

REÇU LE

21 SEP. 2018

SERVICES TECHNIQUES



Monsieur le Président  
Pays de Château-Gontier  
Hôtel de Ville et de Pays  
23, place de la République – BP 20402  
53 204 CHÂTEAU-GONTIER

**Territoire**

**Siège Social**  
Parc Technopole  
Rue Albert Einstein - Changé  
BP 36 135  
53061 LAVAL Cedex 9  
Tél : 02 43 67 37 00  
Fax : 02 43 67 38 99  
accueil@mayenne.chambagri.fr

LAVAL, le 14 septembre 2018

N/Réf : CM/  
Objet : Avis - Arrêt projet  
SCoT du Pays de Château-Gontier

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.143-20 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de votre territoire, le Pays de Château-Gontier.

En premier lieu, je tiens à rappeler que l'article L.101-2 du code préalablement cité, précise que les documents d'urbanisme doivent assurer « l'équilibre entre [...] le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé [...] ; **l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels** ».

## **A | PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL**

### **1- Développement résidentiel**

#### *1.1 Projet démographique et production de logements*

À l'horizon 2028, le Pays de Château-Gontier envisage d'atteindre une population de 33 763 habitants avec une **croissance annuelle de 1,1 %**, soit l'accueil d'environ **3 500 personnes supplémentaires** (PADD, P.18). Au regard des périodes antérieures, le projet de SCoT opte pour une croissance démographique légèrement plus conséquente. Au global, entre 1992 et 2014, l'augmentation annuelle moyenne est de 0,85 % ; avec des intra-périodes à 0,1 % (2011-2014) ; 1,1 % (2006-2011) et 0,9 % (1999-2006).

Afin d'accueillir une nouvelle population et compte-tenu du desserrement des ménages, la collectivité affiche un **objectif de production de 1 740 logements** en dix ans, dont **20 à 40 % par densification et renouvellement urbain**.

*La projection démographique est basée sur la croissance observée entre 2006-2011, « avant la crise immobilière » (DOO, P.20), soit environ un point de plus que l'évolution enregistrée lors des dernières années. L'objectif chiffré nous paraît audacieux et contribuera potentiellement à un gel de surface agricole.*

*Pour limiter ce phénomène et réguler le prélèvement de foncier, nous vous encourageons à user dans l'élaboration des documents d'urbanisme de l'outil urbanisation à moyen terme, plus communément désigné sous le terme « 2AU ». Ainsi, les extensions urbaines seront conditionnées à l'évolution démographique enregistrée par la production de logement réalisée.*

### *1.2 Densification et extension urbaine*

Le Pays de Château-Gontier souhaite « protéger les espaces agricoles de la pression urbaine » (PADD, P.9). Ainsi, le DOO fixe une **densité moyenne à l'hectare** variant entre **12 à 18 logements** et 15 à 20 logements en recommandation.

**L'extension urbaine** à vocation résidentielle est fixée à **78 hectares**, soit une consommation annuelle d'environ 8 hectares contre 12,5 entre 2002 et 2017. Le projet permet de **réduire d'environ 35 %** la consommation foncière pour l'habitat.

*Conformément aux orientations définies dans le PADD et afin d'optimiser davantage la consommation foncière envisagée d'ici à 2028, nous demandons que le terme « en moyenne » soit retirée de la mention suivante : « Chaque opération [...] doit respecter en moyenne par commune les densités » (DOO, P.23). L'objectif étant que les opérations soient conditionnées aux densités minimales affichées en fonction de l'armature territoriale.*

## **2. Développement économique**

Le SCoT identifie **quatre zones d'activités structurantes** majoritairement situées dans le cœur d'agglomération. À ce jour, les surfaces disponibles représentent un volume de **32 hectares**. Les perspectives d'extensions supplémentaires sont envisagées pour deux zones, ZAE Est et Nord, avec une enveloppe maximale de **60 hectares** (DOO, P.11-13).

*Les 32 hectares immédiatement disponibles sont-ils des parcelles viabilisées ou des parcelles ayant encore un usage agricole ?*

Quant aux autres communes, un **volume maximal de 15 hectares** (DOO, P.15) **ou 18 hectares** (DOO, P. 60) est octroyé pour permettre le développement et la confortation des petites et moyennes entreprises constituant les zones de proximité.

*Le volume diffère à deux reprises dans le DOO, quelle est la valeur projetée ? 15 ou 18 hectares ?*

*L'élaboration des documents d'urbanisme étant encore du ressort des communes de votre territoire, nous nous interrogeons sur l'application et les potentielles difficultés de distribution du volume alloué aux zones de proximités ?*

Au global, la consommation foncière projetée est estimée au maximum à **107 hectares** durant la prochaine décennie. En comparaison à la période

passée, cela représente une **hausse annuelle de 130 %** (consommation annuelle : 10,7 hectares envisagés contre 4,5 hectares entre 2002 et 2017).

