



DÉCEMBRE 2025

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

SCHÉMA DE COHÉRENCE
TERRITORIALE



VALLONS
DE VILAÎNE
SYNDICAT MIXTE

**CHAPITRE 11 - DOCUMENTS ADMINISTRATIFS
DU SCOT DES VALLONS DE VILAINE APPROUVE LE 3 DECEMBRE 2025
CONFORMEMENT A L'ARTICLE L141-15 DU CODE DE L'URBANISME**

SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

DECEMBRE 2025

Bain-de-Bretagne
 Baulon
 Bourg-des-Comptes
 Bovel
 Chanteloup
 Crévin
 Comblessac
 Ercé-en-Lamée
 Goven
 Grand-Fougeray
 Guichen
 Guignen
 Guipry-Messac
 La Bosse-de-Bretagne
 La Chapelle-Bouëxic
 La Couyère
 La Dominelais
 La Noë-Blanche
 Lalleu
 Le Petit-Fougeray
 Le Sel-de-Bretagne
 Lassy
 Les Brulais
 Lohéac
 Loutehel
 Mernel
 Pancé
 Pléchâtel
 Poligné
 Saint-Malo-de-Phily
 Saint-Séglin
 Saint-Senoux
 Saint-Sulpice-des-Landes
 Sainte-Anne-sur-Vilaine
 Saulnières
 Teillay
 Tresboëuf
 Val d'Anast



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL**

Séance du 7 décembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept décembre à dix-neuf heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Jean-Yves LECLERC, David JUGAN (en suppléance de Yves THEBAULT), Gentiane LANCON, Christian LEPRETRE, Alexis ADRIEN, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Christophe EON (en suppléance de Isabelle BERTIN), Isabelle THEPAUT, Nathalie DREAN, Nadine DREAN, Philippe SALAUN, Dominique DELAMARRE, Joël GARCIA, Jean SZOT, Madeleine GUILLONNET, Jean-Marc MALDONADO, Rémy PITRE, Jean-Claude LUNEL, Michel CHAUDAGNE, Jacqueline SOLLIER, Mickaël HAUTOBOIS, Frédéric MARTIN, Christophe BRULLE, Gilbert MÉNARD, Alain LACORNE, Jean-Yves INIZAN, Eric BOURASSEAU, Etienne DALIGAULT, Nicolas TEXIER, Jean-Michel GAUDICHON, Roger DENIEL (en suppléance de Yvon MELLET), Pierre-Yves REBOUX

Absents/excusés : José MERCIER, Hervé BOVI, Christèle GOUR, Franck DANILO, Angéline MOLINA, Norbert SAULNIER, Aurélie BEAUCHENE, Jean-Marc JOUMIER, Thierry LASSALLE, Didier LE CHENECHAL, Ronan COUDRAIS, Pascal GUERRO, Jean-François PILARD, Catherine ALLAIN, Eric LE DUC, Sébastien GEMIN, Didier ZIETEK, Laurent LE GUEHENNEC, Laurence ROUX, Isabelle BRANTONNE

Pouvoir(s) : Christèle GOUR à Nadine DREAN, Aurélie BEAUCHENE à Nadine DREAN, Catherine ALLAIN à Jean-Michel GAUDICHON, Laurence ROUX à Frédéric MARTIN

Secrétaire de séance : Philippe SALAUN

Nombre de délégués : ▪ en exercice : 52 ▪ présents : 32 ▪ votants : 36 ▪ absents/excusés : 20	2022/026 – Prescription révision du SCoT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et ses décrets d'application,

Vu l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT,

Vu l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme,

Vu la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu l'arrêté préfectoral du 22 avril 2003 portant constitution du syndicat mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, modifié par les arrêtés préfectoraux des 31 août 2010, 27 décembre 2013, 20 janvier 2014, 1er juillet 2014 et 30 juin 2017,

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 6 avril 2011, approuvant le SCoT des Vallons de Vilaine,

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 7 juin 2017, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine,

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 21 février 2019, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine,

1- Contexte

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document cadre qui fixe les objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire sur le long terme (horizon de 20 ans). Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles de développement et d'aménagement à l'échelle des Vallons de Vilaine : habitat, déplacements, protection de la biodiversité et des ressources naturelles, organisation de l'espace, développement économique...

Les Vallons de Vilaine dispose d'un SCoT approuvé depuis le 6 avril 2011. Ce dernier a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 7 mars 2017, et d'une deuxième révision dans le cadre de l'extension de son périmètre, approuvée le 21 février 2019.

Le SCoT couvre aujourd'hui un territoire de 38 communes qui appartiennent à 2 EPCI : Bretagne porte de Loire Communauté (BpLC) et Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC).

Le SCoT actuel des Vallons de Vilaine (horizon 2035) s'articule autour de 3 ambitions principales :

- un territoire accueillant
- un territoire autonome
- un territoire connecté

Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, le SCoT en vigueur (2017) doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, six ans après son approbation, soit avant le 7 juin 2023.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience vient introduire des objectifs de sobriété foncière avec effet à la date de promulgation de la loi. Cette évolution majeure du cadre législatif amène à proposer une révision du SCoT.

2- Objectifs de la révision du SCoT

Les éléments de contexte rappelés ci-dessus invitent les élus du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine à procéder à une révision du SCoT, afin de produire un projet volontariste et capable de répondre de façon pertinente aux enjeux de l'aménagement d'aujourd'hui et de demain.

Au-delà des évolutions du cadre législatif et réglementaire, les élus se sont interrogés sur les sujets à investiguer et les principaux enjeux qui devront être traités dans cette révision. Les stratégies sectorielles engagées à l'échelle des EPCI ou du périmètre du SCoT depuis 2017 et les évolutions récentes du cadre législatif et réglementaire guident les objectifs de cette révision du SCoT, qui répondra aussi aux défis sociétaux et environnementaux posés au territoire :

- Réinterroger le projet de territoire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent. Le futur projet permettra d'agir pour un aménagement résilient et solidaire du territoire. Il doit permettre d'anticiper, encourager et assurer les transitions imposées notamment par les défis démographiques et sociétaux, la disponibilité des ressources, la nécessaire adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité ;
- Repenser les modèles d'aménagement, en articulant l'ensemble des politiques publiques, pour renforcer leur efficacité et assurer une meilleure transversalité ;
- Adapter le SCoT afin de le mettre en conformité, sur le fond comme sur la forme, avec le droit en vigueur et le nouveau cadre législatif et réglementaire, et notamment :
 - les ordonnances n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale et n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme.
 - la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) et ses décrets d'application.

D'autre part, plusieurs documents de rang supérieur ont été adoptés ou sont en cours d'évolution, et doivent être intégrés au SCoT, notamment :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC)

Par conséquent et en tant que document stratégique intégrateur, le SCoT devra se projeter à un horizon de 20 années. Il devra approfondir autant que possible, tout en restant dans sa fonction de document d'urbanisme, certaines thématiques, jusqu'alors peu traitées par le SCoT en vigueur.

En application de l'article L. 132-4-1 du Code de l'Urbanisme, l'État sera sollicité pour transmettre une note d'enjeux faisant état des politiques à mettre en œuvre sur le territoire des Vallons de Vilaine. Cette note synthétisera les enjeux à traduire dans le SCoT pour qu'il soit effectivement en compatibilité avec les documents mentionnés à l'article L. 131-1 et prenne en compte ceux mentionnés à l'article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans sa structure, le SCoT devra être composé d'un PAS (Projet d'Aménagement Stratégique), d'un DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) complété d'un DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique), d'annexes et si jugé nécessaire, d'un programme d'actions pour la mise en œuvre du Schéma.

Le périmètre est inchangé.

3- Objectifs et modalités de la concertation

Définie aux articles L. 143-17 à L. 143-27 et L. 143-29 à L. 143-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision sera conduite par le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (article R. 143-2 du Code de l'urbanisme) en collaboration étroite avec ses collectivités membres.

Conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'urbanisme, la révision du SCoT des Vallons de Vilaine fera l'objet d'une concertation avec le public pendant toute la phase d'élaboration du projet - de la prescription de la révision du SCoT jusqu'à l'arrêt du projet - impliquant l'ensemble des acteurs du territoire (élus, habitants, associations, acteurs locaux...).

Cette concertation doit permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet de révision du SCoT et d'y apporter sa contribution mais aussi favoriser le partage, l'appropriation ainsi que les échanges.

Les modalités de la concertation retenues sont les suivantes :

- l'organisation d'ateliers participatifs pouvant associer les acteurs du territoire dont notamment des élus, des représentants de la société civile, des partenaires associés ou consultés dans le cadre de la révision (chambres consulaires, services de l'État...) ;
- l'organisation d'au minimum 2 réunions publiques autour d'une exposition ;
- la mise à disposition d'un dossier de concertation ainsi que d'un registre permanent destiné à informer le public et à recueillir les observations de toute personne intéressée, au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine ;
- la possibilité de faire part de ses observations par courrier adressé à Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (12 rue Blaise Pascal - ZA La Lande Rose - 35580 GUICHEN) ou bien par courriel à l'adresse suivante : scot@vallonsdevilaine.fr ;
- la publication d'articles relatifs aux travaux de révision du SCOT (par exemple site internet et/ou réseaux sociaux ; Magazines / Lettre d'information du syndicat mixte et/ou des EPCI membres) ;

Le Comité Syndical des Vallons de Vilaine arrêtera le bilan de la concertation au moment de l'arrêt du projet de révision du SCoT. Ce bilan sera intégré au dossier d'enquête publique.

➔ **Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Comité Syndical :**

- **PRESCRIT** la révision du Schéma de Cohérence Territoriale des Vallons de Vilaine ;
- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par la révision du Schéma de Cohérence Territoriale des Vallons de Vilaine ;
- **APPROUVE** les modalités de concertation telles que définies ;
- **SOLLICITE** auprès de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine une note d'enjeux exposant les politiques à mettre en œuvre sur le territoire du SCoT des Vallons de Vilaine ;
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.143-14 et R.143.15 du Code de l'Urbanisme, des mesures de publicités suivantes :
 - un affichage pendant un mois, au siège du Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine, ainsi que dans les EPCI membres et les mairies concernées,
 - une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - une publication au recueil des actes administratifs du Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine
- **PRECISE** que la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément aux articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'Urbanisme ;

- **AUTORISE** le Président ou son représentant, à signer tous les actes et documents afférents à l'exécution de la présente délibération ;
- **RAPPELLE** que les dispositions de la présente délibération prendront effet dès sa transmission au contrôle de légalité ;
- **PRECISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

➔ **Résultat du vote :**

- A **35** voix **POUR**
- à **0** voix **CONTRE**
- et **1** **ABSENCE**(S)

*Conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le 13 décembre 2022.
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX



**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU
PAYS DES VALLONS DE VILAINE**
12, rue Blaise Pascal
ZAE de la Lande rose
35551 - 35580 GUICHEN

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

Séance du 6 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 6 décembre à dix-neuf heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué le 30 novembre 2023, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Jean-Yves LECLERC, David JUGAN (suppléance de Yves THEBAULT), Christian LEPRETRE, Alexis ADRIEN, José MERCIER, Hervé BOVI, Yann LAURENT (Suppléance de Christèle GOUR), Angéline MOLINA, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Isabelle THEPAUT, Isabelle BERTIN, Nathalie DREAN, Norbert SAULNIER, Nadine DREAN (pouvoir d'Aurélie BEAUCHE), Philippe SALAUN, Dominique DELAMARRE, Joël GARCIA, Jean SZOT, Madeleine GUILLONNET, Jean-Marc MALDONADO, Rémy PITRE, Jean-Claude LUNEL, Roger MORAZIN (Suppléance de de Michel CHAUDAGNE), Jacqueline SOLIER, Mickaël HAUTOBOIS, Frédéric MARTIN, Thierry LASSALLE, Didier LE CHENECHAL, Christophe BRULLE, Gilbert MENARD, Alain LACORNE, Ronan COUDRAIS, Pierrick PIEL (suppléance de Jean-Yves INIZAN), Jean-François PILARD, Eric BOURASSEAU, Etienne DALIGAULT, Guy RINFRAY (suppléance de Catherine ALLAIN), Eric LE DUC, Delphine HINRY (suppléance de Nicolas TEXIER), Jean-Michel GAUDICHON, Yvon MELLET, Laurence ROUX, Pierre-Yves REBOUX, Sébastien DENIER (Suppléance de Isabelle BRANTONNE)

Absents/excusés : Yves THEBAULT (suppléé par David JUGAN), Gentiane LANCON, Christèle GOUR (suppléée par Yann LAURENT), Franck DANILO, Aurélie BEAUCHE (pouvoir à Nadine DREAN), Jean-Marc JOUMIER, Michel CHAUDAGNE (suppléé par Roger MORAZIN), Jean-Yves INIZAN (suppléé par Pierrick PIEL), Catherine ALLAIN (suppléée par Guy RINFRAY), Sébastien GEMIN, Pascal GUERRO, Nicolas TEXIER (suppléé par Delphine HINRY), Didier ZIETEK, Laurent LE GUEHENNEC, Isabelle BRANTONNE (suppléée par Sébastien DENIER)

Pouvoir(s) : Aurélie BEAUCHE à Nadine DREAN

Également présents sans droit de vote : Hervé BRIOU, Christine ROGER, Patrick BERTIN, Thierry BEAUJOUAN et Vincent MINIER

Secrétaire de séance : Dominique DELAMARRE

Nombre de délégués :

- en exercice : 52
- présents : 44
- votants : 45
- absents/excusés : 8

2023/040 – Enveloppe foncière Habitat - Equipement

La **Loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 fixe le principe de la réduction de moitié de la consommation foncière d'ici 2031, en référence à la consommation effective des dix dernières années, et vise à atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cet objectif suscite des inquiétudes et fait débat, d'autant que les modalités de sa mise en œuvre demeurent, encore, imprécises et ne sont pas encore toutes connues.

Aussi, dans l'esprit qui préside aux travaux communs dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale, et dans un souci de transparence, il a été présenté et débattu lors du comité syndical du 7 juin 2023 auprès des membres du comité syndical et à l'ensemble des maires des 38 communes des Vallons de Vilaine, les réflexions en cours à l'échelle régionale et la déclinaison potentielle au sein de notre territoire et de nos communes.

Partageant l'essentiel, à savoir la légitimité de la question de la sobriété foncière et la nécessité d'une forte cohérence entre nos communes et EPCI, il convient de répondre à cette équation qui peut sembler insoluble : accompagner une dynamique démographique et économique forte, répondre aux enjeux de souveraineté alimentaire qui exigent la protection du foncier agricole, et honorer les engagements en matière climatique et de protection de la biodiversité.

Après une répartition de l'effort de réduction des consommations foncières entre les différents territoires de SCoTs en Bretagne (voir projet de SRADDET modifié), il est désormais de la responsabilité du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine **de répartir l'effort de moindre consommation foncière entre les communes (volet Habitat/Equipement, les Zones d'Activités Economiques et les éventuels projets d'envergure.**

Lors des précédents comités syndicaux, **les membres se sont accordés sur le principe que la répartition de cette enveloppe de 191 ha pour la période 2021-2031 doit s'appuyer sur un projet politique et une armature territoriale tout en prenant en compte les spécificités territoriales.** Il ne peut avoir de répartition juste et équitable sur la base d'une simple uniformité entre nos communes.

C'est pourquoi, forts de la qualité du dialogue territorial dans notre territoire des Vallons de Vilaine, et du travail récent dans le cadre de la précédente révision du SCoT (approuvée en février 2019), il a été présenté une répartition de l'enveloppe entre le volet Economie et Habitat/Equipement et pour ce dernier volet, une ventilation par commune. Ces éléments présentés lors des comités syndicaux du 7 juin 2023 et 27 septembre 2023, ont été transmis à l'ensemble des maires, les invitant à en prendre connaissance et à venir en échanger avec la gouvernance du syndicat mixte.

Au regard des échanges suite au comité syndical du 27 septembre 2023 et aux récentes évolutions législatives (loi n°2023-060 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux) qui instaure notamment la garantie rurale, **il est proposé de valider la méthodologie pour la répartition entre les 38 communes de l'enveloppe foncière à vocation « Habitat – Equipement ».**

Ce débat et délibération doit permettre de donner au plus vite de la lisibilité à nos communes dans l'organisation du développement de leur territoire.

Ainsi,

- sur la base de l'enveloppe foncière pour le SCoT des Vallons de Vilaine définie dans le SRADDET ;
- sur la base du projet politique approuvé en 2019 dans le SCoT des Vallons de Vilaine, et notamment l'armature urbaine, le respect des équilibres territoriaux et le principe de permettre à chaque territoire de disposer des moyens nécessaires et équitable pour assurer son développement et l'accueil de projets.
- sur la base des premiers éléments du diagnostic et des enjeux du territoire en termes d'accueil de population et d'entreprises ;
- en prenant en compte les dispositions réglementaires et notamment la garantie rurale ;

Il est présenté 3 scénarii pour déterminer les disponibilités foncières à vocation « Habitat – Equipement » entre les 38 communes sur la base de 3 critères :

- la croissance démographique
- la densité
- le renouvellement urbain.

Par ailleurs, au regard des échanges lors des précédents comités syndicaux, il est précisé que cette enveloppe à vocation « Habitat – Equipement » ne peut pas dépasser 149 ha, quelque soit le scénario choisi, soit 78% de l'enveloppe foncière allouée par le SRADDET sur la période 2021- 2031.

Enfin, il est annoncé que la différence entre l'enveloppe foncière totale disponible de 191 ha et l'enveloppe dédiée à l'Habitat/Equipement sera partagée entre :

- Une enveloppe réservée pour des projets d'envergure à l'échelle des Vallons de Vilaine ou bassins de vie
- Une enveloppe pour le développement économique au travers des potentiels d'extension des Zones d'Activités Economiques et Commerciales existantes

Concernant l'enveloppe à vocation économique et les projets d'envergure, ces échanges se tiendront en 2024 sur les bases suivantes :

Pour les projets d'envergure, il conviendra de définir :

- La définition d'un projet d'envergure d'intérêt Vallons de Vilaine et/ou Bassin de Vie ;
- La liste des projets d'envergure « sûr et certain » de mobiliser du foncier ENAF sur la période 2021 – 2031 ;
- Les conditions de répartition de l'enveloppe mobilisée entre les communes impactées selon les différents projets d'envergure

Pour les Zones d'Activités Economiques et Commerciales, il conviendra de définir :

- Les besoins fonciers des différentes ZAE (sur la base de la liste des Zones d'Activités Economiques et Commerciales du SCoT opposable (approuvé en 2019 et modifié en 2022)), précisés par les EPCI, compétentes en matière d'aménagement des ZAE,
- Il est précisé que la création de nouvelle ZAE n'étant plus possible (autre que celle inscrit dans le SCoT opposable)

Il est par ailleurs rappelé que le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ne veut pas dire la mise sous cloche des communes. En revanche, le SCoT des Vallons de Vilaine s'engage à poursuivre ces réflexions pour inscrire dans son nouveau projet de Schéma de Cohérence Territoriale des recommandations, préconisations et des prescriptions pour inventer de nouvelles manières de vivre, de travailler, de loger les familles et installer des entreprises, d'aménager le territoire, dans un souci de sobriété foncière.

Après débats, il est procédé au vote pour déterminer le scénario retenu.

Il est demandé la tenue du vote à bulletin secret. Une large majorité des membres approuvent la tenue du vote à bulletin secret.

Mr Etienne Daligault et Mme Angéline MOLINA sont désignés assesseurs.

Les membres présents sont invités à voter entre l'un des 3 scénarios qui ont été présentés pour la répartition de l'enveloppe foncière à vocation des voix.

Après dépouillements des voix, il est obtenu :

- Scénario 1 : 2 voix (4,5%)
- Scénario 2 : 5 voix (11,1%)
- Scénario 3 : 37 voix (82,2%)
- Nul/Abstention : 1 voix (2,2%)

➔ Après en avoir délibéré, à la majorité, le Comité syndical :

- **VALIDE** le scénario 3 avec une enveloppe foncière de 143 ha à vocation « Habitat – Equipement » ;
- **VALIDE** une répartition de cette enveloppe foncière selon la typologie définie par l'armature urbaine
- **VALIDE** une répartition de cette enveloppe foncière entre les communes au regard des critères suivants
 - Une croissance différenciée entre les communes sur la base d'une croissance moyenne de 1% par an à l'échelle des Vallons de Vilaine :
 - Pôles de bassin (niveau 1) : + 1,2%/an
 - Pôles de bassin (niveau 2) : + 1,2%/an
 - Pôles secondaires : + 1%/an
 - Pôles de proximité : + 0,8%/an
 - Une taille des ménages différenciée entre les communes conformément aux analyses observées les années passées, à savoir :
 - Pôles de bassin : 2,2
 - Pôles secondaires : 2,3
 - Pôles de proximité : 2,4
 - Une densité moyenne différente selon l'armature territoriale, à savoir
 - Pôles de bassin (niveau 1) : 31 logements / hectare
 - Pôles de bassin (niveau 2) : 25 logements / hectare
 - Pôles secondaires : 22 logements / hectare
 - Pôles de proximité : 18 logements / hectare
 - Un taux de renouvellement urbain différent selon l'armature territoriale, à savoir
 - Pôles de bassin (niveau 1) : 20%
 - Pôles de bassin (niveau 2) : 15 %
 - Pôles secondaires : 5 %
 - Pôles de proximité : pas d'obligation
- **PORTE** cette décision aux travaux en cours d'élaboration du SCoT des Vallons de Vilaine dont l'arrêt est prévu fin 2024

- **PORTE** cette décision à l'ensemble des maires des communes et présidents des EPCI des Vallons de Vilaine
- **RAPPELLE** que les dispositions de la présente délibération prendront effet dès sa transmission au contrôle de légalité ;
- **PRECISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

ADOPTÉ :

- 2 voix POUR le Scénario 1
- 5 voix POUR le Scénario 2
- **37 voix POUR le Scénario 3**
- 1 ABSENTION(S) / NUL(S)

Pour extrait conforme,
Le Président,
Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le 14 juin 2023

Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.

Principes :

- Une croissance démographique moyenne de 1%/ an
- Une augmentation de la densité différenciée pour l'ensemble des communes
- Un taux de renouvellement différencié selon la typologie des communes
- Le maintien d'une enveloppe autour de 63 ha pour les pôles de proximité, conformément au scénario original

	Croissance	Densité	Taux de renouvellement
Pôle de bassin (Niv 1)	1,2% / an	31 (+3 ; + 11%)	20 %
Pôle de bassin (Niv 2)		25 (+ 2 ; + 8%)	15 %
Pôle de secondaire	1,0% / an	22 (+ 2 ; + 10 %)	5 %
Pôle de proximité	0,8% / an	18 (+3 ; + 20%)	0%

Bilan par typologie de polarité

	Consommation Ha	Part
Pôle de bassin (Niv 1)	24,3	17%
Pôle de bassin (Niv 2)	21,9	15%
Pôle secondaire	33,5	23%
Pôle de proximité	63,0	44%
TOTAL	142,7	100%

Ventilation par commune

Commune	Taux de croissance annuel moyen	Gain population sur 10 ans 2021 - 2031	Nombre de logements sur 10 ans	Densité	Taux de renouvellement urbain	Besoin en hectares extension
Bain-de-Bretagne	1,2%	953	433	31	20%	11,1
Guichen	1,2%	1124	511	31	20%	13,1
Guipry-Messac	1,2%	921	418	25	15%	14,2
Val d'Anast	1,2%	506	230	25	15%	7,8
Bourg-des-Comptes	1,0%	352	153	22	5%	6,6
Crevin	1,0%	300	130	22	5%	5,6
Goven	1,0%	457	199	22	5%	8,5
Grand-Fougeray	1,0%	259	113	22	5%	4,9
Guignen	1,0%	426	185	22	5%	8,0
Baulon	0,8%	183	76	18	0%	4,2
Bovel	0,8%	50	21	18	0%	1,1
Chanteloup	0,8%	154	64	18	0%	3,6
Comblessac	0,8%	58	24	18	0%	1,3
Ercé-en-Lamée	0,8%	128	53	18	0%	3,0
La Bosse-de-Bretagne	0,8%	58	24	18	0%	1,3
La Chapelle-Bouëxic	0,8%	126	52	18	0%	2,9
La Couyère	0,8%	38	16	18	0%	1,0
La Dominelais	0,8%	117	49	18	0%	2,7
La Noë-Blanche	0,8%	85	35	18	0%	2,0
Lalleu	0,8%	47	19	18	0%	1,1
Lassy	0,8%	148	62	18	0%	3,4
Le Petit-Fougeray	0,8%	74	31	18	0%	1,7
Le Sel-de-Bretagne	0,8%	93	39	18	0%	2,1
Les Brulais	0,8%	45	19	18	0%	1,0
Lohéac	0,8%	56	23	18	0%	1,3
Loutehel	0,8%	20	8	18	0%	1,0
Mernel	0,8%	84	35	18	0%	1,9
Pancé	0,8%	100	42	18	0%	2,3
Pléchâtel	0,8%	232	97	18	0%	5,4
Poligné	0,8%	101	42	18	0%	2,3
Sainte-Anne-sur-Vilaine	0,8%	86	36	18	0%	2,0
Saint-Malo-de-Phily	0,8%	90	37	18	0%	2,1
Saint-Séglin	0,8%	49	20	18	0%	1,1
Saint-Senoux	0,8%	152	64	18	0%	3,5
Saint-Sulpice-des-Landes	0,8%	70	29	18	0%	1,6
Saulnières	0,8%	66	28	18	0%	1,5
Teillay	0,8%	90	37	18	0%	2,1
Tresbœuf	0,8%	104	43	18	0%	2,4
		8000	3498			143

SCENARIO RÉPARTITION ENVELOPPE FONCIÈRE HABITAT-ÉQUIPEMENT

VALIDÉ EN COMITÉ SYNDICAL DU 6 DÉCEMBRE 2023

Principes :

- Une croissance démographique moyenne de 1%/ an
- Une augmentation de la densité différenciée pour l'ensemble des communes
- Un taux de renouvellement différencié selon la typologie des communes
- Le maintien d'une enveloppe autour de 63 ha pour les pôles de proximité, conformément au scénario original

	Croissance	Densité	Taux de renouvellement
Pôle de bassin (Niv 1)	1,2% / an	31 (+3 ; + 11%)	20 %
Pôle de bassin (Niv 2)		25 (+ 2 ; + 8%)	15 %
Pôle de secondaire	1,0% / an	22 (+ 2 ; + 10 %)	5 %
Pôle de proximité	0,8% / an	18 (+3 ; + 20%)	0%

Bilan par typologie de polarité :

	Consommation Ha	Part
Pôle de bassin (Niv 1)	24,3	17%
Pôle de bassin (Niv 2)	21,9	15%
Pôle secondaire	33,5	23%
Pôle de proximité	63,0	44%
TOTAL	142,7	100%

Ventilation par commune :

Commune	Taux de croissance annuel moyen	Gain population sur 10 ans 2021 - 2031	Nombre de logements sur 10 ans	Densité	Taux de renouvellement urbain	Besoin en hectares extension
Bain-de-Bretagne	1,2%	953	433	31	20%	11,1
Guichen	1,2%	1124	511	31	20%	13,1
Guipry-Messac	1,2%	921	418	25	15%	14,2
Val d'Anast	1,2%	506	230	25	15%	7,8
Bourg-des-Comptes	1,0%	352	153	22	5%	6,6
Crevin	1,0%	300	130	22	5%	5,6
Goven	1,0%	457	199	22	5%	8,5
Grand-Fougeray	1,0%	259	113	22	5%	4,9
Guignen	1,0%	426	185	22	5%	8,0
Baulon	0,8%	183	76	18	0%	4,2
Bovel	0,8%	50	21	18	0%	1,1
Chanteloup	0,8%	154	64	18	0%	3,6
Comblessac	0,8%	58	24	18	0%	1,3
Ercé-en-Lamée	0,8%	128	53	18	0%	3,0
La Bosse-de-Bretagne	0,8%	58	24	18	0%	1,3
La Chapelle-Bouëxic	0,8%	126	52	18	0%	2,9
La Couyère	0,8%	38	16	18	0%	1,0
La Dominelais	0,8%	117	49	18	0%	2,7
La Noë-Blanche	0,8%	85	35	18	0%	2,0
Lalleu	0,8%	47	19	18	0%	1,1
Lassy	0,8%	148	62	18	0%	3,4
Le Petit-Fougeray	0,8%	74	31	18	0%	1,7
Le Sel-de-Bretagne	0,8%	93	39	18	0%	2,1
Les Brûlais	0,8%	45	19	18	0%	1,0
Lohéac	0,8%	56	23	18	0%	1,3
Loutehel	0,8%	20	8	18	0%	1,0
Mernel	0,8%	84	35	18	0%	1,9
Pancé	0,8%	100	42	18	0%	2,3
Pléchâtel	0,8%	232	97	18	0%	5,4
Poligné	0,8%	101	42	18	0%	2,3
Sainte-Anne-sur-Vilaine	0,8%	86	36	18	0%	2,0
Saint-Malo-de-Phily	0,8%	90	37	18	0%	2,1
Saint-Séglin	0,8%	49	20	18	0%	1,1
Saint-Senoux	0,8%	152	64	18	0%	3,5
Saint-Sulpice-des-Landes	0,8%	70	29	18	0%	1,6
Saulnières	0,8%	66	28	18	0%	1,5
Teillay	0,8%	90	37	18	0%	2,1
Tresbœuf	0,8%	104	43	18	0%	2,4
TOTAL		8 000	3 498			143

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

Séance du 27 mars 2024

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept mars à dix-neuf heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Yves THEBAULT, Lucie SAËZ (en suppléance de Baptiste GAUTIER), Alexis ADRIEN, Yves THILLOU, Hervé BOVI, Christèle GOUR, Christian PIAT, Isabelle BERTIN, Isabelle THEPAUT, Nadine DREAN, Dominique DELAMARRE, Joël GARCIA, Jean SZOT, Madeleine GUILLONNET, Jean-Marc MALDONADO, Jean-Claude LUNEL, Michel CHAUDAGNE, Frédéric MARTIN, Didier LE CHENECHAL, Christophe BRULLÉ, Gilbert MÉNARD, Jean-Yves INIZAN, Etienne DALIGAULT, Éric LE DUC, Nicolas TEXIER, Jean-Michel GAUDICHON, Yvon MELLET, Pierre-Yves REBOUX

Absents/excusés : Jean-Yves LECLERC, Baptiste GAUTIER, Christian LEPRÊTRE, José MERCIER, Franck DANILO, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Angéline MOLINA, Norbert SAULNIER, Nathalie DREAN, Aurélie BEAUCHENE, Philippe SALAÛN, Jean-Marc JOUMIER, Rémy PITRE, Jacqueline SOLLIER, Mickaël HAUTOBOIS, Thierry LASSALLE, Alain LACORNE, Ronan COUDRAIS, Pascal GUERRO, Jean-François PILARD, Éric BOURRASSEAU, Catherine ALLAIN, Sébastien GÉMIN, Didier ZIETEK, Laurent LE GUEHENNEC, Laurence ROUX, Sébastien DENIER

Pouvoir(s) : Jean-Yves LECLERC à Yves THÉBAULT, Aurélie BEAUCHENE à Nadine DRÉAN, Nathalie DRÉAN à Mickael TANGUY, Philippe SALAÛN à Dominique DELAMARRE.

Secrétaire de séance : Nicolas TEXIER

Nombre de délégués : ▪ en exercice : 52 ▪ présents : 29 ▪ votants : 33 ▪ absents/excusés : 27	2024/013 – Enveloppe à vocation économique et projet d'envergure - Répartition

La **Loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 fixe le principe de la réduction de moitié de la consommation foncière d'ici 2031, en référence à la consommation effective des dix dernières années, et vise à atteindre le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) d'ici 2050. Cet objectif suscite des inquiétudes et fait débat, d'autant que les modalités de sa mise en œuvre demeurent, encore, imprécises et ne sont pas encore toutes connues.

Aussi, dans l'esprit qui préside aux travaux communs dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale, et dans un souci de transparence, il a été présenté et débattu lors du comité syndical du 7 juin 2023 auprès des membres du comité syndical et à l'ensemble des maires des 38 communes des Vallons de Vilaine, les réflexions en cours à l'échelle régionale et la déclinaison potentielle au sein de notre territoire et de nos communes.

Partageant l'essentiel, à savoir la légitimité de la question de la sobriété foncière et la nécessité d'une forte cohérence entre nos communes et EPCI, il convient de répondre à cette équation qui peut

sembler insoluble : accompagner une dynamique démographique et économique forte, répondre aux enjeux de souveraineté alimentaire qui exigent la protection du foncier agricole, et honorer les engagements en matière climatique et de protection de la biodiversité.

Après une répartition de l'effort de réduction des consommations foncières entre les différents territoires de SCoTs en Bretagne (voir projet de SRADDET modifié), il est désormais de la responsabilité du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine **de répartir l'effort de moindre consommation foncière entre les communes (volet Habitat/Equipement, les Zones d'Activités Economiques et les éventuels projets d'envergure.**

Lors des précédents comités syndicaux, **les membres se sont accordés sur le principe que la répartition de cette enveloppe de 191 ha pour la période 2021-2031 doit s'appuyer sur un projet politique et une armature territoriale tout en prenant en compte les spécificités territoriales.**

C'est pourquoi, forts de la qualité du dialogue territorial dans notre territoire des Vallons de Vilaine, et du travail récent dans le cadre de la précédente révision du SCoT (approuvée en février 2019), il a été présenté une répartition de l'enveloppe entre le volet Economie et Habitat/Equipement et pour ce dernier volet, une ventilation par commune pour un total de 143 ha validée par délibération le 6 décembre 2023.

Ainsi, partant des dernières décisions et échanges entre les représentants du SMVV, BPLC et VHBC, il est proposé de répartir les 48 ha restants de l'enveloppe à la disposition du SCoT des Vallons de Vilaine pour la période 2021-2031 à savoir :

1. **4 ha pour les projets d'envergure d'échelle des Vallons de Vilaine**
2. **44 ha pour les Espaces à Vocation Economique répartis comme suit :**
 - **25,4 ha pour des ZAE situées sur le territoire de VHBC**
 - **18,6 ha pour des ZAE situées sur le territoire de BPLC**

Projets d'Envergure Vallons de Vilaine

Serait retenu comme Projet d'envergure :

- Service technique routier sur la commune de Guignen (MO : CD Ille et Vilaine)
- Service technique routier sur la commune de Bain de Bretagne (MO : CD Ille et Vilaine)
- Service Départemental d'Incendie et de Secours sur la commune de Guignen (MO : CD Ille et Vilaine)
- Aménagement routier – Barreau Nord-Est de Val d'Anast sur les communes de Mernel et Val d'Anast (MO : CD Ille et Vilaine)
- Crématorium sur le territoire de BPLC (MO : BPLC)
- Pôle de Pleine Nature sur la commune de Pléchâtel (MO : BPLC)

Il conviendra d'ici le débat du Projet d'Aménagement Stratégique prévu le 19 juin 2024 de confirmer la liste des projets d'envergure avec l'objet, la localisation, le foncier mis à leur disposition et les modalités de décompte de l'espace consommé sur la base des critères suivants :

- a. Un projet sûr et certain, consommateur de foncier d'ici 2031 ;
- b. Un projet consommateur d'au moins de 0,5 ha d'ENAF ;
- c. Dans le cadre d'une relocalisation d'un projet d'envergure sur la même commune, il conviendra de déduire de l'enveloppe Projets d'Envergure le foncier libéré sur le site existant ;
- d. Un projet nouveau répondant à un besoin et au développement des Vallons de Vilaine, d'une EPCI ou d'au moins un des bassins de vie du territoire ;
- e. Pour les aménagements routiers et liaisons douces, un projet inscrit dans le réseau structurant, à savoir au sein du réseau national ou du réseau départemental de catégorie A, B ou C ;

Par ailleurs, si le projet d'envergure nécessite un besoin foncier sur des secteurs ENAF au-delà de l'enveloppe allouée par le SCoT sur ledit projet, la consommation foncière supplémentaire sera imputée sur l'enveloppe « Habitat – Equipement » de la commune d'accueil dudit projet.

Cependant, pour le cas spécifique du barreau Nord-Est de Val d'Anast sur les communes de Mernel et Val d'Anast, le besoin foncier sur des ENAF au-delà de l'enveloppe allouée par le SCoT devra être porté par les enveloppes communales des communes de Mernel et Val d'Anast selon des dispositions à préciser d'ici l'arrêt du SCoT.

Espace à Vocation Economique

Sur cette base d'une enveloppe de 44 ha allouée aux Espaces à Vocation Economique, il conviendra d'ici le débat du Projet d'Aménagement Stratégique prévu le 19 juin 2024 de préciser la liste des ZAE qui pourraient faire l'objet d'extension sur **des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031**, au regard des enveloppes dédiées par territoire d'EPCI, en veillant à respecter l'armature territoriale du SCoT afin de concourir à la fois :

- A la compatibilité avec les objectifs de répartition de population, précisés dans les modalités de ventilation de l'enveloppe foncière à vocation Habitat-Equipement ;
- Au respect des différents bassins de vie dans un souci de cohérence et d'équilibre territorial.

Il conviendra de veiller à la pluralité de typologie des ZAE (parcs structurants, d'équilibre ou de proximité) disposant d'un potentiel de développement pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins et attentes des acteurs économiques.

Par ailleurs, il est exclu dans cette liste de ZAE qui disposeraient d'un potentiel d'extension sur des ENAF :

- La création de nouvelle ZAE. Seules les ZAE listées dans le SCoT approuvé en 2019 sont éligibles.
- Les extensions de STECAL à vocation économique

Enfin, considérant que le SCoT des Vallons de Vilaine doit œuvrer pour une meilleure optimisation foncière dans les ZAE, il conviendra d'ici le débat du Projet d'Aménagement Stratégique prévu le 19 juin 2024, de lister les ZAE stratégiques pour l'armature territoriale du SCoT, qui ne pourraient pas voir leur périmètre s'étendre sur des **espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), mais qui disposent d'un potentiel soit de renouvellement, soit de mixité fonctionnelle, soit d'extension sur des espaces déjà urbanisés.**

➔ Après en avoir délibéré, (résultat du vote), le Comité syndical :

- **VALIDE** une enveloppe de 4 ha pour les projets d'envergure d'échelle Vallons de Vilaine
 - Service technique routier sur la commune de Guignen (MO : Conseil Départemental Ille et Vilaine)
 - Service technique routier sur la commune de Bain de Bretagne (MO : Conseil Départemental Ille et Vilaine)
 - Service Départemental d'Incendie et de Secours sur la commune de Guignen (MO : Conseil Départemental Ille et Vilaine)
 - Aménagement routier – Barreau Nord-Est de Val d'Anast sur les communes de Mernel et Val d'Anast (MO : Conseil Départemental Ille et Vilaine)
 - Crématorium sur le territoire de BPLC (MO : Bretagne Porte Loire Communauté)
 - Pôle de Pleine Nature sur la commune de Pléchâtel (MO : Bretagne Porte Loire Communauté)
- **VALIDE** une enveloppe de 44 ha pour les Espaces à Vocation Economique
 - répartis comme suit :

- 25,4 ha pour des ZAE situées sur le territoire de Vallons Haute Bretagne communauté (VHBC)
 - 18,6 ha pour des ZAE situées sur le territoire de Bretagne Porte Loire Communauté (BPLC)
 - en veillant à respecter l'armature territoriale du SCoT afin de concourir à la fois :
 - à la compatibilité avec les objectifs de répartition de population, précisés dans les modalités de ventilation de l'enveloppe foncière à vocation Habitat-Equipement ;
 - au respect des différents bassins de vie dans un souci de cohérence et d'équilibre territorial.
 - en veillant à la pluralité de typologie des ZAE (parcs structurants, d'équilibre ou de proximité) disposant d'un potentiel de développement pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins et attentes des acteurs économiques.
 - en excluant de cette liste de ZAE qui disposeraient d'un potentiel d'extension sur des ENAF :
 - la création de nouvelle ZAE. Seules les ZAE listées dans le SCoT approuvé en 2019 sont éligibles.
 - les extensions de STECAL à vocation économique
- **DEMANDE** aux EPCI de préciser d'ici le 31 mai 2024, les ZAE qui feront l'objet d'un potentiel de développement sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031
- **DEMANDE** aux EPCI de préciser d'ici le 31 mai 2024, les ZAE stratégiques pour l'armature territoriale du SCoT, qui ne pourraient pas voir leur périmètre s'étendre sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), mais qui dispose d'un potentiel soit de renouvellement, soit de mixité fonctionnelle, soit d'extension sur des espaces déjà urbanisés.
- **PORTE** cette décision aux travaux en cours d'élaboration du SCoT des Vallons de Vilaine dont l'arrêt est prévu fin 2024
- **PORTE** cette décision à l'ensemble des maires des communes et présidents des EPCI des Vallons de Vilaine
- **RAPPELLE** que les dispositions de la présente délibération prendront effet dès sa transmission au contrôle de légalité ;
- **PRECISE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

→ ADOPTÉ :

- à **33** voix **POUR**
- à **0** voix **CONTRE**
- et **0** **ABSENTION**

*Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le 29 mars 2023
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

Séance du 19 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf juin à dix-neuf heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : David JUGAN (en suppléance de Jean-Yves LECLERC), Sébastien BENOIST (en suppléance de Yves THÉBAULT), Lucie SAËZ, Christian LEPRÊTRE, Alexis ADRIEN, Hervé BOVI, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Angéline MOLINA, Isabelle BERTIN, Nadine DREAN, Mickael TANGUY, Philippe SALAÛN, Joël GARCIA, Jean SZOT, Madeleine GUILLONNET, Rémy PITRE, Jean-Claude LUNEL, Hervé BRIOU, Roger MORAZIN, Jacqueline SOLLIER Gilbert MÉNARD, Jean-Yves INIZAN, Jean-François PILARD, Éric BOURRASSEAU, Etienne DALIGAULT, Catherine ALLAIN, Marie-Claire BRAULT, Jean-Michel GAUDICHON, Pierre-Yves REBOUX, Emmanuelle HENNINOT (en suppléance de Laurence ROUX)

Absents/excusés : Yves THEBAULT, Yves THILLOU, Christèle GOUR, Christian PIAT, Isabelle THEPAUT, Dominique DELAMARRE, Jean-Marc MALDONADO, Michel CHAUDAGNE, Frédéric MARTIN, Didier LE CHENECHAL, Christophe BRULLÉ, Éric LE DUC, Nicolas TEXIER, Yvon MELLET, Jean-Yves LECLERC, José MERCIER, Franck DANILO, Norbert SAULNIER, Nathalie DREAN, Aurélie BEAUCHENE, Jean-Marc JOUMIER, Mickaël HAUTOBOIS, Thierry LASSALLE, Alain LACORNE, Ronan COUDRAIS, Pascal GUERRO, Sébastien GÉMIN, Victor LERMITE, Laurent LE GUEHENNEC, Laurence ROUX, Sébastien DENIER

Pouvoir(s) : Jean-Yves LECLERC à David JUGAN, Thierry LASALLE à Jacqueline SOLLIER, Aurélie BEAUCHENE à Nadine DRÉAN, Dominique DELAMARRE à Philippe SALAÛN, Victor LERMITE à Jean-Michel GAUDICHON.

Secrétaire de séance : Marie-Claire BRAULT

Nombre de délégués : ▪ en exercice : 52 ▪ présents : 30 ▪ votants : 35 ▪ absents/excusés : 22	2024/021 – Débat – Projet d'Aménagement Stratégique

Le Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a été créé par arrêté préfectoral du 22 avril 2003 pour l'élaboration et la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale.

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et ses décrets d'application,

Vu l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT,

Vu l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme,

Vu la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu l'arrêté préfectoral du 22 avril 2003 portant constitution du syndicat mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, modifié par les arrêtés préfectoraux des 31 août 2010, 27 décembre 2013, 20 janvier 2014, 1er juillet 2014 et 30 juin 2017,

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 6 avril 2011, approuvant le SCoT des Vallons de Vilaine,

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 7 juin 2017, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine,

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 21 février 2019, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine,

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 7 décembre 2022, prescrivant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine,

Il est rappelé les objectifs poursuivis par cette révision du SCoT des Vallons de Vilaine

Contexte

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document cadre qui fixe les objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire sur le long terme (horizon de 20 ans). Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles de développement et d'aménagement à l'échelle des Vallons de Vilaine : habitat, déplacements, protection de la biodiversité et des ressources naturelles, organisation de l'espace, développement économique...

Les Vallons de Vilaine dispose d'un SCoT approuvé depuis le 6 avril 2011. Ce dernier a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 7 mars 2017, et d'une deuxième révision dans le cadre de l'extension de son périmètre, approuvée le 21 février 2019.

Le SCoT couvre aujourd'hui un territoire de 38 communes qui appartiennent à deux EPCI : Bretagne porte de Loire Communauté (BpLC) et Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC).

Le SCoT actuellement en vigueur des Vallons de Vilaine (horizon 2035) s'articule autour de 3 ambitions principales

- un territoire accueillant
- un territoire autonome
- un territoire connecté

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience vient introduire des objectifs de sobriété foncière avec effet à la date de promulgation de la loi. Cette évolution majeure du cadre législatif amène à proposer une révision du SCoT.

Objectifs de la révision du SCoT

Les éléments de contexte rappelés ci-dessus ont invité les élus du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine à procéder à une révision du SCoT, afin de produire un projet volontariste et capable de répondre de façon pertinente aux enjeux de l'aménagement d'aujourd'hui et de demain.

Au-delà des évolutions du cadre législatif et réglementaire, les élus se sont interrogés sur les sujets à investiguer et les principaux enjeux qui devront être traités dans cette révision. Les stratégies sectorielles engagées à l'échelle des EPCI ou du périmètre du SCoT et les évolutions récentes du cadre législatif et réglementaire guident les objectifs de cette révision du SCoT, qui répondra aussi aux défis sociétaux et environnementaux posés au territoire :

- Réinterroger le projet de territoire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent. Le futur projet permettra d'agir pour un aménagement résilient et solidaire du territoire. Il doit permettre d'anticiper, encourager et assurer les transitions imposées notamment par les défis démographiques et sociétaux, la disponibilité des ressources, la nécessaire adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité ;
- Repenser les modèles d'aménagement, en articulant l'ensemble des politiques publiques, pour renforcer leur efficacité et assurer une meilleure transversalité ;
- Adapter le SCoT afin de le mettre en conformité, sur le fond comme sur la forme, avec le droit en vigueur et le nouveau cadre législatif et réglementaire, et notamment :

- les ordonnances n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale et n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme.
- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) et ses décrets d'application.

D'autre part, plusieurs documents de rang supérieur ont été adoptés et doivent être intégrés au SCoT, notamment :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC)

1.

Par conséquent et en tant que document stratégique intégrateur, le SCoT doit se projeter à un horizon d'environ 20 années. Il doit approfondir autant que possible, tout en restant dans sa fonction de document d'urbanisme, certaines thématiques, jusqu'alors peu traitées par le SCoT en vigueur.

En application de l'article L. 132-4-1 du Code de l'Urbanisme, l'État a transmis une note d'enjeux faisant état des politiques à mettre en œuvre sur le territoire des Vallons de Vilaine. Cette note synthétise les enjeux à traduire dans le SCoT pour qu'il soit effectivement en compatibilité avec les documents

mentionnés à l'article L. 131-1 et prenne en compte ceux mentionnés à l'article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme.

Dans sa structure, le SCoT doit être composé d'un PAS (Projet d'Aménagement Stratégique), d'un DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) complété d'un DAACL (Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique), d'annexes et si jugé nécessaire, d'un programme d'actions pour la mise en œuvre du Schéma.

L'élaboration de ce nouveau SCoT se poursuit avec la volonté forte d'échanger et de construire le projet avec tous les acteurs du territoire.

A ce titre, après une année 2023 consacrée à l'élaboration du diagnostic, différentes rencontres se sont tenues depuis l'automne 2023 pour identifier les enjeux et préciser les ambitions et objectifs dans la perspective du Projet d'Aménagement Stratégique. Il est ainsi rappelé le travail sur :

- Quels habitants en 2050 sur les Vallons de Vilaine ? avec plusieurs ateliers et une conférence conclusive le 13 mars 2024, dans le cadre du Printemps 2024 de l'urbanisme en Vallons de Vilaine
- Transitions 2050 en Vallons de Vilaine, réflexion toujours en cours, avec une transposition du rapport de l'ADEME

Un comité de pilotage, conformément à la charte de gouvernance présenté en mars 2023, a été mis en place pour assurer le suivi et l'animation des différents travaux du SCoT.

A différentes reprises, le comité syndical a été invité à échanger sur cette révision du SCoT, notamment au sujet des enveloppes foncières. A ce titre, deux délibérations ont été prises le 6 décembre 2023 et le 27 mars 2024.

Par ailleurs, le sous-préfet de Redon, accompagné des services de la DDTM, est venu présenter la note de l'Etat en séance du comité syndical du 27 septembre 2023

Afin de préciser le Projet d'Aménagement Stratégique au travers du Document d'Objectifs et d'Orientation, une série d'ateliers est ouverte à l'ensemble des élus et agents des collectivités et EPCI des Vallons de Vilaine. Ateliers qui se tiennent de juin à octobre 2024.

Un site internet dédié à destination des élus a été mis en place pour y retrouver l'ensemble des supports et documents élaborés dans le cadre de cette révision.

Enfin un cahier est ouvert à la population ainsi qu'une exposition au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine. Des informations via la presse sont prévus dans les prochaines semaines ainsi que deux réunions publiques avant l'arrêt.

Une première rencontre avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 30 mai 2024.

L'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale est régit par le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L141-1 et suivants ;

L'article L141-2 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du SCoT comprenant notamment un Projet d'Aménagement Stratégique ;

Selon l'article L 141-3 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement Stratégique définit « *les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.*

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».

L'article L143-18 précise qu' « *un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 sur les orientations du projet d'aménagement stratégique au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma.*

Il est proposé de débattre autour du Projet d'Aménagement stratégique organisé autour de 3 axes et 17 objectifs :

- **VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et OUVERT**
 - Renforcer l'armature territoriale existante au profit du principe de proximité et au service des transitions et cohésions
 - Disposer d'un projet démographique réaliste
 - Proposer une offre de logements adaptée à l'armature territoriale, diversifiée et abordable
 - Apporter des réponses en matière de cohésion sociale et de santé face aux risques sociaux et sanitaires
 - Préparer le territoire au vieillissement de sa population
 - Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, tertiaire, services, logistique et touristique
 - Faciliter les connexions avec les territoires voisins
- **VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en CARBONE, SOBRE et RESILIENT**
 - Prévenir les risques liés à l'intensification des impacts du chgt climatique et intégrer la gestion des risques dans la stratégie de développement
 - Répondre aux préoccupations en matière de mobilité, tout en réduisant la dépendance à la voiture individuelle et aux véhicules carbonés
 - Développer une culture des Economies d'Energie Au travers de politiques d'atténuation
 - Conforter les puits de carbone et mettre les place les conditions pour une production d'énergie renouvelable
 - Faire de l'Objectif Zéro Artificialisation Nette 2050, un fil conducteur du développement du territoire des Vallons de Vilaine
 - Apporter des réponses en matière d'alimentation saine et durable
- **VERS UN TERRITOIRE DESIRABLE**
 - Agir en faveur de la biodiversité : préserver et restaurer les réservoirs, corridors, et continuités écologiques, connectivité...
 - Assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire
 - Améliorer les usages de la ressource en eau, pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau
 - Apporter des réponses face à la raréfaction de la ressource en eau et aux sécheresses, de calibrer le développement sur la disponibilité de la ressource en eau

Il est précisé que le Projet d'Aménagement Stratégique soumis au débat lors de cette séance du comité syndical et qu'un relevé des échanges lors de ce débat sont annexés à cette délibération.

Après avoir débattu, les membres présents du comité syndical, à l'unanimité,

- **ACTENT la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du Schéma de Cohérence Territoriale des Vallons de Vilaine**

➔ **ADOPTÉ :**

- A **34** voix **POUR**
- à **0** voix **CONTRE**
- et **0** **ABSENTION**

*Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le 29 mars 2023
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

DEBAT

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

STRATÉGIE SCOT 2050



VALLONS
DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE



Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

19/06/2024

SCoT - 4^{ème} GÉNÉRATION

Avril 2011 : 1^{ère} approbation du SCoT

Mars 2017 : 1^{ère} révision du SCoT

Février 2019 : 2^{ème} révision du SCoT (extension du périmètre)

Décembre 2022 : Prescription 3^{ème} révision du SCoT

OBJET DE RÉVISION DU SCOT

Réinterroger le projet de territoire au regard des **enjeux climatiques** et aux **questions de ressources et de vulnérabilité** qui s'imposent.

Repenser les modèles d'aménagement, en articulant l'ensemble des politiques publiques, pour renforcer leur efficacité et assurer une meilleure transversalité ;

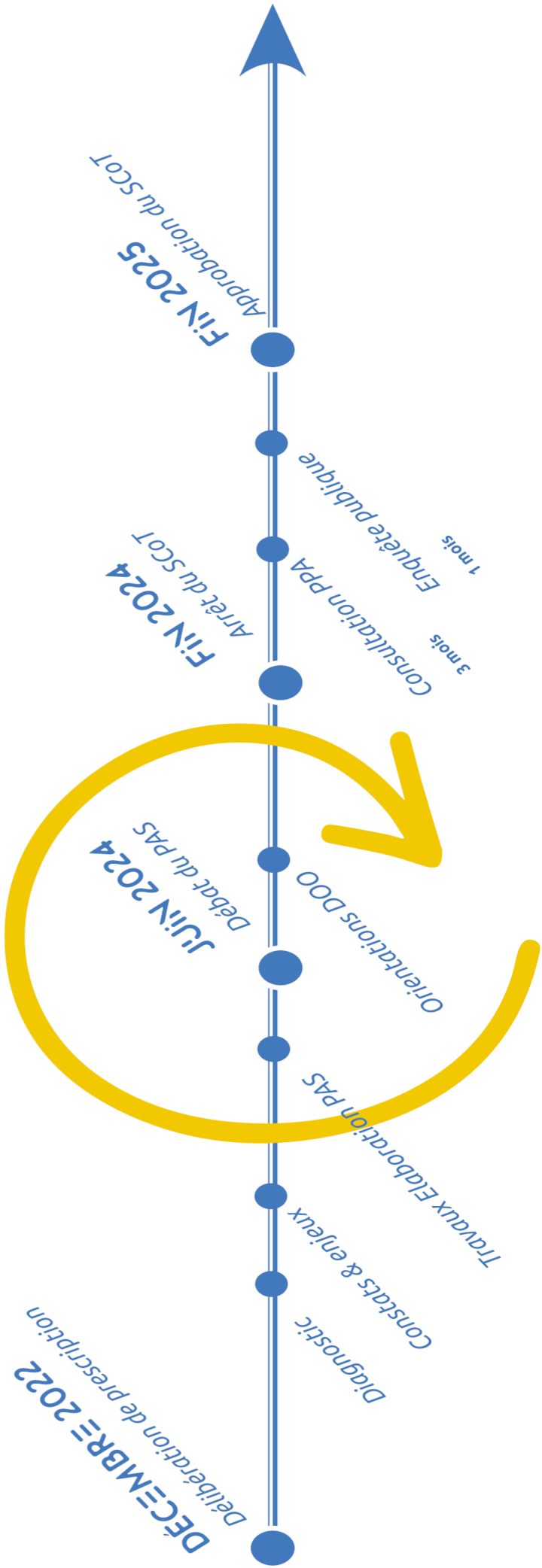
Adapter le SCoT afin de le mettre en conformité, sur le fond comme sur la forme, avec le droit en vigueur et le nouveau cadre législatif et réglementaire

CALENDRIER REVISION SCOT

2023-2025



LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU SCOT



MÉTHODOLOGIE RÉVISION DU SCOT

Atelier / COTEC

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

COPIL / BUREAU

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Concertation

- ATELIER sous-thématiques autour de 3 Thématiques. 15 ateliers au total
- 1 atelier par semaine
- En visio
- Elus et agents des communes/EPCI invités
- Possibilité d'une intervention extérieure

- Du 13 juin au 14 novembre

- COPIL SCOT / Bureau sur chaque ITEM
- 3 COPIL

- « Habitat - Services - Mobilité » : 18 septembre
- « Economie - Commerce » : 16 octobre
- « Transitions » : 20 novembre

- Evaluation de chaque ITEM
- 3 ateliers évaluation
- Membres de l'Atelier Evaluation

- « Habitat - Services - Mobilité » : 2 octobre
- « Economie - Commerce » : 6 novembre
- « Transitions » : 27 novembre

- Comité Syndical
- Retour des COPIL sur les ITEMS
- Arrêt du SCOT

- Comité Syndical 19 juin : débat du PAS
- Comité Syndical 25 septembre
- Comité Syndical 11 décembre : Arrêt

THÉMATIQUES

Habitat

- Mobilité (18/06)
- Densification centralité (27/06)
- Typologie Habitat (4/07)
- Démographie - Vieillesse (11/07)

Economie

- ZAE (5/09)
- Tourisme (19/09)
- Commerce (26/09)
- Agriculture (3/10)
- Densification des ZAE (10/10)

Transitions

- TVB, paysage, carrières (13/06)
- Adaptation chgt climatique (12/09)
- Ressource en eau (17/10)
- Economie circulaire (23/10)
- Production ENR (7/11)
- Sobriété foncière (14/11)

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

NOTES D'ENJEUX DE L'ETAT



RAPPEL NOTE ENJEUX DE L'ETAT

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Intervention du Sous-préfet en 09/2023

7 attentes / points de vigilance de l'Etat :

- Avoir **une approche prospective** : ambition pour préserver un territoire de vie pour ses habitants actuels et futurs
- Disposer d'un **scénario de développement à l'horizon 20-30 ans** justifié et fondé sur une **approche systémique**
- Elaborer un **projet d'aménagement réaliste** qui tient compte des capacités physiques du territoire (foncier, énergie, eau, biodiversité, ...)
- **Justifier une réflexion en vue de réduction des émissions de GES** (notamment dans mobilité, agriculture, bâtiments), une plus grande **sobriété énergétique** et le **développement massif des ENR**
- **Territorialiser et chiffrer précisément les efforts de la réduction de consommation d'ENAF**
- **Prescrire des orientations en matière de gestion quantitative et qualitative de l'eau**
- Construire une **gouvernance forte en y associant la société civile** et se doter d'outils d'évaluation efficaces et mesurable

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE



LE PAS DU SCOT VV

Préambule (pierre angulaire) : Adaptation chgt climatique / Transitions / Horizons 2050

1

• VERS UN TERRITOIRE
DYNAMIQUE et OUVERT

2

• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en
CARBONE, SOBRE et RESILIENT

3

• VERS UN TERRITOIRE DESIRABLE

LE PAS DU SCOT VV

1

• VERS UN TERRITOIRE
DYNAMIQUE et OUVERT

2

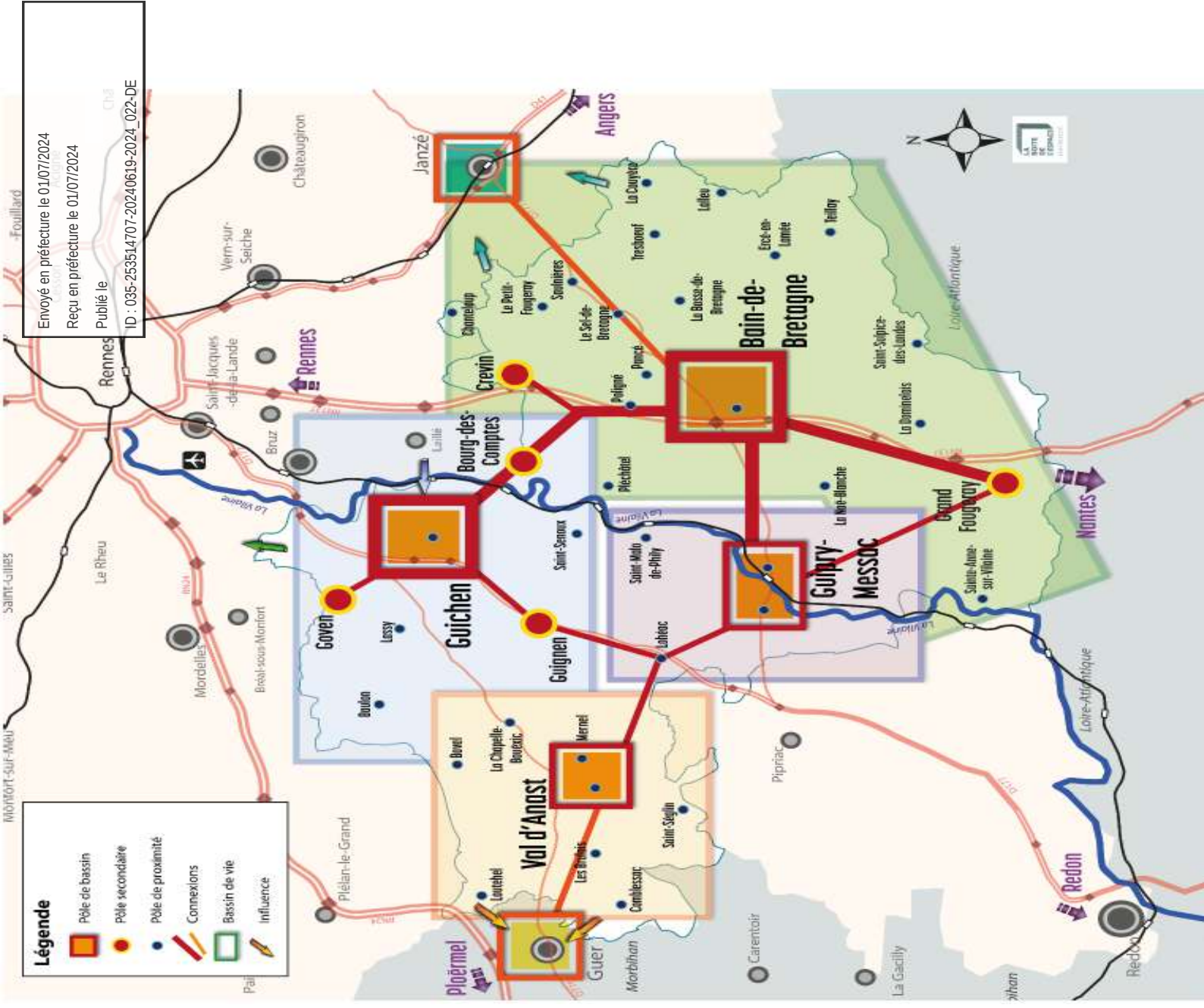
• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en
CARBONE, SOBRE et RESILIENT

3

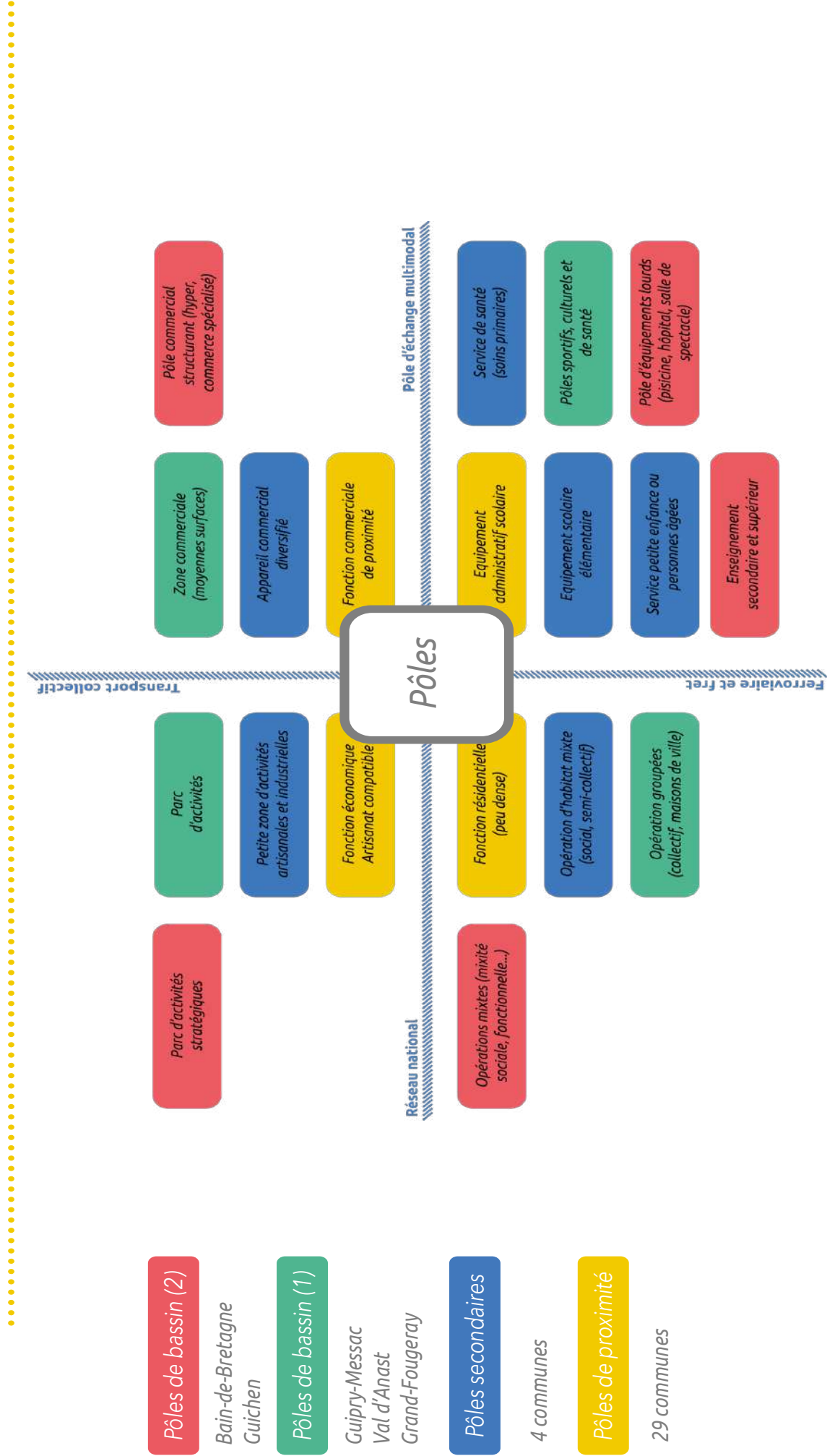
• VERS UN TERRITOIRE DESIRABLE

ARMATURE TERRITORIALE - SCOT EN VIGUEUR

L'armature territoriale « traduit un développement qui s'appuie sur un réseau de pôles urbains, de polarités secondaires et de bourgs ruraux dits de proximité. Cette organisation vise à favoriser un développement de toutes les communes dans un souci d'aménagement durable et équilibré des territoires ».



