



Pays de Laval et de Loiron

Laval, le 29 AOUT 2018

Le Président du Syndicat mixte,

À

Monsieur Loïc ROUEIL  
Commissaire-enquêteur  
3, rue des Vignes  
53200 CHEMAZE

Dossier suivi par Arnaud CLEVEDE  
Tél. : 02.43.49.46.72  
E-mail : arnaud.clevede@agglo-laval.fr  
N/Réf. : FZ/BL/RB/AC/24.2018

**Objet** : Réponse au PV – Modifications n°2 et n°3 SCoT

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

À l'issue de l'enquête publique relative aux modifications n°2 et n°3 du SCoT des Pays de Laval et de Loiron qui s'est tenue du 11 juillet 2018 au 10 août 2018, vous m'avez adressé, le 16 août 2018, le procès-verbal de notification de fin d'enquête publique. Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement modifié par le décret n°2017-626, je vous adresse, jointes au présent courrier, mes réponses.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

François ZOCCHETTO



**Syndicat Mixte du Territoire des Pays de Laval et de Loiron**

1 place du Général Fennié - B.P. 0809 - 53008 LAVAL

Tél. : 02 43 49 46 72 - Fax : 02 43 49 46 50 - arnaud.clevede@agglo-laval.fr  
Secrétaire général : 02 43 49 45 85 - marc.lamare@agglo-laval.fr

## **I – Questionnements émis à l'initiative du Commissaire-enquêteur**

### **QUESTION PVS-06: Stock de foncier à vocation économique // Surfaces non allouées après modification du SCOT.**

A l'issue de la procédure de modification N° 2 du SCOT, il apparaît qu'une surface à vocation économique de 17,6 Ha n'est pas affectée géographiquement.

Ce point pose le problème de l'arbitrage qui le cas échéant, sera nécessaire, pour valider l'affectation de ces surfaces sur un secteur plutôt que sur un autre.

**Sur ce point et dans un esprit de transparence et d'équité, comment, l'entité administrative s'organisera pour faire ces choix ? // Analyse par critères ? // Critères d'aménagement du territoire plutôt que de favoriser les zones déjà les plus importantes ? // Potentiel de main d'œuvre ? // Existence de moyens performants de déplacement ? // Volonté de rapprocher l'activité du bassin de main d'œuvre (et non l'inverse) ? // ... etc.**

### **Réponse du Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron**

Aucune grille d'analyse par critères n'a été prévue afin d'allouer les 17,6 hectares résiduels de l'enveloppe foncière prévue pour l'aménagement de sites d'activités économiques. Il est rappelé que ces surfaces ne pourront être allouées que dans le cadre d'extensions de zones d'activités existantes.

Toutefois, les projets qui pourraient nécessiter tout ou partie de ce volume foncier seront présentés auprès des instances communautaires (commissions thématiques). Une fois l'avis préalable des commissions émis, le projet validé entraînera une modification du PLUi. A ce titre, ce projet devra être dûment motivé et argumenté.

### **QUESTION PVS-07: Exception dans l'application de la distance de 200 M entre les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles et les autres bâtiments à vocation économique ou d'habitat**

La modification N° 3 du SCOT, sanctuarise le principe d'une distance de 200 M à respecter dans les documents d'urbanisme entre les bâtiments utiles à l'agriculture et toute autorisation nouvelle de construction sans rapport avec cette activité. Simultanément, la Puissance Publique introduit une exception, à cette règle, pour permettre de donner de la souplesse à la bonne résolution de certains dossiers, dûment argumentés; ceux-ci demandant une diminution de cette distance interstitielle entre les 2 bâtiments.

**Sur ce point et toujours dans cet esprit de transparence, comment seront évaluées et validées ces exceptions ? Quels seront les critères (et leurs pondérations) qui seront retenus dans l'analyse "multicritère" qui sera effectuée en préalable à cette décision? L'exploitant local concerné, aura-t-il une voie déterminante dans la décision ? ... etc.**

### **Réponse du Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron**

La réécriture de la prescription 11 du DOO du SCOT ouvrant une alternative à la règle relative au respect d'une marge de 200 mètres entre un bâtiment d'exploitation agricole et le développement résidentiel introduit une analyse multicritère préalable. Les éléments de cette analyse seront – a minima – un diagnostic agricole sur le secteur concerné permettant d'identifier précisément l'occupation des bâtiments du site agricole, le régime sanitaire auquel est soumis le bâtiment qui crée la marge de recul des 200 mètres, un diagnostic du contexte urbain local (permettant d'identifier l'occupation du sol préexistant, exemple : une

urbanisation constatée au sein du rayon des 200 mètres), une analyse économique des effets du projets sur l'exploitation agricole.