*Bien évidemment, nous ne sommes pas opposés au développement et à l'attractivité économique de votre territoire. Toutefois, vous projetez une augmentation significative de la surface disponible pour accueillir des activités économiques – en comparaison à la période passée – au détriment principalement du foncier agricole.*

*Quelles sont les perspectives tangibles à l'occupation future d'une telle surface cumulée et légitimant ainsi une augmentation aussi conséquente ? Le rapport mentionne que ce sont environ 70 hectares de consommés entre 2002 et 2017 pour l'économie, avec des prélèvements concentrés majoritairement avant 2013 soit au maximum 6,3 hectares par an.*

*En l'absence d'éléments plus précis, nous demandons une réduction du volume en extension. Au même titre que pour les secteurs résidentiels, nous encourageons les collectivités, constituant votre territoire, à utiliser l'urbanisation à moyen terme par un zonage en « 2AUe ».*

## **B | PRÉSERVATION ET CONFORTATION DES ESPACES AFFECTÉS AUX ACTIVITÉS AGRICOLES**

### **1- Consommation foncière et compensation**

L'analyse des **surfaces urbanisées** entre 2002 et 2017 (RP, P.329) au regard du projet de SCoT conclue à une **réduction d'environ 50 %**, avec une consommation annuelle d'environ 15 hectares contre 30 précédemment. Le projet de SCoT, divisant de moitié la consommation foncière future, démontre une prise de conscience de la collectivité du caractère non renouvelable d'une terre artificialisée, et ce au bénéfice des espaces agricoles qui représentent 77 % du territoire communautaire (PAC 2016) et non 67,5 % tels que mentionné à plusieurs reprises dans les documents (DOO, P.60 ; RP, P.166...).

*Les documents d'urbanismes devront quant à eux conduire à l'optimisation foncière des secteurs. Au-delà du volume global des extensions, nous serons particulièrement vigilants, lors des élaborations actuelles et futures, à la localisation des secteurs vis-à-vis des contraintes impactant les exploitations agricoles et plus particulièrement aux sites de productions.*

*En amont des futurs projets, nous encourageons fortement la collectivité à réaliser des études ERC (Éviter-Réduire-Compenser) afin de pallier au maximum les préjudices impactant les exploitations. Les modalités de compensation foncière des prélèvements agricoles aux exploitations doivent être envisagées dès à présent (constitution d'une réserve foncière agricole, cohérence d'attribution au regard de la structure parcellaire initiale, etc.)*

### **2- Interface espaces urbains et agricoles**

Le DOO mentionne que les « périmètres d'urbanisation future devront prendre en compte les impacts [...] sur l'activité agricole » et prescrit le « respect des distances réglementaires » (DOO, P.61).

*Tenir compte uniquement des périmètres sanitaires induits par les bâtiments agricoles nous semble insuffisant au regard de la préservation des outils agricoles. Pour rappel, le PADD exprime les volontés « de protéger les espaces agricoles de la pression urbaine (P.9) » en tenant compte des*

contraintes réglementaires et de fonctionnement des sièges d'exploitation » (P.10). D'ailleurs, la notion de « siège d'exploitation » n'est pas adéquate puisqu'elle exclut les sites secondaires, il est préférable de privilégier le terme « site d'exploitation ».

En conséquence, nous réitérons notre volonté de voir inscrit l'instauration d'un périmètre de 200 mètres à compter des bâtiments d'élevage, ainsi que des bâtiments de stockage sous régime des installations classées (ICPE). Bien évidemment, nous avons conscience et connaissance de sites agricoles accolés aux zones urbanisées et dont les périmètres sanitaires sont déjà grevés par la présence de tiers. L'instauration d'une règle alternative pour pallier à ces particularités locales permettrait à ces communes d'opérer tout de même un développement urbain lorsque celui-ci est cohérent et justifié au regard du contexte territorial.

Nous vous invitons à vous rapprocher des services de la Chambre d'agriculture afin d'amender plus précisément cette prescription.

### **3- Développement de la filière d'élevage**

Le DOO mentionne que le « développement de la filière d'élevage [...] est favorisé par une **stratégie collaborative et intégrée** » et renvoie à la partie abordant la préservation du bocage et la protection de la qualité de l'eau (P.61).