DÉFINITION DES PÔLES ET DES FONCTIONS



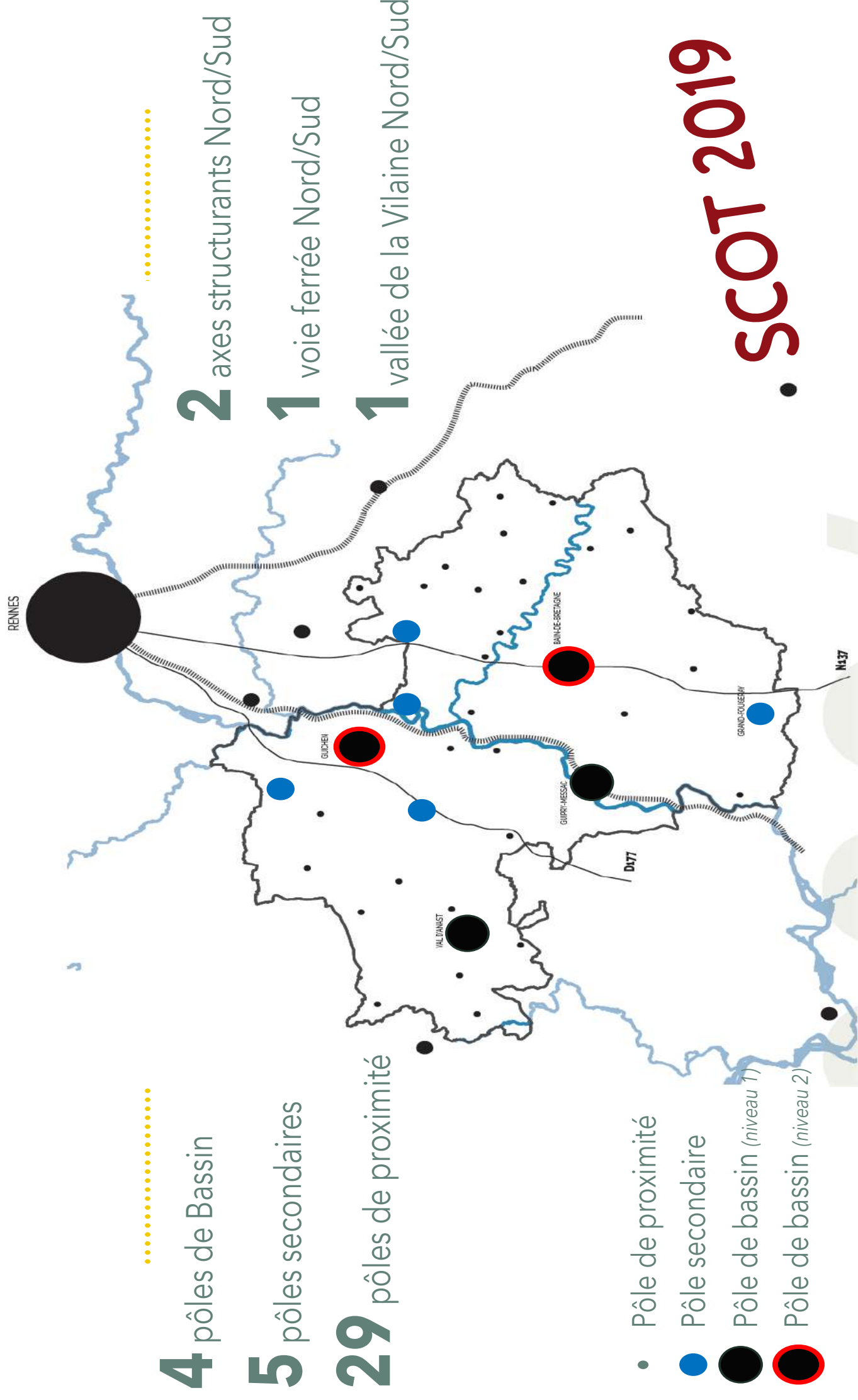
ARMATURE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

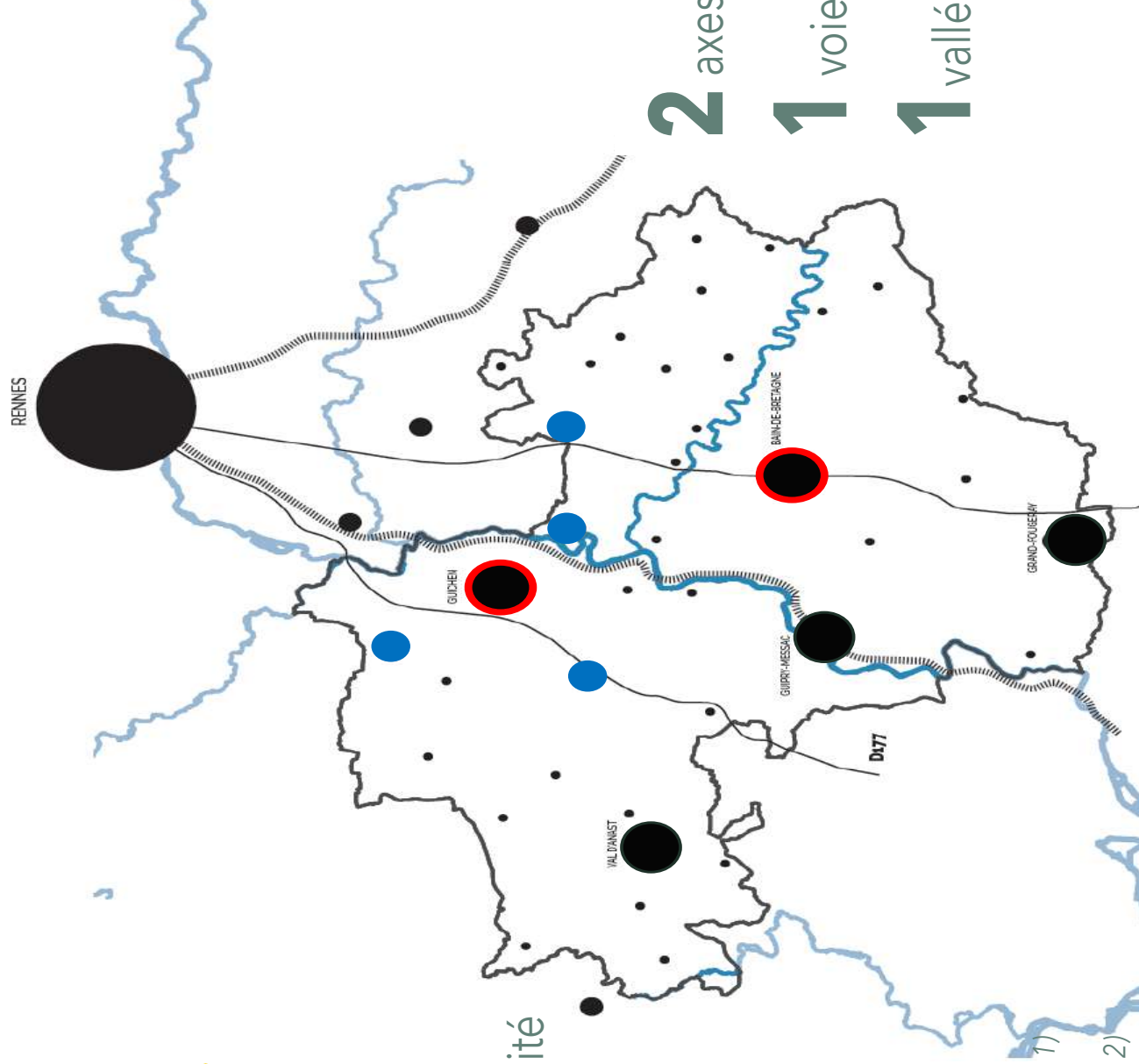


SCOT 2019

ARMATURE TERRITORIALE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

SCOT 2050



- 5 pôles de Bassin
- 4 pôles secondaires
- 29 pôles de proximité

- Pôle de proximité
- Pôle secondaire
- Pôle de bassin (niveau 1)
- Pôle de bassin (niveau 2)

- 2 axes structurants Nord/Sud
- 1 voie ferrée Nord/Sud
- 1 vallée de la Vilaine Nord/Sud

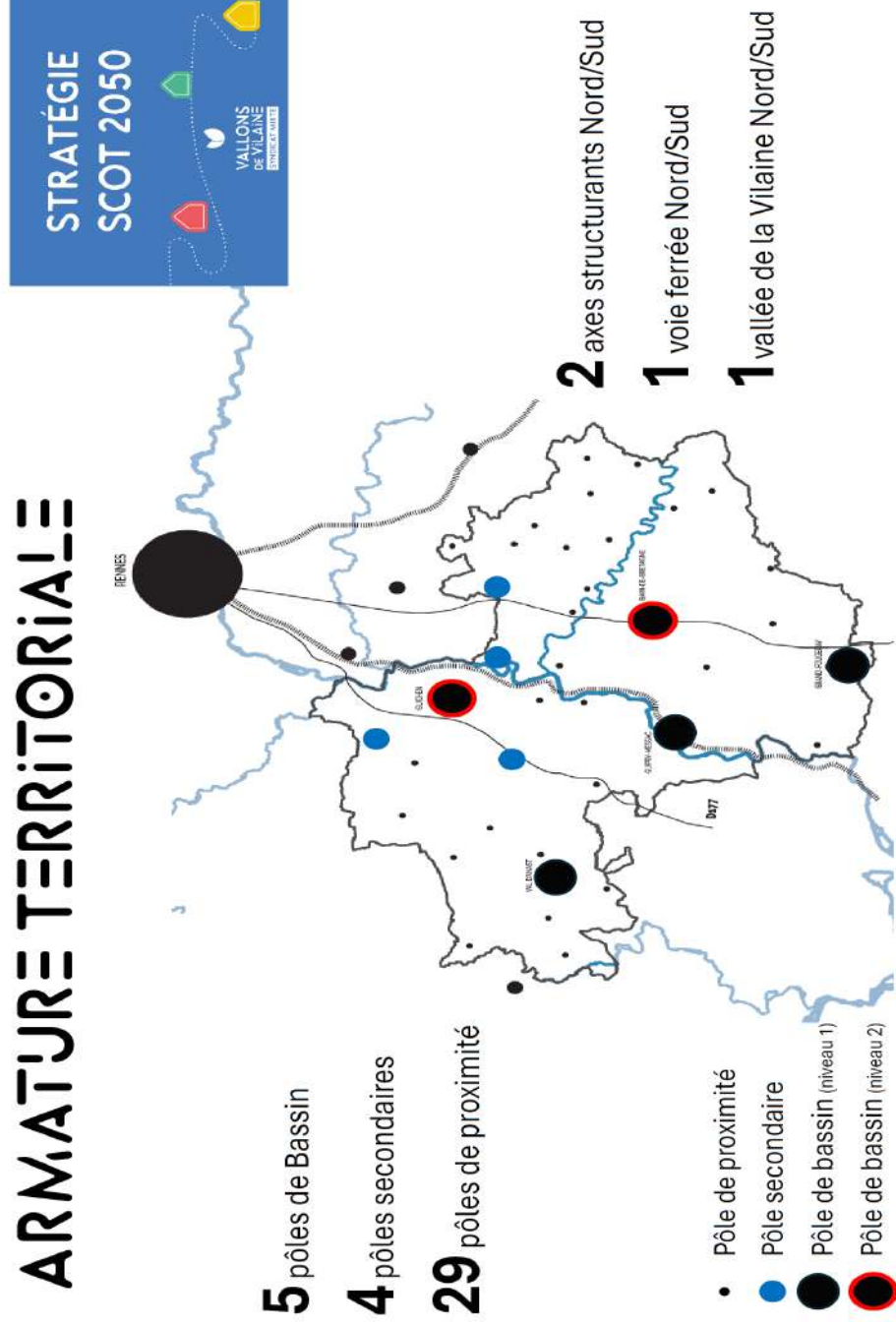
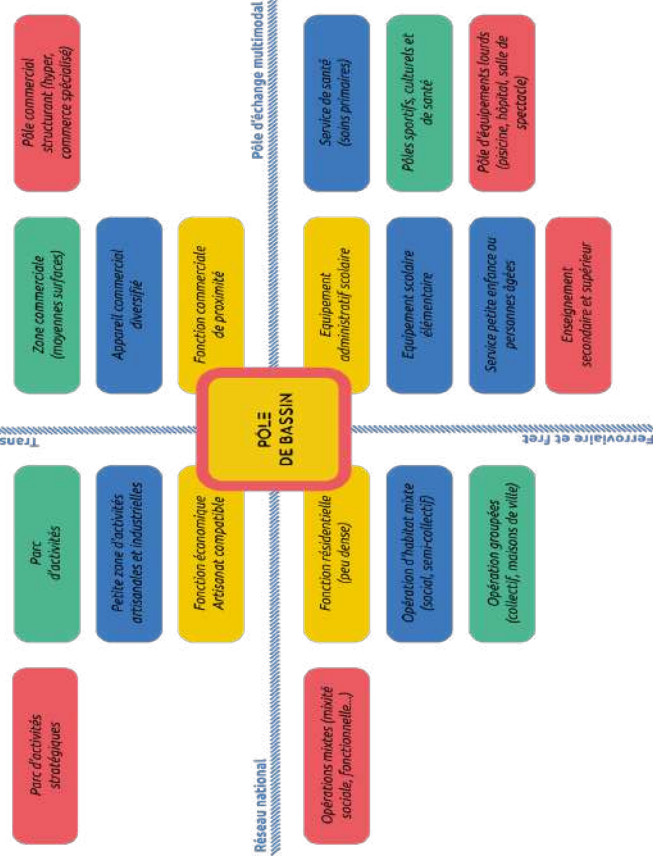
• VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et « OU

ID: 035-253514707-20240619-2024 022-DE

Renforcer l'armature territoriale existante au profit du principe de proximité et au service des transitions et cohésions

Evolution de l'armature territoriale avec la promotion de Grand-Fougeray comme pôle de Bassin. => 5 bassins de vie

ARMATURE TERRITORIALE



Armature territoriale : Fil Rouge du PAS



UN RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Taux de croissance annuel moyen et nombre d'habitants

Source : Insee, RP2019



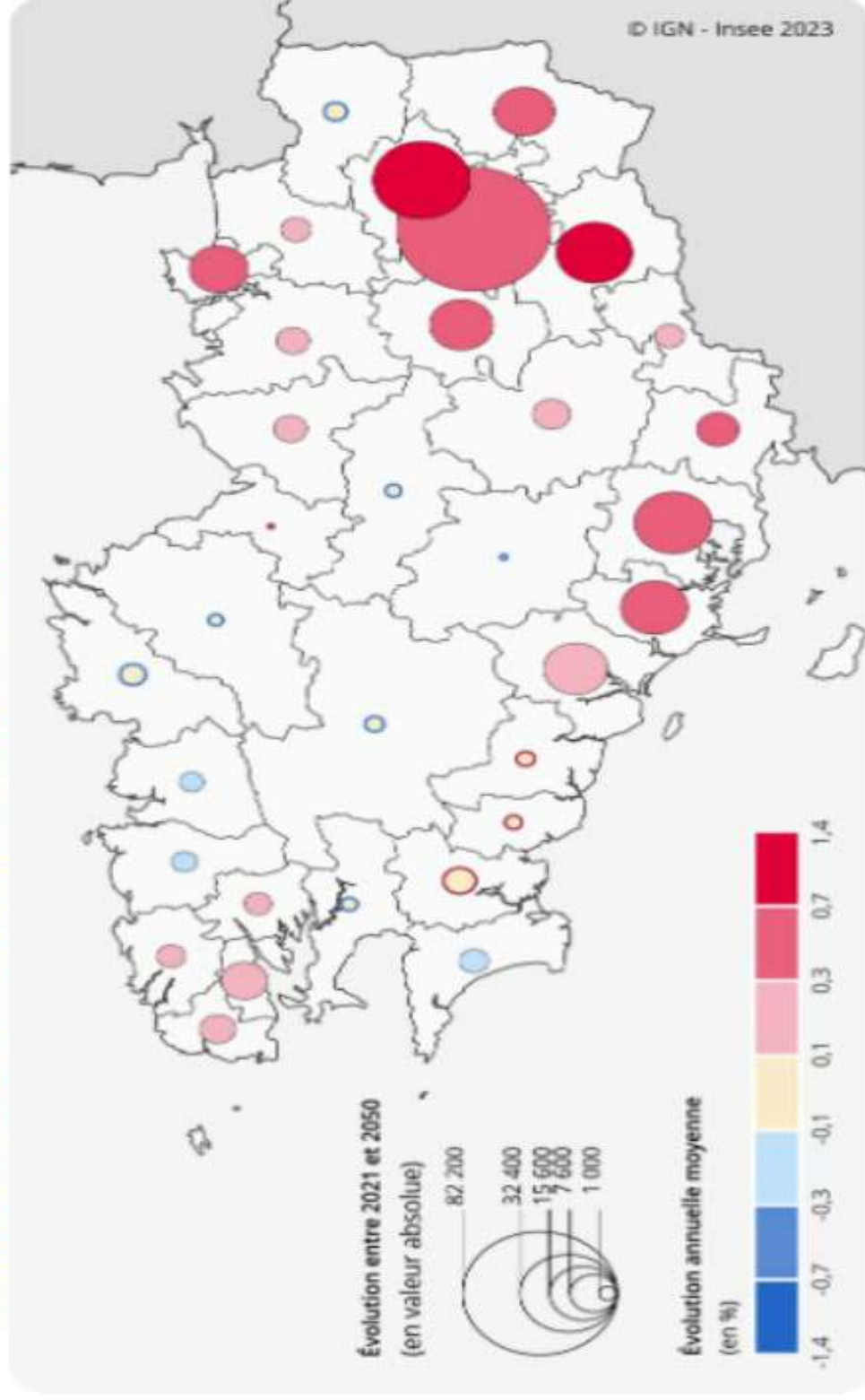
76 631 habitants en 2020

En 2050, la Bretagne compterait près de 260 000 habitants supplémentaires

Insee Analyses Bretagne • n° 121 • Décembre 2023

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

► 1. Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population dans les territoires bretons selon le scénario central



Note : Les ronds jaunes pâles se rapportent à des territoires où l'évolution démographique serait relativement faible entre 2021 et 2050. Le contour permet néanmoins d'identifier s'il s'agirait d'une faible hausse (contour rouge) ou d'une faible baisse (contour bleu).

Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

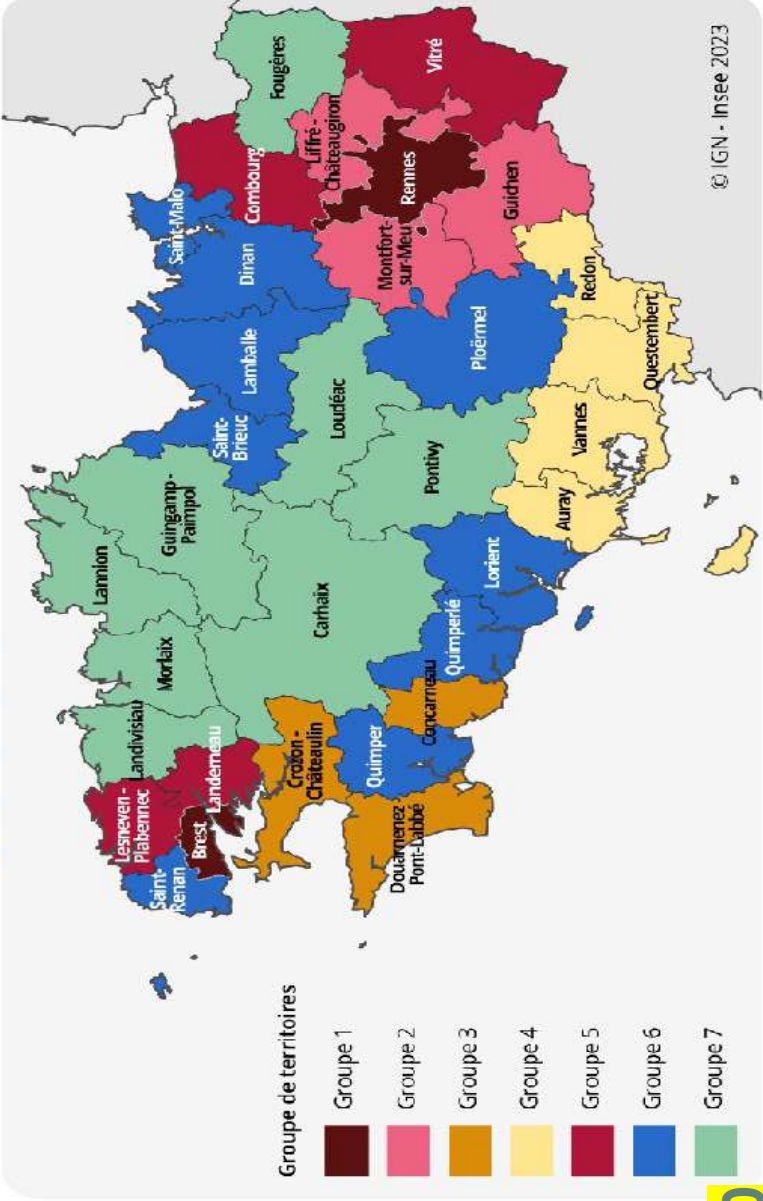
► 5. Principales caractéristiques des évolutions démographiques entre 2021 et 2050 selon le groupe de territoires

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le 01/07/2024
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Groupe de territoires	Évolution de la population	Moins de 18 ans	Entre 18 et 24 ans	Entre 25 et 64 ans	Entre 65 et 84 ans	Entre 85 ans et plus
Groupe 1	++	+	-	+	+	+
Groupe 2	+++	++	+	+++	+++	++
Groupe 3	-	---	---	+	++	+++
Groupe 4	++	---	-	++	++	+++
Groupe 5	+	-	=	++	+	++
Groupe 6	+	---	-	+	++	++
Groupe 7	-	---	---	+	+	++

Lecture : Entre 2021 et 2050, dans les territoires du groupe 2 (cf. figure 3 pour la description des groupes de territoires), le nombre de personnes âgées de 65 à 84 ans augmenterait très fortement ; l'âge moyen de la population augmenterait fortement.
Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

► 3. Répartition des territoires bretons en sept groupes selon leur profil d'évolution démographique projetée entre 2021 et 2050



Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Les trois zones composant le périurbain rennais constitueraient un deuxième groupe. Ce seraient les plus dynamiques de la région du point de vue de leur démographie. La population augmenterait ainsi de 34,3 % dans la zone de Liffré - Châteaugiron, de 25,5 % dans celle de Guichen, et de 19,2 % dans celle de Montfort-sur-Meu.

Projections en VV : 95 000 habitants en 2050



UNE CROISSANCE PORTÉE DÉSORMAIS PAR LE SOLDE NATUREL

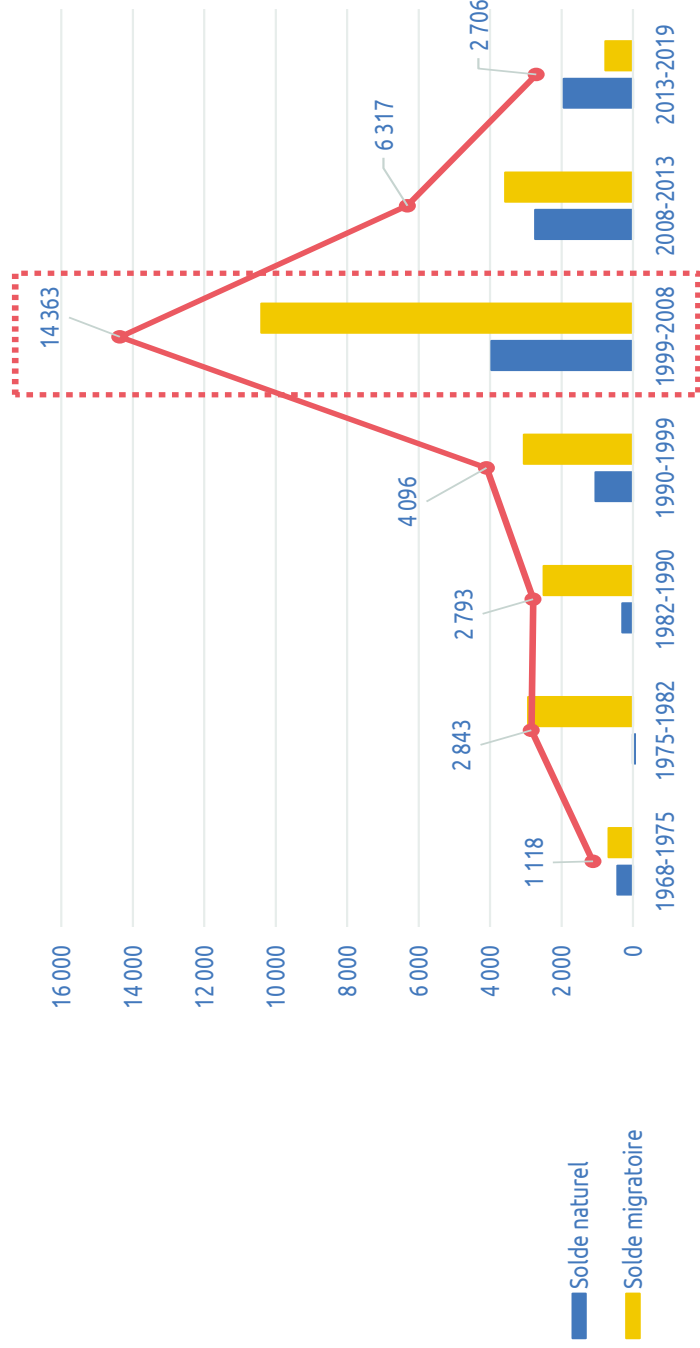


2021

Derval – Châteaubriant : **434 naissances** ↑
Redon agglomération : **762 naissances** ↑
La Roche aux Fées : **257 naissances** ↑
Pays de Brocéliande : **773 naissances** ↑
Ille-et-Vilaine : **11 758 naissances** ↑



Vallons de Vilaine : 775 naissances en 2021



1.2

• VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et « OUVERT »

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Disposer d'un projet démographique réaliste

Croissance moyenne de la population à l'échelle des Vallons de Vilaine : + 1% / an, sur 21-31.....

Croissance moyenne de la population à l'échelle des Vallons de Vilaine : + 0,8%/an sur 2025 - 2050

soit environ + 20 000 habitants d'ici 2050 (période 2020 – 2050)

Soit environ l'accueil de 700 habitants par an

RAPPEL :

**Environ + 23 500 habitants
sur 2000- 2020**

Soit moyenne 1 180 hab / an

Une croissance différenciée sur la période 2021 – 2031 selon l'armature territoriale

- Pôle de bassin (*niveau 1 et 2*) : **+1,2%**
- Pôle secondaire : **+1,0%**
- Pôle de proximité : **+0,8%**

Objectif de conforter les principales polarités en vue de :

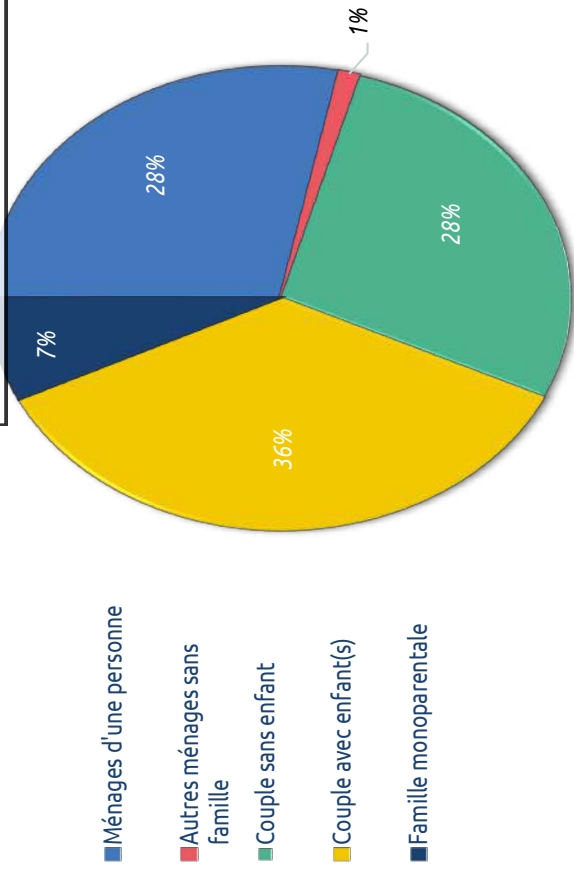
- Confirmer et ancrer l'organisation multipolaire du territoire
- Permettre de disposer de polarités viables pour l'accueil de nouveaux, services, équipements et de services
- Renforcer la notion d'urbanité des centres-bourgs des polarités
- Tout en permettant un développement sur l'ensemble du territoire des Vallons de Vilaine



UN PROFIL FAMILIAL

- A l'échelle des Vallons de Vilaine, les familles avec enfants représentent 36% des ménages.
- Un taux légèrement supérieur à celui de BPLC (35,2%), sensiblement le même que celui de VHBC mais un taux bien supérieur à celui du département dont les familles ne représentent qu'un quart des ménages.
- La part des familles monoparentales stagne et ne représentent qu'une faible part soit 7%.

- La baisse du nombre de personne par ménages est un phénomène que l'on observe à l'échelle nationale et qui recouvre des recompositions sociales liées au vieillissement de la population, à la décohabitation des jeunes, et dans une moindre mesure à l'évolution des structures familiales (séparation, monoparentalité...).



Vallons de Vilaine : 2,47 personnes par ménage en 2019



2019

Derval – Châteaubriant : 2,28
Redon agglomération : 2,19
La Roche aux Fées : 2,44
Pays de Brocéliande : 2,44
Ille-et-Vilaine : 2,17

Une baisse du nombre de personnes par ménage

Source : Insee, RP2019

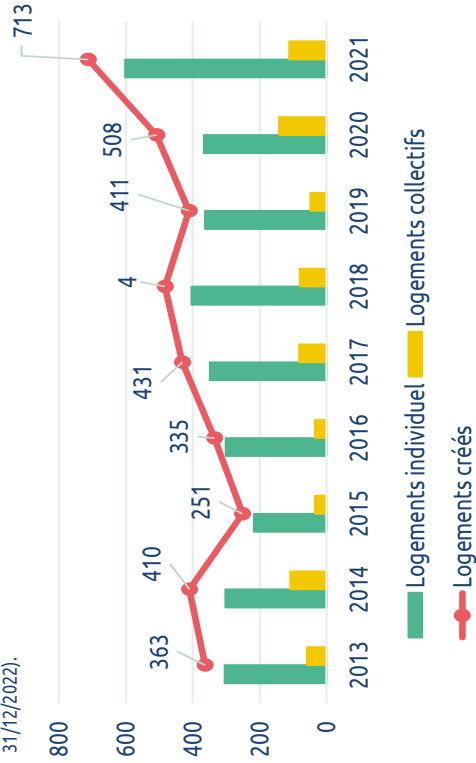




VITALITÉ DE LA CONSTRUCTION NEUVE

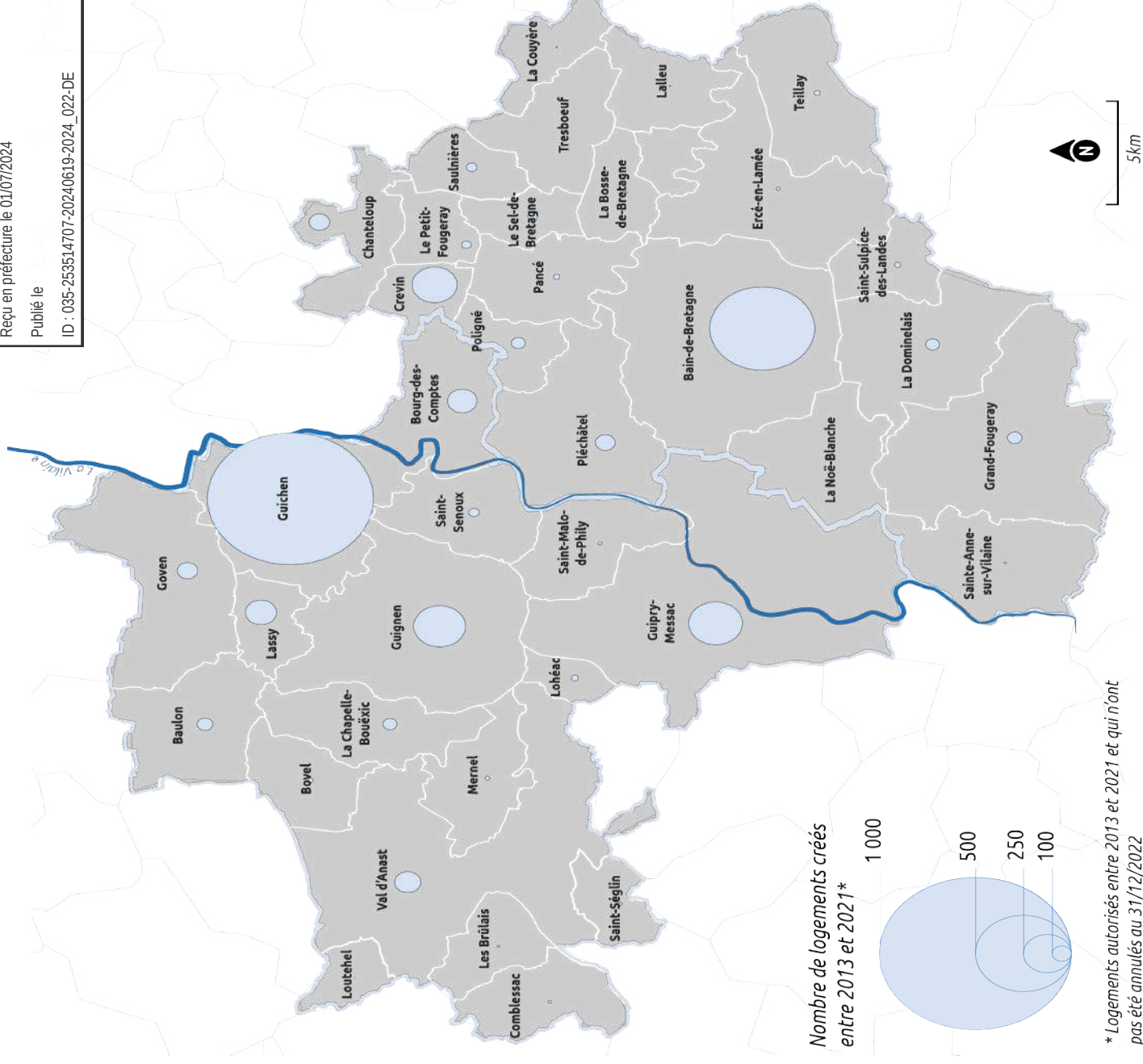
Évolution de la construction neuve

Source : SITADEL (logements autorisés et qui n'ont pas été annulés au 31/12/2022).



Entre 2013 et 2021 :

- 430 logements en moyenne par an



QUELS HABITANTS EN 2050 ?

2 – Quels profils des habitants demain ?

Tendances lourdes

- Confirmation d'un **avantage aux polarités à proximité des axes routiers et ferroviaires**
- Des solutions de **mobilité efficace vers les métropoles régionales**,
 - **Rabatement voie ferrée**
 - Aire de covoiturage
 - Liaisons douces vers ces hubs
- **Maîtrise du prix du foncier** (maîtrise du prix des logements)
- **Des logements sociaux ou aidés** et augmenter l'offre de **logements en location**
- **Densification douce et logements adaptés** pour se préparer au **vieillessement** de la population
- Être volontariste pour **expérimenter des nouvelles formes d'habitat** dans les pôles secondaires et de proximité
- **Services à la population** (notamment santé) et offre culturelle et sportive dans les principales polarités
- **Identifier des ZAE** (bien raccordés aux axes majeurs de circulation) pour développer emplois qualifiés (notamment tertiaires)
- Valorisation du **cadre de vie**

✓ QUELS TYPES DE LOGEMENTS ?



- **Adapter** le parc de logements aux évolutions de la population : vieillissement de la population, décohobitation, familles monoparentales ou recomposées
- Permettre un **parcours résidentiel complet** en proposant différentes formes urbaines (collectif, intermédiaire et individuel) et non de manière systématique la maison individuelle
- Améliorer l'offre en **logement social** pour permettre à chacun, en fonction de ses revenus de pouvoir se loger sur le territoire
- Développer de **nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace et d'énergie** en travaillant la densité
- Poursuivre les initiatives de **renouvellement urbain**
- Lutter contre les **logements vacants**, réhabiliter le parc vieillissant et engager des actions de renouvellement urbain

1.3

• VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et « OUVERT »

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Proposer une offre de logements adaptée à l'armature, diversifiée et abordable

.....
Besoin de nouveaux logements (résorption vacance ou nouveaux logements) : + 300 logts / an,

RAPPEL :
Environ + 430 logts / an
sur 2013- 2021

Permettre un parcours résidentiel facilité

Produire des logements sociaux

Diminuer logements vacants

Priorité au renouvellement urbain

Stopper le mitage et limiter l'urbanisation des hameaux

Apporter des réponses en matière de cohésion sociale et de santé face aux risques sociaux et sanitaires

- **Prendre en compte et anticiper le vieillissement de la population** en renforçant les alternatives à l'hébergement en établissement spécialisé pour les personnes âgées et en développant les services d'aides à domicile et d'aide à l'accès aux soins.
- **Maintenir et renforcer l'offre de soins de premier recours.**
- **Diversifier les grands équipements de sports et de loisirs** pour répondre aux évolutions des modes de vie et aux nouvelles demandes émergentes.
- **Travailler sur la complémentarité des équipements** de dimension « Vallons de Vilaine » ou « Bassin de Vie »
- **Conforter les projets tournés vers l'apprentissage des scolaires** à savoir :
 - Répondre aux besoins du territoire en matière d'enseignement, notamment en termes de lycées d'enseignement général et technologique.
 - Renforcer les formations supérieures post-bac, en complément de l'offre existante.

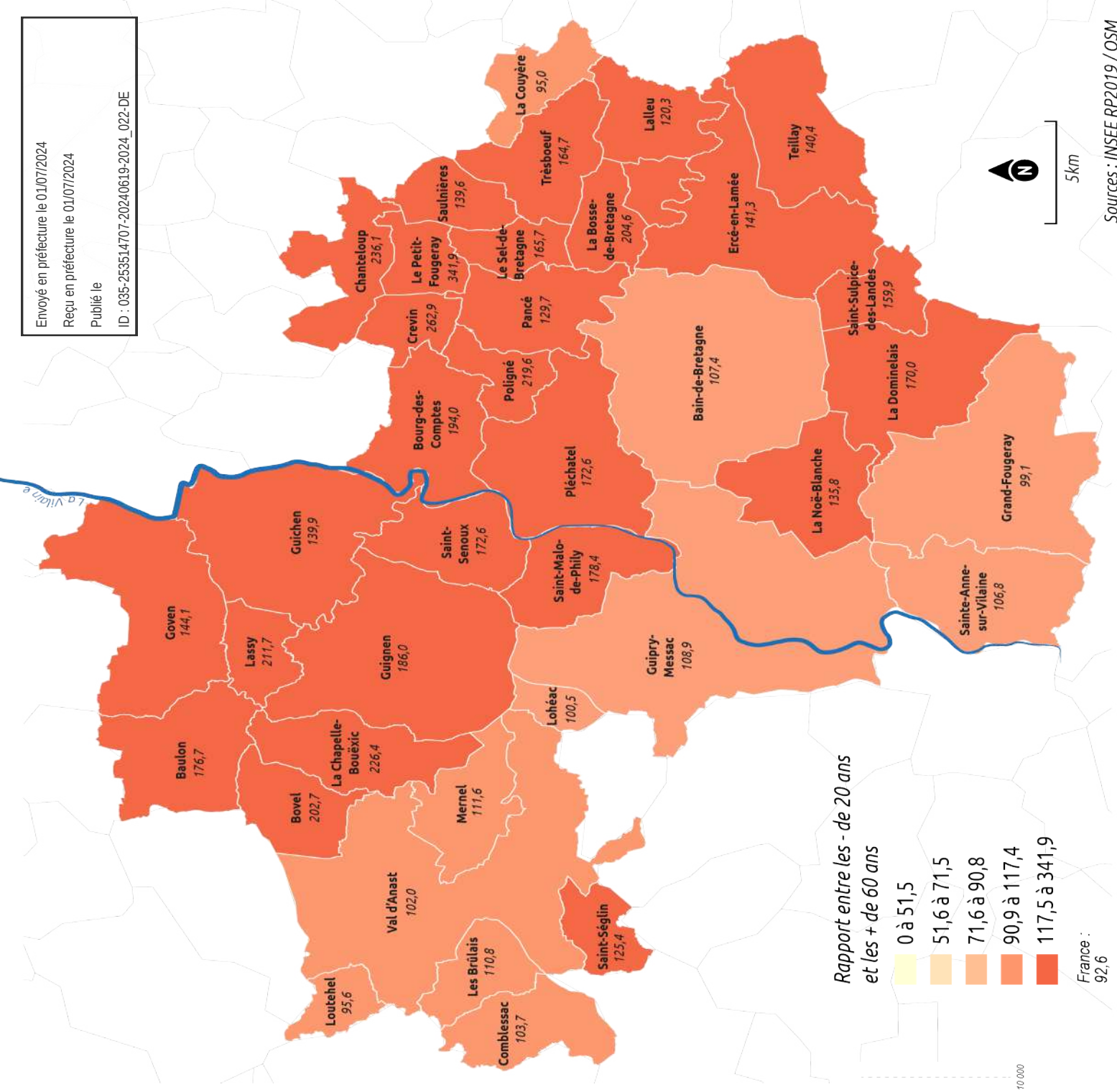
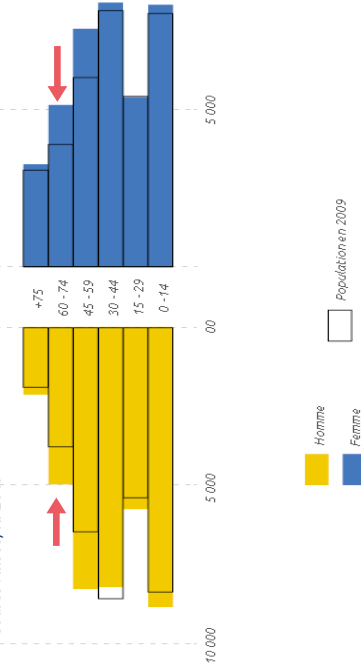


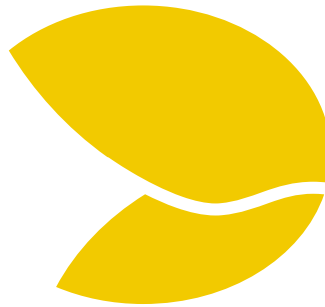
UNE PROGRESSION DES « PLUS ÂGÉES »

- 37% de la population a moins de 30 ans soit 28 286 habitants
- 43% de la population a entre 30 et 60 ans soit 32 408 habitants
- 20% de la population a plus de 60 ans soit 15 520 habitants

Pyramide des âges

Source : Insee, RP2019





PROSPECTIVE 2050 EVOLUTION POPULATION ÂGÉE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

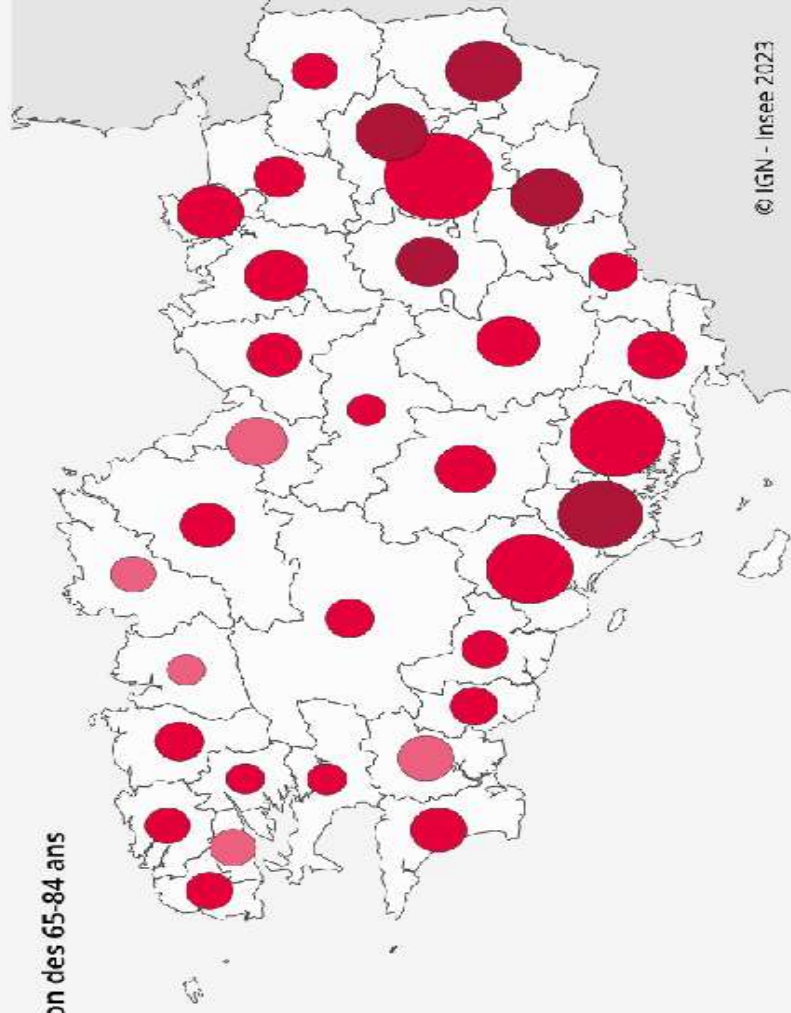
Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Évolution annuelle moyenne (en %)

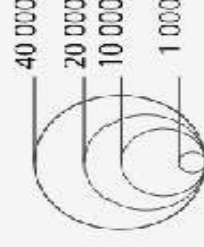


Évolution des 65-84 ans

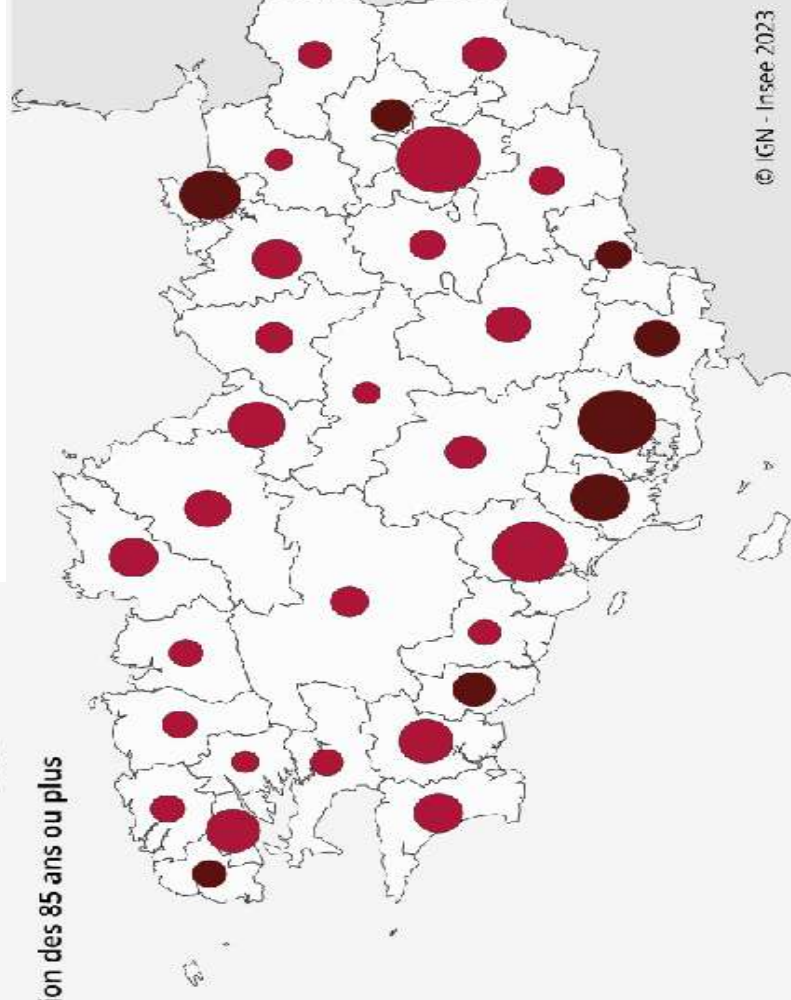


© IGN - Insee 2023

Évolution entre 2021 et 2050
(en valeur absolue)



Évolution des 85 ans ou plus



© IGN - Insee 2023

Note : Les ronds jaunes pâles se rapportent à des territoires où l'évolution démographique serait relativement faible entre 2021 et 2050. Le contour permet néanmoins d'identifier s'il s'agirait d'une faible hausse (contour rouge) ou d'une faible baisse (contour bleu).

Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

1.5

• VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et « OUVERT »

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Préparer le territoire au vieillissement de sa population

Adaptation du logement

Aménagement urbain pensé au regard des personnes à mobilité réduite

Intégrer une démarche multidimensionnelle sur le vieillissement

L'évolution de l'indicateur de concentration d'emplois résidentiels dynamiques importantes de **résidentialisation** a l'inverse de dynamiques économiques communales. On assiste à une **résidentialisation** résidentielle à l'œuvre sur le territoire des Vallons de Vilaine, **celle-ci correspond à une population active qui augmente de manière plus rapide que celle des emplois du territoire.**

	Vallons de Vilaine	VHBC	BPLC	Derval Châteaubriant	Redon Agglomération	Roche aux Fées	Pays de Brocéliande	Ille-et-Vilaine
Indicateur de concentration d'emplois	52,9	45,3	60,6	92,1	82,3	66,0	60,2	102,0

DÉFINITION :

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. **Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi.**

Le renouvellement urbain concerne 5% (6,3 ha) des surfaces transformées pour l'économie

(Source : MOS 2011 – 2021)

Entre 2009 et 2020

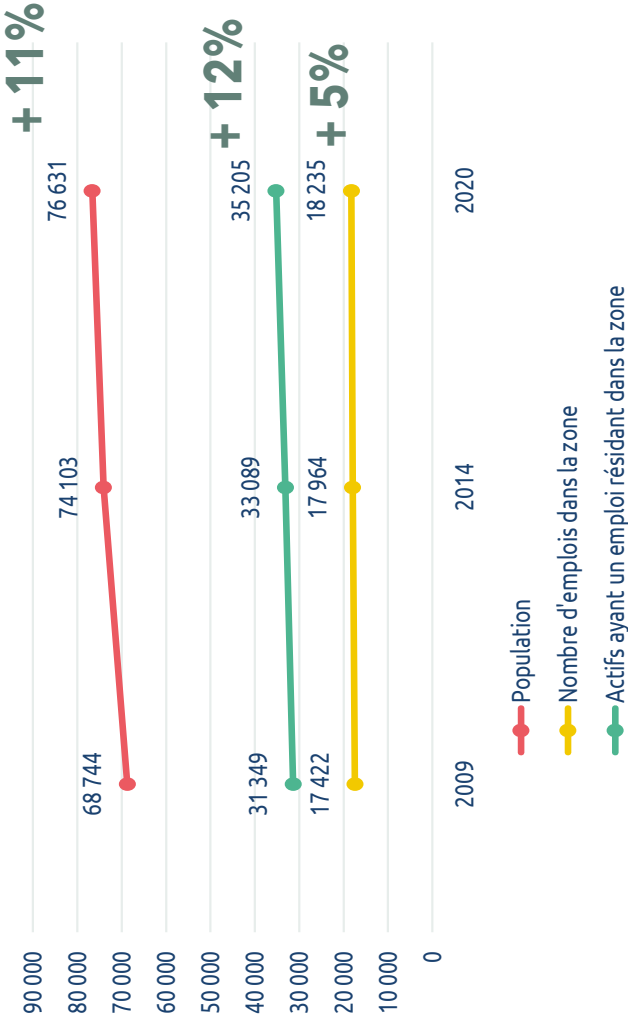
- environ 800 emplois créés
- environ 4 000 actifs supplémentaires
- environ 8 000 habitants supplémentaires



UN PHÉNOMÈNE DE RÉSIDENTIALISATION

Evolution de l'emploi et des actifs entre 2008 et 2020

Source : INSEE 2019



ARMATURE TERRITORIALE

5 Zones d'Activités structurantes

5 pôles de bassin

4 pôles secondaires

29 pôles de proximité



• Pôle de proximité

● Pôle secondaire

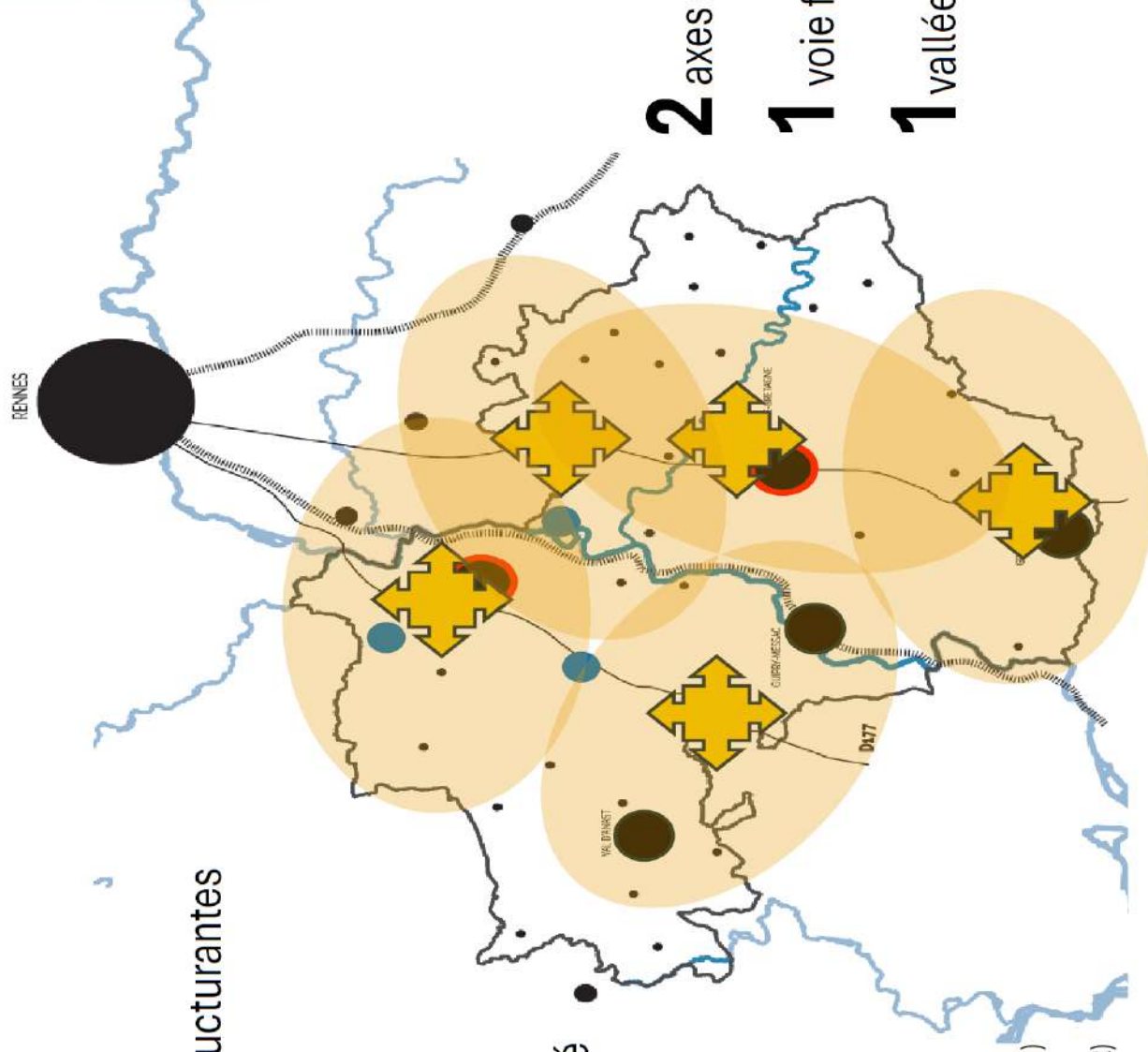
● Pôle de bassin (niveau 1)

● Pôle de bassin (niveau 2)

2 axes structurants Nord/Sud

1 voie ferrée Nord/Sud

1 vallée de la Vilaine Nord/Sud



1.6

• VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et « OUVERT »

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, services, logistique et touristique

- Permettre l'**implantation de nouvelles entreprises** sur le territoire pour conserver une population active et un taux de chômage bas
- Privilégier le **renouvellement urbain** et la **sobriété foncière** en optimiser le foncier économique
- **Relocaliser l'emploi sur le territoire** afin de limiter les migrations pendulaires
- Armature territoriale ZAE autour de 5 ZAE majeurs permettant de desservir les 5 bassins de Vie
- Enveloppe foncière de 44 ha allouée par ZAE pour autoriser des extensions
 - 18,6 ha sur le territoire de Bretagne Porte Loire Communauté
 - 25,4 ha sur le territoire de Vallons Haute Bretagne Communauté
- La recherche de potentiel foncier au sein des ZAE (optimisation / renouvellement)

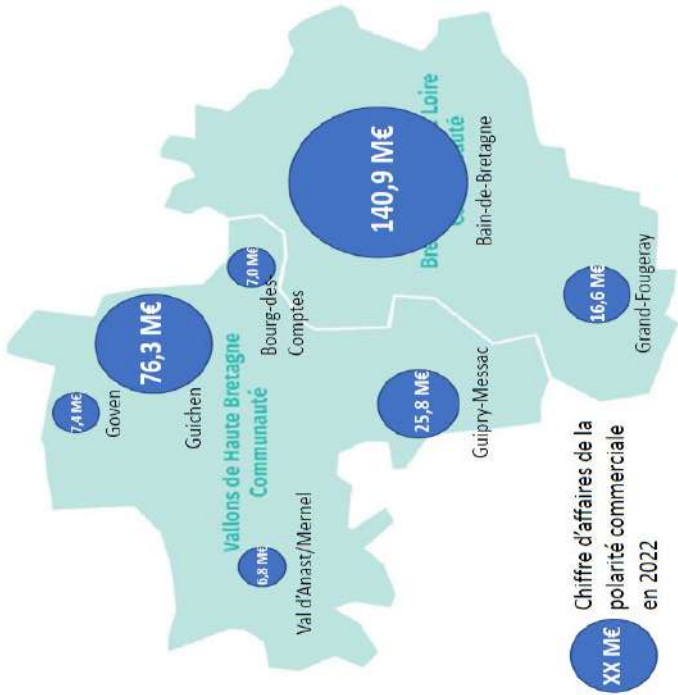
Bain-de-Bretagne et Guichen concentrent **l'activité commerciale du territoire**.
Prédominance de l'activité commerciale sur Bain-de-Bretagne qui représente près de **50% du chiffre d'affaires total du territoire**.