Seront consultés dans le cadre de ces projets, préalablement, la Chambre d'agriculture, les exploitants agricoles des bâtiments induisant le périmètre des 200 mètres, les personnes publiques associées, les propriétaires du foncier concerné.

## II - Observations (synthétisées) recueillies

### II-1- Observations (synthétisées) formulées par le public, avec réponse du Syndicat mixte

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
1	<p><i>Observation reçue par mail // Enregistrée sous le repère NCR 01-de 2 pages au registre de Laval Agglomération le 10 aout 2018</i></p> <p><i>Émise par association ARCANA (Association Randonneurs Cavaliers Nature) en la personne de son président M. J CL MONNIER</i></p> <p><b><u>CONTRIBUTION:</u></b></p> <p>** Un document comme le SCOT se doit aussi de donner des orientations et de définir les caractéristiques de espaces publics qui seront utiles à tous et donc d'intérêt général, en conservant et réservant les terrains utiles, avec des surfaces suffisantes.</p> <p><b><u>→ Dans ce contexte demande</u></b></p> <p>* <u>Des voiries larges:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il faut prévoir des voies de circulation, sécuritaires pour les différents flux d'usagers.</li> <li>- Il ne faut pas que les usagers cyclistes ou cavaliers soient frôlés par les véhicules.</li> <li>- La largeur idéale à réserver à l'ensemble des usagers, ne devraient pas être inférieure à 13 ml , décomposés ainsi: Roulement autos et camions = 2 fois 3 ml // Bande cyclable en rives = 2 fois 1,5 ml // Trottoirs ou accotements herbeux = 2 fois 2 ml // Ajouter les plantations.</li> <li>-Les projets de voiries doivent intégrer aussi des aires de stationnement.</li> <li>- Cette problématique ne peut pas être reléguée en arrière plan face aux tentatives visant à limiter la diminution des espaces agricoles</li> </ul> <p>* <u>Donner l'orientation pour préserver les chemins ruraux et favoriser l'accès à la nature et le tourisme rural</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les chemins ruraux à l'état de chemins de terre sont un patrimoine historique.</li> <li>- Nombre de ces chemins sont aliénés par les communes, alors que dans le contexte du</li> </ul>	<p><i>→Contribution pertinente dans le contexte de l'élaboration d'un SCOT ou d'un PLUI.</i></p> <p><i>Par contre ces propositions, à ce stade de ce SCOT, ne rentrent pas dans les objectifs assignés aux modifications N° 2 et N° 3 de ce dernier</i></p>			1	1

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
	<p>développement des surfaces en cultures primées, ils constituent souvent un dernier refuge pour la faune et la flore, de part leurs haies.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il serait utile de préconiser dans les documents d'urbanisme, l'orientation de concrétiser en "emplacements réservés" des bandes de 5 ml, pour établir des liaisons entre chemins ruraux ou rejoindre une autre voie publique.</li> <li>- Le développement de l'accès à la nature par les chemins de terre, est aussi une action préservant la nature et le bocage.</li> </ul> <p><b><u>→ Demande que les associations soient davantage associées et consultées par l'administration lorsque celle-ci élabore des projets de voirie</u></b> // L'association ARCANA est agréée comme Association Locale d'Usagers définie par l'article L132-12 du code de l'urbanisme (arrêté P N° 2002<sup>E</sup> 125).</p> <p><b><u>Réponse du Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron</u></b></p> <p>Les observations transmises par l'association ARCANA relèvent du cadre plus général d'une procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme (SCoT. PLUi). L'objet des modifications n°2 et n°3 du SCoT n'est pas la définition d'orientations générales pour l'aménagement du territoire des communes membres mais porte sur la précision de prescriptions relatives à la préservation des espaces agricoles et aux espaces d'activités économiques.</p> <p>Par ailleurs, les demandes relatives aux voies de circulation et aux chemins ruraux – thèmes non abordés dans les procédures objets de la présente enquête publique – ne peuvent être prises en compte dans le cadre de l'élaboration d'un SCoT. Le SCoT est un document de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale à l'échelle d'un bassin de vie. Ces recommandations, trop précises, peuvent néanmoins être prises en compte dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi.</p>					

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
	L'article L.132-12 du Code de l'urbanisme prévoit que les associations locales d'usagers agréées sont consultées <u>à leur demande</u> pour l'élaboration des SCoT et des PLUi. A ce jour, aucune demande de l'ARCANA n'a été faite.					

