

Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Agglomération de Château-Gontier

Qu'est ce qu'un PLUi ?

Il s'agit d'un document qui fixe, pour les **10 ans à venir**, les grandes orientations sur l'évolution d'un territoire en définissant des règles de construction pour les terrains publics ou privés. Il précise notamment les zones d'habitat, les zones à vocation économique ou encore celles dédiées à l'agriculture et agit sur tous les nouveaux projets et équipements.

Lorsqu'un PLU est réalisé à l'échelle d'un groupement de communes, comme c'est le cas sur Château-Gontier (Azé, Château-Gontier, Saint Fort), **on parle de PLUi (PLU intercommunal)**.

Au cours de ces dernières années, les objectifs de préservation de l'environnement se sont accentués afin de parvenir à un développement durable. La loi Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2 et la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Renoué, dite loi ALUR sont venues favoriser l'élaboration de PLU à l'échelle de groupement de commune. L'objectif de ce changement d'échelle est de réaliser un document d'urbanisme permettant de répondre aux défis territoriaux de l'agglomération et d'adapter les réflexions d'aménagement à une échelle plus importante en **adéquation avec les modes de vie et les activités du territoire**.

Les objectifs du projet intercommunal

Par délibération du 6 octobre 2016, le Comité Syndical du SGEAU (Syndicat de la Gestion de l'Eau, de l'Assainissement et de l'Urbanisme) a prescrit, la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La révision de ce document doit permettre de prendre en compte les orientations développées par le SCOT du pays de Château-Gontier en cours d'élaboration et répondre à divers objectifs.

Le PLUi devra notamment permettre d'anticiper un certain nombre d'objectifs visant à un développement harmonieux et durable de l'agglomération (accueillir de nouveaux habitants, revitaliser les centres urbains, permettre le développement économique, préserver le commerce de centre-ville...)

De plus, dans un contexte d'évolution des territoires et de la configuration des intercommunalités, il apparaît indispensable que la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier (CCPCG) et l'agglomération de Château-Gontier constituée par les villes d'Azé, Château-Gontier et St Fort s'affirment **comme un pôle d'équilibre entre les agglomérations de Laval et Angers**. La CCPCG et l'agglomération ont pour vocation à constituer un pôle fort dépassant les limites départementales et fédérant les territoires du Haut Anjou.

Le PLUi permettra aussi de réinterroger les options permettant de répondre aux objectifs en matière d'habitat notamment pour prendre en compte les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) approuvé postérieurement au PLUi.

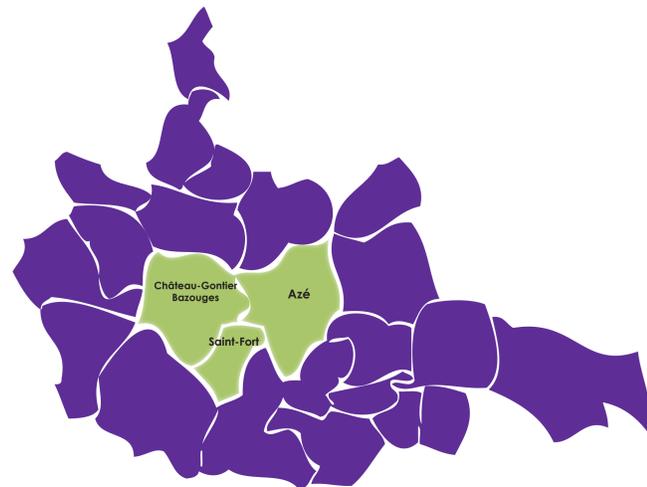
Ainsi, le PLUi révisé sera l'outil au service des projets, qui traduira les souhaits de développement et d'aménagement du territoire du SGEAU (Syndicat de Gestion de l'Eau, Assainissement et de l'Urbanisme) pour les 10 à 15 ans à venir. Le PLUi permettra de définir les grandes orientations de l'action publique pour répondre ensemble aux besoins liés à l'attractivité du territoire, notamment en terme d'équipements publics, d'habitat, de déplacements et d'emplois.