Evolution de l'activité commerciale			
	Château-Gaillard	Valonia	
Chiffre d'affaires en 2022	104 M d'€	57 M d'€	
Représentation par rapport au CA des Vallons de Vilaine	1/3	19%	
Entre 2018 et 2022	+29%	+25%	
	Attraction croissante sur les bassins de vie alentours, en particulier sur Guipry-Messac et Guichen	Attractivité de Valonia qui se développe : le bassin de vie de Guichen contribuait à 82% au CA de Valonia en 2018, en 2022, il n'y contribue plus qu'à 74%	

Château Gaillard s'est largement imposé comme la 1^{ère} polarité commerciale des Vallons de Vilaine. Les CDAC accordées et non encore réalisées (plus de 12 000 m² de surface de vente supplémentaires) vont renforcer cette prédominance de Château Gaillard dans l'attractivité du territoire. Elles vont permettre à la fois de limiter davantage l'évasion commerciale, numérique et physique (vers Rennes Métropole en particulier), mais vont également accroître son attractivité au sein des Vallons de Vilaine.



CHÂTEAU-GAILLARD S'EST LARGEMENT IMPOSÉE COMME LA 1^{ÈRE} POLARITÉ COMMERCIALE DES VALLONS DE VILAINE



ARMATURE TERRITORIALE

COMMERCE

5 Zones d'Activités structurantes

5 pôles de bassin

4 pôles secondaires

29 pôles de proximité



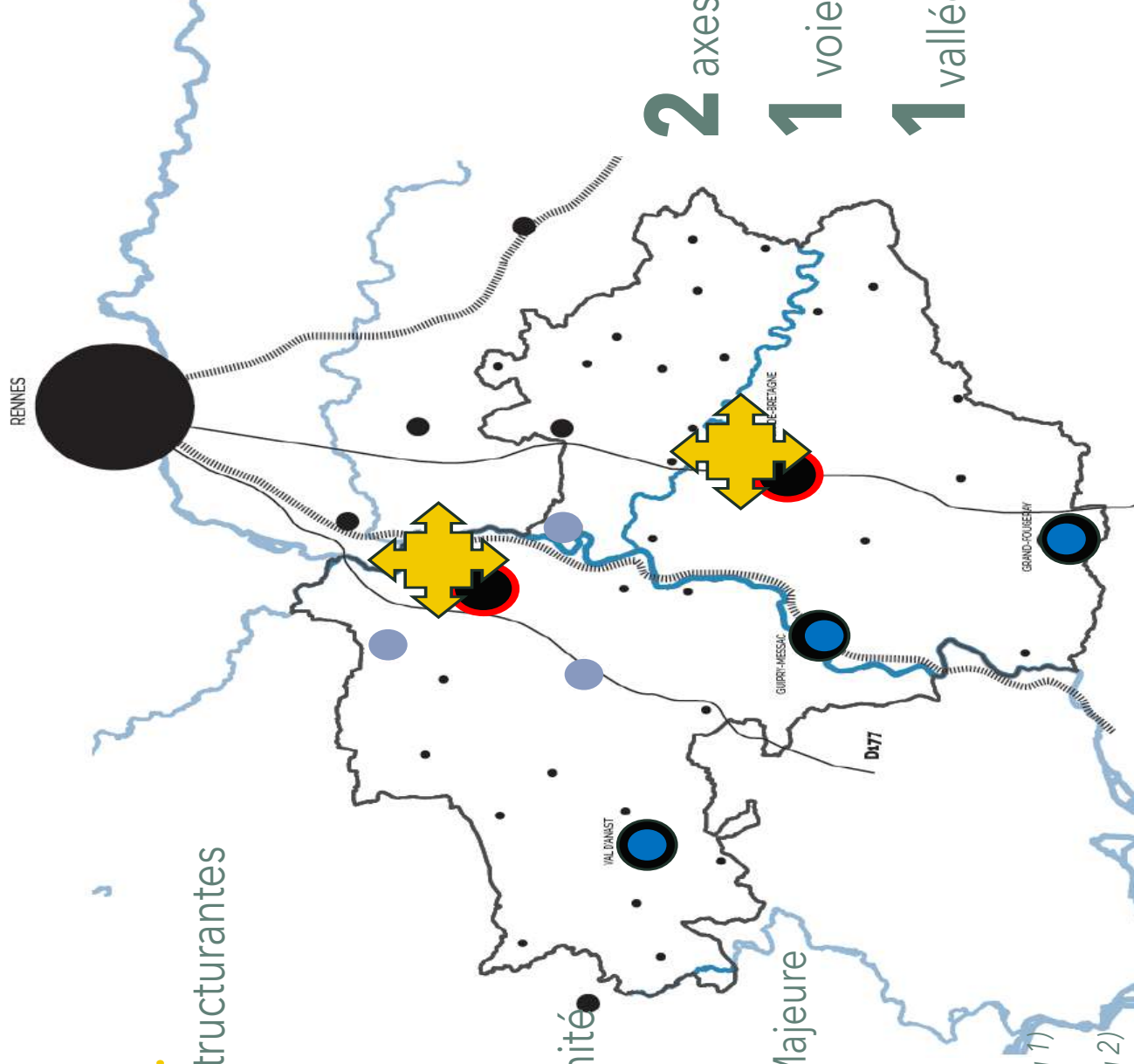
Zone Commercial Majeure

• Pôle de proximité

● Pôle secondaire

● Pôle de bassin (niveau 1)

● Pôle de bassin (niveau 2)



2 axes structurants Nord/Sud

1 voie ferrée Nord/Sud

1 vallée de la Vilaine Nord/Sud

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

STRATEGIE

SCOT 2050



1.6

• **VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et « OUVERT »**

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, services, logistique et touristique

- **Développer l'offre commerciale** pour limiter l'évasion
- **Vigilance sur l'articulation Zone Commerciale et commerces en centralité**
- **Différencier les objectifs** entre les pôles commerciaux majeurs
- **Limiter le développement de l'offre commerciale à vocation alimentaire**
- **Qualité des Zones Commerciales**
 - autour de production d'énergie renouvelable,
 - le développement de solution de mobilités douces,
 - la mutualisation d'espaces,
 - la qualité du bâti,
 - la gestion des eaux
 - et la connexion avec la centralité.

Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, services, logistique et touristique

Tourisme

- Une stratégie basée sur le « **tourisme vert** » => valorisation environnement et paysage
- Une armature touristique au regard de sites structurants
 - la Vallée du Canut (Lassy),
 - la voie verte Ploërmel Châteaubriant passant notamment par Guipry-Messac et Val d'Anast
 - Le site médiéval du Grand-Fougeray
 - La mine de la Brutz à Teillay
 - Les sites de la Vallée de Vilaine comme le Boël (Guichen), la courbe (Bourg des Comptes) ou bien encore le début des Marais de Vilaine (Sainte-anne de Vilaine)
- **Et création du Pôle de Pleine Nature de Pléchatel qui pourrait être l'épicentre de cette stratégie**

Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, services, logistique et touristique

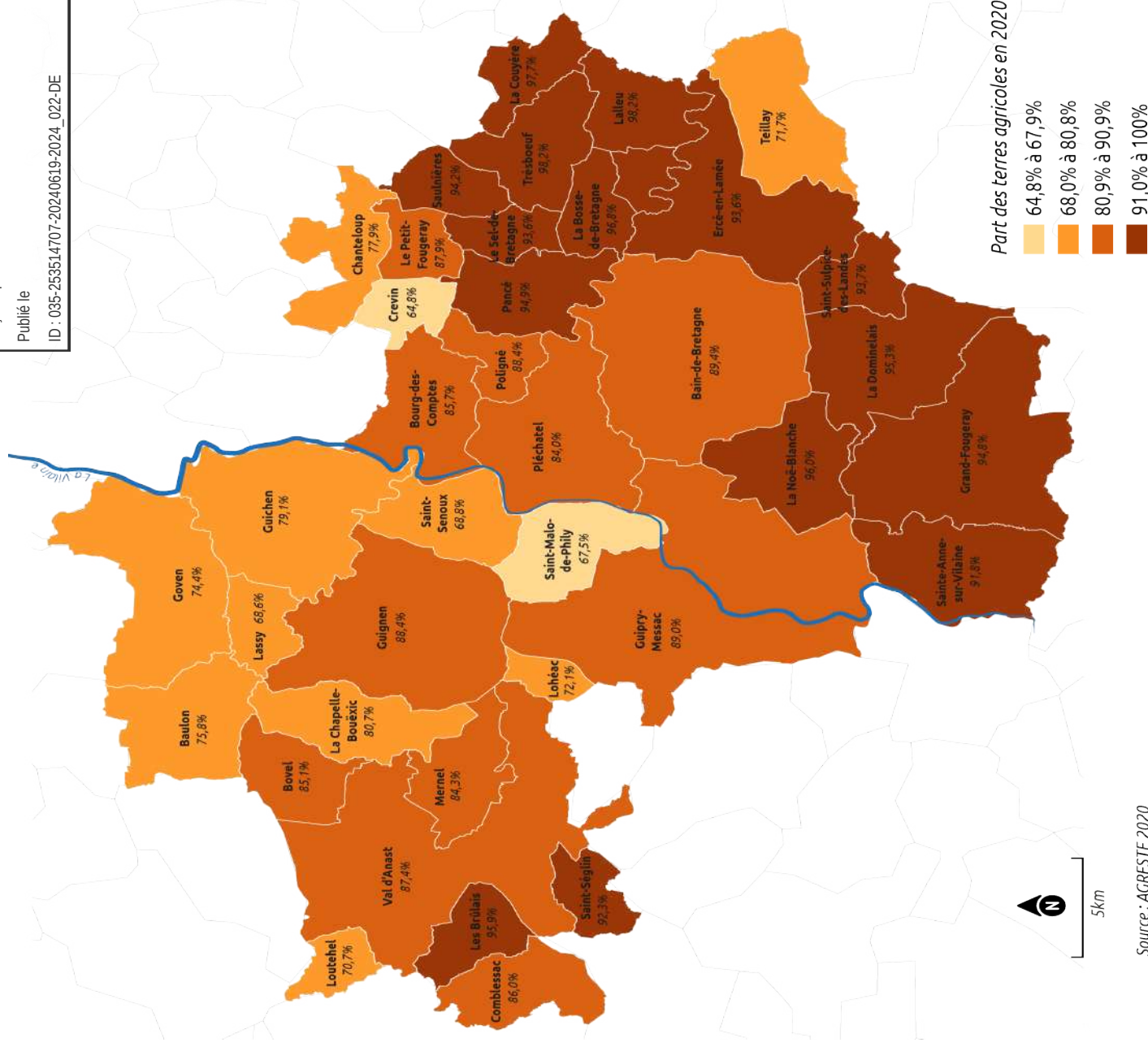
Logistique

- Territoire contribuant déjà fortement par la présence de plateformes logistiques
- **Priorité aux projets de développement économique créatrice d'emplois** car fort phénomène de résidentialisation.
- **InterSCoT : au regard des échanges dans le cadre du Contrat de Partenariat Métropolitain**



UNE PART DU FONCIER IMPORTANTE RÉSERVÉE À L'AGRICULTURE

- Plus grande part de SAU au Sud et à l'Est
- Ouest, taux plus faible qui s'explique par la qualité du sol, l'activité économique et les part de forêt et de plans d'eau plus importantes
- Des exploitations agricoles orientées vers l'élevage de bovins (production de lait) et la production de granivores mixtes.



Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, services, logistique et touristique

Agriculture

- **Préservation de l'espace agricole** et la valorisation de productions agricoles de qualité et les filières courtes.
- Rappeler que **l'espace agricole doit rester un espace de production** en limitant l'installation de cellules commerciales à la ferme (développement de solutions en centres-bourgs : halles commerciales, marchés, ...)
- **Protéger ou accompagner les évolutions du modèle agricole basées sur la polyculture élevage**, notamment en préservant et en développant les haies comme éléments à la fois :
 - marqueur de l'identité paysagère du territoire des Vallons de Vilaine,
 - contributeur à la qualité des productions agricoles
 - participant à la qualité de la biodiversité et de l'environnement, ainsi que la nécessaire adaptation au changement climatique
- Développer de filières courtes en **favorisant l'installation à proximité des polarités d'espaces de maraîchage**,
- Disposer d'une **politique rigoureuse pour une moindre consommation foncière** en vue de protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers

1.7

• VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et « OUVERT »

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Proposer Faciliter les connexions avec les territoires voisins



- **Engager et participer avec les SCoTs voisins**, notamment dans le cadre de l'InterSCoT Départemental, des **réflexions portant sur des problématiques communes** (Mobilité, Eau, Logistique, ...)
- Participer à des réflexions spécifiques portant sur l'aire urbaine de Rennes

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE



LE PAS DU SCOT VV

1

• VERS UN TERRITOIRE
DYNAMIQUE et OUVERT

2

• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en
CARBONE, SOBRE et RESILIENT

3

• VERS UN TERRITOIRE DESIRABLE



ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



Modes de vie
soutenables

Économie du partage

Gouvernance ouverte

Mobilité maîtrisée

Fiscalité environnementale

Coopérations
entre territoires

Réindustrialisation ciblée

TRANSITIONS 2050 ?

Vers un territoire neutre en carbone

1^{er} éléments

Le scénario 2 est celui qui semble le plus correspondre au territoire : il envisage un **rééquilibrage des territoires en faveur des villes petites et moyennes au détriment de la poursuite de la métropolisation, une coopération renforcée entre les territoires, et des modes de vie soutenables.**

➤ **Volontarisme dans la mise en valeur du paysage et la protection des haies.**

➤ **Volontarisme dans l'optimisation du foncier**

➤ **Volontarisme dans le maintien d'une agriculture**

➤ **Volontarisme dans un territoire dont le développement doit être nul en carbone**

➤ **Volontarisme dans l'adaptation au changement climatique**



DES RISQUES NATURELS À PRENDRE EN COMPTE

NOUVEAU

INONDATION

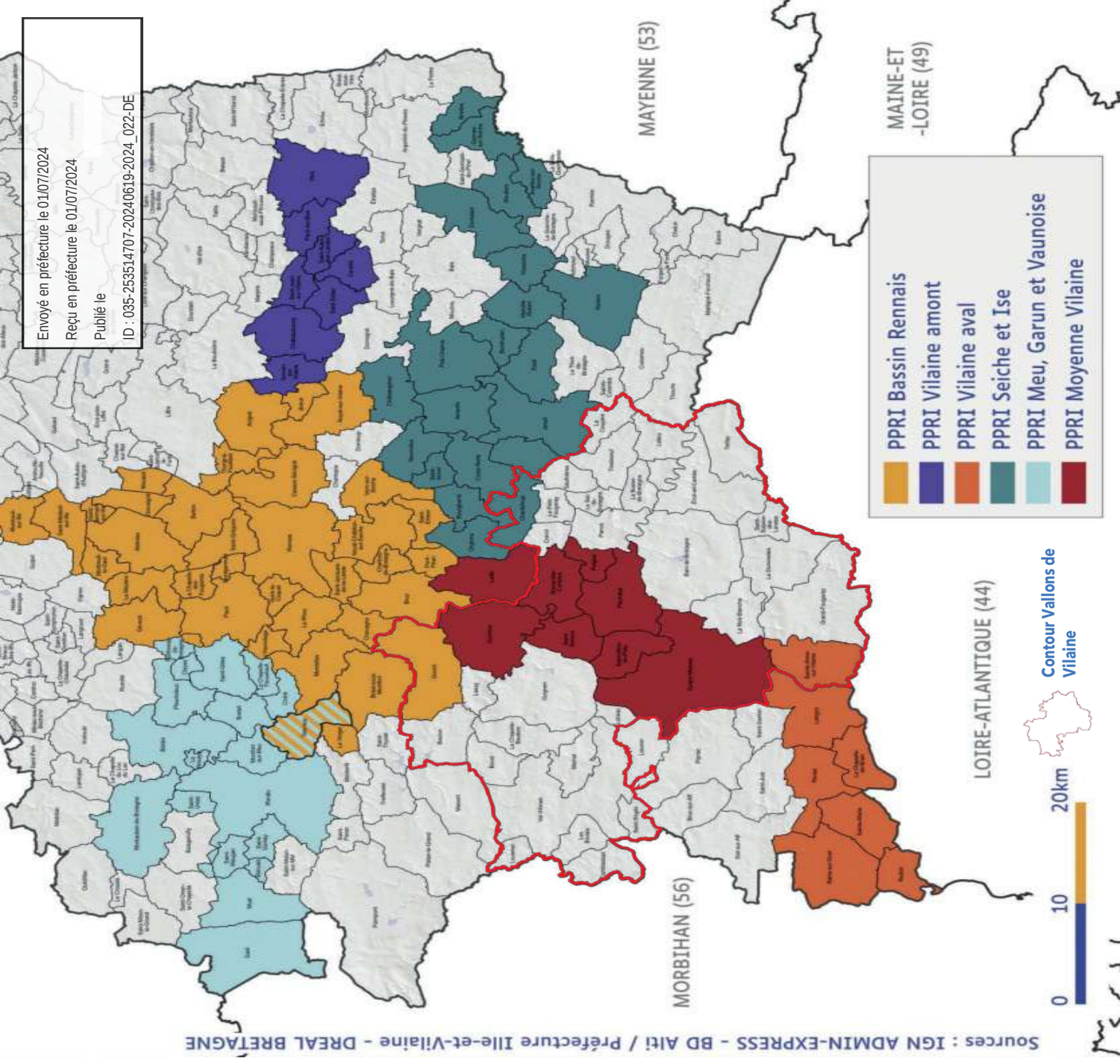
MOUVEMENT DE
TERRAIN

SÉISME

RISQUE RUPTURE DE
BARRAGE

RISQUE FEUX
DE FORÊTS

- Aménager le territoire en intégrant les risques
- Réduire les aléas et la vulnérabilité (ne pas exposer de nouvelles populations aux risques)



2.1

• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en CARBONE, SOBRE et RESILIENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Prévenir les risques liés à l'intensification des impacts du changement climatique et intégrer la gestion des risques dans la stratégie de développement

- L'adaptation au changement climatique n'est pas seulement une nouvelle thématique, c'est l'ossature même du Projet d'Aménagement Stratégique des Vallons de Vilaine.

- Interroger le projet du SCoT et les projets dans les communes au regard du changement climatique : approche **multidimensionnelle, apprenante et itérative**
- S'accorder de la place à donner ou redonner au végétal, à la nature ou à la biodiversité.
 - **la lutte contre les îlots de chaleur urbains et le renforcement du confort du bâti**
 - **l'utilisation des solutions fondées sur la nature** dans les situations où elles permettent d'améliorer la résilience des territoires et de protéger l'environnement

2.1

• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en CARBONE, SOBRE et RESILIENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Prévenir les risques liés à l'intensification des impacts du changement climatique et intégrer la gestion des risques dans la stratégie de développement

.....

- Réalisation de diagnostic de vulnérabilité au changement climatique pour 3 types de stratégie :
 - Des stratégies de réduction de la vulnérabilité et de la sensibilité
 - Des stratégies d'adaptation
 - Des stratégies de transformation

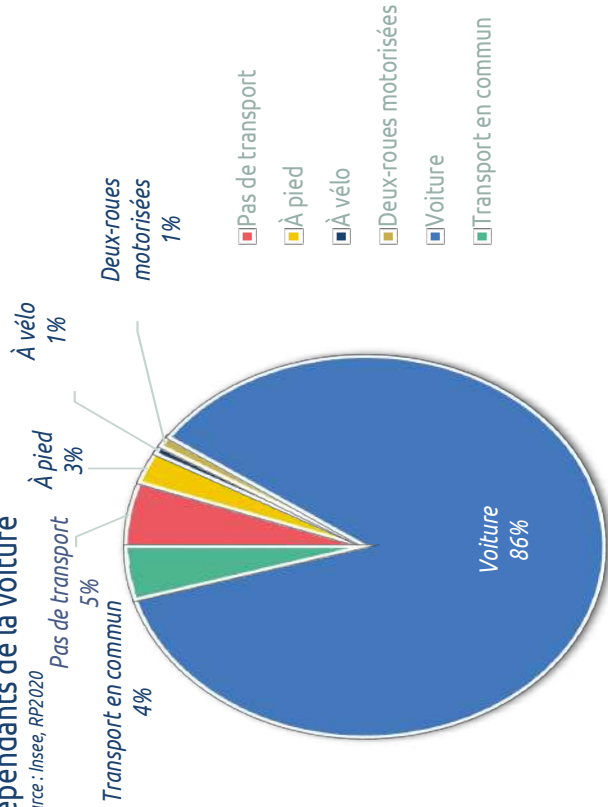
- **Rechercher un développement du territoire (accueil de population, entreprises, nouvelles infrastructures) qui puisse se faire pour répondre aux besoins des Vallons de Vilaine tout en veillant à viser une « Empreinte Carbone » nulle.**
- **Engager et encourager des démarches de sobriété dans l'aménagement du territoire**



DES DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL DÉPENDANT DE LA VOITURE

Des déplacements domicile - travail
dépendants de la voiture

Source : Insee, RP2020



Territoire périurbain avec une utilisation de la voiture prédominante : **80% des actifs travaillent sur une autre commune que celle de leur résidence principale. 86% des actifs utilisent leur voiture pour se rendre au travail.**

Le secteur des transports est un secteur majeur sur le territoire des Vallons de Vilaine, par son caractère rural et sa situation géographique. Les axes routiers du territoire participent à l’augmentation des consommations et des émissions de GES. Les PCAET mettent l’accent sur le fait que la forte dépendance est en partie liée à un manque d’offres alternatives à la voiture individuelle sur l’ensemble du territoire, et à de grandes distances vers les lieux de services et les pôles d’emplois.

Lieu de travail des actifs	Vallons de Vilaine	VHBC	BPLC	Derval Châteaubriant	Redon Agglomération	Roche aux Fées	Pays de Brocéliande	Ille-et-Vilaine
dans une commune autre que la commune de résidence	80,0%	81,7%	78,3%	66,1%	72,5%	74,4%	79,2%	67,9%



UN RÉSEAU FERRE INTÉRESSANT ET DE PLUS EN PLUS EXPLOITÉ

4 haltes ferroviaires, mais excentrées
des polarités

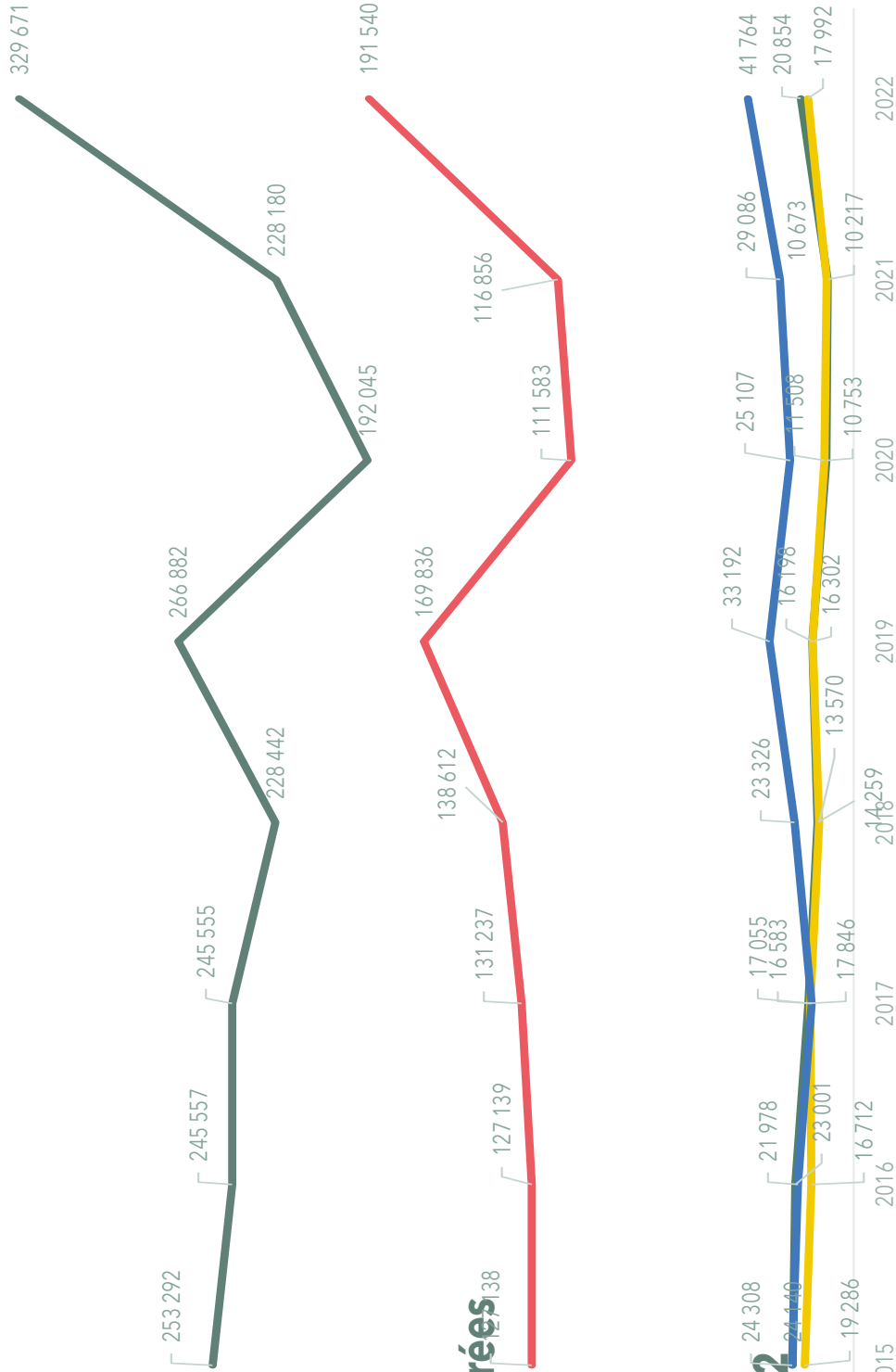
1 Gare en centre-ville

Plus de 600 000 voyages en 2022

+ 44% sur 5 ans (2018 - 2022)

Evolution fréquentations Haltes et Gares Ferroviaires

Laillé Guichen Saint-Senoux Pléchatel Guipry-Messac





LIGNES DE BUS BREIZGO

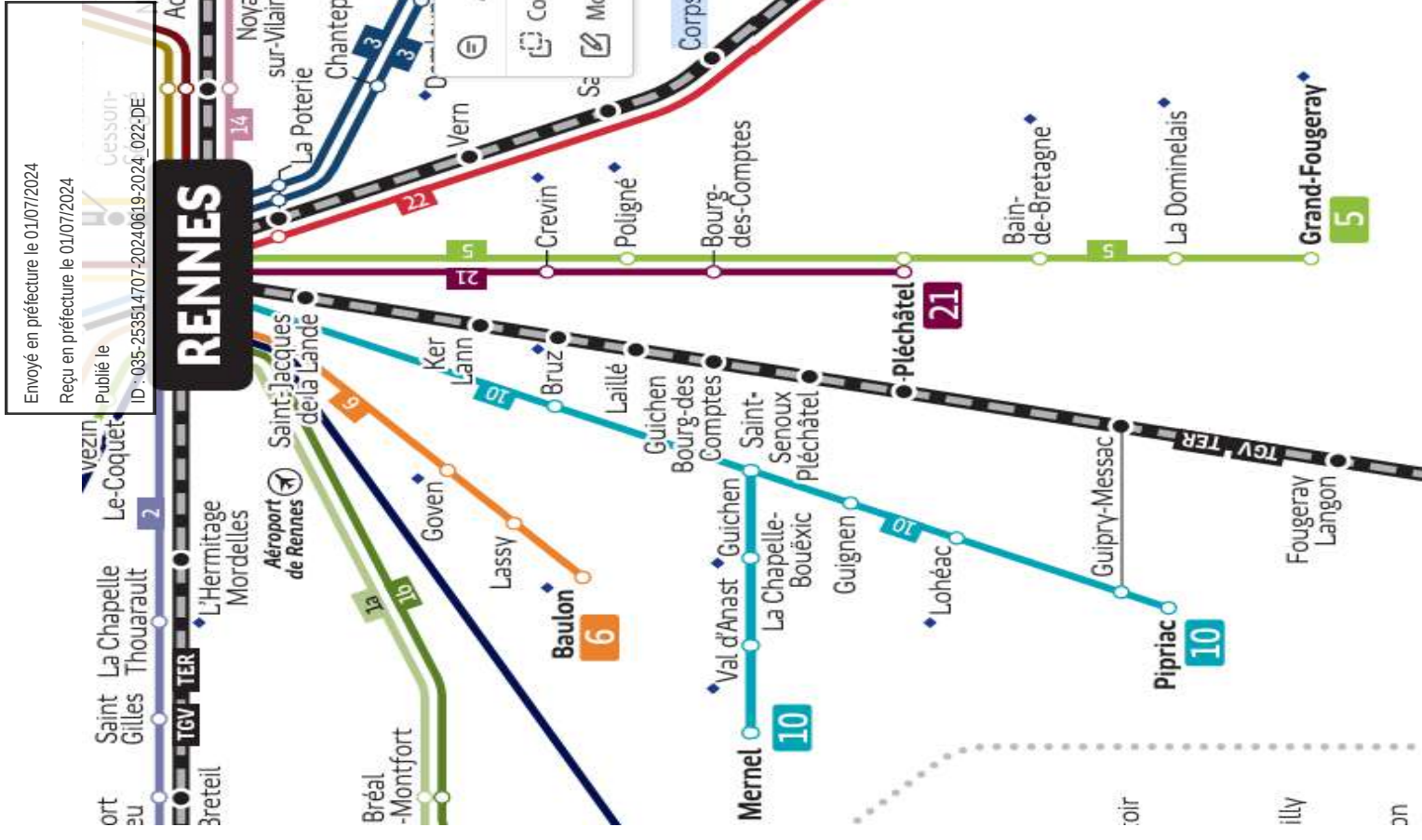
Ligne 6 à partir de Baulon (48 629 en 2019)

Ligne 10 à partir de Val d'Anast ou Pipriac (96 945 en 2019)

Ligne 21 à partir de Pléchatel (48 174 en 2019)

Ligne 5 à partir du Grand Fougeray (133 540 en 2019)

Des lignes de transport répondant à une organisation régionale et des déplacements vers la métropole rennaise. Faible transversalité



✓ QUELLE MOBILITÉ ?

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

- Conserver une **bonne accessibilité** sur tout le territoire
- Diminuer la **vulnérabilité énergétique** liée au coût des déplacements
- Répondre à l'enjeu prioritaire concernant l'environnement : **réduire les émissions de gaz à effet de serre et promouvoir les mobilités décarbonées**
- Faciliter **l'intermodalité** à proximité des gares (covoiturage, modes doux, transport à la demande..)
- **Optimiser et mailler** les réseaux routiers, cyclables, piétons..

2.2

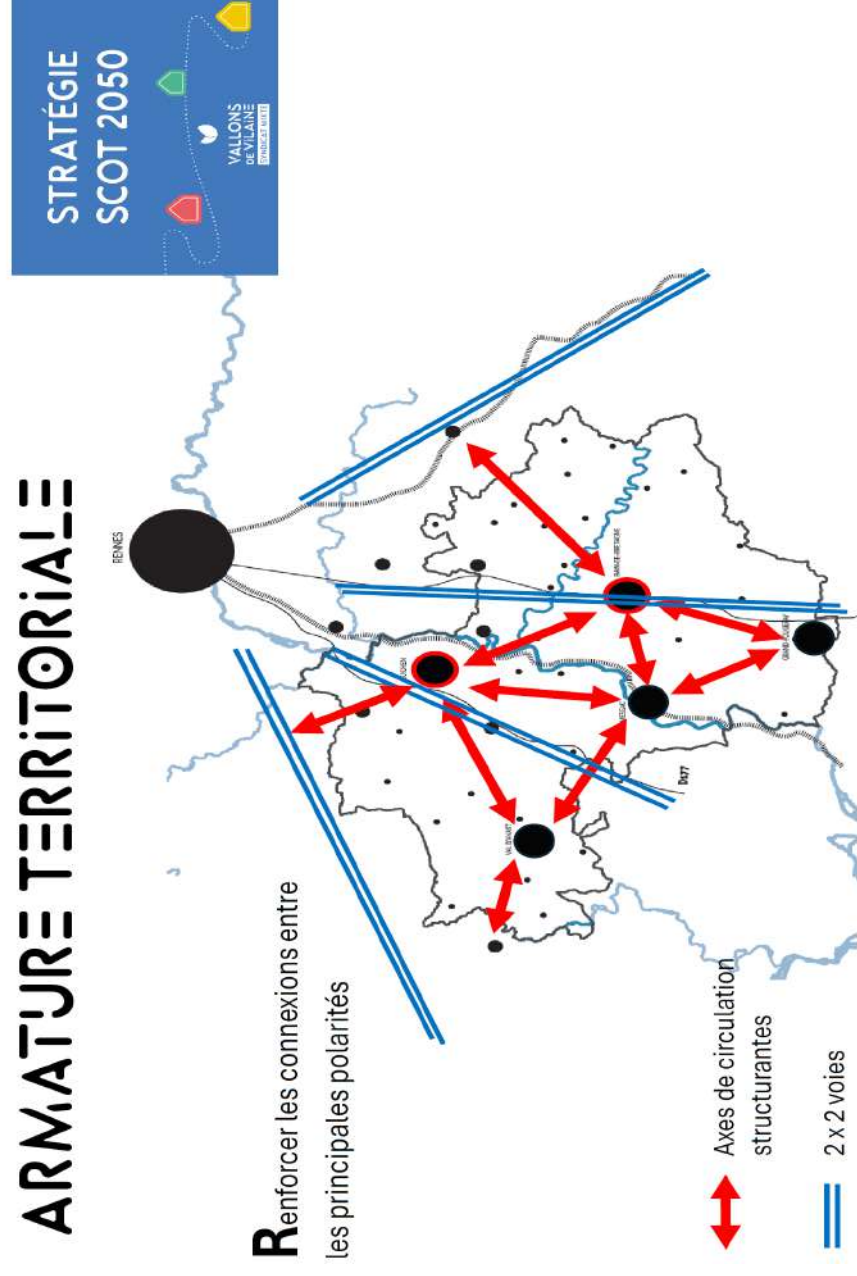
• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en CARBONE, SOBRE et RESILIENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Répondre aux préoccupations en matière de mobilité, tout en réduisant la dépendance à la voiture individuelle et aux véhicules carbonés

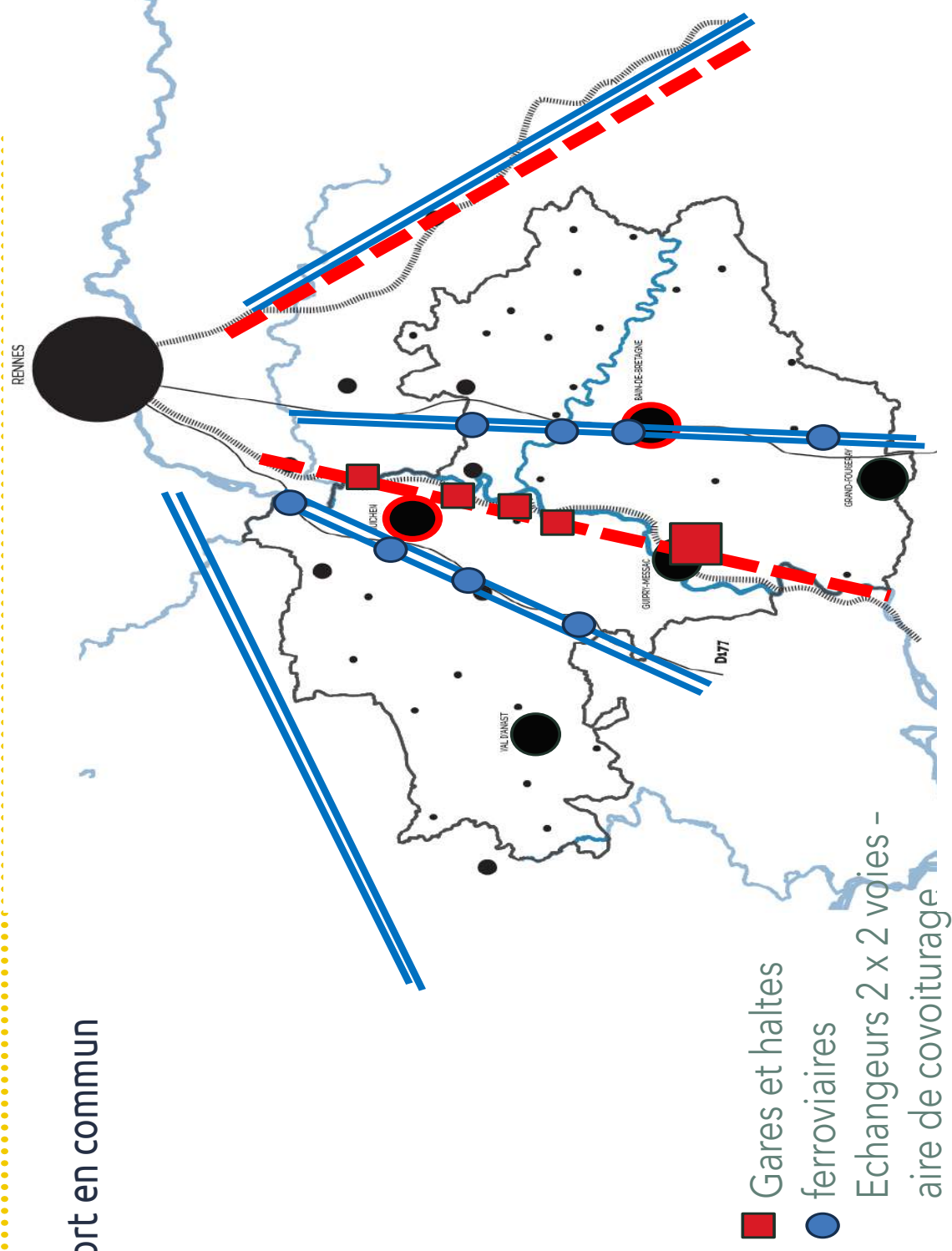
- Maintenir et améliorer le réseau viaire existant
- Développer un réseau structurant de liaison douce
- Placer les déplacements au cœur des projets urbains

ARMATURE TERRITORIALE



Répondre aux préoccupations en matière de mobilité, tout en réduisant la dépendance à la voiture individuelle et aux véhicules carbonés

- Favoriser les solutions de transport en commun





UNE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE À DÉVELOPPER

En 2021, la production d'EnR représente ...

Sur BpLC - 150,9 GWh

Générée grâce à l'éolien - 80,6 GWh

L'électricité est donc le premier vecteur énergétique du territoire

Sur VHBC - 118 GWh

Générée grâce au bois énergie domestique - 90 GWh

La chaleur est donc le premier vecteur énergétique du territoire

Production EnR 2021 sur BpLC

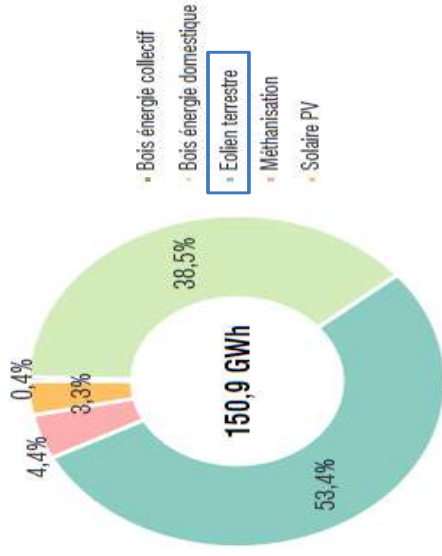


Figure 30 : Part des différentes sources d'énergie renouvelables et de récupération en 2021 dans la production d'électricité renouvelable - Source : Terristory, suivi PCAET PVV

Production EnR sur VHBC en 2021

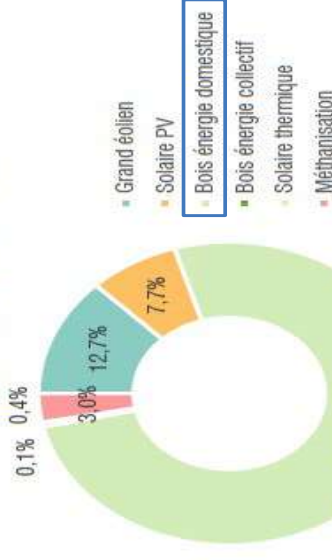


Figure 30 : Part des différentes sources d'énergie renouvelables et de récupération en 2021 dans la production d'énergie renouvelable - Source : Etude AEC 2022

15%
de ses
consommations

La part de la production EnR sur le territoire des Vallons de Vilaine est faible en comparaison de sa consommation énergétique annuelle, des efforts conséquents sont à fournir afin de tendre vers les objectifs du SRADDET de couvrir 56% des besoins en 2030 en multipliant la production par 4,2.

Développer une culture des Economies d'Energie au travers de politiques d'atténuation

- Ambition dans la maîtrise des consommations énergétiques

Le SCoT a ainsi pour ambition de poser les bases d'une politique d'atténuation des énergies **en lien avec les objectifs des PCAET des intercommunalités des Vallons de Vilaine.**

A ce titre, le SCoT des Vallons de Vilaine propose des **mesures visant notamment à ne pas entraver ou à ne pas limiter la qualité environnementale des aménagements et la production d'énergies renouvelables**, mais aussi à **préciser les possibilités offertes aux Documents d'Urbanisme Locaux pour favoriser les solutions d'économies d'énergie** (formes urbaines, conception bioclimatique, végétalisation, ...).

Conforter les puits de carbone et mettre en place les conditions pour une production d'Energie Renouvelable

.....

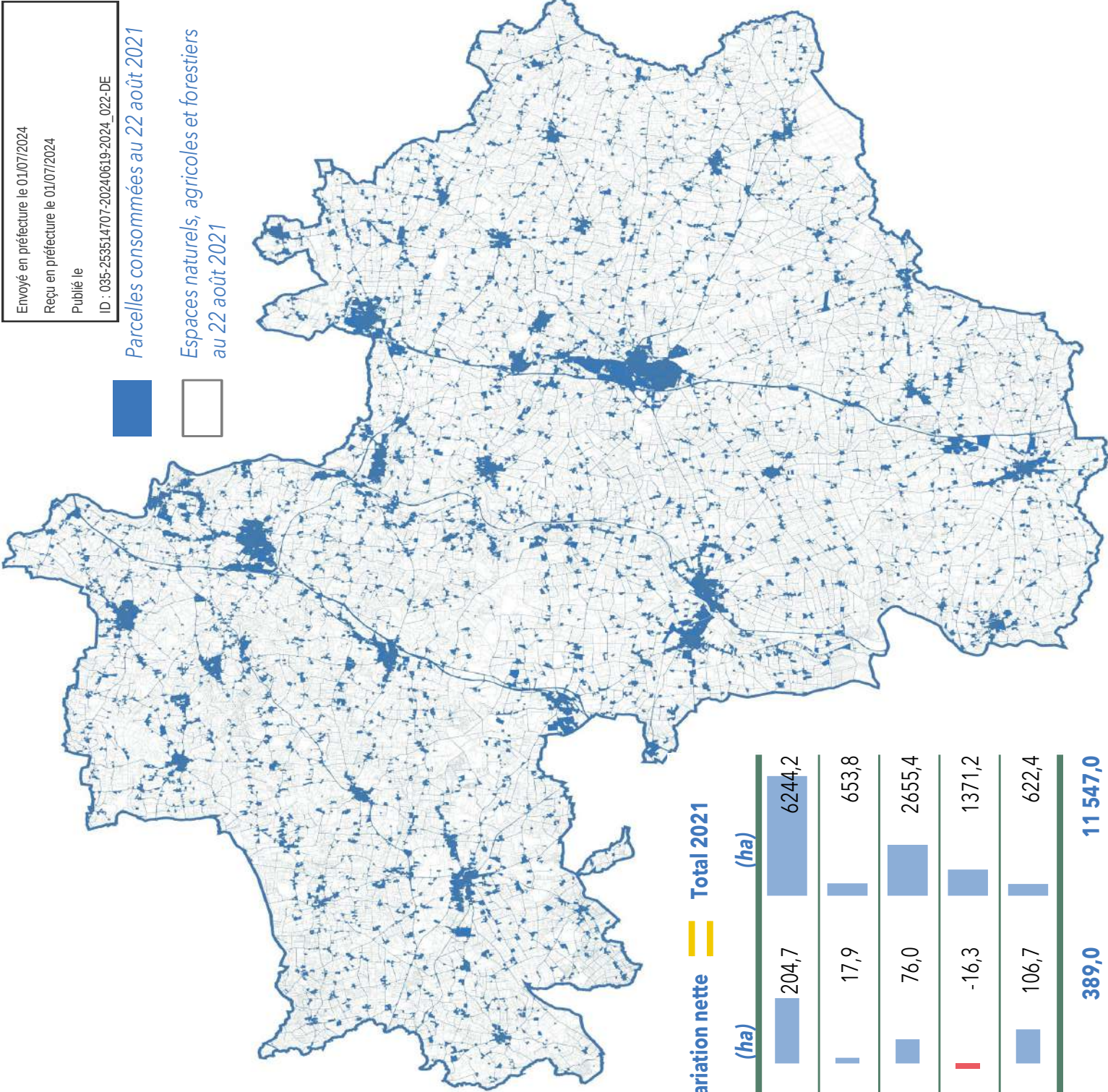
Au regard des objectifs de production d'ENR précisés dans les PCAET des intercommunalités des Vallons de

Vilaine:

- **Afficher un objectif de production ENR**
 - Veiller à mettre en avant la nécessité du mix énergétique pour bénéficier de la complémentarité ENR
 - Rappeler que la production des ENR doit se concilier avec sobriété foncière et sobriété énergétique
- **Permettre les conditions pour le développement de réseau de chaleur**
- **Favoriser la production ENR solaire** en couverture de bâtiments notamment des collectivités, tertiaires industrielles et commerciales

Parcelles consommées au 22 août 2021

Espaces naturels, agricoles et forestiers au 22 août 2021



FONCIER

Total 2011 + Variation nette = Total 2021

	(ha)	(ha)	(ha)
Habitat	6039,5	204,7	6244,2
Urbain mixte et bâti divers	635,9	17,9	653,8
Infrastructures	2579,4	76,0	2655,4
Equipements	1387,5	-16,3	1371,2
Activités et commerces	515,8	106,7	622,4

Total espaces urbanisés 11 158,1 389,0 11 547,0

2.5

• **VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en CARBONE, SOBRE et RESILIENT**

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Faire de l'objectif ZAN 2050, un fil conducteur du développement du territoire des Vallons de Vilaine

Objectifs :

- **Réduire la consommation foncière** en s'inscrivant dans une trajectoire selon un rythme :
 - 2021-2031 : - 42% soit 191 ha
 - 2031 – 2041 : - 50% soit 95 ha
 - 2041 – 2050 : - 50% soit 48 ha
 - Soit une enveloppe totale de **consommation ENAF maximale d'ici 2050 de 335 ha**
- **Engager des démarches concertées** avec les acteurs locaux pour expliquer et inculquer le changement de paradigme dans l'aménagement de nos territoires

Faire de l'objectif ZAN 2050, un fil conducteur du développement du territoire des Vallons de Vilaine

Objectifs :

- Arriver en 2050 au **Zéro Artificialisation Nette**
 - 2031 – 2041 : - 50%
 - 2041 – 2050 : - 100% pour arriver à ZÉRO foncier artificialisé
- Identifier les potentiels de renaturation pour anticiper la mise en place des objectifs de moindre artificialisation à compter de 2031

Modalités de mise en œuvre à préciser dans une modification d'ici 2031
et au regard de la modification du SRADDET

- Disposer d'un observatoire pour mesurer la consommation d'ENAF et l'artificialisation

2.6

• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en CARBONE, SOBRE et RESILIENT

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Apporter des réponses en matière d'alimentation saine et durable

- **Préservation de l'espace agricole** et valorisation des productions agricoles de qualité et
filière courte
- **Protéger ou accompagner l'évolutions du modèle agricole** en préservant le modèle
polyculture élevage (paysage, protection des haies, identité, captation C0², ...)
- **Protéger les haies et boisements dans les espaces agricoles** (identité ; environnement ; chgt
climatique)
- Participer au **développement des filières courtes**

LE PAS DU SCOT VV

1

• VERS UN TERRITOIRE
DYNAMIQUE et OUVERT

2

• VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en
CARBONE, SOBRE et RESILIENT

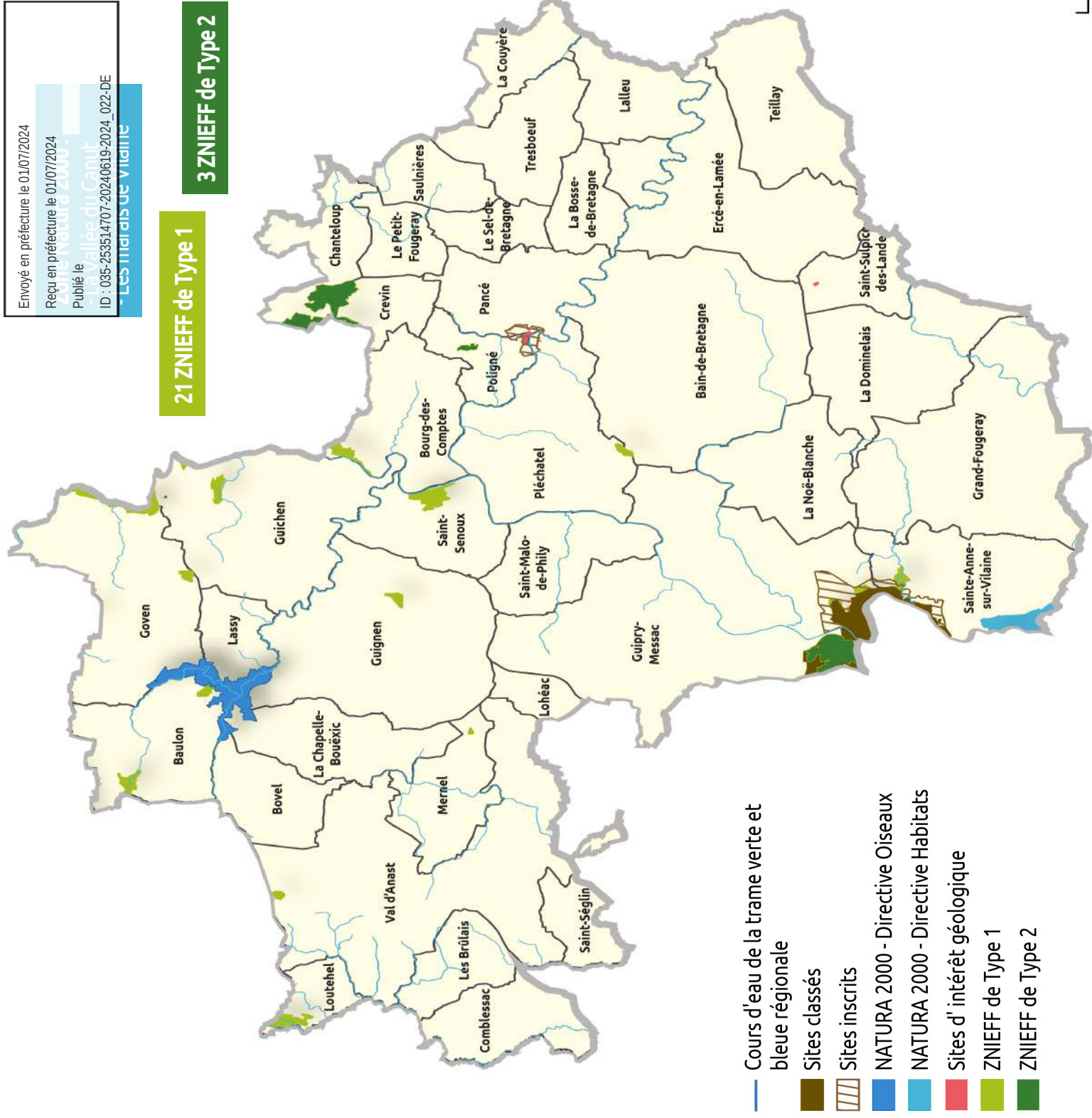
3

• VERS UN TERRITOIRE DESIRABLE

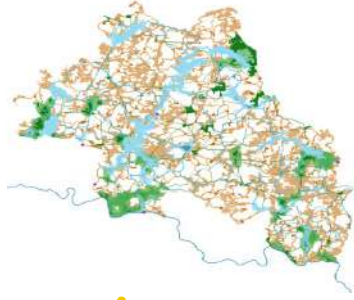


DES ATOUTS NATURELS

- Des protections naturelles existantes
- Certains espaces avec une valeur écologique importante d'où une réglementation et une protection particulière



TRAME VERTE ET BLEUE



Un **réseau hydrographique** très dense, au regard de la
Vilaine et de ses affluents avec ces pentes réduites et donc
un débit lent

Densité non négligeable de **mares et étangs** (souvent la résultante de cours d'eau ou anciennes gravières). Retenues d'eau souvent privées, de petite taille offrant peu d'intérêt écologique

Zone Humide : liée au chevelu hydrographique avec des discontinuités pour une surface de plus de 4 000 ha (marais, boisements alluviaux, prairies humides)

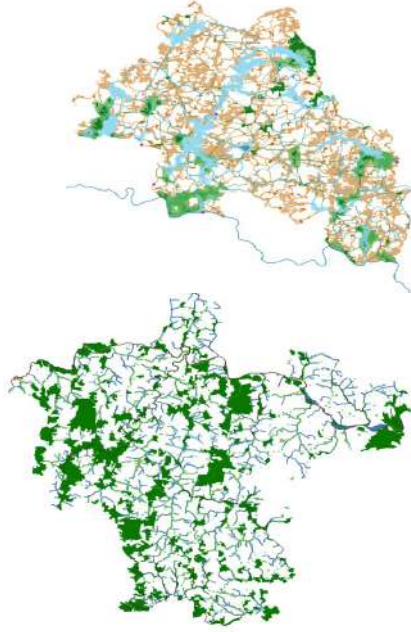
TRAME VERTE ET BLEUE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE



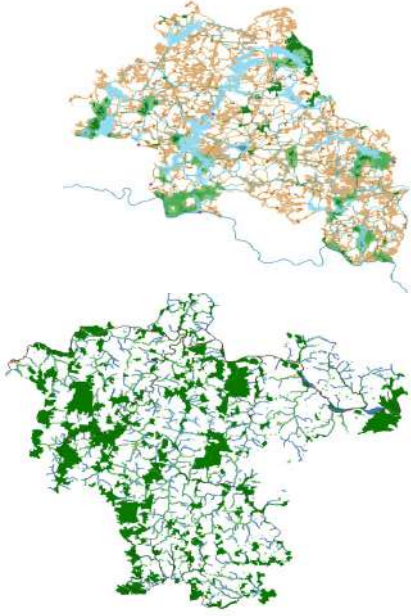
.....

Lande : Espace riche mais fragile. On en retrouve notamment sur le secteur de Guichen / Lassy, mais aussi des landes humides en bordure de Vilaine (St Malo / Pléchatel)

Bocage : La composante de base est la haie, mais on peut également y ajouter les prairies permanentes/temporaires, bosquets, vergers, mares. Globalement, bocage dégradé rendant les connexions forestières difficiles. Densité du bocage qui reste faible notamment sur certain secteur (ex : Noë Blanche). Reste cependant, un bocage historique à préserver (Ercée en Lamée, Bosse de Bgne, Sel de Bgne, Teillay, ...).

Un territoire engagé dans le maintien et recomposition du bocage via le dispositif Breizh Bocage. Plus de 200 km de haie replantée depuis 2016.

TRAME VERTE ET BLEUE



.....

Espaces Boisés : Bretagne, faiblement boisée, donc entité ou réservoir naturelle rare nécessitant une protection.
En Vallons de Vilaine moyennement boisé composé essentiellement de petits bosquets

TVB : Réseau écologique cohérent pour permettre la circulation des espèces végétales et animales.

Objectif : éviter la fragmentation de milieux et donc l'isolement en reconnectant les habitats naturels morcelés

2 composantes de la TVB :

- Réservoirs de biodiversité (point de départ et d'arrivée)
- Corridors écologiques (voie de déplacement, de dispersion ou de migration)

TVB RÉSERVOIRS CORRIDORS

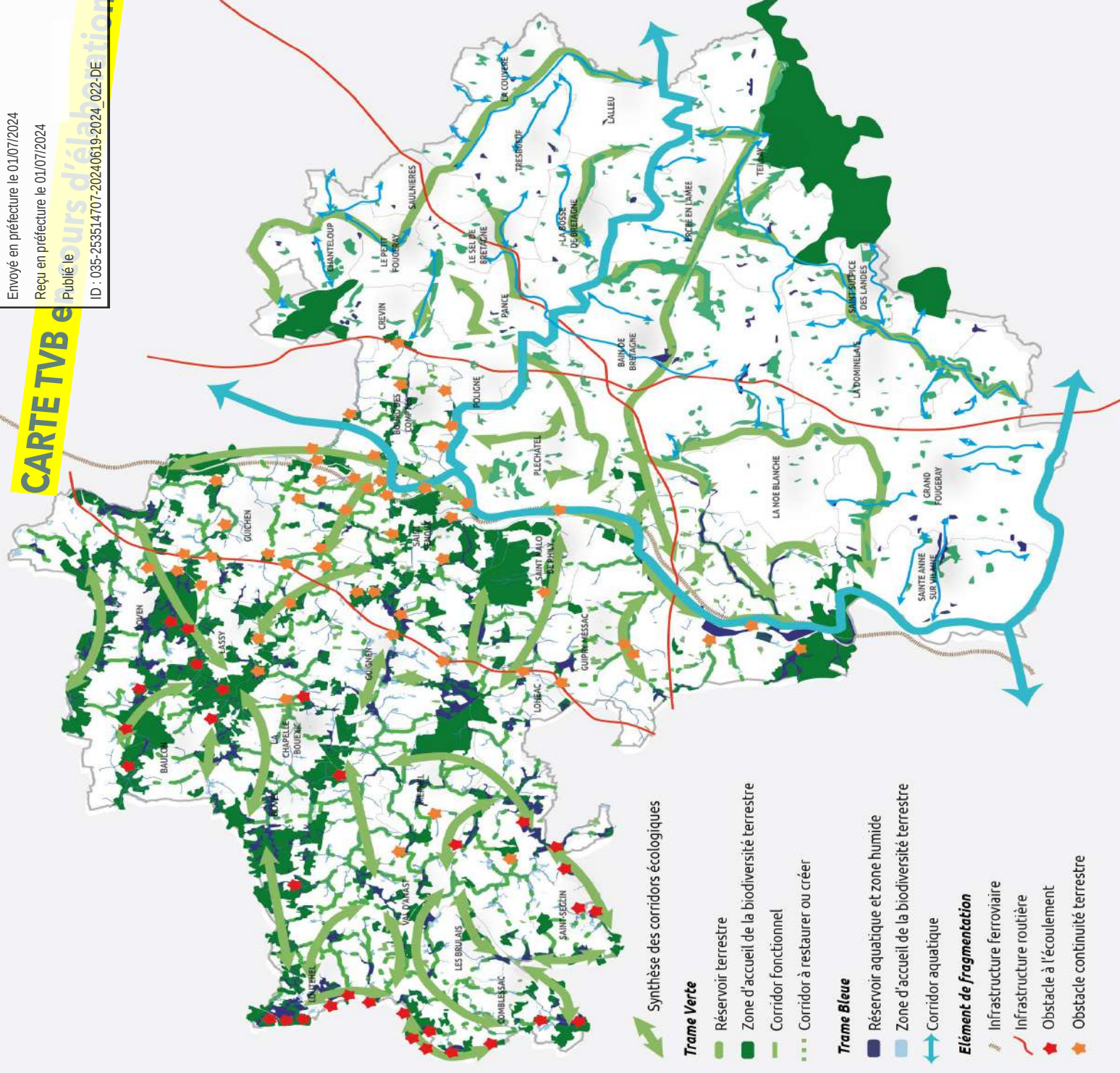
Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

CARTE TVB des Réservoirs d'élaboration



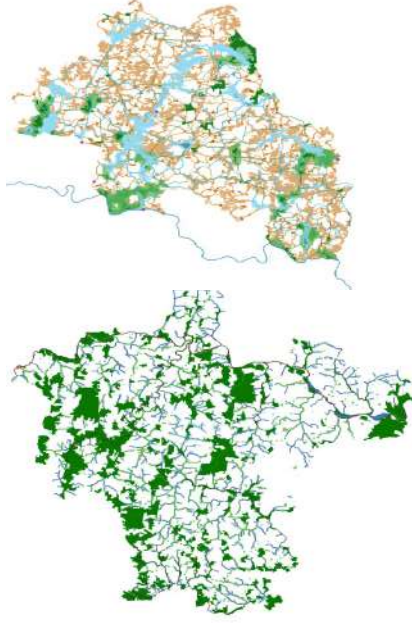
TRAME VERTE ET BLEUE FRAGMENTATIONS

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE



Zones urbaines et extensions urbaines

Infrastructures routières / ferroviaires

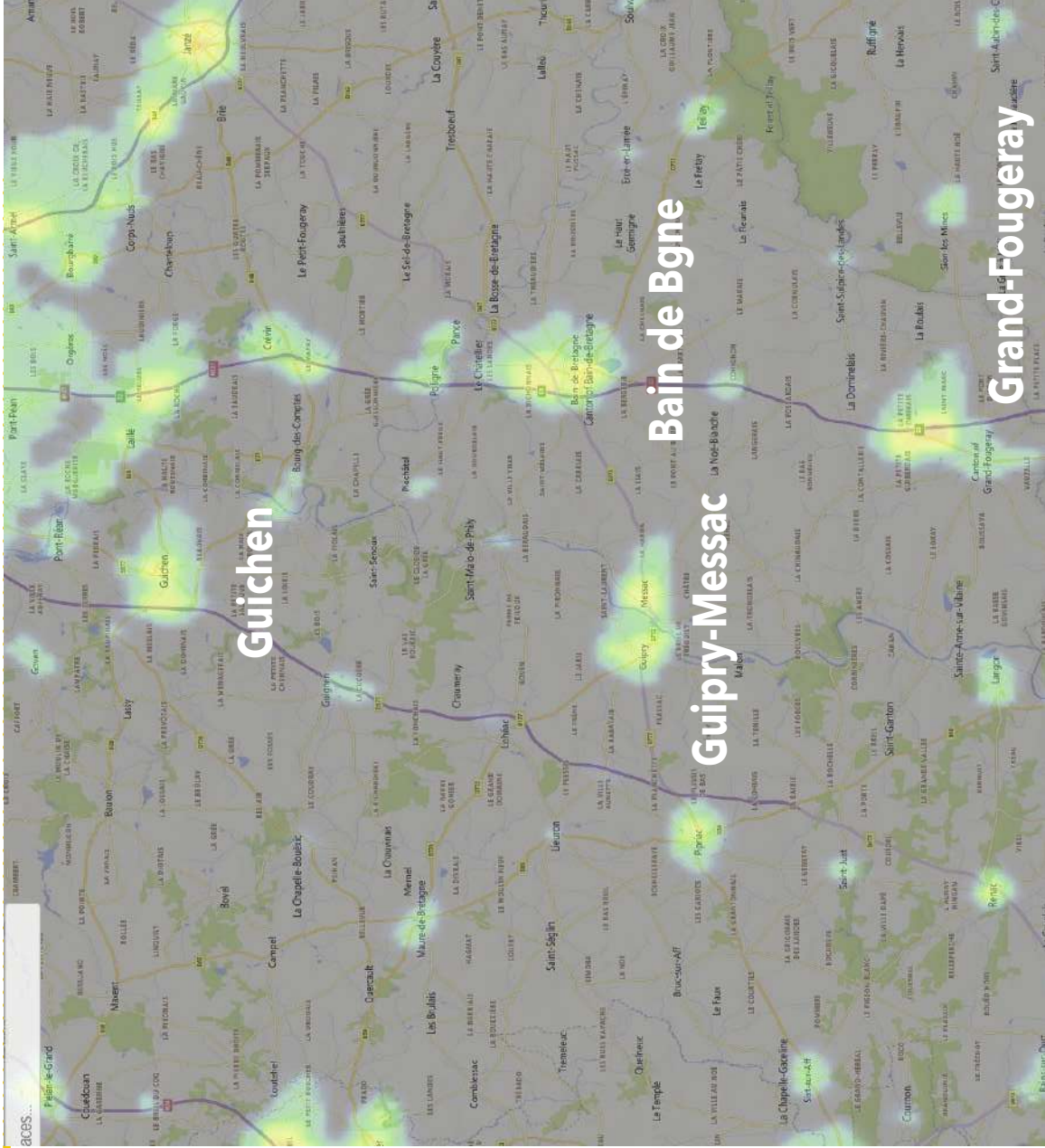
Obstacles à l'écoulement des cours d'eau (retenues,
barrages, ...)

