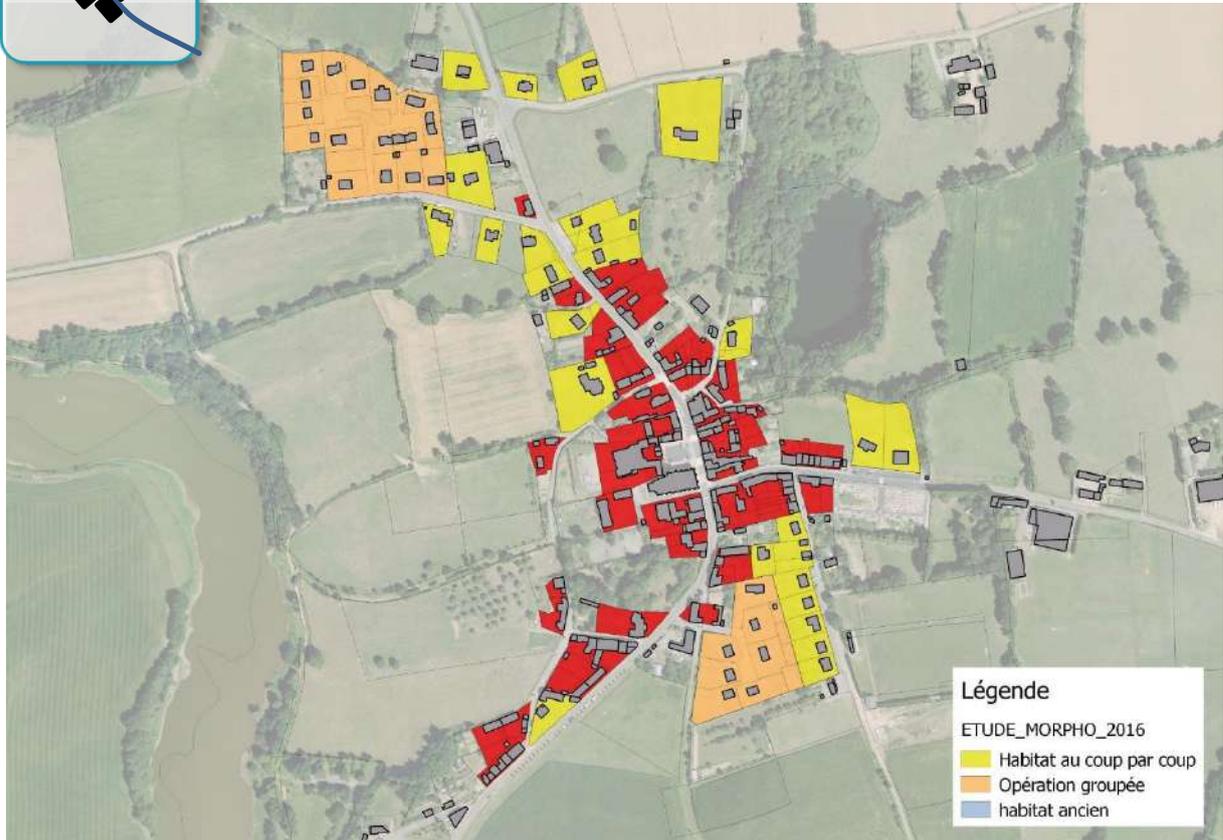
Le bourg rural à fort caractère patrimonial est peu valorisé. L'architecture de maisons des tisserands est encore présente dans le bourg. Le centre ancien est concentré autour de l'église ainsi que d'un bâti ancien dense et bien constitué. De grandes demeures remarquables sont également présentes dans le bourg. Le développement de l'urbanisation récente s'est constitué par des opérations groupées sous forme de lotissement au Nord et au Sud.



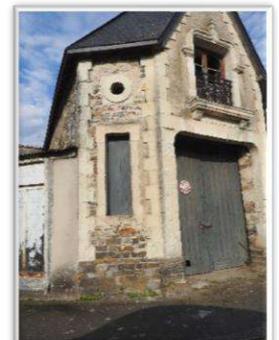
Légende

ETUDE_MORPHO_2016

-  Habitat au coup par coup
-  Opération groupée
-  habitat ancien



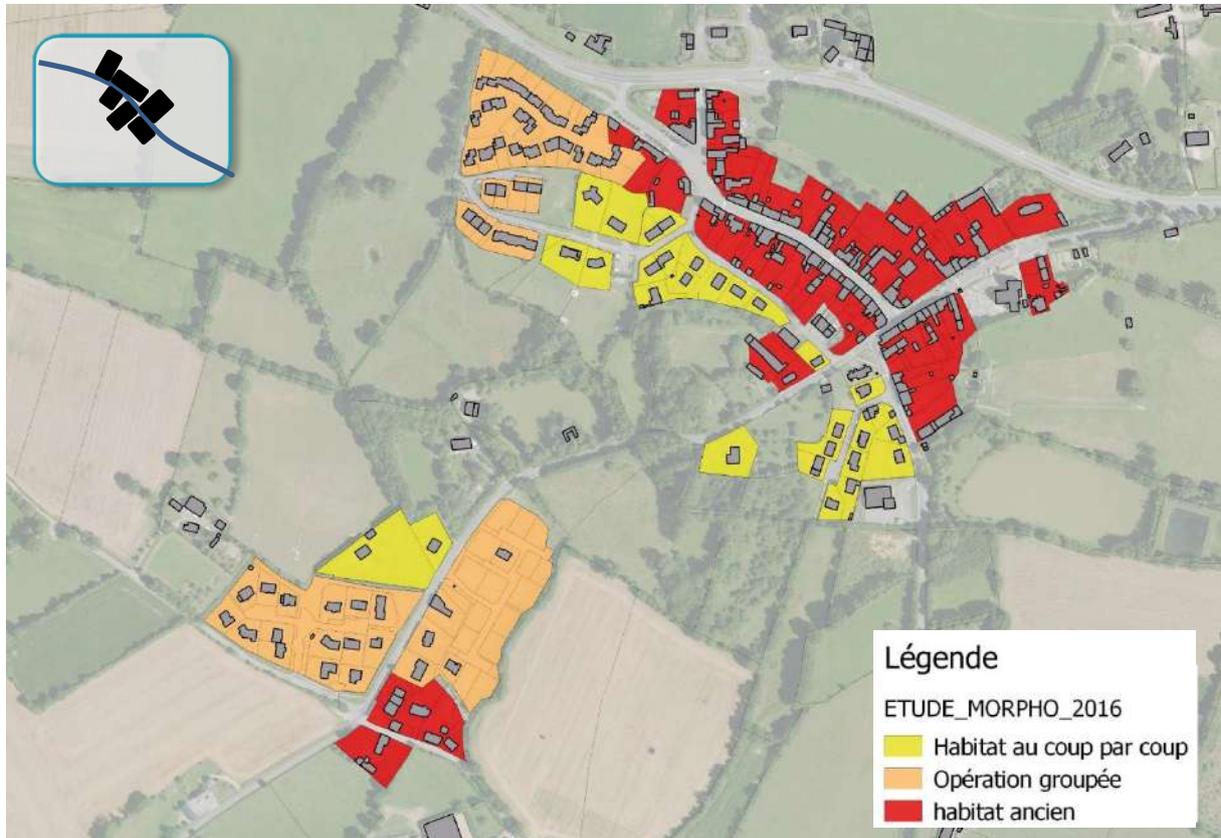
<i>Centre ancien</i>	<i>30 log/ha</i>
<i>Urbanisation 70/80</i>	<i>9,5 log/ha</i>
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	<i>8 log/ha</i>





LA GRAVELLE

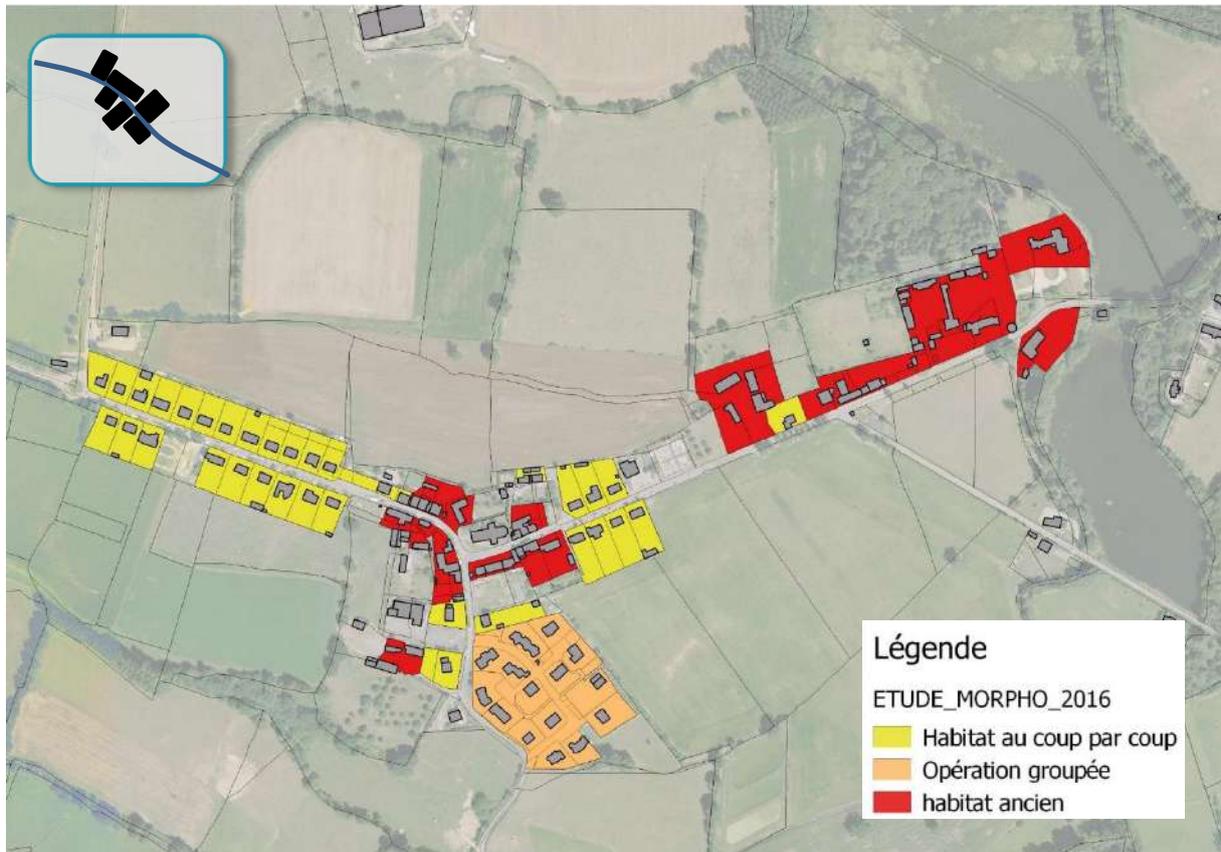
Le bourg à développement linéaire possède un bâti ancien bien structuré et plutôt bien conservé le long de la rue de Madame de Sévigné. L'extension pavillonnaire s'est développée dans l'épaisseur de la voie en second rideau et sur sa partie nord. Un lotissement déconnecté au sud-ouest du bourg est en cours de commercialisation.



<i>Centre ancien</i>	<i>13,5 log/ha</i>
<i>Urbanisation 70/80</i>	<i>11,5 log/ha</i>
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	<i>11 log/ha</i>

LAUNAY -VILLIERS

Le bourg rural linéaire est valorisé par le château (entrée est). Le bâti ancien est concentré autour de l'église et plutôt bien conservé dans son ensemble. Une extension linéaire d'habitat diffus se développe le long de RD279 datant des années 70. Une seule opération groupée est située au sud du bourg.

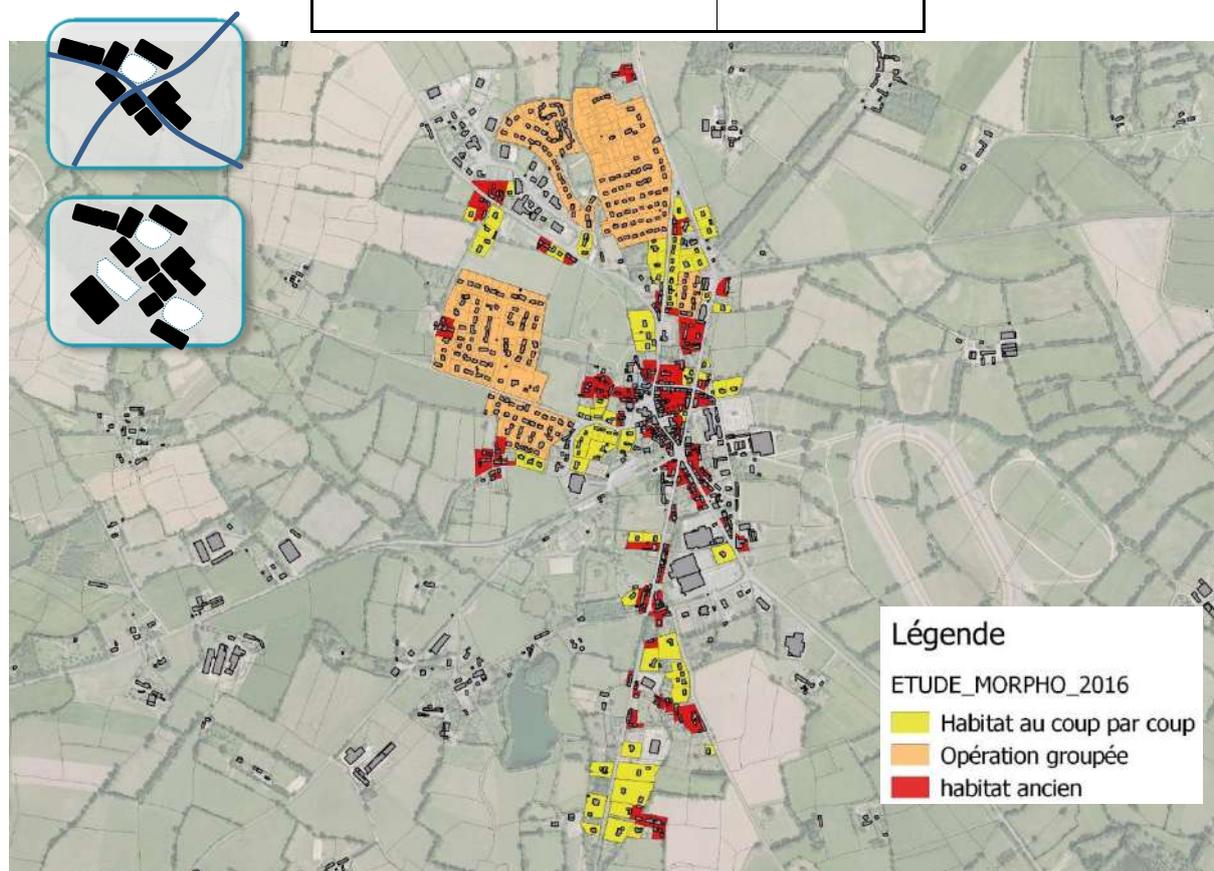




LE BOURGNEUF-LA-FORET

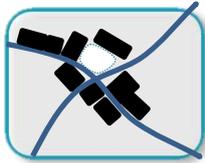
Le bourg rue à fort caractère patrimonial est composé de bâti rural, maisons de bourg et grandes demeures. Le centre ancien est concentré au carrefour de la rue du Haut Beauvais et de la rue Saint Jean. De petits écarts se développent le long de la rue Saint Gilles rattrapés par une urbanisation au coup par coup. Des opérations d'ensemble se sont construites essentiellement sur la partie nord-ouest du bourg. L'architecture contemporaine de l'hôtel de ville et plusieurs constructions concilient le patrimoine ancien et la modernité des volumes.

<i>Centre ancien</i>	<i>23 log/ha</i>
<i>Urbanisation 70/80</i>	<i>18 log/ha</i>
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	<i>11 log/ha</i>

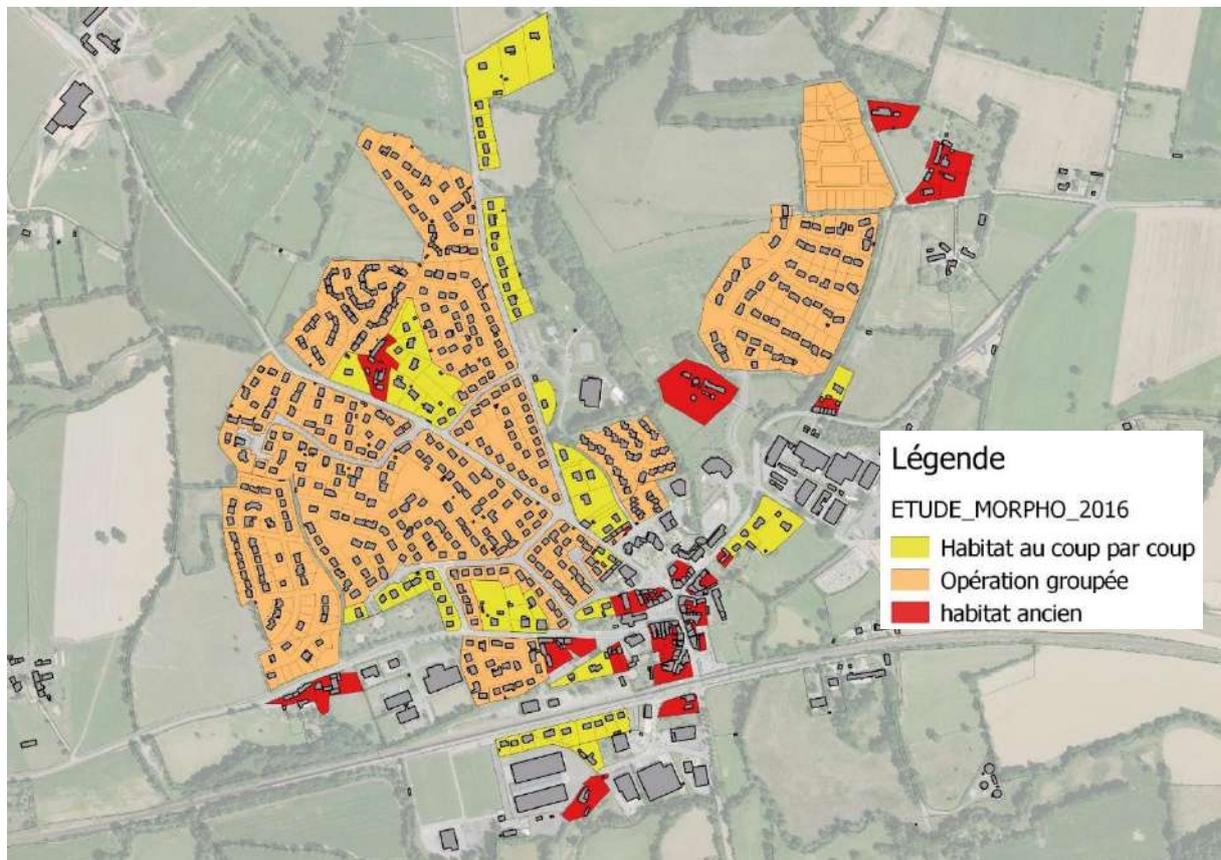


LE GENEST-SAINT-ISLE

Le bâti ancien est concentré autour de l'église et se développant vers la voie ferrée. La commune possède une forte culture de lotissement et d'opérations groupées vers le nord-ouest du bourg. De petits écarts constitués d'anciennes fermes ponctuent le bourg et rattrapés par une urbanisation récente massive. Des opérations d'ensemble se développent essentiellement sur la partie nord-ouest du bourg. Des opérations de centre bourg vieillissantes pour certaines reprennent les caractéristiques du bâti ancien.



<i>Centre ancien</i>	<i>18 log/ha</i>
<i>Urbanisation 70/80</i>	<i>17,5 log/ha</i>
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	<i>12 log/ha</i>

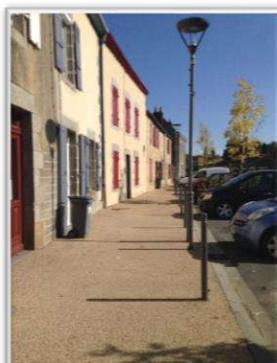
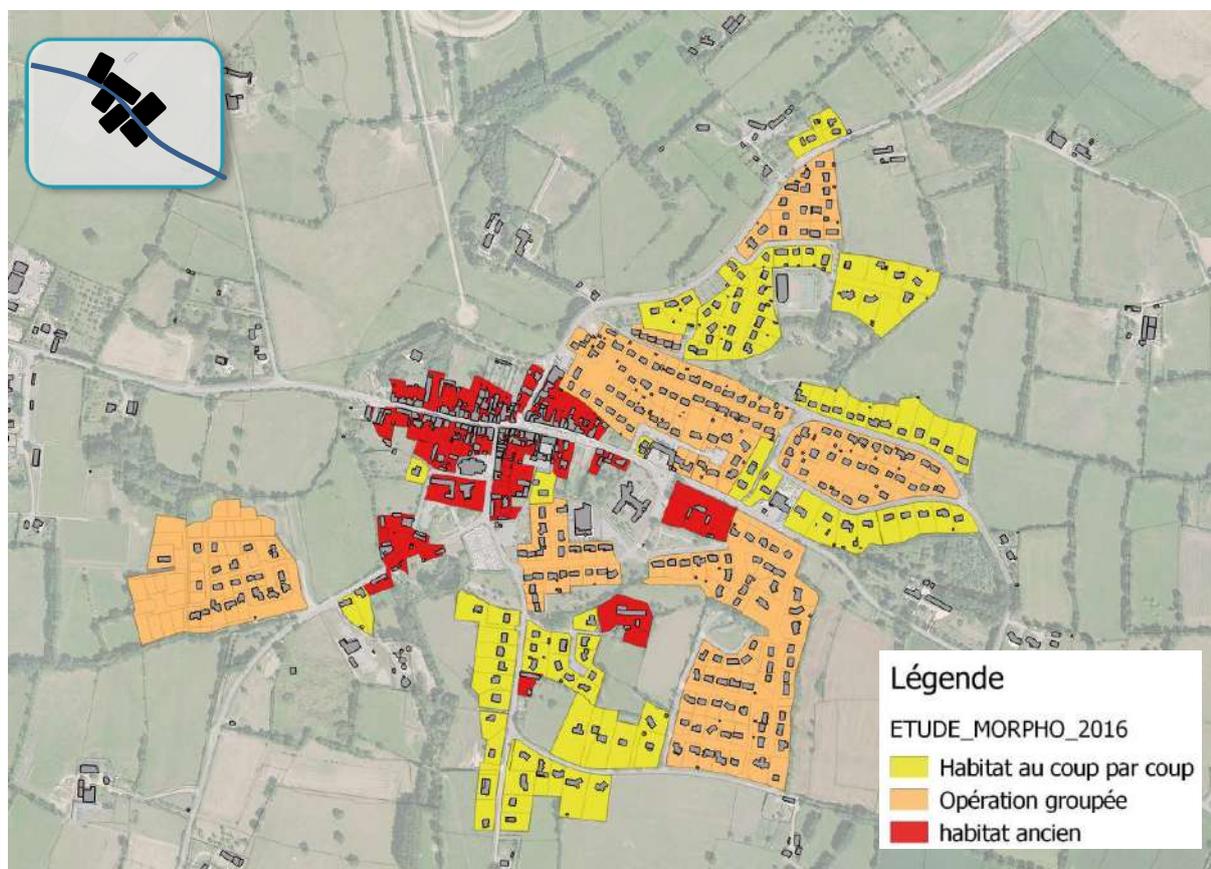




SAINT-OUEN-DES-TOITS

Le bourg rue à fort caractère patrimonial est composé de bâti rural et de maisons de bourg le long de la rue Jean Chouan. Un bel ensemble de bâti ancien est valorisé par les aménagements des espaces publics et la qualité de rénovation de certains bâtis. Le développement urbain assez lâche rattrape les écarts de bâti ancien parsemé le long de la rue Jean Chouan et de la rue de la Tannerie. Des opérations d'ensemble se développent en extension nord et sud du bourg et une opération déconnectée à l'ouest vient de voir le jour.

Centre ancien	28 log/ha
Urbanisation 70/80	13 log/ha
Urbanisation depuis 1990	13 log/ha



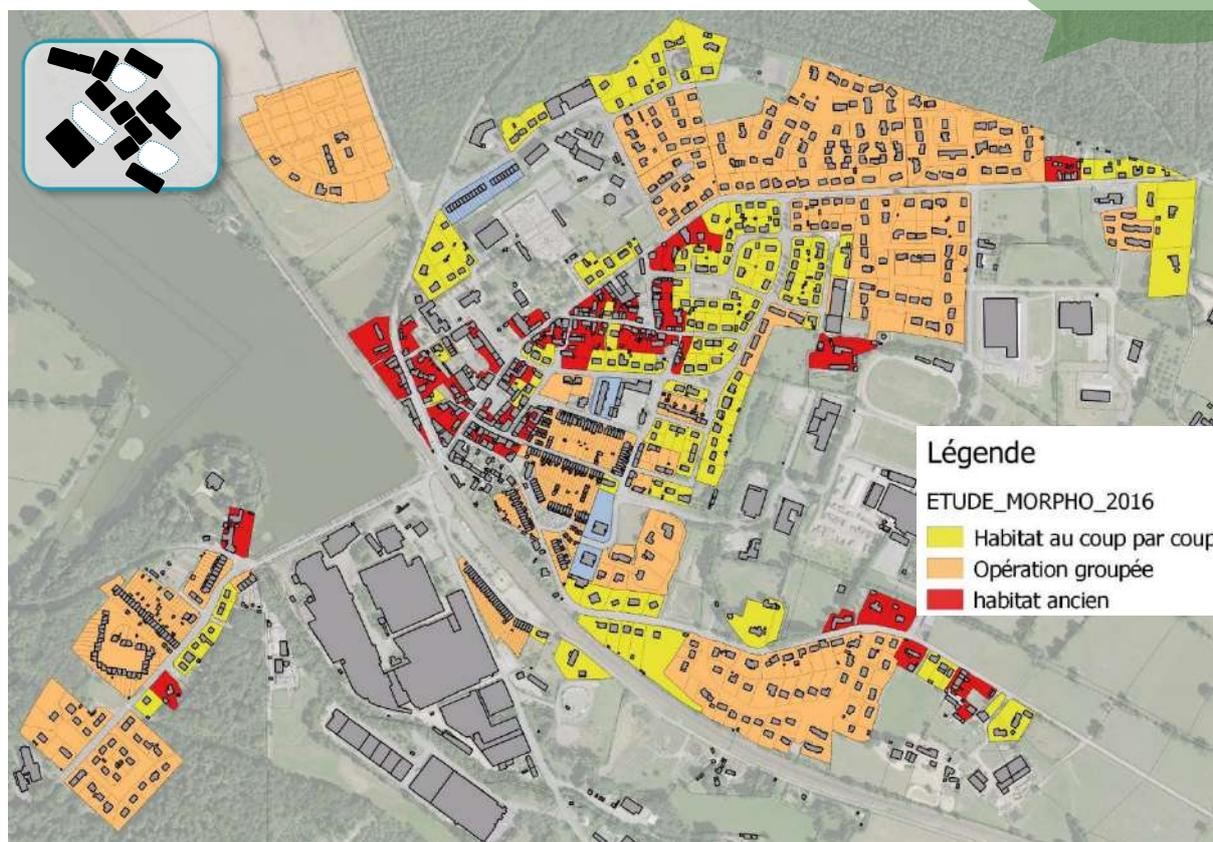


PORT-BRILLET

Le patrimoine urbain est fortement marqué par son histoire ouvrière se développant sur la partie nord-est de l'Etang de la Forge. Le centre ancien est concentré le long de la rue des Forges et de la rue de Bretagne par un habitat individuel compact et en alignement. Le centre urbain possède une forte culture pour les opérations d'habitats groupés (collectif, cité ouvrière, lotissement).