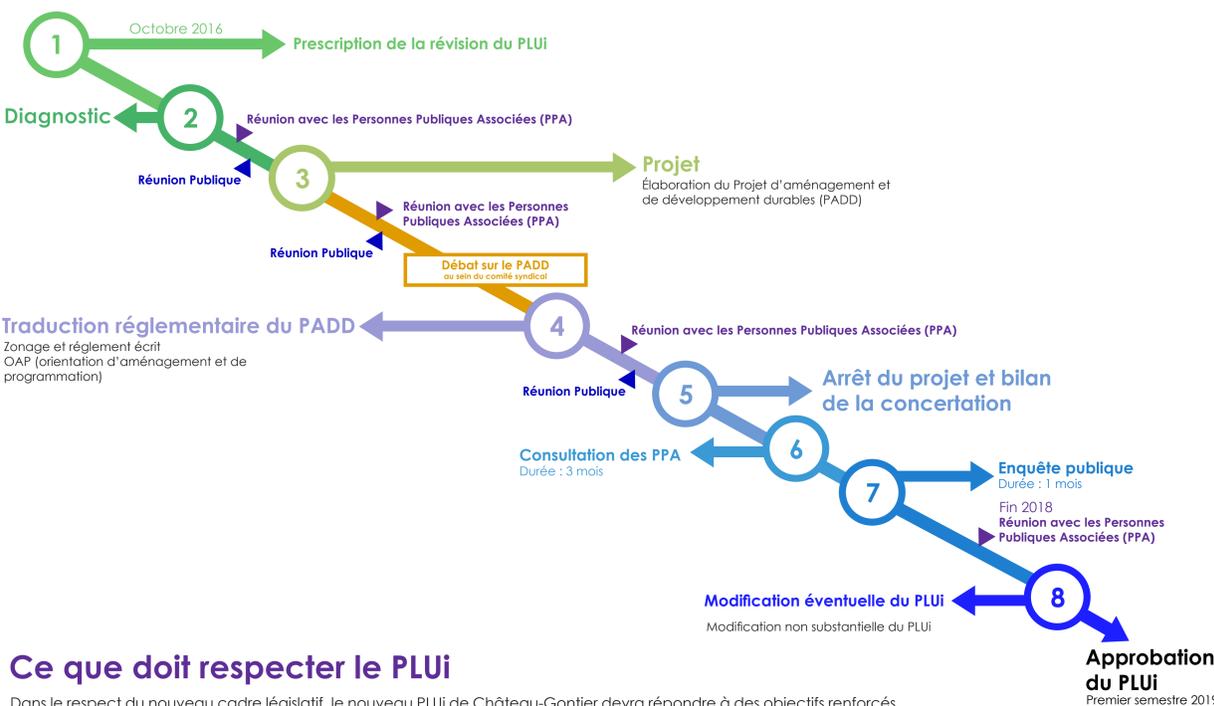
Le PLUi, un document constitué de plusieurs pièces

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- Un rapport de présentation**
Il expose l'état initial du site et de l'environnement, ainsi qu'un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins répertoriés en matière d'habitat, d'économie, de mobilité, de commerces
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
Il définit les orientations générales des politiques de développement et d'aménagement
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation**
Ces orientations sont établies sur des secteurs à enjeux spécifiques
- Un règlement écrit et graphique**
Il fixe les règles de constructibilité et les servitudes d'utilisation du sol
- Des annexes**
Elles comprennent, entre autres, les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses



Calendrier du projet



Ce que doit respecter le PLUi

Dans le respect du nouveau cadre législatif, le nouveau PLUi de Château-Gontier devra répondre à des objectifs renforcés en termes de préservation et de protection des espaces naturels, agricoles et des paysages, ainsi qu'à des obligations en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Des documents opposables qui s'imposent au PLUi

CONTEXTE REGLEMENTAIRE
Lois Grenelle, Loi ALUR, Code de l'Urbanisme

LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX
SCoT, SRCE, SDAGE, PCAET, ...

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
Inondation, Mouvements de terrain, Incendies ...

Des documents et classements que le PLUi doit prendre en compte

PROTECTIONS PATRIMONIALES
Monuments historiques classés et inscrits, PSMV, Sites archéologiques et paléontologiques

SITES NATURELS ET PAYSAGERS PROTEGES
Sites classés et sites inscrits, ZNIEFF, Zones humides, Trames verte et bleue

NUISANCES
Nuisances sonores des infrastructures, ICPE6, Lignes électriques haute tension

PLUi

- SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
- ICPE : Installation classée pour la Protection de l'Environnement

Un PLUi concerté !

Comment être informé de l'avancé du PLUi ?