Et des pressions dangereuses avec des plantes invasives : une trentaine répertoriée sur le territoire donc 7 avec un caractère avéré et **espèces amphibiés invasives** uniquement sur la Vilaine

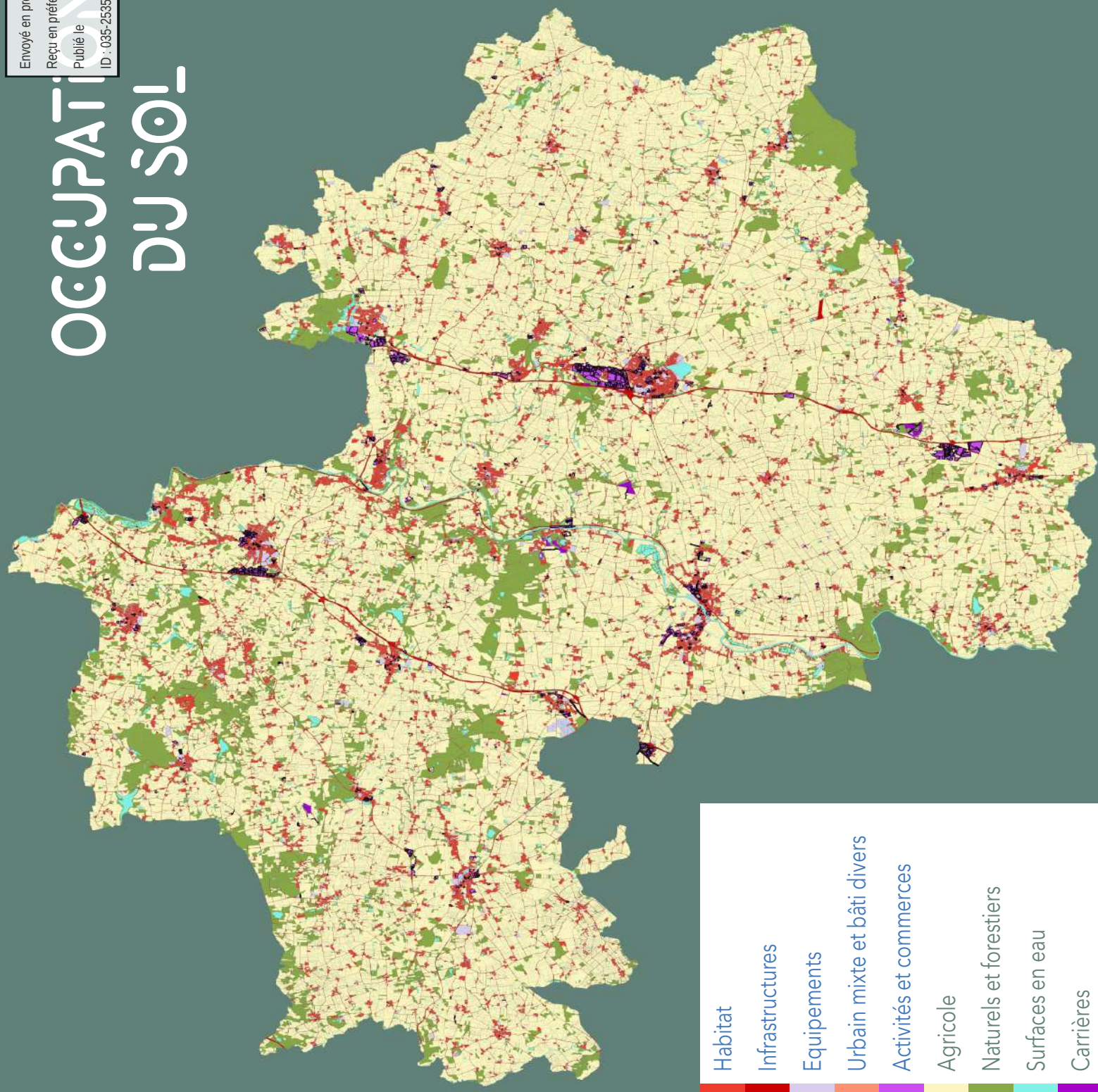
TRAME NOIRE

De grands espaces agricoles,
donc une **Trame noire**
relativement forte

**Vigilance sur les principales
polarités et ZAE**



OCCUPATION DU SOL



Espaces consommés	Habitat
	Infrastructures
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Equipements
	Urbain mixte et bâti divers
	Activités et commerces
	Agricole
	Naturels et forestiers
	Surfaces en eau
	Carrières

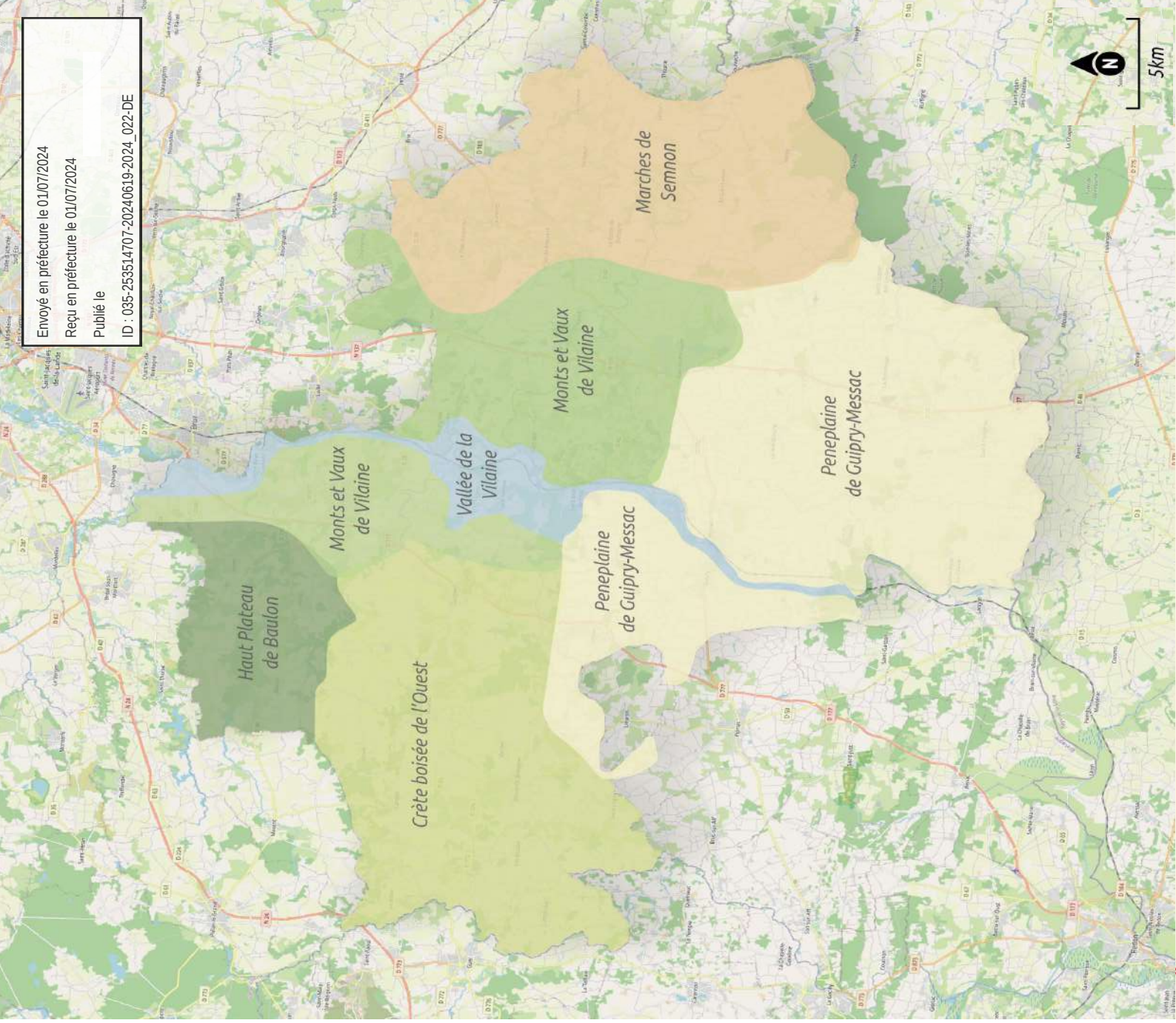
Agir en faveur de la biodiversité : préserver et restaurer les réservoirs, corridors, et continuités écologiques, connectivité...

- **Conforter les réservoirs de biodiversité** (Natura 2000, ZNIEF ; ENS, Tourbières, ...)
- Renforcer les **corridors écologiques** dont les connexions régionales
- **Sanctuariser les haies** et renforcer le maillage bocager
- Définir les principes de **renaturation**
- Améliorer les **connaissances du patrimoine naturel** avec un inventaire participatif des éléments bocagers



UNE IDENTITÉ PAYSAGÈRE VARIÉE

- Un paysage rural et périurbain
- 6 grandes unités paysagères



Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

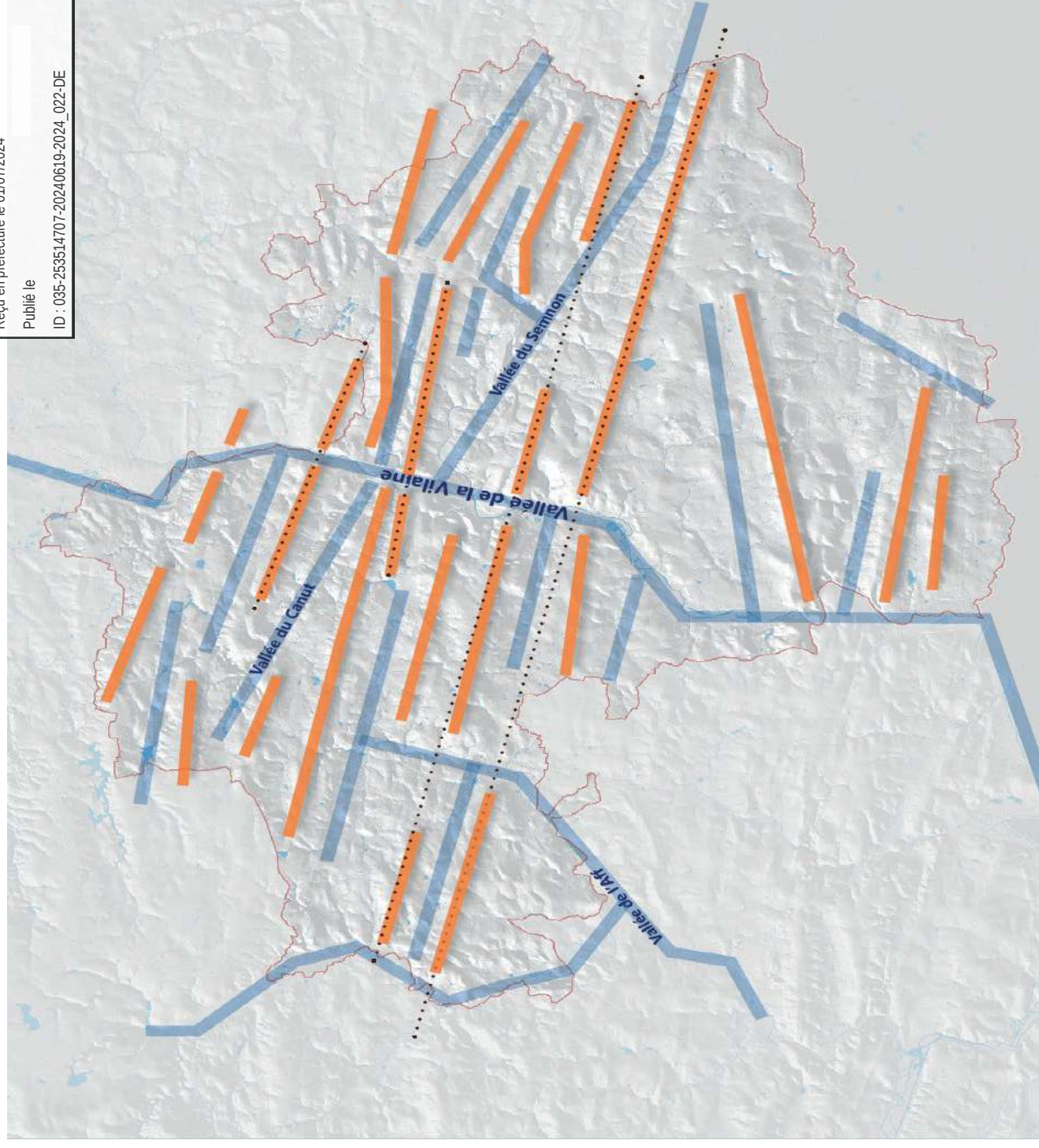
Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE



« TÔLE ONDULÉE »

- Un paysage en « tôle ondulée » fortement identitaire qui renouvelle sans cesse les paysages, offre de nombreux points de vue
- Des unités paysagères distinctes et variées, mais avec des enjeux communs
- Une image du territoire autour de grandes traversées



- **Paysage = cadre de vie.** Éléments distinctifs de la métropole rennaise
- Enjeu à repenser la place de la haie et de l'arbre, comme composante forte du territoire
- Réflexion sur les unités paysagères : traitement des crêtes ; visibilité des rivières ; (re)création de haies sur les plateaux
- Valorisation de l'architecture et organisation « rurale » des centralités : protection du bâti et vigilance sur les formes architecturales

Assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire

➤ **Préserver le paysage des bourgs**

- Amélioration de la qualité paysagère des franges
 - Mieux maîtriser les interfaces entre les zones d'activités et les infrastructures, en s'interrogeant notamment sur les besoins «d'effets vitrine» en relation avec l'évolution vers une diversité fonctionnelle de ces espaces
- Protection des lignes de crête pour assurer une cohérence de perception des bourgs perchés.
- Identifier les séquences de dégagements visuels sur le grand paysage, en appui des profondeurs données par les plaines et vallons transversaux.

➤ **Intégrer la nature en ville au projet urbain**

- L'environnement urbain doit être mieux pensé dans une démarche globale, à l'échelle de la commune, du tissu urbanisé, quartier, rue... Les nouveaux projets d'aménagement devront prendre en compte les continuités écologiques de la trame verte et bleue et chercher à préserver et valoriser les milieux naturels.

➤ **Intégrer les opérations nouvelles au paysage**

- Mettre fin au phénomène étalement urbain linéaire

➤ **Valoriser le patrimoine vernaculaire des hameaux**



DES RESSOURCES NATURELLES PRÉCIEUSES

34 MASSES D'EAU

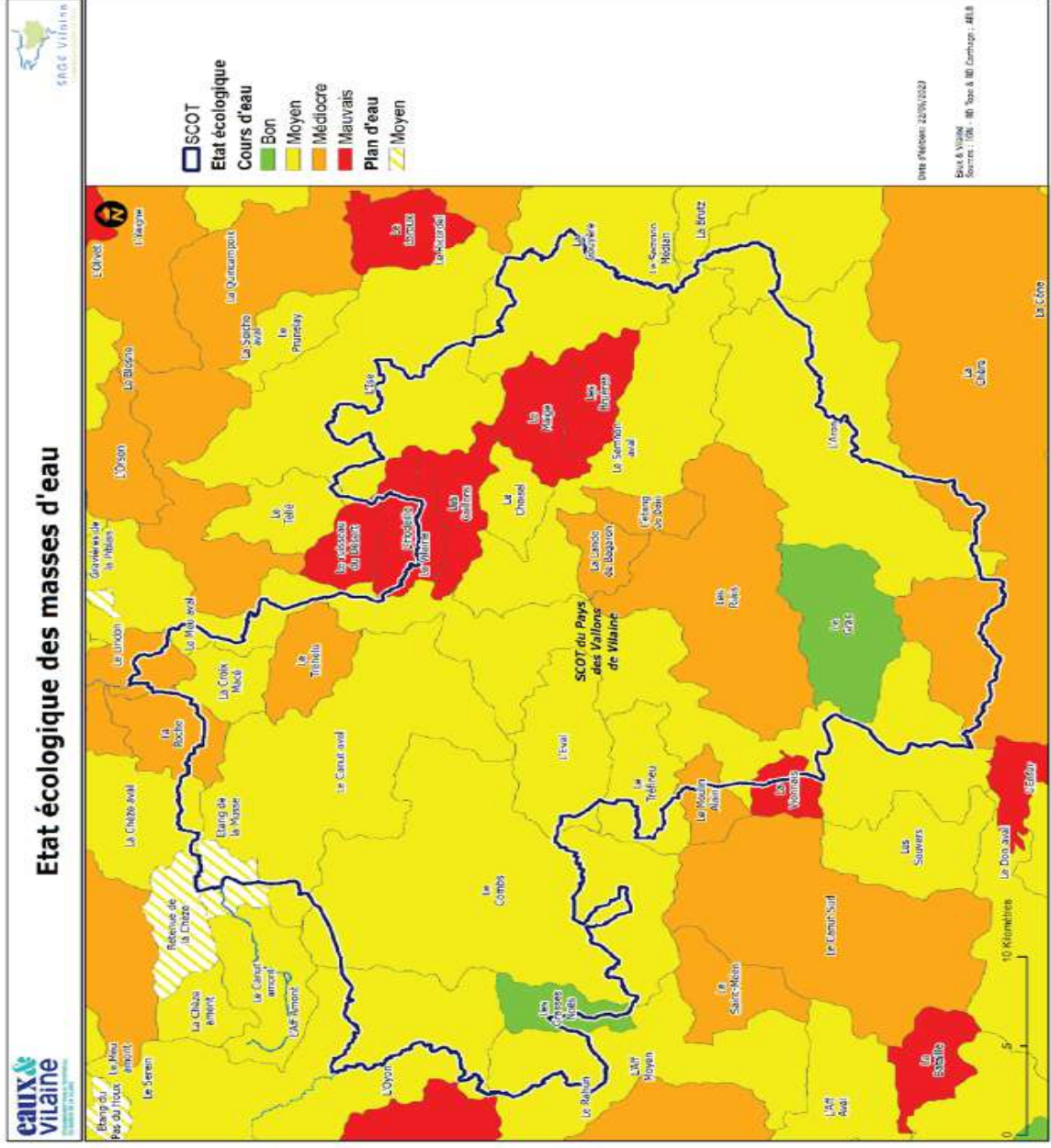
2 MASSES D'EAU EN « BON »
ÉTAT ÉCOLOGIQUE

18 MASSES D'EAU EN ÉTAT
« MOYEN »

8 MASSES D'EAU EN ÉTAT
« MÉDIocre »

6 MASSES D'EAU EN ÉTAT
« MAUVAIS »

- Préserver de la ressource
- Limiter l'imperméabilisation des sols, maintien des talus et haies.



Améliorer les usages de la ressource en eau, pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau



➤ Protéger et valoriser les cours d'eau

- Intégrer les inventaires des cours d'eau validé par la CLE du SAGE Vilaine
- Protéger les sites de production d'eau potable
- Protéger les cours d'eau de la trame bleue
- Prise en compte des projets pour la gestion des milieux aquatiques des opérateurs de bassin versant.

➤ Restaurer les zones humides et développer les haies pour éviter le ruissellement

- Restaurer et réhabiliter le bocage perpendiculairement aux pentes pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies et limiter le ruissellement du phosphore.

➤ Prescrire des orientations territorialisées en matière de gestion de l'eau

➤ Prévoir un développement compatible avec la ressource en eau

Apporter des réponses face à la raréfaction de la ressource en eau et aux sécheresses, de calibrer le développement sur la disponibilité de la ressource en eau

➤ Adapter les usages à la disponibilité de la ressource

- Systématiser la récupération des eaux pluviales et encourager ses usages domestiques.

➤ Généraliser la gestion intégrée des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation

- Développer les techniques alternatives au « tout-tuyau » (rétention à la parcelle, noues, bassins d'infiltration, etc.)
- Limiter le rejet d'eaux pluviales pour prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales

➤ Assurer un développement compatible avec les capacités épuratoires des milieux naturels

- Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées
- Conditionner les prévisions d'urbanisme à la capacité d'acceptabilité du milieu et des structures d'assainissement
- Prise en compte des actions de reméandrage des cours d'eau afin notamment de restaurer leurs capacités épuratoires, en particulier par l'agence de l'eau Loire-Bretagne.

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE





VALLONS DE VILAINE

SYNDICAT MIXTE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

L'ENVIRONNEMENT FONCIER



191 HECTARES AU MAXIMUM POUR LA PÉRIODE 2021-2031 SUR LES VALLONS DE VILAINÉ



CONSUMATION FONCIÈRE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Consommation 2011-2021 => CEREMA : 17 924 ha / MOS : 13 331 ha

Enveloppe SCoT : 7 862 ha calculé comme cela :

- Soit le MOS 2011-2021 divisé par 2 => 6 665 ha
- Soit une partie de la différence CEREMA => 4 593 ha divisé 2 – 1 100 ha projets envergure

SCoT	Surface consommée 2011-2021 (ha) Selon le MOS	Population supplémentaire entre 2011-2021	Nbre de personnes supplémentaires / ha consommés entre 2011-2021	Surface prévue 2021-2031 (ha)	Pourcentage de baisse
SCOT du Pays de Redon - Bretagne Sud	218	3 701	17	118	- 46 %
SCOT du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne	527	3 328	6	296	- 44 %
SCOT du Pays de Brocéliande	442	9 178	21	256	- 42 %
SCOT du Pays de Vitré	531	9 549	18	305	- 43 %
SCOT du Pays de Rennes	1406	61 219	44	992	- 39 %
SCOT Vallons de Vilaine	330	10 284	31	191	- 42 %
REGION BRETAGNE	13 331			7 862	- 50 %

Enveloppe Régionale = 8 962 ha

Enveloppe territorialisée entre les SCOTs

7 862 ha

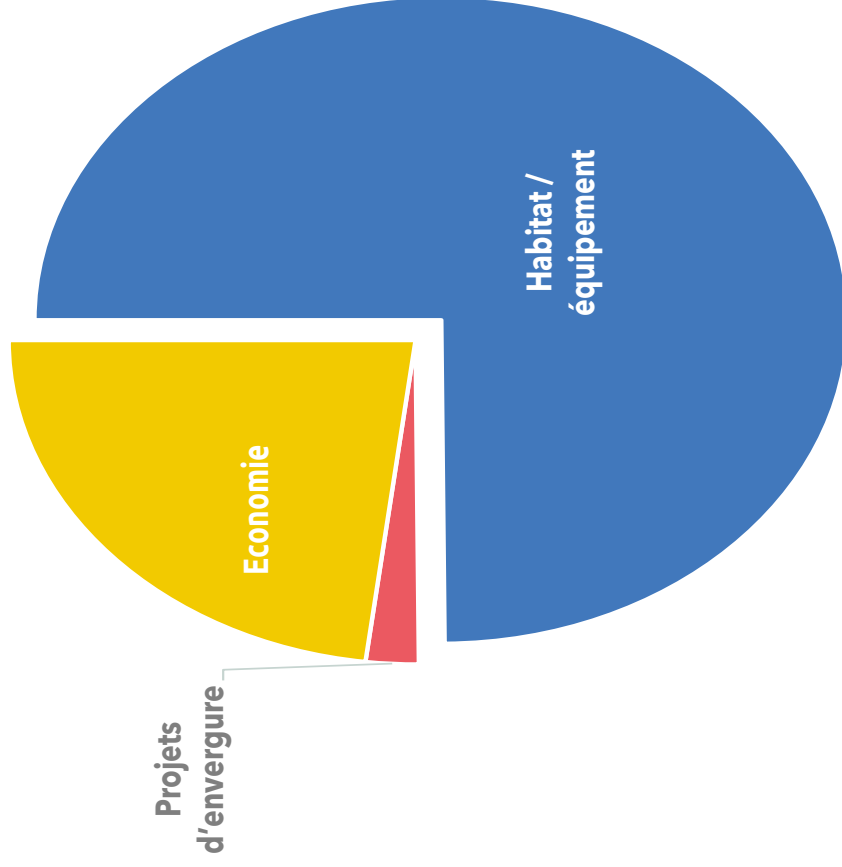
Enveloppe territorialisée entre les SCOTs selon les critères de territorialisation

Enveloppe projets envergure régional & national

1 100 ha
Dont 800 ha pour le national

UNE RÉPARTITION HABITAT / ÉQUIPEMENTS

Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE



La différence entre l'enveloppe foncière totale disponible de 191 ha et l'enveloppe dédiée à l'Habitat/Équipement sera partagée entre :

- Une **enveloppe réservée** pour des projets d'envergure à l'échelle des Vallons de Vilaine ou bassins de vie
- Une enveloppe pour le développement économique au travers des potentiels d'extension des Zones d'Activités Economiques et Commerciales existantes

3 SCÉNARIIS DE DÉVELOPPEMENT

Avec une croissance démographique observée de **+1,8% / an** sur les 20 dernières années mais que de **+0,6 % / an** sur les 5 dernières années, les 3 scénarii s'appuient sur une projection démographique à horizon 2040/2050 de :

- **Soit + 0,8% / an, à savoir + 6 000 habitants sur la période 2021 - 2031**
 - + 1,2% / an pour les pôles urbains
 - + 1,0% / an pour les pôles intermédiaires
 - + 0,8% / an pour les pôles de proximité
- **Soit + 1,0% / an, à savoir + 8 000 habitants sur la période 2021 - 2031**
 - + 1,0% / an pour les pôles urbains
 - + 0,8% / an pour les pôles intermédiaires
 - + 0,6% / an pour les pôles de proximité

Ainsi, les **3 scénarii** présentés s'articulent autour :

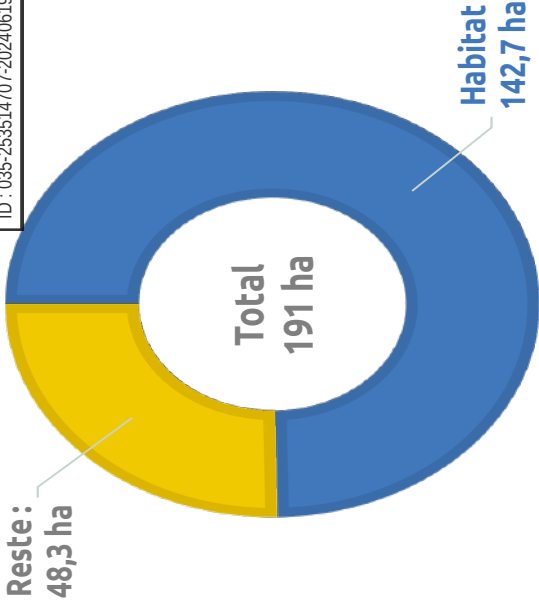
- D'une **enveloppe** « Habitat / Equipement » par commune
- De **3 leviers** :
 - Croissance démographique
 - Densité
 - Renouvellement urbain
- D'une **différenciation** selon la typologie des communes
- D'un maximum de **149 ha** pour le volet « Habitat / Equipement »

SCÉNARIO



PRINCIPES :

- Une **croissance démographique** moyenne de +1%/an
- Une **augmentation de la densité différenciée** pour l'ensemble des communes
- Un taux de **renouvellement urbain différencié** selon la typologie des communes
- Le maintien d'une enveloppe autour de **63 ha** pour les pôles de proximité, conformément au scénario d'origine



Envoyé en préfecture le 01/07/2024
Reçu en préfecture le 01/07/2024
Publié le
ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

BILAN PAR TYPOLOGIE

	Croissance démographique	Densité	Taux de renouvellement urbain
Pôle de bassin (Niv 1)	1,20% / an	31 (+3 ; +11%)	20%
Pôle de bassin (Niv 2)		25 (+2 ; +8%)	15%
Pôle secondaire	1,0% / an	22 (+2 ; +10%)	5%
Pôle de proximité	0,8% / an	18 (+3 ; +20%)	0%

	Consommation en hectares	Part
Pôle de bassin (Niv 1)	24,3 ha	17%
Pôle de bassin (Niv 2)	21,9 ha	15%
Pôle secondaire	33,5 ha	23%
Pôle de proximité	63,0 ha	44%
Total	142,7 ha	100%

Ventilation par commune

Commune	Taux de croissance annuel moyen	Gain population sur 10 ans 2021 - 2031	Nombre de logements sur 10 ans	Densité	Envoiyé en préfecture le 01/07/2024	Besoin en hectares extension
Bain-de-Bretagne	1,2%	953	433	11,1	Reçu en préfecture le 01/07/2024	
Guichen	1,2%	1124	511	31	Publié le 01/07/2024	13,1
Guipry-Messac	1,2%	921	418	25	Publié le 01/07/2024	14,2
Val d'Anast	1,2%	506	230	25	Publié le 01/07/2024	7,8
Bourg-des-Comptes	1,0%	352	153	22	Publié le 01/07/2024	6,6
Crevin	1,0%	300	130	22	Publié le 01/07/2024	5,6
Goven	1,0%	457	199	22	Publié le 01/07/2024	8,5
Grand-Fougeray	1,0%	259	113	22	Publié le 01/07/2024	4,9
Guignen	1,0%	426	185	22	Publié le 01/07/2024	8,0
Baulon	0,8%	183	76	18	Publié le 01/07/2024	4,2
Bovel	0,8%	50	21	18	Publié le 01/07/2024	1,1
Chanteloup	0,8%	154	64	18	Publié le 01/07/2024	3,6
Comblessac	0,8%	58	24	18	Publié le 01/07/2024	1,3
Ercé-en-Lamée	0,8%	128	53	18	Publié le 01/07/2024	3,0
La Bosse-de-Bretagne	0,8%	58	24	18	Publié le 01/07/2024	1,3
La Chapelle-Bouëxic	0,8%	126	52	18	Publié le 01/07/2024	2,9
La Couyère	0,8%	38	16	18	Publié le 01/07/2024	1,0
La Dominelais	0,8%	117	49	18	Publié le 01/07/2024	2,7
La Noë-Blanche	0,8%	85	35	18	Publié le 01/07/2024	2,0
Lalleu	0,8%	47	19	18	Publié le 01/07/2024	1,1
Lassy	0,8%	148	62	18	Publié le 01/07/2024	3,4
Le Petit-Fougeray	0,8%	74	31	18	Publié le 01/07/2024	1,7
Le Sel-de-Bretagne	0,8%	93	39	18	Publié le 01/07/2024	2,1
Les Brulais	0,8%	45	19	18	Publié le 01/07/2024	1,0
Lohéac	0,8%	56	23	18	Publié le 01/07/2024	1,3
Loutehel	0,8%	20	8	18	Publié le 01/07/2024	1,0
Mernel	0,8%	84	35	18	Publié le 01/07/2024	1,9
Pancé	0,8%	100	42	18	Publié le 01/07/2024	2,3
Pléchâtel	0,8%	232	97	18	Publié le 01/07/2024	5,4
Poligné	0,8%	101	42	18	Publié le 01/07/2024	2,3
Sainte-Anne-sur-Vilaine	0,8%	86	36	18	Publié le 01/07/2024	2,0
Saint-Malo-de-Phily	0,8%	90	37	18	Publié le 01/07/2024	2,1
Saint-Séglin	0,8%	49	20	18	Publié le 01/07/2024	1,1
Saint-Senoux	0,8%	152	64	18	Publié le 01/07/2024	3,5
Saint-Sulpice-des-Landes	0,8%	70	29	18	Publié le 01/07/2024	1,6
Saulnières	0,8%	66	28	18	Publié le 01/07/2024	1,5
Teillac	0,8%	90	37	18	Publié le 01/07/2024	2,1
Tresbœuf	0,8%	104	43	18	Publié le 01/07/2024	2,4
		8000	3498			143



Une ventilation à l'échelle communale pour la période 2021-2031



ENVELOPPE DE 48 HA

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

Reste une enveloppe de 48 ha à répartir

- Les projets d'envergure d'échelle Vallons de Vilaine
- Les Zones d'Activités à vocation Economique, Logistique et Commercial (ou EVE Espace à Vocation Economique)



ENVELOPPE A VOCATION ECONOMIQUE 44 HA

Critères, sur la base du SCoT de 2019 :

- Une armature des ZAE organisée de façon cohérente, en phase avec la politique d'accueil des populations (bassin de vie)
- Partant de ce principe précité, la répartition de l'enveloppe à vocation économique (EVE) sera à répartir autour de 5 bassins de vies au regard
 - de l'accueil de population projetée entre 2021 et 2031
 - ou de la situation démographique en 2021 :
- Une typologie de ZAE pour répondre aux différents besoins :
 - Les parcs structurants
 - Les parcs d'équilibre
 - Les parcs de proximité
- Pas de création ou d'extension de nouvelles ZAE autres que celles listées dans le SCOT opposable (2019)
- Pas d'enveloppe pour les STECAL Economique

VHBC	19 ZAE
BPLC	15 ZAE



ENVELOPPE A VOCATION ÉCONOMIQUE

44 HA

Révision

Les Zones d'Activités Economiques

Les EPCI, compétentes en matière d'aménagement des ZAE, devront préciser les besoins fonciers des ZAE de leur territoire sur la base de la liste des Zones d'Activités Economiques et Commerciales du SCoT approuvée en 2019 (*modifiée en 2022*). La création de nouvelle ZAE n'étant plus possible.

VHBC	25,4 ha
BPLC	18,6 ha



PROJÉT ENVERGURE VALLONS DE Vilaine

Outre les PENE (National), aucun projet n'est éligible.

Outre les PER (Région) , liste non définie à ce jour

Définition des Projets d'Envergure de dimension Vallons de Vilaine (PEVV), selon les critères suivants .

- Un projet sûr et certain
 - *arrêté de subvention ; dépôt d'un PC/PA , engagement du MO ...*
- Un projet consommateur de foncier
 - *à partir de 0,5 d'ha*
- Un projet répondant à un besoin des Vallons de Vilaine, d'une EPCI ou d'un des 5 bassins de vie
- Pour les routes et liaisons douces, un projet inscrit dans le réseau structurant, à savoir réseau national et réseau départemental de catégorie A, B ou C

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

RÉSEAU ROUTIER SUR LES VALLONS DE VILAINE

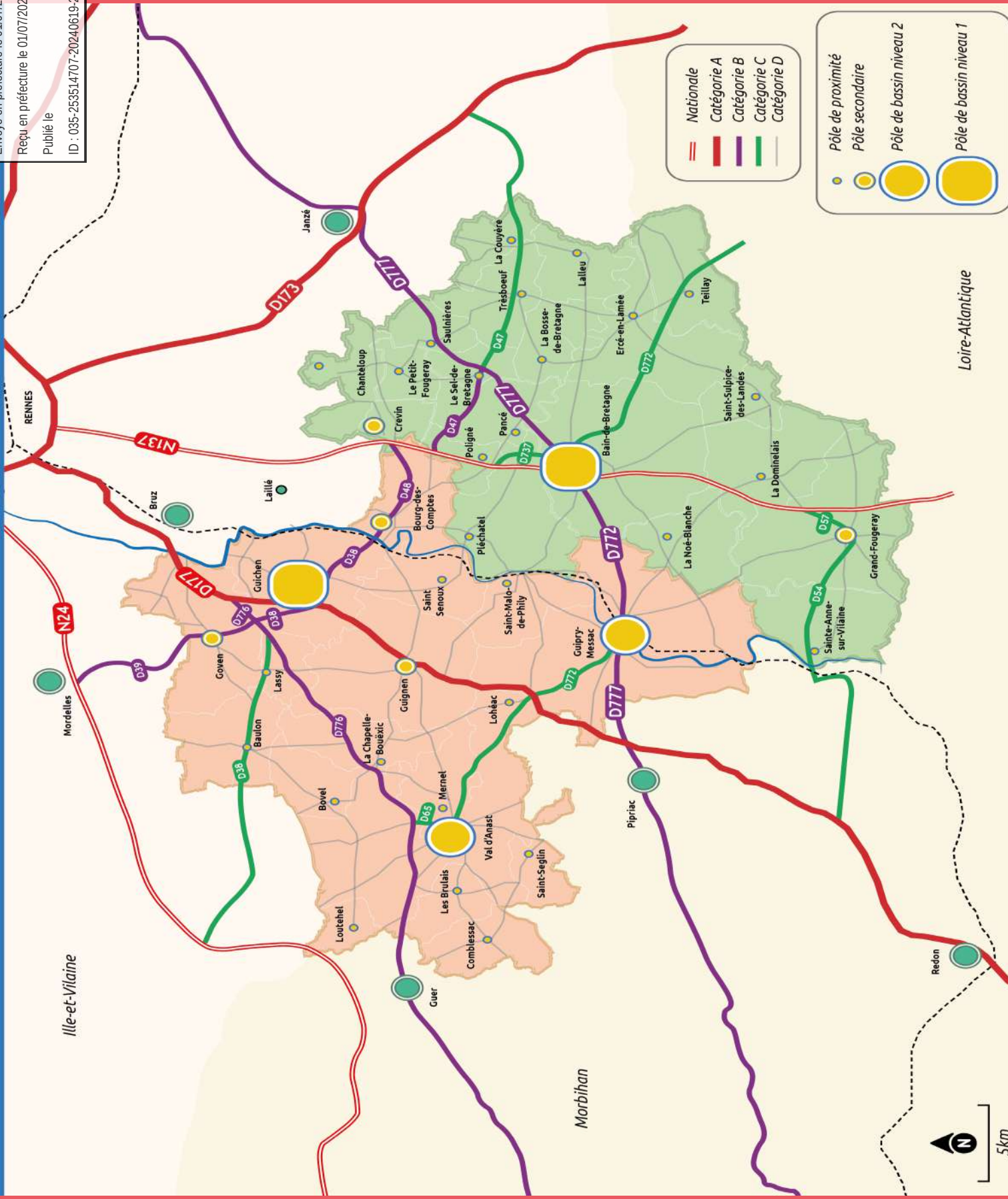


Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE



Pôle de proximité

Pôle secondaire

Pôle de bassin niveau 2

Pôle de bassin niveau 1



5km

Loire-Atlantique



PROJÉT ENVERGURE VALLONS DE VILAINÉ

**Volume de l'enveloppe foncière consacrée au projet
d'envergure**

4 HA

*En cas de dépassement, la commune devra compter sur
son enveloppe « Habitat – Equipement » pour permettre
l'accueil (en termes de consommation foncière) du projet
d'envergure*



PROJET ENVERGURE VALLONS DE VILAÎNE

Liste des Projets d'Envergure Vallons de Vilaine (PEVA)

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

- **Service technique routier (Guignen) : maximum 0,5 ha**
faisant la soustraction de l'espace libéré par le site actuel (Guichen)
- **Service technique routier (Bain de Bretagne) : maximum 0,5 ha**
et en en faisant la soustraction de l'espace libéré par le site actuel (Bain de Bretagne)
- **SDIS (Guignen) : maximum 0,5 ha** et en en faisant la soustraction de l'espace libéré par le site actuel (Guignen)
- **Barreau de Mernel : maximum 1,5 ha**
- **Crématorium (BPLC – site à préciser) : 0,5 ha**
- **Pole Pleine Nature (Pléchatel) : 0,5 ha**

Si les besoins fonciers sont au-delà, ils devront être pris sur l'enveloppe « habitat – équipement » de la commune

ESTIMATION DES CONSOMMATIONS FONCIÈRES DEPUIS 2021



LA CONSOMMATION D'ESPACE



L'importance des définitions :

Qu'est-ce que la consommation d'espace ?

« Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est étendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194) .

LE MOS : CARTOGRAPHIER L'UTILISATION DES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La Région Bretagne s'est dotée d'un outil de mesure de la consommation foncière : le « Mode d'Occupation des Sols » (MOS).

La cartographie repose sur la géométrie du cadastre. Les données sont produites à partir de sources diverses : topo IGN, CEREMA, registre PAC, SITADEL, photo-interprétation.

La première version concerne la période 2011-2021 et a été livrée en juin 2023. Le MOS sera mis à jour tous les 3 ans.

Ces données serviront à la fois la planification régionale (SRADDET) mais aussi locale (SCOT, PLU, cartes communales).

Comprendre la consommation foncière

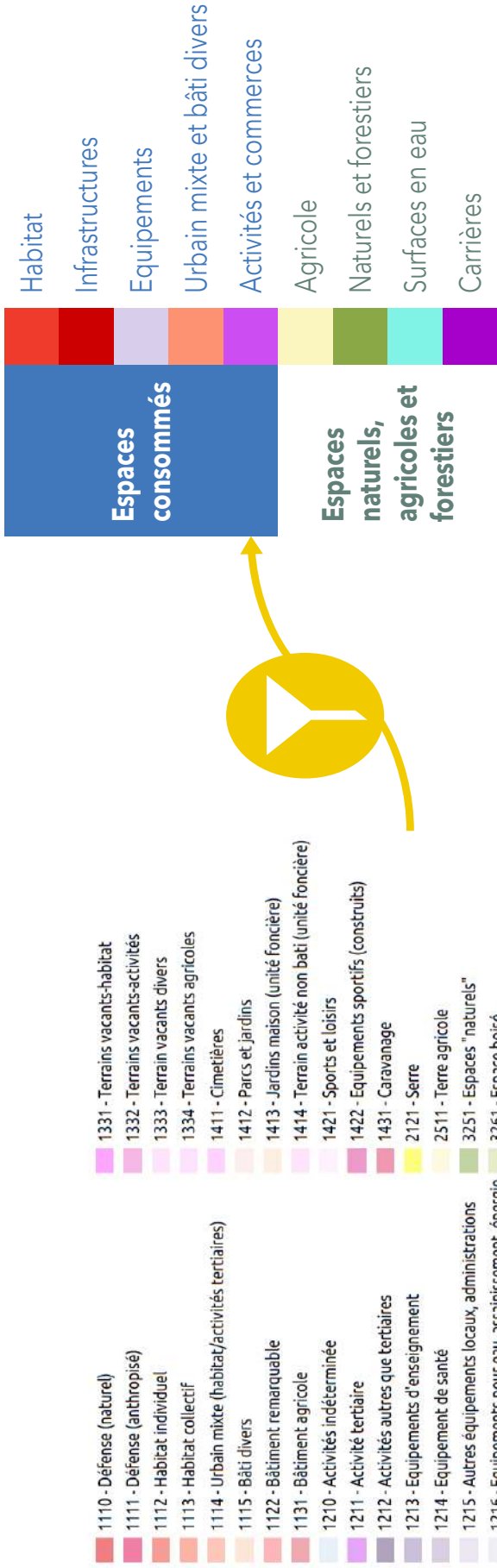
La consommation foncière désigne la **transformation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (ENAF).

La consommation foncière concerne l'état réel des terrains, **indépendamment du zonage du PLU ou d'un aménagement en projet.**

- Exemples d'espaces **consommés** :
jardin de maison pavillonnaire, parking, espaces verts urbains, équipement sportifs et de loisir...
- Exemples d'espaces **non-consommés** :
carrières, bâtiments agricoles, terrains cultivés en attente d'un projet urbain...

L'artificialisation des sols est une notion différente de la consommation foncière.

LE MOS CLASSE LES TERRAINS SELON L'USAGE APPARENT DU SOL



1110 - Défense (naturel)	1331 - Terrains vacants-habitat
1111 - Défense (anthropisé)	1332 - Terrains vacants-activités
1112 - Habitat individuel	1333 - Terrain vacants divers
1113 - Habitat collectif	1334 - Terrains vacants agricoles
1114 - Urbain mixte (habitat/activités tertiaires)	1411 - Cimetières
1115 - Bâti divers	1412 - Parcs et jardins
1122 - Bâtiment remarquable	1413 - Jardins maison (unité foncière)
1131 - Bâtiment agricole	1414 - Terrain activité non bâti (unité foncière)
1210 - Activités indéterminée	1421 - Sports et loisirs
1211 - Activité tertiaire	1422 - Equipements sportifs (construits)
1212 - Activités autres que tertiaires	1431 - Caravanage
1213 - Equipements d'enseignement	2121 - Serre
1214 - Equipement de santé	2511 - Terre agricole
1215 - Autres équipements locaux, administrations	3251 - Espaces "naturels"
1216 - Equipements pour eau, assainissement, énergie	3261 - Espace boisé
1217 - Surfaces commerciales	3311 - Plages, dunes et sable
1221 - Infrastructures de transport	3321 - Rochers et falaises
1222 - Voie desserte habitat	5121 - Plans d'eau
1223 - Voie desserte activité	5131 - Rade nature
1224 - Voie desserte mixte	5232 - Rade plaisance
1225 - Chemin-sentier	5233 - Rade aquaculture
1226 - Autres infrastructures	5234 - Rade activités portuaires
1311 - Carrières	5235 - Rade militaire

La nomenclature du MOS
différencie 49 classes

Les usages sont
regroupés par type et
selon qu'ils
appartiennent ou non
aux « ENAF ».



USAGE DES SOLS EN 2021

Espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)
85 501

Espaces
consom...
11 547

USAGE DES SOLS EN 2021

97 048 ha dont :

ENAF 88,1 %
Agricole 73,0 %
Espaces boisés 11,9 %
Autre 3,2 %

Espaces consommés 11,9 %
Habitat 6,4 %
Autre 5,5 %

Terre agricole
69 727

Autres espaces agricoles
1 140

Région Bretagne

Habitat
6 244

Infrastructures
2 655

Equipements
1 371

Mixte
654

Economique
622

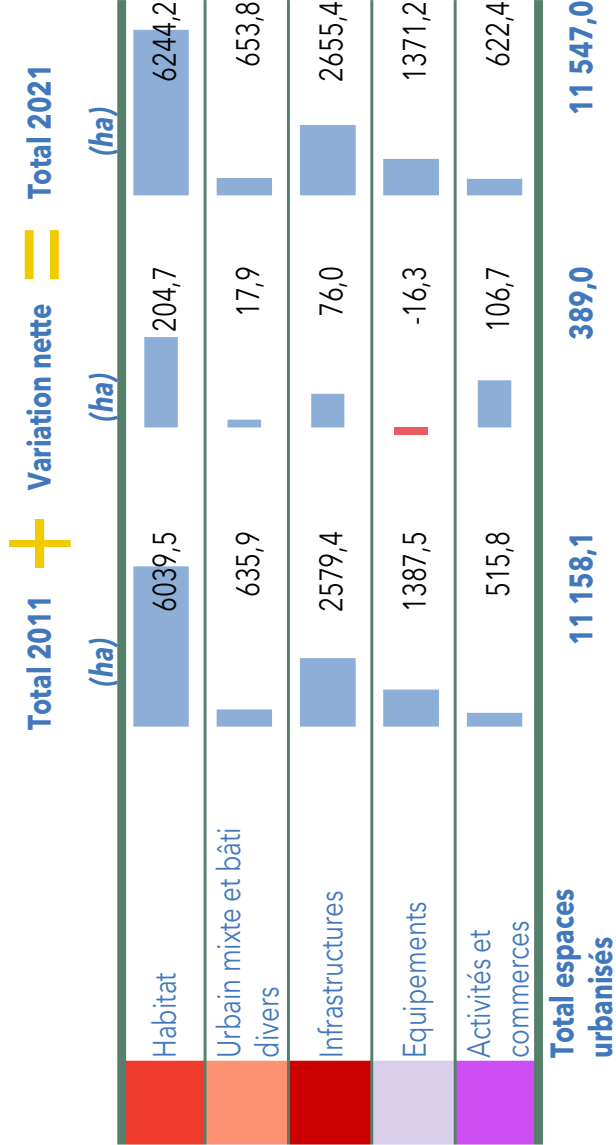
Bois
11 521

Autres espaces naturels
1 469

Eaux
1 566

Carrières
77

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2011 ET 2021



BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2011 ET 2021

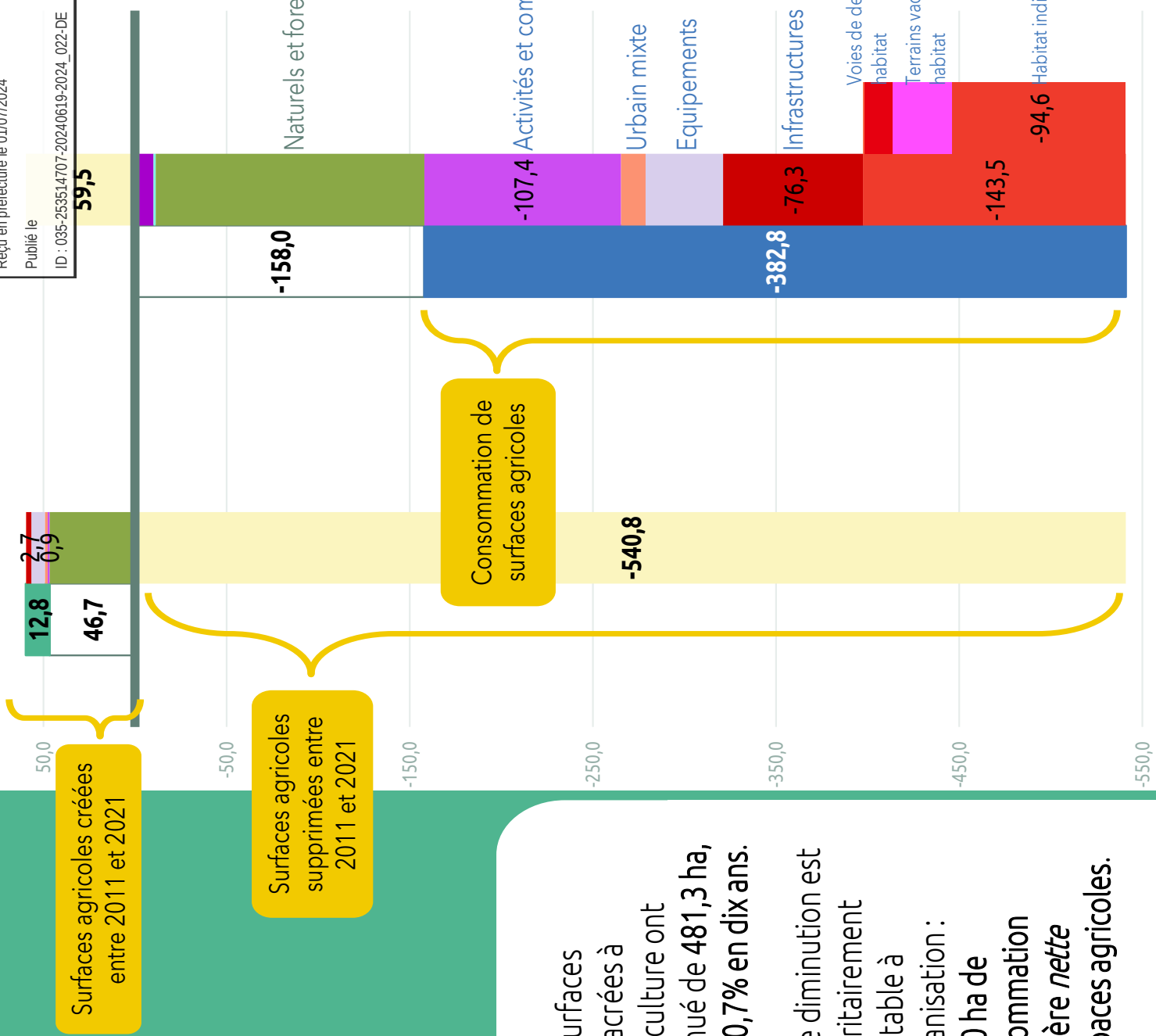


+

=

	Création en renouvellement (ha)	Consommation d'ENAF (ha)	Diminution en renouvellement (ha)	Renaturation (ha)	Consommation nette (ha)	(% sur dix ans)
Habitat	59,5	150,2	-4,7	-0,3	19,9	+2,5%
Urbain mixte et bâti divers	6,9	16,2	-1,8	-3,5	12,7	+2,0%
Infrastructures	5,9	80,3	-7,2	-2,9	77,4	+3,0%
Equipements	10,9	49,6	-64,4	-12,4	37,3	+2,7%
Activités et commerces	6,3	112,6	-11,3	-0,9	111,6	+21,6%
Total espaces urbanisés	89,5	408,9	-89,5	-20,0	389,0	+3,5%

2011



Les surfaces consacrées à l'agriculture ont diminué de 481,3 ha, soit -0,7% en dix ans.

Cette diminution est majoritairement imputable à l'urbanisation : 370,0 ha de consommation foncière *nette* d'espaces agricoles.

Mutations des espaces agricoles

Légende :

Espaces consommés

Habitat

Infrastructures

Equipements

Urban mixte et bâti divers

Activités et commerces

Espaces naturels, agricoles et forestiers

Agricole

Naturels et forestiers

Surfaces en eau

Carrières

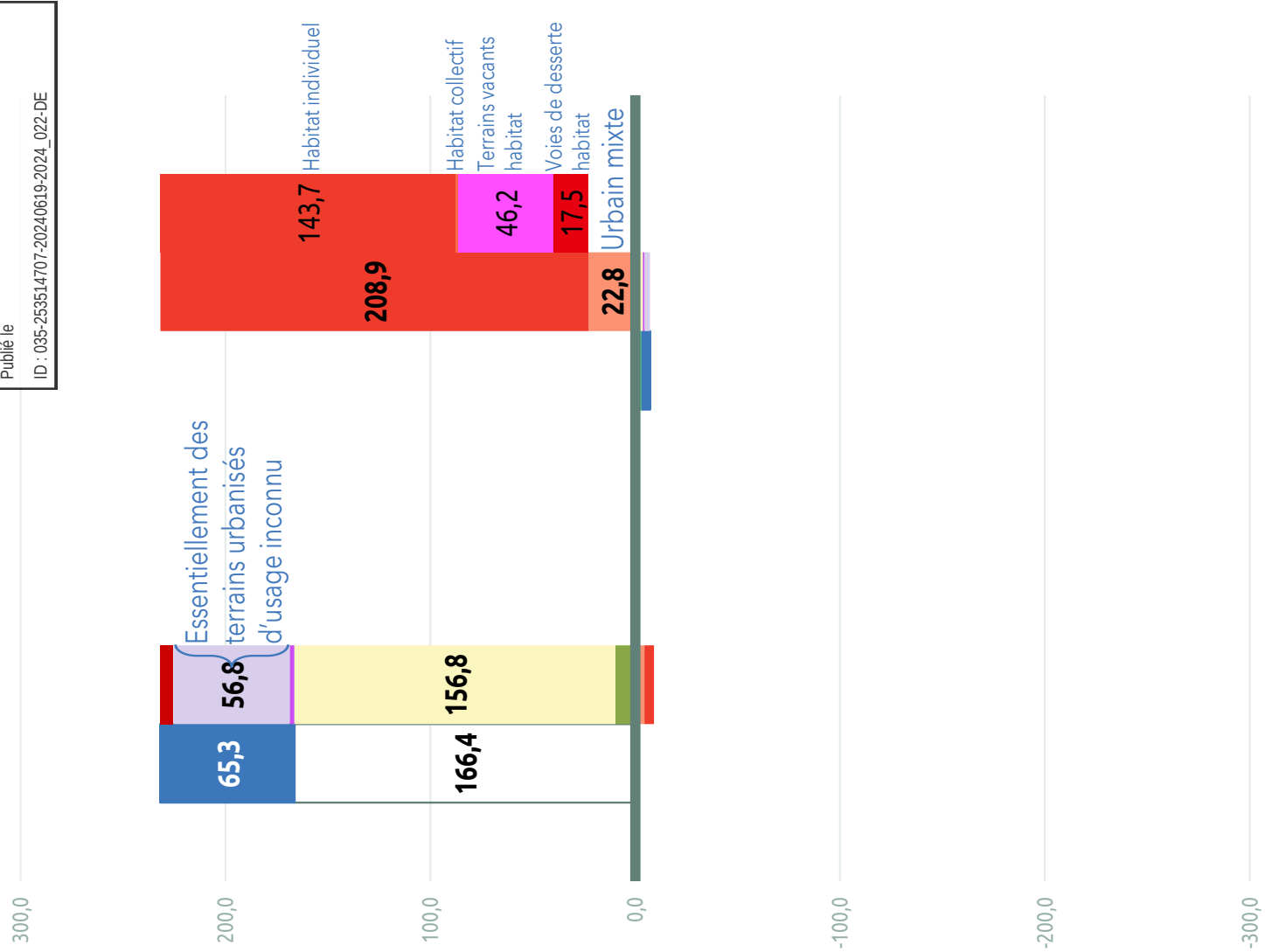
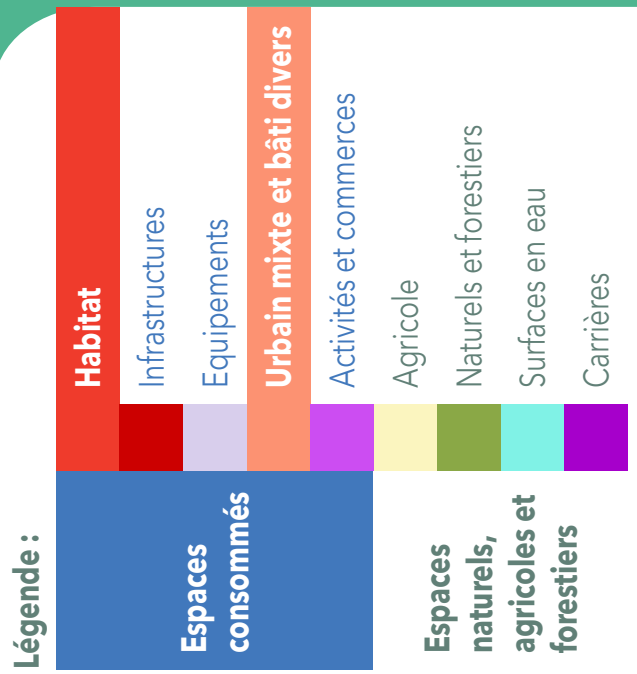


Habitat et espaces urbains mixtes

L'espace occupé par l'habitat a augmenté de 3,4% entre 2011 et 2021, soit 204,7 ha nets. (Urbain mixte : +2,8% soit 17,9 ha).