<i>Centre ancien</i>	18,6 log/ha
<i>Urbanisation 70/80</i>	14 log/ha
<i>Urbanisation depuis 1990</i>	14,5 log/ha

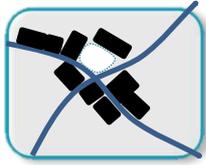
« L'urbanisation s'est faite auprès du lieu de travail »



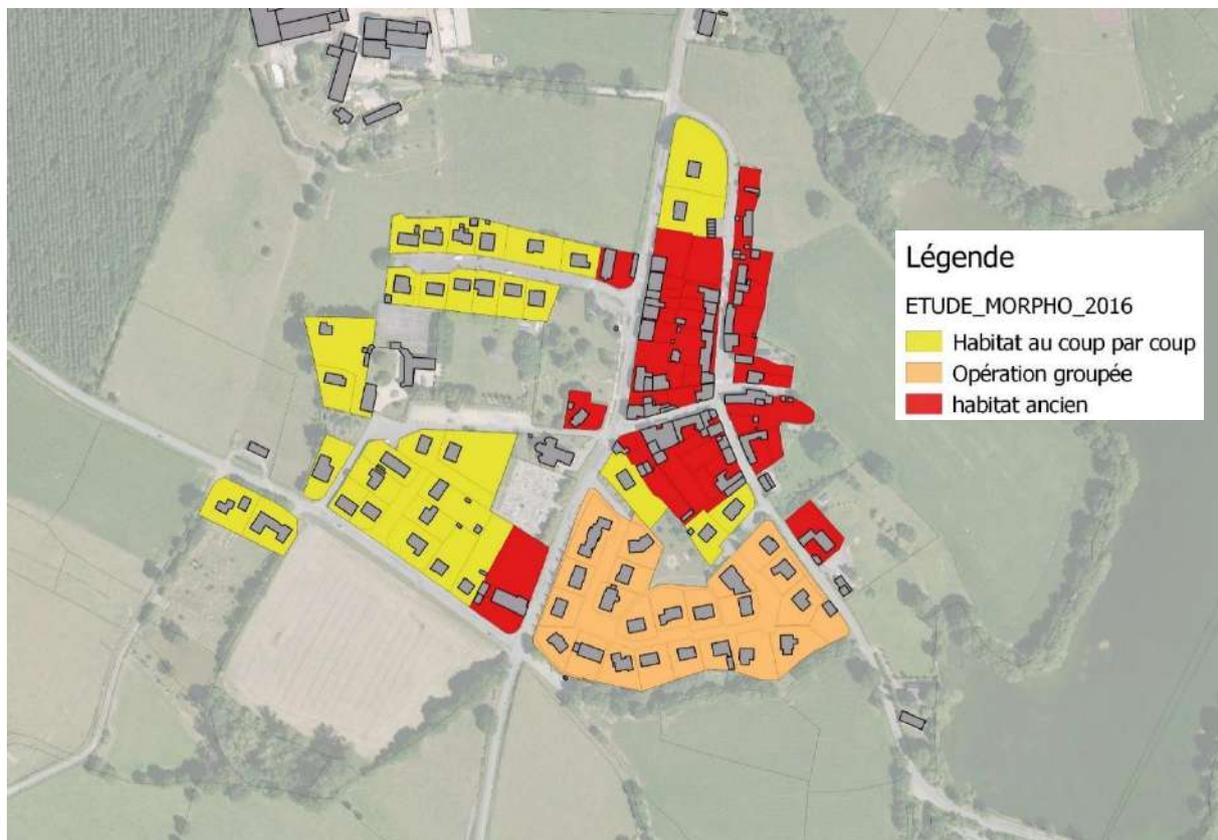


OLIVET

Le bourg rue à fort caractère patrimonial est composé de bâti rural, maison de bourg et grandes demeures plutôt bien conservées. Un îlot compact de constructions anciennes s'implante en alignement de la route principale dégagant de cœurs de jardins privés. La Maison du Prieuré et son parc forment un ensemble emblématique du bourg. Le développement urbain est limité et maîtrisé par une opération de lotissement au sud du bourg bien insérée dans le paysage environnant



Centre ancien	23 log/ha
Urbanisation 70/80	10,5 log/ha
Urbanisation depuis 1990	12 log/ha

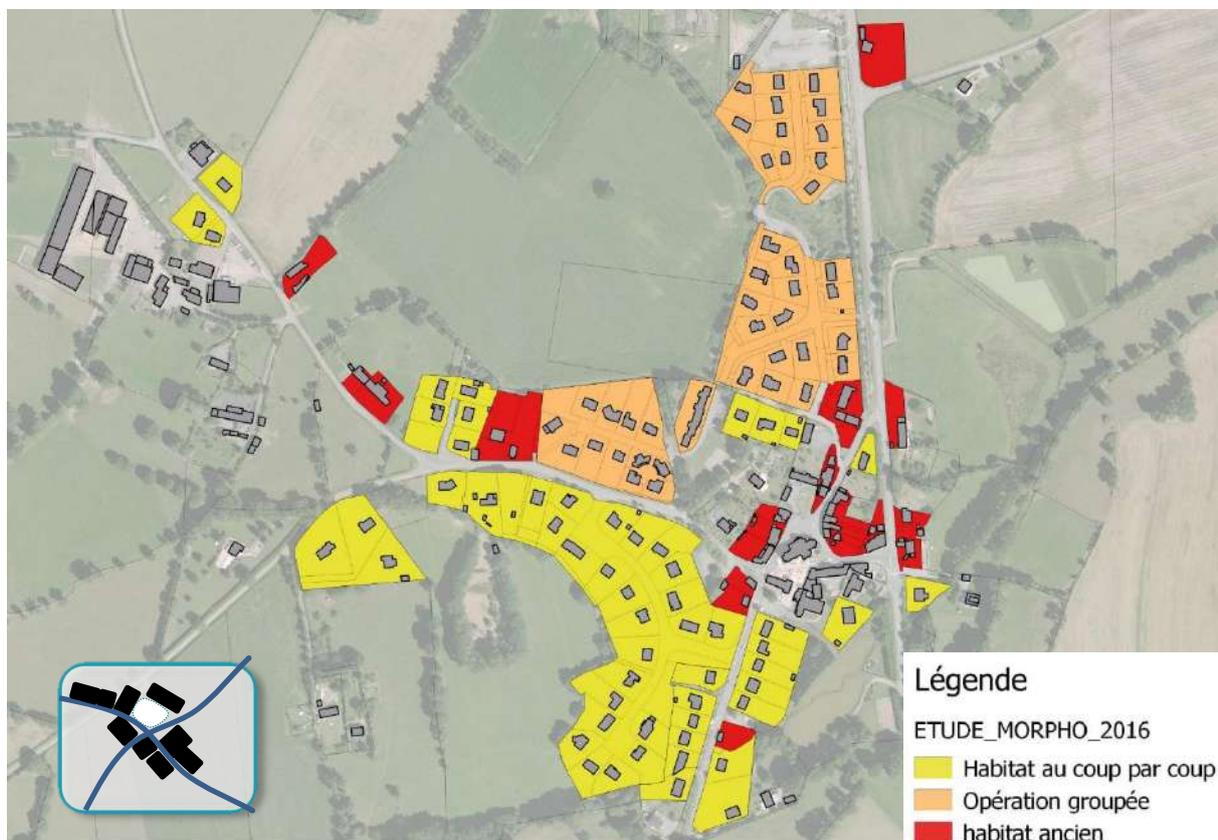




LA BRULATTE

Le bourg rue à fort caractère patrimonial est composé de bâti rural, maisons de bourg. Le centre ancien est concentré autour de l'église et une belle mise en valeur par les nouveaux aménagements des espaces publics et de la mairie. Une extension urbaine s'est développée le long de la rue des Ecoles par des constructions au coup par coup. On observe des opérations d'ensemble qui se sont développées essentiellement sur la partie nord du bourg.

Centre ancien	10 log/ha
Urbanisation 70/80	10 log/ha
Urbanisation depuis 1990	8 log/ha





2.3 L'habitat ancien et les constructions récentes dans les centres bourgs

Le bâti ancien :

Les maisons de bourg



Beaulieu-sur-Oudon



Le Genest-Saint-isle



Launay-Villiers

Les maisons de liniers (tisserand de lin)



La Gravelle



Saint-Pierre-La-Cour

Les constructions de type rural



Le Genest-Saint-Isle



Les maisons ouvrières



Port-Brillet



Les grandes demeures/maison de maîtres



Loiron-Ruillé-Le-Gravelais



Saint-Cyr-le-Gravelais



Les composantes et caractéristiques du bâti ancien :



Les opérations d'ensemble, les lotissements :

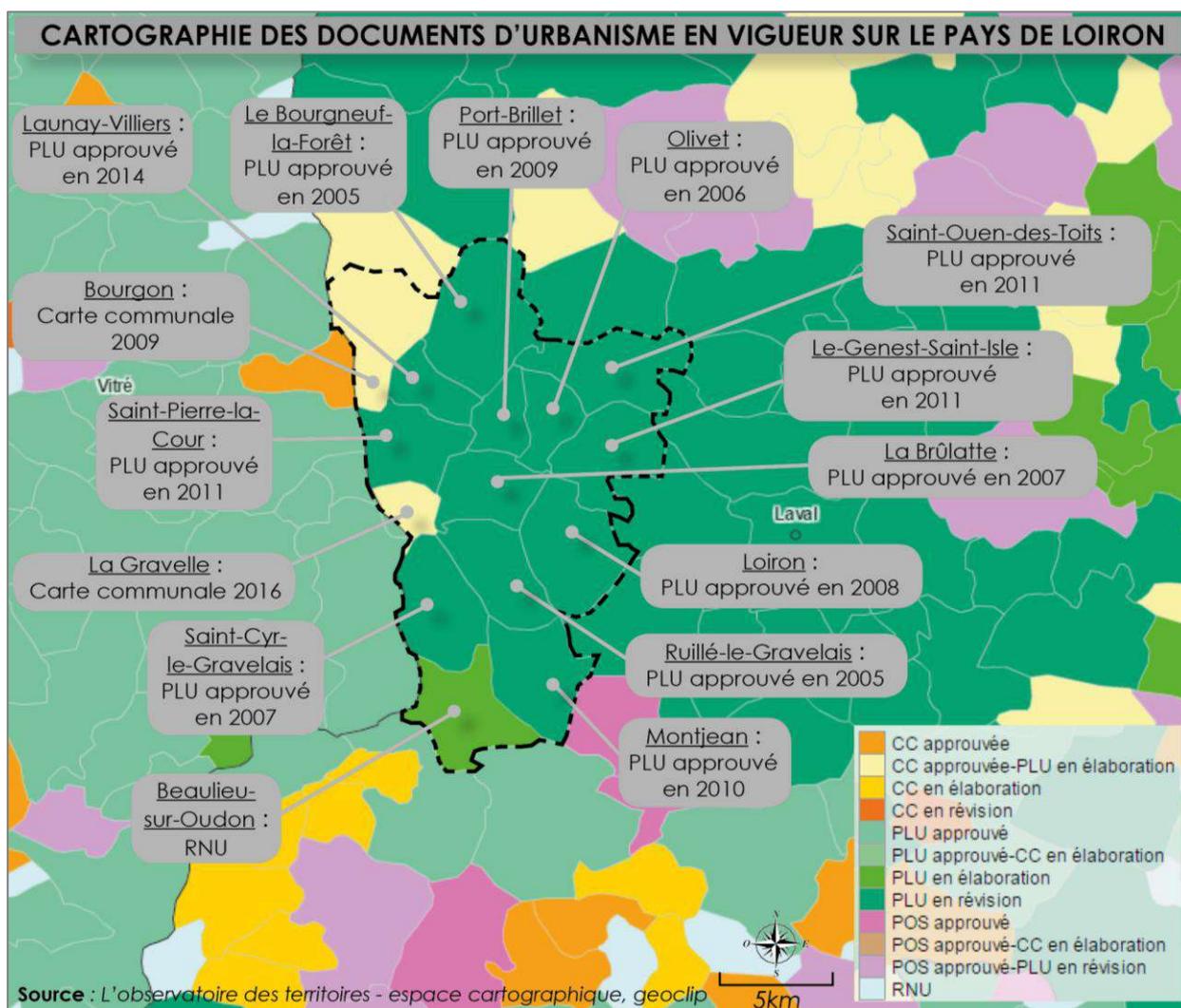


L'architecture contemporaine :



3. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2006 ET 2016

3.1 Bilan des documents d'urbanisme en vigueur de la Communauté de Communes du Pays de Loiron

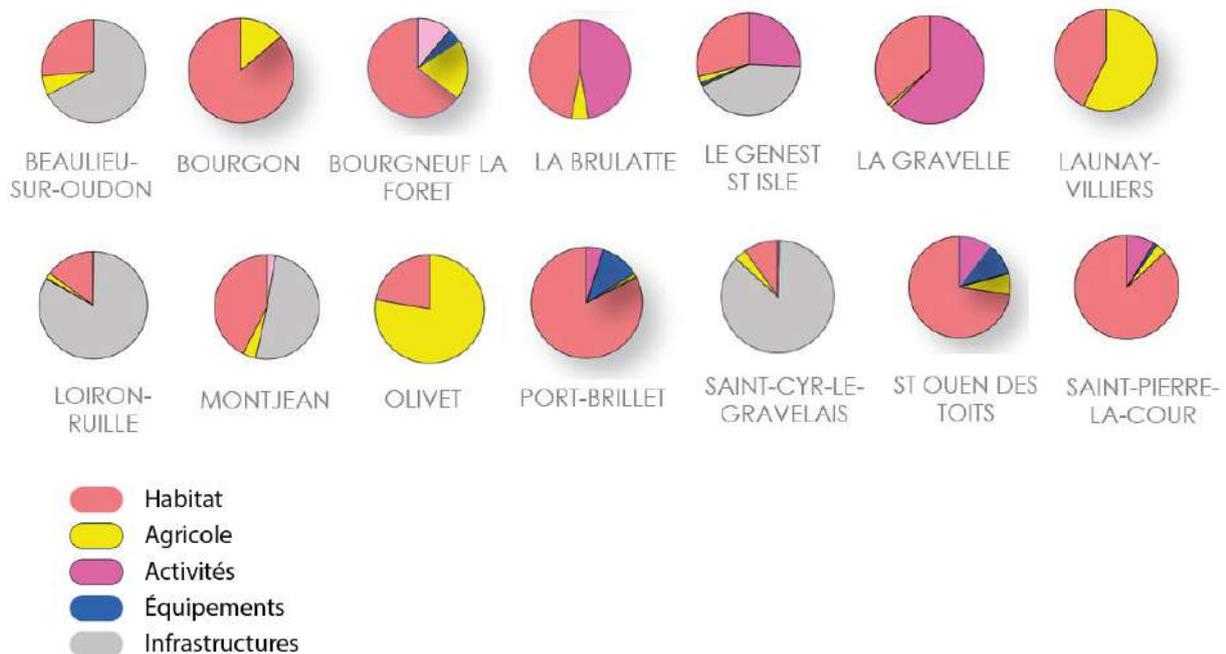


Au total :

- **Une commune** est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) : **Beaulieu-sur-Oudon**,
- **Deux communes** ont une carte communale : **Bourgon** et **la Gravelle** (PLU annulé par décision du Tribunal administratif),
- **Douze communes** ont un Plan Local d'Urbanisme mais une seule à un Plan Local d'Urbanisme Grenellisé. (**Launay-Villiers**).

La décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a été votée à l'unanimité par le Conseil Communautaire le 26 novembre 2015. Il traduira le projet de territoire, le développement et l'aménagement du Pays de Loiron à l'horizon 2030.

Détail de la typologie de consommation d'espace par commune



3.2 Analyse de la consommation d'espace entre 2006 et 2016

Depuis 15 ans, le contexte législatif n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La loi Grenelle II introduit en 2010 une obligation d'analyse des espaces consommés avant l'approbation du document d'urbanisme d'une part et d'autre part, de fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain.

La loi ALUR a renforcé les obligations du PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces. Selon l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit en effet :

- Présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

Le rapport de présentation doit donc **justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Ces objectifs sont notamment fixés par le SCoT Laval-Loiron, document d'ordre supérieur du PLUi. Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT Laval-Loiron arrêté en 2014 qui fixe comme objectif sur le territoire du Pays de Loiron, une modération de la consommation d'espace. Cela implique de respecter une enveloppe comprise entre **8 et 11 ha par an** pour l'habitat en priorisant le comblement de l'enveloppe urbaine (*résidentiel et activités économiques*).

L'objectif de cette analyse est d'utiliser les résultats de ce diagnostic, comme support de débat pour bâtir le PADD.

3.2.1 Méthodologie de l'analyse de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée en deux temps :

- Identification du tracé des enveloppes urbaines constatées sur les photos aériennes de 2006 de l'IGN,



- Report de ces tracés sur les photos aériennes de 2016 de l'IGN, puis identification des espaces artificialisés entre 2006 et 2016, et calculs des surfaces correspondantes (en hectares).

Méthodologie :

- Les espaces artificialisés : les enveloppes dessinées sur les documents prennent en compte les territoires dits «artificialisés», c'est-à-dire tous les espaces bâtis mais aussi les espaces urbains « ouverts » comme les équipements sportifs ou de loisirs de plein air (stades, piscines, golfs, terrains de tennis etc.), les parcs et espaces verts en cœur d'îlots, les parkings bitumés, etc.

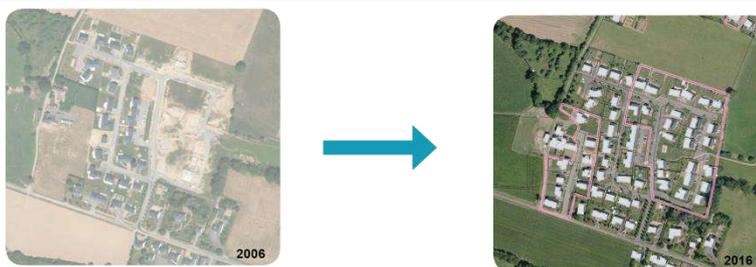
Ces enveloppes comprennent les espaces urbains identifiés au moment de la prise des photographies aériennes par l'IGN.

- Le calcul des surfaces : le calcul des surfaces des communes et des enveloppes bâties a été effectué d'après un fichier Qgis, sur la base cadastrale de 2016.

ÉTAPE 1 : Comparaison par superposition de l'ortho-photographie de 2006 avec le cadastre actualisé de 2016 et vérification sur google maps avec la photo aérienne de 2016.



ÉTAPE 2 : Délimitation des parcelles repérées.



Attention : Dans les opérations de lotissements, la voirie est décomptée comme espace consommé, de même pour la totalité de la parcelle à vocation d'habitat. En zone agricole, seul le bâti (bâtiment d'élevage, entrepôt...) est décompté comme espace consommé.

3.2.2 L'évolution des usages de l'espace au cours des dix dernières années

Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2006 et 2016.

Les extensions du tissu urbain répondent à trois besoins majeurs :

- L'augmentation du parc de logements,
- Le développement de la capacité d'accueil de nouvelles entreprises,
- La réalisation des différentes infrastructures

En 2006 et 2016, les espaces artificialisés ont progressé de 28,83 ha/an, imputable à 29% à l'habitat.

Au total, 288,3 hectares ont été artificialisés sur la période 2006 et 2016 soit 1,1% de la surface totale du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Loiron.



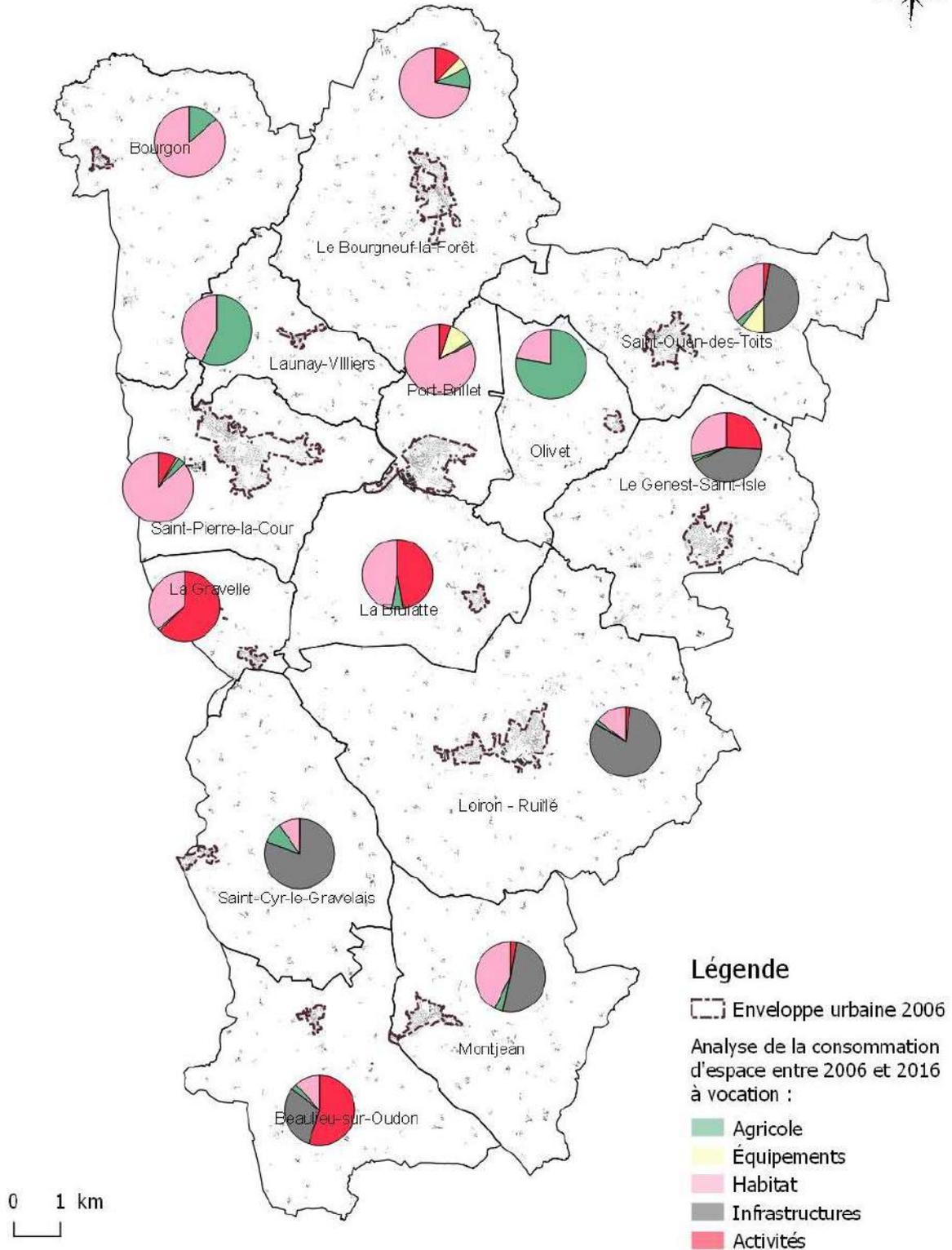
Consommation foncière entre 2006 et 2016			
Habitat	90,7 ha	Soit 9,07 ha/an	29,7%
Activités agricoles	10,2 ha	Soit 1,02 ha/an	3,3%
Equipements	3,4 ha	Soit 0,34 ha/an	1,1%
Infrastructures	166,1 ha	Soit 16,61 ha/an	54,4%
Activités (artisanales et industrielles)	35,2 ha	Soit 3,52 ha/an	11,4%
Total	305,3 ha	Soit 30,53 ha/ha	100%

Evolution de la tâche urbaine entre 2006 et 2016

	Enveloppe artificialisée 2006	Enveloppe artificialisée 2016	Consommation foncière entre 2006 et 2016
Bourgon	12	17	5
Le Bourgneuf-la-Forêt	85	94	9
Launay-Villiers	12	12	0
Saint-Pierre-la-Cour	187	191	4
La Gravelle	14	23	9
Port-Brillet	130	133	3
Olivet	11	11	0
Saint-Ouen-des-Toits	64	72	8
Le Genest-Saint-Isle	71	80	9
Le Brûlatte	16	18	2
Loiron-Ruilé	117	134	17
Saint-Cyr-le-Gravelais	18	20	2
Beaulieu-sur-Oudon	15	16	1
Montjean	43	48	5
Total	795	869	74
		Par an	7,4

3.2.3 Une consommation d'espace majoritairement orientée vers les infrastructures

Analyse de la consommation d'espace



Les infrastructures

Les infrastructures prennent une part non négligeable de la consommation des espaces agricoles et naturels sur le Pays de Loiron entre 2006 et 2016. Mais l'impact de la LGV y est pour beaucoup.

En effet, la ligne TGV représente une emprise de 157 hectares tandis que la 2x2 voies sur la commune de Saint-Ouen-des-Toits représente 9 hectares.

C'est donc le tracé de la ligne LGV qui comptabilise la plus forte proportion de consommation d'espace sur le Pays de Loiron.

L'habitat

Au cours des dix dernières années (2006-2016), le Pays de Loiron a urbanisé 90,7 hectares à vocation habitat dont 66,1 hectares en extension de l'enveloppe urbaine de 2006.

	<i>Surfaces à vocation habitat</i>	<i>Dans l'enveloppe</i>	<i>En extension</i>
Bourgon	3,8	0,0	3,8
Le Bourgneuf-la-Forêt	8,2	1,5	6,7
Launay-Villiers	0,3	0,1	0,2
Saint-Pierre-la-Cour	16	13	3,0
La Gravelle	3,3	0,0	3,3
Port-Brillet	6,6	3,4	3,2
Olivet	0,4	0,0	0,4
Saint-Ouen-des-Toits	8,5	0,9	7,6
Le Genest-Saint-Isle	8,2	0,0	8,2
Le Brûlatte	1,7	0,2	1,5
Loiron-Ruillé	18	3,8	14,2
Saint-Cyr-le-Gravelais	6,8	0,4	6,5
Beaulieu-sur-Oudon	2,6	0,1	2,5
Montjean	6,3	1,3	5,0
Total	90,7	24,7	66,1
Répartition	100%	28%	72%



Les zones d'activités

Le Pays de Loiron a mobilisé 35,2 hectares pour l'extension des zones d'activités en dix ans.

Une très grande quantité de terres a donc été affecté aux activités économiques sur 13 communes. En effet, les espaces d'activités sont nombreux, éparpillés sur l'ensemble du territoire, et ils concourent à un mitage de l'espace agricole.

Toutefois, le PLUi devra veiller à privilégier le développement des zones d'activités suivant les directives du SCoT.

Surfaces à vocation activités	
Bourgon	/
Le Bourgneuf-la-Forêt	1,5
Launay-Villiers	/
Saint-Pierre-la-Cour	1,6
La Gravelle	5,7
Port-Brillet	0,4
Olivet	/
Saint-Ouen-des-Toits	0,8
Le Genest-Saint-Isle	7,3
Le Brûlatte	1,7
Loiron-Ruillé	2,6
Saint-Cyr-le-Gravelais	0,2
Beaulieu-sur-Oudon	13,0
Montjean	0,4
Total	35,2



3.3 Analyse des capacités de densification et de mutation

La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification : analyse obligatoire des capacités de densification des centres-villes dans le rapport de présentation du PLU, meilleur encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU par une réelle justification des besoins, suppression de toute forme de COS et des tailles minimales des terrains constructibles, mesures en faveur de la densification des lotissements existants, diminution du seuil des surfaces de stationnement imposées pour les commerces,.....

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace. La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-villes, etc

En complément de l'analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années, le rapport de présentation analyse également « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

Par ailleurs, le SCoT ajoute une prescription au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs relatives au comblement de l'enveloppe urbaine pour le développe résidentiel :

« L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la réalisation d'une analyse de densification de l'enveloppe urbaine.

*Lors de l'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme, le potentiel communal de comblement de l'enveloppe urbaine est estimé par le recensement des logements vacants, des vides urbains (dents creuses, parcelles sous occupées) et des parcelles mutables. **Les communes du territoire en dehors de Laval et de la première couronne inscrivent dans leur PLU la part du développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine en fonction du potentiel défini.***

- il s'agira d'autre part de ne pas concevoir uniquement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs d'extensions urbaines, mais également aux tissus urbains existants à réinvestir.*
- Les outils et les actions afin de lutter contre la vacance et résorber les logements insalubres doivent être mis en œuvre : Opérations Programmées d'Amélioration d'Habitat (OPAH), Droit de Préemption Urbain (DPU)... »*

Méthodologie

La maîtrise de la consommation d'espaces passe par une économie de la ressource foncière. Le Schéma de Cohérence Territoriale Laval-Laval entend lutter pour cela contre d'une part, un phénomène de vacance des logements prononcé sur le territoire et d'autre part, contre un étalement urbain représentant un coût à la fois environnemental, social et économique (pour la collectivité et les habitants). Il propose en cela de favoriser les développements urbains au sein de l'espace urbain existant (les zones U des documents d'urbanisme) par le réinvestissement des dents creuses, des friches urbaines et des règlements d'urbanisme favorisant des opérations de densification du tissu urbain existant.