- Par les articles insérés dans les bulletins municipaux
- En se rendant à l'hôtel de ville pour consulter les panneaux dédiés à l'avancée du PLUi
- En venant aux réunions publiques
- En consultant le site internet : <http://www.webccpg.fr/plu/>

L'avis des habitants sur leur commune et son avenir est primordial et sera pris en compte tout au long de la procédure. Différents moyens ont été mis en place : publications, affichages, réunions publiques ...

Comment participer à la révision du PLUi ?

En venant aux réunions publiques

En manifestant son opinion sur les registres dédiés à la révision du PLUi, mis à disposition de tous au sein des mairies

En donnant son avis lors de l'exposition des panneaux au sein des mairies

Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Agglomération de Château-Gontier Etat initial de l'environnement



La ressource en eau

Sur le territoire, 3 documents cadres fixent des objectifs pour assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource

Le SDAGE Loire-Bretagne Le SAGE Mayenne Le SAGE de l'OUDON

Le réseau hydrographique de l'agglomération est important, il est constitué de la Mayenne et ses affluents

Etat de la ressource en eau

Eaux de surfaces

Une qualité moyenne des eaux de l'Oudon et de la Mayenne dû à une présence importante de nitrates



Eaux souterraines

Un bon état quantitatif en 2015 et un objectif de bonne atteinte écologique pour 2017



Le patrimoine naturel

Au sein de l'agglomération, il existe des espaces naturels inventoriés, on note particulièrement la présence de 2 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :



Le marais de Bavouze

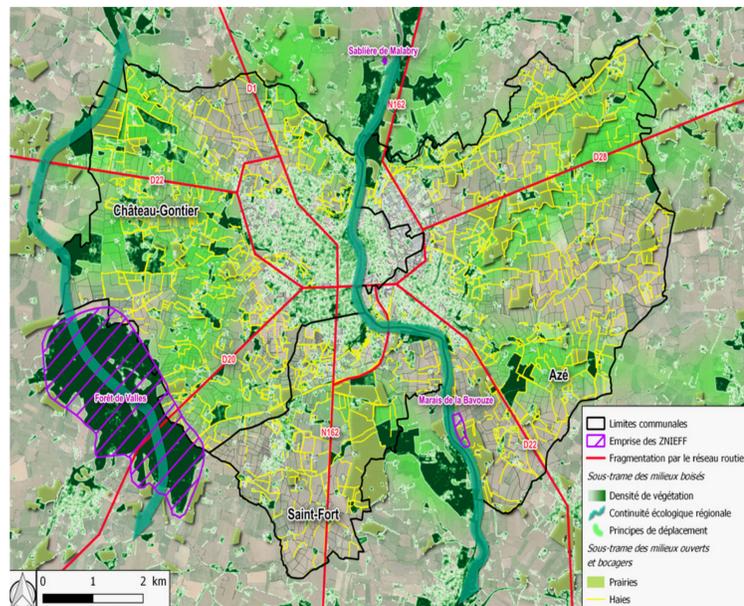
La forêt de Valles



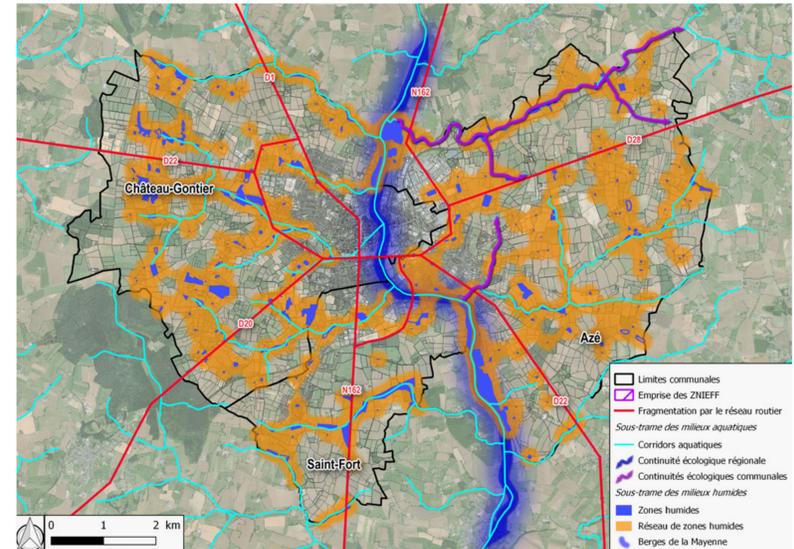
Plusieurs réservoirs de biodiversité sont également répertoriés sur le territoire, ces derniers sont liés par des corridors écologiques. Cet éco-système définit la **Trame Verte et Bleue** qui est composée de :

