

Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Laval et de Loiron

Ateliers thématiques – 4^{ème} session DOO

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER
"EMPLOI ET RAYONNEMENT DU TERRITOIRE"
13 mai 2013 – Maison de Pays - Loiron



DATE ET HEURE : 13 mai 2013 à 16H30.

ELU REFERENT : Claude LE FEUVRE

Animation de l'atelier : CITADIA – Julien TRINCAZ ; SM – Arnaud CLEVEDE

ETAIENT PRESENTS :

Nathalie ACARY	CA 53
Jean BARREAU	CA 53
Arnaud CLEVEDE	SM SCoT Laval Loiron
Patrick GENIN	CODEV Laval Agglomération
Claude LE FEUVRE	Vice-Président SM SCoT Laval Loiron
An LUONG	CA 53
Frédéric MELLIER	PLIE Laval Agglomération
Benjamin MORIN	CC Pays de Loiron
Régine RIVIERE	Laval Développement
Jean-Paul SCHOEMANN	Vice-Président SM SCoT Laval Loiron
Marcel THOMAS	DGS Laval Agglomération
Julien TRINCAZ	CITADIA

ETAIENT EXCUSES :

Michel ANGOT	Emploi Jeunes 53
Olivier GIRMA	Laval Agglomération
Michel GOUGEON	Président CMA 53
Betty LEMOFFE	Laval

La quatrième session des ateliers thématiques du SCoT Laval Loiron fait suite à l'écriture d'une première version (provisoire) du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) après la validation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu lors du Comité Syndical du 21 mars 2013. Pour l'atelier « emploi et rayonnement du territoire », il s'agit de présenter les principales orientations sur les thématiques suivantes :

- Zones d'activités économiques
- Agriculture
- Tourisme
- Aménagement commercial (DAC)

Introduction :

Le contexte et le calendrier (les étapes) de l'élaboration du SCoT sont rappelés ainsi que la portée, le contenu et les objectifs du DOO. Le DOO qui répond à la question « comment va-t-on faire ? » pour traduire le projet politique du territoire définit les conditions permettant d'atteindre les objectifs fixés par les orientations stratégiques du PADD et notamment :

- Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation des continuités écologiques.
- Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, ventilés par secteur géographique.
- Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.
- Les grands projets d'équipements et de services.
- Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis par secteur géographique.

Le DOO définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durables, sous forme de prescriptions et de recommandations permettant la mise en oeuvre de ces objectifs, assurant ainsi les grands équilibres du territoire.

Les prescriptions

Elles correspondent à des mesures dont la mise en oeuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT et doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme et de planification inférieurs. Les prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Les recommandations

Elles correspondent à des intentions générales, des grands principes parfois illustrés de bonnes pratiques.

Les zones d'activités économiques :

Le constat en matière de zones d'activités économiques fait état de près de 80 sites répartis sur l'ensemble du territoire du SCoT. Afin de mettre un terme à cet émiettement et dans un souci de recherche d'attractivité pour ces espaces, le DOO s'appuie sur 4 principes pour le développement de l'offre foncière à vocation économique :

1. Un principe de hiérarchie des secteurs d'implantation
2. Un principe de lisibilité des vocations
3. Un principe de qualité environnementale et d'insertion paysagère
4. Un principe d'accessibilité et de desserte Très Haut Débit

Le DOO définit ainsi la trame d'un Schéma de Développement des Zones d'Activités qui distingue donc :

- Les pôles d'activités de rayonnement régional et départemental (ZA des Niaflès, Autoroutière Nord, Autoroutière Sud, Grands Prés, Beausoleil, Faluères, Millénium, La Gaufrie, Le Châtelier, Bonchamp – ZI Sud, PDELM, Parc tertiaire et technologique, ECOPARC + Pavés).
- Les pôles de proximité (ZA Pont Martin, Le Riblay, La Roussière, La Chauvinière, Le Tertre, La Girardière, La Martinière, du Haut Chêne, La Fontaine, de Glatigné, La Croix Aulnays, de la Meslerie, PA La Chapelle du Chêne).
- Les pôles économiques à enjeu spécifique (ZA des Giraumières, Alignés, Croix des Landes, Les Chênes, ZI Sainte-Méline, des Touches, PA des Morandières).
- Les sites urbains à enjeu spécifique (à Laval : Pôle Gare, Quartier Ferrié et Centre ville ; à Port-Brillet : Ancien site Pebeco).