Définition : L'enveloppe urbaine selon le SCoT Laval-Loiron

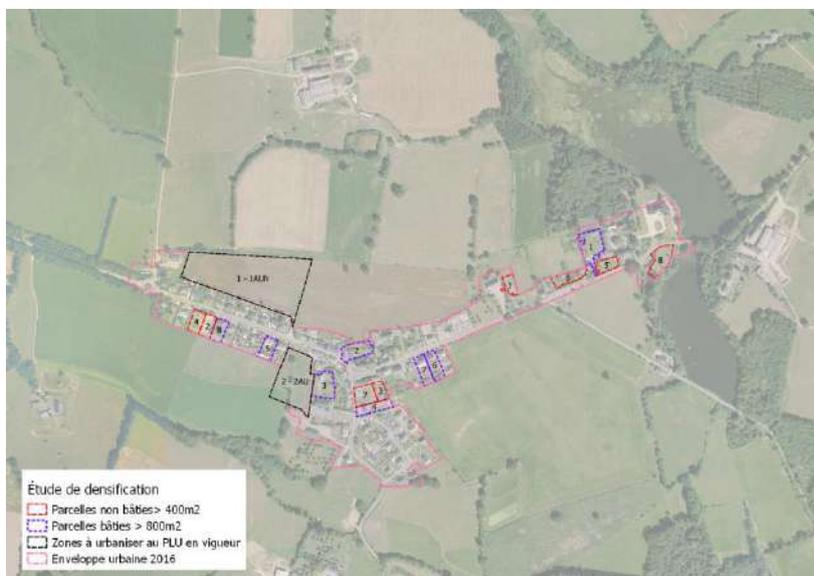
L'enveloppe urbaine correspond aux espaces bâtis appartenant aux espaces agglomérés du territoire. La vocation de ces espaces bâtis n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Ainsi, les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires liées à une agglomération... sont intégrées à l'enveloppe urbaine. L'enveloppe urbaine encercle l'ensemble du bâti continu des agglomérations, sans ou avec de faibles ruptures de l'urbanisation. C'est à l'intérieur de cette enveloppe que les documents locaux d'urbanisme devront veiller à mettre en œuvre leur politique de renouvellement urbain.



Dans un premier temps, les enveloppes urbaines des bourgs de chaque commune ont été délimitées.

Dans un second temps, le potentiel de densification de l'ensemble des enveloppes urbaines a été déterminé par une pré-sélection via un logiciel de Système d'Information Géographique (SIG) afin de sélectionner :

- o **Les parcelles bâties dont la superficie est supérieure à 800 m² : en mauve**
- o **Les parcelles non bâties dont la superficie est supérieure à 400 m² : en rouge**
- Les élus ont été associés à l'étude, chaque commune a pu travailler sur le plan de son territoire et sur les parcelles sélectionnées.
- Ainsi un tableau récapitulatif a été complété, pour chaque parcelle, il s'agissait de remplir la colonne « remarques » dans le tableau et d'y indiquer :
 - o si la parcelle a été construite dans l'intervalle (pré-localiser l'implantation du nouveau bâti si possible)
 - o si vous avez connaissance de projets sur la parcelle (propriétaires qui envisagent de vendre ou qui envisagent de diviser leur parcelle pour faire construire)
 - o quelle est sa vocation actuelle (ex : cultivée, stationnement...)
 - o si les propriétaires sont peu susceptibles de vendre leur terrain
 - o Les propriétés communales



Aperçu du plan de Launay-Villiers

4 EQUIPEMENTS ET SERVICES

4.1 Une offre en équipements scolaires adaptée à la demande ?

L'ensemble du territoire est couvert par des équipements scolaires, allant de la maternelle jusqu'au collège. Le lycée de rapprochement est celui de Laval. L'offre est globalement satisfaisante et s'est adaptée lorsque cela s'est avéré nécessaire, sous forme de regroupement pédagogique intercommunal.

Communes	Maternelle	Primaire	Collège	Autre
Saint-Ouen-des-Toits	X 2	X 2		
La Brûlatte	X 1			Primaire fonctionne avec La Gravelle
Le Genest-Saint-Isle	X 2	X 2		
Port-Brillet	X 1	X 1	X1	
Le Bourgneuf-la-Forêt	X 1	X 1		



Saint-Pierre-la-Cour	X 2	X 2	X 1 (privé)	
Bourgon	X 1	X 1 (regroupement avec La Chapelle)		
La Gravelle		X 1		Regroupement avec La Brûlatte
Loiron-Ruillé		X 3		2 publiques et 1 privée
Montjean		X2		
Beaulieu-sur-Oudon		X1		3 classes jusqu'au cycle 3
Saint-Cyr-le-Gravelais/Le Pertre	X2	X2		SIVOM Le Pertre/Saint- Cyr-Le-Gravelais
Launay-Villiers	X 1	X1		

Certaines communes matérialisent un essoufflement des effectifs scolaires. Cela s'explique par une arrivée importante de famille avec enfants il y a quelques années et un ralentissement de ce solde migratoire par la suite.

Les chiffres concernant les effectifs scolaires depuis 2010 doivent être communiqués au bureau d'études.

Les différents modes d'accueil à destination des plus jeunes :

- Les assistantes maternelles : Le Pays de Loiron recense environ 200 assistantes maternelles agréées actives sur l'ensemble de son territoire
- Les Maisons d'Assistants Maternelles : regroupement de 4 assistantes maternelles, exerçant au sein d'une petite maison pouvant accueillir jusqu'à 16 enfants simultanément
- Le multi-accueil : structure d'accueil collective pouvant accueillir 12 enfants âgés de 3 mois à 4 ans, de manière occasionnelle, permanente ou temporaire
- La garde d'enfants à domicile

Le territoire est doté d'un Relais Assistant(e)s Maternel(le)s (RAM). Ce service à destination des parents a pour objet de les renseigner sur la législation en vigueur, les droits et

4.2 Les équipements sportifs

Les activités praticables sur le territoire intercommunal sont nombreuses, ainsi que les associations les encadrant. A destination de tous les publics, la pratique d'activités sportives génère des moments de convivialité et permet aux habitants de se rendre sur les autres communes du territoire pour les effectuer.

Néanmoins, les habitants déplorent l'absence d'un complexe aquatique. En effet, ils doivent se rendre à Vitré, Rennes, Argentré-du-Plessis, Laval ou Caen pour se rendre à la piscine.

4.3 Une inégalité d'accès aux soins et une diminution du nombre de praticiens sur le territoire

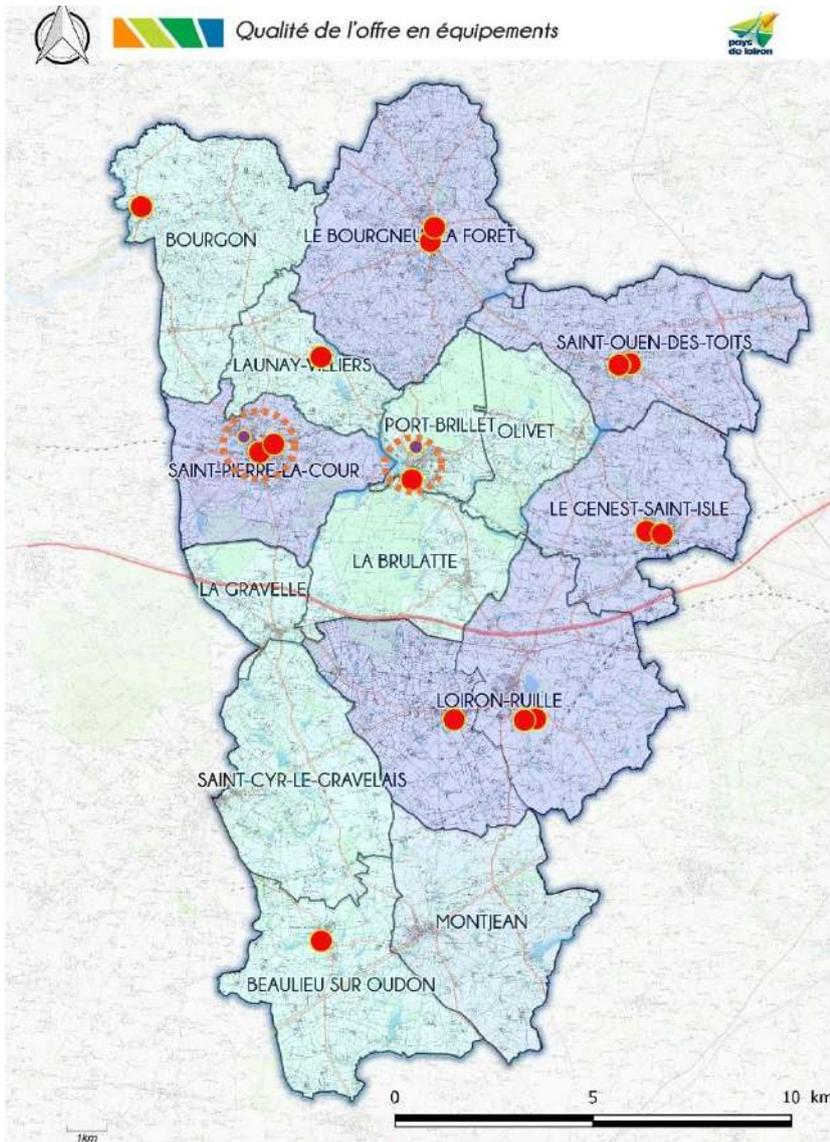
Un projet structuré de réseau de maisons de santé a été mis au point et reposait essentiellement sur les initiatives des médecins généralistes. Les communes ont joué le jeu en réalisant des maisons pouvant accueillir plusieurs activités médicales sur Port-Brillet, Loiron, Le Genest-Saint-Isle et Saint-Pierre-la-Cour. Le système fonctionne même si tous les médecins n'ont pas adhéré à la stratégie. Qui plus est, comme sur de nombreux territoires à l'échelle nationale, la question du remplacement des médecins qui vont bientôt cesser leur activité pour partir en retraite est particulièrement prégnante.

Un certain nombre de médecins en activité sur la commune vont bientôt cesser leur activité pour partir en retraite.

Le centre de santé du Loiron est satisfaisant en termes de variété de médecins.

A noter que l'offre pour l'accueil des personnes âgées semblerait devenir insuffisante à court terme et le territoire ne dispose pas de maison de retraite publique.

Les communes limitrophes comme La Baconnière et Andouillé vont également créer des maisons de santé. Quid de la concurrence/complémentarité entre ces différents pôles ? Concernant les médecins, le Pays de Loiron dépend des Pays de Loire (Angers) et il est plus difficile d'attirer des médecins rennais.



Légende

L'accès aux soins



Pharmacies



Pôle médical intercommunal

Qualité de l'offre en équipements sportifs



Elevée



Moyenne



Faible

Equipements scolaires



Collège



Primaire



Maternelle

Source : Prigent & Associés

4.4 Des offres de stationnement diversifiées

Des centres-bourgs avec moins de 50 places de stationnement

Bourgon. Le centre-bourg est doté de deux zones de stationnement pour un total de 32 places. Cela représente environ 1 place pour 20 habitants. A noter que du stationnement linéaire en bord de voirie existe également en entrée de bourg, rue d'Anjou et en centre-bourg, rue de Normandie.



La Brûlatte. Le centre-bourg de La Brûlatte possède également 2 zones de stationnement pour un total de 43 places de stationnement. Cela représente 1 place pour 16 habitants environ. Le PLU en vigueur exige la création de 3 places de stationnement par logement en zone urbaine (Ua et Ub) ce qui représente le plus haut seuil avec les communes d'Olivet et de Loiron-Ruillé. Conséquence, la place de l'Eglise fait l'objet d'un stationnement anarchique sur la place de l'église.



Stationnement place de l'Eglise

La Gravelle. La commune possède 3 zones de stationnement située à l'est du centre-bourg pour un total de 47 places, soit, 1 place pour 11 habitants. Malgré un rapport nombre d'habitants/place intéressant (le 3^{ème} de la communauté de communes), on constate un stationnement anarchique face au bar-restaurant « Le Rallye », rue Madame de Sévigné. Ce dernier s'organise à seulement quelques mètres de la zone de stationnement située face au cimetière (26 places) qui semble pourtant présenter un taux de remplissage relativement faible.



Vue depuis le parking face au cimetière



Launay-Villiers. Le centre-bourg est pourvu de deux zones de stationnement pour 40 places au total. Cela représente une place pour 13 habitants. Le PLU exige la création de deux places de stationnement par logement individuel en zone urbaine (Ua et Ub) et entre 1 et 1.5 place de stationnement pour les logements collectifs en fonction de la taille du logement (en m²). Du stationnement linéaire est mis en place route des étangs, en entrée de bourg face au cimetière.

Olivet. Le centre bourg possède 2 zones de stationnement pour un total de 26 places (le plus faible de la communauté de communes). Cela représente une place pour 16 habitants avec un PLU en vigueur exigeant 3 places de stationnement par logement individuel.



	<i>Bourgon</i>	<i>La Brûlatte</i>	<i>La Gravelle</i>	<i>Launay-Villiers</i>	<i>Olivet</i>
Population	655	701	519	391	417
Nombre de zones	2	2	0	2	2
Nombre de places	32	43	47	30	26
Nb d'habitants/place	20,5	16,3	11	13	16

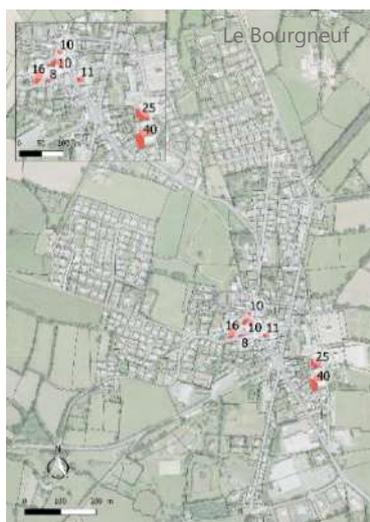
Des centres-bourgs équipés de 50 à 150 places de stationnement

Beaulieu-sur-Oudon. Le centre-bourg est doté de 4 zones de stationnement pour un total de 113 places. Avec une population relativement faible (la troisième plus faible de la communauté de communes), Beaulieu-sur-Oudon possède le meilleur rapport place de stationnement/habitant avec une place de stationnement pour seulement 4,3 habitants.

Le Bourgneuf-la-Forêt. Le centre-bourg possède de nombreuses zones de stationnement (7) pour une offre à hauteur de 120 places. Le bourg du Bourgneuf-la-Forêt présente une morphologie urbaine en étoile avec plusieurs axes routiers structurants. On retrouve ainsi, le long des rues Saint Gilles, du Haut Beauvais et du Trianon, du stationnement linéaire le long de la voirie. Avec une population de 1 792 habitants et un PLU en vigueur exigeant 1 place par logement en zone urbaine, la commune propose ainsi une place de stationnement pour 15 habitants.



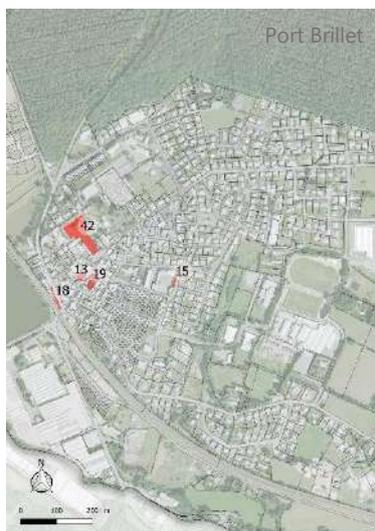
Le Genest-Saint-Isle. Le centre-bourg est pourvu de 8 zones de stationnement ce qui est très important à l'échelle de la communauté de communes (3^{ème} plus haut nombre de zones derrière Saint-Ouën-des Toits et Loiron-Ruillé). Au total, ces 8 zones offrent 138 places, soit, une place de stationnement pour 16 habitants environ et se situent au sud du centre-bourg, à proximité de la ligne de chemin de fer et de la halte ferroviaire. Le nombre de place fixé par le PLU en vigueur est de 2 places par logement en zone urbaine. Du stationnement linéaire est également présent le long de la voirie route de la Lucette.



Montjean. Le centre-bourg est doté de 4 zones de stationnement pour une offre totale de 4 places de stationnement. Avec une population communale de 1 023 habitants, il existe environ une place de stationnement pour 14 habitants. A ces zones de stationnement, il faut ajouter le stationnement linéaire existant rue de Bretagne, rue des Lilas et rue des Sports.

Port-Brillet. La commune offre 107 places de stationnement réparties en 5 zones. Ces zones se situent principalement à l'ouest du centre-bourg. La population communale étant en 2015 de 1 833 habitants, il y a à Port-Brillet, environ une place pour 17 habitants. Les rue des Forges, de Verdun et du 8 mai 1945 proposent également une offre de stationnement linéaire en bord de voirie.

Saint-Cyr-le-Gravelais. Comme la commune de Beaulieu-sur-Oudon, le centre-bourg de Saint-Cyr-le-Gravelais propose plus de 50 places de stationnement malgré une population communale assez faible à l'échelle de la communauté de communes (538 habitants). Ces trois zones offrent ainsi 70 places de stationnement soit environ une place de stationnement pour 8 habitants. A noter que le PLU exige la création de 2 places de stationnement par logement en zone urbaine.



Saint-Ouën-des-Toits. Le centre-bourg est doté de 9 zones de stationnement pour un total de 135 places. Avec une population de 1 722 habitants, il y a environ une place pour 13 habitants à Saint-Ouën-des-Toits. Il y a également du stationnement linéaire en bord de voirie, rue Jean Chouan et rue du Château.



	Beaulieu	Le Bourgneuf	Le Genest	Montjean	Port Brillet	Saint-Cyr	Saint-Ouën
Population	488	1792	2131	1023	1833	538	1722
Nombre de zones	4	7	8	4	5	3	9
Nombre de places	113	120	136	74	107	70	135
Nb d'habitant / place	4,3	14,9	15,7	13,8	17,1	7,7	12,8

Les centres-bourg avec 150 places de stationnement ou plus

Loiron-Ruillé. La commune de Loiron-Ruillé est la commune qui possède la population la plus importante avec 2 582 habitants en 2015 mais également la commune qui possède le plus de zones dédiées au stationnement. Cela peut s'expliquer par la présence de deux bourgs historique (Loiron et Ruillé-le-Gravelais) qui possèdent tous deux des zones dédiées au stationnement. Au total, il y a 13 zones de stationnement réparties sur les deux bourgs historiques. Ces zones offrent un total de 226 places de stationnement, soit une place pour 11 habitants environ. A noter que le PLU en vigueur exige l'existence de 3 places de stationnement par logement individuel et 2 par logement collectif.

Saint-Pierre-la-Cour. Le centre-bourg est doté de 6 zones dédiées au stationnement ce qui n'est pas énorme mais possède le total de places le plus élevé avec 227 places de stationnement. Ce fort total s'explique par la taille du parking de la salle polyvalente et du gymnase situé au sud de la voie ferrée. En effet, ce dernier offre à lui seul 135 places de stationnement. Avec la population communale la plus importante après Loiron-Ruillé (2 136 habitants), Saint-Pierre-la-Cour offre ainsi une place pour 9 habitants environ. Il s'agit du meilleur rapport place/habitants parmi les communes de plus de 1 000 habitants. Le PLU en vigueur exige la création de 2 places de stationnement par logement individuel et collectif. Il existe également une offre de stationnement linéaire importante sur le centre-bourg avec des places en bataille rue du Chêne, rue des Genest, rue du Grès et rue d'Anjou et en épi, rue de la Concorde et rue de Normandie.



	<i>Loiron-Ruillé</i>	<i>Saint-Pierre-la-Cour</i>
<i>Population</i>	2582	2136
<i>Nombre de zones</i>	13	6
<i>Nombre de places</i>	226	227
<i>Nb d'habitant / place</i>	11,4	9,4



5 UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE STRUCTURE ?

5.1 La stratégie de développement économique du SCoT

Le déploiement d'espaces économiques devra se faire en fonction de besoins réels estimés et en respectant la structuration territoriale. Afin d'empêcher le mitage économique, l'aménagement de ces nouveaux espaces concernera essentiellement le pôle urbain central et les pôles structurants.

Le DOO définit ainsi la trame d'un Schéma de Développement des Zones d'Activités qui distingue donc :

- Les pôles d'activités de rayonnement régional et départemental,
- Les pôles de proximité,
- Les pôles économiques à enjeu spécifique,
- Les sites urbains à enjeu spécifique,

Concernant le Pays de Loiron, l'ECOPARC de la Gravelle a été repéré en tant que **pôle d'activités de rayonnement régional et départemental** et l'ancien site PEBECO à Port-Brillet comme **site urbain à enjeu spécifique dans le tissu urbain pour le développement du village d'Artisans**.

L'objectif de la mise en place de pôles d'activités à rayonnement départemental et régional est d'appuyer les vitrines de la dynamique économique et d'attirer des projets exogènes. Il s'agit, sur la base des zones existantes, de proposer des localisations de pôles d'activités à des emplacements stratégiques bénéficiant d'une bonne accessibilité par une desserte routière et en transports en commun. Tous ces pôles devront être raccordés au Très Haut Débit. Parmi eux, le site de **l'ECOPARC de La Gravelle** avec son extension en cours sur la ZA des Pavés apparaît dans le PADD du SCoT comme stratégiques.

Les trois niveaux de zones d'activités sont complétés par un 4^{ème} niveau de sites économiques intégrés dans le tissu urbain et qui possèdent des enjeux spécifiques de requalification. Il s'agit d'entrées de villes, de friches ou de secteurs à requalifier. Ces sites nécessitent une réflexion spécifique quant à leur devenir avec une possibilité d'accueil d'activités artisanales (petit artisanat), de commerces et de services dans le tissu urbain, voire mixte (habitat) dans certains cas. Ce sont des zones ne consommant pas d'espaces agricoles ou naturels donc non comptabilisés dans les besoins fonciers (renouvellement urbain). D'autres friches non citées mais potentiellement mobilisables pourront compléter cette liste dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

Le pôle « Porte de Bretagne » dispose d'un volume disponible de gha identifiés au SCoT et possède 30 hectares disponibles à aménager, soit un total de 41 hectares pour le territoire du Pays de Loiron. Les 30 hectares disponibles sont situés sur l'ECOPARC de la Gravelle et sont actuellement aménagés, prêts à être commercialisés.

L'objectif de la mise en place de pôles d'activités de rayonnement régional et départemental est d'appuyer les vitrines de la dynamique économique et d'attirer des projets exogènes notamment avec l'Ecoparc de la Gravelle et son extension sur la ZA des Pavés.

⇒ **Le volume disponible est donc de 9 hectares.**

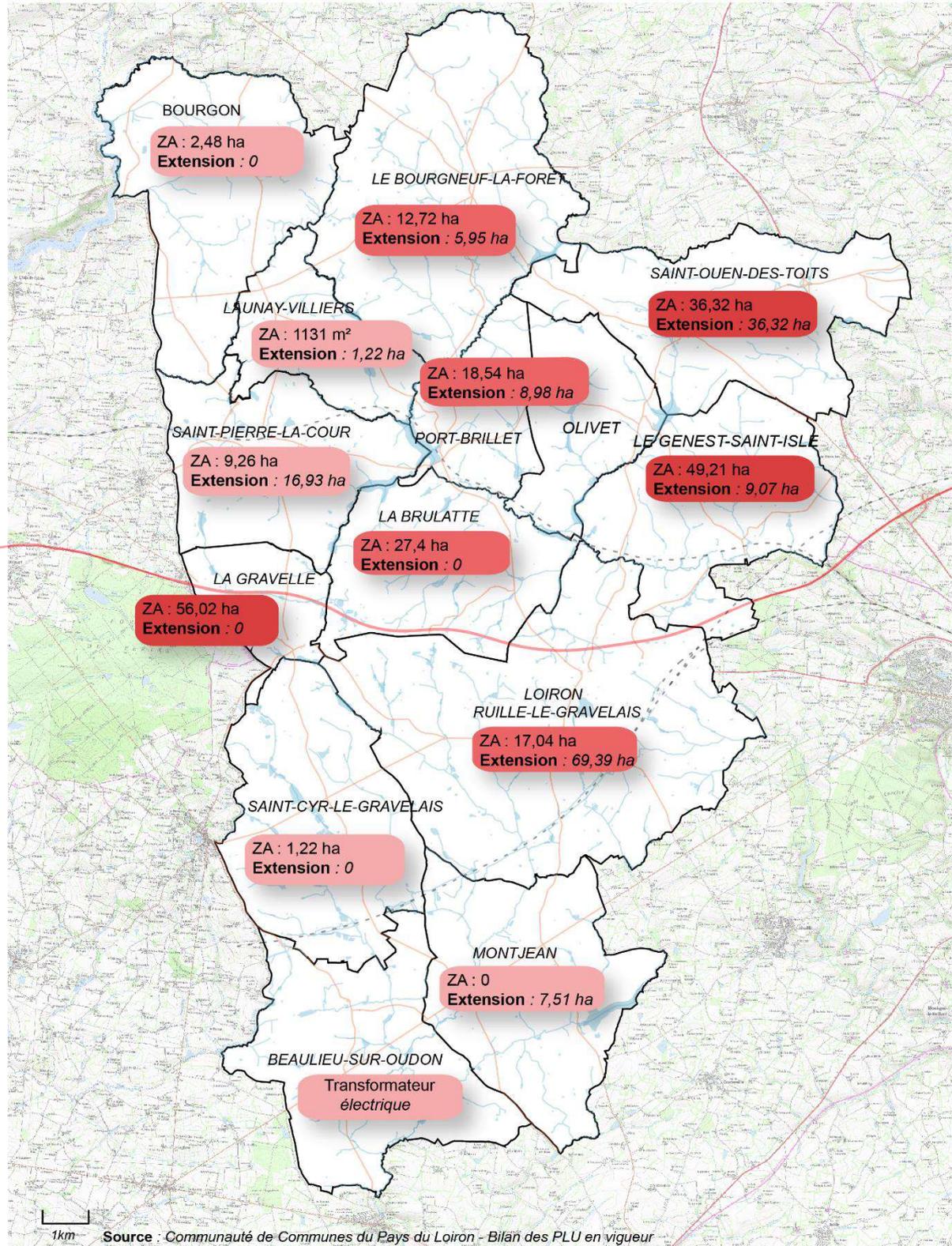
Concernant les pôles de proximité, le SCoT des Pays de Laval et de Loiron prévoit :

- ZA La Croix des Landes : 2 hectares
- ZA Les Glatignés : 22 hectares
- ZA Loiron Sud : 3,5 hectares
- ZA La Chapelle du Chêne : 5,5 hectares
- ZA La Croix Aulnays : 5 hectares
- ZA La Meslerie : 4,4 hectares

Enfin, la modification du SCoT approuvée le 23 novembre 2018 stipule que : « *afin de répondre ponctuellement et spécifiquement à un besoin dûment motivé, un volume d'environ 18 hectares est constitué pour l'ensemble des zones citées ci-dessus ainsi que pour les autres non citées par le schéma, permettant à la commune concernée de demander une extension maîtrisée lors de l'instruction de son document d'urbanisme.* » Ces 18 hectares sont à répartir sur l'ensemble du territoire du SCoT.

5.2 Une multitude de zones d'activités sur le territoire communautaire

UN ÉPARPILLEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS



Sources de dynamisme et de croissance pour un territoire, les zones d'activités peuvent également être vectrices de consommation excessive d'espace agricole et naturel mais également de nuisances, notamment aux abords de villes.