- Boisements épars plus ou moins denses et dont les principaux se situent à proximité de la Mayenne
- De très nombreuses haies formant un bocage très dense sur la quasi-totalité de l'agglomération
- Quelques prairies permanentes formant des localités à forte valeur écologique lorsqu'elles sont accolées à des boisements, des haies et des milieux de la Trame Bleue
- Une continuité aquatique portant un enjeu écologique régional et en interaction avec les milieux terrestres via sa large ripisylve en la présence de la Mayenne
- Un réseau de corridors aquatiques à travers ses différents ruisseaux,
- Plusieurs continuités aquatiques fonctionnelles reprenant les réservoirs de biodiversité aquatique identifiés dans le SRCE Pays de la Loire

La trame verte



La trame bleue



Air, Climat, Energie

Pour la révision de son PLUi, l'agglomération devra tenir compte des orientations de deux documents :

Le PCET départemental (Plan Climat Energie Territorial)

Le PCET Sud Mayenne du GAL



Le diagnostic du territoire permet de montrer que l'Agglo est un territoire à énergie positive avec un potentiel encore important pour développer la production d'énergie renouvelable : bois-énergie, biogaz, solaire...

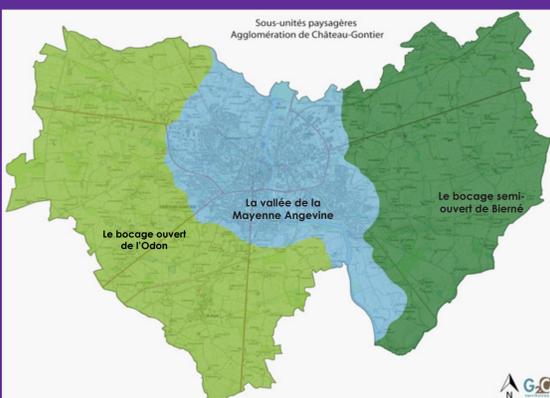
Plusieurs projets sont soutenus par l'agglomération :

- Utilisation du bois-bocage
- Installation de nouveaux méthaniseurs
- Installation de panneaux solaires

Par ailleurs, la présence d'espaces naturels et agricoles compense une partie des émissions de gaz à effet de serre

Le paysage

Le territoire de l'Agglomération de Château-Gontier est découpé en 3 sous-unités paysagères, basées principalement sur le relief et l'occupation du sol.



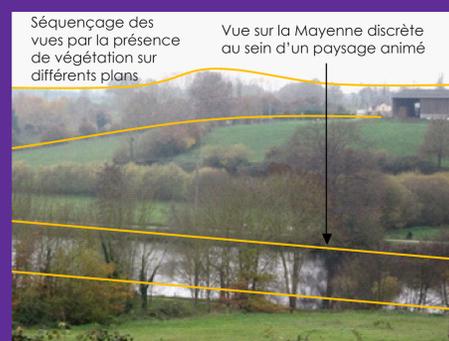
Le **Bocage ouvert de l'Oudon** se caractérise par :

- Un plateau bocager semi-ouvert
- La présence de boisements et de nombreux plans d'eau
- Des vallons marqués mais peu profonds
- Des axes routiers visibles
- Ecartes agricoles bien intégrés qui soulignent le relief doux



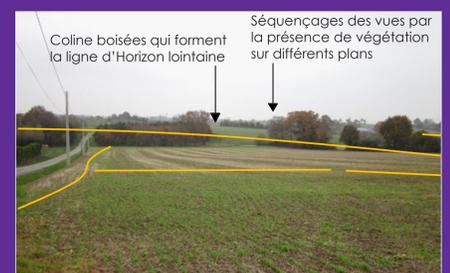
La **Vallée de la Mayenne angevine** est un marqueur historique et géographique du territoire, elle se distingue par :

- La vallée encaissée de la Mayenne
- Des vues fermées dans les espaces urbanisés
- L'existence de points de vue au sud de l'agglomération qui portent de part et d'autre de la Mayenne
- Une végétation arborée très présente



Le **Bocage semi-ouvert de Bierné**, présente :