## II-2- Observations (synthétisées) formulées par les PPA avec réponse du Syndicat mixte

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
2	** RÉGION des Pays de LOIRE // Modification N° 2 du SCOT // Le 19 Avril 2018 → Accusé réception du dossier					1
3	** RÉGION des Pays de LOIRE // Modification N° 3 du SCOT // Le 24 Avril 2018 → Accusé réception du dossier					1
4	** CHAMBRE Agriculture de la Mayenne // Modification N° 2 du SCOT // Courrier du 5 juin 2018 // → Volonté d'être vigilant quant aux répercussions de la nouvelle répartition des secteurs à vocation économique sur le territoire, du point de vue de l'activité agricole  <u>Réponse du Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron</u>  La nouvelle répartition des surfaces à vocation économique proposée par le projet de la modification n°2 du SCoT ne remet pas en cause l'enveloppe initiale de 300 hectares allouée à ces projets. Les projets en matière d'aménagement de zones d'activités par les collectivités membres	<b>TH01 // Préservation de l'activité agricole</b>	1			

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
	<p>ont évolué depuis l'approbation du SCoT. Il est donc apparu nécessaire de procéder à une nouvelle ventilation de ces 300 hectares afin de ne pas bloquer des projets de développement économique et de création d'emplois. Par ailleurs, suite à des études environnementales, certains projets qui avaient été identifiés dans le SCoT ont été abandonnés ou réduits dans leur surface. Cette nouvelle répartition s'est faite en faveur de sites existants ou de secteurs qui étaient d'ores et déjà classés à vocation économique dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur.</p> <p>La modification envisagée permet également à des zones d'activités à vocation locale (petites zones artisanales et industrielles dans les communes de deuxième couronne et de l'espace rural) de voir conforter leur potentiel de développement et d'accueil de nouvelles activités.</p>					
5	<p><b>** CHAMBRE Agriculture de la Mayenne // Modification N° 3 du SCOT // Courrier du 3 mai 2018 //</b></p> <p>→ réaffirme son accord de principe à la mise en œuvre d'une réglementation opposable qui impose une distance de 200 m entre tout siège d'exploitation agricole et toute construction en relation avec un quelconque développement urbain. // Par contre souhaite une certaine souplesse dans l'application de cette prescription, en rédigeant dans le document prescriptif une possibilité d'exception très encadrée.</p> <p>→ Souhaite que la nouvelle rédaction de la prescription P11 évolue ainsi</p> <p><i>Remplacer la mention "sans compromettre à l'activité agricole " par "dans le cadre d'un projet urbain, ce recul pourra exceptionnellement, être réduit lorsque cela permet à la collectivité d'opérer un développement urbain cohérent et justifié, ou en l'absence de solution alternative en matière d'extension urbaine à vocation d'habitat ; et ce sans compromettre l'activité agricole</i></p> <p><i>→ réaffirme que le recours à cette règle alternative, devra être exceptionnelle et se faire dans le cadre d'une étude basée sur analyse de type multicritère.</i></p> <p><i>→ La mise en œuvre de cette dérogation ne devra pas compromettre l'activité agricole existante et ne devra jamais conduire à la suppression totale d'une marge de développement entre le site</i></p>	<b>TH01 // Préservation de l'activité agricole</b>	<b>1</b>			

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
	<p><i>agricole et les bâtiments résidentiels.</i>  → <i>La Chambre d'agriculture sera particulièrement vigilante à ces potentielles réductions de ces espaces interstitiels</i>  → <i>Est favorable à cette disposition sur la base du cas d'école présenté par le développement prévu entre les 2 communes historiques de Loiron et Ruillé-le-Gravelais</i></p> <p><u>Réponse du Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron</u></p> <p>Il est rappelé que la réécriture de la prescription 11 du DOO du SCoT a fait l'objet de nombreux échanges avec la Chambre d'agriculture de la Mayenne et avec les services de l'État. La rédaction de celle-ci est issue d'une proposition de la Chambre d'agriculture de la Mayenne, reprise parfaitement dans les termes. Le dossier d'approbation de la modification n°3 du SCoT précisera la prescription 11 du DOO comme demandé.</p> <p>Les opérations d'aménagement qui pourront bénéficier de ces modalités alternatives à la marge de recul de 200 mètres ne sont pas connues aujourd'hui. Toutefois, les travaux en cours d'élaboration des PLUi des collectivités membres nous permettent d'avancer que le nombre de ces projets répond à la notion d'exceptionnel.</p> <p>Cette alternative à la règle ne conduira pas à suppression totale d'une marge de développement entre un site agricole et des bâtiments résidentiels. L'alternative à la règle des 200 mètres ne vient pas déroger à la marge imposée par les différents régimes sanitaires (RSD et ICPE).</p>					
6	<p>** COMMUNAUTÉ de COMMUNES des COEVRONS // Modification N° 2 du SCOT // Séance du 28 mai 2018  → Avis favorable au dossier</p>		1			
7	<p>** COMMUNAUTÉ de COMMUNES des COEVRONS // Modification N° 3 du SCOT // Séance</p>		1			