Le Pays de Loiron se positionne sur un axe stratégique entre Paris, Laval, Vitry et Rennes.

De fait, l'autoroute A81 et l'échangeur de la Gravelle sont les premiers atouts du territoire en termes de desserte.

Ainsi, un nombre important de zones d'activités et artisanales se développent sur presque toutes les communes. Actuellement, seules Beaulieu-sur-Oudon et Montjean ne disposent d'aucune zone d'activités. Montjean n'a aucune zone d'activités aménagée mais dispose de réserves foncières inscrites au Plan Local d'Urbanisme.

Beaulieu-sur-Oudon a quant à elle, la présence du transformateur de ligne à Très Haute Tension sur son territoire communal dont l'emprise au sol représente près 10 hectares. Une réserve foncière est envisagée afin de permettre le développement du transformateur sur le territoire communal.

Le Pays possède deux parcs d'activités intercommunaux situés à La Gravelle et à La Brûlatte.

5.2.1 Une stratégie qui se structure autour des parcs d'activités intercommunaux

La Brûlatte : un modèle de zone d'activités intégré au contexte boisé

Ancienne zone des années 1980, le développement de la zone d'activités intercommunale de La Brûlatte est terminé. Elle se situe à proximité de Port-Brillet mais son intégration paysagère au caractère boisé fait qu'elle n'est pas perceptible depuis les axes routiers principaux.

L'Ecoparc de la Gravelle : Une démarche qualitative à prolonger

Premier parc certifié ISO 14 001 du Grand Ouest, l'ECOPARC de la Gravelle est destiné à l'accueil d'activités industrielles, logistiques et tertiaires. Actuellement une vingtaine d'entreprises regroupent 400 emplois sur une superficie totale de 60 hectares dont 9 hectares toujours disponibles.



Le parc d'activités date des années 80 dont plusieurs extensions ont eu lieu en 2002 et 2006. Actuellement, la zone côté autoroute est terminée, l'extension se fera donc côté Pavés où 30 hectares sont disponibles pour l'accueil d'entreprises en façade de l'axe D57 Laval-Rennes qui est desservi par un giratoire existant sur la RD57.

La Communauté de Communes souhaite mettre l'accent sur la stratégie environnemental et sur la démarche d'amélioration continue de la qualité environnementale au travers de :

- la préservation de la qualité des eaux, de l'air, des paysages mais aussi de la biodiversité (faune et flore),
- la limitation des nuisances,
- la prévention des pollutions

Sur les 60 ha de l'ECOPARC, près de 50% sont consacrés aux espaces verts. Chemin de randonnée paysager, plan d'eau aménagée et verger constituent un cadre de travail exceptionnel pour les salariés du parc et de l'hôtel d'entreprises.

Mais aussi politique d'économie globale à l'échelle du territoire communautaire n'a été entreprise. De fait, une multitude de zones artisanales sont présentes sur la plupart des communes, entraînant un émiettement des sites peu propice à la qualité et à la lisibilité de l'offre.

Certains pôles économiques secondaires comme Le Genest-Saint-Isle et La Brûlatte ont développé d'importantes zones d'activités.

Loiron-Ruillé, Port-Brillet et Le Bourgneuf-la-Forêt développent également des zones d'activités avec réserves foncières. A Loiron, on retrouve notamment la zone d'activités qui accueille la Maison de Pays au parc d'activités du Chêne.

Communes	Zones d'activités	Surface aménagée	Total
Bourgon	Les Chalonges	2,48 hectares	2,5 hectares
La Brûlatte	Le Parigné	3,81 hectares	27,3 hectares
	La Chesnaie	0,29 hectare	
	Parc d'activité Intercommunal	10,6 hectares	
	La Saunière	12,6 hectares	
Le Bourgneuf-la-Forêt	La Fontaine	6,87 hectares	16,3 hectares
	PA du Haut Beauvais	9,41 hectares	
Le Genest Saint-Isle	ZA du Moulin	5,30 hectares	52,66 hectares
	ZA La Vallée Verte - Bourg	6,97 hectares	
	ZA La Vallée Verte - Est	18,9 hectares	
	ZA des Suhards	8,19 hectares	
	ZA Les Glatignés	13,3 hectares	
La Gravelle	Ecoparc	60 hectares	60,4 hectares
	Ecoparc Ouest	0,42 hectare	
Launay		0,11 hectare	0,11 hectare
Loiron-Ruillé	PA La Chapelle du Chêne	6,57 hectares	16,6 hectares
	L'aulne	0,75 hectare	
	La Bruyère	5,78 hectares	
	Poupin	3,50 hectares	
Port-Brillet	Lorrière	6,21 hectares	18,5 hectares
	La Maillé	3,11 hectares	



	Pebeco	9,22 hectares	
Saint-Cyr-le-Gravelais		1,22 hectare	1,22 hectare
Saint-Ouen-des-Toits	ZA de la Mairie	3,05 hectares	3,05 hectares
Saint-Pierre-la-Cour	ZA de la Baloraie	5,67 hectares	9,26 hectares
	Pigeon	3,59 hectares	

Certaines communes du territoire du Pays de Loiron comptabilisent au sein de leur document d'urbanisme des réserves foncières à vocation économique.

Réserves foncières en zones 1AU et 2 AU

Commune	Zones du PLU	Surface au P.L.U.
Saint-Ouën-des-Toits	1AUea	8,3
Saint-Ouën-des-Toits	1AUe	19,2
Saint-Ouën-des-Toits	2AUe	8,8
Le Genest-Saint-Isle	2AUa	9,1
Port-Brillet	1AUa	2,3
Port-Brillet	1AUa	6,6
Saint-Pierre-la-Cour	2AUa	13,6
Saint-Pierre-la-Cour	2AUa	2,2
Le Bourgneuf-la-Forêt	1AUa	6,0
Launay-Villiers	1AUe	1,2
Loiron-Ruillé	2AU	1,3
Loiron-Ruillé	1AUe	57,1
Loiron-Ruillé	1AUe	4,4
Loiron-Ruillé	1AUe	4,0
Loiron-Ruillé	1AUe	2,6
Montjean	1AUa	5,6
Montjean	1AUe	1,9

Or le SCoT ne retient que deux communes pour le développement des activités économiques sur le Pays de Loiron avec :

- La Gravelle et l'Ecoparc qui recense un volume à aménager de 30 hectares qui a été en partie aménagée depuis 2016.
- Loiron, le PA de la Chapelle du Chêne avec un volume de 10 hectares à aménager.

En dehors de ces communes, le développement de zones d'activités n'est pas autorisé par le SCoT.

Toutefois, le SCoT précise « afin de répondre ponctuellement et spécifiquement à un besoin dûment motivé, un volume de 7 hectares est constitué pour l'ensemble des zones citées ci-dessus ainsi que pour les autres non citées par le schéma, permettant à la commune concernée de demander une extension maîtrisée lors de l'instruction de son document d'urbanisme ».

En effet, le SCoT cible un nombre restreint de zones à étendre afin d'optimiser la consommation de l'espace et ainsi éviter la multiplication des zones d'activités sur les territoires.



Les zones existantes sur le territoire du Pays de Loiron conservent leur foncier commercialisé et aménagé.

Il est nécessaire que le projet de territoire du Pays de Loiron retranscrive les objectifs du SCoT en matière de foncier économique, ce qui induit une forte réduction des zones à vocation économique sur le territoire.

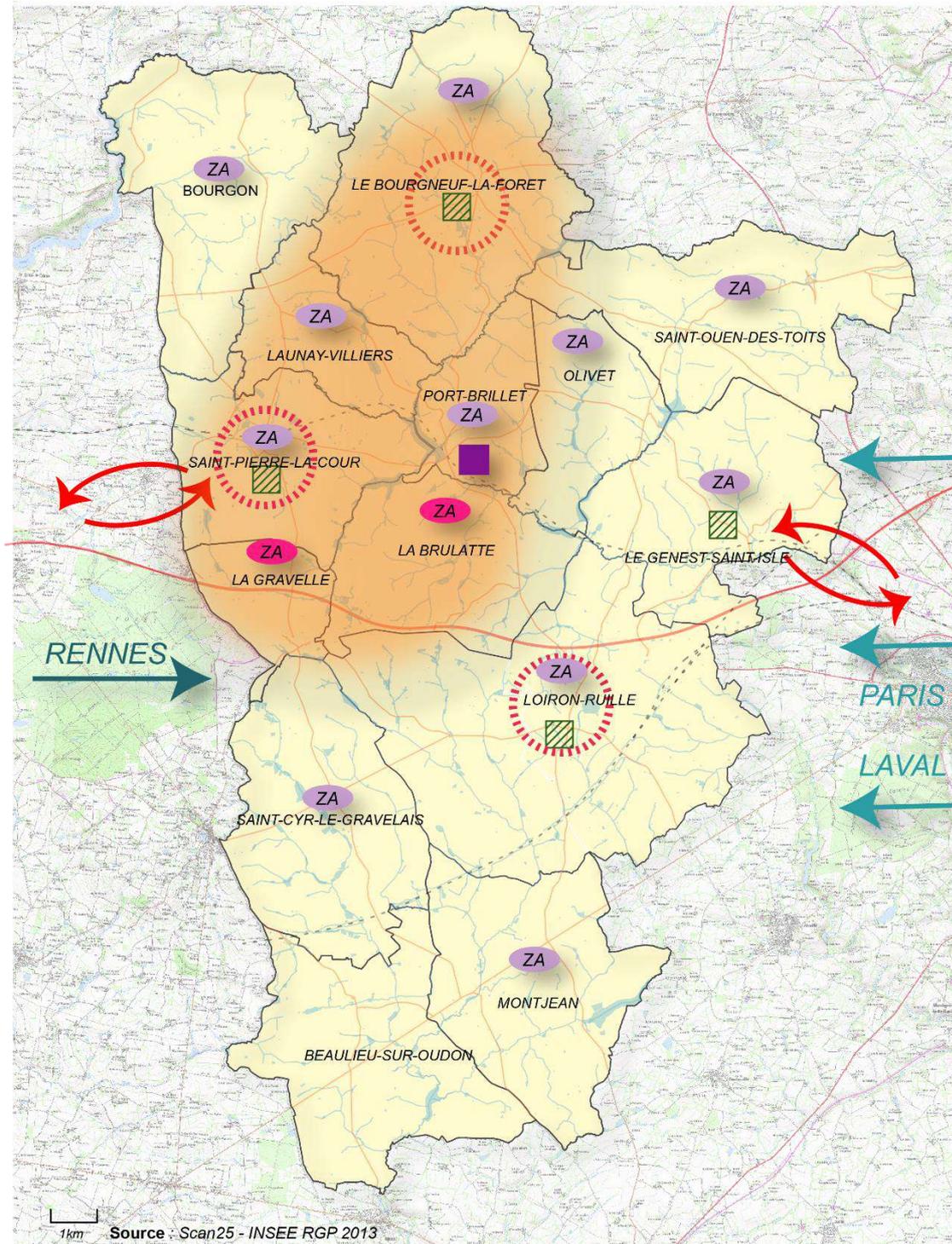
Le SCoT des Pays de Laval et de Loiron a fait l'objet d'une modification n°2 approuvée en novembre 2018. Cette dernière porte notamment sur une nouvelle répartition des besoins des zones d'activités sur le territoire intercommunal.

52.2 Les Installations Classées pour la protection de l'environnement

Le territoire intercommunal compte environ 265 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).



UN POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE MULTIPOLAIRE



• Un positionnement économique multipolaire



Migrations domicile - travail majeures



Influence du pôle économique de LAVAL



Influence du pôle économique de RENNES



Pôle économique interne du Pays du Loiron



Pôle économique secondaire

• De nombreuses zones d'activités



ZA Zone d'activités communale



ZA Zone d'activités intercommunale



Pôle commercial (supermarchés)



3.1 Les entreprises structurantes du territoire

La cimenterie et la carrière Lafarge situées à *Saint-Pierre-la-Cour*, occupent une place importante dans le paysage communal. Présent depuis 1951, Lafarge emploie 170 salariés sur le site ce qui induit, selon la direction, près de 1 300 emplois dans la région.

Le site, qui a un fort impact paysager, était consacré autrefois à l'industrie de la chaux. La carrière à ciel ouvert, contient du calcaire mais également du fer, de l'alumine et de la silice, soit les quatre composants essentiels pour la fabrication du ciment.

Près de 2 000 visiteurs par an viennent visiter le site, ce qui induit un rayonnement européen et international pour cette entreprise.

L'entreprise prévoit de continuer son exploitation sur 80ans pour atteindre une profondeur de 220 m.



Usine Lafarge – Saint-Pierre-la-Cour

Source : Planète TP



Entreprise Porsolt - Le Genest-Saint-Isle

Source : Porsolt

Porsolt au *Genest-Saint-Isle*, l'entreprise s'est forgée une réputation mondiale de spécialiste des tests précliniques des systèmes nerveux centraux et cardio-vasculaires. Environ 50 personnes travaillent sur le site. L'entreprise doit prochainement déménager sur un nouveau site sur la commune afin de se développer.

L'activité est liée au **centre d'élevage R. Janvier (CERJ)** qui élève des animaux de laboratoire sur la même commune.

Deux entreprises spécialisées dans le moulage de matière plastique emploient plus d'une cinquantaine de personnes à elles deux. Elles sont situées sur *Le Bourgneuf-la-Forêt* : Palicot SA et Eurofrance plasturgie.

Située à *Port-Brillet*, l'établissement **Bignon** emploie 110 salariés et est spécialisé en menuiserie industrielle, fenêtre en bois, aluminium et PVC.



Le même type d'entreprises est également présent sur le territoire à *Loiron-Ruillé*, **Poupin SARL** emploie 50 salariés. Enfin, d'autres entreprises sont présentes sur la zone intercommunale de *La Gravelle* comme **Delanchy** (transports) ou **Verba Perforator** (foreuses horizontales).

Ces entreprises sont situées en partie sur les zones d'activités du territoire du Pays de Loiron.

3.2 Un positionnement économique complexe

L'analyse porte sur les données du recensement INSEE de 2013.

La Communauté de Communes du Pays de Loiron s'est articulée autour de la compétence « développement économique », suite à l'effondrement de la société générale des fonderies à Port-Brillet en 1987.

Alors même que la commune de Port-Brillet n'existait pas encore, les forges étaient déjà implantées sur les rives du Vicoin, près du lac de la Frogé. Secteur très boisé, et riche en minerai de fer, elles n'ont donc pas été implantées là par hasard.

De ce fait, malgré un caractère très rural, le Pays de Loiron est très marqué par les activités industrielles et en particulier par la métallurgie. La réduction du nombre d'emplois entre 1980 et 2012, passant de 750 à 150 emplois, a profondément touché l'économie locale mais également la vie sociale : **le canton a perdu près d'un quart de ses emplois dans les années 1980.**

L'histoire industrielle est importante pour l'identité du Pays de Loiron mais également pour la constitution de l'intercommunalité. En effet, la tradition ouvrière et le patrimoine industriel émergent dans la vision qu'ont les habitations du Pays de Loiron, d'où l'intérêt de préserver la mémoire et de fédérer la population autour d'une histoire commune.

3.2.1 Un taux de chômage faible mais en légère hausse

Quelques soient les catégories socio-professionnelles, le taux de chômage reste faible à l'échelle du Pays de Loiron, il est, par ailleurs, le plus bas du département (6,8% pour la CCPL et 8,8% pour la Mayenne en 2013). Ce faible taux s'explique en partie par la politique d'installation d'entreprises sur l'ECOPARC de La Gravelle qui recense 400 emplois sur 60 hectares.

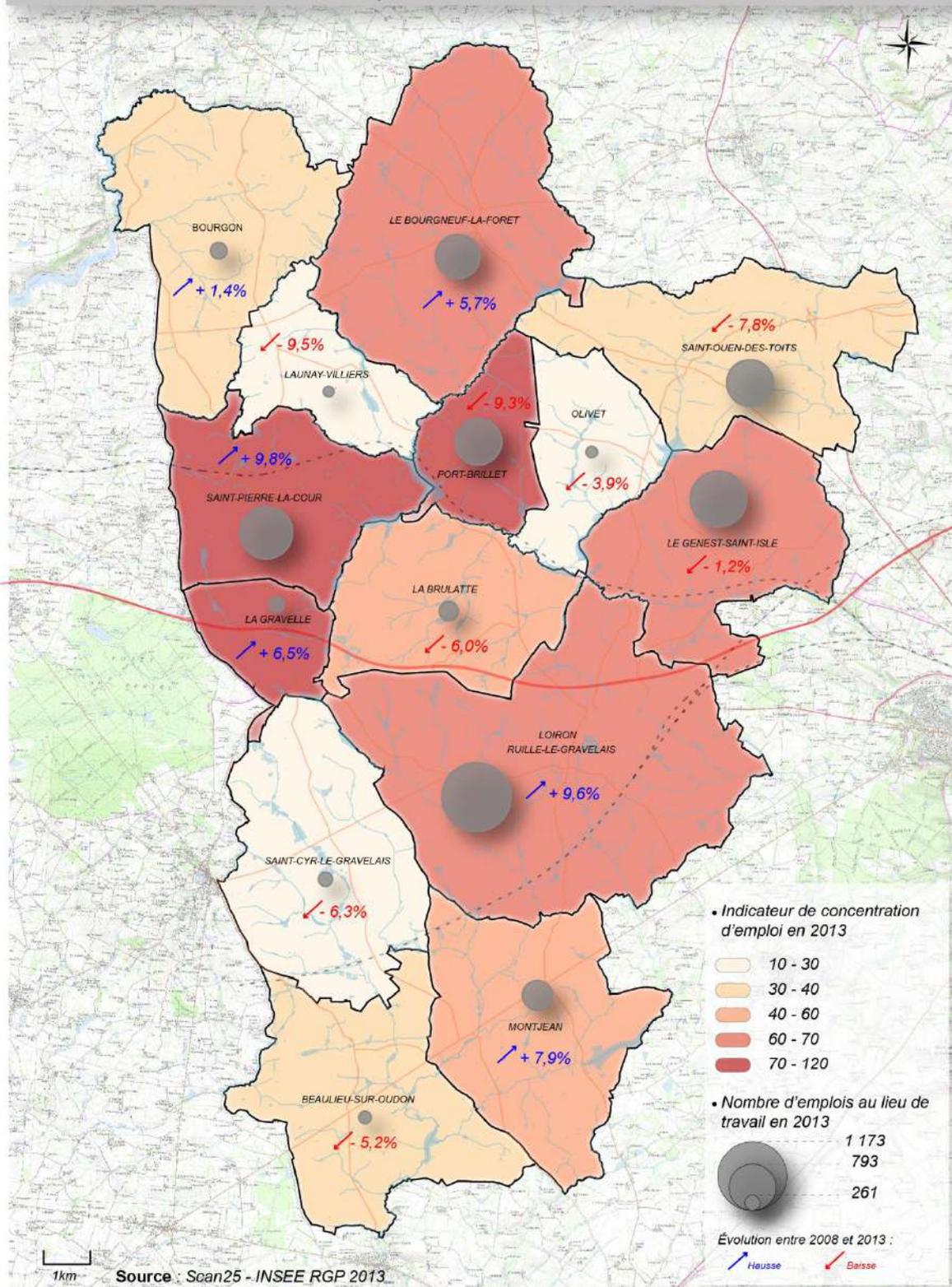
L'indicateur de concentration d'emplois est très différent d'une commune à une autre. Dans certaines communes il est très faible (12,4 à Olivet) alors qu'il est supérieur à 100 à La Gravelle.

Définition :

L'indicateur de concentration d'emplois représente le nombre d'emplois offerts dans une commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.



Une attractivité plus forte à l'Ouest du territoire



Ces chiffres sont à nuancer, en raison notamment de la relocalisation de **l'entreprise Noz** située auparavant sur la commune de Loiron, qui s'est installée à Saint-Berthevin mais également de la fermeture de la fonderie à Port-Brillet.



3.2.2 Moins d'emplois que d'actifs

A l'échelle du Pays de Loiron, 4 675 emplois sont recensés en 2013 pour 7 579 actifs, ce qui signifie donc qu'une grande majorité des habitants vont travailler à l'extérieur de leur commune mais également à l'extérieur du Pays de Loiron.

En effet, d'après le recensement INSEE de 2013, 1 actif sur 4 travaille dans sa commune de résidence soit 23% d'entre eux.

De plus, 5 834 actifs qui habitent sur la CCPL travaillent en dehors du Pays soit plus de 3 actifs sur 4 (77%).

Entre 2008 et 2013, **le taux d'emploi a baissé de 5,5% sur le territoire**. Ce chiffre s'explique notamment par la fermeture définitive de la fonderie de Port-Brillet. Malgré une croissance démographique qui amène de nouveaux actifs sur le territoire, celle-ci n'a pas permis d'augmenter le taux d'emplois sur place.

Ainsi, le **Pays de Loiron reste dépendant de l'activité des pôles économiques voisins** tels que Laval et Vitré, et la périurbanisation de Laval encourage les actifs de la CCPL à aller travailler dans les agglomérations.

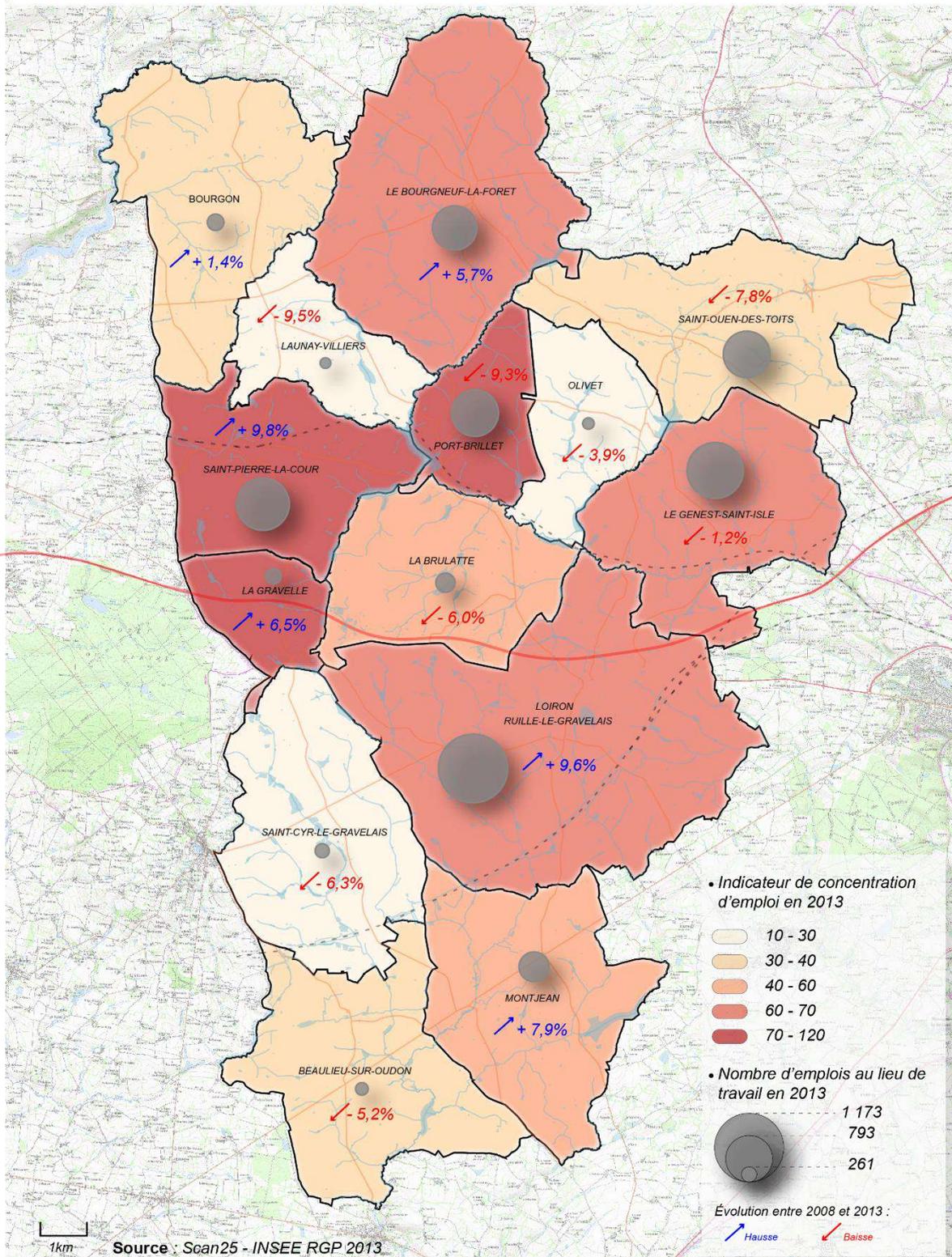
Plus précisément, 2 817 de ces 4 840 actifs qui travaillent à l'extérieur (soit 55%) vont en majorité à Laval, Saint-Berthevin ou Changé.

Seulement 400 actifs s'orientent vers Vitré : le Pays est donc davantage tourné vers Laval.

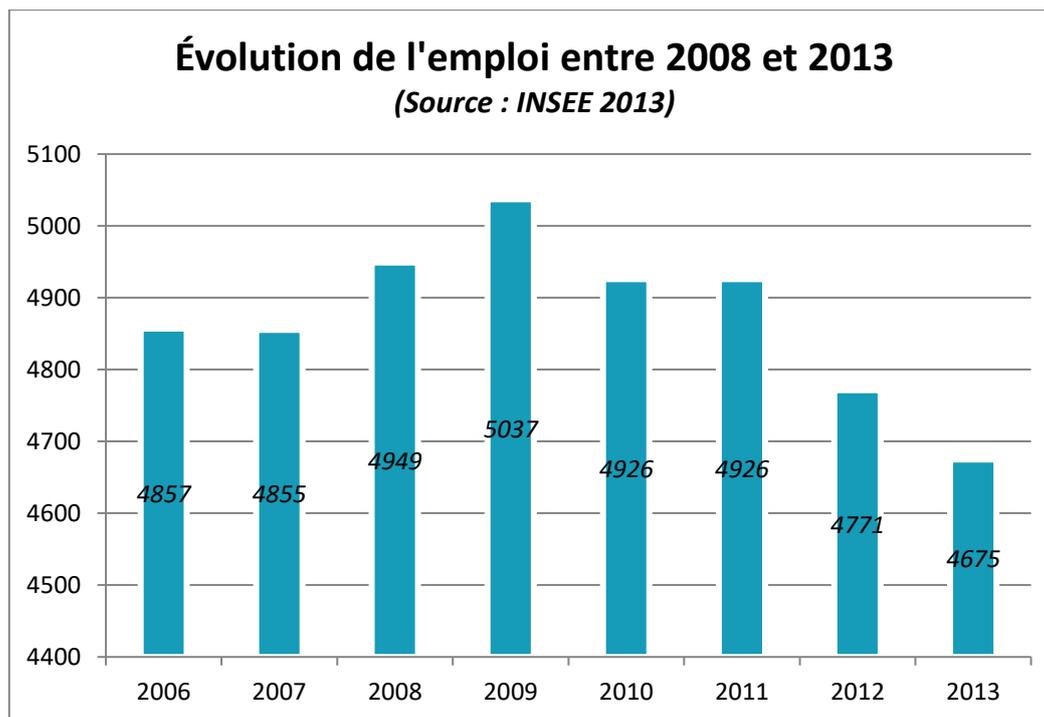
En revanche, le territoire attire peu les actifs de l'extérieur. Seulement 1 259 actifs viennent travailler sur le territoire, dont un tiers en provenance de l'agglomération de Laval et 263 d'Ille-et-Vilaine.



UNE ATTRACTIVITÉ PLUS FORTE À L'OUEST



Entre 2008 et 2013, le Pays de Loiron a perdu 274 emplois passant de 4 949 en 2008 à 4 675 en 2013.



Ce sont essentiellement les pôles d'emplois tertiaires (artisans et commerçants) qui profitent d'une hausse de 24% du nombre d'emplois entre 2008 et 2013 tandis que le secteur agricole a perdu plus de 30% de ses emplois entre 2008 et 2013.