Afin de mettre à jour les éléments présentés lors de l'atelier thématique concernant les surfaces disponibles et à aménager des différents espaces économiques du territoire, une rencontre avec Laval Développement est prévue.

300 hectares seront consacrés d'ici 2030 à l'aménagement et à la commercialisation de zones d'activités répartis comme suit :

- **264 hectares** pour les pôles d'activités de rayonnement régional et départemental
- **20 hectares** pour les pôles de proximité
- **16 hectares** sont affectés pour l'extension et le développement des zones d'activités non citées ci-dessus.

Après échanges, les prescriptions et les recommandations concernant les zones d'activités économiques proposées dans la version provisoire du DOO du SCoT des Pays de Laval et de Loiron sont reformulées de la manière suivante :

PRESCRIPTIONS GENERALES

- Les extensions des zones d'activités se situent en continuité de l'existant.
- L'urbanisation des surfaces à vocation économique doit se faire en interaction avec la topographie et l'occupation du sol avant urbanisation, en prenant en compte l'impact sur les circulations hydrologiques superficielles, subsuperficielles et souterraines et les équilibres entre ces circulations. Les zones humides existantes sur la zone ou à proximité sont protégées en tant que tampons hydrologiques (quantitatifs et qualitatifs) permettant également de déterminer les implantations et les aménagements paysagers à prévoir.
- Le règlement des documents d'urbanisme communaux ne doivent pas aller à l'encontre des principes de densification des espaces économiques et de limite de la consommation d'espace.

RECOMMANDATIONS GENERALES

- Les documents d'urbanisme communaux veillent à la qualité paysagère de ces espaces.
- Les documents d'urbanisme veillent à permettre et favoriser la mise en oeuvre de principes de qualité : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, gestion des eaux usées, limitation du ruissellement, qualité des constructions et de la signalétique, traitement des abords, clôtures...

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX POLES D'ACTIVITES DE RAYONNEMENT REGIONAL ET DEPARTEMENTAL

- Au regard du principe de hiérarchie des zones d'activités économiques, les pôles de rayonnement régional et départemental précisés ci-dessus peuvent étendre leur potentiel foncier dans le respect de l'équilibre établi sur l'ensemble de l'enveloppe affectée dans le SCoT (**282 hectares**).
- Les espaces appelés à se développer sont desservis par le réseau de transports en commun. L'accès par liaisons douces est intégré au projet ainsi que des aires de stationnement permettant le covoiturage.
- Les mêmes zones bénéficient du Très Haut Débit.

RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX POLES D'ACTIVITES DE RAYONNEMENT REGIONAL ET DEPARTEMENTAL

Dans les pôles d'activités de rayonnement régional et départemental, le SCoT privilégie l'installation :

- des activités de logistique (commerce de gros, entrepôts...) afin de positionner le territoire comme une interface stratégique dans ce secteur ;
- des activités de production industrielle, les activités technologiques industrielles ;
- des activités tertiaires directement accessibles par le TGV et par les transports en commun ;
- des activités de recherche & développement.

PRESCRIPTION RELATIVE AUX POLES DE PROXIMITE

Les pôles de proximité précisés ci-dessus peuvent étendre leur potentiel foncier dans le respect de l'enveloppe affectée dans le SCoT (**10 hectares**).

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX AUTRES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES N'ENTRANT DANS AUCUNE AUTRE CATEGORIE

- Les zones d'activités économiques existantes mais non citées précédemment conservent leur foncier actuellement aménagé.
- Un volume de **7 hectares** est constitué à l'échelle des Pays de Laval et de Loiron. Toute commune souhaitant étendre une de ses zones peut le faire de façon maîtrisée lors de l'élaboration de son document d'urbanisme.

