



CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MAYENNE  
A L'ATTENTION DE M. LE PRESIDENT  
PARC TECHNOPOLE  
RUE ALBERT EINSTEIN  
53810 CHANGE

Le Vendredi 08/02/2019, à Château-Gontier-sur-Mayenne,

Réf : (CCPCG/2019/128)  
Service Urbanisme  
[urbanisme@chateaugontier.fr](mailto:urbanisme@chateaugontier.fr)

Objet : Avis PPA Chambre d'Agriculture - SCoT

Monsieur le Président,

Suite à la consultation réglementaire des Personnes Publiques Associées (PPA) effectuée dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier (CCPCG), vous nous avez transmis votre avis officiel en date du 14/09/2018 et je vous en remercie.

Les différents avis des PPA étant versés au dossier d'Enquête Publique, et donc à la disposition de la population, je me permets de vous transmettre un retour sur certaines remarques et/ou observations qui ont pu être formulées dans votre avis.

Globalement, il est à noter que les remarques transmises permettront d'apporter certaines précisions au document d'arrêt du SCoT mais il me semblait néanmoins intéressant de revenir sur certaines d'entre elles.

#### ✦ Croissance Démographique

A l'échelle du territoire de la CCPCG et sur la période 2018-2028, le SCoT prévoit, en effet, une croissance annuelle de 1.1%, ce qui correspond à l'accueil d'environ 1 740 ménages supplémentaires, soit la création d'environ 174 logements/an.

Rappelons également que 20% à 40% de ces 1 740 logements devront être créés par le biais d'opérations de renouvellement urbain et ne consommeront donc pas de foncier en extension urbaine.

Ce chiffre de 1.1% de croissance annuelle n'apparaît pas spécialement « *audacieux* » dans la mesure où il s'avère être inférieur à la croissance démographique prévue par le Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Pour mémoire, le PDH, co-élaboré par le Conseil Départemental de la Mayenne et les services de l'Etat, prévoit un besoin annuel de logements équivalent à environ 200 logements sur le territoire de la CCPCG.

Ainsi, la prévision du SCoT est plus faible et donc plus raisonnée que celle validée dans le PDH.

De plus, les derniers chiffres disponibles sur l'INSEE concernant la période 2014-2015 confirment une reprise très significative de l'évolution démographique aussi bien pour la CCPCG (+0,96% entre 2014 et 2015) que pour la Ville de Château-Gontier (+1.9% entre 2014 et 2015). Il ne s'agit bien sûr que d'une indication sur une année cependant celle-ci est récente, forte et laisse présager une dynamique dont nous nous réjouissons.

#### ✦ Densification

Comme vous le soulignez dans votre avis, le SCoT fixe des densités minimales à respecter pour les futurs projets urbains : 18 logements/ha pour le cœur d'agglomération (aujourd'hui Château-Gontier-sur-Mayenne), 15 logements/ha pour les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne et 12 logements/ha pour les autres communes.

Combiné à la part de logements créés par renouvellement urbain cité plus haut, cette obligation de densité minimale permet de réduire sensiblement les surfaces vouées aux extensions urbaines, consommatrices de fonciers agricoles et naturels.

Même si l'objectif recherché pour chaque opération sera d'atteindre cette densité minimale, une densité moyenne à l'échelle d'une commune permet de moduler, de répartir l'offre de logements en fonction de la localisation et des caractéristiques de chaque secteur susceptible d'accueillir un projet.

Ainsi, une densification plus dense que le minima fixé pourra être recherchée sur un projet proche des centralités, des commerces, des zones d'emplois par exemple. A contrario, une densification moindre pourra être admise en cas de contrainte technique (topographie difficile par exemple) si la densité prévue à l'échelle de la commune est respectée.

### Développement économique

Au préalable, il faut rappeler que les perspectives d'extensions à 10 ans (2018-2028) sont identifiées sur deux zones communautaires, à savoir la ZAE Nord de Bazouges et la ZAE Est Bellitourne à Château-Gontier-sur-Mayenne. Tout d'abord, cet effet de centralisation a pour effet de limiter le phénomène de dispersion visible sur d'autres territoires.

En second lieu, les surfaces « disponibles » identifiées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) sont quasi toutes allouées à des prospects dont nous portons actuellement les projets de création ou de développement.