Le renouvellement urbain concerne 28,2% (65,3 ha) de la production foncière pour l'habitat ou d'usage mixte.

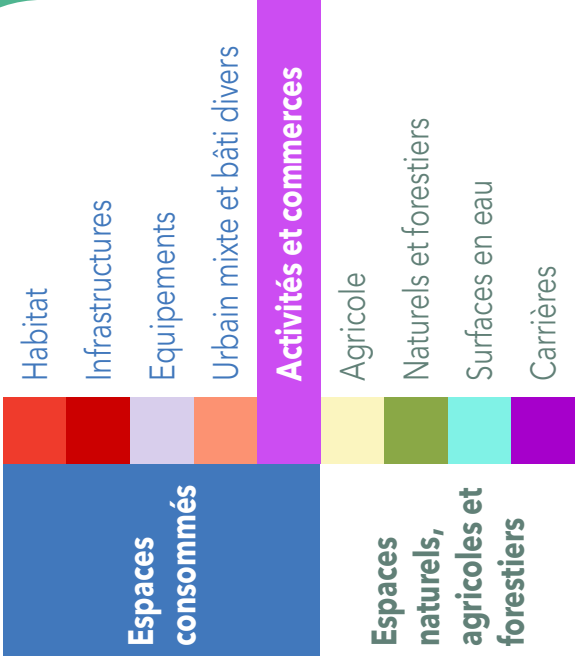
En dix ans, 162,7 ha nets ont été consommés pour ces usages





Activités et commerces

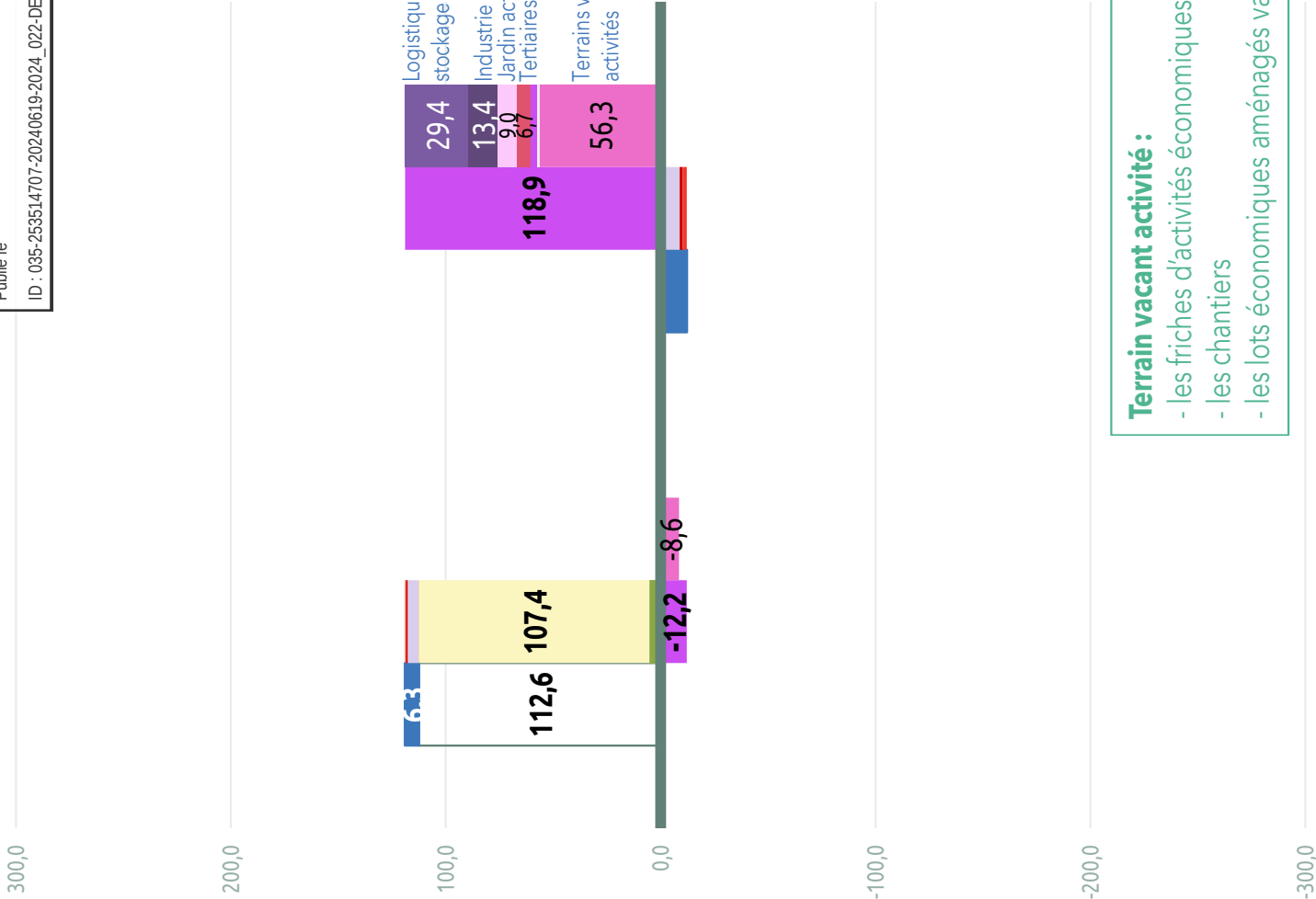
Légende :



L'espace occupé par les activités économique a augmenté de 20,7% entre 2011 et 2021, soit 106,7 ha nets.

Le renouvellement urbain concerne 5% (6,3 ha) des surfaces transformées pour l'économie.

Les activités économiques et commerces ont générés 111,7 ha de consommation foncière en dix ans.



Terrain vacant activé :

- les friches d'activités économiques
- les chantiers
- les lots économiques aménagés vacants



ESTIM CONSO

Estimation des consommations foncières potentielles générées par des autorisations d'urbanismes mises en œuvre ou autorisées après le 22/08/2021.

Elle prend en compte :

- les consommations effectives (travaux débutés depuis 2021)
- les consommations engagées (autorisations depuis 2021).

- Analyse réalisée à partir des autorisations d'urbanismes enregistrées d'après le métier du service ADS (Oxalis)
- Couvre l'ensemble des Vallons de Vilaine **sauf** Les Brulais, Comblessac et Saint-Séglin (communes non-utilisatrices d'Oxalis)
- Autorisations d'urbanisme croisées avec le MOS pour filtrer les projets localisés dans les ENAF

- Données d'entrées non-exhaustives : ouverture de chantier non renseignée, parcelles partiellement saisies.

► **Une partie des consommations est incertaine** et nécessitera une vérification par les communes.

- **Les informations d'EstimConso ne sont pas une image fidèle de la consommation d'espace.** Il s'agit d'un travail préparatoire destiné à faciliter l'évaluation des consommations dans le cadre des procédures d'évolution des PLU et cartes communales.



ESTiM CONSO

Entre 89,52 et 120,99 ha

Consommations
potentielles acquises ou
engagées depuis 2021

Commune		Surfaces ENAF (ha)	Surfaces Certains ha
Bain-de-Bretagne			4,12
Baulon		20,56	4,12
Bovel		1,10	0,00
Bourg-des-Comptes		1,02	0,85
Chanteloup		0,32	0,01
Crevin		2,00	1,29
Goven		13,76	3,87
Grand-Fougeray		6,38	1,39
Guichen		10,58	1,73
Guignen		1,54	0,81
Guipry-Messac		11,68	0,86
La Bosse-de-Bretagne		0,65	0,00
La Chapelle-Bouëxic		3,77	1,15
La Dominelais		3,98	1,26
La Noë-Blanche		0,37	0,26
Lalleu		1,26	0,00
Lassy		1,69	0,52
Le Petit-Fougeray		1,35	0,63
Lohéac		2,89	1,35
Loutehel		0,07	0,00
Mernel		1,84	0,00
Pancé		0,77	0,20
Pléchâtel		6,09	0,96
Poligné		1,29	0,60
Sainte-Anne-sur-Vilaine		1,22	0,66
Saint-Malo-de-Phily		1,03	0,36
Saint-Senoux		1,98	1,11
Saint-Sulpice-des-Landes		1,37	1,09
Saulnières		4,39	0,09
Teillac		1,42	1,42
Tresboeuf		0,75	0,68
Val d'Anast		10,26	3,78
Total		120,99	31,47



Exemple à Chanteloup

ESTIM CONSO

 Lotissement (permis d'aménager)

 Permis de construire

 Permis de construire dans un lot

 Espace urbanisé en 2021 (MOS Bretagne)



Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE



VALLONS DE VILAINE

SYNDICAT MIXTE

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le

ID : 035-253514707-20240619-2024_022-DE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

Séance du 11 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le onze décembre à dix-neuf heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Jean-Yves LECLERC, David JUGAN, Lucie SAËZ, Alexis ADRIEN, José MERCIER, Hervé BOVI, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Isabelle BERTIN, Isabelle THEPAULT, Norbert SAULNIER, Mickaël TANGUY, Nadine DREAN, Dominique DELAMARRE, Joël GARCIA, Jean SZOT, Madelaine GUILLONNET, Jean-Marc MALDONADO, Rémy PITRÉ, Jean-Claude LUNEL, Hervé BRIOU, Michel CHADAGNE, Jacqueline SOLIER, Mickaël HAUTOIS, Frédéric MARTIN, Didier DEFFAINS, Didier LE CHENECHAL, Christophe BRULLÉ, Alain LECORNE, Pierrick PIEL, Eric BOURASSEAU, Etienne DALIGAULT, Catherine ALLAIN, Eric LE DUC, Delphine HINRY, Jean-Michel GAUDICHON, Pierre-Yves REBOUX, Sébastien DENIER

Absents/excusés : Yve THEBAULT, Christian LEPRETRE, Christèle GOUR, Franck DANILO, Angéline MOLINA, Aurélie BEAUCHENE, Philippe SALAÛN, Jean-Marc JOUMIER, Thierry LASSALLE, Gilbert MENARD, Ronan COUDRAIS, Pascal GUERRO, Jean-François PILARD, Victor LERMITTE, Sébastien GEMIN, Laurent LE GUEHENNEC, Yvon MELLET, Laurence ROUX, Nathalie DREAN

Pouvoir(s) : Guy RINFRAY à Catherine ALLAIN, Philippe SALAÛN à Dominique DELAMARRE, Christèle GOUR à Hervé BOVI, Aurélie BEAUCHENE à Nadine DREAN

Secrétaire de séance : Lucie SAËZ

Nombre de délégués : - en exercice : 52 - présents : 37 - votants : 41 - absents/excusés : 19	2024/028 – Approbation du bilan de la concertation dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence territoriale des Vallons de Vilaine

Le 7 décembre 2022, les membres du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine ont décidé, par délibération, de prescrire la révision du SCoT, et ont approuvé les modalités de concertation à mettre en œuvre pendant toute la durée d'élaboration du projet jusqu'à son arrêt.

Définie aux articles L. 143-17 à L. 143-27 et L. 143-29 à L. 143-31 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision a été conduite par le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (article R. 143-2 du Code de l'urbanisme) en collaboration étroite avec ses collectivités membres.

En application des articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation engagée par le Syndicat Mixte s'est déroulée en associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de SCoT, l'ensemble des élus, les personnes publiques associées, les acteurs locaux et la société civile.

L'objectif de cette concertation avec le public pendant toute la phase d'élaboration du projet - de la prescription de la révision du SCoT jusqu'à l'arrêt du projet - était d'impliquer l'ensemble des acteurs du territoire (élus, habitants, associations, acteurs locaux...). Elle visait à permettre un accès aux informations relatives au projet de révision du SCoT, tout en offrant la possibilité d'y apporter sa contribution en favorisant le partage, l'appropriation et les échanges.

Les modalités de la concertation retenues étaient les suivantes :

- l'organisation d'ateliers participatifs pouvant associer les acteurs du territoire dont notamment des élus, des représentants de la société civile, des partenaires associés ou consultés dans le cadre de la révision (chambres consulaires, services de l'État...);
- l'organisation d'au minimum 2 réunions publiques autour d'une exposition ;
- la mise à disposition d'un dossier de concertation ainsi que d'un registre permanent destiné à informer le public et à recueillir les observations de toute personne intéressée, au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine ;
- la possibilité de faire part de ses observations par courrier adressé à Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (12 rue Blaise Pascal - ZA La Lande Rose - 35580 GUICHEN) ou bien par courriel à l'adresse suivante : scot@vallonsdevilaine.fr ;
- la publication d'articles relatifs aux travaux de révision du SCOT (par exemple site internet et/ou réseaux sociaux ; Magazines / Lettre d'information du syndicat mixte et/ou des EPCI membres) ;

Pendant toute la durée de la révision du SCoT :

En direction des élus et services des collectivités et établissements publics

Les élus, les services des collectivités et établissements publics ont été associés dès le lancement de la démarche d'élaboration du SCoT et durant les différentes phases (Diagnostic, Enjeux, PAS, DOO) par le biais de rencontres qui ont pris la forme :

- d'un Comité de Pilotage et Comité Technique pour le diagnostic et la définition des enjeux ;
- d'une « balade rurale », d'ateliers prospectifs et d'une conférence conclusive pour définir le Projet d'Aménagement stratégique ;
- d'ateliers pour l'écriture du Document d'Orientation d'Objectifs ;
- d'un comité d'évaluation pour l'évaluation du projet de SCoT ;
- De conférences ou rencontres notamment dans le cadre du Printemps de l'Urbanisme ou d'interventions extérieurs (ADEME) ;
- De débats et délibérations en comité syndical.

Le Syndicat Mixte a mis par ailleurs à la disposition des élus un site internet dédié à la révision du SCoT avec l'ensemble des contenus et rendus des différentes rencontres.

Enfin des newsletters et autres supports ont été régulièrement envoyés aux élus, ainsi que des interventions dans les instances communautaires.

En direction des acteurs locaux

Les acteurs locaux (notamment la société civile au regard du Conseil de Développement) ont été associés au regard des enjeux définies pour le SCoT, à savoir :

- Les services de l'Etat dans les différentes phases d'élaboration et notamment l'intervention du sous-préfet de l'arrondissement pour une présentation en comité syndical de la note d'enjeux de l'Etat ;
- Des rencontres thématiques avec certains acteurs sur les enjeux de l'eau, l'agriculture et le commerce ;
- L'implication des acteurs locaux avec les élus sur des ateliers « Adaptation au Changement Climatique » et lors du processus d'évaluation du SCoT.

En direction de la population

Les habitants ont également été informés et sensibilisés et ont pu faire part de leurs observations, dès le lancement de la démarche de révision du SCoT et durant chaque grande phase. Ainsi, afin de leur permettre de s'informer, de comprendre les enjeux et de contribuer à l'écriture du SCoT, le site internet des Vallons de Vilaine (www.vallonsdevilaine.fr) dispose d'une rubrique spécifique à la révision du SCoT avec la possibilité de réagir. Une exposition évolutive a été à la disposition du public au siège du Syndicat Mixte, ainsi qu'un registre.

Enfin, deux réunions publiques se sont tenues sur le territoire suite à une forte campagne dans la presse locale (encarts dans les journaux et site internet) et radio locale, relayée par les différents de communication des communes et intercommunalités.

Aucune observation n'a été consignée dans le registre ou envoyée par voie électronique.

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, expose les actions et initiatives mises en œuvre par le Syndicat Mixte.

En application de l'article L 103-6 du Code de l'Urbanisme, alors qu'il est proposé aux Membres du Comité Syndical d'arrêter le projet de SCoT, il convient que le comité syndical se prononce sur les modalités de concertation mises en œuvre et arrête le bilan de la concertation associant l'ensemble des acteurs du territoire (élus, habitants, associations, acteurs locaux...).

Conformément à l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique avec les autres pièces.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 103-2 à L 103-6 ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 7 décembre 2023, portant sur la prescription de la révision du SCoT des Vallons de Vilaine, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Considérant que le comité syndical peut tirer un bilan positif de la concertation et des travaux qui ont été menés tout au long de l'élaboration du projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine, notamment grâce aux nombreuses réunions (ateliers et comité de pilotage notamment), rencontres et manifestations publiques qui ont favorisé l'expression des élus, des partenaires institutionnels, de la population et des acteurs du territoire pour enrichir le projet de manière continue,

Entendu l'exposé des motifs, après débats et sur proposition de Pierre-Yves REBOUX, Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, les membres du comité syndical, à l'unanimité,

- **CONSTATENT** que les actions de concertation mises en œuvre dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale des Vallons de Vilaine l'ont été conformément aux modalités fixées par délibération du 7 décembre 2022 ;
- **ARRESENT** le bilan de la concertation tel qu'il est rédigé en annexe ;
- **AUTORISENT** le Président à signer tous les documents se rapportant à l'exécution de la présente délibération ;
- **DISENT** que le bilan de la concertation et la délibération l'arrêtant seront joints au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L 103-6 du Code de l'Urbanisme.

ADOPTÉ :

- à 41 voix **POUR**
- à 0 voix **CONTRE**
- et 0 **ABSENTION**

*Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le 19 décembre 2024
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

Séance du 11 décembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le onze décembre à dix-neuf heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Jean-Yves LECLERC, David JUGAN, Lucie SAËZ, Alexis ADRIEN, José MERCIER, Hervé BOVI, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Isabelle BERTIN, Isabelle THEPAULT, Norbert SAULNIER, Mickaël TANGUY, Nadine DREAN, Dominique DELAMARRE, Joël GARCIA, Jean SZOT, Madelaine GUILLONNET, Jean-Marc MALDONADO, Rémy PITRÉ, Jean-Claude LUNEL, Hervé BRIOU, Michel CHADAGNE, Jacqueline SOLIER, Mickaël HAUTOIS, Frédéric MARTIN, Didier DEFFAINS, Didier LE CHENECHAL, Christophe BRULLÉ, Alain LECORNE, Pierrick PIEL, Eric BOURASSEAU, Etienne DALIGAULT, Catherine ALLAIN, Eric LE DUC, Delphine HINRY, Jean-Michel GAUDICHON, Pierre-Yves REBOUX, Sébastien DENIER

Absents/excusés : Yve THEBAULT, Christian LEPRETRE, Christèle GOUR, Franck DANILO, Angéline MOLINA, Aurélie BEAUCHENE, Philippe SALAÛN, Jean-Marc JOUMIER, Thierry LASSALLE, Gilbert MENARD, Ronan COUDRAIS, Pascal GUERRO, Jean-François PILARD, Victor LERMITTE, Sébastien GEMIN, Laurent LE GUEHENNEC, Yvon MELLET, Laurence ROUX, Nathalie DREAN

Pouvoir(s) : Guy RINFRAY à Catherine ALLAIN, Philippe SALAÛN à Dominique DELAMARRE, Christèle GOUR à Hervé BOVI, Aurélie BEAUCHENE à Nadine DREAN

Secrétaire de séance : Lucie SAËZ

Nombre de délégués : - en exercice : 52 - présents : 37 - votants : 41 - absents/excusés : 19	2024/029 – Arrêt de la révision du Schéma de Cohérence territoriale des Vallons de Vilaine

Le 7 décembre 2022, les membres du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine ont décidé, par délibération, de prescrire la révision du SCoT en précisant un contexte et les objectifs poursuivis :

Contexte

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document cadre qui fixe les objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire sur le long terme (horizon de 20 ans). Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles de développement et d'aménagement à l'échelle des

Vallons de Vilaine : habitat, déplacements, protection de la biodiversité et des ressources naturelles, organisation de l'espace, développement économique...

Les Vallons de Vilaine dispose d'un SCoT approuvé depuis le 6 avril 2011. Ce dernier a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 7 mars 2017, et d'une deuxième révision dans le cadre de l'extension de son périmètre, approuvée le 21 février 2019. Il a également fait l'objet d'une modification approuvée le 22 mars 2023.

Le SCoT couvre un territoire de 38 communes qui appartiennent à 2 EPCI : Bretagne porte de Loire Communauté (BpLC) et Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC).

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est venue introduire des objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols avec effet à la date de promulgation de la loi, le 22 août 2021. Cette évolution majeure du cadre législatif amène à proposer une révision du SCoT.

Objectifs de la révision du SCoT

Les éléments de contexte rappelés ci-dessus ont invité les élus du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine à procéder à une révision du SCoT, afin de produire un projet volontariste et capable de répondre de façon pertinente aux enjeux de l'aménagement d'aujourd'hui et de demain.

Au-delà des évolutions du cadre législatif et réglementaire, les élus se sont interrogés sur les sujets à investiguer et les principaux enjeux qui devront être traités dans cette révision. Les stratégies sectorielles engagées à l'échelle des EPCI ou du périmètre du SCoT depuis 2017 et les évolutions récentes du cadre législatif et réglementaire ont guidé les objectifs de cette révision du SCoT, qui répondra aussi aux défis sociétaux et environnementaux posés au territoire :

- Réinterroger le projet de territoire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent. Le futur projet permettra d'agir pour un aménagement résilient et solidaire du territoire. Il doit permettre d'anticiper, encourager et assurer les transitions imposées notamment par les défis démographiques et sociétaux, la disponibilité des ressources, la nécessaire adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité ;
- Repenser les modèles d'aménagement, en articulant l'ensemble des politiques publiques, pour renforcer leur efficacité et assurer une meilleure transversalité ;
- Adapter le SCoT afin de le mettre en conformité, sur le fond comme sur la forme, avec le droit en vigueur et le nouveau cadre législatif et réglementaire, et notamment :
 - les ordonnances n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale et n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme.
 - la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) et ses décrets d'application.

D'autre part, plusieurs documents de rang supérieur ont été adoptés, et doivent être intégrés au SCoT, notamment :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;

- le Schéma Régional des Carrières (SRC).

Par conséquent et en tant que document stratégique intégrateur, le SCoT doit se projeter à un horizon de 20 années. Il devra approfondir autant que possible, tout en restant dans sa fonction de document d'urbanisme, certaines thématiques, jusqu'alors peu traitées par le SCoT en vigueur.

Le périmètre est inchangé.

Concertation

Le projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les acteurs locaux et l'ensemble des élus du territoire. Les modalités de concertation, fixées par délibération du 7 décembre 2022, ont été mises en œuvre pendant toute la durée des travaux d'écriture du projet de SCoT. Cette démarche de concertation a fait l'objet d'un bilan présenté aux membres du Comité Syndical (arrêt du bilan de la concertation dans une autre délibération).

Contenu du SCoT

Conformément au code de l'urbanisme, la révision du SCoT des Vallons de Vilaine est composé d'un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), d'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comprenant un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) et d'annexes à savoir notamment un diagnostic, un état initial de l'environnement, une évaluation environnementale, une justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO (article R123-8 du code de l'environnement), une synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces et la justification des objectifs dans le DOO, l'articulation avec les documents de rang supérieur, le bilan de la concertation, et un programme d'actions.

Les enjeux et objectifs retenus

Le 19 juin 2024, dans le cadre du débat du Projet d'Aménagement Stratégique, les membres du Comité syndical ont acté les enjeux issus des travaux engagés en 2023 dans la perspective du Projet d'Aménagement Stratégique. Il est ainsi rappelé le travail sur :

- Quels habitants en 2050 sur les Vallons de Vilaine ? avec plusieurs ateliers et une conférence conclusive le 13 mars 2024, dans le cadre du Printemps 2024 de l'urbanisme en Vallons de Vilaine ;
- Transitions 2050 en Vallons de Vilaine, réflexion toujours en cours, avec une transposition du rapport de l'ADEME ;

Un comité de pilotage, conformément à la charte de gouvernance présenté en mars 2023, a été mis en place pour assurer le suivi et l'animation des différents travaux du SCoT.

A différentes reprises, le comité syndical a été invité à échanger sur cette révision du SCoT, notamment au sujet des enveloppes foncières. A ce titre, deux délibérations ont été prises le 6 décembre 2023 et le 27 mars 2024.

Par ailleurs, le sous-préfet de Redon, accompagné des services de la DDTM, est venu présenter la note de l'Etat en séance du comité syndical du 27 septembre 2023

Afin de préciser le Projet d'Aménagement Stratégique au travers du Document d'Objectifs et d'Orientation, une série d'ateliers s'est déroulée et était ouverte à l'ensemble des élus et agents des collectivités et EPCI des Vallons de Vilaine. Ces ateliers se sont tenus de juin à octobre 2024.

Un site internet dédié à destination des élus a été mis en place pour y retrouver l'ensemble des supports et documents élaborés dans le cadre de cette révision.

Une première rencontre avec les Personnes Publiques Associées s'est tenue le 30 mai 2024.

Ainsi, ce débat a permis de préciser le Projet d'Aménagement Stratégique organisé autour de 3 axes et 17 objectifs :

- **VERS UN TERRITOIRE DYNAMIQUE et OUVERT**
 - Renforcer l'armature territoriale existante au profit du principe de proximité et au service des transitions et cohésions
 - Disposer d'un projet démographique réaliste
 - Proposer une offre de logements adaptée à l'armature territoriale, diversifiée et abordable
 - Apporter des réponses en matière de cohésion sociale et de santé face aux risques sociaux et sanitaires
 - Préparer le territoire au vieillissement de sa population
 - Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, tertiaire, services, logistique et touristique
 - Faciliter les connexions avec les territoires voisins

- **VERS UN TERRITOIRE NEUTRE en CARBONE, SOBRE et RESILIENT**
 - Prévenir les risques liés à l'intensification des impacts du chgt climatique et intégrer la gestion des risques dans la stratégie de développement
 - Répondre aux préoccupations en matière de mobilité, tout en réduisant la dépendance à la voiture individuelle et aux véhicules carbonés
 - Développer une culture des Economies d'Energie Au travers de politiques d'atténuation
 - Conforter les puits de carbone et mettre les place les conditions pour une production d'énergie renouvelable
 - Faire de l'Objectif Zéro Artificialisation Nette 2050, un fil conducteur du développement du territoire des Vallons de Vilaine
 - Apporter des réponses en matière d'alimentation saine et durable

- **VERS UN TERRITOIRE DESIRABLE**
 - Agir en faveur de la biodiversité : préserver et restaurer les réservoirs, corridors, et continuités écologiques, connectivité...
 - Assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire
 - Améliorer les usages de la ressource en eau, pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau
 - Apporter des réponses face à la raréfaction de la ressource en eau et aux sécheresses, de calibrer le développement sur la disponibilité de la ressource en eau

Le DOO traduit les orientations stratégiques du PAS en fixant des objectifs et des orientations devant permettre de les atteindre. Dans un souci pratique et pédagogique, le DOO est structuré autour de trois volets :

- 1 ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES**
 - 1.1 Développement des activités
 - 1.2 Objectifs d'urbanisation et localisation préférentielles du commerce
 - 1.3 Conditions d'implantation du commerce, localisation des centralités urbaines et secteurs d'implantation périphériques (SIP)
 - 1.4 Préservation et développement des activités agricoles et forestières
 - 1.5 Développement du tourisme
 - 1.6 Economie circulaire
- 2 OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITE, D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION**
 - 2.1 Offre de logement et habitat
 - 2.2 Amélioration et réhabilitation du bâti existant
 - 2.3 Densification
 - 2.4 Politique de mobilité
 - 2.5 Equipements, services et réseaux
- 3 TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**
 - 3.1 Consommation économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols
 - 3.2 Protection et reconquête de la biodiversité
 - 3.3 Préservation du paysage et amélioration du cadre de vie
 - 3.4 Protection de la ressource en eau
 - 3.5 Transition énergétique et climatique, prévention des risques

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et ses décrets d'application ;

Vu l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT ;

Vu l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 avril 2003 portant constitution du syndicat mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, modifié par les arrêtés préfectoraux des 31 août 2010, 27 décembre 2013, 20 janvier 2014, 1er juillet 2014 et 30 juin 2017 ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 6 avril 2011, approuvant le SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 7 juin 2017, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 21 février 2019, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 22 mars 2023, approuvant la modification du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 7 décembre 2023, portant sur la prescription de la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Considérant que le comité syndical peut tirer un bilan positif de la concertation et des travaux qui ont été menés tout au long de l'élaboration du projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine, notamment grâce aux nombreuses réunions (ateliers & comité de pilotage notamment), rencontres et manifestations publiques qui ont favorisé l'expression des élus, des partenaires institutionnels, de la population et des acteurs du territoire pour enrichir le projet de manière continue ;

Considérant la délibération du comité syndical du 11 décembre 2024 arrêtant le bilan de la concertation de la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Considérant que ce bilan permet de conclure au respect des modalités de concertation fixées par délibération du comité syndical du 7 décembre 2022 ;

Entendu l'exposé des motifs,

Après débats et modifications apportées par les membres présents avant le vote à savoir :

- **Prescription n°15 : il est modifié partiellement l'écriture de la prescription « 15 – Centralités : définition et principes généraux » en précisant que « Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement les périmètres de centralités identifiées par le schéma de cohérence territoriale ».**
- **Prescription n°141 : Cette prescription « 141 - Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des projets d'envergure « Vallons de Vilaine » est complétée comme cela : « Une modulation de l'enveloppe foncière est autorisée, dans la limite de 50 % du volume initialement affecté à chaque projet. Cette modulation permet de réallouer une partie des surfaces foncières entre projets, sous réserve que l'enveloppe maximale de 4 hectares fixée pour l'ensemble des projets soit respectée ».**

Sur proposition de Pierre-Yves REBOUX, Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine ;

Les membres du comité syndical, à l'unanimité ;

- **ARRENTENT** la révision du Schéma de Cohérence Territoriale des Vallons de Vilaine tel que présenté en annexes ;
- **SOUMETTENT** pour avis, le projet de révision du SCoT arrêté aux Personnes et Organismes cités à l'article L143-20 du code de l'urbanisme, notamment aux Personnes Publiques Associées mentionnées à l'article L132-7 et L132.8 du Code de l'Urbanisme ;
- **AUTORISENT** le Président à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de l'enquête publique et à l'exécution de la présente délibération, conformément aux dispositions réglementaires ;

- **DISENT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois aux sièges du Syndicat Mixte, des EPCI et des mairies des communes concernées ;
- **AUTORISENT** le Président à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pièce jointe : le dossier d'arrêt du SCoT

ADOPTÉ :

- à **41 voix POUR**
- à **0 voix CONTRE**
- et **0 ABSENTION**

*Conformément à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le 19 décembre 2024
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

Arrêté n° 2025/01

Portant mise à l'enquête publique du projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine

Le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L143-22 relatif à l'enquête publique sur le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants relatifs aux modalités de participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement et aux modalités d'organisation de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2017 autorisant la modification des statuts du Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine, en vue de l'actualisation de son périmètre suite à la modification de la carte intercommunale au 1^{er} janvier 2017 ;

Vu la délibération n°2022/26 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 7 décembre 2022, prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, approuvant les objectifs poursuivis pour l'élaboration dudit document ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n°2024/021 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 19 juin 2024, prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement stratégique ;

Vu la délibération n°2024/028 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 11 décembre 2024, arrêtant le bilan de la concertation organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale ;

Vu la délibération n°2024/029 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 11 décembre 2024, arrêtant le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine comprenant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique ;

Vu la décision du n°E24000200/35 de Madame la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 20 janvier 2025, désignant une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit : Madame Michelle TANGUY, présidente, Madame Marie-Jacqueline MARCHAND et Monsieur Pascal RENOUVEL, membres titulaires ;

Vu l'évaluation environnementale relative au projet de SCoT arrêté ;

Vu les avis des personnes publiques associées et commissions consultées ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Articler 1^{er} : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine comportant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Le projet de schéma de cohérence territoriale a été arrêté par délibération du Comité syndical, le 11 décembre 2024. Le projet arrêté a fait l'objet d'une consultation auprès des personnes publiques et commissions concernées, en application notamment des articles L143-20 et R143-4 du Code de l'urbanisme. Les avis des personnes publiques consultées sont insérés au dossier de l'enquête publique ; ils sont consultables, selon les modalités définies à l'article 9 ci-après.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, dans le cadre de l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le Syndicat mixte, compétent pour prendre la décision.

Article 2 : Caractéristiques principales du projet

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine arrêté fixe les orientations générales du développement du territoire et de l'organisation de l'espace, d'ici 2050. Il définit des principes et des choix d'urbanisation, de développement et d'aménagement, en mettant l'environnement au cœur des préoccupations du projet. Il comprend notamment un document d'orientation et d'objectifs ainsi qu'un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique, opposables juridiquement, notamment aux documents d'urbanisme locaux et aux autorisations d'exploitation commerciale, dans un rapport de compatibilité.

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine repose sur trois axes et quinze orientations. Il vise à organiser l'aménagement des 38 communes du territoire tout en préservant les ressources.

À l'horizon 2050, le territoire ambitionne de poursuivre un développement équilibré des bassins de vie locaux, en privilégiant la proximité afin de limiter les besoins de déplacement, tout en répondant aux besoins en logements, commerces, emploi, équipements et services. Il s'inscrit également dans une double trajectoire de sobriété, avec l'objectif d'atteindre un territoire à zéro artificialisation nette et zéro émission nette.

Par ailleurs, les Vallons de Vilaine aspirent à atteindre l'autonomie énergétique, à améliorer la fonctionnalité écologique du territoire en renforçant la protection de la biodiversité et en s'inscrivant dans une stratégie de reconquête, ainsi qu'à préserver l'eau en agissant sur la consommation et en améliorant la qualité de la ressource.

Article 3 : Incidences environnementales du projet et avis de l'autorité environnementale

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine comprend, dans ses annexes, une évaluation environnementale ayant pour objectif d'identifier et d'exposer les incidences notables du projet sur l'environnement et la santé.

Le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté a fait l'objet d'une consultation auprès de l'autorité environnementale. L'évaluation environnementale et l'avis de cette dernière sont intégrés au dossier d'enquête publique, consultable dans les conditions déterminées à l'article 9 du présent arrêté.

Article 4 : Autorité responsable du projet

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine est élaboré par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, sous la responsabilité de son président, Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de Monsieur Baptiste GAUTIER, chef de projet urbanisme et planification SCoT du Syndicat mixte, par téléphone au 02 99 57 08 73 ou par courriel à l'adresse suivante : scot@vallonsdevilaine.fr

Article 5 : Composition de la commission d'enquête

Par décision du Tribunal administratif de Rennes en date du 20 janvier 2025, il est constitué une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

- Madame Michelle TANGUY, conseil en urbanisme, présidente ;
- Madame Marie-Jacqueline MARCHAND, maître de conférences en économie à l'Université Rennes 1 en retraite, membre titulaire ;
- Monsieur Pascal RENOUVEL, directeur de centre de formation en retraite, membre titulaire.

Article 6 : Décisions au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, le Syndicat mixte pourra modifier les documents soumis, à condition que ces modifications résultent des avis émis dans le cadre de la consultation des personnes publiques et des commissions concernées, ainsi que de l'enquête publique. Ces modifications ne devront pas altérer l'économie générale du document. Le schéma de cohérence territoriale ainsi modifié sera ensuite soumis à l'approbation du Comité syndical par délibération.

Article 7 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- Le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté, composé comme suit :
 - Le projet d'aménagement stratégique ;
 - Le document d'orientation et d'objectifs, comprenant le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique ;

- Les annexes, parmi lesquelles le diagnostic, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ainsi que son résumé non technique.
- Les délibérations tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de schéma ;
- Les avis émis par les personnes publiques listées aux articles L132-7 et L132-8 du Code de l'urbanisme, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, ainsi que la réponse écrite du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine ;
- Le porter-à-connaissance du Préfet ;
- Le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Article 8 : Dates, durée, périmètre et siège de l'enquête publique

L'enquête publique débutera le lundi 12 mai 2025 à 9h00 et prendra fin le mardi 17 juin 2025 à 17h00, soit pendant une durée de 36 jours.

Le siège de l'enquête publique est fixé au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN.

Le périmètre de l'enquête couvre les trente-huit communes membres de Vallons de Haute-Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté, à savoir : Bain-de-Bretagne, Baulon, Bourg-des-Comptes, Bovel, Chanteloup, Crévin, Comblessac, Ercé-en-Lamée, Goven, Grand-Fougeray, Guichen, Guignen, Guipry-Messac, La Bosse-de-Bretagne, La Chapelle-Bouëxic, La Couyère, La Dominelais, La Noë-Blanche, Lalleu, Le Petit-Fougeray, Le Sel-de-Bretagne, Lassy, Les Brulais, Lohéac, Loutehel, Mernel, Pancé, Pléchâtel, Poligné, Saint-Malo-de-Phily, Saint-Séglin, Saint-Senoux, Saint-Sulpice-des-Landes, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saulnières, Teillay, Tresbœuf, Val d'Anast.

Article 9 : Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sera consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur un poste informatique au siège de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture habituels au public énoncés ci-dessous.
- En version numérique sur le site internet le registre d'enquête publique dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>
- Sur support papier, en chacun des lieux destinés à l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels au public, tels qu'énoncés ci-après :

Nom de la structure et adresse	Jours et heures habituels d'ouverture au public (hors dimanche, jours fériés et fermetures exceptionnelles)
Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et siège de l'enquête publique (également siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté) Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN	Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30
Mairie de Guichen Pont-Réan Place Georges le Cornec, 35580 GUICHEN	Du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 Le jeudi de 8h30 à 12h00

	Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le samedi de 9h00 à 12h00
Siège de Bretagne Porte de Loire Communauté Le Steriad, 2, Allée de l'Îlle, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Le lundi et le vendredi de 9h00 à 12h30 Du mardi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
Mairie de Bain-de-Bretagne 21, rue de l'Hôtel de Ville, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le vendredi de 13h30 à 17h00 Le samedi de 9h00 à 12h00
Mairie annexe de Guipry-Messac 15, avenue du Port, 35480 GUIPRY-MESSAC <i>La tenue de la permanence d'enquête publique et la mise à disposition du dossier dans la mairie annexe de Guipry-Messac, plutôt que dans la mairie principale, est motivée par les travaux en cours à cette dernière.</i>	Du lundi au vendredi de 14h00 à 17h00
Mairie de Grand-Fougeray 1, Place François Dollé, 35390 GRAND-FOUGERAY	Du lundi au mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h15 à 17h30 Le mercredi de 9h00 à 12h30 Du jeudi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h15 à 17h30 Le samedi de 9h00 à 12h00
Mairie de Val d'Anast 11, rue de Lohéac, Maure de Bretagne, 35530 VAL D'ANAST	Le lundi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h15 Le mardi de 13h45 à 17h15 Le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h15 Le jeudi de 13h45 à 17h15 Le vendredi de 9h00 à 12h30

Article 10 : Recueil des observations et propositions du public pendant l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Dans les registres de l'enquête publique, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la Présidente de la Commission d'enquête ou l'un de ses membres, accessibles avec les dossiers d'enquête, dans les lieux d'enquête mentionnés à l'article 9 du présent arrêté ;
- Dans le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>

Les observations du public pourront également être adressées :

- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-6146@registre-dematerialise.fr
- Par voie postale, au siège de l'enquête publique, à :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête
Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Parc d'activités des Landes
12, rue Blaise-Pascal
35580 GUICHEN

Il est précisé que les contributions par mail seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé mentionné ci-dessus (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>) et seront, par conséquent, visibles par tous.

Les courriers postaux seront annexés au registre d'enquête déposé au siège de l'enquête.

En outre, les observations du public pourront être recueillies par les membres de la commission d'enquête, chargés d'assurer les permanences aux lieux, jours et heures fixés à l'article 11 du présent arrêté.

Article 11 : Permanences de la commission d'enquête

La commission d'enquête publique représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours, lieux et horaires, tels qu'énoncés ci-après :

Nom de la structure et adresse	Jours et heures de la permanence
Siège de Bretagne Porte de Loire Communauté Le Steriad, 2, Allée de l'Ille, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Grand-Fougeray 1, Place François Dollier, 35390 GRAND-FOUGERAY	Vendredi 23 mai 2025 de 14h15 à 17h30
Mairie de Val d'Anast 11, rue de Lohéac, Maure de Bretagne, 35530 VAL D'ANAST	Mardi 27 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Bain-de-Bretagne 21, rue de l'Hôtel de Ville, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Mercredi 4 juin 2025 de 8h30 à 12h00
Mairie annexe de Guipry-Messac 15, avenue du Port, 35480 GUIPRY-MESSAC <i>La tenue de la permanence d'enquête publique et la mise à disposition du dossier dans la mairie annexe de Guipry-Messac, plutôt que dans la mairie principale, est motivée par les travaux en cours à cette dernière.</i>	Jeudi 12 juin de 14h00 à 17h00
Mairie de Guichen Pont-Réan Place Georges le Cornec, 35580 GUICHEN	Samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00
Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et siège de l'enquête publique (également siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté) Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN	Mardi 17 juin de 14h00 à 17h00

Article 12 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera publié :

- Au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux suivants : Ouest France 35 et Les infos – Pays Redon / Ploërmel 35.
- Au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, un affichage sera effectué dans les mairies des 38 communes du périmètre du schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine, mentionné à l'article 8 du présent arrêté, ainsi qu'au siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et des deux établissements de coopération intercommunale, également cités à l'article 7 dudit arrêté.
- Au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les informations seront publiées sur le site internet du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (www.vallonsdevilaine.fr) ainsi que sur le site internet hébergeant le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>).

Article 13 : Consultation du rapport et des conclusions de la commission d'enquête

À l'expiration du délai prévu à l'article 8 du présent arrêté, les registres d'enquête publique seront clôturés et signés par la Présidente de la commission d'enquête. Après la clôture des registres, la commission d'enquête disposera d'un délai de huit jours pour remettre son procès-verbal de synthèse au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, qui aura ensuite quinze jours pour produire ses observations.

La commission d'enquête remettra son rapport et ses conclusions motivées au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Ces délais ne sont pas prescrits à peine de nullité de l'enquête publique.

À compter de leur date de remise, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront :

- Mis à disposition du public, pendant un an, au siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Publié sur le site internet du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (www.vallonsdevilaine.fr) ainsi que, pendant un an, sur le site internet hébergeant le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>).

Une copie du rapport et des conclusions sera envoyée au siège de chaque lieu d'enquête mentionné à l'article 8 du présent arrêté, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête publique.

Article 14 : Exécution de l'arrêté

Le Directeur du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera insérée dans le dossier d'enquête publique et transmise à :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine et de Bretagne ;
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Redon ;
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes ;
- Madame la Présidente et les Membres de la Commission d'enquête ;
- Messieurs les Présidents de Vallons de Haute-Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté ;

- Mesdames et Messieurs les Maires des communes du périmètre du schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine, mentionné à l'article 8 du présent arrêté.

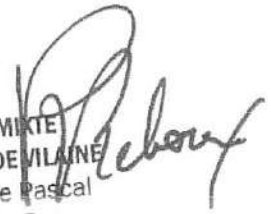
À Guichen, le 1^{er} avril 2025,

Le Président du Syndicat mixte,
Maire de Val d'Anast,

Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet arrêté et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, dans un délai de 2 mois à compter de son affichage.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE À LA REVISION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES VALLONS DE VILAINE

Du lundi 12 mai 2025 au mardi 17 juin 2025 inclus

Le public est informé qu'en application de l'arrêté n°2025/01, pris par le Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 1^{er} avril 2025, il sera procédé à une enquête publique relative au projet de révision du schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine, arrêté le 11 décembre 2024.

OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, dans le cadre de l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le Syndicat mixte, compétent pour prendre la décision. Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine arrêté fixe les orientations générales du développement du territoire et de l'organisation de l'espace des 38 communes du territoire, d'ici 2050. Il définit des principes et des choix d'urbanisation, de développement et d'aménagement, en mettant l'environnement et la préservation des ressources au cœur des préoccupations du projet.

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET ET AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine comprend, dans ses annexes, une évaluation environnementale ayant pour objectif d'identifier et d'exposer les incidences notables du projet sur l'environnement et la santé. Le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté a fait l'objet d'une consultation auprès de l'autorité environnementale. L'évaluation environnementale et l'avis de cette dernière sont intégrés au dossier d'enquête publique.

AUTORITE RESPONSABLE DU PROJET

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine est élaboré par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, sous la responsabilité de son président, Monsieur Pierre-Yves REBOUX. Tout renseignement peut être obtenu auprès de Monsieur Baptiste GAUTIER, chef de projet urbanisme et planification SCOT du Syndicat mixte, par téléphone au 02 99 57 08 73 ou par courriel à l'adresse suivante : scot@vallonsdevilaine.fr

COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Par décision du Tribunal administratif de Rennes en date du 20 janvier 2025, il est constitué une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Madame Michelle TANGUY, conseil en urbanisme, présidente ;
Madame Marie-Jacqueline MARCHAND, maître de conférences en économie à l'Université Rennes 1 en retraite, membre titulaire ;
Monsieur Pascal RENOUEV, directeur de centre de formation en retraite, membre titulaire.

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté, incluant le projet d'aménagement stratégique, le document d'orientation et d'objectifs avec le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique, ainsi que les annexes telles que le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale et son résumé non technique. Il inclut également les délibérations tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de schéma, les avis émis par les personnes publiques listées aux articles L132-7 et L132-8 du Code de l'urbanisme, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, et la réponse écrite du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine. Enfin, le dossier contient le porter-à-connaissance du Préfet et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

DATES, DUREE, PERIMETRE ET SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique débutera le lundi 12 mai 2025 à 9h00 et prendra fin le mardi 17 juin 2025 à 17h00, soit pendant une durée de 36 jours.

Le siège de l'enquête publique est fixé au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN.

Le périmètre de l'enquête couvre les trente-huit communes membres de Vallons de Haute-Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté, à savoir : Bain-de-Bretagne, Baulon, Bourg-des-Comptes, Bovel, Chanteloup, Crévin, Comblessac, Ercé-en-Lamée, Goven, Grand-Fougeray, Guichen, Guignen, Guipry-Messac, La Bosse-de-Bretagne, La Chapelle-Bouëxic, La Couyère, La Dominelais, La Noë-Blanche, Lalleu, Le Petit-Fougeray, Le Sel-de-Bretagne, Lassy, Les Brulais, Lohéac, Loutehel, Mernel, Pancé, Pléchâteau, Poligné, Saint-Malo-de-Philly, Saint-Séglin, Saint-Senoux, Saint-Sulpice-des-Landes, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saulnières, Teillac, Tresbœuf, Val d'Anast.

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique sera consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur un poste informatique au siège de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture habituels au public énoncés ci-dessous.
- En version numérique sur le site internet le registre d'enquête publique dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>
- Sur support papier, en chacun des lieux destinés à l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels au public, tels qu'énoncés ci-après :

Nom de la structure et adresse	Jours et heures habituels d'ouverture au public (hors dimanche, jours fériés et fermetures exceptionnelles)
Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et siège de l'enquête publique (également siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté) Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN	Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 ; Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30
Mairie de Guichen Pont-Réan Place Georges le Cornec, 35580 GUICHEN	Du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 ; Le jeudi de 8h30 à 12h00 ; Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ; Le samedi de 9h00 à 12h00
Siège de Bretagne Porte de Loire Communauté Le Steriad, 2, Allée de l'Îlle, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Le lundi et le vendredi de 9h00 à 12h30 ; Du mardi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
Mairie de Bain-de-Bretagne 21, rue de l'Hôtel de Ville, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ; Le vendredi de 13h30 à 17h00 ; Le samedi de 9h00 à 12h00
Mairie annexe de Guipry-Messac 15, avenue du Port, 35480 GUIPTRY-MESSAC	Du lundi au vendredi de 14h00 à 17h00
Mairie de Grand-Fougeray 1, Place François Dollier, 35390 GRAND-FOUGERAY	Du lundi au mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h15 à 17h30 ; Le mercredi de 9h00 à 12h30 ; Du jeudi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h15 à 17h30 ; Le samedi de 9h00 à 12h00
Mairie de Val d'Anast 11, rue de Lohéac, Maure de Bretagne, 35530 VAL D'ANAST	Le lundi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h15 ; Le mardi de 13h45 à 17h15 ; Le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h15 ; Le jeudi de 13h45 à 17h15 ; Le vendredi de 9h00 à 12h30

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier papier d'enquête publique auprès du siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine. Les observations du public seront également communicables en version papier, aux frais de la personne qui en fait la demande, pendant toute la durée de l'enquête.

RECUEIL DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC ET PERMANENCES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions dans les registres de l'enquête publique, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la Présidente de la Commission d'enquête ou l'un de ses membres, accessibles avec les dossiers d'enquête, dans les lieux d'enquête susmentionnés ; ainsi que dans le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>

En outre, les observations du public pourront également être adressées par voie électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-6146@registre-dematerialise.fr ; ou par voie postale, au siège de l'enquête publique, à :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête
Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Parc d'activités des Landes
12, rue Blaise-Pascal
35580 GUICHEN

Il est précisé que les contributions par mail seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé mentionné ci-dessus (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>) et seront, par conséquent, visibles par tous. Les courriers postaux seront annexés au registre d'enquête déposé au siège de l'enquête. Enfin, la commission d'enquête publique représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours, lieux et horaires, tels qu'énoncés ci-après :

Nom de la structure et adresse	Jours et heures de la permanence
Siège de Bretagne Porte de Loire Communauté Le Steriad, 2, Allée de l'Îlle, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Grand-Fougeray 1, Place François Dollier, 35390 GRAND-FOUGERAY	Vendredi 23 mai 2025 de 14h15 à 17h30
Mairie de Val d'Anast 11, rue de Lohéac, Maure de Bretagne, 35530 VAL D'ANAST	Mardi 27 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Bain-de-Bretagne 21, rue de l'Hôtel de Ville, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Mercredi 4 juin 2025 de 8h30 à 12h00
Mairie annexe de Guipry-Messac 15, avenue du Port, 35480 GUIPTRY-MESSAC	Jeudi 12 juin de 14h00 à 17h00
Mairie de Guichen Pont-Réan Place Georges le Cornec, 35580 GUICHEN	Samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00
Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et siège de l'enquête publique (également siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté) Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN	Mardi 17 juin de 14h00 à 17h00

MESURES DE PUBLICITE

Un avis au public annonçant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours dans les journaux Ouest France 35 et Les Infos – Pays Redon / Plœrmel 35.

De plus, le présent avis d'enquête publique fera l'objet d'un affichage au moins quinze jours avant le début de celle-ci et pendant toute sa durée dans les mairies des 38 communes du périmètre du schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine, ainsi qu'au siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et des deux établissements de coopération intercommunale. Enfin, les informations seront publiées sur le site internet du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (www.vallonsdevilaine.fr) et sur le site hébergeant le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>) au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

CONSULTATION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

À l'expiration du délai d'enquête publique, les registres d'enquête publique seront clos et signés par la Présidente de la Commission d'enquête. Après la clôture desdits registres, la Commission d'enquête disposera d'un délai de huit jours pour remettre son procès-verbal de synthèse au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, lequel disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. La Commission d'enquête remettra son rapport et ses conclusions motivées au Syndicat mixte et au Tribunal administratif de Rennes, dans un délai de trente jours, à compter de la clôture de l'enquête publique. Ces délais ne sont pas prescrits à peine de nullité de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront mis à la disposition du public, pendant un an, au siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, aux jours et heures d'ouverture habituels au public, et seront publiés sur le site internet du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine www.vallonsdevilaine.fr ainsi que, pendant un an, sur le site internet hébergeant le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>. Une copie sera également adressée au siège de chacun des lieux d'enquête et à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être tenue à la disposition du public, pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête publique.

DECISIONS AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

À l'issue de l'enquête publique, le Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine se prononcera, par délibération, sur l'approbation du schéma de cohérence territoriale. Il pourra, le cas échéant, motiver sa décision au regard de l'avis rendu par la commission d'enquête et décider d'apporter des modifications au projet, à condition qu'elles résultent des avis émis dans le cadre de la consultation des personnes publiques et des commissions concernées, ainsi que de l'enquête publique. Ces modifications ne devront toutefois pas altérer l'économie générale du document.

À Guichen, le 1^{er} avril 2025,

Le Président du Syndicat mixte,
Maire de Val d'Anast,

Pierre-Yves REBOUX

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE**



**SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU
PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS CONSIGNÉES LORS DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative à la révision du Schéma de cohérence
territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine**



Dossier suivi par : Baptiste GAUTIER, Chef de projet SCoT
b.gautier@vallonsdevilaine.fr +33662794114
Référence : 300-URBA\320-SCoT\322-SCoT_PVV\SCoT_2022-
Revision\Animation_Revision\250704 Bureau syndical\Mémoire
réponse_PV_EP

Monsieur le Président du Syndicat Mixte
des Vallons de Vilaine

À
Madame Michelle TANGUY
Présidente de la commission d'enquête
Madame Marie-Jacqueline MARCHAND,
Monsieur Pascal RENOUVEL,
Membres titulaires de la commission
d'enquête

Objet : Transmission du mémoire en réponse du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine au procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique sur la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Madame la Présidente,
Madame, Monsieur,

Je fais suite au courrier en date du 26 juin 2025 par lequel vous avez transmis au Syndicat Mixte le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique relative à la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire en réponse du Syndicat Mixte, rédigé après l'examen des observations et des questions formulées par vos soins, et présenté lors du bureau syndical du 7 juillet 2025.

De manière générale, pour les éventuelles réserves ou observations formulées par les personnes publiques associées dans leurs avis et qui ne seraient pas abordées dans ce mémoire, le Syndicat Mixte entend y répondre favorablement en intégrant les remarques, demandes ou propositions directement dans le SCoT avant son approbation.

Concernant les corrections d'éventuelles erreurs ou l'intégration de données complémentaires dans le SCoT, qui auraient été signalées à l'occasion de l'enquête publique, celles-ci ne sont pas nécessairement toutes reprises dans le présent mémoire, qui s'attache à traiter les points de fond. Elles seront toutefois bien intégrées et corrigées avant l'approbation finale du schéma.

Je reste, ainsi que les services du Syndicat mixte, à votre entière disposition pour tout complément d'information ou échange que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Pierre-Yves REBOUX
Maire de Val d'Anast
Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine

Remis à la commission d'enquête le 11 juillet 2025.



SOMMAIRE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	4
1 . DOSSIER D'ENQUETE	5
2 . CONSOMMATION D'ESPACE, ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DENSIFICATION	7
3 . ARTICULATION ENTRE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET STRATEGIE D'HABITAT	23
4 . ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES	30
5 . MOBILITES	54
6 . BIODIVERSITE.....	57
7 . GESTION DE L'EAU	66
8 . LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE	72
9 . LA GESTION DES RISQUES	75
10 . ANNEXE – RESERVES EMISES PAR L'ÉTAT ET NON ABORDEES DANS LES AUTRES THEMATIQUES DU MEMOIRE EN REPONSE	78

PREAMBULE A LA LECTURE DU DOCUMENT

LES REPONSES DU SYNDICAT MIXTE AUX QUESTIONS, REMARQUES ET OBSERVATIONS SONT REDIGEEES EN BLEU DANS LE DOCUMENT CI-APRES.

A. EXEMPLE

1. EXEMPLE

Observation du public

Remarques des PPA

Questions de la commission d'enquête

Réponse du maître d'ouvrage :

XX

La commission d'enquête
À
M. Le Président
Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

Objet : Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à la révision du SCOT des Vallons de Vilaine

Réf : arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine du 1^{er} avril 2025

Monsieur Le Président,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles à la lecture de ce procès-verbal et des questions de la commission d'enquête.**

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Pour la commission d'enquête,
Michelle TANGUY, présidente



Remis et commenté au maître d'ouvrage le 26/06/2025 (visio)

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 26 novembre 2024, le président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

M. Le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné, par décision du 20 janvier 2025, une commission d'enquête composée de

- Mme Michelle TANGUY, conseil en urbanisme en qualité de présidente
- Mme Marie-Jacqueline MARCHAND, maître de conférence en économie en retraite et M. Pascal RENOUVEL, directeur de centre de formation en retraite, en qualité de membres de la commission d'enquête.

M. le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté en date du 1^{er} avril 2025.

En application de l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du 12 mai 2025 (9h) au 17 juin 2025 (17h) dans les conditions définies à l'arrêté du président du Syndicat Mixte.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 36 jours consécutifs au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (siège de l'enquête), au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté, en mairies de Guichen-Pont-Réan, Bain de Bretagne, Grand-Fougeray, Val d'Anast et en mairie annexe de Guipry-Messac.

Le dossier numérique était consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- le site internet qui héberge le registre dématérialisé sécurisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>
- sur un poste informatique mis à disposition du public au Siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

La commission d'enquête a tenu 7 permanences. 1 seule personne s'est présentée lors des permanences de la commission d'enquête soit le samedi 14 juin en mairie de Guichen-Pont-Réan.

L'enquête, ouverte lundi 12 mai à 9h00, s'est terminée le mardi 17 juin à 17 heures.

Le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146> a été consulté par 1999 visiteurs uniques. 800 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 5 visiteurs ont déposé au moins une contribution.

La révision du SCoT a fait l'objet de **8 observations** réparties de la manière suivante :

- **3** inscriptions dans les registres d'enquête : 1 observation dans le registre déposé à Guichen et 2 observations dans le registre déposés au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté.
- **5** inscriptions dans le e-registre à laquelle s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.

La contribution, parvenue par mail hors délai de l'enquête (le 17/06/2025 à 18h48), n'a pas été publiée sur le registre dématérialisé.

B. THEMES DES CONTRIBUTIONS

Chaque contribution a été examinée par la commission d'enquête. À partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, la commission d'enquête a effectué une synthèse thématique et, si nécessaire, a posé des questions.

Les contributions ont été classées par thèmes.

- Dossier d'enquête
- Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification
- Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat
- Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières
- Mobilités
- Biodiversité (TVB)
- Gestion de l'eau
- Transition énergétique et climatique
- Gestions des risques

D'une manière générale, la commission d'enquête demande comment le maître d'ouvrage entend lever les réserves émises par certains PPA, en fonction des thèmes identifiés par la commission d'enquête.

2. DOSSIER D'ENQUETE

Observation du public

Observation n°6 du registre dématérialisé : l'intervenant demande de compléter le dossier d'enquête sur les points suivants :

- la mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques (OAP trame verte et Bleue en cours de réalisation dans le cadre de la révision du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté).
- la demande d'ajout de la vallée de l'Aron aux Espaces Naturels Sensibles et en conséquence modification des cartes des espaces protégés (notamment la carte p72 de la justification des choix)
- la demande d'ajout à l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine, les crêtes du Grand-Fougeray et la Vallée de l'Aron.

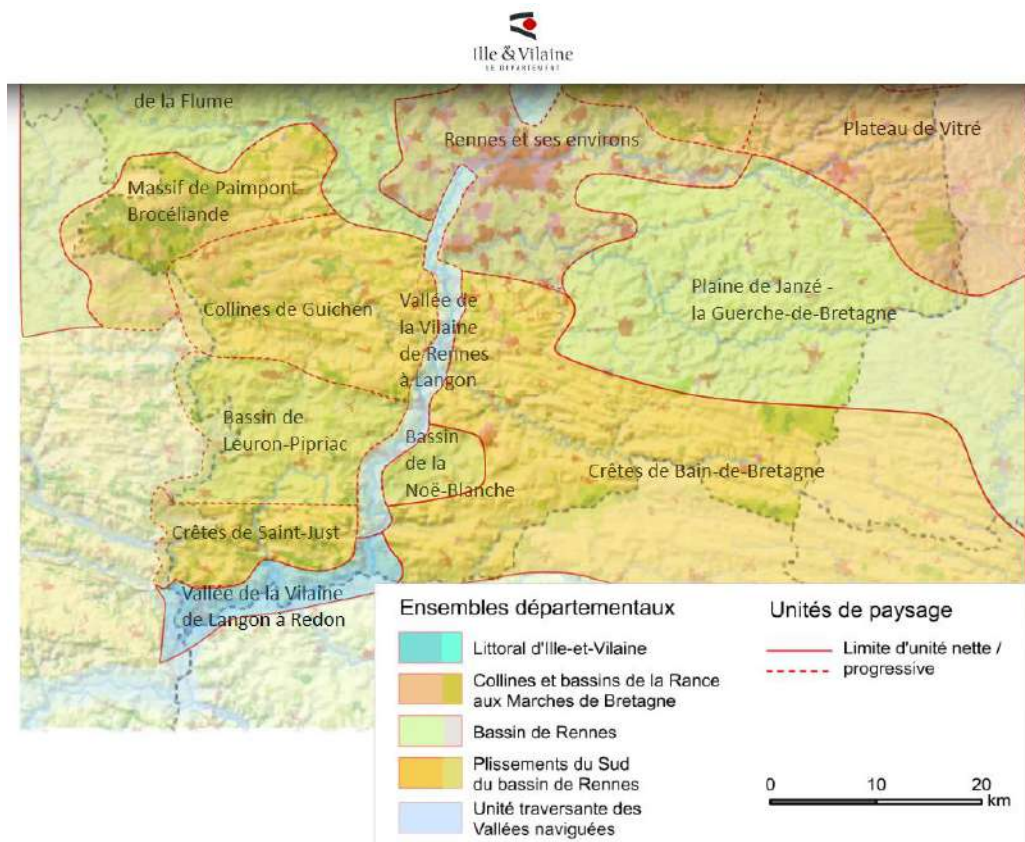
Réponse du maître d'ouvrage :

Les données relatives au bocage et aux continuités écologiques de la Trame verte et bleue (TVB) du SCoT proviennent du travail de cartographie déjà réalisé par Bretagne Porte de Loire Communauté (cf. Méthodologie d'élaboration de la TVB).

Concernant l'OAP « Trame verte et bleue » dans le cadre de la révision du PLUiH de BPLC, si certaines données sont jugées pertinentes, le Syndicat mixte les intégrera au SCoT. En revanche, l'OAP en tant que telle ne sera pas reprise, car elle n'a pas vocation figurer dans le SCoT au titre du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la vallée de l'Aron, aucune référence à un espace naturel sensible départemental ou à une ZNIEFF sur le territoire des Vallons de Vilaine n'a été identifiée. Néanmoins, si un tel espace existe bien, le Syndicat mixte veillera à l'intégrer à la cartographie de la TVB.

Enfin, le Syndicat mixte n'a pas retrouvé trace des unités paysagères évoquées dans l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine. Toutefois, si ces unités existent bien, elles seront également intégrées au SCOT.