PRESCRIPTION RELATIVE AUX POLES ECONOMIQUES A ENJEUX SPECIFIQUES

Dans les pôles économiques à enjeux spécifiques des études sur les potentiels de mutabilité sont menées dans le but d'une densification, d'une revitalisation et d'une requalification de ces espaces.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX SECTEURS URBAINS A ENJEUX

- Les Plans Locaux d'Urbanisme étudient les secteurs urbains à enjeux identifiés et proposent des éléments de requalification et/ou de valorisation.
- Ces secteurs ont une vocation mixte : activités artisanales, services, habitat.

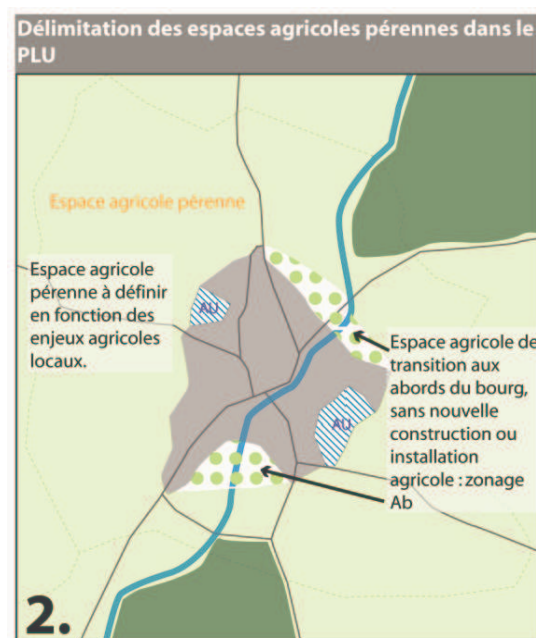
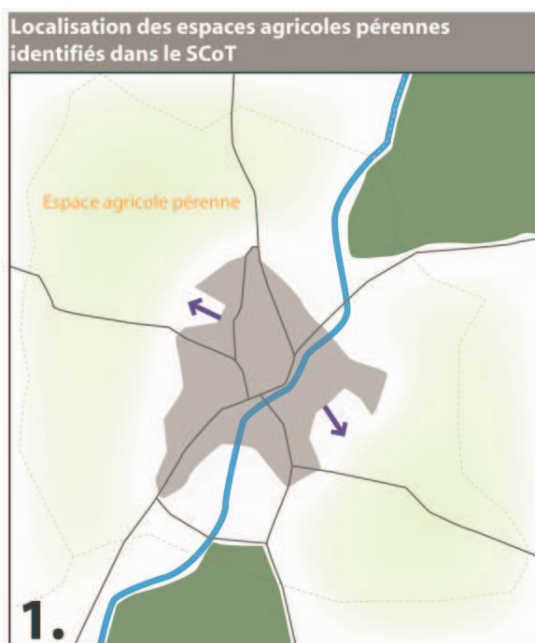
L'agriculture :

Les prescriptions et les recommandations présentées sur la thématique de l'agriculture reposent sur une recherche de limite de la consommation de l'espace agricole dans le but de garantir la pérennité des exploitations existantes. Après échanges, celles-ci sont développées de la manière suivante :

PRESCRIPTIONS GENERALES RELATIVES A L'ENSEMBLE DES ESPACES AGRICOLES

- Les PLU donnent la priorité aux extensions urbaines en continuité des secteurs déjà urbanisés.
- Les choix de localisation des zones d'urbanisation future n'enclavent pas les entités d'exploitation, ni entraînent leur morcellement. Le SCoT des Pays de Laval et de Loiron, en plus de la préservation du foncier agricole, préserve leurs bonnes conditions d'exploitation. Le choix des secteurs voués aux extensions urbaines ne doit pas porter atteinte au bon fonctionnement des exploitations. Ainsi, la limite extérieure des extensions urbaines prévues dans les PLU se trouve au moins à 100 m du bâtiment d'exploitation le plus proche.
- Les documents d'urbanisme communaux délimitent de manière fine l'espace agricole à protéger. Dans les zones « tampon » (en blanc sur la carte) situées entre les espaces à dominante agricole et les espaces urbanisés, les documents d'urbanisme définissent leur vocation.