Le DOO prévoit, en outre, 60 hectares d'extensions urbaines concentrés à Château-Gontier-sur-Mayenne (48ha en ZAE Nord et 12ha en ZAE Est)

Sur ce même secteur, les surfaces cessibles depuis les 5 dernières années représentent environ 17ha, soit 3,5ha/an. A cela doivent s'ajouter, les aménagements divers non compris dans les surfaces cessibles mais bien présents dans les périmètres de ces diverses opérations d'aménagements (zone inconstructible au regard des contraintes archéologiques, présence de zones humides, bassin incendie, équipements communs type voiries, bassins d'orages, ...) la consommation réelle est alors équivalente à environ 22 ha, soit près de 4.5ha/an.

Ainsi, avec les 60ha identifiés à l'échelle du SCoT, les surfaces prévues permettront de répondre à la demande sur une période tout juste supérieure à 10 années.

Plus particulièrement sur les communes périphériques, le SCoT prévoit 15ha de surfaces nouvelles pour l'accueil d'activités artisanales. A celles-ci, s'ajoutent 3ha de surfaces actuellement disponibles dans certaines communes. Il est à noter que ces surfaces permettent la nécessaire diversification de l'offre économique sur le territoire en apportant une réponse aux petites et moyennes entreprises.

Sur cet aspect, les éléments contenus dans le SCoT pourront être précisés afin de mieux justifier les besoins.

J'attire votre attention sur le fait que ces aménagements de ZAE relèvent de la maîtrise d'ouvrage de la CCPCG et à ce titre, nous avons donc la maîtrise totale du phasage et de l'urbanisation réelle de ces espaces. Il est également à noter que, depuis longue date, la CCPCG a développé une stratégie foncière qui permet de constituer des réserves en lien avec la SAFER et ce afin d'anticiper et de minimiser l'impact des projets urbains.

### Consommation foncière

Contrairement à ce qui est demandé dans l'avis, nous ne pouvons nous engager à réaliser des études Eviter-Réduire-Compenser (ERC) en amont de tous projets et à l'étape du SCoT.

Les séquences ERC sont mises en œuvre dans le cadre de projets urbains qui ont un impact notable, principalement sur l'environnement. De plus, tous les projets n'ont pas un impact sur le monde agricole ou sur l'environnement et ne nécessitent pas une étude spécifique.

De plus, il faut rappeler que les documents d'urbanisme intègrent, aujourd'hui, des études agricoles préalables à la définition de nouvelles zones à urbaniser et permettent d'anticiper les effets induits par une urbanisation en extension.

Enfin, vous le rappelez parfaitement dans votre avis, les orientations du SCoT conduisent à une réduction des surfaces vouées à l'urbanisation future de plus de 40% à l'échelle de la CCPCG. Les espaces non artificialisés représentent quant à eux environ 70% du territoire, ce qui est une part prépondérante à l'échelle du territoire d'étude.

#### ✦ Périmètre sanitaire

La Chambre d'Agriculture sollicite la CCPCG afin d'instaurer un périmètre de 200 mètres autour des sièges d'exploitation afin de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine.

Il s'agit là du principe de réciprocité (Article L.111-3 du Code Rural) qui instaure un recul entre les bâtiments constituant un siège d'exploitation et des bâtiments actuellement occupés par des tiers et ce afin de limiter les nuisances des tiers vers les agriculteurs et inversement.

Ce périmètre d'exclusion est généralement fixé à 100m pour les exploitations soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (IPCE) et 50m pour les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Comme le prévoit la Charte Urbanisme et Habitat de la Mayenne, co-signée par les Services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture, il est demandé que les auteurs des documents d'urbanisme puissent définir « *un périmètre des zones constructibles à plus de 100 mètres du ou des bâtiments d'élevage* »

La CCPCG s'alignera donc sur cette doctrine partagée dans le cadre de la définition de la plupart des futures zones à urbaniser des PLU.

#### ✦ Contournement Ouest

L'inscription de cette hypothèse de contournement à l'Ouest de l'agglomération s'inscrit tout d'abord dans un temps long qui correspond à celui de la réalisation de toutes infrastructures routières. Néanmoins, au regard de la configuration des infrastructures existantes et notamment l'arrivée du contournement Nord sur la RD1, un contournement à l'Ouest de l'agglomération n'apparaît pas dénué de sens.

En inscrivant cette intention, il s'agit de prévoir son éventuelle réalisation sans pour autant présager de la suite qui sera donnée à ce projet. La CCPCG a la volonté d'afficher une réflexion en la matière, d'informer les habitants du territoire, et ce en toute transparence.

Restant à disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les meilleures,

*Bien cordialement*

Le Président de la Communauté de Communes  
du Pays de Château-Gontier,



Philippe HENRY