N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
	du 28 mai 2018 → Avis favorable au dossier					
8	<p>** CCI de LA MAYENNE// Modification N° 2 du SCOT // Courrier du 13 juin 2018 .</p> <p>→ Les précisions apportées permettent de mieux Objectiver le stock de foncier disponible pour le développement économique sur l'ensemble du territoire visé par ce SCOT.</p> <p>→ La volonté définie dans le document de réserver des parcelles de gabarit minimal de 5 HA est de nature à mieux comprendre les évolutions du SCOT.</p> <p>→ regrette le constat de peu de concertation fonctionnelle, pour élaborer ce document.</p> <p>→ propose pour l'avenir un partenariat effectif pour co-construire un observatoire du foncier économique incluant les disponibilités immobilières et les friches à l'échelle de ce SCOT // Cet outil permettrait un suivi régulier et actualisé des disponibilités, et offrirait l'occasion d'une réflexion permanente sur l'évolution des stocks, des politiques publiques à mettre en place en adéquation avec les volumes de demandes et des commercialisations</p> <p><u>Réponse du Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron</u></p> <p>La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Mayenne a été associée, comme réglementairement prévu, dans le cadre de l'élaboration du SCoT et des différentes procédures de modification.</p> <p>Laval Agglomération et le Pays de Loiron ont la compétence "développement économique". A ce titre, elles définissent leur propre stratégie foncière en matière d'accueil des activités économiques en réponse au projet de territoire qui leur est propre et dans le cadre d'un intérêt communautaire.</p> <p>La question de la mise en place d'un observatoire du foncier économique n'est pas l'objet de la modification n°2 du SCoT. Par ailleurs, Laval Economie – pour Laval Agglomération – et les services du Pays de Loiron ont les outils leur permettant d'avoir ce suivi relatif aux disponibilités foncières au sein des zones d'activités économiques.</p>	<p><b>TH02 // Permettre le développement économique "non agricoles".</b></p> <p><b>TH03 // Concertation et partenariat</b></p>	1			

N°	Identité // Qui fait la contribution // SYNTHÈSE DE LA CONTRIBUTION	CLASSEMENT PAR GRANDS THÈMES des observations présentées	Avis Fav.	Avis Défa	Non expri	Pour Info
9	** CCI De La MAYENNE // Modification N° 3 du SCOT // Le 14 mai 2018 → Avis favorable au dossier		1			
10	** COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS DE LOIRON // Modification N° 2 du SCOT // Délibération du conseil communautaire du 27 juin 2018 : → Avis favorable au dossier		1			
11	** COMMUNAUTÉ de COMMUNES du PAYS DE LOIRON // Modification N° 3 du SCOT // Délibération du conseil communautaire du 27 juin 2018 : → Avis favorable au dossier		1			
12	** LAVAL ÉCONOMIE // Modification N° 2 du SCOT // Courrier du 12 juin 2018 // Fait 2 remarques → 1-La présentation des nombreux tableaux listant les zones d'activités, serait plus facile à lire si leurs organisations retenaient une lecture par ordre alphabétique des communes. → 2-Demande la modification du classement du site "ERE" de St Berthevin (= 13,1 Ha), du statut de 2AUE en zonage UE  <u>Réponse du Syndicat mixte du territoire des Pays de Laval et de Loiron</u>  Le projet de modification n°2 du SCoT sera corrigé pour prendre en compte ces deux observations.	<b>TH04 // Dossier avec tableaux peu faciles à lire.</b> <b>TH05 // Demande d'actualisation de zonage</b>	1			

Laval, le

Le Président du Syndicat mixte,

François ZOCCHETTO