Afin d'illustrer la limite à préciser dans les PLU l'espace agricole (ou naturel) à protéger, l'exemple ci-dessous est donné :



RECOMMANDATIONS RELATIVES AU MAINTIEN ET A L'EMERGENCE DE DEBOUCHES LOCAUX DE L'AGRICULTURE

- Le SCoT promeut les circuits courts et encourage la production de produits issus de l'activité agricole locale pour l'approvisionnement local (notamment restauration collective et vente directe). Le SCoT encourage ainsi l'aménagement raisonné de surfaces permettant la transformation et la vente de ces productions.
- Le SCoT encourage le développement des pratiques agricoles raisonnée et biologiques.
- Le SCoT encourage le développement de l'agrotourisme (accueil à la ferme, pédagogie...) sous réserve que l'activité ne représente pas une part majoritaire des activités du siège d'exploitation.

Le tourisme :

Le PADD a identifié une politique touristique pour le territoire du SCoT des Pays de Laval et de Loiron basée l'excursionnisme et les courts et moyens séjours. Pour aller dans ce sens, les actions reposent sur :

- Des thèmes caractéristiques forts : tourisme patrimonial et urbain, tourisme vert ;
- Une complémentarité avec les grandes destinations touristiques voisines (Bretagne, Anjou, Normandie) ;
- L'essor du tourisme d'affaire.

Seules des recommandations sont développées dans le DOO :

RECOMMANDATIONS RELATIVES A LA VALORISATION DU TOURISME

Le Schéma de Cohérence Territoriale recommande :

- La mise en valeur des espaces associés à la rivière Mayenne et ses affluents (circulation douce le long des berges, préservation des vues...).
- La valorisation du patrimoine urbain en lien avec le patrimoine naturel.
- Le développement des sentiers et pistes cyclables en veillant à leur articulation à l'intérieur du territoire et avec l'extérieur mais également la valorisation des sentiers et des parcours équestres. Ces aménagements impliquent le maintien des éléments paysagers jouant le rôle de ralentisseurs d'écoulement et de ruissellement (éviter l'imperméabilisation des sols...) et de protection des rivières et milieux aquatiques (ripisylve, bandes enherbées, zones humides, haies...).
- La mise en place d'une politique de valorisation des Pays de Laval et de Loiron qui offre des capacités d'hébergement variées et de multiples lieux susceptibles d'attirer des populations extérieures.
- L'aménagement de lieux permettant l'accueil des « touristes d'affaires », notamment autour de la gare de Laval (hôtels, congrès, séminaires...)
- L'association des secteurs économiques innovants dans la dynamique touristique (Réalité Virtuelle notamment).

L'aménagement commercial : le Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Parallèlement à la démarche d'élaboration du SCoT, le Syndicat Mixte s'est muni d'un Document d'Aménagement Commercial dans le but de :

- préciser les objectifs du SCoT relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti,
- délimiter les zones d'aménagement commercial au sein desquelles l'implantation d'équipements commerciaux est soumise à conditions.

Le DAC est intégré au DOO et devient donc opposable dès l'approbation du SCoT. Il a été pré-validé en juin 2012 et les prescriptions et recommandations figurant dans le document sont repris dans le DOO.

L'armature commerciale définie dans le DAC repose sur les centralités urbaines et les zones d'aménagement commercial (ZACO). Les centralités urbaines sont recensées en fonction d'une concentration des activités commerciales au sein d'une zone urbaine dense et accueillant des équipements publics structurants. La délimitation des centralités urbaines correspond au périmètre d'un seul tenant formé par ces éléments. Elle sera précisée à l'échelle du PLU. On distingue :

- Une centralité urbaine : Laval
- 5 centralités urbaines relais : Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin.

