



Objet : Prescription PR13C du DOO du SCoT – Demande d’ajustement pour la commune de Savigné-l’Évêque

Prescription PR13C – Part des logements en renouvellement urbain

1. Objectifs et contraintes actuels

D’après les scénarios du SCoT, la commune de Savigné-l’Évêque devrait produire **entre 15 et 19 logements neufs par an** pour répondre à la demande.

Au regard du PLUi actuellement en vigueur, pour les 10 années à venir, le potentiel de construction de logements sur le territoire se projette de la manière suivante :

- 56 logements en renouvellement urbain
- 165 logements en extension

Ce potentiel est confirmé par l’étude capacitaire actuellement menée dans le cadre de la modification avec enquête du PLUiH, qui a estimé à 64 logements le potentiel en renouvellement urbain sur 10 ans.

De plus, depuis 2021, la commune est également soumise à la **Loi SRU**, en raison d’une population municipale dépassant les 3 500 habitants et de son positionnement dans un secteur considéré comme tendu sur le plan de la demande en logements sociaux.

En 2024, son parc locatif social s’élève à 147 logements, soit environ 8,31 % des résidences principales (1768 résidences principales en 2022 selon l’INSEE).

Pour atteindre un minimum de 20% de logements sociaux, la commune estime qu’il lui faudrait produire plus de 200 logements sociaux supplémentaires d’ici 2035 (sans produire d’autres types de résidences principales), soit 20 logements sociaux par an pendant 10 ans. Cela représenterait la totalité de la production annuelle de logements estimée par le SCoT.

Savigné l’Evêque doit donc démontrer une production importante de logements sur les 10 années à venir.

Par ailleurs, en raison de la non-conformité de son système de traitement des eaux usées, la commune s’est vue limitée, par les services de l’Etat, les possibilités de construction à 5 par an depuis 2021. La nouvelle station d’épuration étant maintenant en service, la production de nouveaux logements pourrait être plus importante dans les prochaines années.

Or, la commune fait face à une pénurie de foncier mobilisable en centre-bourg. Les opérations en renouvellement urbain y sont plus complexes, longues et coûteuses. Le taux de vacance de longue durée n'est que de 1,7 % (source INSEE, 2021), ce qui témoigne d'un foncier rare et difficile à reconvertir.

Il faut également rappeler que le bourg de Savigné l'Évêque se constitue d'habitations qui ne dépasse pas le R+1. Les opérations en renouvellement urbain ne pourront pas répondre aux objectifs à moins de dénaturer complètement le paysage du centre-bourg.

2. Demande d'assouplissement de la prescription PR13C

Au regard de ces éléments, la commune de Savigné-l'Évêque ne pourra pas atteindre l'objectif de 60 % de logements neufs en renouvellement urbain sur la période 2025-2035.

Elle demande donc que la prescription PR13C soit revue afin d'introduire davantage de souplesse dans sa mise en œuvre, notamment pour les communes confrontées à des obligations de production de logements sociaux dans le cadre de la Loi SRU, tout en permettant un développement de la commune raisonnable et une mixité sociale et urbaine.

Proposition :

- Accorder une réduction des objectifs de renouvellement urbain, de l'ordre de 20% à 30%, pour les communes pôles justifiant d'un besoin de production de logements.
- Cette dérogation serait conditionnée à la démonstration, dans le document d'urbanisme, d'une densité maîtrisée et d'une qualité environnementale, architecturale, urbaine et paysagère avérée sur les projets d'extension.