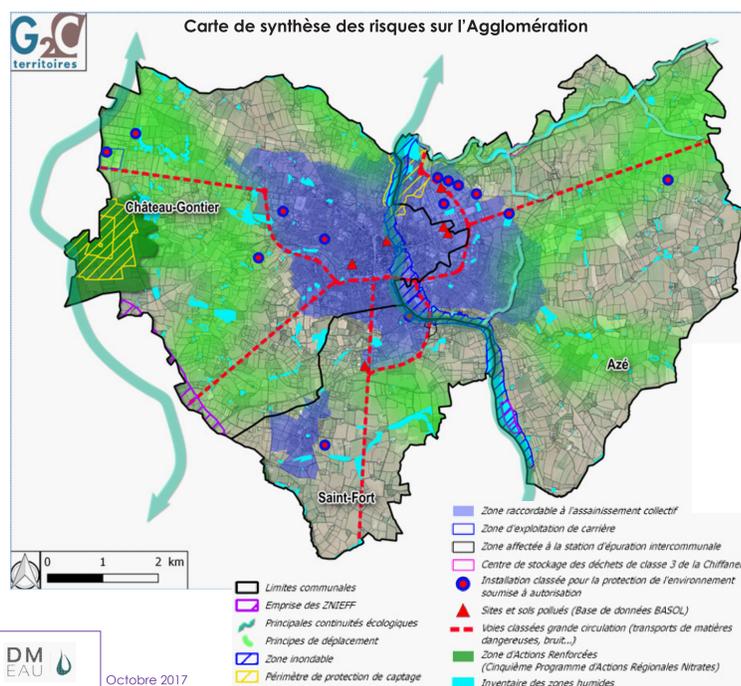
- Paysage ouvert et longues perspectives, vues stoppées sur les lisières boisées et les haies bocagères
- Ruisseaux dans des vallées encaissées, nombreux vallons secondaires qui convergent vers la Mayenne
- Présence d'un plateau où le bocage est lâche. Quelques boisements présents sur les sommets ponctuels



Risques et Nuisances

Un territoire exposé à différents risques :

- Un risque d'inondations connu et encadré par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation approuvé en 2003.
- Un aléa de sismicité faible.
- Un aléa faible pour les risques de mouvement de terrain.
- Un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.
- Un risque lié au transport de matières dangereuses localisé aux abords de la ligne ferroviaire de fret Château-Gontier/Sablé sur Sarthe.
- Présence de 6 sites BASOL sur l'agglomération susceptibles d'être pollués ou potentiellement pollués.
- Plusieurs infrastructures de transport (dont la RN162 et les giratoires sur la RD 20) induisant des nuisances sonores.



Les enjeux environnementaux et paysagers

- La protection et la sécurité de la ressource en eau notamment au travers du respect des périmètres de protection
- La protection des cours d'eau, des zones humides, des éléments bocagers
- La conciliation des aménagements et du développement urbain futur avec les enjeux de préservation des continuités écologiques identifiées
- La limitation des émissions de gaz à effet de serre
- La réduction de la consommation d'énergie finale (performance énergétique des bâtiments)
- La poursuite du développement des énergies renouvelables sur le territoire : bois-énergie, solaire, éolien, etc.
- La préservation des boisements, haies et couverts végétaux permanents, véritables puits de carbone
- La sécurité des biens et des personnes à assurer pour tout projet d'aménagement et de développement en fonction des risques et nuisances présents localement (inondation, risque industriel, sites et sols pollués ou potentiellement pollués, nuisances sonores...)
- La planification de la gestion des eaux pluviales pour ne pas aggraver les inondations liées au ruissellement ; protection et restauration du bocage ; protection des zones humides
- Le développement de la connaissance et la maîtrise des risques
- La préservation de l'agriculture pour son rôle essentiel dans la construction et le maintien des paysages
- Le maintien des points de vues sur la Mayenne depuis les cotéaux, notamment au sud de l'agglomération
- L'intégration paysagère des futures constructions et une attention à porter sur le traitement des franges urbaines
- Le maintien et la protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine.

Révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'Agglomération de Château-Gontier

Diagnostic Territorial



Démographie - Logements

Synthèse

- Une croissance démographique continue depuis 1968, avec un rythme qui ralentit
- Un solde migratoire positif, pour les communes de Château-Gontier et St Fort
- Une tendance au vieillissement de la population (augmentation de la part des plus de 60 ans)
- Un solde naturel nul
- Un desserrement des ménages (2,1 personnes par foyer en 2013) générant des besoins de logements adaptés
- Peu de rotation dans le parc de logements (47% des habitants installés depuis plus de 10 ans dans leur logement)
- Des opérations de rénovation significatives sur des bâtiments existants
- Un parc de logements assez ancien (27% de logements réalisés avant 1946 et près de 75% avant 1990)
- Une majorité de logements de grande taille non adaptés au profil des ménages

Enjeux

- La poursuite de la croissance démographique à l'échelle de l'Agglomération
- Le rééquilibrage de la pyramide des âges
- L'anticipation du vieillissement de la population
- Le maintien des personnes âgées sur le territoire dans leur parcours résidentiel
- L'installation de nouveaux ménages en particulier de jeunes ménages avec enfants
- Une diversification de l'offre en logements sur le territoire pour permettre la réalisation de parcours résidentiels complets
- Le soutien à la production en logements sociaux en visant une meilleure répartition sur l'agglomération
- La résorption d'une partie des logements vacants à Château-Gontier
- La structuration du développement à l'échelle de l'agglomération, en répartissant l'effort de construction sur les 3 communes



Les données clés du territoire de l'Agglomération de Château-Gontier (en 2013)

(Chiffres issus de l'INSEE - Recensement Population)

16 498 habitants

Croissance démographique annuelle : 0.4 %

Chiffre calculé entre 2008 et 2013



Les plus de 60 ans représentaient 30 % de la population totale
Une part des plus de 75 ans qui augmente fortement +16 % entre 2008 et 2013

Un parc de logement de 8 329 logements

Une production moyenne de 94 logements par an

Chiffre calculé sur la dernière période intercensitaire (2008-2013)



Plus de 60 % de propriétaires occupants



Le parc locatif social représente 1 046 logements soit 13.8 % du parc de résidences principales



Une population composée de plus de 75 % d'actifs

Un territoire attractif qui regroupe près de 9553 emplois
Soit 80 % des emplois de la Communauté de Communes



Un secteur tertiaire (65.2 %) et de l'industrie (26.2 %) bien représenté



Une baisse importante du nombre d'exploitations agricoles sur le territoire (221 exploitations en 1988 contre 71 en 2016)



La présence de 11 écoles, 3 collèges et 5 lycées sur le territoire



Une densité médicale de 7 médecins généralistes pour 10 000 habitants (densité médicale nationale : 8,8)



La voiture individuelle représente 80 % des déplacements domicile-travail



Equipements

Synthèse

- La présence d'équipements structurants au sein de l'agglomération et rayonnant à différentes échelles :
- des équipements scolaires répartis sur les 3 communes
- un centre hospitalier et une offre de services à destination des seniors qui rayonne sur le territoire
- des équipements culturels structurants au niveau départemental
- Un réseau associatif développé à l'échelle des 3 communes

Enjeux

- Le maintien d'une adéquation entre le niveau d'équipements et de services et les perspectives d'évolutions démographiques



Agriculture

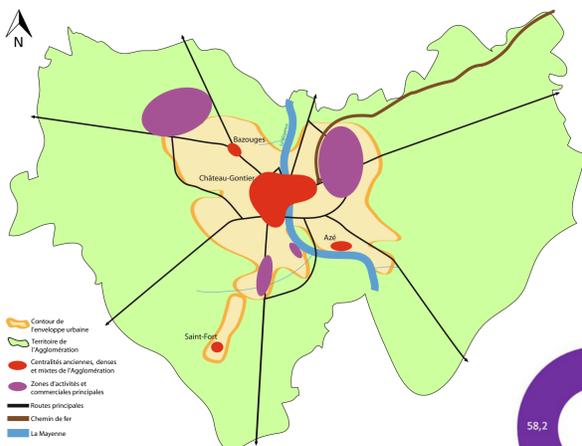
Synthèse

- Un recul du nombre d'exploitations (84 en 2010 contre 71 en 2016)
- Des exploitants qui partent à la retraite sans successeurs identifiés
- Des tailles d'exploitation relativement petites
- Un parcellaire majoritairement regroupé autour des sièges d'exploitation
- Une surface agricole qui diminue
- Des élevages diversifiés : élevage bovin dominant, équin, porc volaille
- Une spécialisation vers la production de céréales : risque de déstructuration paysage bocager
- 9 exploitants ayant des parcelles avec le label « agriculture biologique »
- En 9 ans, 11 jeunes agriculteurs se sont installés