Source de la carte : <https://paysages.ille-et-vilaine.fr/les-unites-de-paysages/carte-des-unites-de-paysages>

Remarques des PPA

PPA et MRAe demandent que le diagnostic territorial soit complété notamment sur les thèmes de la trame verte et bleue, de la biodiversité, des risques...

Il est reproché le manque de lisibilité de certaines cartes présentes dans les différentes pièces du dossier (diagnostic, DOO, PAS, justification des choix...)

Réponse du maitre d'ouvrage :

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine s'engage à compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement sur les différentes thématiques abordées par les PPA et la MRAe dans leurs avis.

Concernant le manque de lisibilité de certaines cartes, celles figurant actuellement dans le DOO et le PAS sont globalement de moindre qualité que lors de leur réalisation via QGIS. Cela est dû au fait qu'elles sont la plupart du temps copiées-collées numériquement sur des supports A4 dans les pièces du dossier de SCOT.

Afin d'améliorer la lisibilité de ces cartes, le Syndicat mixte entend adopter la proposition de l'État et de la MRAe concernant la réalisation d'un atlas cartographique. Celui-ci reprendrait l'ensemble des pièces du SCOT et serait situé à la fin du DOO ou du PAS, selon les cartes correspondantes à chaque document. Il serait également compilé dans un document placé en annexe du SCOT, au format paysage de type A3, ce qui faciliterait la lecture.

3. CONSOMMATION D'ESPACE, ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DENSIFICATION

Entre 2011 et 2021, 389 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, principalement pour l'habitat et l'économie. Ce bilan fonde la stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN), avec des objectifs de réduction de 51 % d'ici 2031, de densification urbaine et de maîtrise de l'extension urbaine, afin de concilier développement local et préservation des sols.

Observations du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante appelle à dépasser le cadre du ZAN.
- Observation n°5 registre dématérialisé : l'intervenant demande une réduction drastique des surfaces des zones commerciales identifiées.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n°2 invite à aller au-delà du cadre fixé par la trajectoire ZAN en limitant davantage la consommation foncière sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Sur la consommation foncière :

Entre 2011 et 2021, le territoire a enregistré une consommation moyenne annuelle de 38,9 hectares, soit un niveau déjà inférieur aux objectifs du précédent SCOT, qui prévoyait une consommation maximale de 49 hectares par an.

La trajectoire retenue dans le SCOT arrêté s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire de la loi Climat et Résilience, via le SRADDET breton, qui territorialise les objectifs de consommation foncière pour chaque SCOT.

La déclinaison annuelle de cette trajectoire est la suivante :

- 2011–2021 : 38,9 ha/an (réalisé) – 49 ha/an (objectif du précédent SCOT)
- 2021–2031 : 19,1 ha/an (objectif)
- Durée de vie du SCOT 2021-2050 : 12,3 ha/an en moyenne (objectif)

Autrement dit, la trajectoire fixée permet une division par plus de trois de la consommation foncière d'ici à l'échéance du SCOT (2050), et répond strictement aux exigences légales.

Sur les marges de manœuvre et le projet de territoire :

Artificialisation des sols maximale à l'échelle des Vallons de Vilaine entre 2021 et 2050	2021 à 2031		2031 à 2041		2041 à 2050		2021 à 2050	
	Total	... par an	Total	... par an	Total	... par an	Total	... par an
Habitat et équipements	143,0	14,3	89,0	8,9	41,0	4,6	273	9,4
Développement économique	44,0	4,4	22,0	2,2	11,0	1,2	77,0	2,7
Projets d'envergure "Vallons de Vilaine"	4,0	0,4	2,0	0,2	1,0	0,1	7,0	0,2
Total	191,0	19,1	113,0	11,3	53,0	5,9	357	12,3

Il est important de souligner que l'enveloppe définie par le SRADDET constitue un plafond et non une obligation de consommation. Dans cette logique, le SCOT arrêté ne vise pas à « consommer » l'enveloppe maximale, mais

à mettre en œuvre un projet de territoire équilibré, guidé par des objectifs politiques et des besoins locaux recensés.

Ce projet s'inscrit dans une approche transversale : il s'agit de répondre à la crise du logement, de renforcer l'emploi local afin de réduire les mobilités pendulaires, et de garantir une cohérence entre les différentes politiques publiques (mobilité, habitat, économie, environnement, etc.).

Si des efforts sont faits en matière de renouvellement urbain, de densification et de requalification des espaces, il apparaît que ces leviers, à ce jour, ne permettent pas encore de répondre **à eux seuls** à l'ensemble des besoins identifiés. Le modèle économique du renouvellement urbain reste en effet contraint sur les Vallons de Vilaine, notamment en raison de coûts de production plus élevés que dans le neuf, ce qui limite sa capacité à porter seul le développement futur.

Ainsi, tout en respectant scrupuleusement les exigences de sobriété foncière fixées par la loi, le SCOT arrêté s'attache aussi à construire un équilibre territorial réaliste et soutenable.

L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales.

La prescription n°30 : « Capacités de développement commercial par bassin de vie » a été intégrée par les élus dans le DOO au regard du déséquilibre de l'offre commerciale entre le bassin de vie de Bain-de-Bretagne et les autres bassins des Vallons de Vilaine. Afin d'atteindre la densité moyenne de surface de vente du département d'Ille-et-Vilaine (alimentaire et non alimentaire) et de répondre aux besoins de chaque bassin de vie, une enveloppe de développement a été définie pour ces deux types de commerces.

Le calcul de cette enveloppe repose sur plusieurs éléments : la population en 2021, la surface de vente totale existante en 2021, ce qui permet de déterminer la densité commerciale cette même année (Colonne Indice 2021 ci-dessous). Ensuite, la densité cible pour 2050 est recalculée en fonction de la projection de population à cette date, afin d'estimer le besoin total en surface de vente nécessaire pour atteindre la densité moyenne observée en Ille-et-Vilaine. Cela permet enfin de déterminer l'écart en mètres carrés à construire (par rapport à l'existant) pour atteindre cette densité, soit 360 m² pour l'alimentaire.

Voici la formule pour calculer le besoin de surface en 2050 : $\text{Pop 2050} \times \text{Indice 2050} / 1000 = \text{Surface 2050}$.

Voici tableau détaillant ce calcul pour les enveloppes « alimentaire » et « non alimentaire » :

ALIMENTAIRE	Pop 2021	Indice 2021	Surface 2021	Pop 2050	Indice 2050	Surface 2050	ECART	Retenue dans le DOO
BV Guichen	26 495	215	8 700	33 565	360	12 083	3 383	3 400
BV Val-Anast	9 191	126	1 200	11 487	360	4 135	2 935	3 000
BV Guipry	9 018	251	3 210	11 757	360	4 232	1 022	1 100
BV Bain	26 905	332	10 140	33 228	360	11 962	1 822	1 900
BV Grand-Fougeray	5 779	272	2 040	7 034	360	2 532	492	500

NON ALIMENTAIRE	Pop 2021	Indice 2021	Surface 2021	Pop 2050	Indice 2050	Surface 2050	ECART	Retenue dans le DOO
BV Guichen	26 495	455	12 300	33 565	900	30 208	17 908	14 600
BV Val-Anast	9 191	81	440	11 487	700	8 041	7 601	8 800
BV Guipry	9 018	268	2 420	11 757	700	8 230	5 810	7 000
BV Bain	26 905	873	25 250	33 228	900	29 905	4 655	1 400
BV Grand-Fougeray	5 779	189	1 670	7 034	700	4 924	3 254	4 000

Il est à noter que seuls les commerces soumis à la CDAC, c'est-à-dire ceux de plus de 1 000 m² de surface de vente, ou ceux soumis à la demande du maire à partir de 300 m², consommeront ces enveloppes.

Le Syndicat mixte n'est pas favorable à revoir ces enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des commerces, et ce pour plusieurs raisons :

- Certaines enveloppes peuvent sembler élevées, mais cela est dû à un retard important dans l'équipement commercial de plusieurs bassins de vie, notamment par rapport au bassin de Bain-de-Bretagne ou à la métropole rennaise. L'objectif de ces enveloppes est précisément de rééquilibrer l'offre, pour permettre à chaque bassin d'atteindre une densité commerciale plus équitable.
- Le SCoT vise à réduire les besoins de déplacement et à favoriser les services de proximité. Or, un déséquilibre de l'offre commerciale encourage aujourd'hui les habitants à se déplacer vers les pôles les mieux dotés. Limiter les nouvelles implantations dans les bassins les moins bien pourvus irait à l'encontre de cet objectif, en maintenant ou accentuant les flux automobiles inter-bassins.
- Il n'est pas justifiable que certains bassins de vie restent structurellement sous-dotés en commerces, au regard de la moyenne départementale. Cela reviendrait à figer les inégalités d'accès à l'offre commerciale, alors même que ces territoires ont droit à un développement équilibré et autonome.
- Les enveloppes ont été définies à partir de données objectives : population 2021, densité commerciale existante, projections de population à l'horizon 2050, densité cible fondée sur la moyenne départementale. Le calcul est donc fondé sur une logique de besoin réel, et non sur une volonté de suréquipement.

En bref, les enveloppes définies sont une traduction spatiale des objectifs du SCoT : équité territoriale, réduction des déplacements, accès aux services, et dynamisme économique local. Réduire drastiquement ces enveloppes nuirait à ces objectifs, sans offrir de solution alternative réellement justifiable.

Remarques des PPA

Plusieurs PPA ont salué les orientations globales en faveur de la sobriété foncière tout en appelant à des précisions et ajustements :

La MRAe, l'État et le SAGE demandent un renforcement du renouvellement urbain, une meilleure justification des extensions, et une limitation stricte de l'artificialisation pour respecter l'objectif ZAN.

L'enveloppe proposée par la Région étant une autorisation maximale de consommation et non une cible à atteindre, la Région demande de proposer une stratégie territorialisée de consommation foncière permettant d'estimer les besoins en foncier en matière d'habitat en fonction de la part en renouvellement urbain et celle en extension.

Le Département sollicite la réservation foncière pour deux équipements publics. La CCI souhaite qu'au moins 29 % de l'enveloppe foncière (soit 103 ha) soit dédiée au développement économique. La CMA encourage la mobilisation des friches y compris hors ZAE, pour limiter l'étalement urbain. Bretagne Porte de Loire Communauté signale une surestimation des besoins en logements pouvant entraîner une consommation foncière excessive. La CLE du SAGE Vilaine souhaite des mesures plus contraignantes pour limiter l'artificialisation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur le renouvellement urbain :

L'objectif fixé pour l'ensemble des communes résulte d'un accord politique local établi avant l'arrêt du SCoT. Par conséquent, le Bureau du Syndicat mixte ne peut pas s'engager, à ce stade, sur de nouveaux taux de renouvellement sans un débat politique en Comité syndical.

Le Syndicat mixte souhaite également préciser les éléments suivants :

- Aucun objectif chiffré de renouvellement n'avait été défini dans le précédent SCoT. Le projet actuellement arrêté constitue déjà une ambition élevée pour l'ensemble des communes du territoire, ambition qu'il conviendrait encore de renforcer si cette demande devait être retenue.
- Les objectifs de renouvellement et de densité se rapprochent de ceux fixés pour Rennes Métropole, alors que notre territoire ne présente pas la même attractivité. Or, un taux de renouvellement urbain élevé ou une densité réévaluée reposent sur une viabilité économique qui, à ce jour, n'est pas équivalente sur les Vallons de Vilaine à celle de Rennes Métropole.
- Cette demande ne figurait pas dans le porter à connaissance du préfet, et n'a pas été soulevée par les services de l'État lors des nombreuses réunions conjointes. Il aurait été pertinent qu'elle soit formulée clairement avant l'arrêt du projet de SCoT, afin de permettre une réflexion partagée et de viser un accord politique local intégrant de tels niveaux d'exigence en matière de renouvellement.
- S'agissant enfin des communes dites de proximité dans l'armature urbaine du SCoT, il serait théoriquement possible de leur appliquer un objectif de renouvellement pour la période 2021-2031. Toutefois, une telle orientation s'avérerait peu opérante dans les faits. Si le SCoT est approuvé en fin d'année, il n'entrera en vigueur qu'au mieux début 2026. Le délai nécessaire à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux reportera l'application effective de ces objectifs à une échéance très proche de 2031. Par ailleurs, les documents actuellement en vigueur ne prévoient quasiment aucune opération de renouvellement fléchée dans ces communes.

Sur la justification des extensions :

Justifications des extensions liées à l'enveloppe foncière « Activités économiques » :

Actuellement, les besoins liés aux activités économiques sont justifiés dans l'annexe « *Livres 2 – Chapitre 6 : Bilan et justification de la consommation d'espaces* » du projet de SCoT arrêté, au sein de la sous-partie « 3.4. Justification des besoins en foncier économique et projets d'envergure "Vallons de Vilaine" pour satisfaire les ambitions de développement ».

Les tendances et indicateurs retenus pour estimer, puis justifier, les besoins en foncier pour le développement des zones d'activités ont été définis en tenant compte :

- Du nombre de personnes âgées de 15 à 64 ans ;
- Du nombre d'actifs de 15 ans et plus ;
- Du nombre d'actifs salariés de 15 ans et plus ;
- Du nombre de chômeurs de 15 ans et plus ;
- Du nombre d'emplois sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Ces tendances sont croisées avec des indicateurs et hypothèses de dynamisme économique, à savoir :

- Une baisse de 10 % de la population âgée de 15 à 64 ans entre 2021 et 2050 ;
- Une diminution de 10 % du taux d'activité sur la même période ;
- Le maintien du taux de chômage à 5,9 % entre 2021 et 2050 ;
- Une augmentation du taux de concentration de l'emploi sur les Vallons de Vilaine, passant de 51,3 en 2021 à 60 en 2050.

Ces hypothèses aboutissent à un besoin de 5 389 emplois supplémentaires à l'horizon 2050 sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Le projet de SCoT vise, en cohérence avec les dispositions du PAS et du DOO, à accueillir 71,5 % de ces emplois (soit environ 3 849 emplois) dans les tissus urbains existants. Il prévoit également une densité cible de 20 emplois par hectare urbanisé au sein des zones d'activités.

À partir de ces hypothèses, le projet de SCOT estime un besoin d'extension du foncier économique de 77 hectares sur la période 2021-2050 (pour la création de 1540 emplois / 77 = 20 emplois par hectares).

Le Syndicat mixte propose de compléter cette démonstration par une étude du potentiel de densification au sein des zones d'activités économiques identifiées par le SCOT d'ici son approbation. Cette étude permettra d'objectiver la répartition du foncier économique arrêtée à ce stade et, le cas échéant, d'ajuster cette dernière en fonction de leurs conclusions.

Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Habitat et équipements » :

Les calculs des besoins en logements et des extensions associées (tableur Excel) figurent actuellement dans la pièce 7a, intitulée « Justifications des choix retenus », pour établir le PAS et le DOO, au sein de la sous-partie 3.7, « Justification des objectifs relatifs à l'offre de logement et d'habitat » (à partir de la page 51).

Le calcul des besoins en logements a été réalisé à partir de quatre variables, qui diffèrent selon les pôles : le taux de croissance (scénario Omphale de l'INSEE), le taux de densité, le taux de renouvellement et la taille des ménages.

HYPOTHESES		2021-2031				2031-2041					2041-2050				
		Croissance	Densité	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2021	Croissance	Densité	Garantie communale	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2031	Croissance	Densité	Garantie communale	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2041
Pôle de bassin 1	1	1,2%	31	20%	2,20	1,0%	40		50%	2,10	0,8%	50		60%	2,00
Pôle de bassin 2	2	1,2%	25	15%	2,20	1,0%	33		40%	2,10	0,8%	40		50%	2,00
Pôle secondaire	3	1,0%	22	5%	2,30	0,8%	26		30%	2,20	0,6%	30		40%	2,10
Pôle de proximité	4	0,8%	18	0%	2,40	0,6%	22	0,8	20%	2,30	0,4%	25	0,5	30%	2,20

Croissance démographique entre 2021 et 2050

ID : 035-253514707-20:

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Population 2020	TCAM 2021-2031	Population 2031	TCAM 2032-2041	Population 2041	TCAM 2042-2050	Population 2050
insee_5	nom_commune	polarite	epci	bassin_scot	pop_2020	tcam_21-31	pop_2031	tcam_32-41	pop_2041	tcam_42-50	pop_2050
Vallons de Vilaine					76631	1,09%	85447	0,80%	92519	0,60%	97648
VHBC					44247	1,14%	49548	0,84%	53854	0,64%	57035
BPLC					32384	1,04%	35900	0,74%	38665	0,55%	40614
Bassin de Bain					26656	1,03%	29528	0,74%	31780	0,54%	33360
Bassin de Guichen					26227	1,13%	29336	0,83%	31852	0,63%	33698
Bassin de Guipry-Messac					8918	1,24%	10084	0,93%	11058	0,73%	11804
Bassin de Grand-Fougeray					5728	1,07%	6372	0,78%	6885	0,58%	7254
Bassin de Val d'Anast					9102	1,07%	10127	0,78%	10945	0,58%	11533
35012	Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN	7435	1,2%	8477	1,0%	9364	0,8%	10061
35126	Guichen	1	VHBC	GUICHEN	8763	1,2%	9992	1,0%	11037	0,8%	11858
35124	Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY	2455	1,2%	2799	1,0%	3092	0,8%	3322
35176	Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC	7181	1,2%	8188	1,0%	9044	0,8%	9717
35168	Val d'Anast	2	VHBC	VDA	3943	1,2%	4496	1,0%	4966	0,8%	5335
35033	Bourq des compte:	3	VHBC	GUICHEN	3327	1,0%	3712	0,8%	4020	0,6%	4242
35090	Crevin	3	BPLC	BAIN	2838	1,0%	3166	0,8%	3429	0,6%	3619
35123	Goven	3	VHBC	GUICHEN	4323	1,0%	4823	0,8%	5223	0,6%	5512
35127	Guignen	3	VHBC	GUICHEN	4027	1,0%	4493	0,8%	4865	0,6%	5135
35016	Baulon	4	VHBC	GUICHEN	2191	0,8%	2392	0,6%	2539	0,4%	2632
35030	La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	690	0,8%	753	0,6%	800	0,4%	829
35035	Bovel	4	VHBC	VDA	595	0,8%	650	0,6%	690	0,4%	715
35046	Les Brulais	4	VHBC	VDA	534	0,8%	583	0,6%	619	0,4%	641
35054	Chanteloup	4	BPLC	BAIN	1847	0,8%	2016	0,6%	2140	0,4%	2219
35057	La Chapelle-Bouëxi	4	VHBC	VDA	1505	0,8%	1643	0,6%	1744	0,4%	1808
35084	Comblessac	4	VHBC	VDA	689	0,8%	752	0,6%	798	0,4%	828
35089	La Couyère	4	BPLC	BAIN	453	0,8%	494	0,6%	525	0,4%	544
35098	La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY	1397	0,8%	1525	0,6%	1619	0,4%	1678
35106	Ercé-en-Lamée	4	BPLC	BAIN	1532	0,8%	1672	0,6%	1775	0,4%	1840
35140	Lalleu	4	BPLC	BAIN	557	0,8%	608	0,6%	646	0,4%	669
35149	Lassy	4	VHBC	GUICHEN	1772	0,8%	1934	0,6%	2054	0,4%	2129
35155	Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	665	0,8%	726	0,6%	771	0,4%	799
35160	Loutehel	4	VHBC	VDA	243	0,8%	265	0,6%	282	0,4%	292
35175	Mernel	4	VHBC	VDA	1006	0,8%	1098	0,6%	1166	0,4%	1209
35202	La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN	1017	0,8%	1110	0,6%	1179	0,4%	1222
35212	Pancé	4	BPLC	BAIN	1196	0,8%	1306	0,6%	1386	0,4%	1437
35218	Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN	885	0,8%	966	0,6%	1026	0,4%	1063
35221	Pléchâtel	4	BPLC	BAIN	2780	0,8%	3035	0,6%	3222	0,4%	3340
35231	Poligné	4	BPLC	BAIN	1212	0,8%	1323	0,6%	1405	0,4%	1456
35249	Sainte-Anne-sur-Vil	4	BPLC	GD-FOUGERAY	1034	0,8%	1129	0,6%	1198	0,4%	1242
35289	Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	1072	0,8%	1170	0,6%	1242	0,4%	1288
35311	Saint-Séglin	4	VHBC	VDA	587	0,8%	641	0,6%	680	0,4%	705
35312	Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN	1824	0,8%	1991	0,6%	2114	0,4%	2191
35316	Saint-Sulpice-des-L	4	BPLC	GD-FOUGERAY	842	0,8%	919	0,6%	976	0,4%	1011
35321	Saulnières	4	BPLC	BAIN	791	0,8%	863	0,6%	917	0,4%	950
35322	Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	1110	0,8%	1212	0,6%	1286	0,4%	1333
35332	Tellay	4	BPLC	BAIN	1075	0,8%	1173	0,6%	1246	0,4%	1291
35343	Tresbœuf	4	BPLC	BAIN	1238	0,8%	1351	0,6%	1435	0,4%	1487

Besoins en logements entre 2021 et 2031

ID : 035-253614707-202411

Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2021-31	Besoins de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie
nom_commune	polarite	epci	bassin_scot	gain_pop	logt_brut	logt_renov	logt_ext	surf_ext	ventilation	surf_ext_g
Vallons de Vilaine				8055	3529	341	3187,9	142,6	100%	142,7
VHBC		VHBC		4844	2137	226	1911,1	82,9	58%	83,1
BPLC		BPLC		3211	1391	115	1276,8	59,7	42%	59,6
Bassin de Bain			BAIN	2623	1134	93	1041,2	48,5	34%	48,4
Bassin de Guichen			GUICHEN	2841	1249	129	1119,8	47,5	33%	47,3
Bassin de Guipry-Messac			GUIPRY-MESSAC	1066	479	63	416,2	17,6	12%	17,5
Bassin de Grand-Fougeray			GD-FOUGERAY	588	257	21	235,6	11,2	8%	11,1
Bassin de Val d'Anast			VDA	937	410	34	375,0	17,8	12%	18,2
Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN	953	433	86,7	346,6	11,2	7,8%	11,1
Guichen	1	VHBC	GUICHEN	1124	511	102,1	408,6	13,2	9,2%	13,1
Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY	315	143	21,5	121,6	4,9	3,4%	4,8
Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC	921	418	62,8	355,7	14,2	9,9%	14,2
Val d'anast	2	VHBC	VDA	506	230	34,5	195,3	7,8	5,5%	7,8
Bourg des comptes	3	VHBC	GUICHEN	352	153	7,6	145,2	6,6	4,6%	6,6
Crevin	3	BPLC	BAIN	309	130	6,5	123,9	5,6	3,9%	5,6
Goven	3	VHBC	GUICHEN	457	199	9,9	188,7	8,6	6,0%	8,5
Guichen	3	VHBC	GUICHEN	426	185	9,3	175,6	8,0	5,0%	8,0
Baulon	4	VHBC	GUICHEN	183	76	0,0	76,3	4,2	3,0%	4,2
La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	58	24	0,0	24,0	1,3	0,9%	1,3
Bovel	4	VHBC	VDA	50	21	0,0	20,7	1,2	0,8%	1,1
Les Brulais	4	VHBC	VDA	45	19	0,0	18,6	1,0	0,7%	1,0
Chanteloup	4	BPLC	BAIN	154	64	0,0	64,3	3,6	2,5%	3,6
La Chapelle-Bouëxic	4	VHBC	VDA	126	52	0,0	52,4	2,9	2,0%	2,9
Comblessac	4	VHBC	VDA	58	24	0,0	24,0	1,3	0,9%	1,3
La Couyère	4	BPLC	BAIN	38	16	0,0	15,8	0,9	0,6%	1,0
La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY	117	49	0,0	48,7	2,7	1,9%	2,7
Ercé-en-Lamée	4	BPLC	BAIN	128	53	0,0	53,4	3,0	2,1%	3,0
Lalleu	4	BPLC	BAIN	47	19	0,0	19,4	1,1	0,8%	1,1
Lassy	4	VHBC	GUICHEN	148	62	0,0	61,7	3,4	2,4%	3,4
Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	56	23	0,0	23,2	1,3	0,9%	1,3
Loutehel	4	VHBC	VDA	20	8	0,0	8,5	0,5	0,3%	0,4
Mernel	4	VHBC	VDA	84	35	0,0	35,0	1,9	1,4%	1,9
La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN	85	35	0,0	35,4	2,0	1,4%	2,0
Pancé	4	BPLC	BAIN	100	42	0,0	41,7	2,3	1,6%	2,3
Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN	74	31	0,0	30,8	1,7	1,2%	1,7
Plechatel	4	BPLC	BAIN	232	97	0,0	96,8	5,4	3,8%	5,4
Poligné	4	BPLC	BAIN	101	42	0,0	42,2	2,3	1,6%	2,3
Sainte-Anne-sur-Vilaine	4	BPLC	GD-FOUGERAY	86	36	0,0	36,0	2,0	1,4%	2,0
Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	90	37	0,0	37,3	2,1	1,4%	2,1
Saint-Séglin	4	VHBC	VDA	49	20	0,0	20,4	1,1	0,8%	1,1
Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN	152	64	0,0	63,5	3,5	2,5%	3,5
Saint-Sulpice-des-Landes	4	BPLC	GD-FOUGERAY	70	29	0,0	29,3	1,6	1,1%	1,6
Saulnières	4	BPLC	BAIN	66	28	0,0	27,6	1,5	1,1%	1,5
Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	93	39	0,0	38,7	2,1	1,5%	2,1
Tellay	4	BPLC	BAIN	90	37	0,0	37,4	2,1	1,5%	2,1
Tresbœuf	4	BPLC	BAIN	104	43	0,0	43,1	2,4	1,7%	2,4

Besoins en logements entre 2031 et 2041

ID : 035-253514707-

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2031-2041	Besoins de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie
insee_5	nom_commune	polarite	epci	bassin_scot	gain_pop	logt_brut	logt_renov	logt_ext	surf_ext	ventilation	surf_ext_g
Vallons de Vilaine					8055	3691	1270	2420	89,0	99%	89,0
VHBC			VHBC		4844	2236	800	1436	50,9	57%	51,0
BPLC			BPLC		3211	1455	471	984	38,1	42%	38,0
Bassin de Bain				BAIN	2623	1186	387	799	31,0	35%	31,0
Bassin de Guichen				GUICHEN	2841	1306	478	828	29,4	33%	29,2
Bassin de Guipry-Messac				GUIPRY-MESSAC	1066	502	188	314	10,3	11%	10,2
Bassin de Grand-Fougeray				GD-FOUGERAY	588	269	84	185	7,1	8%	7,0
Bassin de Val d'Anast				VDA	937	428	134	294	11,2	12%	11,7
35012 Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN		953	454	227,0	227,0	5,7	6,3%	5,6
35126 Guichen	1	VHBC	GUICHEN		1124	535	267,5	267,5	6,7	7,4%	6,6
35124 Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY		315	150	60,0	89,9	2,7	3,0%	2,7
35176 Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC		921	438	175,4	263,1	8,0	8,9%	7,9
35168 Val d'anast	2	VHBC	VDA		506	241	96,3	144,4	4,4	4,5%	4,3
35033 Bourg des comptes	3	VHBC	GUICHEN		352	160	47,9	111,9	4,3	4,8%	4,3
35090 Crevin	3	BPLC	BAIN		300	136	40,9	95,4	3,7	4,1%	3,6
35123 Goven	3	VHBC	GUICHEN		457	208	62,3	145,3	5,6	6,2%	5,5
35127 Guichen	3	VHBC	GUICHEN		426	193	58,0	135,4	5,2	5,8%	5,2
35016 Baulon	4	VHBC	GUICHEN		183	80	15,9	63,7	2,9	3,2%	2,9
35030 La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN		58	25	5,0	20,1	0,9	1,0%	0,9
35035 Bovel	4	VHBC	VDA		50	22	4,3	17,3	0,8	0,9%	0,8
35046 Les Brulais	4	VHBC	VDA		45	19	3,9	15,5	0,7	0,8%	0,8
35054 Chanteloup	4	BPLC	BAIN		154	67	13,4	53,7	2,4	2,7%	2,4
35057 La Chapelle-Bouëxic	4	VHBC	VDA		126	55	10,9	43,8	2,0	2,2%	2,0
35084 Comblessac	4	VHBC	VDA		58	25	5,0	20,0	0,9	1,0%	0,9
35089 La Couyère	4	BPLC	BAIN		38	16	3,3	13,2	0,6	0,7%	0,8
35098 La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY		117	51	10,2	40,6	1,8	2,1%	1,8
35106 Ercé-en-Lamée	4	BPLC	BAIN		128	56	11,1	44,6	2,0	2,3%	2,0
35140 Lalleu	4	BPLC	BAIN		47	20	4,0	16,2	0,7	0,8%	0,8
35149 Lassy	4	VHBC	GUICHEN		148	64	12,9	51,5	2,3	2,6%	2,3
35155 Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC		56	24	4,8	19,3	0,9	1,0%	0,9
35160 Loutehel	4	VHBC	VDA		20	9	1,8	7,1	0,3	0,4%	0,4
35175 Mernel	4	VHBC	VDA		84	37	7,3	29,3	1,3	1,5%	1,3
35202 La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN		85	37	7,4	29,6	1,3	1,5%	1,3
35217 Pancé	4	BPLC	BAIN		100	43	8,7	34,8	1,6	1,8%	1,6
35218 Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN		74	32	6,4	25,7	1,2	1,3%	1,2
35221 Plechatel	4	BPLC	BAIN		232	101	20,2	80,8	3,7	4,1%	3,6
35231 Poligné	4	BPLC	BAIN		101	44	8,8	35,2	1,6	1,8%	1,6
35249 Sainte-Anne-sur-Vilaine	4	BPLC	GD-FOUGERAY		86	38	7,5	30,1	1,4	1,5%	1,4
35289 Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC		90	39	7,8	31,2	1,4	1,6%	1,4
35311 Saint-Séglin	4	VHBC	VDA		49	21	4,3	17,1	0,8	0,9%	0,8
35312 Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN		152	66	13,3	53,0	2,4	2,7%	2,4
35316 Saint-Sulpice-des-Landes	4	BPLC	GD-FOUGERAY		70	31	6,1	24,5	1,1	1,2%	1,1
35321 Saulnières	4	BPLC	BAIN		66	29	5,8	23,0	1,0	1,2%	1,0
35322 Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN		93	40	8,1	32,3	1,5	1,6%	1,5
35332 Tellay	4	BPLC	BAIN		90	39	7,8	31,3	1,4	1,6%	1,4
35343 Tresbœuf	4	BPLC	BAIN		104	45	9,0	36,0	1,6	1,8%	1,6

Besoins en logements entre 2041 et 2050

ID : 035-2535147

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2031-2041	Besoins de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie
Insee 5	nom commune	polarite	epci	bassin scot	gain pop.	logt. brut	logt. renouvel.	logt. ext.	surf. ext.	ventilatio	surf. ext.
	Vallons de Vilaine				5129	2479	1145	1335	40,7	95%	41,0
	VHBC		VHBC		3180	1547	729	819	24,1	56%	24,3
	BPLC		BPLC		1949	932	416	516	16,6	39%	16,7
	Bassin de Bain			BAIN	1580	754	340	414	13,4	31%	13,6
	Bassin de Guichen			GUICHEN	1846	893	428	465	13,8	32%	13,2
	Bassin de Guipry-Messac			GUIPRY-MESSAC	746	370	178	192	5,1	12%	5,1
	Bassin de Grand-Fougeray			GD-FOUGERAY	369	178	76	102	3,2	8%	3,1
	Bassin de Val d'Anast			VDA	588	284	122	162	5,1	12%	6,0
35012	Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN	696	348	208,9	139,2	2,8	6,5%	2,7
35126	Guichen	1	VHBC	GUICHEN	821	410	246,2	164,1	3,3	7,7%	3,1
35124	Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY	230	115	57,5	57,5	1,4	3,4%	1,4
35176	Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC	672	336	168,1	168,1	4,2	9,9%	4,0
35168	Val d'Anast	2	VHBC	VDA	369	185	92,3	92,3	2,3	5,4%	2,2
35033	Bourg des Comptes	3	VHBC	GUICHEN	222	106	42,4	63,5	2,1	5,0%	2,0
35090	Crevin	3	BPLC	BAIN	190	90	36,1	54,2	1,8	4,2%	1,7
35123	Goven	3	VHBC	GUICHEN	289	138	55,0	82,5	2,8	6,5%	2,6
35127	Guinnen	3	VHBC	GUICHEN	262	128	51,3	76,9	2,6	6,0%	2,4
35016	Baulon	4	VHBC	GUICHEN	93	42	12,7	29,6	1,2	2,8%	1,1
35030	La Bosse de Bretagne	4	BPLC	BAIN	29	13	4,0	9,3	0,4	0,9%	0,5
35035	Bovel	4	VHBC	VDA	25	11	3,4	8,0	0,3	0,8%	0,5
35046	Les Brulais	4	VHBC	VDA	23	10	3,1	7,2	0,3	0,7%	0,5
35054	Chanteloup	4	BPLC	BAIN	78	36	10,7	24,9	1,0	2,3%	1,0
35057	La Chapelle-Bouëxic	4	VHBC	VDA	64	29	8,7	20,3	0,8	1,9%	0,8
35084	Comblecar	4	VHBC	VDA	29	13	4,0	9,3	0,4	0,9%	0,5
35089	La Couyère	4	BPLC	BAIN	19	9	2,6	6,1	0,2	0,6%	0,3
35098	La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY	59	27	8,1	18,8	0,8	1,8%	0,7
35106	Erce-en-Lamée	4	BPLC	BAIN	65	30	8,9	20,7	0,8	1,9%	0,8
35140	Lalleu	4	BPLC	BAIN	24	11	3,2	7,5	0,3	0,7%	0,5
35149	Lassy	4	VHBC	GUICHEN	75	34	10,2	23,9	1,0	2,2%	0,9
35155	Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	28	13	3,8	9,0	0,4	0,8%	0,5
35160	Loutehel	4	VHBC	VDA	10	5	1,4	3,3	0,1	0,3%	0,5
35175	Mernel	4	VHBC	VDA	43	19	5,8	13,6	0,5	1,3%	0,52
35202	La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN	43	20	5,9	13,7	0,5	1,3%	0,52
35212	Pancé	4	BPLC	BAIN	51	23	6,9	16,1	0,6	1,5%	0,6
35218	Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN	38	17	5,1	11,9	0,48	1,1%	0,5
35221	Pléchâtel	4	BPLC	BAIN	118	54	16,1	37,5	1,5	3,5%	1,4
35231	Poligné	4	BPLC	BAIN	51	23	7,0	16,3	0,7	1,5%	0,6
35249	Sainte-Anne-sur-Vilaine	4	BPLC	GD-FOUGERAY	44	20	6,0	13,9	0,6	1,3%	0,53
35289	Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	45	21	6,2	14,5	0,6	1,4%	0,6
35311	Saint-Séglin	4	VHBC	VDA	25	11	3,4	7,9	0,3	0,7%	0,5
35312	Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN	77	35	10,5	24,6	1,0	2,3%	0,9
35316	Saint-Sulpice-des-Landes	4	BPLC	GD-FOUGERAY	36	16	4,9	11,4	0,45	1,1%	0,50
35321	Saulnières	4	BPLC	BAIN	34	15	4,6	10,7	0,4	1,0%	0,5
35322	Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	47	21	6,4	15,0	0,6	1,4%	0,6
35332	Tellay	4	BPLC	BAIN	46	21	6,2	14,5	0,6	1,4%	0,6
35343	Tresboëuf	4	BPLC	BAIN	52	24	7,2	16,7	0,7	1,6%	0,6

Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Projets d'envergure Vallons de Vilaine » :

Cf. Réponses du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « Qu'entend-t-on par projet d'envergure ? » ; « Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics » ; « Sur les clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure ».

Sur la limitation stricte de l'artificialisation

Cf. Réponse du Syndicat mixte à l'observation n°2.

Sur la stratégie territorialisée foncière permettant d'estimer les besoins en foncier en matière d'habitat (Région Bretagne)

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Habitat et équipements » ; « Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la remarque de la Région qui aurait apprécié que le SCoT propose une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l'habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine ? »

Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics

Concernant le barreau routier Val d'Anast – Mernel : Le chiffre de 1,5 hectare retenu pour ce projet résulte directement des échanges qui ont eu lieu avec les services du Département en amont de l'arrêt du projet de

SCoT. Toute consommation foncière excédentaire au-delà des 1,5 hectares initialement prévus devra être imputée sur les enveloppes foncières « habitat et équipement » des communes concernées, et non sur l'enveloppe dédiée aux « Projets d'envergure Vallons de Vilaine ».

Concernant la demande de regroupement des enveloppes foncières pour le projet commun de Centre d'exploitation routier / Centre d'incendie et de secours à Guignen : La demande sera bien intégrée dans la version définitive du document, conformément aux attentes exprimées.

Concernant le projet d'exploitation routier / Centre d'incendie et de secours à Bain-de-Bretagne : Il n'est pas envisagé, à ce stade, d'augmenter l'enveloppe foncière allouée au projet de Bain-de-Bretagne à 1 hectare. Comme pour le projet de contournement routier de Val d'Anast / Mernel, toute consommation foncière excédentaire au-delà des 1,5 hectares initialement prévus devra être imputée sur les enveloppes « habitat et équipement » de la commune concernée, et non sur l'enveloppe dédiée aux « Projets d'envergure Vallons de Vilaine ». Il est par ailleurs rappelé que le chiffre retenu pour ce projet est issu des échanges menés en amont avec les services du Département. Concernant la remarque sur l'identification de ce projet comme engendrant une consommation foncière, le Syndicat mixte précise que celle-ci n'est pas comptabilisée au regard des zones U/A/N des documents d'urbanisme en vigueur, mais selon le Mode d'occupation des sols de la région Bretagne.

Réponse à l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Insuffisance des surfaces dédiées au développement des zones d'activités économiques : La CCI réclame que ces surfaces économiques constituent au minimum 29 % de l'enveloppe totale artificialisable d'ENAF.	Le Syndicat mixte prend note de la demande de la CCI, qui réclame que les surfaces économiques représentent au minimum 29 % de l'enveloppe totale artificialisable d'ENAF, sur la base de la consommation d'ENAF pour l'économie entre 2011 et 2021, qui a effectivement représenté 29 % de la consommation totale du SCoT des Vallons de Vilaine. Le Syndicat mixte précise que le projet de SCoT repose sur une justification des besoins liés au développement économique, aboutissant à une enveloppe de 77 hectares entre 2021 et 2050 pour le développement économique, dont 44 hectares pour la période 2021/2031. Cette estimation des besoins a fait l'objet d'une large concertation avec les EPCI et communes membres, ce qui a permis de recenser les besoins réels en matière de zones économiques. Par ailleurs, la ventilation de l'enveloppe économique a fait l'objet d'une <u>délibération</u> au sein du Comité syndical le 27 mars 2024. Un travail de recensement des potentiels de densification mobilisables à court, moyen et long terme est actuellement mené par le Syndicat mixte dans les zones d'activités, à partir des études réalisées par les intercommunalités du territoire. D'après les premiers résultats, environ 52 hectares seraient mobilisables à court terme. En additionnant ces 52 hectares aux 77 hectares d'extensions prévues dans les zones d'activités économiques (ZAE) sur la période de vie du SCoT 2021-2050, le potentiel foncier total pour l'accueil d'entreprises s'élèverait à 129 hectares. Ce chiffre dépasse largement les 103,53 hectares correspondant à 29 % de l'enveloppe foncière du SCoT (357 x 0,29).

	De plus, il convient de rappeler que l'implantation d'entreprises, artisans ou industries doit être réalisée dans le respect des principes de réduction de l'artificialisation des sols. Aucune exemption ne peut être accordée à ce principe, comme le soulignent les avis de la MRAe ou de l'État sur la question. Enfin, le Syndicat mixte souligne que le développement économique ne devrait pas être envisagé uniquement au travers des zones d'activités économiques. Celui-ci doit également être réalisé au sein des zones urbaines, notamment à travers la revitalisation des centres-bourgs et les friches industrielles ou commerciales (Cf. Prescription n°1 : Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes).
La CCI demande la sanctuarisation des espaces économiques existant (ZAE) et leur compensation en cas de mutation ou mixité.	Le Syndicat mixte intégrera la demande dans le DOO.
La CCI demande la diminution par deux des mètres carrés commerciaux et favoriser les installations en centre-ville par l'absence de contrainte dans le DOO.	Cf. Réponse du Syndicat mixte à l'observation n°5 qui « demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »
La CCI demande l'allègement des contraintes architecturales et environnementales pour les parcelles commerciales de moins de 1000 m².	Le Syndicat mixte intégrera la demande dans le DOO.

Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC)

L'erreur évoquée dans l'avis de Bretagne Porte de Loire Communauté résulte d'une application incorrecte du taux de croissance démographique de la période 2021-2031 à la décennie 2031-2041. Or, le Projet d'aménagement stratégique (PAS) ainsi que le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) prévoient une diminution de la croissance démographique sur cette période. En conséquence, le nombre de logements à produire ainsi que les surfaces urbanisables sont légèrement surestimées pour 2031-2041.

L'erreur se situe dans la feuille « Logements 2031-2041 » du tableur Excel annexé au présent mémoire en réponse, au niveau de la colonne « Gain de population sur 10 ans 2031-2041 ».

En cliquant sur une ligne de cette colonne pour une commune donnée, on constate que la formule utilisée est la suivante :

=croiss_demo[@[pop_2031]]-croiss_demo[@[pop_2021]] ;

alors qu'elle aurait dû être :

=croiss_demo[@[pop_2041]]-croiss_demo[@[pop_2031]].

Cette erreur a entraîné une surestimation dans l'ensemble des colonnes dépendantes de ce calcul, notamment :

- « Besoin de logements sur 10 ans » ;
- « Renouvellement en extension » ;
- « Surface en extension » ;
- « Ventilation » ;
- « Surface en extension avec la garantie ».

En appliquant le bon taux de croissance, le gain de population entre 2031 et 2041 ne serait pas de 8 055 habitants, mais de 7 072. De même, le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat passe de 89 hectares à 76,5 hectares pour cette période.

La version corrigée du tableur Excel est également annexée au présent mémoire en réponse.

L'objectif de croissance démographique en pourcentage, tel qu'inscrit dans le PAS (« 1.2.a. Une croissance démographique territorialisée et progressive », page 13) et dans le DOO (« Prescription n°84 : Établir une offre de logement en adéquation avec le projet démographique », pages 58 et 59), n'est pas remis en cause par cette erreur.

Pôles	2021-2031	2031-2041	2041-2050
Pôle de bassin 1	1,2%	1%	0,8%
Pôle de bassin 2	1,2%	1%	0,8%
Pôle secondaire	1%	0,8%	0,6%
Pôle de proximité	0,8%	0,6%	0,4%

Concernant le PAS (également évoqué dans l'avis de Bretagne Porte de Loire Communauté), une autre erreur a été identifiée : il s'agit cette fois d'une sous-estimation du nombre de logements à produire. En réalité, ce ne sont pas 8 750 logements, mais 9 250 logements qui devraient être produits ou remis sur le marché pour répondre à la croissance démographique du territoire à l'horizon 2050. Cette coquille semble être davantage une erreur matérielle de rédaction qu'une erreur de formule, et son origine n'a pas été retrouvée.

Projet d'aménagement stratégique : 1.3.a. Objectif de création de logements :

« Pour répondre aux objectifs démographiques, il est nécessaire de créer ou de remettre sur le marché environ 8 750 logements d'ici 2050, soit une moyenne d'environ 350 logements par an. »

Sur l'introduction de mesures plus contraignantes pour limiter l'artificialisation (CLE)

Cf. Réponse du Syndicat mixte à l'observation n°2.

Questions de la commission d'enquête

- Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la remarque de la Région qui aurait apprécié que le SCoT propose une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l'habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Syndicat mixte précise qu'une évaluation des besoins en logements et en foncier à urbaniser a bien été réalisée. Cette estimation figure dans la Pièce 7 : Annexes à la justification des choix du dossier de SCoT arrêté. Elle est également évoquée dans les réponses précédentes du Syndicat mixte, notamment dans la réponse « 2.d - Sur la justification des extensions ».

Cette identification a permis de définir la stratégie en matière de renouvellement urbain et de densification, traduite dans les projets de PAS et de DOO.

Concernant une estimation plus précise du potentiel de densification pour chaque centre-bourg ou centre-ville, cela relève des documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi et cartes communales). Une telle approche à l'échelle du SCoT impliquerait des taux de renouvellement différenciés commune par commune, plutôt qu'en fonction de leur position dans l'armature urbaine. Cela dit, le projet de SCoT tient bien compte des spécificités des différentes typologies de communes, ce qui explique que les taux de renouvellement varient selon qu'il s'agisse de pôles de niveau 1, 2, secondaires ou de proximité.

Par ailleurs, le DOO du SCoT prévoit clairement que, avant toute extension urbaine, les communes et intercommunalités doivent mobiliser en priorité le potentiel de renouvellement et de densification, en suivant la logique de la séquence "Éviter – Réduire – Compenser". Cela est décliné dans les orientations suivantes :

- 3.1.1 : **Éviter** l'étalement urbain,
- 3.1.2 : **Réduire** la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050,
- 3.1.3 : **Compenser** l'artificialisation des sols.

Enfin, plusieurs prescriptions du DOO appuient cette logique, notamment :

- N°135 : Densifier prioritairement les espaces déjà urbanisés,
 - N°105 : Localiser préférentiellement les nouveaux logements dans les centralités urbaines et villageoises,
 - N°106 : Densifier également les tissus pavillonnaires.
- L'objectif de densité sur la période 2021-2031 est de 18 logements à l'hectare dans les pôles de proximité soit 2 logements à l'hectare de moins que l'objectif de densité fixé par le SRADDET. Est-ce qu'imposer 2 logements de plus à l'hectare modifierait la consommation foncière et à quelle hauteur ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'objectif 31.5 du SRADDET Bretagne – « Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol » – qu'il convient de « Viser, même si tous les territoires bretons ne peuvent développer la même densité, une densité minimale nette de 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de la Bretagne, avec des combinaisons de formes urbaines adaptées au paysage, aux enjeux environnementaux et aux spécificités des territoires. »

Cependant, cette densité de 20 logements/ha constitue un objectif régional global et non une règle applicable uniformément. D'ailleurs, le fascicule des règles du SRADDET ne décline pas cette densité comme une obligation à respecter. La règle I-8, « Réduction de la consommation foncière » de ce même document, demande simplement aux SCoT :

« Les SCoT font du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement de leur territoire. »

Les SCoT s'attachent à développer une stratégie de réduction globale de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, les SCoT fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis.

Ils s'assurent d'une cohérence dans les densités appliquées avec celle retenue dans les territoires voisins. »

Dans ce cadre, le projet de SCoT des Vallons de Vilaine prévoit, pour les pôles de proximité :

- 1 127 logements produits entre 2021 et 2031 pour 62,6 hectares consommés, soit 18 logements/ha ;
- 940 logements entre 2031 et 2041 pour 42,7 hectares, soit 22 logements/ha ;
- 437 logements entre 2041 et 2050 pour 17,4 hectares, soit 25 logements/ha.

Soit, au total, 2 504 logements sur 122,7 hectares, correspondant à une densité moyenne de 20,4 logements/ha en extension dans les pôles de proximité sur l'ensemble de la période 2021–2050.

En prenant en compte l'ensemble des pôles, la densité moyenne s'établit à 25,46 logements/ha (6 942 logements pour 272,6 hectares), bien au-delà du seuil de 20 logements/ha.

Cette densité n'est ni incompatible, ni contraire à l'objectif 31.5 du SRADDET, au titre des articles L131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme. Elle participe pleinement à la prise en compte des orientations régionales, dans un cadre où le SRADDET impose un rapport de prise en compte et de compatibilité, et non de conformité stricte, au SCoT.

En réponse à la question de la commission d'enquête, un relèvement de la densité à 20 logements/ha sur la période 2021–2031 impliquerait une réduction de la consommation foncière à 56,3 hectares pour les pôles de proximité (contre 62,6 hectares actuellement), soit un écart de 6,3 hectares. Toutefois, ce gain théorique ne nous semble pas justifier, au regard des enjeux de faisabilité et d'acceptabilité, un ajustement qui fragiliserait l'équilibre général du projet de SCoT.

- Sur les 191 ha à consommer sur la décennie 2021-2031, combien ont déjà été consommés ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Lors de l'arrêt du projet de SCoT, un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été réalisé pour la période allant d'août 2021 à juillet 2024. Ce bilan couvre l'ensemble des usages : habitat, équipements, activités économiques et projets d'envergure menés sur le territoire des Vallons de Vilaine. Il est présenté dans la pièce 6 du dossier de SCoT arrêté, intitulée Bilan et justification de la consommation d'espaces.

Cette estimation s'appuie sur un outil régional intitulé « Lizmap », basé sur le MOS foncier breton.

Les autorisations d'urbanisme entraînant ou non une consommation d'ENAF ont fait l'objet d'un retraitement par les agences d'urbanisme en Bretagne en se basant sur un croisement entre les données consolidées du MOS, des zonages et les autorisations d'urbanisme. Cet outil permet de connaître la consommation estimée d'ENAF en remontant les informations à 4 échelles :

- La consommation d'une opération.
- La consommation cumulée sur la commune de l'opération.
- La consommation cumulée sur le périmètre de l'EPCI au sein duquel se trouve la commune.
- La consommation cumulée sur le périmètre du SCoT au sein duquel se trouve la commune.

Commune	EPCI	Bassin	Surface consommée "estimation" (en hectares) entre juillet 2021 et août 2024	
Vallons de Vilaine			98,19	
Bassin de Bain-de-Bretagne	BPLC	BAIN	33,35	57
Bain de Bretagne	BPLC	BAIN	10,65	
Crevin	BPLC	BAIN	2,61	
La Bosse-de-Bretagne	BPLC	BAIN	0,34	
Chanteloup	BPLC	BAIN	0,09	
La Couyère	BPLC	BAIN	0,54	
Ercé-en-Lamée	BPLC	BAIN	1,40	
Lalleu	BPLC	BAIN	1,20	
La Noë-Blanche	BPLC	BAIN	1,79	
Pancé	BPLC	BAIN	1,97	
Le Petit-Fougeray	BPLC	BAIN	1,86	
Pléchâtel	BPLC	BAIN	5,42	
Poligné	BPLC	BAIN	1,06	
Saulnières	BPLC	BAIN	1,91	
Le Sel-de-Bretagne	BPLC	BAIN	0,00	
Teillay	BPLC	BAIN	2,51	
Tresbœuf	BPLC	BAIN	0,00	
Bassin de Grand-Fougeray	BPLC	GD-FOUGERAY	7,99	
Grand-Fougeray	BPLC	GD-FOUGERAY	5,45	
La Dominelais	BPLC	GD-FOUGERAY	2,27	
Sainte-Anne-sur-Vilaine	BPLC	GD-FOUGERAY	0,27	
Saint-Sulpice-des-Landes	BPLC	GD-FOUGERAY	0,00	
Bassin de Guichen	VHBC	GUICHEN	22,31	
Guichen	VHBC	GUICHEN	13,19	
Bourg des comptes	VHBC	GUICHEN	0,96	
Goven	VHBC	GUICHEN	5,08	
Guignen	VHBC	GUICHEN	1,00	
Baulon	VHBC	GUICHEN	0,75	
Lassy	VHBC	GUICHEN	0,87	
Saint-Senoux	VHBC	GUICHEN	0,46	
Bassin de Guipry-Messac	VHBC	GUIPRY-MESSAC	12,32	
Guipry-Messac	VHBC	GUIPRY-MESSAC	2,78	
Lohéac	VHBC	GUIPRY-MESSAC	9,54	
Saint-Malo-de-Phily	VHBC	GUIPRY-MESSAC	0,00	
Bassin de Val d'Anast	VHBC	VDA	22,22	
Val d'Anast	VHBC	VDA	5,69	
Bovel	VHBC	VDA	6,49	
Les Brulais	VHBC	VDA	0,06	
La Chapelle-Bouëxic	VHBC	VDA	8,51	
Comblessac	VHBC	VDA	0,14	
Loutehel	VHBC	VDA	0,54	

Mernel	VHBC	VDA	0,00
Saint-Séglin	VHBC	VDA	0,79

- Le troisième paragraphe de la prescription n°146 relatif à la prise en compte de la surconsommation ou l'artificialisation constatée sur les enveloppes foncières... s'apparente à une « péréquation négative ». Sur quels critères autres que l'armature territoriale cette répartition sera-t-elle réalisée et à quelles échéances ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La prescription n°146 du DOO prévoit, en dernier recours, la possibilité de répartir à l'échelle du SCoT le reliquat de consommation foncière non compensée par un document d'urbanisme local. Ce mécanisme appelle les précisions suivantes de la part du Syndicat mixte :

La clause prévue au troisième paragraphe de la prescription n°146 transpose à l'échelle du SCoT une logique de régulation déjà à l'œuvre dans la loi. En effet, même si la loi Climat et résilience (articles 191 et suivants) n'impose pas explicitement une compensation entre SCoT, elle définit une trajectoire collective de réduction de la consommation foncière d'ici 2050, à l'échelle nationale, puis régionale et enfin interterritoriale.

Dans ce cadre, si un SCoT dépasse durablement son enveloppe d'artificialisation, il est probable que la responsabilité de respecter l'objectif global de la région incombe alors aux autres SCoT. Cette logique de solidarité foncière régionale s'imposera vraisemblablement dans les arbitrages de l'État, ou le cas échéant, par la jurisprudence administrative, afin d'assurer la trajectoire nationale d'une zéro artificialisation nette en 2050.

À l'échelle du SCoT des Vallons de Vilaine, la prescription n°146 n'a pas vocation à créer une péréquation automatique. Elle s'active uniquement en dernier recours, lorsque :

- Une commune ou une intercommunalité ne peut compenser localement une surconsommation constatée ;
- Les ajustements internes au document d'urbanisme ne permettent pas de rééquilibrer la trajectoire d'ici 2050.

Le mécanisme de répartition ne sera mobilisé qu'après un constat, et selon des critères objectifs, par exemple :

- L'armature territoriale ;
- La capacité réelle de densification ou de renaturation ;
- Les efforts déjà fournis en matière de sobriété foncière ;
- La dynamique démographique et le niveau d'attractivité du territoire.

La mise en œuvre du dispositif s'appuie sur le calendrier de suivi fixé par la loi :

- À l'échelle des communes et intercommunalités, la surconsommation sera constatée via les bilans triennaux ZAN ;
- À l'échelle du SCoT, les écarts à la trajectoire seront évalués lors de l'analyse des résultats à six ans, comme prévu par le Code de l'urbanisme.

Sur la base de ces constats, les élus du Syndicat mixte pourront alors :

- Maintenir le SCoT en vigueur s'ils jugent les écarts maîtrisables ;
- Ou bien engager une évolution du SCoT afin de réajuster les enveloppes, en répartissant la surconsommation éventuelle entre les autres collectivités du périmètre.

Enfin, en l'absence d'un mécanisme de régulation à l'échelle du SCoT, une surconsommation par certains territoires risquerait de remettre en cause la soutenabilité globale de la trajectoire du SCoT, voire régionale.

Une telle situation irait à l'encontre de l'esprit de la loi Climat et résilience, qui repose sur une responsabilité partagée à toutes les échelles.

- Qu'entend-t-on par projet d'envergure ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les 6° et 7° de l'article L141-8 du Code de l'urbanisme disposent que :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

(...)

6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L. 123-1 du présent code ou aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal. »

Par ailleurs, la loi du 20 juillet 2023 prévoit que la consommation d'espaces induite par les projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur est comptabilisée dans une enveloppe nationale spécifique de 12 500 hectares (pour la période 2021–2031), afin de ne pas impacter les trajectoires régionales ou locales.

Ainsi, trois catégories de projets d'envergure sont reconnues par le droit en vigueur :

1. Les projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur, déterminés par décret du ministre chargé de l'urbanisme. À ce jour, aucun projet de ce type n'est recensé sur le territoire du SCoT.
2. Les projets d'envergure régionale, identifiés sur proposition de la Conférence régionale de gouvernance ZAN (CRG ZAN) et adoptés par délibération du Conseil régional. Les discussions sont en cours pour établir cette liste.
3. Les projets d'envergure dits "Vallons de Vilaine", identifiés localement dans le DOO du SCoT arrêté, à la prescription n°141 : « Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des projets d'envergure « Vallons de Vilaine ». La liste de ces projets a été validée par délibération du Comité syndical du 27 mars 2024.

Les critères pour retenir les projets d'envergure « Vallons de Vilaine » ne sont pas détaillés dans le projet de SCoT arrêté. Le Syndicat mixte propose de modifier la prescription n°141 en intégrant la liste de critères ci-dessous :

« Afin de définir ce qui constitue un « projet d'envergure », les critères suivants sont retenus :

1. *Rayonnement supra-communal :*
 - *Les projets doivent avoir un impact au-delà des seules limites administratives des communes concernées, en influençant plusieurs communes ou zones géographiques voisines (bassins de vie par exemple).*
2. *Effet structurant pour le développement du territoire :*

- Les projets doivent jouer un rôle déterminant dans l'organisation du développement économique, urbain ou social du territoire.
3. Utilisation significative de l'espace foncier :
- Les projets doivent mobiliser une quantité importante d'espace foncier, justifiant leur envergure et leur capacité à structurer le territoire. »
- Pouvez préciser les prescriptions n°141 à 144 concernant la consommation foncière des projets d'envergures. Le quota de surface en extension pour des projets d'envergure identifiés, soulève la question du devenir de ces surfaces si les projets ne sont pas réalisés ou ne consomment pas l'espace prévu pour les décades suivantes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les prescriptions n°141 à 144 du DOO définissent un compte foncier spécifique à l'échelle du SCoT, destiné notamment à l'accueil des projets d'envergure "Vallons de Vilaine", comme précisé dans la réponse précédente du Syndicat mixte.

La prescription n°141 liste les projets d'envergure identifiés sur la période 2021–2031.

Les prescriptions n°142 à 144 actent une réduction progressive de l'enveloppe foncière dédiée à ces projets, conformément à la trajectoire ZAN, avec une division par deux à chaque décennie jusqu'en 2050.

Ainsi, l'enveloppe dédiée aux projets d'envergure "Vallons de Vilaine" est fixée comme suit :

- 4 hectares pour la période 2021–2031,
- 2 hectares pour 2031–2041,
- 1 hectare pour 2041–2050.

Concernant la périodicité des enveloppes, il est clair que le rythme opérationnel des projets ne coïncide pas toujours avec le calendrier décennal du SCoT. Ainsi, un projet identifié pour la période 2021–2031 pourrait en réalité n'être réalisé qu'après 2031. Cela ne le rend pas incompatible, de fait, avec les objectifs du SCoT, dès lors qu'il s'inscrit dans la trajectoire globale de consommation foncière du document.

En revanche, si sa réalisation intervient beaucoup plus tardivement (par exemple en toute fin de période 2050), il pourrait devenir moins cohérent avec les enveloppes et les priorités alors en vigueur.

En résumé, une souplesse d'application est possible, à condition que la cohérence globale du SCoT soit préservée. La faisabilité des projets d'envergure devra ainsi être appréciée au cas par cas, dans le cadre du contrôle de compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT.

4 . ARTICULATION ENTRE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET STRATEGIE D'HABITAT

Le projet démographique vise une croissance maîtrisée d'environ +0,8% par an jusqu'en 2050 (territorialisée et variable par décade). Cette projection démographique se traduit par l'accueil d'environ 21 000 habitants supplémentaires d'ici 2050 par rapport à 2021. L'objectif démographique repose sur une production de logements en renouvellement et en extension pour maintenir et accueillir la population.

Observations du public

- Observation n°3 registre dématérialisé : l'intervenant demande que le SCoT intègre une obligation pour les communes de prévoir des espaces ou des zones dédiées à l'accueil d'habitats réversibles ou légers. Face à l'ampleur de la crise du logement, il devient indispensable d'explorer de nouvelles formes d'habitat. La lutte contre le mal-logement constitue une priorité, et l'habitat réversible représente une solution innovante et pertinente. Il est donc essentiel que les communes se mobilisent pleinement en ce sens.
- Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant alerte sur la situation économique à venir, qui impactera directement le pouvoir d'achat des ménages. Dans ce contexte, répondre au déficit de logements abordables doit devenir une priorité. Il est ainsi proposé que le DOO impose aux communes l'intégration, dans leur PLU, de STECAL spécifiquement dédiés à l'habitat léger et réversible, sur la base d'un ordre de grandeur d'un habitat pour 200 habitants.

Réponse du maitre d'ouvrage :

Les observations n°3 et 4 suggèrent que le SCoT impose aux communes et intercommunalités de réserver des espaces dédiés à l'habitat léger ou réversible, notamment par la création de STECAL.

Le projet de SCoT, à travers la recommandation n°95 du DOO « *Favoriser les habitats légers* », invite déjà les documents d'urbanisme locaux et les PLH à permettre l'accueil de l'habitat léger, sous réserve de conditions équivalentes de localisation, d'accès à l'eau potable et de conformité à l'assainissement par rapport aux autres formes d'habitat.

Ainsi, il revient aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de traduire cette orientation dans leurs documents locaux, dans le respect du principe de compatibilité avec le SCoT.

Remarques des PPA

L'État et la MRAe soulignent une surestimation des besoins en logements et demandent une meilleure justification des hypothèses démographiques, une révision des calculs, ainsi que des objectifs chiffrés en logements abordables et une densification conforme au SRADDET. La CMA insiste sur l'importance de logements adaptés pour soutenir l'économie locale. Bretagne Porte de Loire Communauté signale une erreur de calcul sur la période 2031–2041 ayant gonflé artificiellement les besoins. La CLE rappelle que les projections doivent rester compatibles avec les capacités environnementales (eau et assainissement).

