

Séance du 6 septembre 2018

SCOT DU PAYS DE CHATEAU-GONTIER : AVIS SUR LE PROJET

Exposé des motifs :

Par courrier du 28 juin 2018, reçu par message électronique le 3 juillet 2018, la communauté de communes du Pays de Château-Gontier sollicite l'avis du syndicat mixte du Pays vallée de la Sarthe sur son projet de SCoT qu'elle a arrêté le 26 juin 2018.

Il convient de noter que le Syndicat de Gestion de l'Eau, de l'Assainissement et de l'urbanisme (SGEAU) de l'agglomération de Château-Gontier s'est engagé le 6 octobre 2016 dans la révision du PLUi ; celui-ci couvre les 3 communes que sont Azé, Château-Gontier et Saint-Fort. Le PLUi aura à prendre en compte les orientations du SCoT

Considérant le projet de révision arrêté,

Il est proposé au Comité syndical d'adopter l'avis suivant :

Eléments contextuels

Le SCoT du Pays de Château-Gontier comprend 24 communes (dont Bazouges qui a fusionné avec Château-Gontier en 2006 et la commune nouvelle de Prée d'Anjou issue de la fusion de Laigné et d'Ampoigné au 1er janvier 2018) et s'étend sur 453 km². Il est voisin du SCoT du Pays vallée de la Sarthe par trois communes du territoire : Souvigné-sur-Sarthe, Pincé et Précigné.

En 2014, la communauté de communes comptait 29.920 habitants (Insee).

La communauté de communes du Pays de Château-Gontier veut s'affirmer comme un pôle d'équilibre entre Laval et Angers, dépassant les limites départementales de la Mayenne et fédérant les territoires du Haut Anjou (NB : nord du département de Maine-et-Loire et tiers sud du département de la Mayenne).

Son objectif est d'être exemplaire du point de vue économique, sociale et environnemental :

- Pour un développement économique qui valorise les atouts du territoire et qui se diversifie (améliorer l'attractivité économique du territoire, préserver une agriculture dynamique, augmenter l'accessibilité extérieure du territoire, développer une offre de déplacements écoresponsable à l'intérieur de la communauté de communes) ;
- Pour un développement harmonieux et équilibré du territoire, vecteur d'un cadre de vie de qualité pour tous (assurer un développement équilibré du territoire, conforter les commerces et les équipements, structurer l'offre de services et d'équipements, promouvoir le renouvellement des formes urbaines) ;
- Pour la préservation et la valorisation des ressources environnementales et patrimoniales (valoriser le patrimoine naturel et culturel pour le tourisme, préserver les ressources naturelles du territoire et les éléments structurants de la biodiversité).

Examen synthétique du projet de SCoT du Pays de Château-Gontier :

Echéance du projet	2018-2028	Le SCoT s'inscrit sur une durée très courte (2018-2028) qui est habituellement celle des plans locaux d'urbanisme (PLU). Le PLUi de l'agglomération est d'ailleurs en cours de révision à l'échelle de 3 communes que sont Azé, Château-Gontier et Saint-Fort.
Dynamique démographique	+1,1% par an +3.500 habitants / +1.740 ménages entre 2018 et 2028 33.763 habitants en 2028 contre 30.923 habitants en 2018 (estimation)	L'objectif de +1,1% par an est ambitieux au vu de l'évolution de +0,4% observée entre 2010 et 2015 (Insee 2015).
Armature urbaine	Catégorisation des communes selon la typologie suivante : - Les communes du cœur d'agglomération (Château-Gontier, Azé et Saint Fort, soit un total de 16.491 habitants), - Les 10 communes de la 1ère couronne, - Les 11 communes périphériques.	Le SCoT ne définit pas à proprement parler des pôles d'attractivité, mais envisage plutôt des polarités qui sont autant de périmètres indicatifs de coopération intercommunale à privilégier : - Une polarité Centre, avec le cœur d'agglomération qui englobe la quasi-totalité du territoire ; - Une polarité Est (11 communes) - Une polarité Nord-Ouest (6 communes fonctionnant avec le bourg-centre de Quelaines-Saint Gault situé sur la CC du Pays de Craon) - Une polarité Sud-Ouest (commune nouvelle de Laigné-Ampoigné, Chemazé).
Production de logements	174 logements par an, dont 24 pour répondre au besoin du « point mort » 1.740 logements à produire sur la période 2018-2028 - 910 logements (52%) dans le cœur d'agglomération ; - 500 logements (29%) dans la première couronne ; - 330 logements (19%) dans les communes périphériques.	Le besoin annuel de 150 nouveaux logements est généré par les 1,1% de croissance annuelle de la population L'objectif de production est décliné par commune, mais il est adaptable selon les évolutions réelles sous condition de préserver l'équilibre entre le cœur d'agglomération, la 1ère couronne et les communes périphériques.

