

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

Réf : (CCPCG/2019/129)
Service Urbanisme
urbanisme@chateaugontier.fr
Objet : Avis AE MRAE - SCoT

Madame la Présidente,

Suite à la consultation réglementaire de l'Autorité Environnementale effectuée dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier (CCPCG), vous nous avez transmis votre avis officiel et je vous en remercie.

Les avis recueillis 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.

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.

Caractère prescriptif sur le développement résidentiel

En premier lieu, vous recommandez la clarification et le **renforcement des dimensions prescriptives du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** sur la thématique du développement résidentiel.

Au préalable, il semble utile de préciser que le SCoT arrêté qui vous a été transmis est le résultat d'un arbitrage des élus communautaires ayant travaillé sur ce dossier depuis plusieurs années.

A l'échelle du territoire de la CCPCG et sur la période 2018-2028, le SCoT prévoit une **croissance démographique** 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.

Ainsi, la production de logements annuels prévus dans le SCoT s'avère inférieure à celle prévue par le **Plan Départemental de l'Habitat (PDH)**. Pour mémoire, ce 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 par le PDH.

De plus, et pour être totalement exhaustif sur cette question de la croissance démographique, les derniers chiffres disponibles par l'INSEE (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.

Le DOO du SCoT fixe également 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^{ère} couronne et 12 logements/ha pour les autres communes.

La page 21 du DOO présente un tableau complet mentionnant, entre autre, le nombre de logements à produire et la densité minimum pour chacune des communes de la CCPCG.

In fine, les auteurs des PLU auront donc l'obligation de décliner ces éléments pour élaborer ou réviser leurs PLU. De fait, si on combine le nombre de logements à produire par commune avec la densité qui y est associée, on en déduit immédiatement les surfaces maximum qui peuvent être inscrites dans les PLU.

Le caractère prescriptif du SCoT en matière de développement résidentiel et de production de logements est donc bien présent.

✦ Développement économique

Rappelons 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.

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.

✦ Enjeux naturels et écologiques

Votre avis recommande également d'approfondir l'examen des impacts, directs et indirects, du projet de SCoT sur les enjeux naturels du territoire.

A l'étape du SCoT, il est encore trop tôt pour identifier précisément tous les sites de développement futurs. Cette mission relève en effet des PLU. Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, nous nous sommes attachés à identifier et localiser les secteurs présentant des enjeux environnementaux.

Néanmoins, des compléments cartographiques pourront être apportés dans l'évaluation environnementale afin d'accroître les informations sur les secteurs majeurs présentant des enjeux écologiques. Nous serons également en mesure de compléter le volet « incidence » sur la thématique économique, puisque les secteurs de développement sont déjà fortement pressentis.

Restant à disposition, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations les meilleures,

Bien cordialement

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



Philippe HENRY