Elles relèvent des prescriptions et des recommandations suivantes :

PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES CENTRALITES URBAINES

- Le centre-ville de Laval et les espaces associés, caractérisé par un bâti dense, présentent une diversité des fonctions urbaines (logements, des commerces, des équipements publics et collectifs) qui légitiment l'attractivité urbaine du pôle lavallois. A ce titre, il n'existe pas de conditions relatives aux autorisations d'implantations commerciales.
- Les centralités urbaines relais définies sont : Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin.
- Les PLU définissent les contours des espaces de la centralité urbaine (Laval) et des centralités relais.

RECOMMANDATION RELATIVE A L'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES CENTRALITES URBAINES

Les opérations d'habitat qui s'inscriront dans les centralités urbaines définies peuvent prévoir la possibilité d'implanter des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments créés ou réhabilités, tout en permettant l'accès aux étages supérieurs, en priorité pour du logement.

Pour les autres secteurs du territoire le seuil de 1 000 m² SPC permet une liberté totale du développement commercial pour les magasins en dessous de ce seuil, sans limitation de leur nombre d'unités. Une vigilance est demandée aux communes dans le cadre de leur PLU afin de freiner le développement d'activités commerciales et artisanales dans les zones périphériques et en dehors des centralités urbaines et des ZACO.

Les Zones d'Aménagement Commercial définissent les périmètres au sein desquels il est possible d'accueillir des activités de commerce de détail ou des ensembles commerciaux supérieurs à 1 000 m² de plancher sous réserve de respecter certains critères.

Ces zones sont définies en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement ou de qualité de l'urbanisme spécifiques à certaines parties du territoire couvertes par le SCoT. Leur définition ne peut pas se limiter à la préexistence ou non d'un regroupement d'unités commerciales. Les ZACO sont définies au regard des critères suivants :

- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

- ❖ Accessibilité : connexion aux grandes infrastructures routières capables d'absorber l'augmentation de trafic liée au développement de l'offre commerciale.
- ❖ Structuration du territoire : intégration au sein ou en continuité des pôles commerciaux constitués permettant de limiter le mitage commercial du territoire et favorisant de ce fait une consommation économe de l'espace.

- ENVIRONNEMENT

- ❖ Transports en commun : desserte de la zone par les transports en commun.
- ❖ Densité de population : implantation de l'offre commerciale à proximité des zones les plus peuplées du territoire de manière à réduire les déplacements.

- QUALITE DE L'URBANISME

- ❖ Afin de favoriser la qualité de l'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT, la présence d'une offre commerciale isolée, ne peut pas justifier la création d'une ZACO.

Leur délimitation relève de prescription suivante :

PRESCRIPTION RELATIVE A L'IDENTIFICATION DES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Trois zones commerciales répondent aux critères définis :

- La zone commerciale Ouest Laval / Saint-Berthevin,
- La zone commerciale des Bozées – Laval,
- La zone commerciale avenue de Chanzy - Laval.

La Zone d'Aménagement Commercial Ouest – Laval / Saint-Berthevin



La Zone d'Aménagement Commercial des Bozées – Laval



La Zone d'Aménagement Commercial Avenue de Chanzy – Laval



Dans une logique de maillage territorial, il est apparu pertinent de définir une Zone d'Aménagement Commercial « relais » sur la commune du Bourgneuf-la-Forêt autour de son principal équipement commercial (Super U) afin de répondre aux besoins de population d'un bassin de vie, le plus éloigné du cœur d'agglomération et en lisière de département.