	2008	2013	Evolution 2008 - 2013
Agriculteurs exploitants	520	358	-31%
Artisans, commerçants, chefs entreprise	311	386	24%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	318	377	19%
Professions intermédiaires	895	934	4%
Employés	1 071	1 042	-3%
Ouvriers	1 777	1 609	-9%

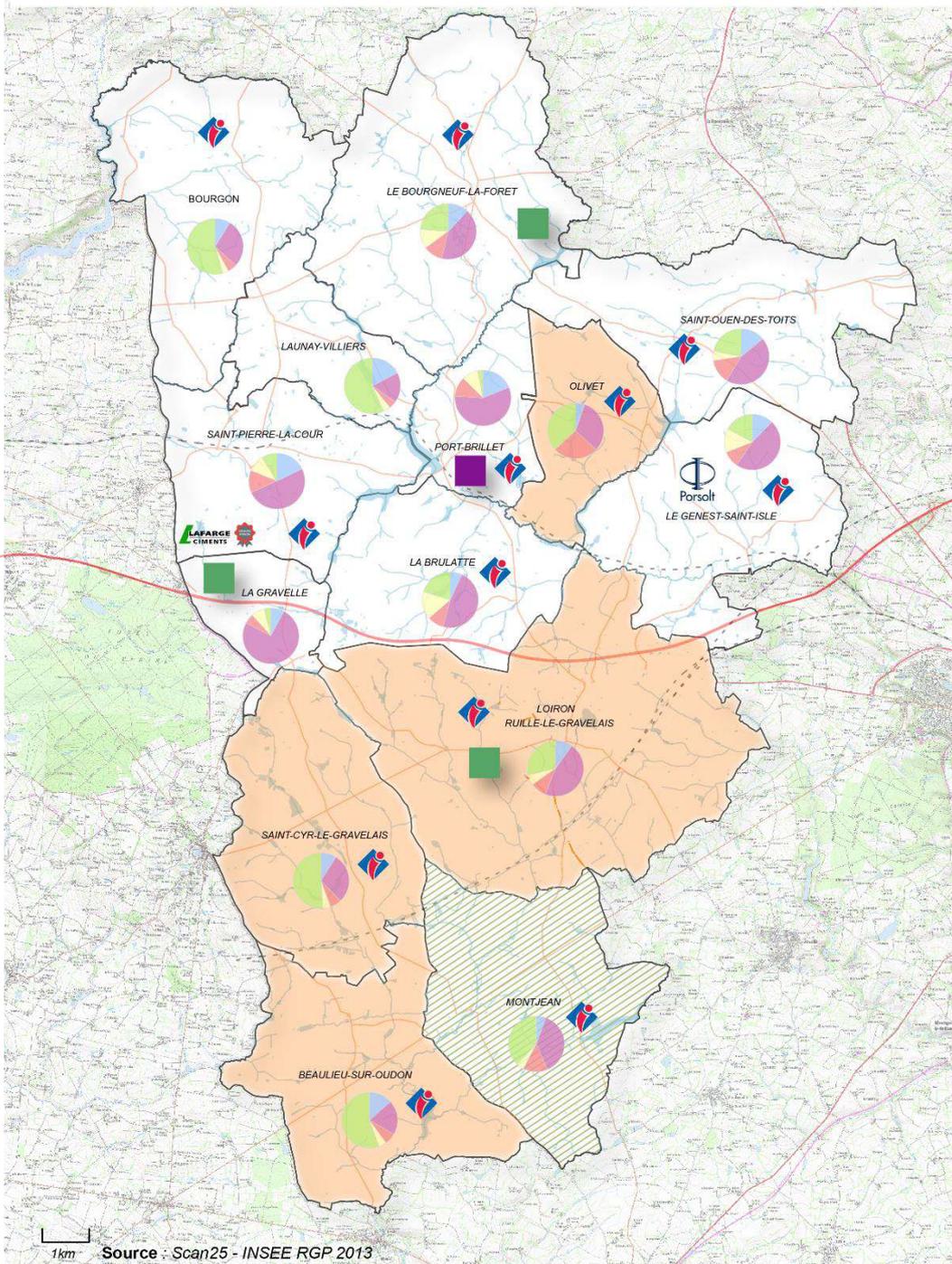
Cette observation se retrouve également au niveau national et est liée à la conjoncture actuelle. Le Pays de Loiron reste cependant **un territoire rural où l'activité agricole** occupe une place importante dans l'économie locale (Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour obtenir des données plus précises du territoire communautaire).

L'analyse des secteurs d'activités par commune montre que ce sont essentiellement les communes du Sud qui sont majoritairement orientées vers le milieu agricole hormis Bourgon et Launay-Villiers au Nord.

Au Nord, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont les plus représentés.



L'EMPLOI À L'ÉCHELLE DU PAYS



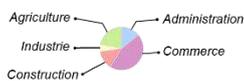
• L'emploi à l'échelle du Pays

- Principal pôle d'emploi du territoire
- Pôle d'emploi du territoire

- Commune avec une hausse significative du nombre d'emplois (+15% entre 2008 et 2013)
- Commune avec une baisse significative du nombre d'emplois (-15% entre 2008 et 2013)

Hébergements touristiques (chambres d'hôtes, hôtels, campings...)

Entreprises structurantes



Répartition des établissements actifs par secteurs d'activités



3.3 Le tourisme, une clé du développement local ?

Le tourisme reste peu développé sur le territoire de la Communauté de Communes. Il est à l'écart des principaux circuits touristiques de la Mayenne et des Pays de la Loire, car peu exploité et peu valorisé. En effet, il existe peu d'activités inhérentes au tourisme et aux loisirs.

Toutefois, quelques activités de loisirs peuvent être développées mais restent cependant locales et principalement fréquentées par les habitants (petit patrimoine, circuits de randonnées).

3.3.1 Les activités touristiques, sportives et culturelles

Principal site touristique du Pays, l'abbaye de Clermont sur la commune d'Olivet illustre bien le patrimoine culturel rural mais est peu exploité. En effet, au cours des ateliers lecture de cartes organisés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les habitants ont fait part de leurs remarques quant à la mise en valeur du site.

Le Conseil Départemental, mais également la commune d'Olivet et le Pays de Loiron souhaiterait pouvoir développer le site.

Deux musées complètent l'offre touristique et culturelle en milieu rural :

- Le **musée de la Chouannerie et de la Révolution** installé dans la maison natale de Jean Chouan à Saint-Ouen-des-Toits est une plongée dans le quotidien mouvementé de la Révolution.
- Située sur la commune de Beaulieu-sur-Oudon, la **Maison de la Moisson** expose toute l'histoire des moissons : le matériel d'antan qui servait à battre le blé et pour travailler la terre. La maison de la moisson est visitable tous les jours mais sur rendez-vous uniquement.

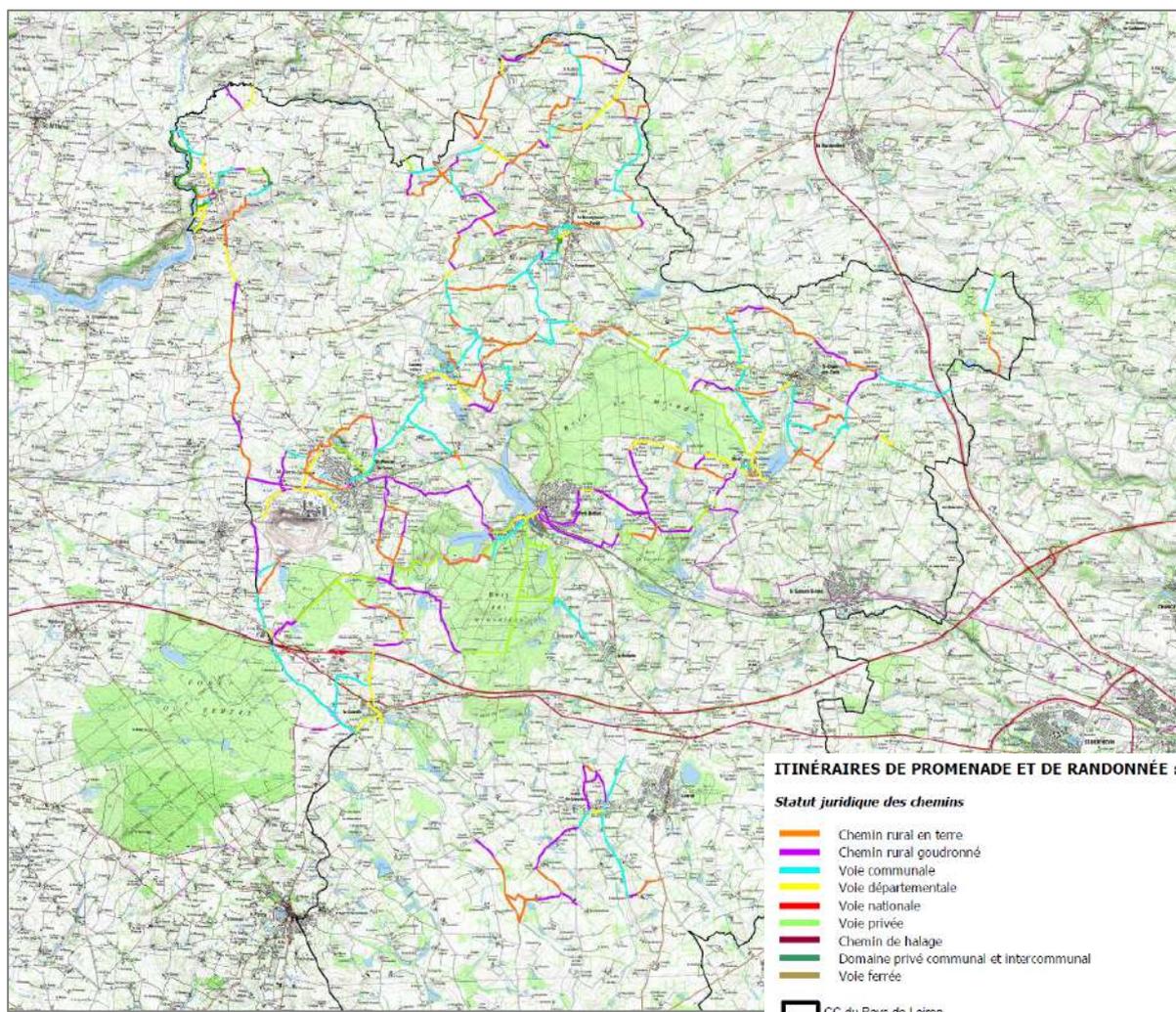
La Communauté de Communes du Pays de Loiron a construit une salle de spectacles « Les 3 Chênes » à Loiron, en prolongement de la Maison de Pays. C'est un équipement culturel est dédié à accueillir les actions de la Communauté de Communes en termes de développement artistique et culturel comme les spectacles de la saison culturelle, les concerts, le théâtre.

Lieu non culturel mais « *plus ou moins touristique* », la cimenterie Lafarge accueille de nombreux visiteurs de passage chaque année. L'entreprise a aménagé des chemins piétonniers autour de l'usine. Ces chemins sont entourés d'arbres qui ont été plantés par les scolaires. Un **belvédère offre également aux promeneurs une vue imprenable sur la carrière et la commune.**

3.3.2 Les activités en lien avec la nature

De nombreux plans d'eau ont été aménagés pour accueillir le public à Beaulieu-sur-Oudon, le Bourgneuf-la-Forêt et Saint-Ouen-des-Toits, un espace de baignade et même une réserve ornithologique a été installée Bourgon.

Particulièrement présente, l'activité pédestre permet aux habitants de traverser plusieurs communes par le biais de sentiers pédestres. En effet, un réseau de chemins de randonnée est classé au Plan Départementale des Itinéraires de Randonnée Pédestre (PDIRP) et est assez dense comme le montre la carte en page suivante.



Les chemins des communes dont la carte est en cours d'actualisation n'apparaissent pas sur cette carte.

3.3.3 Les activités équestres :

Particulièrement représentée au Nord du territoire, l'activité équestre est matérialisée par une densité importante d'élevages de chevaux de courses.

Chaque année sur le Pays sont organisées trois grandes fêtes :

- Sur Saint-Ouen-des-Toits et sur Saint-Pierre-la-Cour, des courses de chevaux,
- Sur Beaulieu-sur-Oudon, la fête de la Moisson.

Elles participent au dynamisme culturel du territoire.



3.3.4 Les hébergements et restauration

Tout comme les activités touristiques et de loisirs, les équipements d'hébergement et de restauration ne sont pas nombreux sur le territoire.

Toutefois, une offre correcte est répartie sur l'ensemble du territoire communautaire :

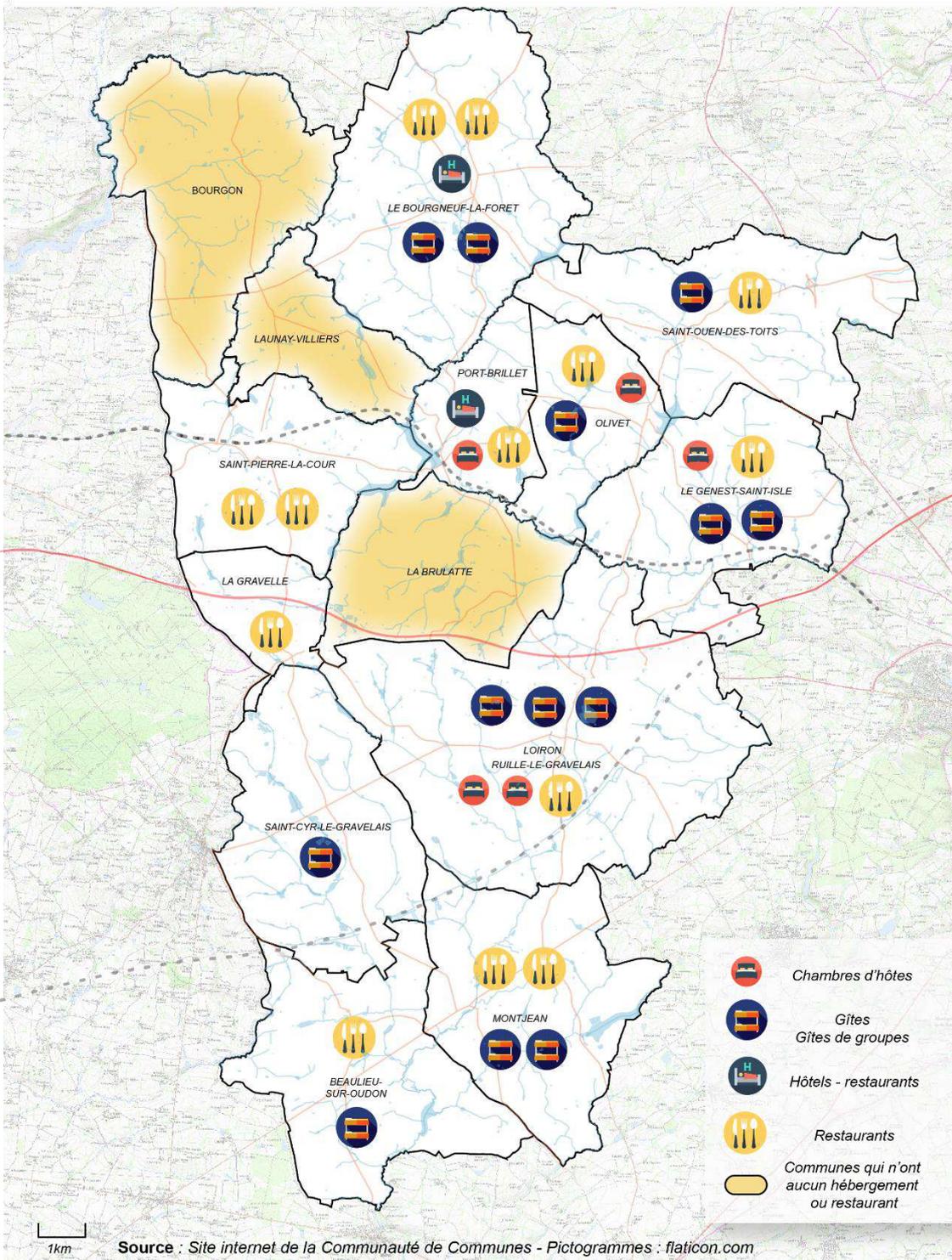
- Les chambres d'hôtes sont situées sur Loiron-Ruillé, Olivet, Le Genest-Saint-Isle et Port-Brillet,
- 13 gîtes
- 2 hôtels-restaurants
- 13 restaurants

L'Ouest du territoire ne possède aucun lieu d'hébergement mais seulement des restaurants.

Le fonctionnement des lieux d'hébergements est en partie lié à l'activité économique, en effet, la clientèle est essentiellement du personnel en sous-traitance pour l'usine Lafarge.



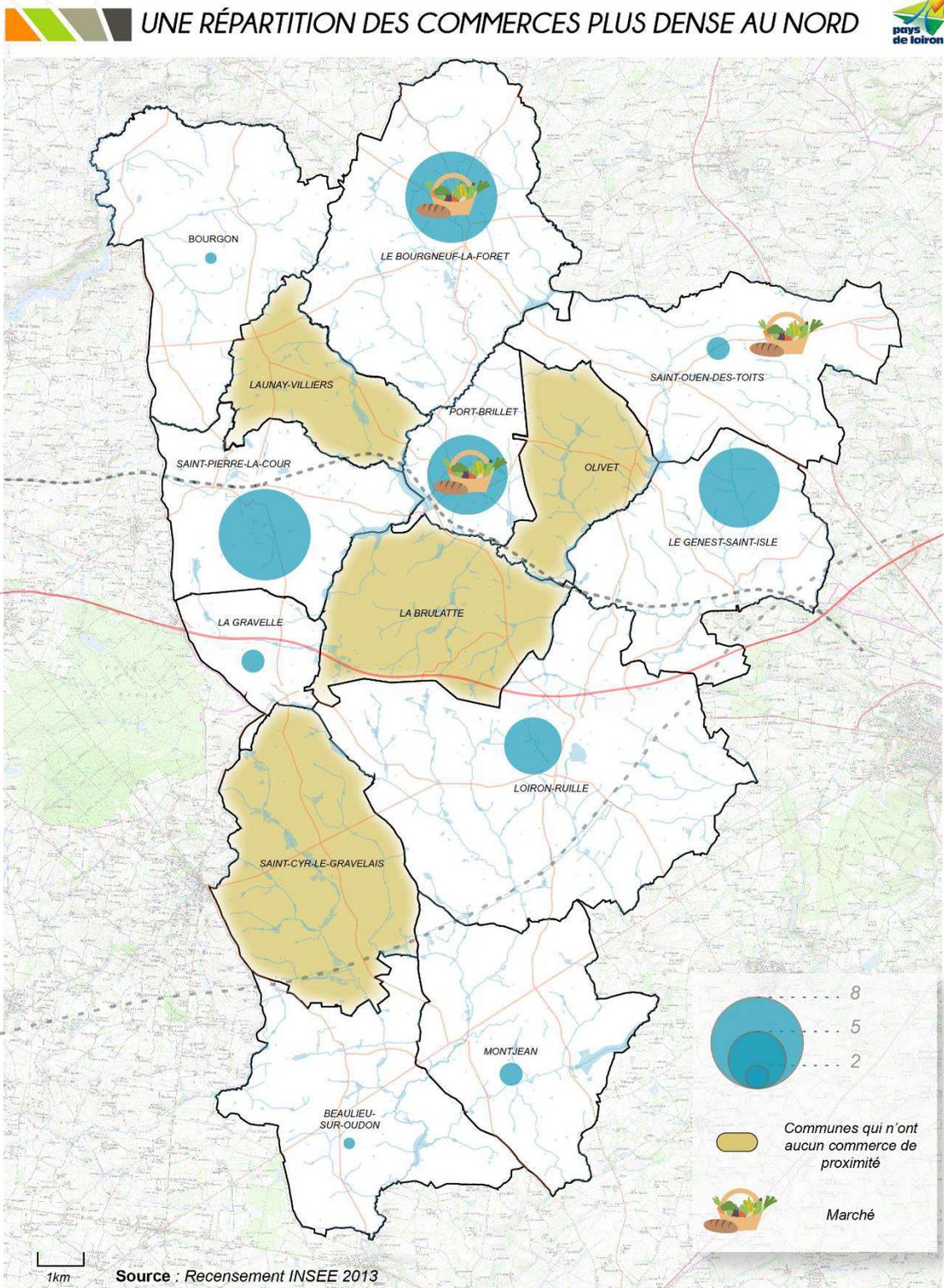
UNE ATTRACTIVITÉ PLUS FORTE À L'OUEST



3.4 Des polarités commerciales complémentaires ?

Tout comme les activités touristiques et de restauration, les commerces ne sont pas nombreux sur le territoire du Pays de Loiron.

En effet, seules certaines communes regroupent les principaux commerces de proximité, tandis que d'autres n'en possèdent aucun.



Les données sont issues de la Base Permanente des Équipements (BPE) de 2015 recensement le nombre d'équipements et de services dans le domaine du commerce.

Libellé commune	Supermarché	Grande surface de bricolage	Supérette	Epicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Librairie papeterie journaux	Magasin de vêtements	Magasin d'équipements du foyer	Magasin de chaussures	Parfumerie	Fleuriste	Magasin d'optique	Station service	TOTAL
Beaulieu-sur-Odon	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Le Bourgneuf-la-Forêt	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	3	1	1	8
Bourgon	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
La Brûlatte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Le Genest-Saint-Isle	0	2	0	1	1	2	0	0	1	0	0	0	0	0	7
La Gravelle	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
Launay-Villiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loiron - Ruillé	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	5
Montjean	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Port-Brillet	0	0	1	0	2	0	1	0	0	0	1	1	1	0	7
Saint-Cyr-le-Gravelais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Ouën-des-Toits	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Saint-Pierre-la-Cour	1	0	0	0	2	1	0	1	0	1	0	1	0	1	8
TOTAL	3	2	2	4	11	5	1	1	1	1	1	5	2	4	43

L'analyse du nombre total de commerces par commune permet de faire émerger une approche de l'organisation commerciale du territoire du Pays de Loiron :

- Seule la commune de le Bourgneuf-la-Forêt avec son Super U (d'une surface commerciale de 2 500 m²), peut prétendre à lui seul être **un pôle relativement autonome** appelé à se renforcer,
- D'autres polarités commerciales plus significatives sur le territoire Nord-Ouest comme Port-Brillet, Saint-Pierre-la-Cour offrent un nombre de commerces et de services complémentaires.

⇒ **Le SCoT souligne l'importance de ces trois pôles qui peuvent constituer à eux trois un pôle relais de développement plus important qu'aujourd'hui.**

En effet, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) du SCoT Laval-Loiron intègre une prescription relative à l'identification d'une zone d'aménagement commercial « relais ».

DELIMITATION DE LA ZACO « RELAIS » – LE BOURGNEUF-LA-FORET

Extrait du SCoT

« Dans une logique de maillage territorial, le SCoT définit une zone d'Aménagement Commercial « relais » sur le territoire du Bourgneuf-la-Forêt afin de répondre aux besoins des populations de ce territoire, le plus éloigné du pôle urbain central et en lisière du département. »



Enfin, cette analyse révèle les communes les moins équipées :

- Launay-Villiers, Beaulieu-sur-Odon et St-Cyr-le-Gravelais accueillent au moins un café ou restaurant ;
- Olivet et la Brûlatte n'accueillent aucun commerce de base.



Toutefois, pour les commerces de base de type boulangerie, alimentation, tabac, alimentation ou boulangerie, les taux des équipements sont corrects. Les petites communes ont toujours une commune de plus de 1500 habitants à proximité pour y accéder ou utilisent au contraire les commerces sur leur lieu de travail (essentiellement boulangerie).

Mais le maillage de supermarchés tel qu'il est présenté sur la carte montre qu'il semble y avoir une absence de commerces au sud-ouest du territoire.

Différenciation des commerces Nord/Sud :



Cependant, le Pays de Loiron a su conserver ses commerces et plus précisément les petites épiceries par rapport à d'autres zones plus rurales du département (-1% contre 16% dans les zones rurales du département entre 1992 et 2001).

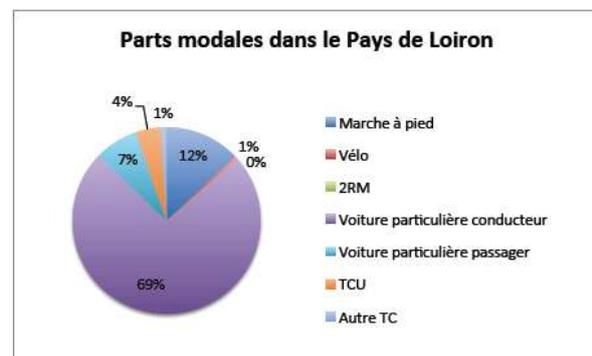
6 LES DEPLACEMENTS

6.1 Des ménages fortement multimotorisés

La multimotorisation est forte avec près de 6 ménages sur 10 qui possèdent plusieurs voitures. La non-motorisation est très faible.

Le nombre de déplacements par jour et par personne est de 4,1 contre 3,7 en moyenne. La part modale de la voiture est de 76% avec une plus forte part de conducteurs de voiture particulière que dans l'ensemble du territoire d'étude (69% contre 63%) et une plus faible proportion de passagers.

Le temps moyen d'un déplacement ayant comme origine le secteur du Pays de Loiron est de 17 minutes, 35 minutes en transport en commun urbain et 17 minutes lorsque le déplacement est effectué en tant que conducteur de voiture particulière. 67% des déplacements sont internes au secteur et 12% vers Laval.





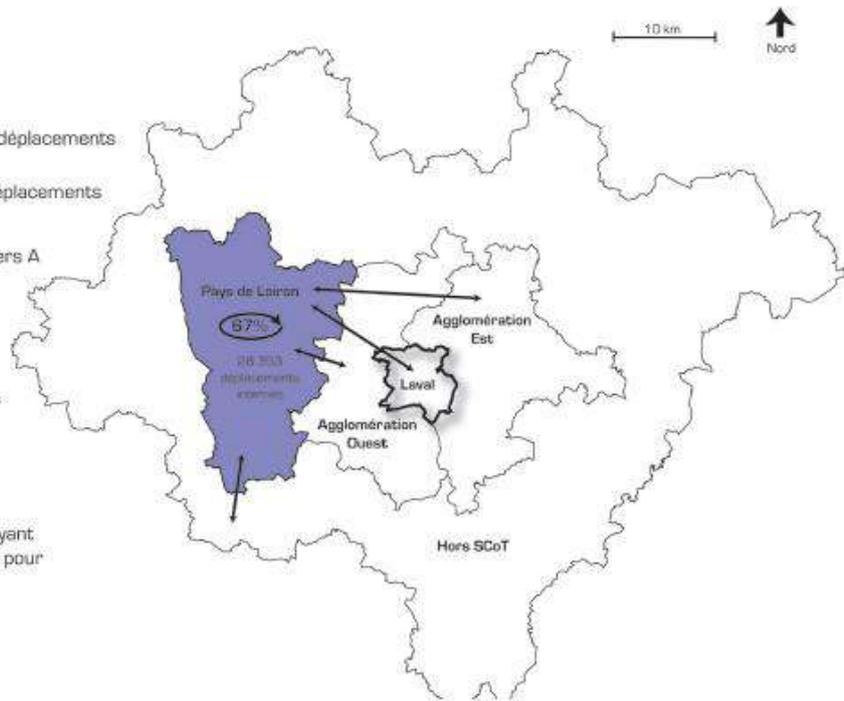
Flux de déplacements d'origine ou à destination du Pays de Loiron : Tous modes, tous motifs

- Zone étudiée
- Zone
- Laval

Flux entre les secteurs :

- Entre 10 000 et 20 000 déplacements
 - Entre 1 000 et 10 000 déplacements
 - Flux de A vers B et de B vers A
 - Flux de A vers B
- Le nombre de déplacements inférieurs à 1 000 ne sont pas représentés

Part des déplacements ayant le secteur pour origine et pour destination



6.2 Réflexion du SCoT sur les déplacements

Les infrastructures

Les communes du territoire sont un peu à l'écart des grands axes tout en étant bien raccordées à ces derniers et par conséquent bien connectées à Laval. Deux passages à niveau sont présents sur le territoire. Ils sont identifiés comme des lieux dangereux, sans qu'il y ait de véritable projet d'effacement à ce jour.