*Nous nous interrogeons sur la traduction réglementaire d'une telle orientation politique ? Aussi, quels sont les fondements d'une stratégie collaborative et intégrée favorisant le développement de la filière d'élevage ?*

*À ce jour, diverses conditions favorisent la pérennité et le développement de l'élevage dans l'agriculture et plus particulièrement des critères économiques. La formulation de la phrase susmentionnée peut porter confusion à la compréhension globale de l'orientation. Les filières d'élevages ont façonné le bocage de nos territoires et concourent à l'entretien et à la préservation des haies ; et non l'inverse.*

### **4- Changement de destination des anciens bâtiments agricoles**

*Pour plus de lisibilité, nous vous encourageons à faire référence, à la page 28 du DOO, aux critères définis par la CDPENAF lors de la séance du 10 décembre 2015.*

*L'intégration dès à présent des modalités dans les inventaires, qui seront réalisés ultérieurement par les collectivités, faciliteront le processus de repérage.*

### **5- Contournement du cœur d'agglomération par l'Ouest**

*La mention des itinéraires de contournement du cœur d'agglomération à long terme (DOO, P.49) doit rester une intention de projet et ne doit pas être accompagnée de traduction réglementaire dans les PLU/i qui pourra s'avérer préjudiciable à l'activité agricole.*

### **6- Production photovoltaïque**

Les installations « **photovoltaïques** et solaires thermiques [...] sont **interdites** si elles entrent en concurrence avec d'autres activités actuelles ou potentielles, notamment [...] agricoles » (DOO, P.57).

Nous félicitons le Pays de Château-Gontier d'inscrire littéralement le principe d'interdiction et de non-concurrence du photovoltaïque aux activités agricoles.

## **C | PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES ESPACES NATURELS**

### **1. Protection des cours d'eau**

Le DOO mentionne la préservation du lit majeur des cours d'eau « de toute construction partout où c'est possible » (P.69)

*Pour information : l'implantation de nouvelles constructions agricoles aux abords des cours d'eau est d'ores et déjà régie par des mesures réglementaires : interdiction d'édification à moins de 35 mètres des berges d'un cours d'eau<sup>1</sup>. Ainsi, les abords des cours d'eau sont déjà préservés de la construction nouvelle d'un site agricole.*

*L'inscription du principe d'inconstructibilité, évoqué par des exemples en page 70, sur certains secteurs où des sites agricoles seraient en activité serait fortement préjudiciable pour le fonctionnement et la pérennité de ces exploitations. Au-delà de la construction de nouveau bâtiment, une telle mesure viserait également à empêcher toute mise aux normes de la structure agricole.*

### **2. Préservation du bocage**

Le SCoT prévoit une actualisation de l'inventaire bocager réalisé – jusqu'en 2001 – afin d'**identifier les haies ayant « un intérêt particulier** du point de vue du patrimoine paysager, des continuités écologiques ou de la gestion hydraulique » (DOO, P.67). La **traduction réglementaire**, dans les documents d'urbanisme, des éléments identifiés est envisagée avec l'inscription d'une **compensation** dans les règlements écrits.

Dans l'optique de préserver les **continuités écologiques majeures** du territoire communautaire, le SCoT exige que les « haies, [...] arbres remarquables » (DOO, P.71) soient **systématiquement préservés réglementairement** avec compensation en cas de suppression des éléments.

*Conformément au guide méthodologique portant sur la préservation du bocage et de sa prise en compte dans les documents d'urbanisme, établi conjointement entre la DDT et la Chambre d'agriculture ; nous réitérons notre position quant à la réglementation – par l'outil L.151-23 du code de l'urbanisme – des haies bocagères les plus importantes avec un rôle social (valeur paysagère ou patrimoniale) ou environnemental (antiérosive)<sup>2</sup>.*

*L'identification des continuités écologiques majeures qui sera réalisée lors de l'élaboration des documents d'urbanisme doit faire l'objet d'une concertation avec le milieu agricole. L'objectif étant d'aboutir à une vision partagée et à une identification sans équivoque des corridors.*

<sup>1</sup> Régime Sanitaire Départemental, article 153-2 « Protection des eaux et zones de baignade » et Arrêtés du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables [...] aux installations classées pour la protection de l'environnement, article 5. I.

<sup>2</sup> La prise en compte du bocage dans les PLU, Guide méthodologique DDT-Chambre d'agriculture de la Mayenne, p. 6

## **D | AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MAYENNE**

Considérant les éléments précédemment évoqués, nous émettons un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte des points suivants :

- ✦ Transformation de la densité brute moyenne en densité minimale à l'hectare pour les futurs secteurs résidentiels (cf. A.1.2) ;
- ✦ Extension économique : réduction des surfaces projetées pour tendre vers une consommation annuelle en adéquation avec la période passée et utilisation de l'outil « 2AUe », urbanisation à moyen terme (cf. A.2) ;
- ✦ Instauration d'une marge fixe de 200 mètres entre les bâtiments agricoles en activité et les nouvelles franges urbaines (cf. B.2) ;

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Stéphane GUIOULLIER,  
Président de la Chambre d'agriculture