**PRESCRIPTION RELATIVE A L'IDENTIFICATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL
« RELAIS »**

La Zone d'Aménagement Commercial « relais » – Le Bourgneuf-la-Forêt

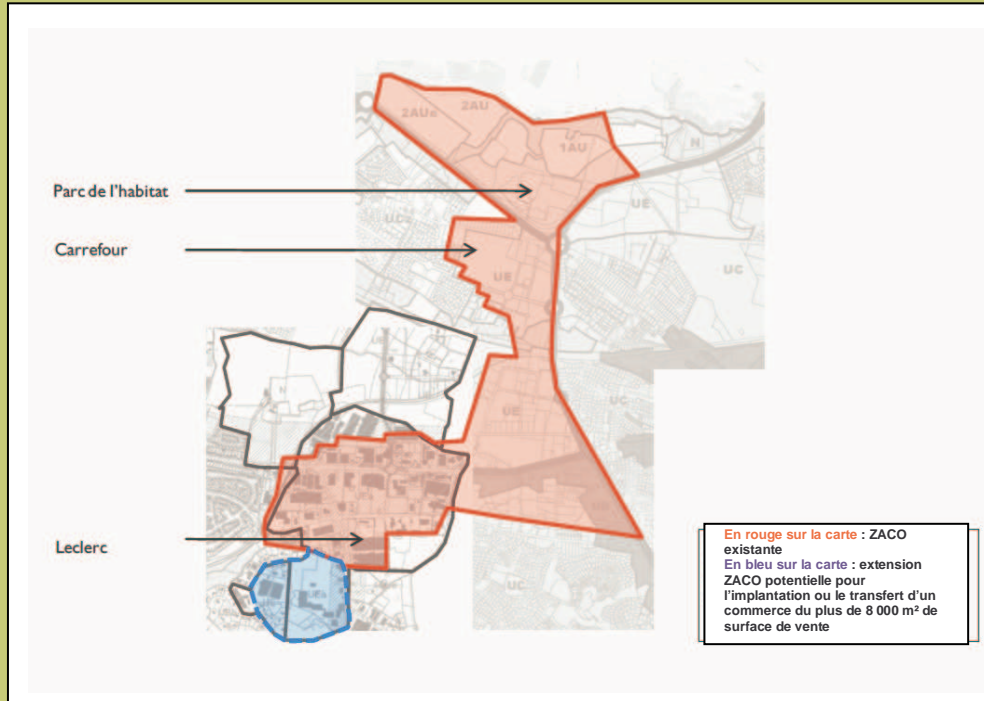


A l'inverse, la multiplication des ZACO sur le territoire agit dans le sens d'une dilution de l'attractivité commerciale du territoire et favorise l'étalement urbain et la consommation foncière, contrairement aux objectifs que l'on souhaite se fixer dans le cadre du DAC et aux objectifs plus globaux d'aménagement du territoire et de développement durable au sein du SCOT. En ce sens, aucune création de nouvelle ZACO n'est permise (prescription) dans le DOO.

En revanche, le DAC propose d'ouvrir une unique possibilité d'extension de ZACO, afin de ne pas freiner la capacité de régénération des zones commerciales sur elles-mêmes. Cette extension ne sera permise que si elle se justifie par le format du projet. Ainsi, elles ne pourront accueillir que des acteurs de grand format (> 8 000 m²), dans le cas où le projet de développement commercial ne pourrait être réalisé à partir du parc existant, faute de disponibilités foncières. A ce titre, afin de s'inscrire dans le cadre des objectifs du DAC et de favoriser le développement d'une offre commerciale de référence, l'extension de ZACO ne sera autorisée que pour la zone disposant d'un rayonnement départemental, à savoir la ZACO Ouest.

PRESCRIPTION RELATIVE A L'EXTENSION DES ZONES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

- Les extensions foncières des grandes zones actuelles seront strictement limitées à l'extension définie ci-dessous.
- Les autres développements commerciaux (par exemple en surface de vente) devront donc être inscrits préférentiellement au sein des enveloppes actuelles.



- L'extension potentielle de la ZACO Ouest sur le secteur du Parc des Loges n'est permise que pour l'implantation / transfert d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 8 000 m² et soumise à délibération du Comité Syndical.

Il est demandé à ce que les conditions d'ouverture de la zone d'extension soit précisées. D'une surface totale de 14 hectares, il apparaît que l'accueil d'un seul acteur de plus de 8 000 m² ne corresponde pas aux critères de densification et de limite de la consommation d'espace du SCoT.

Enfin, des dispositions particulières pour les ensembles commerciaux au sein des Zones d'Aménagement Commercial sont prévues sans pour autant obérer les possibilités d'une optimisation de l'organisation commerciale des zones actuelles, notamment par rapport au regroupement d'unités commerciales au sein d'un ensemble architectural cohérent. Ces dispositions se traduisent par des seuils d'application prescriptifs inscrits au DOO et présentés lors de l'atelier.