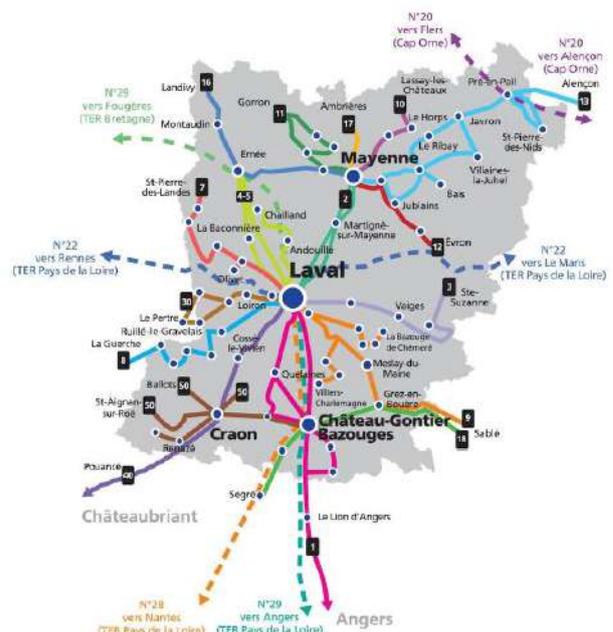
Le trafic reste partout relativement modéré, avec des pointes marquées le matin et le soir. Des encombrements ponctuels et sans grande conséquence ont lieu localement, sauf à Port-Brillet.

Les transports en commun.

Une offre de transport succincte, concentrée sur les périodes de points, peu d'intermodalités possible, sauf à Port-Brillet. Globalement, l'offre en transports en commun est limitée et contraignante. Un saut qualitatif et quantitatif est nécessaire pour créer une dynamique positive d'usage.

Le train.

Quels enjeux pour le développement du train ? La suppression de la plupart des TGV sur voie double électrifiée représente une opportunité rare qu'ouvre la mise en service de la LGV, au point qu'elle permet des



perspectives de cadencement jusqu'ici inexploitées et inexplorées.

Les PEM relais

Trois communes ont été identifiées sur le territoire du Pays de Loiron pour développer l'intermodalité. Il s'agit de Saint-Pierre-La-Cour, Port-Brillet et Le Genest Saint Isle. A Saint-Pierre-La-Cour, la vocation rabattement, l'amélioration de la circulation et l'optimisation du stationnement forment le cœur du PEM sans exclure une certaine rénovation urbaine, qui s'accorde bien avec le foncier limité à proximité de la gare.

- Etude d'aménagement des secteurs gares et mise en œuvre des pôles d'échange multimodal relais



Accessibilité au PEM Relais

DIAGNOSTIC MODES DOUX

St-Pierre-la-Cour

ETAT DES LIEUX AU REGARD DES NORMES

Le **faible relief** du bourg de Saint Pierre la Cour, et l'**aménagement récent** des rues du centre et du passage inférieur confèrent une **bonne accessibilité PMR** de la voirie au Nord des voies. Le Sud porte davantage le poids des années.

- | | | |
|--------------------------------------|----------|--|
| • Centre ville Nord → gare : | bonne | Aménagement récent et topographie peu marquée. |
| • Passage inférieur et accès quais : | bon | franchissement sécurisé équipé de rampes PMR. |
| • Partie sud → gare : | Médiocre | trottoirs étroits, géométrie viaire trop serrée, passage piéton non matérialisé. |

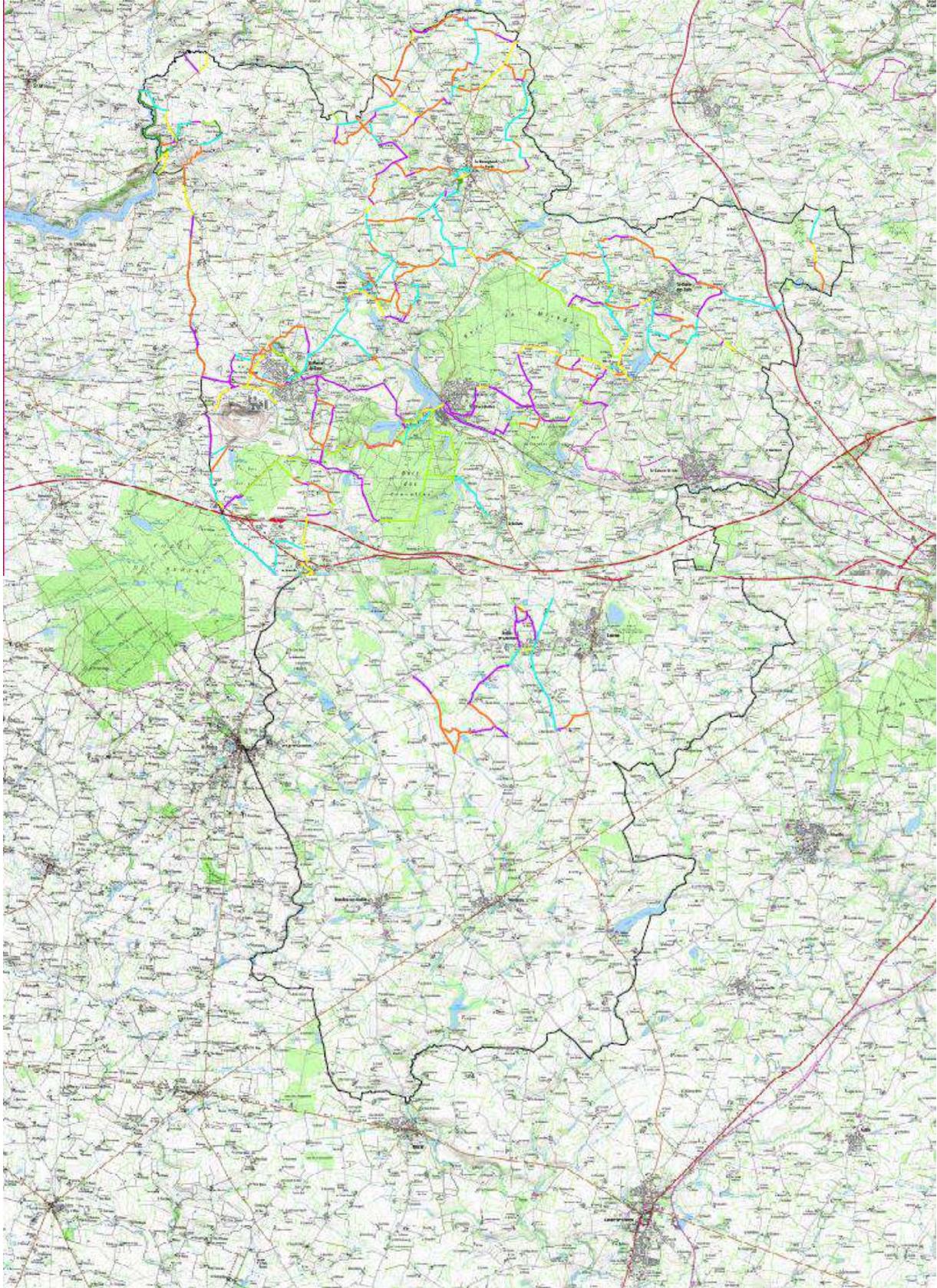


Néanmoins, les sites identifiés sur les secteurs du Genest-Isle ont fait l'objet d'inondations au cours du 09 juin 2019 et il s'avère que ceux identifiés sur le site de Port-Brillet sont situés en zone de rupture de barrage et sont concernés par un taux de pollution du sol élevé. Il n'est donc plus envisageable de développer des aménagements sur ces sites.



6.3 Les liaisons douces

Le Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées pour le territoire du Pays de Loiron.



ENJEUX 1 ÈRE PARTIE

Volet « évolutions socio-démographiques »

Constats	Enjeux
> Des évolutions démographiques contrastées entre communes et en fonction des périodes : forte croissance dans les années 2000, ralentissement depuis 2011, des signes de reprise actuellement	<ul style="list-style-type: none">• Ajuster les objectifs de production de logements : une approche des besoins délicate compte tenu des oscillations des évolutions démographiques• Interroger la vocation et la fonction d'accueil du territoire dans son environnement, notamment vis-à-vis des agglomérations de Laval et de Vitré• Répondre à la diversité des ménages et aux évolutions des modes de vie : mettre le territoire en capacité d'accueillir les différents profils de ménages et assurer les parcours résidentiels• Prendre en compte la question du vieillessement dans le développement de l'offre d'habitat
> Une dynamique démographique portée par les naissances	
> Un profil familial encore bien marqué, mais une progression importante des familles monoparentales et des personnes seules	
> Un territoire jeune , mais une progression des aînés	

Volet « habitat »

Constats	Enjeux
> Un parc de logements qui se spécialise sur les grands logements en accession	<ul style="list-style-type: none">• Diversifier l'offre d'habitat : en termes de typologie et de statuts, pour répondre à la diversification des besoins• Poursuivre la politique d'amélioration du parc existant : énergie, typologie, attractivité globale• Lutter contre l'augmentation de la vacance, et plus globalement, interroger les objectifs de production de logements (neufs et dans le bâti existant) au regard des dynamiques récentes.• Maintenir les prix immobiliers pour préserver l'attractivité résidentielle du territoire
> Parc ancien : des enjeux moins prégnants que sur le reste du département, mais une problématique particulière à Port-Brillet	
> Une accélération du phénomène de vacance, en particulier sur les petits logements	
> Un parc social peu développé , un potentiel de demandes et plusieurs opérations en cours	
> Une forte baisse du rythme de construction	
> 200 terrains aménagés aujourd'hui disponibles	
> Une attractivité liée notamment à des prix immobiliers accessibles	



Volet « armature territoriale »

Constats	Enjeux
> Des disparités territoriales Nord/Sud	<ul style="list-style-type: none"> • Composer avec les disparités territoriales pour élaborer un projet de territoire commun • Intégrer l'influence des communes périphériques et limitrophes dans le projet de territoire • Travailler à la complémentarité des bourgs plutôt qu'à des logiques de concurrence • Loiron-Ruillé : une polarité en construction • Poursuite des initiatives de cohésion sociale au sein de l'intercommunalité • Définir une stratégie territoriale équilibrée et durable • Fédérer les habitants autour d'une histoire commune afin de faire émerger une identité locale
> Des disparités territoriales Est/Ouest	
> Un secteur sud qui fonctionne avec Loiron-Ruillé en commune pôle	
> Loiron-Ruillé : un pôle décisionnel, politique, culturel, commercial qui commence à disposer de services dignes d'une ville centre	
> Une intercommunalité qui s'appuie sur 5 communes dynamiques : Loiron-Ruillé, Port-Brillet, Saint-Pierre-la-Cour, Le Genest-Saint-Isle et Le Bourgneuf-la-Forêt	
> Des rapports concurrentiels entre des communes de même équivalence, méconnaissance des autres communes du territoire	
> Une difficulté à faire émerger des projets communs	
> Peu d'interactions avec les départements limitrophes et un manque de complémentarités entre territoires voisins.	

Volet « équipements »

Constats	Enjeux
> Collège public de Port-Brillet en saturation d'effectifs , le collège privé de Saint-Pierre-la-Cour en occupation satisfaisante	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement urbain à proximité des équipements scolaires • Assurer le maintien des effectifs scolaires sur l'ensemble des cycles par une répartition démographique adéquate • Veiller à la sécurisation et à la mise en accessibilité des équipements publics • Elaborer une stratégie territoriale permettant la meilleure répartition de l'accès aux soins médicaux et attirer de nouveaux professionnels de santé
> Des lycéens qui doivent se rendre à Laval par le train et un réseau de transports scolaires globalement satisfaisant	
> Une organisation du tissu d'équipements scolaires cohérent et satisfaisant sur le territoire	
> Des effectifs scolaires qui varient d'une période à une autre	
> Une tendance à la diminution du nombre de praticiens médicaux sur le territoire	
> Un SIVU Santé fonctionnel au Sud du territoire, captant essentiellement des patients du Sud. La maison de santé de Saint-Pierre-la-Cour a une occupation satisfaisante mais Port-Brillet peine à remplir sa maison de santé	
> Des médecins qui s'installent sur les communes limitrophes à l'intercommunalité	



Volet « économie »

Constats	Enjeux
> Un éparpillement des zones d'activités	<ul style="list-style-type: none"> • Optimiser le foncier économique existant • Maintenir et développer l'activité commerciale de proximité sur le territoire du Pays de Loiron pour favoriser les modes de déplacements doux • Permettre le maintien des activités en place afin de conserver l'emploi sur le territoire • Favoriser la localisation des zones d'activités économiques sur les sites ayant une localisation optimale, visibles depuis les infrastructures de transport et en compatibilité avec les objectifs du SCoT • Favoriser et encourager la re-diversification des commerces de bourg, favoriser les liens entre commerce de proximité et circuits courts • Structurer et affirmer les atouts « touristiques » du territoire • Créer les conditions du maintien de l'artisanat en milieu rural
> Une baisse du nombre d'emplois observée sur la période récente , lié aux fermetures et délocalisation d'entreprise (PEBECO et NOZ)	
> Une absence de grandes surfaces commerciales au sud ouest du territoire	
> Une densité de circuits-courts qui propose d'autres choix de modes de consommation	
> Une activité touristique qui manque de cohésion	

Volet « agriculture »

Constats	Enjeux
> Une diminution du nombre d'exploitations agricoles , regroupements des sièges par succession	<ul style="list-style-type: none"> • Quel devenir pour le bâti d'activité agricole en campagne ? • Permettre le développement des exploitations agricoles • Maintien des agriculteurs et reprise des exploitations • Poursuivre la tendance et permettre l'accueil de clientèle sur les sièges d'exploitation
> De nombreux projets d'extensions des exploitations	
> Une diminution de la SAU (notamment en lien avec le passage de la LGV)	
> Une diminution des unités de travail annuel	
> Une diversification des activités (équestre, photovoltaïque, méthanisation, agriculture biologique, vente à la ferme)	



Volet « déplacements »

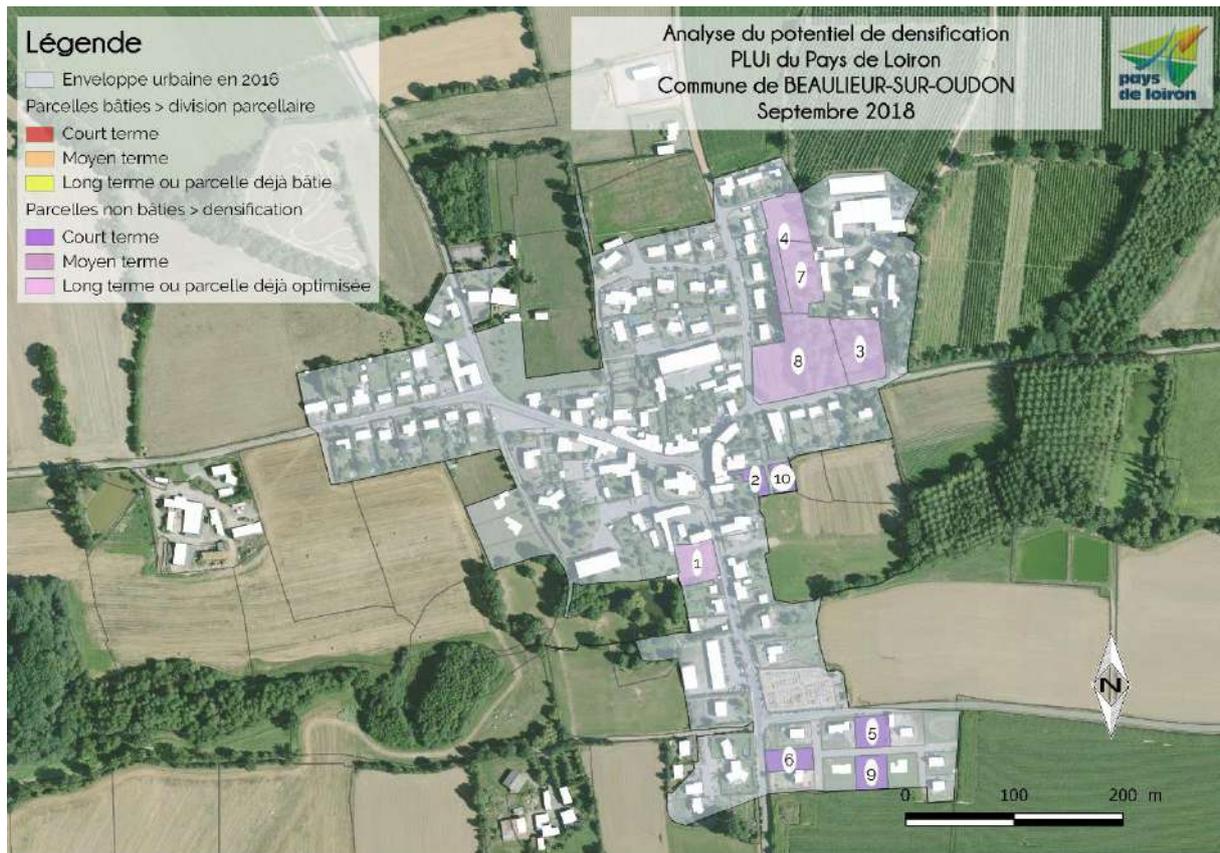
Constats	Enjeux
> La voiture individuelle, mode de transport le plus utilisé par les habitants du Pays de Loiron	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en œuvre des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, en priorité sur les centralités• Mutualisation des aires de stationnement, en anticipant les prochains projets, le nombre réel de places de stationnement à créer• Favoriser le développement des liaisons douces à proximité des équipements scolaires et des gares• Mener une réflexion urbanisation/mobilité en lien avec les études gares menées dans le cadre du SCoT• Les impacts du passage de la LGV pour le territoire du Pays de Loiron• Amélioration du réseau de chemins de randonnées, éventuels bouclages à compléter etc.
> Des aires de covoiturage qui se développent	
> Des horaires des transports en commun non adaptées en dehors des scolaires . Pour ces derniers, les lignes de transport sont de qualité	
> Des réseaux de liaisons douces existants , des bourgs qui ont fait l'objet de requalification de voirie, zones apaisées etc.	
> Rôle structurant de la voie ferrée	
> Un territoire très impacté par le tracé de la LGV	

Volet « consommation d'espace »

Constats	Enjeux
> Un mode de développement consommateur d'espace (beaucoup de maisons individuelles)	<ul style="list-style-type: none">• Maîtriser la consommation d'espace, en augmentant la densité de l'habitat et en interdisant le logement en construction neuve au sein des espaces ruraux• Saisir les opportunités foncières recensées par le potentiel de renouvellement urbain•
> Une variété de densité de constructions	
> Une diversification des formes urbaines	
> Du foncier encore disponible dans les zones d'activités	



BEAULIEU-SUR-LOUDON

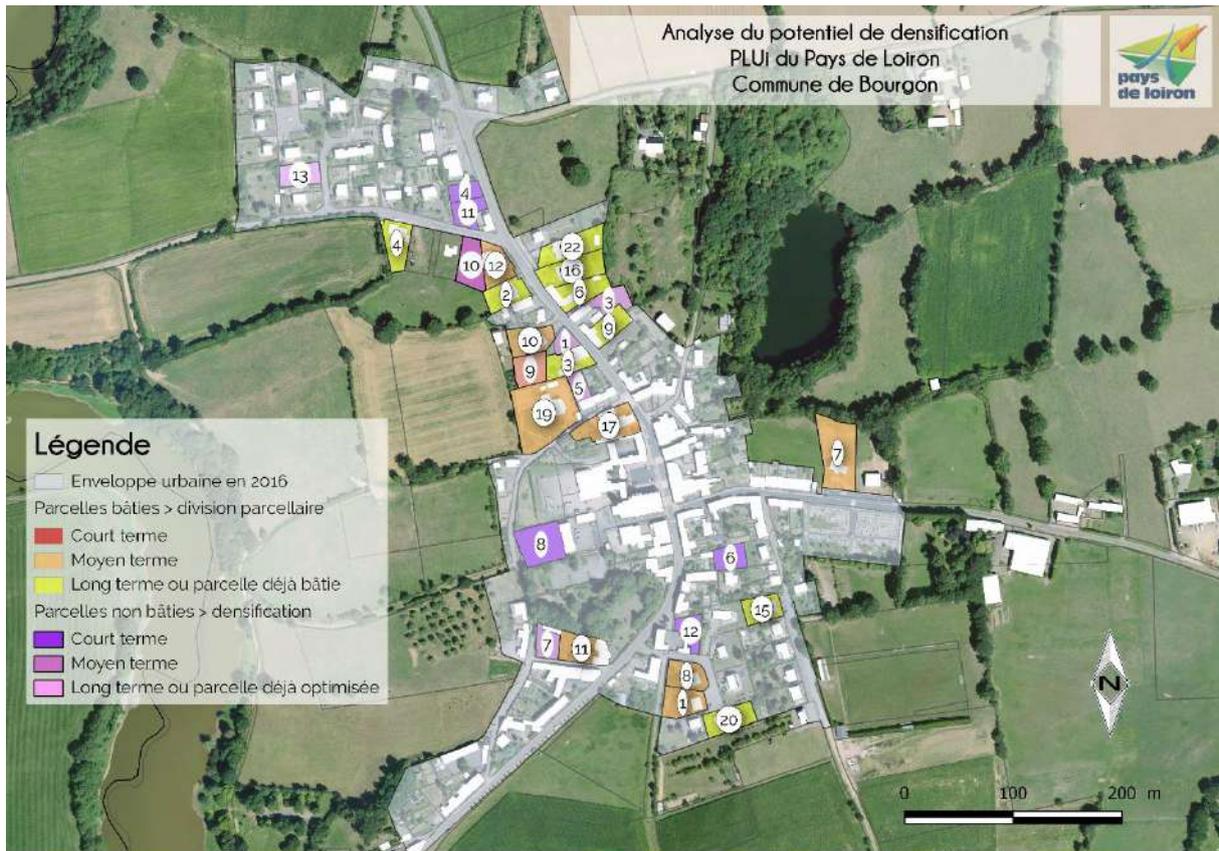


DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1	/	1379m ²	<i>Potagers</i>
2	/	448 m ²	<i>Possibilité</i>
3	/	2379 m ²	<i>Massif boisé</i>
4	/	2301 m ²	<i>Champ cultivé</i>
5	/	912 m ²	<i>Dent creuse, possible</i>
6	/	882 m ²	<i>Dent creuse, possible</i>
7	/	2035 m ²	<i>Jardins</i>
8	/	5254 m ²	<i>Massif boisé</i>
9	/	927 m ²	<i>Dent creuse, possible</i>
10	/	882 m ²	<i>Dent creuse, possible</i>



BOURGON

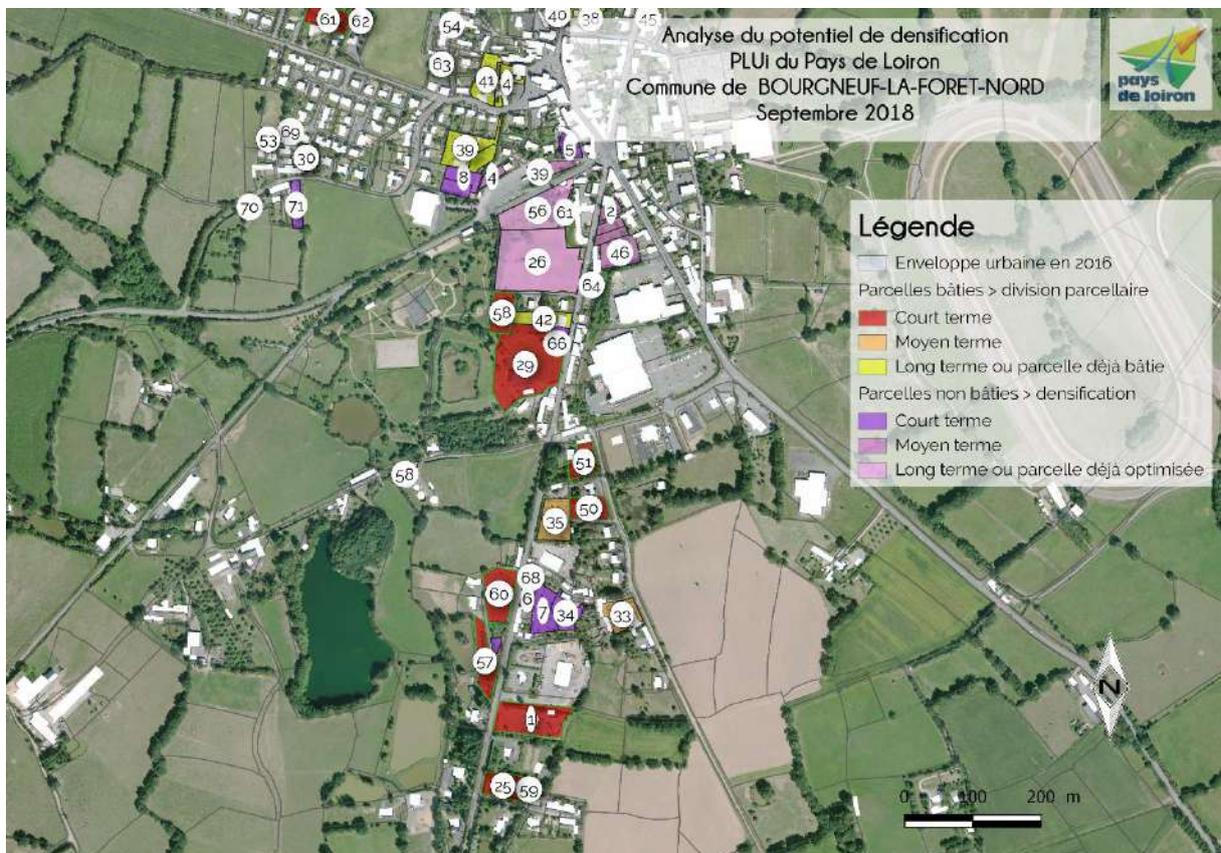
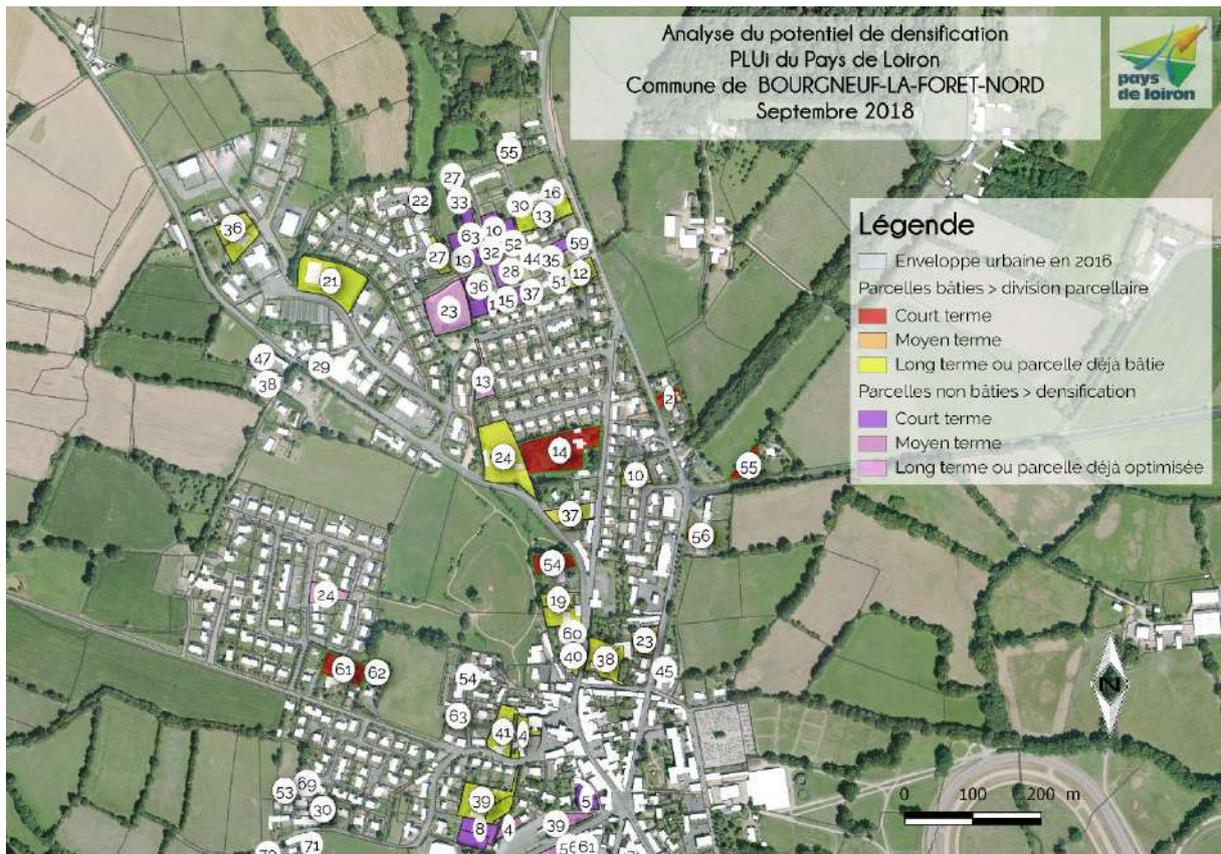


DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1	CC	407m ²	Peu susceptible d'être vendue
2	CC	924 m ²	Erreur
3	CC	693 m ²	Peu susceptible d'être vendue
4	CC	473 m ²	Parcelle constructible privée pourrait être vendue accès existants
5	CC	409 m ²	Peu susceptible d'être vendue
6	CC	632 m ²	Le propriétaire souhaite faire construire
7	CC	569 m ²	Peu susceptible d'être vendue
8	CC	1424 m ²	Parcelle constructible communale pourrait être vendue accès existants
9	CC	838 m ²	Parcelle constructible privée pourrait être vendue accès existants
10	CC	1007 m ²	Peu susceptible d'être vendue
11	CC	660 m ²	Parcelle constructible privée pourrait être vendue accès existants
12	CC	541 m ²	Peut être vendue parcelle privée
13	CC	743 m ²	Parcelle constructible vendue
14	CC	925 m ²	Parcelle constructible privée à vendre



BOURGNEUF-LA-FORET



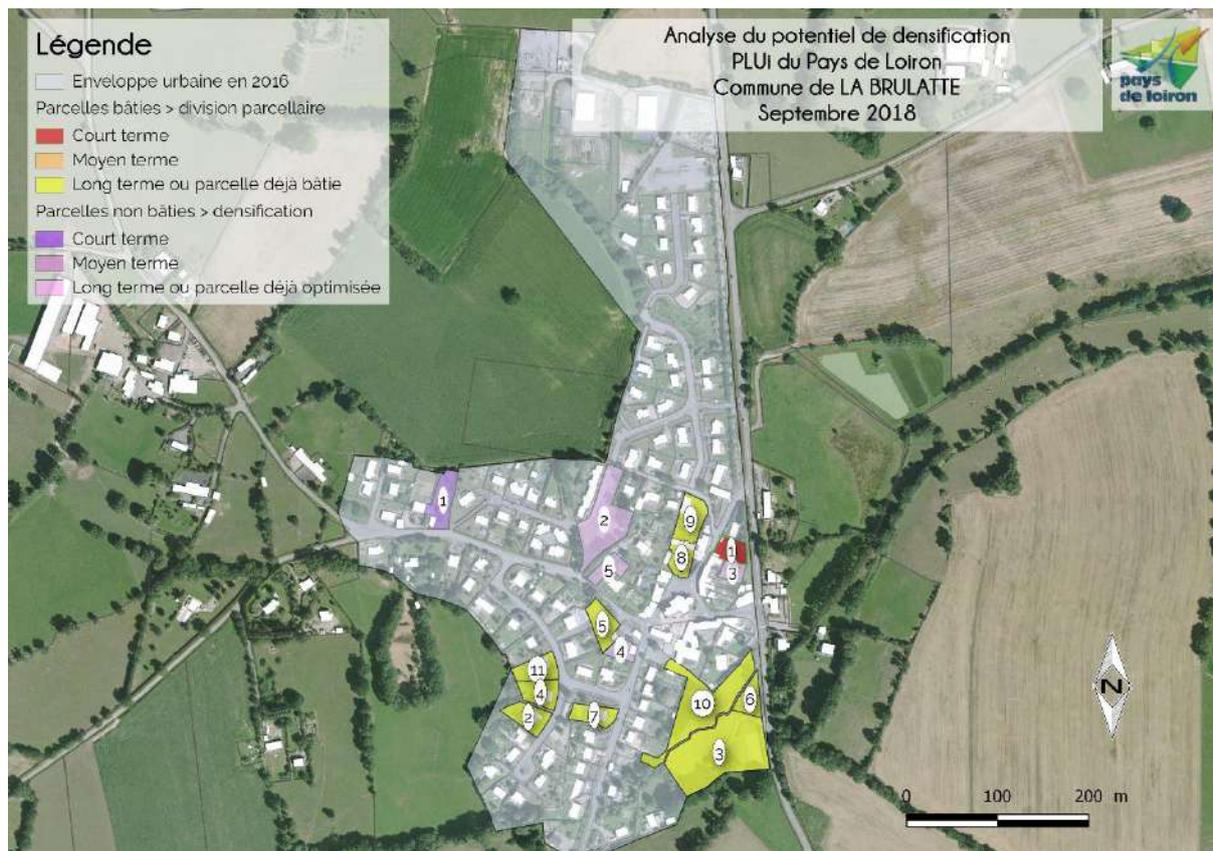


DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m ²)			
Num	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		524	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
2		640	Jardin
3		509	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
4		524	Jardin
5		917	Bassin de rétention du lotissement
6		604	Projet de deux maisons en cours
7		2146	Non renseigné
8		1107	Terrain viabilisé, 2 lots à vendre
9		533	Parcelle construite et non divisible
10		437	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
11		403	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
12		1515	Ilot en vente pour une opération d'ensemble de 4 à 6 logements
13		1188	Aire de pique nique
14		863	A regrouper avec le 8
15		593	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
16		608	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
17		3198	Parcelle lotissement de la Beulotière, construite
18		412	Parcelle lotissement de la Beulotière, construite
19		525	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
20		853	Construite
21		879	Dent creuse
22		485	Parcelle construite et non divisible
23		3915	Zone humide et bassin de rétention lotissement
24		1299	Espace public de lotissement
25		563	Jardin attenant à l'habitation
26		10502	Parc
27		473	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
28		641	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
29		439	Projet d'habitation en cours
30		624	
31		478	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
32		410	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
33		494	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
34		1573	
35		661	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
36		970	Ilot en vente pour une opération d'ensemble de 2 à 3 logements
37		493	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
38		477	Jardin attenant à l'habitation
39		755	Terrain dénivelé + humide
40		640	
41		1053	ERREUR
42		438	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
43		402	Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre
44		406	Parcelle vendue projet de construction en cours
45		411	En cours d'acquisition par la commune en vue d'un équipement collectif
46		2202	
47		991	



48		408	<i>Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre</i>
49		504	<i>Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre</i>
50		531	
51		669	<i>Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre</i>
52		424	<i>Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre</i>
53		597	<i>Jardin d'une habitation existante</i>
54		536	<i>Terrain enclavé, jardin maison existante</i>
55		999	<i>Terrain attenant à une maison en rénovation. Existence de plusieurs servitudes d'assainissement</i>
56		4504	<i>Fort dénivelé</i>
57		687	
58		868	<i>Station d'épuration</i>
59		416	<i>Jardin attenant à l'habitation</i>
60		698	
61		419	<i>Construction impossible</i>
62		608	<i>Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre</i>
63		506	<i>Parcelle lotissement de la Beulotière, à vendre</i>
64		600	<i>Possibilité d'une habitation</i>
65		411	<i>Possibilité d'une habitation</i>
66		403	<i>Possibilité d'une habitation</i>
67		478	<i>Possibilité d'une habitation</i>
68		358	<i>Possibilité d'une habitation</i>
69		450	<i>Possibilité d'une habitation</i>
70		700	<i>Possibilité d'une habitation</i>
71		700	<i>Possibilité d'une habitation</i>

LA BRULATTE



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		1370	<i>Terrain à bâtir</i>
2		3335	<i>Espace jeune</i>
3		521	<i>Jardins, rétention foncière</i>
4		553	<i>Zone verte d'agrément</i>
5		734	<i>Jardins, rétention foncière</i>

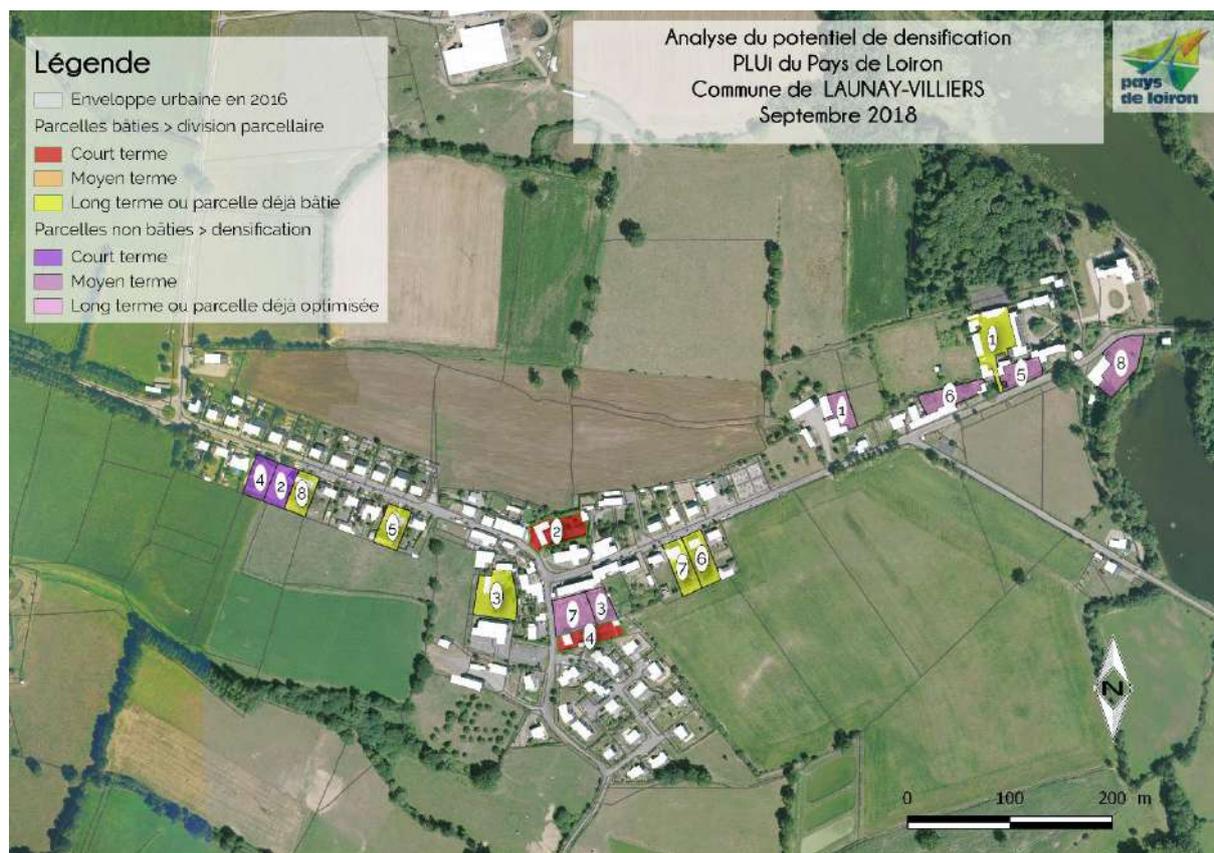


LA GRAVELLE

DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1	/	641	terrain communal constructible, accès existant
2	/	498	lot n° 14 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
3	/	459	lot n° 17 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
4	/	626	lot n° 1 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
5	/	604	lot n° 2 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
6	/	418	lot n° 16 vendu Permis construire accordé
7	/	687	lot n° 10 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
8	/	435	terrain dépendant d'une habitation non habitée et délabrée, difficile accès
9	/	633	lot n° 3 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
10	/	444	lot n° 7 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
11	/	504	lot n° 11 lotissement La Maison Neuve en vente, accès existant
12	/	2267	terrain de jeux communal classé en C dans la carte communale, accès existant

LAUNAY-VILLIERS

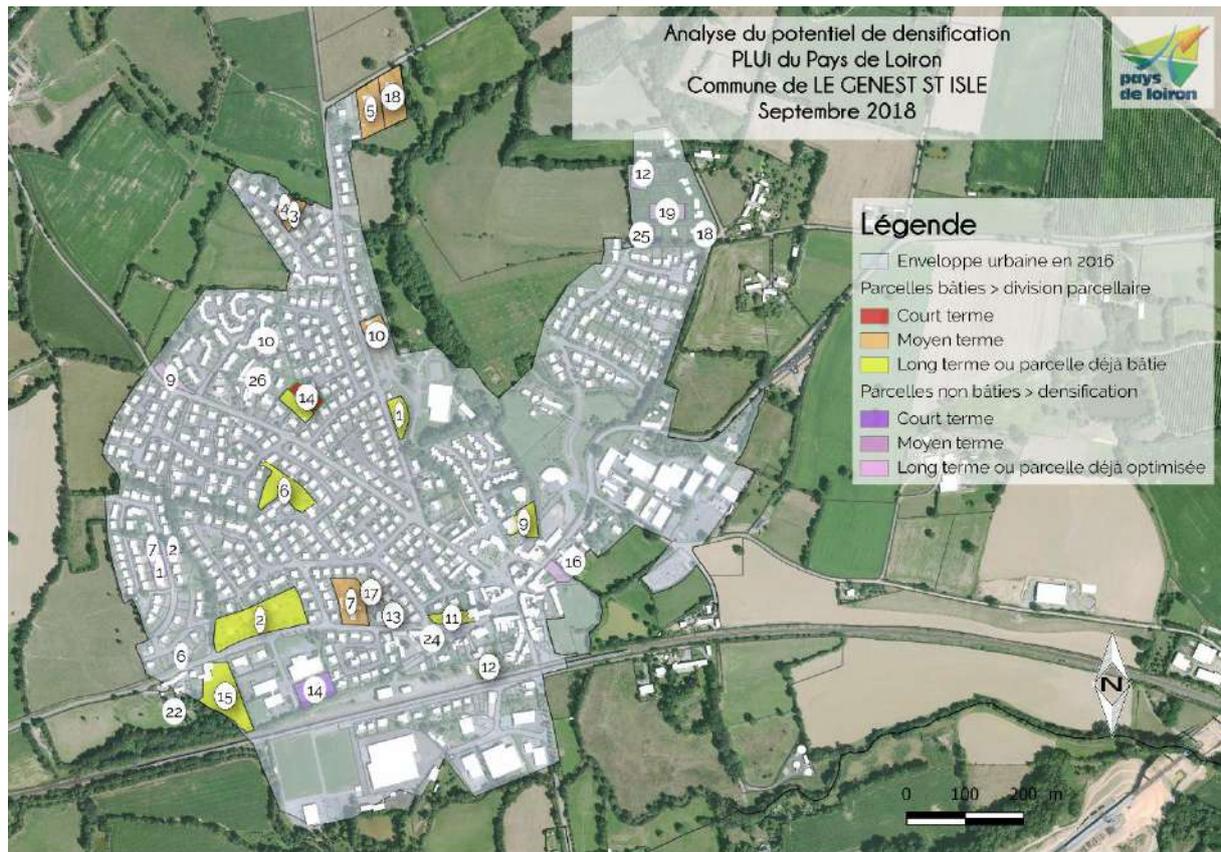


DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		703m ²	Parcelle exploitée pour l'agriculture
2		883m ²	Propriété communale pour la réalisation de logements
3		700m ²	Jardin privé
4		887 m ²	Propriété communale pour la réalisation de logements
5		833 m ²	Jardin privé
6		1024 m ²	Jardin privé
7		1305 m ²	Propriété communale, jardin requalifié en relation avec le projet de salle de rencontre
8		1574 m ²	Jardin privé



LE GENEST ST ISLE



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m ²)			
N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		488	Parcelle du lotissement de la Vallée Verte (lotissement privé)
2		461	Parcelle du lotissement de la Vallée Verte (lotissement privé)
3		550	Dent creuse cultivée
4		611	Construite
5		518	Parcelle vendue (lotissement communal l'Orée du Plessis)
6		436	Parcelle du lotissement de la Vallée Verte (lotissement privé)
7		634	Parcelle du lotissement de la Vallée Verte (lotissement privé)
8		497	Parcelle vendue (lotissement communal l'Orée du Plessis)
9		1165	Espace public destiné à la desserte des parcelles
10		447	Desserte habitation
11		456	Parcelle vendue (lotissement communal l'Orée du Plessis)
12		752	Parcelle à vendre (lotissement communal l'Orée du Plessis)
13		409	Parcelle vendue (lotissement communal l'Orée du Plessis)
14		2734	Zone artisanale, parcelle communale à vendre
15		1345	Parcelle vendue (lotissement communal l'Orée du Plessis)
16		1289	Parcelle enclavée
17		508	Parcelle vendue (lotissement communal l'Orée du Plessis)
18		606	Construite



19		1679	<i>Parcelle vendue (lotissement communal l'Orée du Plessis)</i>
20		400	<i>Dent creuse cultivée</i>
21		488	<i>Construite</i>
22		468	<i>Rétention foncière + terrain en pente</i>
23		907	<i>Parcelle inondable</i>
24		978	<i>Rétention foncière</i>
25		611	<i>Construite</i>
26		431	<i>Rétention foncière</i>

LOIRON-RUILLE



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		529	Lotissement en cours
2		567	Bâti
3		567	?
4		513	Lotissement en cours
5		568	?
6		555	Lotissement en cours
7		617	Lotissement en cours
8		567	Lotissement en cours
9		611	Lotissement en cours
10		412	?
11		567	Lotissement en cours
12		494	Propriété communale choix de ne pas construire
13		618	Lotissement en cours
14		539	Lotissement en cours
15		616	Lotissement en cours
16		567	Lotissement en cours
17		626	Lotissement en cours
18		404	Bâti
19		530	?
20		566	Lotissement en cours
21		595	?
22		513	Lotissement en cours



23		525	?
24		1351	Projet du propriétaire éventuel en cours
25		545	Lotissement en cours
26		781	?
27		427	Lotissement en cours
28		655	Projet MEDUANE HABITAT
29		593	Lotissement en cours
30		662	Lotissement en cours
31		533	Lotissement en cours
32		985	Jardin pas de projet en cours
33		574	Construite
34		500	Construite
35		6837	Zone cultivée actuellement
36		590	Lotissement en cours
37		998	Pas d'information
38		553	Peu susceptible d'être construit
39		650	Pas de projet en cours
40		529	Espace vert de lotissement à conserver
41		566	Lotissement en cours
42		4004	Projet du propriétaire éventuel en cours
43		3392	Priopritaire peu susceptible de vendre
44		4748	Verger pas de projet en cours
45		542	Lotissement en cours
46		435	Lotissement en cours
47		501	Fond de jardns, étroits
48		1891	Accès, cheminements
49		404	Jardin possibilité de construire
50		961	Jardin pas de projet en cours
51		846	jardin
52		533	Parcelle construite
53		567	Lotissement en cours
54		635	?
55		773	Bâti
56		567	Lotissement en cours
57		566	Lotissement en cours
58		513	Lotissement en cours
59		2652	Pompe à essence lavage véhicule
60		444	?



MONTJEAN



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		497	Bassin de rétention non constructible
2		510	Maison en construction
3		1361	Parcelle ZH non constructible
4		938	Ancienne cour d'exploitation, constructible
5		8608	Futur aménagement sportif en 1AUh
6		558	Ancienne cour d'exploitation, constructible
7		648	Espace vert de lotissement à conserver
8		1114	Construit
9		589	Espace vert et jardin, possibilité de construire
10		649	Non constructible au PLU en vigueur



OLIVET

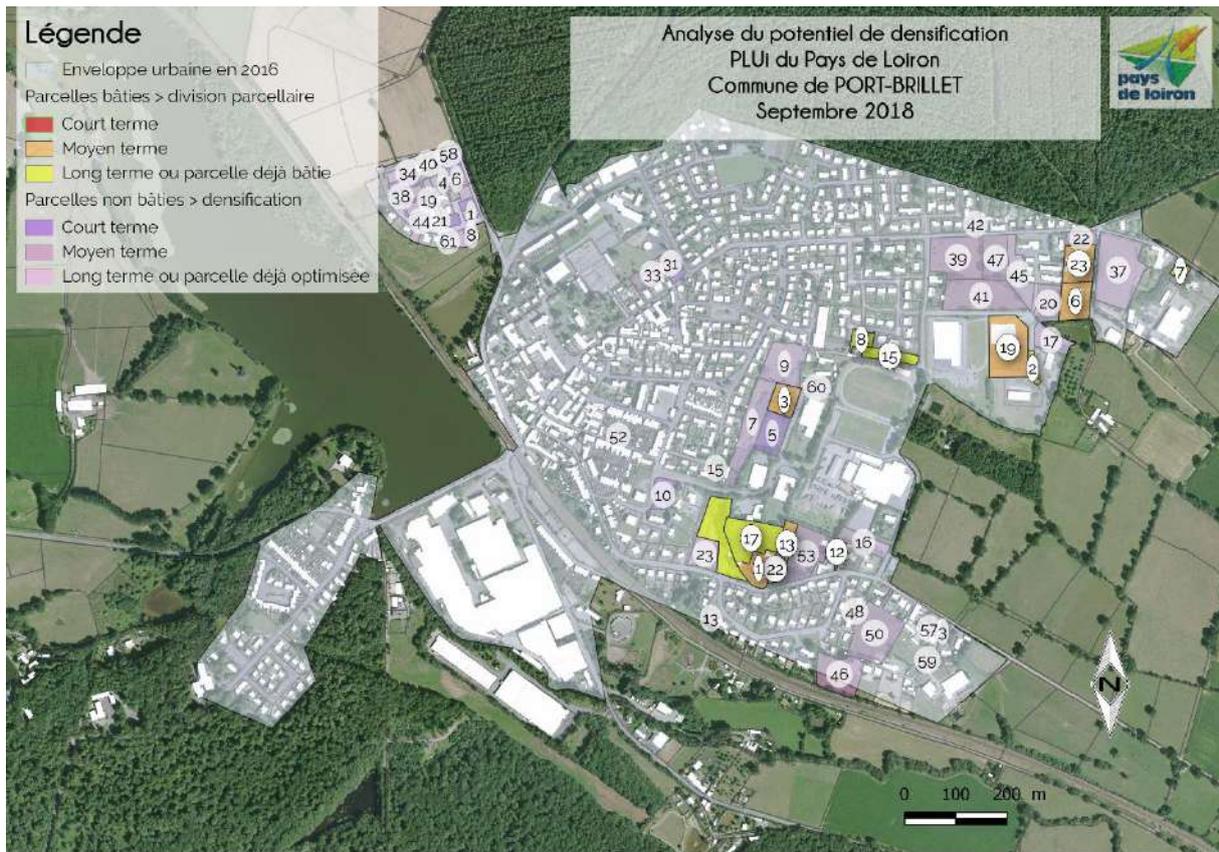


DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1	Ua	4827	<i>Parc communal</i>
2	Ub	592	<i>Propriétaire susceptible de vendre à long terme , accès existant, verger actuellement</i>



PORT-BRILLET



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1	1AUh	645	<i>Pté communale, lotissement La Pertrie1. Une option déposée</i>
2	UA	404	<i>Pté communale</i>
3	UB	477	<i>Terrain privé</i>
4	1AUh	450	<i>Pté communale, la Peltrie 2</i>
5	UE	3993	<i>Commune</i>
6	1AUh	754	<i>Pté communale, la Peltrie 2</i>
7	NL	6551	<i>Inconstructible</i>
8	1AUh	827	<i>Pté communale, La Peltrie, vendue</i>
9	NL	5985	<i>Inconstructible</i>
10	1AUh1	2485	<i>Pté communale</i>
11	1AUh	514	<i>Pté communale, La Peltrie 2</i>
12	1AUh	586	<i>Pté communale, La Peltrie 2</i>



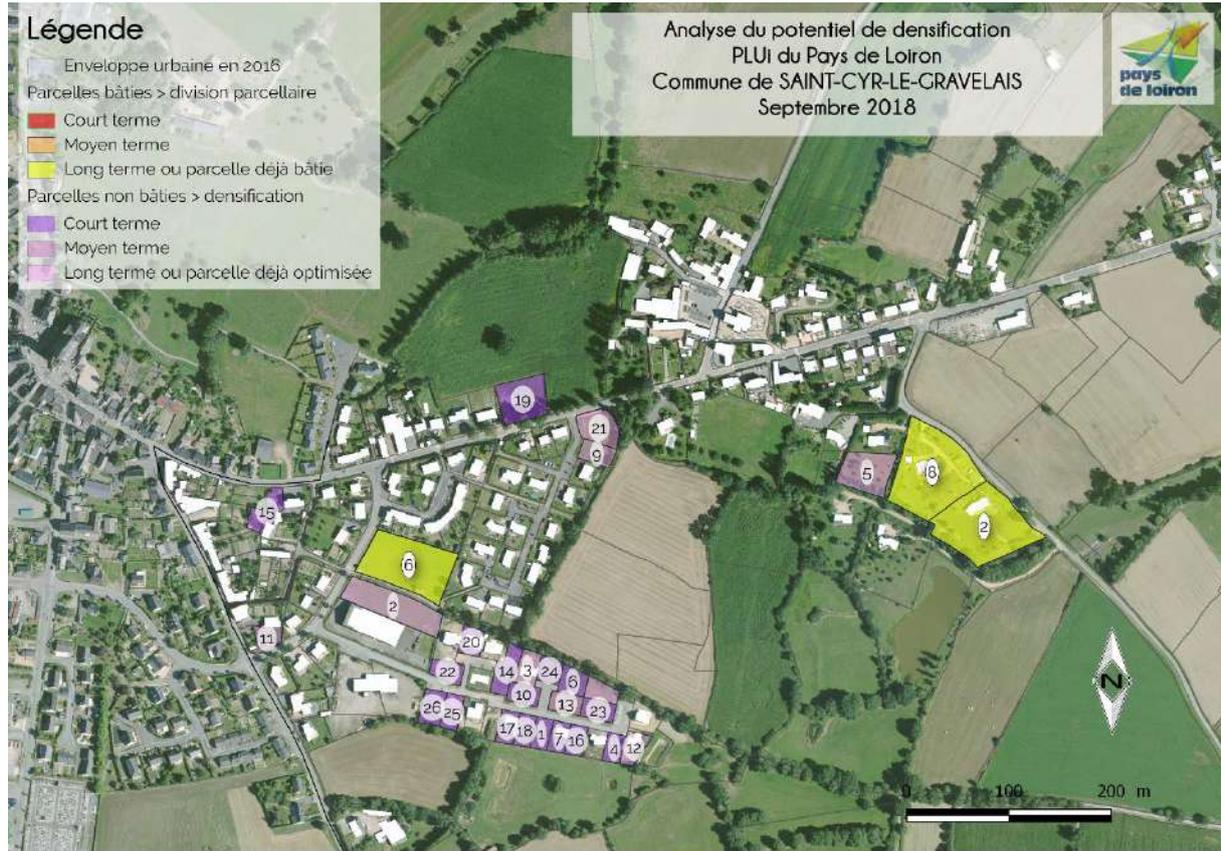
13	UB	547	Terrain privé, FDJ ?
14		600	Lotissement en cours
15	UB	489	Terrain privé, FDJ ?
16	UB	2842	Etablissements Bignon
17	1AUa	2797	Zone d'activités La Croix des Aulnais
18	UB	602	Terrain privé, FDJ ?
19	1AUh	1129	Espaces verts de La Peltrie
20	1AUh	3312	La Lande de Boizard
21	1AUh	3276	Voirie
22	Uba	1537	Terrain privé, FDJ ?
23	1AUh	3027	Bassin d'orge rue des Rochers
24	1AUh	430	Vendu
25		514	Lotissement
26	UA	644	Terrain privé, FDJ ?
27	1AUh	610	Pté communale, La Peltrie 1
28		657	Lotissement en cours
29	1AUh	658	Pté communale, La Peltrie 2
30		523	Lotissement en cours
31	UA	1658	Terrain privé, FDJ ?
32		553	Lotissement en cours
33	UA	1777	Terrain privé, FDJ ?
34	1AUh	677	Pté communale, La Peltrie 2
35	1AUh	435	Pté communale, La Peltrie 2
36	1AUh	619	Voirie
37	NL	11020	?
38	1AUh	720	Pté communale, La Peltrie 2
39	1AUh1	8054	?
40	1AUh	1037	Pté communale, La Peltrie 2
41	UB/1AUh1	8416	Terrain privé, FDJ ?
42	Uba/UB	655	Bassin d'orage, lotissement de l'Europe
43	1AUh1	423	Rte de desserte gendarmerie
44	1AUh	504	Espaces verts de La Peltrie
45		3893	Terrains gendarmerie
46	UB	5992	Terrain privé, FDJ ?