Enjeux

- Le maintien de l'élevage afin de pérenniser l'activité agricole et les emplois induits sur l'ensemble du territoire
- La limitation du grignotage des terres agricoles et la réduction de la pression foncière
- Le maintien des atouts du territoire : qualité des produits, des milieux, du paysage
- L'anticipation de la succession des exploitants les plus âgés
- Le maintien d'ensembles parcellaires cohérents pour ne pas accentuer le morcellement des exploitations et limiter les circulations agricoles

Diagnostic fonctionnel et urbain

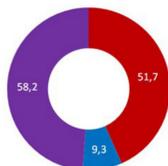


Synthèse

- Une enveloppe urbaine relativement compacte
- Une enveloppe urbaine présentant des possibilités d'évolution
- Une qualité architecturale hétérogène de certains quartiers pavillonnaires
- Une consommation d'espace totale de 119 ha sur les 10 dernières années soit 12 ha par an pour l'habitat, les activités économiques et les équipements

Enjeux

- La proposition de formes urbaines qui s'inscrivent dans le tissu existant tout en limitant la consommation d'espace
- La proposition de programmes qui tiennent compte des enjeux du développement durable
- La modération et la maîtrise de la consommation d'espace globale dans les années à venir :
- En utilisant des espaces encore disponibles dans l'enveloppe urbaine pour limiter l'extension urbaine
- En maîtrisant les densités moyennes
- En facilitant les changements de destination et la réhabilitation du bâti existant



Répartition intercommunale par vocation des surfaces consommées entre 2006 et 2015 (en hectare)

Habitat Equipement Activité

Enjeux

- La réflexion sur les formes urbaines à développer sur le territoire
- La poursuite de la préservation du patrimoine, en tant que composante de l'identité du territoire, et témoin de l'histoire locale
- La poursuite de la mise en valeur et l'animation du patrimoine concourant à l'attractivité touristique du territoire

Architecture et Patrimoine

- Un riche patrimoine architectural, historique et religieux concentré principalement sur Château-Gontier et faisant l'objet de périmètres de protection : secteur sauvegardé et site patrimonial remarquable
- 19 bâtiments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques
- De nombreuses zones de sensibilités archéologiques identifiées par la DRAC
- Une qualité architecturale hétérogène de certains quartiers pavillonnaires

Desserte en réseaux

- Une eau potable distribuée de bonne qualité
- Une qualité des eaux usées traitées
- La capacité de la station d'épuration du Pendu à St Fort permettant l'accueil de nouveaux habitants et d'activités économiques
- Une couverture incendie répartie sur les zones urbanisées
- Le déploiement du très haut débit en cours et une couverture totale envisagée pour 2020
- un programme Trilogic en oeuvre depuis 2011 permettant une meilleure efficacité environnementale dans la gestion des déchets

Enjeux

- La prise en compte de la capacité des réseaux (eau potable, assainissement, desserte en électricité) dans le projet de développement de l'Agglomération
- La prise en compte de la couverture en haut débit et de la desserte en téléphonie mobile dans le projet de développement, particulièrement pour l'accueil d'habitat et d'activités
- La prise en compte du fonctionnement de la collecte des déchets pour les projets à venir

Transports et Déplacements

Synthèse

- Un réseau de liaisons douces existant
- Un projet de contournement Nord du centre de Château-Gontier, visant la fluidité de la circulation routière
- La réalisation d'un schéma directeur des liaisons douces fixant des perspectives d'évolution future
- Une part prépondérante de la voiture individuelle dans les déplacements pendulaires des habitants de l'agglomération
- L'absence de transports en commun urbains et de transport ferroviaire pour les voyageurs
- La présence d'aires de covoiturage sur les 3 communes de l'agglomération

Enjeux

- La sécurité de l'ensemble des circulations
- L'externalisation du trafic de transit et poids lourds en dehors du centre de l'agglomération
- Le développement des offres alternatives à l'usage individuel de la voiture
- Le développement d'un maillage de liaisons douces entre les nouveaux quartiers d'habitation et les équipements, commerces, services, zones d'emplois
- La poursuite du développement du réseau de liaisons douces à l'échelle de l'agglomération en s'appuyant sur la voie verte et le chemin de halage existants