Consommation foncière globale	<ul style="list-style-type: none"> - Seuil maxi de 78 ha pour l'habitat et les équipements, décliné par EPCI - Seuil maxi de 75 ha pour les activités économiques - Seuil maxi de 2 ha pour le développement des espaces commerciaux <p>Au total, 187 ha, soit 18,7 ha/an entre 2018 et 2018</p> <p>Répartition de la consommation foncière dédiée à l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45% (35 ha) dans le cœur d'agglomération - 30% (23 ha) dans la première couronne - 25% (19 ha) dans les communes périphériques 	<p>Réduction de 6,5%.</p> <p>La consommation de foncier serait sensiblement la même que celle observée entre 2002 et 2017 (300 ha, soit 20 ha/an).</p>
Enveloppes urbaines	<p>Les terrains constructibles à l'intérieur du tissu urbain ne sont pas comptabilisés au titre de l'objectif de consommation foncière.</p> <p>Mais les terrains à usage agricole le sont dans tous les cas, quelles que soient leur situation et leur surface.</p>	<p>Pour autant, le SCoT ne donne pas de définition des enveloppes urbaines communales et ne propose pas de méthode pour les délimiter précisément.</p>
Densification de l'enveloppe urbaine et renouvellement urbain	<p>20 à 40% minima des besoins en logements seront réalisés par densification ou renouvellement urbain à l'intérieur du tissu urbain existant selon le contexte particulier de chaque commune.</p>	<p>Cela induit qu'un inventaire des potentiels de gisement foncier et immobilier soit réalisé à l'occasion de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme.</p> <p>Le SCoT indique que les sites de renouvellement prioritaires devront être déterminés et faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p>
Densité urbaine	<p>Une densité bâtie moyenne est fixée suivant la typologie des communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 logements/ha dans les communes périphériques (15 log mini/ha en recommandation) - 15 logements/ha pour les communes de la première couronne (18 log mini/ha en recommandation) - 18 logements/ha pour le cœur d'agglomération (20 log mini/ha en recommandation) 	<p>Les 1.740 logements à produire entre 2018 et 2028 ramenés aux 78 ha maxi qui seraient consommés par l'habitat représenteraient 15,6 logements/ha (70% de la production en extension et 30% dans le tissu urbain existant).</p>
Diversification l'offre d'habitat	<p>40% de la production de logements à l'horizon 2028, en accession intermédiaire (en cohérence avec le PDH). Les logements sociaux seront localisés essentiellement dans le cœur d'agglomération.</p>	<p>Le SCoT ne mentionne pas d'objectif en matière de logements locatifs sociaux (il est fait état que les logements sociaux publics ou privés représentent déjà 12% du parc de logements)</p>

Déploiement de l'offre foncière économique	<p>Hiérarchisation des ZAE selon 3 niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des zones d'activités structurantes en cœur d'agglomération - Des zones mixtes regroupant des activités commerciales, artisanales et de production (à ne pas reproduire) - Des zones artisanales de proximité (hors cœur d'agglomération, 6 communes sur 21 possèdent ce type de zone). <p>Offre globale de 107 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dont stock disponible de 32 ha - Dont 75 ha maxi pour les extensions futures (dont 28 Ha sont destinés à l'extension de la ZAE structurante nord, projetée dans le cadre de la réalisation de l'axe de contournement nord) <p>Répartition des 75 ha :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 ha sur le cœur d'agglomération - 60 ha pour les ZA structurantes 	<p>Le rythme d'extension annuel augmenterait de 59,6% entre 2018 et 2028 (75 ha, soit 7,5 ha/an) par rapport à ce qui a été observé entre 2002 et 2017 (70 ha de surfaces brutes, soit 4,7 ha/an)</p> <p>En outre, le SCoT indique que les terrains disponibles à court terme représentent un stock de 6-7 ans</p>
Commerce	<p>La construction de locaux commerciaux de moins de 300 m2 de surface de vente est interdite hors du périmètre de centralité du centre-ville, des centralités de quartier de Château-Gontier et des centralités des autres communes (y compris lorsqu'il s'agit de la division d'un bâtiment à usage commercial).</p> <p>L'extension des 6 espaces commerciaux de périphérie reste possible, après épuisement des ressources foncières et bâties existantes (friches). Leur extension sera alors au maximum de 2 Ha.</p>	<p>La CC du Pays de Château-Gontier a choisi d'intégrer un DAAC au sein de son SCoT afin d'affirmer des conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, seront susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable</p> <p>NB : document introduit par la loi LME de 2008, consacré par la loi Grenelle de 2010, supprimé par la loi ALUR de 2014, recréé et étendu à l'artisanat avec la loi Pinel de 2014.</p>
Trame vert et bleue		<p>La TVB de ce SCoT présente sensiblement la même logique que celle du SCoT du Pays Vallée de la Sarthe et s'inscrit dans sa continuité, s'agissant notamment du corridor écologique majeur de la Sarthe, entre Saint Denis d'Anjou, Souvigné-sur-Sarthe, Pincé et Précigné.</p>