47	1AUh1	4387	<i>Pté communale</i>
48	UB	585	<i>Terrain privé, FDJ ?</i>
49		546	<i>Lotissement en cours</i>
50	UB	8739	<i>Terrain privé, FDJ ?</i>
51	1AUh	402	<i>Pté communale, La Peltrie 2</i>
52		436	<i>Dent creuse, terrain privé</i>
53	1AUh	6643	<i>Terrain privé, FDJ ?</i>
54	1AUh	764	<i>Pté communale, La Peltrie 1</i>
55	1AUh	831	<i>Pté communale, La Peltrie 1</i>
56		1964	<i>Erreur</i>
57	UB	763	<i>Terrain privé, FDJ ?</i>
58	1AUh	523	<i>Pté communale, La Peltrie 2</i>
59	A	524	<i>?</i>
60	NL	1173	<i>?</i>
61		651	<i>Pté communale, La Peltrie 2</i>
62		6897	<i>Erreur</i>



SAINT-CYR-LE-GRAVELAIS

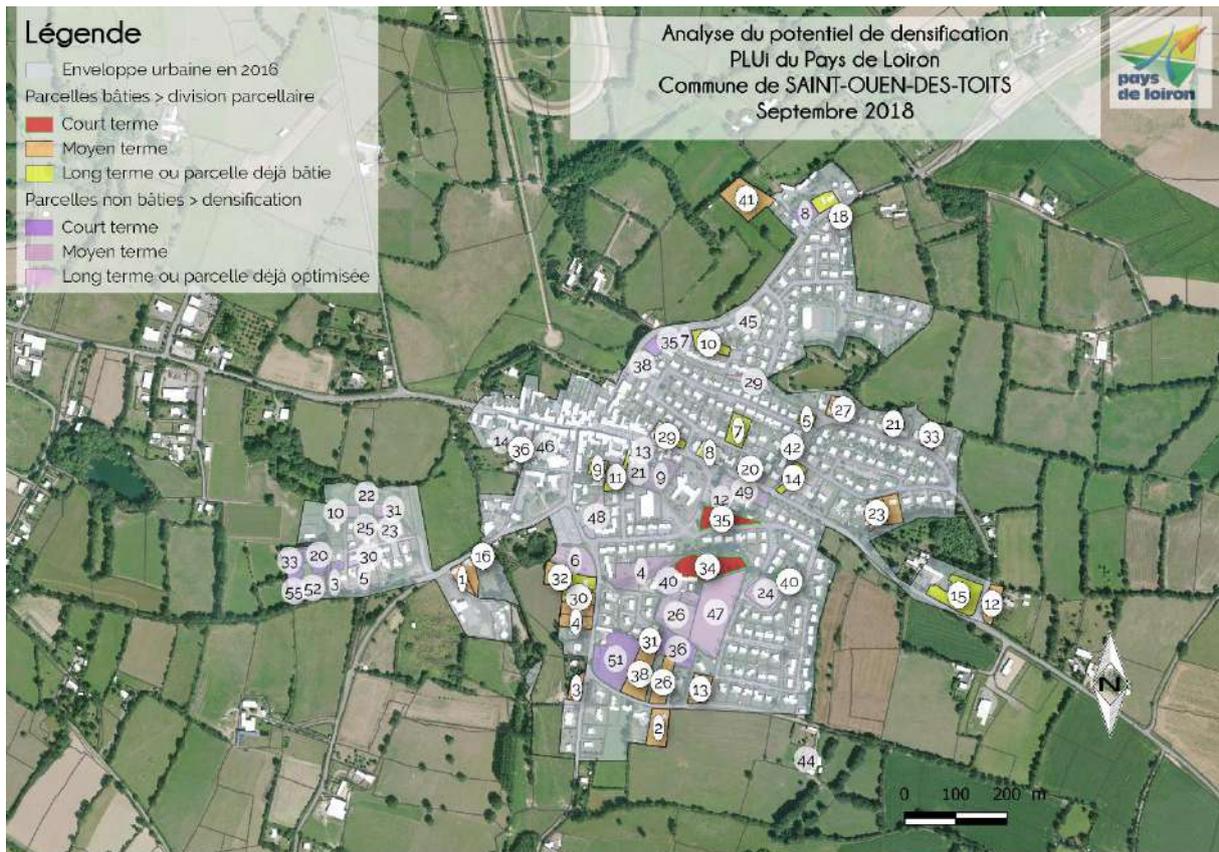


DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		515	
2		2517	
3		695	
4		502	
5		1852	
6		681	
7		521	
8		583	
9		668	
10		581	
11		588	Vergers fruitiers
12		610	
13		600	
14		852	
15		846	
16		510	
17		552	
18		525	
19		1857	
20		584	
21		1174	Bassin d'orage
22		609	
23		619	
24		538	
25		601	
26		742	



SAINT-OUEN-DES-TOITS



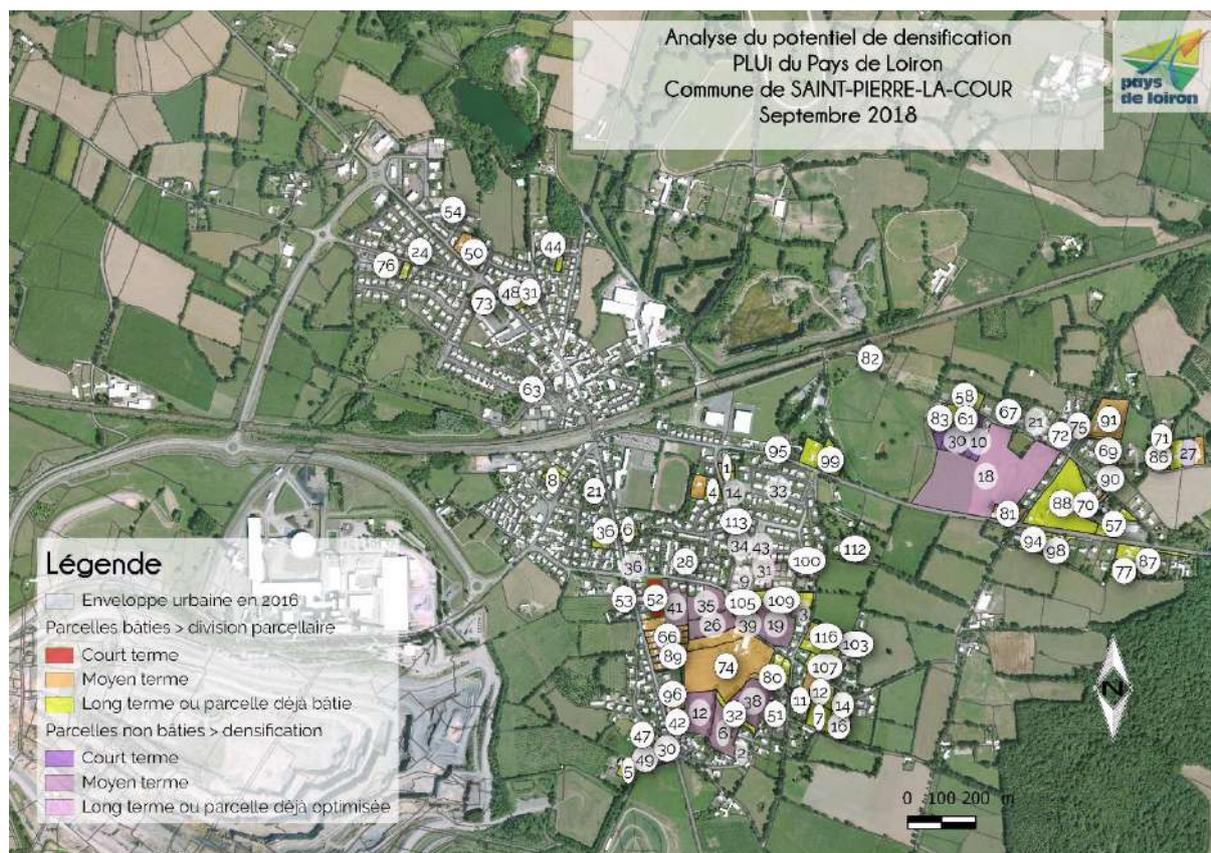
DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m²)

N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1	1 Auha	450	Lot n°42 Lot. Mirette
2	1 AUha	428	Lot n°41 Lot. Mirette
3	1AUha	621	Lot n°21 Lot Mirette construit
4	Ub	5232	espace vert Les Bosquets
5	1AUha	815	Lot n°9 Lot. Mirette construit
6	E - R	3749	futur agrandisst cimetière emplct réservé
7	Ub	1058	parcelle nue constructible
8	Nh	1595	en aggro - parcelle nue
9	Ua	2809	Jardin parcelle enclavée
10	1AUha	547	lot n°29 Lot Mirette construit
11	1AUha	712	lot n°35 Lot. Mirette en construction
12	Ub	1337	parcelle enclavée - propriété de caractère
13		478	
14	Ua	1133	constructible Cu
15		436	
16	1AUha	646	lot n°39 Lot. Mirette
17		665	
18	Ub	545	parcelle nue constructible
19		414	
20	1AUha	967	lot n°40 Lot. Mirette
21	Ua	926	propriété Commune futur Pôle Commerce
22	1AUha	575	Lot n°37 Lot. Mirette
23	Auha	623	Lot n°18 Lot. Mirette



24	Ub	3209	<i>bassin orage + espace vert Commune</i>
25	1AUha	517	<i>lot n°15 Lot. Mirette</i>
26	N	4783	<i>verger - parcelle constructible ?</i>
27	Ua	556	<i>maison construite avec 36 violet > 800m²</i>
28	Ub	944	<i>terrain constructible avec PC accordé</i>
29	Ub	1411	<i>espace vert communal</i>
30	1AUha	438	<i>lot n°7 Clos Mirette construit</i>
31	1AUha	673	<i>lot n°36 Clos Mirette construit</i>
32	1AUha	688	<i>lot n°32 Clos mirette construit</i>
33	1AUha	898	<i>lot n°43 Clos Mirette</i>
34	1AUha	419	<i>lot n°22 Clos Mirette</i>
35	Ub	797	<i>jardin avec Cub</i>
36	Ub	3771	<i>terrain nu à bâtir</i>
37	1AUha	481	<i>lot n°11 Clos Mirette construit</i>
38	Ub	611	<i>pavillon ancien avec terrain</i>
39		416	<i>?</i>
40	Ub	1522	<i>parcelle nue constructible</i>
41	1AUha	400	<i>lot n°6 Lot. Mirette</i>
42	N	931	<i>jardin maison</i>
43	1AUha	550	<i>lot n°1 Lot. Mirette</i>
44	Nh	1035	<i>maison habitation + jardin ferme</i>
45	Ub	578	<i>terrain non constructible + sortie dangereuse d'une propriété plus importante sur RD (CG 53)</i>
46	Ua	407	<i>cour + jardin constructible</i>
47	ER	10518	<i>espace réservé n°7</i>
48	Ub	1706	<i>espace vert communal</i>
49	Ub	2714	<i>propriété de caractère avec parc</i>
50		751	
51	Ub	7290	<i>terrain nu constructible</i>
52	1AUha	683	<i>lot n°47 Clos Mirette en cours</i>
53	1AUha	686	<i>lot n°44 Clos Mirette</i>
54	Ua	495	<i>propriété communale futur pôle commerce</i>
55	1AUha	953	<i>lot n°45 Clos Mirette</i>

SAINT-PIERRE-LA-COUR



DENTS CREUSES (Parcelles non bâties > 400 m ²)			
N°	Zonage PLU	Surface	Remarques
1		440	?
2		802	Permis de construire en cours
3		651	Parcelle en lotissement
4		500	Parcelle en lotissement vendue
5		654	Parcelle en lotissement vendue
6		8092	ZAC
7		1814	Parcelles en lotissement vendues
8		467	Parcelles en lotissement vendues
9		656	Parcelles en lotissement vendues
10		2608	?
11		627	Parcelles en lotissement vendues
12		10991	?
13		798	?



14		663	Accès
15		1023	?
16		525	?
17		1812	?
18		63482	?
19		12660	?
20		585	?
21		629	?
22		806	?
23		2371	?
24		2045	?
25		925	?
26		7933	ZAC
27		2763	?
28		481	Parcelle en lotissement vendue
29		600	?
30		1835	?
31		532	Parcelle en lotissement vendue
32		927	Voirie pénétrante de la ZAC
33		817	Aire de jeux/espaces verts
34		571	Accès
35		8560	ZAC
36		754	?
37		1096	Parcelle lotissement vendue
38		12415	ZAC
39		657	?
40		572	?
41		7868	ZAC
42		415	Parcelle de lotissement
43		607	Aire de jeux/espaces verts
44		1080	?
45		583	Accès
46		812	?

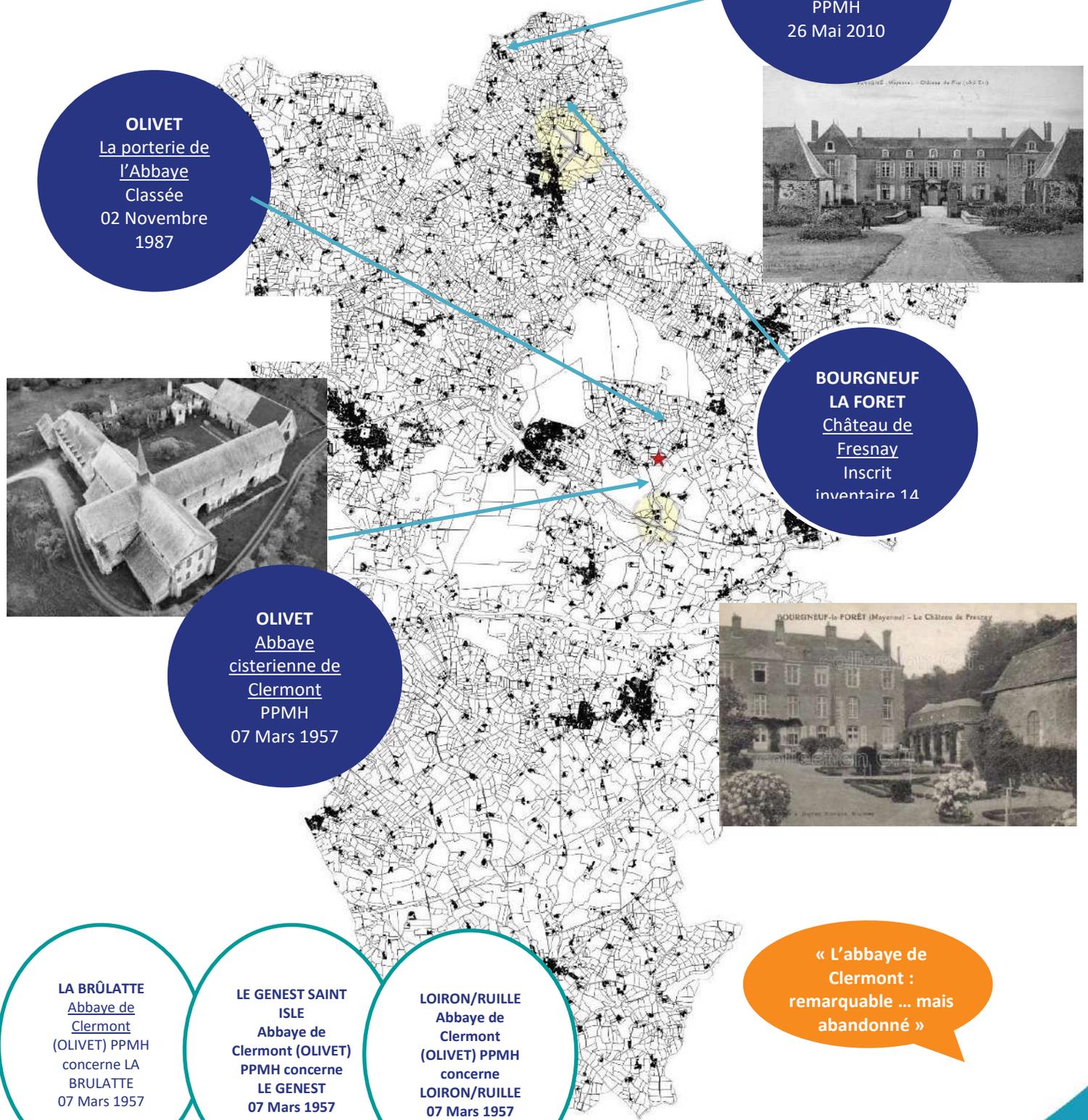


DIAGNOSTIC DU PATRIMOINE BATI



1. LE PATRIMOINE BATI

1.1 Les protections patrimoniales



BOURGNEUF LA FORET
 Château du Feu
 à Juvigné
 PPMH
 26 Mai 2010



OLIVET
 La porterie de
 l'Abbaye
 Classée
 02 Novembre
 1987

BOURGNEUF LA FORET
 Château de
 Fresnay
 Inscrit
 inventaire 14



OLIVET
 Abbaye
 cisterienne de
 Clermont
 PPMH
 07 Mars 1957



LA BRÛLATTE
 Abbaye de
 Clermont
 (OLIVET) PPMH
 concerne LA
 BRULATTE
 07 Mars 1957

LE GENEST SAINT ISLE
 Abbaye de
 Clermont (OLIVET)
 PPMH concerne
 LE GENEST
 07 Mars 1957

LOIRON/RUILLE
 Abbaye de
 Clermont
 (OLIVET) PPMH
 concerne
 LOIRON/RUILLE
 07 Mars 1957

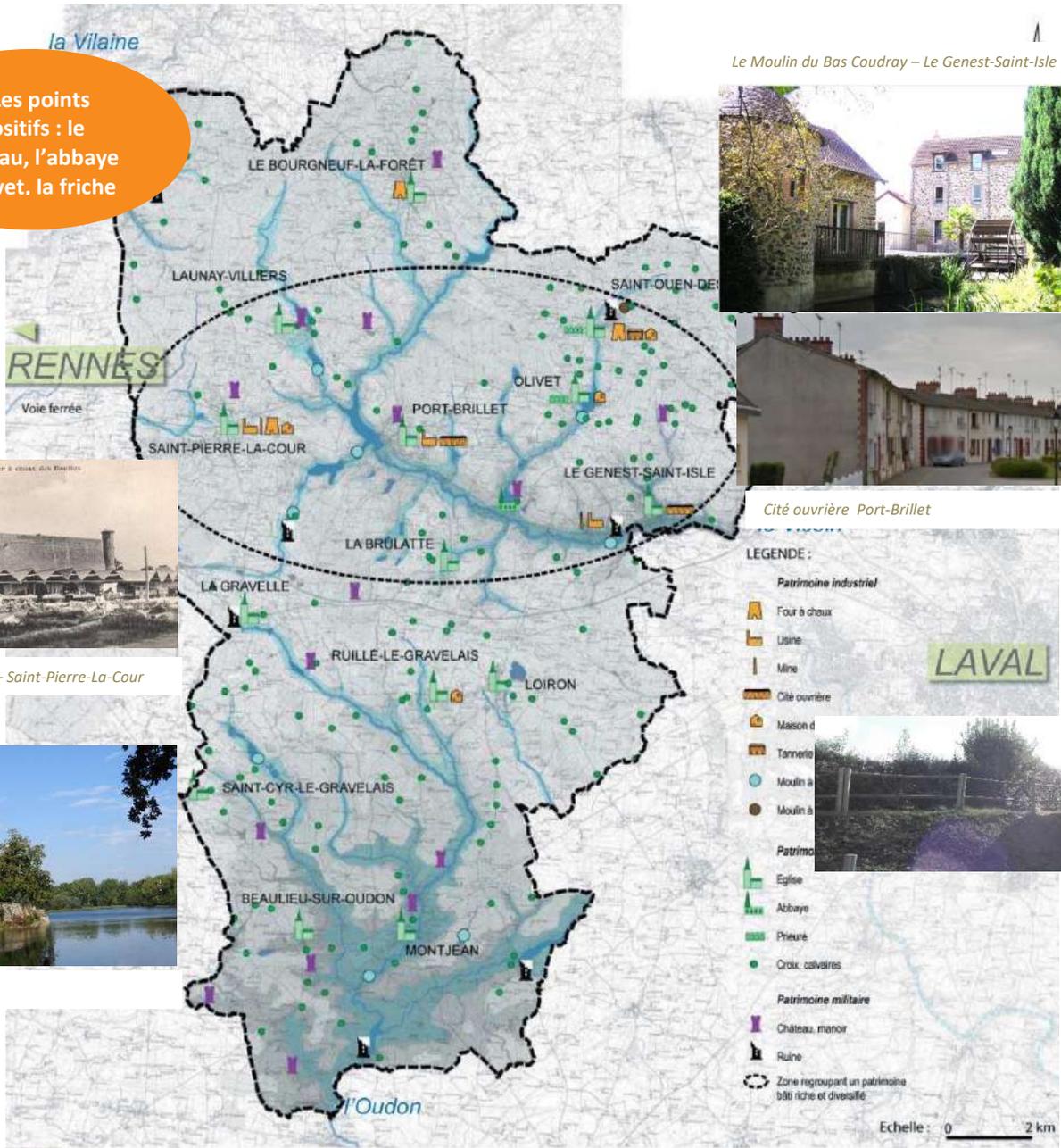
« L'abbaye de
 Clermont :
 remarquable ... mais
 abandonné »



1.2 Le patrimoine culturel

Un patrimoine riche parsemé sur l'ensemble du territoire avec des traces encore visibles du passé industriel sur la partie nord du pays.

« Les points positifs : le château, l'abbaye d'Olivet, la friche »



Four à Chaux des Ruettes – Saint-Pierre-La-Cour



Château de Launay-Villiers



Le Moulin du Bas Coudray – Le Genest-Saint-Isle



Cité ouvrière Port-Brillet



Les croix et calvaires





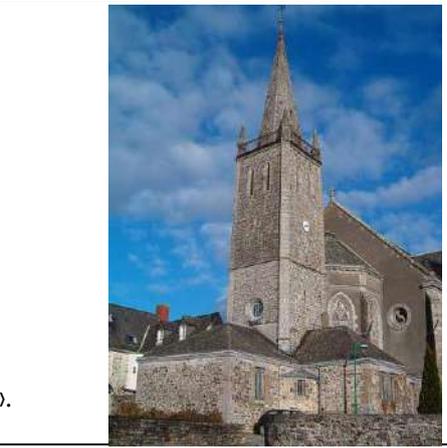
Un recensement commune par commune :

Secteur 1

Communes	Eléments patrimoniaux	
LOIRON- RUILLE-LE GRAVELAIS	<p>L'église paroissiale St Gervais</p> <p>La chapelle de « la Charbonnerie »</p> <p>Lavoir de « Jouvence »</p> <p>La motte féodale du « Bois des Rochettes »</p> <p>L'église paroissiale Saint Méen</p> <p>La fontaine Saint Méen au lieu-dit Basse-Fontaine</p> <p>L'oratoire de la Thébaudière</p> <p>Le château parc et jardins de Torchant</p>	 
SAINT-CYR LE- GRAVELAIS	<p>L'église paroissiale</p> <p>Le château de « la Meunaudière »</p> <p>L'étang du Grand Moulin.</p>	 
BEAULIEU SUR OUDON	<p>Eglise de la Sainte Trinité</p> <p>Lavoir</p> <p>Tour du carrée du presbytère</p> <p>Grotte</p>	
MONTJEAN	<p>L'église</p> <p>Le château de Montjean non classé</p> <p>Le château de la Lanfrière (protection dans le PLU)</p>	



Secteur 2

Communes	Éléments patrimoniaux	
<p>SAINT PIERRE LA COUR</p>	<p>Château fin 19 ième non classé Deux menhirs Vestiges chafourniers (ex : L'Euclie - la Prise Goberon - le Point du Jour) Industrie minière (ex : la Barolais) L'usine Lafarge</p>	
<p>BOURGON</p>	<p>Chapelle Saint-Silfarien (1485) Eglise Ancien four</p>	
<p>LA GRAVELLE</p>	<p>Château Eglise Saint Jacques Chapelle Saint Martin 1 site archéologique Mottes féodales et douves Ancien relais de poste en face de l'église L'ancien lavoir La chapelle lieu-dit « la Haute Juberdière ».</p>	
<p>LAUNAY LE VILLIERS</p>	<p>Vallée des Etangs Château de Villiers Eglise de la Trinité Le Moulin du Bas pigeonier</p>	
<p>LE BOURGNEUF LA FORET</p>	<p>Château de la Fresnay Eglise Chapelle du cimetière Ancien presbytère Maison de retraite Cinéma le Trianon</p>	



Secteur 3

Communes	Éléments patrimoniaux	
LE GENEST SAINT ISLE	L'église Saint-Sulpice Le presbytère Une maison ancienne Un puits.	
SAINT OUEN DES TOITS	L'église La closerie des Poiriers L'ancien logis du bourg	
PORT-BRILLET	Bain douche, bâtiment conservé La fonderie : protection de certain Bâtiment au PLU Le site industriel de Port-Brillet dont les maisons ouvrières Le château L'église	
OLIVET	L'église paroissiale St Laurent L'ancien prieuré (mairie) L'abbaye de Clermont (MH) Le moulin d'Olivet	
LA BRULATTE	L'église Une croix dans le cimetière La maison à la Poteriele Château de Montcroix La tour de Cornesse	



1.3 Le patrimoine architectural en milieu rural

La Longère : la ferme longue

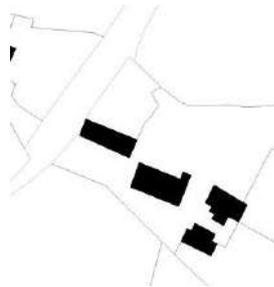
- Volume plus long que large
- maintien d'une certaine homogénéité des volumes
- faitage de toitures alignées
- les ouvertures sont rarement alignées
- différences de hauteur de solin visible

PORT-BRILLET



Les grandes demeures

- une implantation du en retrait des voies dans un parc ou grand jardin
- une volumétrie simple imposante
- une façade principale ordonnancée
- les ouvertures plus hautes que larges
- une façade travaillée (modénature, brique, pierre aux angles de murs, enduits décoratifs...)



LAUNAY_VILLIERS



Les fermes sur cour

- bâtiments isolés et indépendants
- une volumétrie simple composant la structure de la cour
- les ouvertures sont rarement alignées (plancher à hauteur différentes)
- différences de hauteur de solin visible



BOURGON



Les dépendances : la grange/étable/remise/



- des constructions volumineuses et massives
- présence d'une porte monumentale pour les passages des charrettes
- des plafonds hauts
- des ouvertures surdimensionnées



Volet « patrimoine bâti »

Constats	Enjeux
> Des typologies de bourg variées	<ul style="list-style-type: none">• Préservation/mise en valeur du patrimoine identitaire• Intégrer les dispositions spécifiques de protection du patrimoine bâti• Identifier les bâtiments relevant d'un intérêt patrimonial et en mesurer leur protection• Identifier le bâti agricole susceptible de faire l'objet d'un changement de destination afin de ne pas figer les évolutions du bâti en campagne• Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines de qualité en veillant à leur intégration dans le tissu déjà constitué.
> Une identité marquée par un vocabulaire architectural riche	
> Des éléments de patrimoine présents sur l'ensemble des communes	
> Un patrimoine rural qui perd de sa fonction (fermes sur cour, dépendances etc...)	
> Des formes urbaines quelques fois déconnectées du bourg	