En résumé :

Le projet de SCoT du Pays de Château-Gontier arrêté le 26 juin 2018 ne présente pas de contradictions avec le SCoT du Pays Vallée de la Sarthe approuvé le 5 mai 2017. Plusieurs observations sont toutefois formulées :

- Le SCoT s'inscrit sur une durée très courte (2018-2028) qui est habituellement celle des plans locaux d'urbanisme (PLU). Un exercice de prospective stratégique à plus long terme (au moins 15-20 ans) aurait pu être pertinent.
- L'objectif de +1,1% par an est ambitieux au vu de l'évolution de +0,4% observée entre 2010 et 2015 (Insee 2015). Cela exigera la mise en œuvre de politiques volontaristes dans tous les domaines (habitat, emploi, attractivité résidentielle et économique) et à toutes les échelles de collectivités.
- Les principes de densification fixés par le SCoT diffèrent de ceux observés dans le département de la Sarthe. Ainsi, les objectifs de densité bâtie ne sont pas identiques pour les communes relevant de la même catégorie de pôle (ex : pour les communes les plus rurales, cet objectif est de 15 logements à minima/ha dans la Sarthe alors qu'il n'est que de 12 logements à minima /ha en Mayenne). De même, les critères de détermination de la densité brute, pour établir la densité minimale de logements, interrogent fortement. En effet, l'assiette foncière ne prend pas en compte l'ensemble des composantes dans les futures opérations d'aménagement, alors que les diverses « contraintes » environnementales (marges de recul, zones humides, boisements protégés et autres) participent malgré tout à la qualité des nouveaux aménagements (maintien de l'identité paysagère et rurale, « respiration » des opérations, création d'espace récréatifs...). Il en résulte que les densités urbaines des futures opérations risquent d'être proches de celles observées au cours des cinq dernières années (14 logements/ha au sein du cœur d'agglomération et 10 logements/ha dans les communes périphériques).
- La typologie des zones d'activités ne détermine pas de critères particuliers quant à leur emprise et la taille des parcelles commercialisées (ex : 5.000 m² pour satisfaire aux besoins d'espace des parcs de proximité) ; cela peut nuire à l'effort de spécialisation recherché, et à la diversité de l'offre foncière économique sur le territoire communautaire.
- Le rythme d'extension annuel des surfaces à vocations économiques augmenterait de 59,6% entre 2018 et 2028 (75 ha, soit 7,5 ha/an) par rapport à ce qui a été observé entre 2002 et 2017 (70 ha de surfaces brutes, soit 4,7 ha/an) ; en outre, le SCoT indique que les terrains disponibles à court terme dans les zones existantes représentent un stock de 6-7 ans. Ces chiffres s'appuient sur un rythme de commercialisation plus élevé que constaté et interrogent au regard de la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.
- Le volet commercial du SCoT, avec l'intégration d'un DAAC, témoigne d'une volonté forte de réguler les créations de nouveaux commerces et d'une exigence de juste équilibre entre les centralités et les zones périphériques, avec notamment l'interdiction de la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente hors des périmètres de centralité du centre-ville, des quartiers et des centre-bourgs.

Pour l'ensemble de ces motifs, il est proposé au bureau syndical de donner un avis favorable.