Réponses du maitre d'ouvrage :

Sur la surestimation des besoins en logements, une meilleure justification des hypothèses démographiques, une révision des calculs, des objectifs chiffrés en logements abordables et un taux de densification conforme au SRADDET

Sur la meilleure justification des hypothèses démographiques, la surestimation des besoins en logements, une révision des calculs

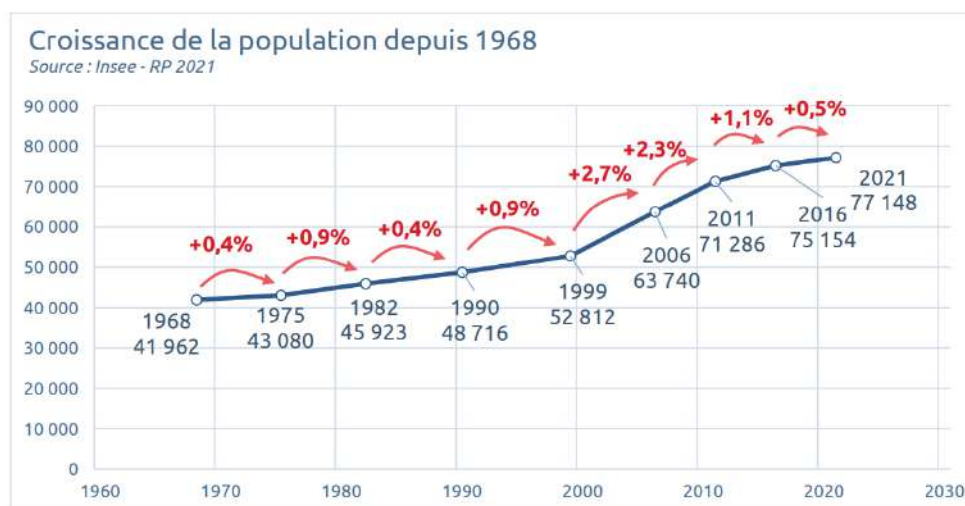
Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,8 % retenu dans le DOO du projet de SCoT correspond au scénario central des projections démographiques Omphale 2018-2050 produites par l'Insee. Le Syndicat mixte propose d'ajouter la mention dudit scénario dans la justification des choix et dans le DOO.

Si l'on observe un tassement récent des rythmes de croissance démographique (environ +0,5 % entre 2016 et 2021), cela ne doit pas occulter les dynamiques plus fortes observées sur le long terme, notamment :

- 2,3 % entre 2006 et 2011 ;
- 1,1 % entre 2011 et 2016.

Il convient donc d'analyser les tendances sur un pas de temps suffisamment long, et non uniquement sur les années récentes, pour éviter une sous-estimation structurelle des besoins.

Par ailleurs, ce scénario démographique est cohérent avec les orientations de long terme définies dans les PCAET adoptés récemment par les deux intercommunalités du territoire.



Sur les objectifs chiffrés en logements abordables

Cf. Réponse du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « Quelle réponse entendez-vous donner à la demande du préfet d'indiquer les objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques ? ».

Sur un taux de densification conforme au SRADDET

Cf. Réponse du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « L'objectif de densité sur la période 2021-2031 est de 18 logements à l'hectare dans les pôles de proximité soit 2 logements à l'hectare de moins que l'objectif de densité fixé par le SRADDET. Est-ce qu'imposer 2 logements de plus à l'hectare modifierait la consommation foncière et à quelle hauteur ? ».

Sur l'importance de logements adaptés pour soutenir l'économie locale (CMA)

L'objectif 1.3.B du PAS « Permettre un parcours résidentiel facilité » affirme en partie cette ambition : « *Proposer une offre adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des populations : jeunes actifs, familles, personnes en situation de handicap, personnes âgées, etc.* »

Le Syndicat mixte propose de compléter cet objectif comme suit :

« *Proposer une offre adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des populations : **apprentis et étudiants, jeunes actifs, jeunes ménages**, familles, personnes en situation de handicap, personnes âgées, etc.* »

En cohérence, le Syndicat mixte propose de modifier la **prescription n°86** du DOO : « Diversifier les typologies et tailles des logements adaptés au changement climatique » :

« Pour accompagner la stratégie économique, sociale et climatique du territoire, les programmes locaux de l'habitat et les documents d'urbanisme locaux définissent un projet de l'habitat proposant une offre diversifiée de typologies et de tailles de logements.

La production de logements portera prioritairement sur :

- Des logements d'une ou deux pièces, au sein d'unités d'habitat collectif, en locatif comme en accession à la propriété, pour répondre **aux besoins des apprentis, des étudiants et des jeunes ménages d'une à deux personnes, notamment les jeunes actifs.**
- Des logements, individuels ou collectifs, de trois ou quatre pièces, en locatif comme en accession, pour permettre le maintien des familles au cœur des polarités du territoire.
- Des logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées. »

Sur l'erreur de calcul sur la période 2031–2041 ayant gonflé artificiellement les besoins

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC) » ; « L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ? ».

Sur la compatibilité des projections avec les capacités environnementales du territoire (CLE)

Plusieurs PPA soulignent que la compatibilité des projections démographiques du SCoT avec les capacités environnementales du territoire – qu'on pourrait également qualifier de capacité d'accueil – pourrait être renforcée.

En premier lieu, le Syndicat mixte rappelle que le SCoT des Vallons de Vilaine n'est pas soumis aux dispositions de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, qui imposent aux seuls SCoT littoraux de déterminer les capacités d'accueil des espaces urbanisés. Néanmoins, sans transposer ces exigences au contexte des Vallons de Vilaine, la question de la compatibilité des objectifs du SCoT avec les capacités environnementales du territoire peut légitimement être posée et analysée, notamment à travers deux thématiques principales : l'assainissement et l'eau potable.

Sur l'assainissement

L'état initial de l'environnement (pages 45 et 46) met en évidence que plusieurs stations d'épuration du territoire fonctionnent à un taux de charge supérieur à 100 %, et présentent des non-conformités techniques ou de performance.

Il est vrai que des objectifs de croissance démographique et de production de logements sont fixés pour certaines communes concernées par ces insuffisances. Toutefois, le SCoT n'ouvre pas automatiquement de droits à urbaniser.

À ce titre, la prescription n°190 du DOO « Structurer le développement urbain en fonction des capacités des systèmes d'assainissement », encadre strictement les conditions de développement urbain :

« Les projets de développement urbain (renouvellement et extension) doivent :

- Justifier des capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées ;
- Justifier de la conformité des rejets des systèmes d'épuration sur au moins trois années consécutives ;

- Justifier de la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année, y compris en période d'étiage, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine ;
- Analyser la capacité des réseaux de collecte. »

En complément, la prescription n°191 précise clairement que :

« En cas de non-corrélation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes, l'accueil de population ou d'activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées par la prescription ci-avant. »

Autrement dit, sans travaux d'amélioration, une commune concernée ne pourra pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser dans son document d'urbanisme, ni approuver une carte communale ou une OAP de renouvellement entraînant un surcroît de population.

Sur la ressource en eau potable

L'état initial de l'environnement aborde le diagnostic de la ressource en eau potable des pages 38 à 42.

La compatibilité du projet de développement du SCoT avec la ressource en eau a été principalement analysée à travers l'estimation des besoins en eau à venir. En voici la démonstration (pages 77 et 78 de la Pièce 7a : Justification des choix) :

Calcul des besoins en eau projetés :

Actuellement, la consommation moyenne d'eau par habitant sur le territoire est estimée à 41 m³/an, selon les données du Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) d'Ille-et-Vilaine.

77 000 habitants × 41m³ / habitant / an = 3 157 000 m³ / an

Sur cette base, l'augmentation de 21 000 habitants pourrait générer des besoins supplémentaires de :

21 000 habitants × 41m³ / habitant / an = 861 000 m³ / an

En conséquence, la consommation totale projetée pour 2050 serait de :

77 000 habitants × 41m³ / habitant / an + 861 000 m³ / an = 4 018 000 m³ / an

Variables d'ajustement pour neutraliser l'impact démographique :

Pour que cette augmentation démographique n'entraîne pas d'accroissement de la consommation totale d'eau sur le territoire, il est nécessaire d'agir sur plusieurs leviers identifiés dans le Schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) d'Ille-et-Vilaine :

Réduction de la consommation moyenne par habitant :

- Encourager l'adoption d'équipements économes en eau (mousseurs, chasse d'eau double débit, etc.).
- Lancer des campagnes de sensibilisation aux éco-gestes.
- Mettre en place une tarification incitative pour modérer les consommations excessives.
- **Objectif : réduire la consommation moyenne par habitant de 41 m³/an à 32 m³/an, ce qui permettrait une baisse significative des besoins totaux.**

Amélioration des rendements du réseau :

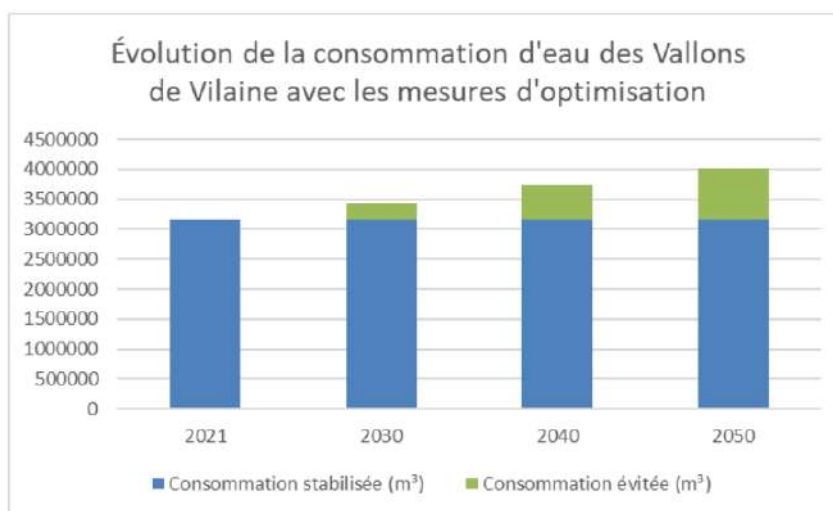
- Réduire les pertes par des investissements dans le renouvellement et la modernisation des infrastructures.
- Maintenir le rendement primaire du réseau à un niveau optimal de 87 % ou plus, conformément aux objectifs départementaux.
- Maîtrise des consommations des gros utilisateurs.
- Limiter la consommation des gros consommateurs (industries, équipements publics) en encourageant l'optimisation des processus industriels et l'utilisation d'eau recyclée.
- Maintenir les consommations industrielles à leur niveau de 2021.

Valorisation des ressources alternatives :

- Développer la récupération des eaux pluviales pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, etc.).
- Étudier la faisabilité de réutilisation des eaux usées traitées (REUT), notamment pour les usages industriels.

Vérification de la compatibilité avec les ressources disponibles :

Le Schéma départemental prévoit une capacité mobilisable en année normale de 81 à 89 millions de m³/an à l'horizon 2040, et de 56 millions de m³/an en deuxième année sèche consécutive. En intégrant les gains attendus des mesures d'économie et d'optimisation, la consommation totale du territoire pourrait être stabilisée autour de 3,157 millions de m³/an, soit environ 3,6 % de la capacité mobilisable en année normale.



Ainsi, même en cas de sécheresse, les besoins du territoire resteront compatibles avec les ressources disponibles, à condition de mettre en œuvre les actions identifiées.

En mobilisant les leviers de réduction des consommations domestiques et industrielles, en améliorant les performances du réseau et en valorisant des ressources alternatives, il est possible de garantir que l'évolution démographique du SCoT n'entraînera pas d'augmentation de la consommation totale d'eau par habitant sur le territoire. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les objectifs du Schéma départemental.

Questions de la commission d'enquête

- L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'erreur évoquée résulte d'une application incorrecte du taux de croissance démographique de la période 2021-2031 à la décennie 2031-2041 (Cf. Réponse du Syndicat mixte « Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC) » ; « L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ? ».).

Tout comme les surfaces urbanisables, le nombre de logements à produire est légèrement surestimé pour la période 2031-2041.

En appliquant le taux de croissance adéquat, le gain de population entre 2031 et 2041 ne serait pas de 8 055 habitants, mais de 7 072.

De même, le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat passe de 89 hectares à 76,5 hectares sur cette période.

Enfin, ce ne sont pas 9 698 logements, mais 9 256 qui doivent être produits ou remis sur le marché pour répondre à la croissance démographique du territoire à l'horizon 2050 - soit 443 logements en moins en raison de cette erreur de calcul.

- Quelle réponse entendez-vous donner à la demande du préfet d'indiquer les objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Au regard du 1° de l'article L.141-8 du Code de l'urbanisme, le Syndicat mixte propose :

- De décliner l'objectif de production de logements abordables par intercommunalité, par décennie, au sein du DOO, en proportion de la production totale de logements, en s'appuyant sur les prescriptions n°84, 85 et 86 ;
- De réaliser une cartographie de cet objectif et de l'intégrer dans le DOO.

S'agissant de la seconde partie de la demande de l'État, qui invite le SCoT à identifier précisément les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS), en accession sociale (PSLA) et en bail réel solidaire (BRS), il nous semble que cette demande dépasse la stricte exigence du Code de l'urbanisme. Elle relève surtout de la déclinaison opérationnelle de la stratégie du SCoT dans les PLH des intercommunalités, puis dans les documents d'urbanisme locaux, qui doivent être compatibles avec ces derniers. D'autant que la production de logements locatifs sociaux dépend largement des financements du département d'Ille-et-Vilaine, qui fixe lui-même la répartition qu'il souhaite par typologie (LLS, PSLA, BRS).

- Sur quels critères les taux de renouvellement urbain minimum ont-ils été établis ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les taux de renouvellement urbain minimum ont été établis sur la base de plusieurs critères :

- D'une part, en fonction des niveaux de polarité définis dans l'armature territoriale du SCoT, ce qui permet de différencier les taux selon les types de communes (pôles de proximité, secondaires, ou de niveaux 2 ou 1) ;
- D'autre part, en tenant compte de la viabilité économique des opérations de renouvellement urbain, généralement plus favorable dans les pôles urbains structurants (niveaux 1 et 2) que dans les communes rurales, où les coûts peuvent être plus élevés.

Les taux fixés pour la période 2021-2031 ont été actés par délibération du Comité syndical en date du 6 décembre 2023, à l'issue d'un travail entre les élus du syndicat mixte (scénario retenu).

Il convient de préciser qu'aucune étude du potentiel de densification des centre-bourgs n'a été réalisée à l'échelle du SCoT, cette analyse relevant, au titre du Code de l'urbanisme, de la compétence des documents d'urbanisme locaux (PLU(i) et cartes communales). Ces documents devront démontrer, lors de leur élaboration ou de leur révision, que les capacités de renouvellement et de densification des tissus existants, en particulier des centres-bourgs, ont été pleinement mobilisées avant toute ouverture à l'urbanisation nouvelle, dans le respect des enveloppes fixées par le SCoT.

En complément, Cf. Réponses précédentes du Syndicat mixte sur cette thématique.

- Pourquoi les pôles de proximité n'ont pas de taux de renouvellement minimum pour la période 2021-2031 ? Il semble qu'il y ait une erreur dans le 1er tableau de la prescription 85 au niveau des décades.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. Réponse du Syndicat mixte « Sur le renouvellement urbain ».

Effectivement, les dates des décennies sont identiques dans les trois dernières colonnes, alors qu'elles auraient dû être : Taux de renouvellement minimum 2021-2030 ; Taux de renouvellement minimum 2031-2040 ; Taux de renouvellement minimum 2041-2050. Le Syndicat mixte corrigera le tableau. Le Syndicat mixte corrigera la coquille.

5 . ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES

Le PAS vise un « territoire dynamique, ouvert et connecté » (Axe 1), équilibré et créateur d'emplois et de richesses en réponse à la croissance démographique pour limiter la « résidentialisation » du territoire. Il a pour objectif de proposer une « stratégie globale de développement économique ».

4- 1 Développement économique

Le projet vise à autoriser dans les secteurs urbains une mixité fonctionnelle, assurer la sobriété foncière des ZAE (44ha pour la période 2021-2031), favoriser leur densification, limiter la création de nouvelles ZAE (création ex nihilo interdite, utilisation des délaissés et des friches), encadrer leur intégration paysagère et environnementale, assurer leur accessibilité. Il établit une hiérarchisation des ZAE (parcs structurants, d'équilibre, de proximité) selon leur vocation et le territoire qu'ils desservent.

Observation du public

- Observation n°4 registre dématérialisé : l'intervenant a noté que la prescription n°81 du DOO parle d'un projet qualifié d'intérêt régional à la Dominelais. Bien que non écrit dans le DOO il pense qu'il s'agit de l'entreprise Séché. Il faudrait prévoir que d'autres projets, s'ils sont importants, puissent être reconnus comme régionaux, voir nationaux.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Syndicat mixte propose d'intégrer une prescription supplémentaire au DOO, rédigée comme suit :

« Prescription n°XX : Intégration des projets d'envergure régionale futurs

Le SCOT prend en compte la possibilité d'intégration de projets futurs présentant un caractère d'envergure régionale, nationale ou européenne.

Ces projets pourront être pris en compte, sous réserve que :

- Leur caractère d'envergure soit reconnu explicitement, soit par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Bretagne, soit par décret du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Ils soient compatibles avec les orientations générales et les objectifs du présent Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Leur intégration sera précisée, le cas échéant, dans un document d'urbanisme local (PLU(i), carte communale). »

Remarques des PPA

L'État appelle à un développement économique durable, fondé sur la valorisation des espaces existants, la sobriété foncière et la cohérence territoriale. Il demande des clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure. La CCI réclame 29 % de l'enveloppe ENAF pour l'économie, la sanctuarisation des ZAE et leur compensation en cas de mutation. La Chambre d'Agriculture pointe le manque de justification des 4 parcs d'activités projetés et demande de préserver les exploitations agricoles. La CMA soutient la reconquête des friches, la mixité fonctionnelle et une régulation de la logistique dans les ZAE. La MRAe demande une justification chiffrée des besoins économiques et une meilleure identification des zones d'activités.

Sur les clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Recommandation 1 : P5, préciser les critères justifiant la hiérarchisation des parcs d'activités, en particulier des parcs structurants La Corbinière Nord à Goven, La Maffay à Bourges-Comptes, et justifier la catégorie des parcs potentiels (Chanteloup, Pont Robert, La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes).	Le Syndicat mixte précisera les critères justifiant la hiérarchisation des parcs d'activités avant l'approbation du SCOT.
Recommandation 2 : P5, définir des critères différenciés d'accueil d'entreprises (types d'activités, de filières, d'emplois privilégiés, nombre d'emplois / ha selon les parcs, approche économie circulaire, logique pôle d'excellence...).	Le Syndicat mixte définira les critères différenciés d'accueil d'entreprises avant l'approbation du SCOT.
Demande 33 : P141, fixer des critères permettant de définir ce qui relève ou non d'un projet	Cf. En complément, réponses du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « Qu'entend-t-on par projet d'envergure ? » ;

d'envergure, a minima avec un rayonnement supra communal. À ce titre, le projet du barreau de contournement de Val d'Anast ne semble pas à priori relever d'un projet d'envergure et devrait par conséquent être imputé aux communes concernées par le projet s'il devait être mis en œuvre.	« Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics ». L'ensemble des projets identifiés dans le SCoT ont un rayonnement supra-communal, que ce soit pour un CIS ou un crématorium. Par exemple, tous les CIS du territoire interviennent dans plusieurs communes à la fois, et parfois même au-delà des Vallons de Vilaine. La nécessité de créer de nouveaux CIS est par ailleurs nécessaire au regard de l'accroissement du risque incendie sur le territoire. Concernant le crématorium, les Vallons de Vilaine en sont sous-dotés (deux seulement à Val d'Anast et Guichen actuellement). Ceux-ci servent généralement bien au-delà des seules limites administratives du périmètre du SCoT. Enfin, concernant le contournement routier de Val d'Anast - Mernel, ce projet répond à des enjeux supra-communaux avérés : - Le centre-bourg de Val d'Anast subit un trafic élevé, avec 3 000 à 4 000 véhicules par jour sur la RD65 et 2 000 à 3 000 sur la RD772. - La part importante de poids lourds entraîne des nuisances, des risques pour la sécurité et des difficultés de circulation. Cette situation concerne également Mernel, où le trafic se reporte rue sur l'Étang et impacte les riverains. - Le projet vise à dévier le trafic de transit, en particulier celui des poids lourds, hors du centre-bourg. Il contribue à sécuriser les déplacements des piétons, des cyclistes, des élèves et des habitants qui fréquentent le cœur de bourg. Il s'inscrit dans la continuité des travaux de requalification menés en 2024. - Ce barreau figure dans le Plan Mobilités 2025 du Département d'Ille-et-Vilaine, qui l'identifie comme une infrastructure prioritaire, associée à la création d'une liaison cyclable entre Val d'Anast et Mernel. - Entre décembre 2024 et avril 2025, le Département a organisé une concertation avec les riverains, les agriculteurs et le public. Plus de 200 contributions ont été recueillies, ce qui a permis de valider l'utilité du projet tout en ajustant le tracé pour réduire les impacts sur l'environnement et l'agriculture. - Des études sur l'environnement et le trafic ont été réalisées. Le projet appliquera la séquence Éviter-Réduire-Compenser. Ce projet routier est le seul inscrit au SCoT et bénéficie déjà d'un engagement départemental. Son emprise reste limitée, à 1,5 hectares dans le SCoT. Ces éléments justifient sa prise en compte dans l'enveloppe « Vallons de Vilaine ».

	Le Syndicat mixte met à la disposition de la commission d'enquête en pièce jointe du présent mémoire en réponse : - Le dossier de concertation dudit contournement routier ; - Le compte-rendu du copil n°3 (mars 2025) sur les études et l'assistance à la concertation RD 65/772 du barreau nord-est de Val d'Anast/Mernel. Loi ZAN M. SAILLENFEST apporte plusieurs précisions concernant la loi ZAN : ▪ Il est nécessaire de prendre en compte la surface qui est consommée et non seulement imperméabilisée. ▪ L'Etat ne considère pas le projet comme un projet d'envergure intercommunale, mais plutôt comme un projet communal. Ce projet ne présente pas d'intérêt au niveau du bassin de vie élargi (et non uniquement celui de Mernel et de Val d'Anast). ▪ L'enveloppe communautaire allouée au projet pourrait être redirigée vers l'enveloppe communale. ➢ M. LENFANT souligne que le Département intervient sur ce projet dont l'enjeu n'est pas seulement local, il est bien départemental car il concerne des routes départementales de transit (RD65, RD48, RD772). ▪ L'enquête publique du SCOT devrait débiter avant l'été. M. MORAZIN rappelle que l'enveloppe foncière allouée au projet dans le SCOT est de 1,5 ha. ➢ M. VERDAGE précise que cette enveloppe sera dépassée, dès lors qu'un barreau complet est choisi (2,2 à 3,0 ha selon la variante nord retenue). M. MORAZIN interroge sur la possibilité de transférer à la seule commune de Val d'Anast le surplus de l'enveloppe ZAN de 1,5 ha dédié au projet. Une interrogation reste concernant les surfaces imperméabilisées à prendre en compte (exemple : les talus). ➢ M. SAILLENFEST invite à prendre contact avec la Région pour les deux points précédents. Extrait du compte-rendu du copil n°3 (mars 2025) sur les études et l'assistance à la concertation RD 65/772 du barreau nord-est de Val d'Anast/Mernel (page 4/8).

Réponse à l'avis de la Chambre du commerce et de l'industrie (CCI)

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Réponse à l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine ».

Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture

Cf. Réponses du Syndicat mixte ci-après « Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine » ; « Sur les acquisitions foncières par les collectivités à la suite des opérations de renaturation » ; « Réponse à la remarque de la Chambre d'agriculture (sur la réduction des pollutions) ».

Réponse aux réserves de l'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
(Réserve) Concernant la vente directe de produits agricoles : La vente directe de produits agricoles, réalisée sur le lieu de production, correspond à des achats alimentaires du quotidien. La proposition d'implanter ces locaux hors des zones commerciales préférentielles risque de favoriser la	Le Syndicat mixte : - N'envisage pas d'interdire ces implantations en dehors des centralités. - Précise que seuls les locaux de moins de 70 m² de surface de vente seraient autorisés dans le DOO actuel.

dispersion de l'offre alimentaire de proximité. La CMA suggère plutôt d'interdire ces implantations en dehors des zones centrales et de favoriser la création d'espaces de vente mutualisés en centralité, ce qui sera plus cohérent avec l'objectif du SCoT de renforcement des centralités.	- Souligne par ailleurs que, dans les faits, certains agriculteurs continueront à vendre à la ferme, ce qui relève d'une pratique ancrée et difficilement encadrable par une telle prescription, qui serait donc peu suivie d'effets.
(Réserve) Interdire le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique déconnectés Concernant le développement commercial en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) déconnectés, il ne s'agit pas seulement de le limiter, mais bien de l'interdire afin de préserver les centralités. Par ailleurs, ces secteurs doivent être encouragés à accueillir d'autres fonctions économiques incompatibles avec l'habitat, telles que les activités productives et logistiques. De plus, la possibilité d'étendre, même de manière limitée les périmètres des SIP, pour permettre l'extension des bâtiments déjà existants entre en contradiction avec l'objectif de limiter le développement commercial en périphérie. Toute extension doit rester strictement encadrée pour éviter un étalement progressif qui viendrait fragiliser les centralités.	Le Syndicat mixte précise : - Que les extensions autorisées dans le SCoT sont strictement encadrées : elles ne peuvent excéder 20 % de la surface existante, sans possibilité de dépassement ni de cumul des extensions (Prescription n°22 du DOO « Commerce hors localisations préférentielles : définition et principes généraux »). - Que seul le secteur d'implantation périphérique de La Courtinais, à Guichen, est identifié comme « déconnecté » (Prescription n°35 du DOO « Identification des secteurs d'implantation périphérique »). - Qu'une seule enseigne commerciale est implantée dans ce SIP, et que celle-ci a déjà utilisé la possibilité d'extension de 20 % (travaux en cours). - Qu'en conséquence, au regard des éléments précédents, tout développement commercial est déjà interdit par le SCoT dans les SIP déconnectés.
(Réserve) Une surestimation des besoins en surfaces commerciales supplémentaires La prescription n°30 relatives aux capacités de développement commercial par bassin de vie, interroge, notamment sur l'ajout de 9 900 m² de surface de vente en alimentaire. Il est essentiel de préciser la répartition de cette enveloppe entre les différentes centralités et les SIP, afin d'éviter une concentration excessive en périphérie au détriment des centralités. De plus, l'augmentation de 35 800 m² de surface de vente pour le commerce non alimentaire pose question. Dans un contexte de transformation des modes de consommation marqué par la digitalisation des achats et une contraction des dépenses en non alimentaire (équipement de la personne notamment), il semble irréaliste de penser que cette enveloppe de surface de vente n'aura pas d'impact sur la zone de chalandise des différentes centralités. Plutôt que de développer une offre supplémentaire, il conviendrait de privilégier une	Cf. Réponse du Syndicat mixte ci-avant : « L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »

meilleure structuration et optimisation de l'offre existante.	

Questions de la commission d'enquête

- Une veille foncière et immobilière est-elle envisagée dans les ZAE et les centralités pour identifier les potentiels d'implantation d'artisans ?

Réponses du maître d'ouvrage :

Concernant Vallons de Haute-Bretagne Communauté :

Une première démarche d'observatoire a été mise en place dès 2023 afin de répondre à l'obligation de réaliser un inventaire des ZA (Loi Climat et Résilience). Cet inventaire a été présenté en conseil communautaire le 6 juillet 2023.

À la suite de cette 1^{ère} démarche, VHBC a déployé un observatoire en temps réel des ZA grâce au Système d'Informations Géographiques (SIG).

L'observatoire permet de suivre l'occupation du sol (OCS) de chaque ZA :

- Superficie de la ZA
- Superficie des bâtiments
- Coefficient d'emprise bâtie au sol « brut » (ratio superficie bâtiments/superficie ZA)
- Répartition de l'occupation du sol selon son usage :
 - Bâti
 - Imperméabilisé (sol artificialisé)
 - Perméable (sol partiellement altéré et/ou mis à nu ; souvent espace de stockage)
 - Végétalisé
 - Ouvrage de gestion
- Répartition de l'occupation du sol selon sa propriété :
 - Privée
 - Publique

Densité d'établissements à l'hectare

- Coefficient d'emprise bâtie au sol « net » (déduction des espaces non mobilisables comme les ouvrages de gestion des ZA)
- Vacance des locaux au titre de la CFE
- Taux de parcelles non bâties.

L'observatoire a vocation à être enrichi avec l'ajout de nouveaux indicateurs de suivi selon les besoins.

Une base de données identifiant les gisements fonciers en ZA qui pourraient constituer des potentiels de densification a été réalisée sur la base des critères ci-dessous :

- Espace perméable ou végétalisé => pas d'usage déjà en place, libre d'occupation
- Espace consommé au MOS => n'engendre pas une consommation d'ENAF
- Espace qui n'est pas de la voirie ou un ouvrage de gestion des ZA

Cette base de données a permis d'identifier **20 gisements potentiels**.

Les 20 gisements se situent dans **9 des 15 ZA de VHBC (Les Landes, Courbouton, Le Clos de la Barre, La Corbière, Valonia, Pelouaille, Les Biauces, La touche, Le Plat d'or).**

Ces 20 gisements ont ensuite été classés selon leur surface. La surface totale des gisements s'élève à 54 367,19 m² soit **5,4 ha.**

Catégorie par surface	Nombre de gisements
Inférieur à 400 m ²	1
De 400 à 1 000 m ²	3
De 1 000 à 1 500 m ²	5
De 1 500 à 3 000 m ²	4
De 3 000 à 6 000 m ²	5
Supérieur à 6 000 m ²	2
TOTAL	20

La ZA des Landes à Guichen compte le plus grand nombre de gisements avec 8 potentiels identifiés puis vient celle de Courbouton à Guipry-Messac avec 3 gisements.

Cette démarche s'inscrit dans une **stratégie plus globale de densification des ZA existantes** afin d'optimiser le foncier économique déjà existant, votée en conseil communautaire le 03/07/25 (annexe 1). En complément de la mise en place d'un observatoire et de la reconquête des gisements fonciers en ZA, cinq autres axes stratégiques ont été identifiés dans cette stratégie :

1. Lutter contre la vacance des locaux d'activités
2. Proposer un transfert du Droit de Préemption Urbain (DPU) dans les ZA
3. Réviser les permis d'aménager des ZA existantes
4. Être plus exigeant sur les entreprises qui s'implantent par la mise en œuvre d'un permis à points
5. Étudier la faisabilité de la mise en place du Bail À Construction.

Concernant Bretagne Porte de Loire Communauté :

En complément d'un inventaire annuel des ZAE, BPLC a déployé un service Locauthèque piloté par le service économie. Ce dispositif centralise les disponibilités foncières et immobilières à vocation économique sur l'ensemble du territoire communautaire, permettant de faciliter la mise en relation entre porteurs de projets et propriétaires.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision à venir du PLUiH, il est prévu d'intégrer une OAP thématique afin de faciliter l'installation d'artisans ne générant pas de nuisances en centralités, contribuant ainsi à un développement économique équilibré et à la dynamisation des centralités.

Concernant le SCoT des Vallons de Vilaine :

Le programme d'actions du SCoT prévoit la création d'un observatoire du foncier économique à l'échelle des Vallons de Vilaine (page 16) :

« En appui des inventaires des zones d'activités économiques réalisés par les intercommunalités, il est nécessaire de disposer d'une vision globale des fonciers à vocation économique pour permettre leur remobilisation par d'autres activités, leur réinvestissement et leur densification. »

Cet observatoire pourra distinguer les types de fonciers en fonction des activités à accueillir (notamment l'artisanat). En complément, le Syndicat mixte propose d'inclure dans cette action l'observation du foncier dans les centres-bourgs afin d'identifier les potentiels d'implantation des artisans.

- Dans le cadre de la densification des ZA, prévoyez-vous des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale soit respectée ?

Réponse du maitre d'ouvrage :

Le volet évaluation du SCoT intègre un tableau de bord d'indicateurs prévus, notamment, pour analyser les résultats de l'application du futur SCoT, au plus tard six ans après son approbation. Il n'était pas prévu initialement de prévoir des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale soit respectée au sein des ZAE.

Le Syndicat mixte compte tenir compte de cette demande en intégrant un indicateur sur la sous-destination des bâtiments autorisés au sein des ZAE dans l'évaluation. Cet indicateur servira lors du bilan à six ans du SCoT.

- Quels sont les critères de justification des 4 parcs potentiels alors que la création de ZAE ex nihilo est interdite ?

Réponse du maitre d'ouvrage :

En préambule, le Syndicat mixte réaffirme que seuls sont autorisés les ZAE ex-nihilo (ou parcs potentiels), qui étaient déjà inscrites dans le précédent SCoT.

Extrait du PAS :

« 1.6.c. Encadrer le développement des Zones d'activités économiques (ZAE)

La création ex-nihilo de ZAE, autres que celles prévues dans le SCoT opposable après sa modification en 2022, est interdite. »

Concernant Vallons de Haute Bretagne Communauté :

Dans le cadre de la révision du SCoT, un Comité de pilotage a été constitué à l'échelle de VHBC pour aborder ces différents enjeux et proposer une répartition de l'enveloppe des droits à consommer sur les parcs d'activités. Ce comité de pilotage s'est réuni à cinq reprises entre octobre 2023 et juillet 2024. Celui-ci est composé des commissions développement économique et aménagement de la collectivité et a été élargi à l'ensemble des maires et des conseillers communautaires lors de ses deux dernières séances.

Le SCoT fixe un cap basé sur plusieurs conditions :

- Veiller à respecter l'armature territoriale du SCoT afin de concourir à la fois :
 - à la compatibilité avec les objectifs de répartition de population, précisés dans les modalités de ventilation de l'enveloppe foncière à vocation Habitat-Equipement ;
 - au respect des différents bassins de vie dans un souci de cohérence et d'équilibre territorial.

- Veiller à la pluralité de typologie des ZAE (parcs structurants, d'équilibre ou de proximité) disposant d'un potentiel de développement pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins et attentes des acteurs économiques.
- D'exclure de cette liste de ZAE ; qui disposeraient d'un potentiel d'extension sur des ENAF ; :
 - o la création de nouvelle ZAE. Seules les ZAE listées dans le SCoT approuvé en 2019 sont éligibles.
 - o les extensions de STECAL à vocation économique

Au vu de cette trajectoire, les membres du comité de pilotage ont travaillé sur un tableau de répartition des parcs d'activités selon les critères suivants :

- **Inscription des opérations dans le DOO du SCOT 2019**
- **Répartition équilibrée de l'enveloppe en fonction du poids démographique de chaque bassin de vie**
- **Intégration des engagements déjà pris par VHBC**

Les différents parcs d'activités et notamment la zone d'activités Pont Robert à Lohéac, Courtinais Sud à Guichen et Bel Air à La Chapelle Bouëxic permettent de remplir ces critères.

ZA de Pont-Robert à Lohéac

Présentation du territoire de Lohéac

La commune de Lohéac dispose d'un parc d'activité dénommé « Les Biauces » d'une dimension modeste puisque sa superficie est de 11 294 m² soit 1,1 ha. L'ensemble des terrains de ce parc d'activité est vendu.

À ce jour, la communauté de communes ne dispose d'aucun terrain à vocation économique disponible à la vente sur la commune de Lohéac. La collectivité souhaite pouvoir remettre sur le marché un terrain privé occupé mais qui n'a qu'une vocation de stockage extérieur aujourd'hui.

Rappel du SCoT

Le SCoT des Vallons de Vilaine précédent a été modifié, prévoyait bien la création du parc d'activité de proximité « Pont-Robert » sur une surface de 2,5 ha.

Justification du projet

La commune de Lohéac se distingue par la présence d'un circuit de rallycross sur lequel des courses sont régulièrement organisées dont une épreuve du championnat de France chaque année début septembre. Il s'agit du 2^{ème} événement le plus important après les 24 h du Mans. La commune abrite également un musée de l'automobile. **Cette spécificité génère des demandes et des besoins d'installations d'activités économiques du domaine de la mécanique automobile.**

Les demandes d'implantation reçues ne peuvent être aujourd'hui honorées faute de terrains disponibles à la vente. En outre, les prospects déclinent les propositions de terrains à acquérir qui leur sont faites parmi les autres parcs d'activités gérés par VHBC car ils cherchent spécifiquement à s'implanter à Lohéac afin notamment de bénéficier de l'accès direct au circuit et à l'écosystème automobile.

Il apparaît donc un besoin d'aménagement d'une offre d'accueil d'entreprises à Lohéac. L'extension de l'actuel parc d'activité des Biauces a été étudiée mais ne peut pas se réaliser au vu des activités de l'association du rallycross. C'est pourquoi, un travail d'identification d'un autre site pour l'accueil d'entreprises à proximité de la zone actuelle a été réalisée

Intégration dans la stratégie d'aménagement des ZA de VHBC

Par délibération en conseil communautaire le 26 septembre 2024, VHBC a inscrit l'aménagement de la ZA de Pont-Robert à Lohéac sur une surface de 2,00 ha dans la programmation votée pour la période 2024-2031.

ZA La Courtinais Sud à Guichen

Présentation du territoire de Guichen

La commune de Guichen est le seul pôle de bassin de vie de niveau 1 présent sur le territoire de VHBC. Elle dispose actuellement de trois parcs d'activités :

- Les Landes
- La Courtinais
- Valonia-Launay.

Le parc d'activité des Landes a une vocation industrielle et d'accueil de PME et PMI. Tous les lots sont vendus. la communauté de communes a déjà réalisé une opération de densification concrétisée en 2021 et deux opérations de lutte contre la vacance en 2017 et 2025.

Le parc d'activité Valonia-Launay a une vocation commerciale et constitue le seul parc d'activité ayant cette vocation sur le territoire de VHBC.

Le parc d'activité de La Courtinais, d'une surface de 5,4 ha a vocation à accueillir les TPE et PME du territoire. Il accueille 23 établissements et regroupe 200 emplois aujourd'hui avec une perspective de 240 à moyen terme selon les projections de recrutement des entreprises actuellement présentes.

À ce jour, la communauté de communes a vendu tous les lots de ce parc d'activité. En outre, celui-ci ayant été aménagé dans une démarche précurseur dès 2015 d'optimisation du foncier, aucun gisement potentiel de densification n'a pu être identifié.

Justification du projet

De nombreuses demandes d'implantations sont reçu chaque année. Une vingtaine de demandes sont actuellement recensées et ne peuvent être honorées faute de terrains disponibles à la vente (annexe).

ZA Bel-Air à La Chapelle-Bouëxic

Présentation du territoire de La Chapelle-Bouëxic

La commune de La Chapelle-Bouëxic dispose actuellement d'un parc d'activité, dénommé Le Plat d'Or, d'une surface de 1,9 ha. Il accueille 4 entreprises. Ce parc d'activité se situe dans le tissu urbain de la commune, en proximité avec les quartiers d'habitation. Par conséquent, une extension de ce parc d'activité n'est pas possible.

Justification du projet

Le site de la ZA de Bel-Air est inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de la commune depuis 2013 sur une surface de 5,8 hectares. En effet, il a été identifié comme site stratégique

grâce à sa localisation le long de l'axe majeur que constitue la RD 776 reliant Guichen à Guer. Des études ont été réalisées en 2014 pour définir des scénarios d'aménagement selon l'état initial du site et de son environnement.

Intégration dans la stratégie d'aménagement des ZA 2024-2031

Par délibération en conseil communautaire le 26 septembre 2024, VHBC a inscrit l'aménagement de la ZA de Bel-Air à La Chapelle-Bouëxic sur une surface de 0,5 ha dans la programmation votée pour la période 2024-2031.

Concernant Bretagne Porte de Loire Communauté :

Un comité de pilotage a également été constitué sur BPLC pour accompagner la révision du SCoT et le développement économique.

ZA Chanteloup, La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes :

Ces parcs d'activités potentiels permettent de répondre à l'enjeu d'un maillage territorial en termes d'installation d'activités économiques. Le coût des déplacements et les zones de chalandise restreintes de certaines activités économiques, notamment artisanales et de services, nécessitent de proposer une offre d'installation sur l'ensemble du territoire et ce, de manière équilibrée.

De plus, sur BPLC, en 2023-2024, un travail de diagnostic des activités installées sur l'ensemble des 20 communes du territoire communautaire a été réalisé.

Ce diagnostic portait à la fois sur les activités en ZAE, sur les activités en centralités mais également sur les activités en campagne.

Il s'avère que les activités développées en campagnes sont très nombreuses, notamment dans les secteurs des services et du bâtiment.

Les parcs potentiels envisagés permettront de répondre au développement de ces activités installées en campagnes et qui, de par leurs nuisances engendrées (bruits, odeurs, déplacements réguliers, etc.), ne pourront pas s'installer en centralité.

4- 2 Développement commercial

Le projet précise les conditions de localisation des commerces, privilégie la densification des centralités, encadre les implantations commerciales en secteurs d'implantation périphérique (SIP) pour les commerces de format incompatible avec les centralités, évite le commerce dans les espaces déconnectés de l'habitat, interdit tout nouveau SIP sur la durée de vie du SCoT.

Observations du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande d'interdire les bâtiments commerciaux à hauteur sous plafond disproportionnée.
- Observation n°5 registre dématérialisé : pour l'intervenant l'objectif du SCoT de redynamiser les centres-villes, est légitime et nécessaire. Toutefois, cet engagement se heurte à la réalité du terrain : les projets de grandes surfaces commerciales en périphérie continuent d'être facilités, fragilisant les centres-bourgs et contredisant les ambitions affichées.

Réponses du maître d'ouvrage aux observations n°2 et n°5 :

Le Syndicat mixte propose d'intégrer l'observation relative aux **hauteurs sous plafond disproportionnées** - sauf en cas de contrainte technique - au sein de la partie 1.3.4 « *Qualité architecturale et environnementale des secteurs d'implantation périphérique* », et plus particulièrement dans les prescriptions n°33 et 34.

L'objectif est de limiter les coûts de chauffage et de refroidissement, tout en évitant une esthétique ou une échelle inadaptée à l'environnement bâti environnant.

Concernant l'observation n°5, Cf. Réponse du Syndicat mixte ci-avant : « L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »

Remarques des PPA

L'État, la CMA et le Pays de Brocéliande demandent de limiter strictement le développement commercial dans les SIP non connectés à l'habitat, en privilégiant les centralités. La CCI et la CMA jugent les surfaces commerciales périphériques excessives et proposent de les réduire. L'ensemble des acteurs appelle à renforcer le commerce de proximité et à éviter les déséquilibres territoriaux. La commune de Guignen demande l'inscription explicite de la zone d'activité de La Roche Blanche comme secteur d'implantation périphérique dans le SCoT.

Limiter strictement le développement commercial dans les SIP non connectés à l'habitat

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Réponse aux réserves de l'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) ».

Surfaces commerciales périphériques excessives

Cf. Réponse du Syndicat mixte ci-avant : « L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »

Renforcer le commerce de proximité et à éviter les déséquilibres territoriaux

Il nous semble que c'est bien cet objectif que met en avant le DOO du SCoT, qui établit comme principe de privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce. En ce sens, il n'existe quasiment aucune contrainte à l'installation de commerces non soumis à CDAC (moins de 1 000 m² de surface de vente) dans ces espaces, que ce soit dans le DOO ou dans le DAACL. Ensuite, les commerces peuvent s'implanter dans les secteurs d'implantation préférentielle (SIP) connectés lorsqu'ils présentent un format incompatible avec les centralités, notamment une surface d'unité commerciale supérieure à 500 m² (surface de vente + surface de stockage + annexes).

En dehors de ces espaces, et au regard des éléments précités - notamment concernant les SIP déconnectés - toute implantation commerciale est, de fait, interdite par le SCoT.

Concernant les déséquilibres commerciaux territoriaux, le diagnostic territorial les identifie clairement à la partie 3.2 « L'activité commerciale », à partir de la page 91. En réponse, le DOO encadre strictement les nouvelles implantations commerciales, en particulier dans le bassin de vie de Bain-de-Bretagne, afin de contribuer à un rééquilibrage de l'offre entre les différents bassins de vie.

C'est également dans cette optique que le DOO fixe, pour chaque bassin de vie, un plafond de surface de vente à créer, de manière à maîtriser le développement commercial à l'échelle du territoire.

Inscription de la zone d'activité de La Roche Blanche comme secteur d'implantation périphérique dans le SCoT

Le Syndicat mixte précise que la zone d'activité de la Roche Blanche peut d'ores et déjà être considérée comme faisant partie d'un secteur d'implantation périphérique (SIP) connecté du SCoT, en l'occurrence celui où s'implantera le futur Leclerc de Guignen. Si cela permet une meilleure compréhension, le Syndicat mixte propose de repositionner ou de revoir la cartographie du SIP afin de la rendre plus lisible.

Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous préciser les conditions d'implantation du commerce dans les SIP connectés et déconnectés ?

SIP connectés (secteurs d'implantation périphérique connectés aux espaces d'habitat) :

- Surface minimale requise : seuls les commerces ayant une surface d'unité commerciale > 500 m² (surface de vente + stockage + annexes) sont autorisés
- Commerces autorisés en fonction de la fréquence d'achat : Achats hebdo. Supermarché ; Achats hebdo. Hypermarché ; Achats occasionnels lourds ; Achats occasionnels légers ; Achats exceptionnels.
- Pas de création de petits locaux (< 300 m² de surface de vente) sauf s'il est démontré qu'il n'existe plus de surfaces disponibles en centralité, selon 2 des 3 critères suivants :
 - Vacance commerciale inexistante
 - Inadaptation des locaux existants
 - Absence de projet de requalification à court terme (3 ans)

SIP déconnectés (secteurs sans continuité urbaine avec les espaces d'habitat) :

Implantations nouvelles strictement limitées :

- Seuls des projets d'extension limitée de bâtiments existants sont autorisés (20% max)
- Ces espaces ne sont pas des localisations préférentielles du commerce et leur rôle est résiduel (1 SIP uniquement identifié dans le SCoT)

Le Syndicat mixte propose d'ajouter un schéma synthétisant les conditions d'implantation du commerce au regard du DAACL.

- Comment garantissez-vous que les SIP ne nuisent pas au renforcement des activités commerciales situées en centralité ?

Le DOO du SCoT des Vallons de Vilaine intègre plusieurs garanties visant à éviter que les Secteurs d'implantation périphérique (SIP) ne concurrencent ou affaiblissent les centralités commerciales existantes :

- Le DOO affirme le principe de priorité donnée aux centralités comme localisations préférentielles du commerce. Les SIP ne peuvent accueillir que des formats commerciaux incompatibles avec les centralités, principalement en raison de leur taille supérieure à 500 m²
- Les implantations en SIP ne sont autorisées qu'à partir d'une surface d'unité commerciale > 500 m². La création de locaux de moins de 300 m² de surface de vente est interdite, sauf démonstration d'une impossibilité d'implantation en centralité (critères évoqués ci-avant).
- Dans les SIP déconnectés, le développement commercial y est strictement limité aux extensions ponctuelles de bâtiments existants. Aucun nouveau projet ne peut y être envisagé, ce qui écarte tout risque de concurrence avec les centralités.
- Les SIP connectés ont plutôt vocation à accueillir des formats commerciaux spécifiques (équipements de la maison, bricolage, meubles, etc.), qui ne trouvent pas leur place en centralité, et dont la

fréquence d'achat est faible. Leur implantation répond à une logique fonctionnelle, sans dilution de l'offre de proximité.

- Le DOO limite les créations de surfaces commerciales par type d'activité et par bassin de vie, ce qui garantit une maîtrise de la croissance commerciale globale et donc une préservation des équilibres territoriaux.
 - Les prescriptions n°33 et 34 du DOO imposent des exigences en matière d'accessibilité, de qualité architecturale, de performance énergétique et d'insertion paysagère pour les commerces de plus de 500 m².
- Des démarches ont-elles été mises en œuvre concernant l'implantation des SIP entre EPCI (complémentarité/concurrence) ?

Initialement, avant la réalisation du diagnostic dans le cadre de la révision du SCoT, aucune démarche spécifique n'avait été engagée entre les deux EPCI du territoire concernant l'implantation des SIP. La plupart des zones commerciales étaient déjà existantes.

Cependant, lors de la révision du SCoT, des réflexions ont bien été menées, non pas directement sur les localisations des SIP, mais plutôt sur les capacités de développement commercial de chacun d'eux. L'objectif étant de limiter l'évasion commerciale entre les territoires et de rééquilibrer l'offre entre Bain-de-Bretagne et les autres polarités commerciales.

Avec les territoires de SCoT voisins, des démarches ont également été engagées, notamment dans le cadre de l'InterSCoT de l'aire urbaine de Rennes. Une publication conjointe sur les principes d'un urbanisme commercial partagé a été publiée : https://www.audiar.org/wp-content/uploads/2024/01/01_interscot_principes-urbanisme-commercial.pdf

4-3 Logistique et transports de marchandises

Le projet intègre la logistique comme un volet essentiel pour le développement économique du territoire et l'encadre strictement pour en maîtriser les impacts en distinguant les types d'entrepôts selon leur taille (proximité, intermédiaires, urbains) et leur localisation autorisée. Il réserve les grandes surfaces aux sites stratégiques existants, oriente les nouvelles implantations, impose des conditions d'accessibilité (route, rail), recommande de favoriser la gestion du dernier kilomètre.

Remarques des PPA

L'État souhaite conditionner la logistique aux sites stratégiques existants. Le Département relève des incohérences et souhaite une clarification de la stratégie logistique. La CMA demande un encadrement strict de la logistique e-commerce et la SNCF Réseau plaide pour une logistique multimodale.

Cf. Réponses du Syndicat mixte aux questions de la commission d'enquête ci-dessous sur cette thématique.

Questions de la commission d'enquête

- Pourriez-vous clarifier les typologies d'entrepôts autorisés selon les zones et expliciter la définition des zones logistiques existantes par rapport aux ZAE ? Préciser ce qui est autorisé dans les SIP connectés et déconnectés et sur des nouveaux espaces non spatialisés. Est-ce compatible avec l'objectif du PAS de maîtriser le développement commercial en périphérie ?

Le SCoT des Vallons de Vilaine distingue l'organisation du commerce et de la logistique commerciale, avec des prescriptions différenciées selon les typologies de zones.

Typologies d'entrepôts et localisation :

Le SCoT identifie quatre catégories d'entrepôts en fonction de leur échelle logistique, de leur surface et de leur intensité de flux. Seuls les entrepôts intermédiaires (2 000 - 10 000 m²) et les entrepôts de proximité (1 000 - 2 000 m²), à vocation locale ou infrarégionale, relèvent des orientations commerciales du DAACL intégré au DOO. Ils peuvent être implantés :

- Dans les zones logistiques existantes (localisées dans les PLUi/PLU actuels) ;
- Et dans les secteurs d'implantation périphérique déconnectés (en l'occurrence, La Courtinais à Guichen, seul SIP déconnectés du SCoT).

Les entrepôts structurants et de grande envergure (au-delà de 10 000 m²), de vocation régionale ou interrégionale, relèvent quant à eux du volet économique du SCoT, et non de la stratégie commerciale. Leur localisation est restreinte à des zones logistiques spécifiques, compte tenu des flux lourds générés.

Le Syndicat mixte propose de préciser ces catégories en cohérence avec les termes de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme, notamment en harmonisant les notions de « zones logistiques existantes » et de « secteurs d'implantation privilégiés », pour renforcer la lisibilité réglementaire et la conformité juridique du DOO.

ZAE vs zones logistiques :

Les ZAE (zones d'activités économiques) constituent l'armature économique des Vallons de Vilaine, accueillant une diversité d'activités : artisanat, TPE/PME, services, etc. Certaines d'entre elles sont aussi définies comme zones logistiques, selon leur niveau d'accessibilité, leur position stratégique et leur compatibilité avec les flux de marchandises.

À ce titre, le SCoT propose une différenciation fonctionnelle, tout en favorisant la mutualisation des fonctions économiques, dans un objectif de sobriété foncière (densification, requalification, interdiction des créations ex nihilo).

SIP connectés et déconnectés :

- Les SIP connectés sont en continuité de l'enveloppe urbaine. Ils peuvent accueillir du commerce à partir de 500 m², sous conditions de mixité fonctionnelle et d'intégration urbaine.
- Les SIP déconnectés, en revanche, ne peuvent accueillir que des extensions limitées de bâtiments existants. Le SCoT vise leur recomposition progressive vers une meilleure accessibilité et un usage plus sobre.

Les SIP sont bien cartographiés dans le DOO (cf. page 31 du document arrêté) et font l'objet de prescriptions spécifiques. Toutefois, afin d'éviter toute confusion, notamment avec les « secteurs d'implantation privilégiés » logistiques (au sens du Code de l'urbanisme), le Syndicat mixte propose une clarification terminologique et cartographique dans la rédaction finale du DOO.

Compatibilité avec le PAS :

Les orientations du DOO SCoT nous semblent compatibles avec les finalités du PAS, notamment l'objectif « 1.6.g. Stratégie logistique ».

Le SCoT fixe des règles pour limiter les implantations commerciales en périphérie, encadrer strictement la logistique commerciale en fonction des besoins territoriaux et assurer une meilleure insertion urbaine, paysagère et environnementale des projets.

Des ajustements seront proposés lors de l'approbation pour renforcer la cohérence entre les prescriptions 36, 37 et 40, et assurer une traduction pleinement opérationnelle et conforme à l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme.

- Quelles sont les conditions spécifiques pour la création de nouveaux sites pour les entrepôts intermédiaires et de proximité ?

Les entrepôts intermédiaires (de 2 000 à 10 000 m²) et de proximité / plateforme de messagerie (1 000 à 2 000 m²) peuvent être implantés dans les zones logistiques identifiées à la prescription n°37 du SCoT. Leur implantation dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) déconnectés n'est possible qu'à titre dérogatoire, et exclusivement dans une logique de renouvellement urbain. En ce qui concerne les SIP connectés, seuls les entrepôts de moins de 2 000 m² (entrepôts de proximité ou plateformes de messagerie) peuvent y être autorisés.

Enfin, les entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité / plateforme de messagerie (soit les entrepôts de plus de 1000 m²) peuvent s'implanter sur de nouveaux espaces non spatialisés dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique à la date d'approbation du schéma de cohérence territoriale, à condition qu'ils soient connectés à la route et au rail.

- Ces conditions d'implantations ne risquent-elles pas une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole ?

Oui, des implantations entraînant une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole sont théoriquement possibles, mais uniquement dans un cadre très restreint, principalement en extension de sites existants et dans les secteurs explicitement identifiés par le SCoT. En l'état, le DAACL n'ouvre pas de possibilité large à la création de nouveaux sites logistiques. L'esprit du SCoT est de prioriser le réemploi, la densification et la reconversion plutôt que l'extension.

- Comment s'inscrit concrètement cette stratégie logistique par rapport aux territoires voisins, EPCI, département, Région ?

À l'échelle des EPCI membres, la réflexion sur la logistique commerciale a été construite conjointement avec les deux intercommunalités du territoire. Cela a permis de définir une approche des besoins logistiques locaux, des zones logistiques existantes et des conditions d'implantation.

Avec les territoires de SCoT voisins, des échanges ont eu lieu dans le cadre de l'interSCoT 35 (<https://www.audiar.org/publication/economie/la-logistique-du-bassin-rennais-a-lheure-du-zan/>).

De plus, un contrat de coopération a été mis en place à l'échelle du grand bassin de vie de Rennes. Il regroupe Rennes Métropole, les communautés d'agglomération de Dinan, Saint-Malo, Fougères, Vitre et Redon et 10 communautés de communes attenantes dont VHBC, soit 16 intercommunalités au total. Un travail de réflexion sur le foncier logistique a été mené à cette échelle depuis 2020.

Ces discussions ont permis d'identifier des enjeux communs, mais n'ont pas encore débouché à ce stade sur une déclinaison opérationnelle, par exemple sous la forme d'une enveloppe foncière logistique partagée ou d'une programmation coordonnée.

À l'échelle régionale, la stratégie logistique s'inscrit dans le cadre des travaux de la Conférence régionale de gouvernance ZAN (CRG ZAN), pilotée par la Région Bretagne. Les sites logistiques les plus vertueux – notamment en matière de réutilisation de friches ou de desserte ferroviaire – pourraient ainsi bénéficier de l'enveloppe dite des « projets d'envergure régionale » dans le cadre du pilotage de la trajectoire ZAN.

- Comment le SCoT prévoit-il d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, notamment les transports ferroviaires, pour accompagner le développement logistique ?

Le SCoT n'élabore pas de stratégie logistique ferroviaire en tant que telle. Il n'identifie pas de plateforme intermodale existante, ni de site logistique spécifiquement adossé à une infrastructure ferroviaire.

Toutefois, le DOO ouvre la possibilité encadrée d'implantation logistique sur de nouveaux sites non spatialisés, à condition expresse qu'ils soient connectés à la route **et au rail** (prescription n°40). Cette mesure vise principalement à encourager et préparer le cas échéant l'accueil de projets logistiques plus « vertueux ».

Enfin, les axes routiers structurants, en particulier les routes départementales à 2x2 voies (Rennes-Nantes ou Rennes-Redon) forment, actuellement, l'ossature logistique du territoire. Les zones logistiques existantes identifiées dans le DOO sont pour la plupart situées à proximité immédiate de ces infrastructures, ce qui permet une desserte efficace sans générer de trafic de transit dans les centralités (sauf à Val d'Anast / Guipry/Messac).

- Comment la distribution des marchandises en "dernier kilomètre" est-elle concrètement organisée et prévue dans les centralités de niveau 1 et 2 ?

Le SCoT ne prévoit pas d'organisation concrète ou opérationnelle de la logistique du dernier kilomètre dans les centralités de niveau 1 et 2.

Il formule une recommandation (n°39 du DOO), qui invite les documents d'urbanisme locaux à identifier des secteurs dédiés à la logistique de proximité au sein des tissus urbains denses. Ces secteurs pourraient accueillir des plateformes logistiques urbaines, dark stores, dark kitchens, à condition d'intégrer des solutions de stationnement pour les véhicules de livraison.

La mise en œuvre est laissée à l'initiative des EPCI ou communes dans leurs documents locaux d'urbanisme.

4-4 Développement touristique

Le projet vise à promouvoir un développement touristique local respectueux de l'environnement et en cohérence avec les caractéristiques locales. Cette approche s'articule autour de la valorisation du potentiel naturel et patrimonial, de la diversification de l'offre, et de la gestion responsable de l'espace.

Remarques des PPA

L'État et la Région recommandent d'encadrer la capacité d'accueil touristique et en parallèle mettre en place des mesures pour l'habitat des travailleurs dans le secteur du tourisme.

Concernant l'encadrement de la capacité d'accueil touristique, le DOO encourage un développement du tourisme dans une logique de sobriété foncière, en cohérence avec les capacités d'accueil locales et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. La diversification de l'offre touristique et la valorisation du potentiel touristique sont inscrites dans le DOO (cf. 1.5.1 et 1.5.2), tout en articulant le développement touristique avec la sobriété foncière et la prévention des risques (cf. 1.5.5). Le SCoT prévoit par ailleurs la nécessité de tenir compte des capacités des réseaux d'eau et d'assainissement dans les projets d'aménagement (prescriptions de la partie « Protection de la ressource en eau » (cf. 3.4.2 et 3.4.3)).

Concernant l'habitat des travailleurs du secteur touristique, le SCoT prévoit la diversification de l'offre de logement, en produisant plus de logements abordables pour répondre aux besoins des actifs, y compris saisonniers, du secteur touristique. Le DOO mentionne également la possibilité de développer des formes d'habitat léger ou temporaire (cf. 2.1.3 « Prévention de la vacance et habitats légers » et 2.1.2 « Mixité sociale et logements abordables »).

Questions de la commission d'enquête

- Comment le SCoT compte-t-il intégrer l'agritourisme dans sa stratégie de développement touristique ?

L'agritourisme est pris en compte dans le SCoT comme un levier de diversification économique et de valorisation des espaces agricoles.

Le DOO prévoit la diversification de la filière touristique (cf. 1.5.2) et le maintien des activités agricoles (cf. 1.4.2 et 1.4.4). Il intègre ainsi l'accueil à la ferme, les hébergements touristiques en milieu agricole et la vente directe comme composantes de l'offre touristique.

4-5 Développement des activités agricoles

Le projet s'inscrit dans une démarche de protection et de valorisation des espaces agricoles et forestiers, en cohérence avec les objectifs de la transition écologique et de la sécurité alimentaire locale. Les prescriptions de cette section soutiennent un modèle agricole résilient et un développement forestier durable.

Observation du public :

- Observation 1 registre de Guichen : l'intervenant constate que les activités agricoles liées à l'élevage sont essentielles pour le territoire et peuvent apporter des avantages à sa population (circuit court, consommation locale). Il n'est pas logique de les stigmatiser en présentant uniquement les effets négatifs liés à la production de méthane par les ruminants. Un renforcement de ce mode d'élevage en prairie est compatible avec l'augmentation des surfaces consacrées au maraîchage.

Le DOO ne stigmatise pas l'élevage, mais rappelle les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre des objectifs de transition climatique.

Le développement de l'élevage herbager et extensif est compatible avec les orientations du SCoT, notamment en lien avec le maintien des prairies permanentes, la préservation des sols et la qualité de l'eau. Ces pratiques contribuent à la réduction des émissions nettes, tout en assurant la production agricole locale.

Le SCoT soutient également le développement du maraîchage local, qui peut se développer en complément de l'élevage sur le territoire.

Remarques des PPA

La Chambre d'agriculture regrette l'absence de reconnaissance de l'agriculture comme objectif économique majeur du PAS. Elle critique un diagnostic agricole insuffisant, une vision réductrice axée sur le maraîchage, et l'absence de priorité donnée à la protection des filières existantes. Elle s'interroge sur la possibilité d'intervention du MO en matière de réaménagement foncier. La Région propose de développer des projets alimentaires territorialisés et de réserver des terres agricoles à fort potentiel à proximité des pôles urbains. La CMA suggère l'implantation de locaux mutualisés de vente directe de produits agricoles dans les centralités.

Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Vision négative de l'agriculture : Le diagnostic consacre 4 pages à l'activité agricole qui est pourtant une composante majeure du territoire en matière économique et spatiale. Ce diagnostic est composé de 6 cartographies et quelques commentaires brefs. Aucun élément ne pose les enjeux à venir pour l'agriculture sur le territoire des Vallons de Vilaine. L'activité agricole est en revanche régulièrement citée pour ses	Le Syndicat mixte prend note de l'observation et propose de compléter le diagnostic afin qu'il soit plus exhaustif, tout en soulignant que ce dernier a déjà été présenté à la Chambre d'agriculture et aux Syndicats agricoles avant l'arrêt du SCoT. Lors de cette réunion, la Chambre d'agriculture n'avait émis que peu de remarques sur le diagnostic.

effets sur l'environnement. Il en ressort que l'agriculture semble vue comme plutôt négative pour le territoire.	Il est précisé qu'une synthèse du diagnostic a été incluse dans la « Pièce 7a : Justification des choix », où sont abordés les atouts, faiblesses et enjeux à venir pour le secteur agricole. Des enjeux tels que "Soutenir la modernisation et la transition écologique de l'agriculture" ou encore "Préserver les terres agricoles face à l'urbanisation" y sont d'ores et déjà traités. Bien entendu, ces éléments peuvent être complétés ou affinés, mais il nous semble erroné d'affirmer qu'aucun élément dans le projet de SCoT ne pose les enjeux à venir pour l'agriculture sur le territoire des Vallons de Vilaine.
Absence de stratégie agricole claire : Le SCoT manque de déclinaison concrète et de stratégie globale pour le développement agricole, malgré sa mention dans certains objectifs. La sous-section 1.6 « Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, tertiaire, services, logistiques et touristique » du PAS cite l'agriculture dans son titre. Pour autant, aucune déclinaison agricole n'apparaît dans cet objectif.	Contrairement à ce que demande la CA avec insistance, le SCoT n'a pas l'obligation de décliner une « stratégie de développement agricole ». Il lui appartient de faire un exercice différent, plus proche d'une synthèse des intérêts en présence, en définissant des orientations dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent, reposant sur la complémentarité entre les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières (voir principe général d'équilibre et art. L. 141-4 CU). Cela étant, le Syndicat mixte propose d'ajouter une déclinaison supplémentaire à la sous-section évoquée par la Chambre d'agriculture dans le PAS. Il est à noter que le DOO intègre une partie dédiée de prescriptions et recommandations visant à décliner les orientations du PAS sur l'agriculture de manière opérationnelle, notamment dans le cadre de la sous-section « 1.4 Préservation et développement des activités agricoles et forestières. »
Protection insuffisante des outils de production : L'agriculture est traitée dans la section 2 « vers un territoire neutre en carbone, sobre et résilient », à la sous-section 2.5 « favoriser une alimentation saine et durable ». Le propos introductif de cette sous-section affirme que l'agriculture est une activité économique à part entière et trouve sa place sur tout le territoire. Son maintien passe par son développement, son renforcement [...]. Pour autant, si la réduction de la consommation foncière pour protéger les espaces agricoles est bien affirmée, la protection des outils de production existant n'apparaît pas comme une priorité politique.	La remarque de la CA est fondée au sens de l'article L.141-3 du CU. Il est cependant difficile d'identifier ce que la Chambre entend précisément par « outil de production », ce terme économique étant particulièrement large. Le Syndicat mixte propose de compléter le PAS afin d'affirmer clairement son souhait de protéger les outils de production agricoles existants.
Focalisation sur le maraîchage :	Le Syndicat mixte prend note de l'observation.

L'activité agricole est essentiellement abordée par le prisme du maraîchage dans le projet de SCoT.	Il est précisé que le terme "maraîchage" n'apparaît qu'une seule fois dans le PAS puis le DOO, dans le cadre de la "Prescription n°43". Par conséquent, il semble excessif de considérer que l'ensemble du projet agricole du SCoT soit axé sur cette activité. Cela étant, l'observation de la Chambre d'agriculture peut paraître assez juste en ce que même si le terme de « maraichage n'apparaît qu'une seule fois, aucun autre mode de production n'est développé ou mis en exergue dans le DOO (notamment la carte p. 41) ou le PAS. Le Syndicat mixte propose donc de compléter le DOO.
Prescription n°43 : Réaménagement et développement des exploitations agricoles : Si l'intention est plutôt positive : remédier aux impacts négatifs des projets d'aménagement par un réaménagement foncier, aucun outil n'est à la disposition de la collectivité, en dehors des grands projets déclenchant un aménagement foncier. De plus, la rédaction indique que ce réaménagement doit être favorable au maintien et au développement des exploitations concernées, notamment par : le regroupement des parcelles en herbe et prairies, l'installation d'une agriculture de proximité et la création d'espaces dédiés au maraîchage. Les deux derniers points semblent viser un autre objectif que celui initial de maintien et de développement des exploitations concernées par l'impact de l'aménagement. Cette prescription comporte donc 2 objectifs différents et ne trouve aucun outil de déploiement dans la planification.	Effectivement la prescription 43 traite de deux sujets distincts : - L'un concernant le réaménagement du foncier - L'autre concernant l'agriculture de proximité, etc. Le Syndicat mixte propose de clarifier sa dernière partie.
Prescription n°44 : Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains : Dans le propos introductif du PAS, il est précisé que le modèle agricole en place doit s'adapter à une proximité urbaine. Cela semble être traduit dans la prescription 44 du DOO qui prévoit la création d'une bande tampon arborée, boisée ou plantée de haies pyro-résistantes d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces de productions agricoles. Il est précisé que ces zones tampon ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement. Ces bandes sont des non espaces	Une haie pyro-résistante est une haie composée de végétaux spécifiquement choisis pour leur capacité à résister à la propagation du feu. Effectivement, la réalisation de ces bandes tampons sera effectuée dans le cadre de la réalisation des OAP situées en zone U ou AU (même s'il est précisé qu'une zone AU, par définition, se trouve initialement sur une zone A ou N dans un PLU, sinon il n'y a pas lieu de créer une zone à urbaniser). Toutefois, ces espaces pourront ne pas être considérés comme de la consommation foncière au titre du Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

puisque'il est stipulé qu'elles ne sont ni de l'espace consommé, ni de l'espace artificialisé. Il conviendra de préciser ce qu'est une haie pyro-resistante. Il conviendra d'indiquer clairement que ces bandes tampons sont dans les secteurs U et AU des PLU mais en aucun cas sur les zones A et N exploitées. Enfin, y permettre l'aménagement d'aires de jeux ou de cheminements piétonnier semble plutôt contraire à l'objectif de limiter les conflits d'usages par la création de ces bandes tampon.	
Recommandation n°46 : Déplacements des engins agricoles : La recommandation pourrait également faire référence à la charte Déplacements agricoles et voirie en Ile-et-Vilaine signée en 2023.	Le Syndicat mixte intégrera la demande de la Chambre d'agriculture.
Prescription n°47 : Friches agricoles : Le SCoT prévoit que les friches agricoles soient identifiées pour le potentiel de compensation de l'artificialisation par l'extension des zones d'habitat, d'activités ou d'équipements. Si finalement, après 2031, l'activité agricole intègre le dispositif du ZAN, les friches agricoles doivent prioritairement servir à alimenter le compteur agricole. Cette même prescription ouvre la possibilité d'une mutation vers d'autres usages économiques. Il est précisé que cette faculté doit rester exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation. Il conviendra de donner une définition de la friche agricole afin d'harmoniser les pratiques à l'échelle du territoire Vallons de Vilaine. Il conviendra également de proposer des critères d'identification de ces friches en reprenant a minima les éléments d'analyse proposés par la CDPENAF.	Il n'existe pas de définition légale de la « friche agricole », laquelle peut correspondre à une multitude de réalités. Qu'entend-on exactement ? Ne doit-on pas le limiter aux seuls bâtiments agricoles abandonnés ? Le Syndicat mixte émet une réserve sur le fait d'entrer dans une logique de définition, au risque de créer de fausses opérations de renaturation ou de minorer les ENAF existants.
Prescription n°103 : Privilégier le développement des centralités, limiter la densification des hameaux et stopper le mitage : La prescription définit trois types d'espaces pour organiser le développement de l'habitat. Le niveau intermédiaire, nommé « hameau constitué », autorise la densification, a priori, sans que les seuils prévus à la prescription 104 ne s'appliquent. Il conviendrait d'être plus précis sur ce point. Ces hameaux constitués sont, semble-t-il, ceux faisant l'objet d'un STECAL dans les PLU, PLUi en vigueur à la date d'approbation du SCoT. Aucun nouvel hameau ne pourra être désigné à partir de la	Le Syndicat mixte propose : - De préciser que la prescription n°106 du DOO s'applique également aux hameaux constitués susceptibles d'être densifiés. Cela permettra de s'assurer qu'ils soient inclus dans les objectifs de densité par hectare. - D'ajouter le critère proposé par la Chambre d'agriculture.

définition qui est donnée. Il conviendrait d'être plus clair sur ce point. La Chambre d'agriculture demande à ce que parmi les critères retenus pour définir ce qu'est un hameau constitué, la présence d'un bâtiment ou d'une installation agricole au sein ou à moins de 100 mètres des habitations soit retenue comme critères d'exclusion.	
Prescription n°4 et n°5 : « Limiter la création de nouvelles zones d'activités économiques » et « Localisation des zones d'activités économiques actuelles et futures » : La cartographie de localisation des ZAE actuelles et futures, prescription 5, fait apparaître 4 parcs potentiels sur les communes de Chanteloup, Lohéac, La Noë Blanche et Saint-Sulpice-des-Landes. En dehors de ces 4 parcs potentiels, aucun parc ex-nihilo ne pourra être prévu. Nous n'avons pas trouvé la justification de la planification de ces 4 parcs potentiels. De plus, la rédaction de la prescription 4 indiquant qu'il convient de privilégier l'utilisation de délaissés le long d'infrastructures récentes, des friches ou des sites en reconversion d'activités ou de tissus déjà urbanisés, laisse penser qu'un travail spécifique a été effectué pour identifier précisément des localisations, sans que ce travail ne soit traduit dans les différentes pièces du document. Il conviendra d'apporter plus de précision et de justification au maintien de ces parcs potentiels. En tout état de cause, aucun siège d'exploitation ne doit être bloqué dans son évolution par cette disposition.	Il y a en réalité cinq parc potentiel (La Courtinais Sud à Guichen en plus). Les 5 parcs potentiels identifiés dans le ScoT sont des zones d'activités pour lesquelles les intercommunalités du territoire ont déjà des projets établis et qui étaient déjà identifiés dans le précédent Schéma approuvé en 2019. Le projet de ScoT arrêté fixe comme principe qu'en dehors de ces 5 parcs identifiés, mais non réalisés à ce stade, aucun autre parc ne pourra être réalisé. Cette observation de la Chambre d'agriculture est traitée en lien avec la question de la commission d'enquête sur le sujet.
Prescription n°35 : Identification des secteurs d'implantation périphérique : Le ScoT prévoit le développement commercial prioritairement dans les centres-bourgs et centres villes. Pour les unités commerciales de plus de 500 m², des implantations limitrophes des parties agglomérées sont possibles. Des secteurs d'implantation périphériques sont identifiés à la prescription 35. Seul le secteur de la Courtinais, à Guichen est un SIP déconnecté. Situé à l'échangeur de la RD 177, ce secteur est occupé aujourd'hui par une zone à dominante artisanale. L'implantation de grandes surfaces commerciale à cet endroit ne peut se faire que par extension sur des terres agricoles. Comme nous l'avons déjà exprimé à plusieurs reprises et depuis de nombreuses années, nous	Le Syndicat mixte est également défavorable à toute nouvelle installation commerciale sur le secteur de la Courtinais, raison pour laquelle ce secteur est identifié comme un secteur d'implantation périphérique au titre de l'article L141-6 du Code de l'urbanisme. De plus, le DAACL limite toute extension des magasins à 20% de leur surface déjà existante (en l'occurrence, un seul magasin : un LIDL).

sommes défavorables à l'attribution d'une vocation commerciale sur ce site.	
Prescription n°147 : Compenser chaque mètre carré artificialisé à partir de 2050 : Dans le cadre de l'objectif ZAN, la renaturation doit s'entendre comme la désartificialisation de sols artificialisés et rendus soit à l'espace naturel, soit à l'espace agricole. Tel que rédigée, la prescription 147 doit être intégrée à la sous-section 3.2.	Le Syndicat mixte intégrera la prescription 147 à la sous-section 3.2. C'est en réalité déjà l'état du droit si l'on s'attache à l'objectif ZAN tel que prévu par l'art. 194 de la loi Climat et Résilience.
Prescriptions n°171 et n°173, ainsi que les recommandations n°174, n°175 et n°176 : Ces prescriptions et recommandations abordent la notion de renaturation en mélangeant la compensation ZAN et la reconquête de la biodiversité. La distinction doit être faite.	Le projet de SCoT hiérarchise (Prescription n°171) les projets de renaturation comme suit : - La stratégie de renaturation doit privilégier les projets visant un gain écologique substantiel, en favorisant la création ou la restauration d'habitats naturels, la reconstitution des continuités écologiques, et le renforcement des réservoirs de biodiversité. Les projets de renaturation réalisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, ou sur des surfaces déjà non artificialisées, bien qu'améliorant les fonctionnalités écologiques, ne peuvent être comptabilisés au titre du bilan surfacique du ZAN, car ils ne répondent pas aux critères de compensation de l'artificialisation des sols. - Un projet peut être intégré au bilan surfacique susmentionné s'il concerne une désimperméabilisation ou une réhabilitation d'espaces artificialisés dont la surface est égale ou supérieure à 2 500 m ² . Toutefois, un projet répondant aux objectifs « zéro artificialisation nette » uniquement du point de vue surfacique n'est pas à privilégier s'il ne présente pas un gain écologique suffisant.
Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation : Cette recommandation incite les collectivités à acquérir ou établir des emplacements réservés sur les espaces dédiés à la renaturation. A défaut d'acquisition, à mettre en œuvre des ORE, baux environnementaux ou baux emphytéotiques. Comment établir des baux sans être propriétaire du foncier ? La Chambre d'agriculture est défavorable à cette recommandation et à la multiplication des acquisitions foncières par les collectivités.	Le Syndicat mixte prend note de la remarque de la Chambre d'agriculture, tout en précisant que c'est bien pour cela que la « Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation » indique : « <i>Dans la mesure du possible, les collectivités sont encouragées à réaliser des acquisitions foncières des espaces dédiés à la renaturation. À cette fin, elles peuvent exercer leur droit de préemption ou établir des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques.</i> » En cas d'impossibilité d'acquérir le foncier, les collectivités sont incitées à mettre en œuvre des outils de sécurisation des espaces de renaturation sans acquisition, notamment par le biais d'obligations réelles environnementales (ORE), de baux ruraux environnementaux et de baux emphytéotiques.

	Par exemple, un ORE peut être établi entre le propriétaire d'un bien foncier et une collectivité publique (État, collectivité locale...), un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (association, fondation...), notamment si une collectivité a, pour tout ou partie, financé une opération de renaturation. Il semble d'autant plus logique de garantir la pérennité de ces opérations, notamment lorsque ce sont des fonds publics qui les financent.
Prescription n°162 : Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants : Cette prescription indique que les corridors écologiques entre têtes de bassins versants doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés. La notion de tête de bassin versant est difficile à définir, leur délimitation peut donner une superficie cumulée comprise entre 70 et 90% de la superficie totale d'un territoire. Quelle définition le SCoT donne-t-il de la tête de bassin versant ? Quelle application de cette prescription dans la planification règlementaire ?	Le Syndicat mixte intégrera au sein de la TVB la délimitation des têtes de bassins versants déterminées par la CLE du SAGE Vilaine.
Prescription n°164 : Protéger les espaces bocagers : Cette prescription portant sur la protection des espaces bocagers comporte le paragraphe suivant : <i>les créations de sièges d'exploitation nécessaires au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces [NDLR bocagers]</i>. Habituellement, le bocage est appréhendé en termes de linéaire. Aussi, qu'est-ce qu'un espace bocager ? De même, qu'est-ce qu'une activité agricole en lien avec le milieu ? La rédaction de cette prescription est peu claire.	Cette approche ne s'oppose pas à l'idée que les espaces bocagers soient également appréciés en termes de linéaire, mais intègre une vision plus globale des espaces qui les composent. Un espace bocager peut inclure non seulement des éléments linéaires (haies, talus) mais aussi des zones plus vastes dans lesquelles l'agriculture coexiste avec des fonctionnalités écologiques spécifiques (zones tampon, corridors écologiques, etc.). Concernant la question de l'activité agricole en lien avec le milieu, il s'agit d'une activité agricole qui prend en compte l'environnement spécifique des espaces bocagers et qui respecte leurs fonctions écologiques.
Prescription n°196 : Protection des périmètres de captage existants et futurs : Les périmètres de captages font l'objet d'arrêtés préfectoraux. Il n'est pas utile d'ajouter des contraintes supplémentaires par le biais des documents d'urbanisme en dehors des périmètres immédiats. De plus, les trois prescriptions concernant les captages et retenues d'eau potable font référence à des périmètres, réserves ou retenues connus ou	Il ne s'agit nullement d'ajouter des contraintes supplémentaires, mais simplement d'intégrer les arrêtés préfectoraux dans les documents d'urbanisme locaux, conformément à la demande de l'État et de la CLE du SAGE Vilaine.

futurs. Il paraît difficile d'établir des protections sur des éléments non encore stabilisés.	
Manque de clarté et rédaction du projet de SCoT : « Avec 218 prescriptions et 186 recommandations, parfois mal rédigées et ouvrant la porte à l'incompréhension ou à l'interprétation, le projet de SCoT pourrait rendre l'élaboration des PLU et PLUi difficile et juridiquement fragile. »	Le DOO du SCoT ne comporte pas « 218 prescriptions et 186 recommandations » (soit 404), mais bien 218 prescriptions et recommandations au total. Le Syndicat mixte reste naturellement ouvert à toute proposition constructive d'ajustement rédactionnel de nature à clarifier ou sécuriser la traduction du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.

Questions de la commission d'enquête

- De quels moyens juridiques disposent les communes pour favoriser l'implantation d'activités agricoles dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie de cette enveloppe ?

Les communes disposent de plusieurs outils juridiques pour favoriser l'implantation d'activités agricoles dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur PLU ou PLUi, elles peuvent :

- Classer des secteurs en zone agricole (zone A) ou naturelle (zone N) en périphérie, permettant le maintien ou l'installation d'activités agricoles.
 - Délimiter des zones à vocation agricole urbaine (au sein de la zone U) pour accueillir des projets de maraîchage ou d'agriculture urbaine en continuité avec le tissu bâti.
 - Créer des OAP à vocation agricole ou de jardinage dans l'enveloppe urbaine.
 - Mobiliser le droit de préemption urbain ou celui de la SAFER (via une convention) pour constituer des réserves foncières destinées à des projets agricoles.
 - Mettre en place des baux ruraux environnementaux ou des conventions d'occupation précaire sur des fonciers publics pour l'installation de projets agricoles.
- Pourquoi les débouchés d'une agriculture locale et nourricière ne sont pas évoqués du point de vue de la politique d'achat des collectivités locales, ni dans la déclinaison d'un projet alimentaire territorial ?

Le SCoT intègre la question des débouchés d'une agriculture locale et nourricière à travers ses orientations en faveur du développement des circuits courts et du renforcement des filières locales (cf. DOO 1.4.4 « Nouvelles filières et promotion des services alimentaires »).

Toutefois, le SCoT ne constitue pas le cadre juridique direct pour prescrire des politiques d'achat des collectivités, qui relèvent des compétences de chaque collectivité dans le cadre de leur commande publique.

De même, l'élaboration et la mise en œuvre d'un PAT relèvent d'une démarche spécifique, pilotée par les intercommunalités ou les syndicats mixtes, en articulation avec le SCoT.

6. MOBILITES

Le projet vise à réduire la dépendance à la voiture, à encourager les modes de transport actifs, et à renforcer l'accessibilité des services essentiels.

Observation du public

- Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant souligne que, sans contrainte imposée aux communes pour mobiliser du foncier agricole en vue de la réalisation d'aménagements cyclables, les objectifs de développement du vélo comme mode de déplacement resteront hors d'atteinte. Le vélo restera un loisir pour quelques-uns sans jamais devenir un véritable outil de mobilité quotidienne, notamment pour les trajets domicile-travail.

Le SCoT des Vallons de Vilaine fixe des objectifs de développement des mobilités actives, dont le vélo, comme mode de déplacement du quotidien, notamment pour les trajets domicile-travail, dans le cadre de ses orientations en matière de mobilité (cf. DOO « Politique de mobilité »).

Toutefois, le SCoT ne dispose pas de la compétence ni du cadre juridique permettant d'imposer aux communes des contraintes de mobilisation de foncier agricole pour la réalisation d'aménagements cyclables. Les communes et intercommunalités conservent la maîtrise de leur planification et de leur politique foncière, dans le respect des orientations du SCoT.

Le SCoT encourage néanmoins les collectivités à intégrer des liaisons cyclables dans leur stratégie de mobilité et dans les documents d'urbanisme, en cohérence avec les orientations en matière de transition et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces liaisons peuvent s'appuyer sur des emprises foncières disponibles, des acquisitions ou des conventions avec les propriétaires fonciers, en fonction des contextes locaux.

Remarques des PPA

L'État et la MRAe appellent à une mobilité multimodale coordonnée, sans nouvelles grandes infrastructures routières, mieux intégrée à l'urbanisme et à l'habitat. Le Département demande des réserves foncières pour projets routiers et de secours. La Chambre d'agriculture insiste sur la prise en compte des déplacements agricoles. La CCI et la CMA demandent une organisation territoriale optimisée, un recentrage des activités en centralité, et une logistique e-commerce encadrée. La Région Bretagne recommande de renforcer les aires de covoiturage. BPLC demande d'ajuster les règles de stationnement vélo. L'ARS insiste sur une mobilité inclusive et douce. Les SCoT voisins demandent une meilleure connexion des réseaux et la prise en compte d'une halte ferroviaire.

Réponses du maître d'ouvrage

Concernant la demande du département d'Ille-et-Vilaine, cf. réponse du Syndicat mixte « Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics ».

Concernant la remarque de la Chambre d'agriculture, cf. réponse du Syndicat mixte « Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine » ; « Sur les acquisitions foncières par les collectivités à la suite des opérations de renaturation » ; « Réponse à la remarque de la Chambre d'agriculture (sur la réduction des pollutions) ».

Sur l'avis du Bretagne Porte de Loire Communauté concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Prescription n°112 , il est inscrit l'obligation d'intégrer dans l'ensemble des centralités de l'armature commerciale, hors centres-villes et centres-bourgs, des règles minimales de stationnement vélos. Or,	Le Syndicat mixte : - Clarifiera la prescription n°112 afin de la rendre pleinement applicable. - Propose d'inclure une « forme de souplesse » dans la prescription n°112 comme suit : « <i>Les documents</i>

l'armature commerciale est définie à la prescription n°27 se composant comme ce qui suit : Centre-ville de pôle de niveau 1. Centre-ville de pôle de bassin de niveau 2. Centre-ville ou centre-bourg de pôle secondaire Centre-ville ou centre-bourg de pôle de proximité. Cela revient à dire que l'obligation des stationnement vélos ne s'appliquent pas. Par ailleurs, la prescription étant précise et détaillée et s'affectant par sous-destination relative au projet, il ne permet pas au PLUIH de prévoir une souplesse d'imposition selon les besoins recensés et l'inventaire des capacités de stationnement relevés sur terrain lors du diagnostic du territoire pour chaque commune.	<i>d'urbanisme locaux pourront déroger aux règles minimales de stationnement vélos s'ils démontrent que, selon l'inventaire des capacités de stationnement relevées sur le terrain lors du diagnostic du territoire, le nombre de stationnements vélos est déjà suffisant pour répondre aux besoins. »</i>

Sur l'avis de la Région Bretagne concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
L'ambition du SCoT des Vallons de vilaine de renforcer l'accessibilité à l'offre de covoiturage est partagée par la Région. La Région invite cependant le SCoT a localiser plus finement l'offre existante sur le territoire pour mieux répondre aux enjeux de cette thématique. Il serait intéressant que le SCoT se saisisse de l'étude de « définition de la localisation et du dimensionnement des aires de covoiturage structurantes à l'échelle de l'aire urbaine élargie de Rennes » menée par le contrat de coopération et piloté par Rennes Métropole pour réaliser son état des lieux et décliner les besoins supplémentaires de créations et/ou d'extension des aires de covoiturage et les sites d'implantation pertinents sur l'ensemble du territoire.	Le Syndicat mixte complétera le diagnostic et le DOO en ce sens afin d'intégrer la recommandation.

Sur l'avis du SCoT de Brocéliande concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
L'analyse des flux de mobilité dans le SCoT gagnerait à être complété par l'identification des enjeux de connexions des réseaux de transport entre le territoire des Vallons de Vilaine et celui du Pays de Brocéliande.	Le Syndicat mixte complétera le diagnostic et le DOO du SCoT afin d'intégrer la remarque.

Sur l'avis du SCoT du Pays de Vitré concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Sous-section 1.7.a : « Renforcer l'accessibilité et l'interconnexion des réseaux de transport » du PAS : Il est souhaité l'ajout du terme halte ferroviaire, en sus du terme gare ferroviaire. En effet, Roche aux Fées Communauté travaille actuellement sur le projet de création d'une halte ferroviaire équipée d'une aire de stationnement sur la zone d'activités économique du Bois de Teillay à Brie, zone située à proximité immédiate du territoire des Vallons de Vilaine.	Le Syndicat mixte modifiera le DOO du SCoT afin d'intégrer la remarque.

Questions de la commission d'enquête

- Comment pouvez-vous améliorer la coordination des offres de transport afin de favoriser la multimodalité et une meilleure articulation entre SCoT, du territoire et limitrophes (comme indiqué dans le PAS) ?

Le SCoT des Vallons de Vilaine fixe des orientations visant à renforcer la multimodalité et l'articulation des offres de transport, en cohérence avec les objectifs du PAS et des territoires limitrophes (cf. DOO « Politique de mobilité »).

Le SCoT encourage la création de pôles d'échanges multimodaux, le développement des liaisons cyclables et piétonnes, ainsi que le renforcement des services de transport collectif pour faciliter les correspondances entre les modes de déplacement. Il incite également à la coordination des actions entre les EPCI, le Département et la Région, notamment dans le cadre des schémas régionaux et des plans de mobilité, afin d'assurer la continuité des réseaux et des services à l'échelle interterritoriale.

Cependant, le SCoT, en tant que document de planification stratégique, ne peut pas organiser directement les services de transport mais fournit un cadre permettant aux intercommunalités et aux autorités organisatrices de la mobilité de développer et orientations des solutions.

- Les SIP et les ZAE sont-ils accessibles en transport collectif ou mode actif (mobilité douce) ?

Certains SIP et ZAE des Vallons de Vilaine sont aujourd'hui accessibles en transport collectif et via des liaisons en modes actifs (piétons, vélos) : par exemple Valonia à Guichen, Château Gaillard à Bain-de-Bretagne. D'autres secteurs restent plus difficilement accessibles ou éloignés des réseaux existants : par exemple La Courtinais à Guichen, le Mafay à Bourg-des-Comptes. Le SCoT intègre cet enjeu dans ses orientations en matière de mobilité et de développement économique, en encourageant le renforcement progressif de l'accessibilité multimodale des SIP et ZAE.

Les prescriptions n°14 (mobilité et accessibilité dans les ZAE) et n°34 (qualité environnementale des projets commerciaux de plus de 500 m²) demandent notamment de prévoir l'accès sécurisé par les modes actifs et la proximité d'un arrêt de transport collectif pour les nouveaux projets ou extensions significatives.

L'amélioration de l'accessibilité de ces secteurs relève également des plans de mobilité et des compétences des intercommunalités et du Département.

7. BIODIVERSITE

Le SCoT poursuit deux objectifs structurants, renforcer la biodiversité en améliorant la fonctionnalité écologique du territoire et construire un territoire neutre en carbone et résilient. Les actions à mettre en œuvre concernent notamment la traduction de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs un certain nombre de prescriptions concernent la renaturation et la réduction de l'artificialisation pour restaurer les fonctions écosystémiques (cycle de l'eau, stockage du carbone).

Observation du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande de préserver toutes les zones humides, la nature en ville (surtout sur le domaine public), d'obliger à la végétalisation lors de toute construction (parking notamment), d'interdire les lumières la nuit si elles n'ont pas d'utilité et de limiter la puissance pour les autres, d'obliger à rejeter les demandes de permis de construire associé à des déboisements inutiles et d'interdire de tailler les haies de mars à août.

Réponses du maître d'ouvrage :

La prescription n°167 du DOO « Protéger les zones humides » indique que :

« Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les objectifs de protection et de reconquête des zones humides, tels que définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vaine en vigueur. Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau, selon la méthode et les délais établis par celui-ci. »

Tout projet susceptible d'impacter les zones humides identifiées dans la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale ou précisées à l'échelle locale est interdit. Cette interdiction vise à préserver ces milieux sensibles de tout aménagement pouvant dégrader leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion avec les cours d'eau. »

Plusieurs recommandations et prescriptions vont dans le sens de la préservation et du développement de la nature en ville, ainsi que de la végétalisation des aménagements, dans les limites des compétences du SCoT.

En revanche, certaines mesures évoquées :

- l'interdiction de l'éclairage nocturne,
- le refus systématique de permis de construire associés à des déboisements considérés comme inutiles,
- ou encore l'interdiction de tailler les haies entre mars et août,

ne relèvent pas de la compétence du SCoT. Leur instauration reviendrait à imposer des règles ou procédures qui ne sont pas prévues par le Code de l'urbanisme, ce que la jurisprudence sanctionne régulièrement (voir notamment : CAA Bordeaux, 1^{re} ch., 28 décembre 2017, n° 15BX02851).

Remarques des PPA

L'État appelle à lever l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes, à condition de démontrer leur compatibilité avec les milieux naturels (P210). Il demande de mettre à disposition des collectivités des outils opérationnels pour intégrer dans les plans d'urbanisme les continuités écologiques visant à préserver les zones humides et les bassins naturels (P163 à P165). Il demande par ailleurs que des objectifs chiffrés (ex : linéaire de haies) soient déclinés dans les documents d'urbanisme. La MRAE souligne le manque de données chiffrées sur l'artificialisation des sols et demande que la trame brune soit mieux identifiée et cartographiée. La question du suivi des actions est abordée autour de la construction d'indicateurs évaluables et comparables dans le temps. La Chambre d'agriculture est défavorable à la multiplication des acquisitions foncière par les collectivités. La Région encourage à prescrire davantage la reconquête écologique, la trame noire, et le boisement ciblé et regrette l'absence d'orientations sur les déchets verts. Le Département recommande d'utiliser des données

cartographiques fines (CBNB, corridors régionaux, habitats prioritaires) et propose une meilleure distinction des types de milieux naturels (landes, prairies, forêts). La CLE appelle à traduire la TVB dans les documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant sur des sources validées (cartes départementales, inventaires communaux, référentiel bocage).

Sur les objectifs chiffrés (ex : linéaire de haies) :

Le Syndicat mixte modifiera le DOO afin d'intégrer des objectifs chiffrés de reconquête de la biodiversité, notamment :

- Un objectif de gain net linéaire de haies et talus, avec un minimum de 20 km replantés par an ;
- Un objectif de renaturation des espaces dégradés, dont le volume sera défini après concertation avec les intercommunalités.

Par ailleurs, le Syndicat mixte fixe un objectif d'augmentation de la surface forestière du territoire, inscrit à la prescription n°205 du DOO : « Augmenter la surface des forêts », selon les modalités suivantes :

« Les plans climat-air-énergie territoriaux fixent des objectifs chiffrés et des actions en faveur du développement de la surface forestière, correspondant au minimum à la surface agricole utile perdue annuellement entre 2010 et 2020. Les documents d'urbanisme locaux déclinent cet objectif, notamment en prévoyant des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques, en cohérence avec la sous-section "3.2.1 Restaurer la biodiversité". »

Sur la trame brune :

La thématique de la qualité des sols est abordée dans le projet de SCoT au travers de plusieurs prescriptions du DOO, notamment :

- Prescription n°170 : Privilégier l'artificialisation (lorsqu'elle est inévitable) sur les surfaces dont les fonctions écosystémiques sont déjà dégradées ;
- Prescription n°171 : Engager une stratégie écologique territoriale intégrant la renaturation, dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » ;
- Prescription n°172 : S'appuyer sur les services écosystémiques pour orienter l'aménagement du territoire.

Toutefois, le SCoT ne formalise pas de « trame brune » à l'échelle des Vallons de Vilaine. Une telle démarche impliquerait le croisement de plusieurs indicateurs :

- La régulation du cycle de l'eau ;
- La production de biomasse ;
- Le stockage du carbone dans les sols (une cartographie figure d'ailleurs en page 122 du DOO : « Cartographie de l'estimation du stockage carbone dans les sols (en t/ha) par unité typologique de sol – UCS ») ;
- Le potentiel de biodiversité des sols.

Dans un souci d'enrichissement du DOO, le Syndicat mixte propose néanmoins d'y intégrer quatre cartographies complémentaires relatives à la qualité des sols :

- Une cartographie de la capacité d'échange cationique (cmol/kg) ;
- Une cartographie des propriétés hydriques des sols (drainage – UCS) ;
- Une cartographie de l'aléa érosion ;

- Une cartographie du pH (acidité des sols).

L'ensemble de ces données proviendra du Référentiel Régional Pédologique de Bretagne. Cela étant, le Syndicat mixte n'envisage pas, d'ici l'approbation du SCoT, de produire une cartographie unique de la « trame brune », et ce pour plusieurs raisons :

- L'échelle des données mobilisées (généralement du 1/250 000) reste trop globale pour permettre un croisement pertinent des indicateurs à l'échelle des documents d'urbanisme locaux ;
- La production de cartographies plus précises nécessiterait des analyses de terrain (notamment en laboratoire), aux coûts élevés, ce qui relève plutôt d'une mise en œuvre opérationnelle à l'échelle de projets urbains.

Enfin, le Syndicat mixte rappelle qu'à ce jour, la définition d'une « trame brune » dans les SCoT n'est ni exigée par les textes réglementaires en vigueur (Code de l'urbanisme, Code de l'environnement, etc.), ni imposée par la jurisprudence.

Sur les acquisitions foncières par les collectivités à la suite des opérations de renaturation :

Rappel de la remarque de la Chambre d'agriculture :

« Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation : Cette recommandation incite les collectivités à acquérir ou établir des emplacements réservés sur les espaces dédiés à la renaturation. A défaut d'acquisition, à mettre en œuvre des ORE, baux environnementaux ou baux emphytéotiques. Comment établir des baux sans être propriétaire du foncier ? La Chambre d'agriculture est défavorable à cette recommandation et à la multiplication des acquisitions foncières par les collectivités. »

Réponse du Syndicat mixte :

Le Syndicat mixte prend note de la remarque de la Chambre d'agriculture, tout en précisant que c'est bien pour cela que la « Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation » indique : *« Dans la mesure du possible, les collectivités sont encouragées à réaliser des acquisitions foncières des espaces dédiés à la renaturation. À cette fin, elles peuvent exercer leur droit de préemption ou établir des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques. »*

En cas d'impossibilité d'acquérir le foncier, les collectivités sont incitées à mettre en œuvre des outils de sécurisation des espaces de renaturation sans acquisition, notamment par le biais d'obligations réelles environnementales (ORE), de baux ruraux environnementaux et de baux emphytéotiques.

Par exemple, un ORE peut être établi entre le propriétaire d'un bien foncier et une collectivité publique (État, collectivité locale...), un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (association, fondation...), notamment si une collectivité a, pour tout ou partie, financé une opération de renaturation.

Il semble d'autant plus logique de garantir la pérennité de ces opérations, notamment lorsque ce sont des fonds publics qui les financent.

Sur l'avis de la région Bretagne concernant la thématique de la biodiversité :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
La cartographie de la synthèse de la trame verte et bleue (p.95) présente un écart de niveau de précisions du	Effectivement, un écart de précision est observable entre les cartographies de trame verte et bleue (TVB) des deux

réseau écologique entre les deux intercommunalités. Elle ne rend pas suffisamment compte des enjeux thématiques et sectoriels de restauration des corridors écologiques notamment sur le Sud-Est du territoire (Bretagne Porte de Loire Communauté). Il serait pertinent de s'asseoir sur le niveau de finesse de la méthode retenue sur le Nord-ouest du territoire (Vallons de Haute Bretagne communauté).	intercommunalités couvertes par le SCoT, notamment sur le territoire de Bretagne Porte de Loire Communauté. Le Syndicat mixte prendra en compte cette observation et s'engage à étudier, en lien avec les intercommunalités concernées, les modalités permettant de : - Harmoniser le niveau de précision cartographique, afin de garantir une cohérence d'ensemble du réseau écologique à l'échelle du territoire du SCoT ; - Améliorer la lisibilité et la cohérence des légendes cartographiques, y compris en travaillant à une meilleure résolution des supports graphiques.
La Région souligne que les orientations et prescriptions du SCoT sont de nature à garantir la protection de la biodiversité : en effet, aucune construction n'est autorisée dans les réservoirs écologiques et les documents d'urbanisme préservent les trames verte et bleue. La Région invite néanmoins le SCoT à affirmer davantage sa stratégie écologique territoriale, notamment en matière de reconquête (restauration des milieux naturels et des corridors écologiques, renaturation...).	Le Syndicat mixte identifie, dans son projet de SCoT, plusieurs typologies de secteurs à renaturer, notamment dans la sous-section 3.2.3 « Restaurer la biodiversité » du DOO. Cette stratégie se traduit par l'identification de corridors écologiques à restaurer, figurant dans la cartographie de synthèse de la trame verte et bleue (TVB). En cohérence avec la remarque formulée par la Région Bretagne, le Syndicat mixte propose d'affiner l'identification géographique des secteurs à renaturer dans cette cartographie, afin d'améliorer la lisibilité et la précision des enjeux écologiques. Cette évolution permettra également de mieux répondre aux dispositions des articles L. 141-10 (2°) et R. 141-6 du Code de l'urbanisme, relatifs à l'identification des « espaces et sites à protéger ».
Le projet stratégique du SCoT des Vallons de vilaine intègre des objectifs et des orientations en matière de connexions écologiques, de préservation des espaces boisés et d'intégration de la nature en ville. La Région invite le SCoT à une identification plus précise des secteurs à forts enjeux. Le Document d'orientation et d'objectifs présente un panel d'outils intéressant permettant de préserver et développer le reboisement des espaces agro-naturels et d'accroître la végétalisation des espaces urbains. Pour répondre aux enjeux de la nature en ville, la Région sera attentive aux mesures mises en	Le Syndicat mixte identifiera plus finement les secteurs à fort enjeu en matière de connexions écologiques, de préservation des espaces boisés et d'intégration de la nature en ville.

œuvre pour conserver la capacité d'accueil de la faune (Recommandation n°165 « accueillir la biodiversité dans le bâti »).	
La Région partage les orientations du SCoT en matière d'économie circulaire de matériaux et de prévision de réserves foncières nécessaires pour la valorisation des déchets des ménages et des entreprises. En revanche, elle regrette le manque d'éléments relatifs aux déchets verts alors qu'au regard des spécificités paysagères du territoire, le SCoT démontrant une ambition forte de reboisement et végétalisation des espaces urbains.	Sur la question des déchets verts, une concertation a été organisée avec le SMICTOM du Pays des Vallons de Vilaine. Initialement, il avait été envisagé d'orienter le projet de SCoT vers un arrêt du traitement des déchets verts pour les particuliers (un peu sur le modèle de Rennes Métropole). Cependant, les échanges avec le SMICTOM ont mis en lumière une stratégie territoriale établie depuis plusieurs décennies, consistant à collecter les déchets verts des particuliers pour les valoriser sous forme de compost. Ce compost est ensuite revendu à des professionnels du secteur agricole. La plateforme de compostage de déchets de Guignen est actuellement dédiée à cela. Cette stratégie locale de valorisation des déchets verts par compostage constitue un levier cohérent avec les ambitions du SCoT en matière d'économie circulaire. Elle permet de boucler localement les cycles de matière organique, tout en contribuant à l'enrichissement des sols, y compris dans les projets de reboisement et de végétalisation des espaces urbains. Il ne semble donc pas y avoir de contradiction entre la gestion actuelle des déchets verts et les objectifs portés par le SCoT, mais plutôt une complémentarité.

Sur l'avis du Département d'Ille-et-Vilaine concernant la thématique de la biodiversité :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
La trame bleue : L'état des lieux est imprécis. Il pourrait être complété par des données chiffrées concernant les surfaces et linéaires concernés. Il pourrait également faire état des actions déjà engagées en faveur de la restauration des cours d'eau et zones humides.	De manière générale, le diagnostic de la Trame Verte et Bleue (TVB) ne nous semble pas « imprécis », au regard de la méthodologie qui a été déployée pour sa réalisation (cf. Pièce 7b : Annexes à la justification des choix – méthodologie employée pour élaborer la TVB). Cette démarche repose sur des sources scientifiques, une analyse fine des continuités écologiques et des échanges avec les acteurs du territoire. En revanche, et en cohérence avec les observations formulées dans les précédents avis, il conviendrait de compléter l'état des lieux spécifique à Bretagne Porte de Loire Communauté. Le Syndicat mixte propose d'engager ce travail de consolidation avant l'approbation du document. Concernant les actions de restauration déjà engagées, leur recensement exhaustif demeure difficile à ce stade, en raison d'une absence de données centralisées et d'un manque de référencement

	formel de ces actions, souvent portées localement ou à une échelle opérationnelle différente. Dans cette perspective, le Syndicat mixte propose de prendre attache avec le Département afin de d'établir une méthodologie de recensement permettant d'identifier les sources de données pertinentes, de structurer leur collecte, et ainsi de mieux valoriser les actions de renaturation déjà conduites sur le territoire.
La trame verte : L'état des lieux de la trame verte peut être complété avec les outils cartographiques suivants : - La cartographie des grands de types de végétation (CBNB), - Les trames mammifères dont les chiroptères (GMB), - Les corridors régionaux du Schéma régional de cohérence écologique sur le territoire de Vallons de Vilaine. - Il est proposé de faire une distinction entre terres labourables et prairies. Les complexes prairiaux existants sont, en effet, des réservoirs de biodiversité et un habitat prioritaire d'intervention de la politique ENS du Département. - Les landes sont, tout particulièrement sur ce territoire, des réservoirs de biodiversité. A ce titre, il est proposé d'inclure les noyaux relictuels de landes dans les zonages environnementaux identifiés comme réservoirs de biodiversité - L'état des lieux des espaces boisés est partiel. Il peut être complété par une distinction des forêts publiques et privées ; puis, par une distinction des forêts de feuillus et de résineux afin de permettre d'analyser la qualité des forêts en tant qu'habitat biologique et corridor.	Le Syndicat mixte complètera l'état des lieux de la trame verte et bleue avec les données proposées par le département d'Ille-et-Vilaine.
La trame bâtie : 1/ Les énergies renouvelables: Le Projet d'aménagement stratégique (PAS) ambitionne « d'accroître la production d'énergie renouvelable » en favorisant « une intégration harmonieuse des unités	Le Syndicat mixte précise : - Que le projet de SCoT interdit déjà l'implantation des infrastructures ENR les Espaces naturels sensibles, et plus largement dans les milieux remarquables (Cf. Prescription n°154 : Renforcer la prise en compte des enjeux de protection de la biodiversité dans les projets d'infrastructures énergétiques : « Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les réservoirs et corridors de

de production d'énergie renouvelable dans les sites, les milieux naturels et les paysages ». La production d'une énergie décarbonée et renouvelable est un impératif, il est toutefois demandé que ces infrastructures ne soient pas implantées dans les Espaces naturels sensibles, et plus largement dans les milieux remarquables - identifiés dans les études TVB de Bretagne Porte de Loire Communauté et de Vallons de Haute Bretagne Communauté, l'étude Landes du Département. En effet, l'implantation de ces infrastructures induit la destruction directe d'habitats biologiques. Par ailleurs, il est proposé de mesurer l'impact des futurs parcs éoliens au regard des suivis mortalité des chiroptères. 2 / La faune anthropophile : La recommandation n°156 intitulée « Accueillir la biodiversité dans le bâti » concerne prioritairement les chiroptères. Il est proposé de compléter le diagnostic avant travaux par la réalisation d'un inventaire de la présence des chauves-souris dans les bâtis et de promouvoir l'intégration de gîtes ou nichoirs dans les murs ou en toiture en phase d'études.	biodiversité identifiés par la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale. ». - Qu'il complètera la prescription n°154 avec l'observation du département d'Ille-et-Vilaine concernant la mesure des impacts des futurs parcs éoliens au regard des suivis mortalité des chiroptères. - Qu'il complètera la recommandation n°156 avec les observations du département d'Ille-et-Vilaine.

Sur l'avis de la CLE du SAGE Vilaine concernant la thématique de la biodiversité :

Le Syndicat mixte intégrera l'ensemble des demandes de la CLE du SAGE Vilaine sur la carte de synthèse de la Trame verte et bleue (TVB).

Questions de la commission d'enquête

- Quels indicateurs seront intégrés dans le tableau de bord du futur observatoire concernant les objectifs de protection et de renforcement de la biodiversité sur le territoire ?

Voici la liste des indicateurs déjà prévus par le SCoT dans l'évaluation environnementale (page 96) :

- Part des espaces protégés dans les documents d'urbanisme
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional

- Fréquence de suivi : 3 ans
- Nombre et localisation des actions et mesures de restauration / renaturation, notamment ceux favorisant les continuités écologiques
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Surfaces et localisation des espaces dédiés au corridors écologiques
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Linéaire protégé des cours d'eau et zones humides dans les documents d'urbanisme
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; EPTB ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Analyse du niveau de pression (et de son évolution) anthropique exercée sur les continuités écologiques
 - Source : SMVV ; EPTB
 - Fréquence de suivi : 6 ans

En plus de ces derniers, le Syndicat mixte propose d'ajouter l'indicateur suivant :

- Densité bocagère
 - Source : Baro Territoires (AUDIAR)
 - Fréquence de suivi : 1 an
- Quels accompagnements et outils seront mis à la disposition des communes, pour identifier les enjeux écologiques afin de faciliter leur prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme ?

L'identification et la prise en compte des enjeux écologiques dans les documents d'urbanisme locaux seront accompagnées par le Syndicat mixte dans le cadre du programme d'actions : « Accompagner la mise en œuvre de la stratégie locale de préservation et de reconquête de la biodiversité (notamment la renaturation) » (page 11).

Cet accompagnement se traduira par :

- Un appui technique du Syndicat mixte auprès des communes et intercommunalités, notamment lors des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme, dans le cadre de son rôle de personne publique associée (PPA) ;
- Des temps de sensibilisation ciblés à destination des élus et des techniciens, organisés localement, afin de faciliter l'appropriation des objectifs et outils portés par le SCoT ;
- La mise en place d'un observatoire de la biodiversité, en partenariat avec l'AUDIAR, reposant sur l'outil Barro'Territoires.
- Que répondez-vous à la demande de l'État, qui semble être contradictoire avec les remarques de la MRAe, du département et de la CLE du SAGE, « d'assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du SCoT si les documents d'urbanisme apportent la démonstration de la compatibilité des implantations avec la vocation de la zone, ainsi que l'absence d'incidence notable sur l'environnement » ? (cf Point 8)

La demande de l'État vise à introduire une dérogation à l'interdiction d'implantation des installations photovoltaïques au sol et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques de la TVB, à condition que les documents d'urbanisme démontrent leur compatibilité avec la vocation écologique des zones concernées et l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Toutefois, cette position est en contradiction avec les avis exprimés par plusieurs PPA (MRAe, Département et CLE du SAGE Vilaine).

En l'état, le projet de SCoT prévoit une interdiction de principe des installations photovoltaïques au sol et éoliennes dans les réservoirs et corridors écologiques identifiés dans la TVB, afin de garantir la cohérence avec les objectifs de reconquête de la biodiversité.

Le Syndicat mixte considère que la prise en compte de la demande de l'État créerait une insécurité juridique et technique, et affaiblirait la portée des protections mises en place au titre de l'article L. 141-10 du Code de l'urbanisme relatif aux « espaces à protéger ».

8 . GESTION DE L'EAU

Le SCoT propose une stratégie globale pour une gestion durable de l'eau face aux défis du changement climatique et de la croissance démographique. Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) incluent des mesures renforcées de protection de la ressource en eau, visant à réduire la consommation (- 20 % par habitant d'ici 2050) permettant d'amortir une augmentation prévue de la population. Cet objectif passe par la mise en œuvre de prescriptions visant à améliorer la qualité des masses d'eau, de respecter les capacités épuratoires et les cycles de l'eau...

Observation du public

- Observation n°1 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant constate que la définition "obstacle à l'écoulement" est toujours retenue. À son avis il s'agit d'une idiotie car ceci engendre la diminution des réserves en eau alors que les grandes réserves en eau sont superficielles.

Le Syndicat mixte n'envisage pas de revoir cette définition pour le moment, au regard des avis PPA.

Remarques des PPA

La CLE du SAGE Vilaine demande de compléter ou de renforcer certaines prescriptions du SCoT : conditionner l'urbanisation à la capacité réelle des systèmes d'assainissement (P190) ; intégrer l'adéquation entre ressources et besoins en eau potable dans les documents d'urbanisme (P192) ; encadrer l'imperméabilisation des sols en fixant des coefficients maximums dans les PLU/PLUi (P200) ; renforcer les mesures de réduction des pollutions agricoles, en lien avec le plan national Ecophyto 2030 ; élaborer des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, en cohérence avec les objectifs du SAGE (P201).

L'État émet des réserves sur les points suivants : nécessité d'un suivi différencié de la consommation d'eau par type d'usager via des indicateurs adaptés (P193) ; demande d'une mise en œuvre concrète des prescriptions P193 et P195 à travers des OAP imposant des obligations aux porteurs de projets ; appel à une justification technique de la capacité des réseaux de collecte et des milieux récepteurs à absorber l'urbanisation, en tenant compte de l'impact du changement climatique sur les étiages (référence QMNA5 -10 %) ; importance d'un phasage de l'urbanisation en cohérence avec les travaux d'assainissement à venir (P191).

La MRAE alerte sur le fait que 30 % des stations d'épuration sont non conformes ; conditionne toute nouvelle urbanisation à l'élaboration préalable de schémas d'assainissement (P198).

La Chambre d'agriculture considère que la réduction des intrants agricoles ne relève pas des PCAET et demande que cette question soit traitée dans d'autres dispositifs.

L'ARS souhaite une meilleure prise en compte des eaux non conventionnelles dans les stratégies territoriales.

La Région pointe des incohérences entre la production et la réduction de la consommation d'eau potable, et demande une cartographie des secteurs fragiles en matière de distribution d'eau.

Réponse à l'avis de la CLE du SAGE Vilaine :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Prescription n°190 : Structurer le développement urbain en fonction des capacités des systèmes d'assainissement Il faudrait préciser la rédaction de la façon suivante en ajoutant : « Dans les PLU/PLUi, l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la capacité réelle des systèmes d'assainissement vis-à-vis des perspectives de développement envisagées. »	Le Syndicat mixte modifiera la prescription en ce sens afin d'intégrer pleinement la demande.
Prescription n°192 : Intégration des études hydrologiques et de gestion des ressources en eau dans les documents d'urbanisme Le territoire est concerné par les bassins suivants, identifiés par la CLE comme prioritaires pour réaliser des études Hydrologie-Milieus-Usages-Climat : Semnon et Chère (en cours de réalisation) ; Aff, Seiche, Meu (prévues). Ces études seront effectivement à prendre en compte par les documents d'urbanisme, comme le prévoit cette prescription. Au regard du projet de futur SAGE (non validé)¹, il est suggéré de modifier le 2ème paragraphe de la façon suivante : « Les documents d'urbanisme locaux doivent vérifier l'adéquation entre les besoins actuels et futurs en AEP de leur territoire et les ressources disponibles. »	Le Syndicat mixte modifiera la prescription en ce sens afin d'intégrer pleinement la demande.
Prescription n°200 : Perméabilité des surfaces non bâties et désimperméabilisation Cette prescription mériterait d'être précisée, notamment en demandant aux documents d'urbanisme de fixer un coefficient d'imperméabilisation maximum accepta	La rédaction actuelle de la prescription vise à poser un cadre général et incitatif pour favoriser la perméabilité des sols et promouvoir les démarches de désimperméabilisation, tout en tenant compte des spécificités techniques et contextuelles propres à chaque opération d'aménagement. L'objectif est de maximiser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, de réduire les phénomènes de ruissellement et de contribuer à la résilience du territoire face aux aléas climatiques. Toutefois, le Syndicat mixte reconnaît l'intérêt d'une déclinaison plus opérationnelle à l'échelle locale. C'est pourquoi il intégrera dans la prescription une précision invitant les documents d'urbanisme à fixer, lorsque cela est pertinent et techniquement justifié, des seuils ou coefficients d'imperméabilisation maximum par secteur ou zone, en fonction des enjeux liés à l'eau, aux sols et à la morphologie urbaine.

Prescription n°149 : Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole Il faudrait compléter « en cohérence avec le plan écophyto 2030 et le programme d'actions régional Directives Nitrates »	Le Syndicat mixte modifiera la prescription en ce sens afin d'intégrer pleinement la demande.
Prescription n°201 : Elaborer des schémas directeurs des eaux pluviales Le SAGE en vigueur (SAGE de 2015) demande également la réalisation de schémas directeurs des eaux pluviales pour les communes de Crevin et de Bruz. Pour information, le projet de futur SAGE (non validé) prévoit une disposition avec rapport de compatibilité demandant la réalisation de zonage d'assainissement permettant de distinguer plusieurs zones d'assainissement pluvial selon le débit d'infiltration possible et souhaité en fonction du type de sol. Ce zonage permet notamment de définir des mesures spatialisées préventives (par exemple, infiltrer à la source) et, si nécessaire, curatives (par exemple, collecte et stockage des eaux pluviales). Ce projet de disposition précise qu'en complément, les communes et leurs groupements sont encouragés à élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales.	Le Syndicat mixte propose d'intégrer, dans le cadre du SCoT, les futures dispositions du projet de SAGE afin d'anticiper et de renforcer les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales. Il est précisé que la commune de Bruz ne fait pas partie du périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine, mais de celui du SCoT du Pays de Rennes.

Réponse à l'avis de l'État sur la thématique de l'eau :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Demande 21 : P195, préciser que le porteur de projet public ou privé « consommateur » doit apporter la démonstration des efforts réalisés pour une gestion économe et résiliente de l'eau et que son projet ne vient pas mettre en péril la ressource en eau sur le long terme, en cohérence avec la P193.	La demande de l'État tend à « créer » une procédure ou une exigence qui n'est pas prévue par le Code l'urbanisme, ce que la jurisprudence censure régulièrement (voir par exemple CAA Bordeaux, 1 ^{re} ch. - formation à 3, 28 déc. 2017, n° 15BX02851). Le Syndicat mixte propose d'intégrer la demande de l'État avec une rédaction plus souple ou en recommandation plutôt que prescription.
Demande 20 : décliner dans les OAP thématiques ou sectorielles « Ressource en eau » la liste des actions évoquées dans la P193.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 23 : P190, préciser « système d'assainissement collectif ». Au-delà d'analyser la capacité des réseaux de collecte, les projets de développement urbain doivent justifier des capacités des réseaux de collecte à les accueillir. La justification de la capacité des milieux récepteurs à accepter les développements urbains envisagés doit être effectuée en tenant compte des effets du changement climatique sur ces	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

milieux (en prenant à minima comme hypothèse une baisse de 10 % du QMNA5 pour tenir compte de la baisse des débits d'étiage des cours d'eau).	
Demande 24 : P191, parler plutôt de non acceptabilité des rejets complémentaires dans les milieux récepteurs plutôt que de « non-corrélation », et compléter en ajoutant à la « capacité épuratoire insuffisante » la « capacité de collecte insuffisante », et préciser que le phasage des ouvertures à l'urbanisation (détermination du calendrier prévu au sein des OAP sectorielles) doit être mis en cohérence avec le calendrier de travaux d'amélioration des systèmes d'assainissement collectif (issu préférentiellement du schéma directeur d'assainissement validé) permettant l'accueil du projet d'aménagement.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

Réponse à l'avis de la MRAe sur la thématique de l'eau :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Le SCoT conditionne l'urbanisation aux capacités des systèmes d'assainissement et à l'acceptabilité du milieu récepteur. Cette mesure pertinente permet de préserver les milieux aquatiques. L'Ae recommande, au vu des dysfonctionnements identifiés, de prescrire également l'élaboration de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées.	Le Syndicat mixte intégrera cette recommandation en concertation avec les intercommunalités.

Réponse à la remarque de la Chambre d'agriculture :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Prescription n°149 : Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole : Le PCAET prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions : la réduction des émissions de GES ; l'adaptation au changement climatique ; la sobriété énergétique ; la qualité de l'air ; le développement des énergies renouvelables. Ainsi, la réduction de l'utilisation des intrants de synthèse en milieu agricole (prescription 149) ne relève ni du PCAET, ni de la planification. Cette prescription est à supprimer, l'objectif poursuivi étant déjà engagé par d'autres politiques et programmes.	Les PCAET peuvent inclure des objectifs ou des hypothèses concernant la réduction des intrants de synthèse, comme cela est le cas pour ceux de BPLC et VHBC. Le projet de SCoT actuel se contente de rappeler la réglementation existante, sans ajouter de nouvelles obligations sur ce sujet. Par ailleurs, l'avis de la Chambre d'agriculture semble contradictoire avec celui de la CLE du SAGE Vilaine. Le Syndicat mixte propose de retenir la proposition de cette dernière, comme indiqué dans la réponse précédemment apportée par le Syndicat mixte.

Réponse à la remarque de l'ARS :

Le Syndicat mixte améliorera la prise en compte des eaux non conventionnelles dans le projet de SCoT, en lien avec les autres remarques des PPA.

Réponse à la remarque de la Région Bretagne :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
La Région souligne le travail évaluatif mené par le SCoT sur la ressource en eau. La vision stratégique d'un développement compatible et conditionné avec la disponibilité de la ressource en eau (sa dépendance vis-à-vis d'autres territoires, sa nécessaire réduction des consommations domestiques et industrielles, l'amélioration des performances du réseau et la valorisation des ressources alternatives) répond aux défis de la Bretagne. Certaines données chiffrées laissent néanmoins apparaître des incohérences notamment sur la production d'eau potable et l'ambition de réduction de la consommation d'eau potable. La Région invite le SCoT à cartographier les secteurs les plus fragiles en termes de schémas de distribution ; les captages existants, les réserves, les retenues d'eau et le rendement du réseau étant donnée la dépendance forte du territoire à la ressource en eau (2,5M m3 produits sur le territoire pour un besoin de 7,9M m3) Enfin, une attention particulière (vigilance) serait nécessaire sur le champ de la REUT (approche globale) en s'attachant prioritairement aux décisions permettant de conserver un bénéfice global au bon fonctionnement du milieu naturel (qualitatif/quantitatif). Ainsi, la prescription n°193 pourrait évoluer de la manière suivante : « Etudier la faisabilité de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) notamment pour les usages industriels, en priorisant exclusivement des décisions permettant de conserver un bénéfice global au bon fonctionnement du milieu naturel (quantitatif/qualitatif) ».	Le Syndicat mixte propose, afin de tenir compte de la remarque de la région Bretagne et des autres avis PPA sur la question de la ressource en eau, de réaliser une cartographie de synthèse « Ressource en eau » qui intégrerait les éléments demandés par la région. Sur la question des données chiffrées, le Syndicat mixte précise que plusieurs réunions de concertation avec les syndicats mixtes de production et de distribution d'eau potable ont été réalisées pour rédiger le projet de DOO. Il est ressorti de ces réunions : - La difficulté d'extraire des données chiffrées précises pour le seul territoire des Vallons de Vilaine, les syndicats mixtes d'eau n'ayant pas les mêmes périmètres que le SCoT des Vallons de Vilaine. - La nécessité de s'inscrire pleinement dans la stratégie départementale sur la ressource en eau. C'est pour cela que le projet de SCoT s'appuie entièrement sur les données et recommandations du Schéma départemental d'alimentation en eau potable. Le Syndicat mixte corrigera les coquilles identifiées par la région et étudiera la manière d'aller plus loin dans le travail évaluatif sur la ressource en eau.

Questions de la commission d'enquête

- Etes-vous en capacité d'identifier les besoins en ressources en eau, par bassins de vie, pôles structurants, communes et identifier les secteurs fragiles ?

Actuellement, le Syndicat mixte est en mesure **d'estimer** les besoins moyens en ressource en eau par habitant, sur la base des données du Schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille-et-Vilaine :

<https://eau35.fr/le-nouveau-schema-departemental-dalimentation-en-eau-potable-dille-et-vilaine-sdaep-35/>

Il est donc possible de réaliser des estimations à l'échelle des bassins de vie, des pôles structurants ou des communes.

En revanche, il ne nous est pas encore possible, à ce stade, d'obtenir des données localisées par typologie de consommateurs (agriculture, industrie, habitat, etc.).

Toutefois, dans le cadre du Plan breton de résilience pour l'eau (https://www.bretagne.bzh/app/uploads/Plan_Resilience_ABE_240516.pdf), il sera prochainement possible d'identifier plus finement les niveaux de consommation, et donc d'estimer plus précisément les besoins en ressource en eau, grâce aux données produites par l'Observatoire de l'environnement en Bretagne. Celles-ci devraient être disponibles dans quelques mois, a minima à l'échelle des EPCI, et potentiellement à celle des SCoT bretons : <https://bretagne-environnement.fr/outils-pour-les-territoires>

Concernant l'identification des secteurs fragiles, celle-ci pourra être réalisée par bassin versant à l'issue de la publication des études HMUC. Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine participe à l'élaboration de l'étude sur le bassin du Semnon. Les autres études HMUC des bassins du territoire seront réalisées par la suite par le SAGE Eaux et Vilaine. Le Syndicat mixte s'appuiera sur ces études pour déterminer les secteurs fragiles relevant du périmètre du SCoT.

- De quelle manière comptez-vous associer à vos actions, les acteurs clés de la ressource en eau potable (syndicats des eaux, InterSCoT) ?

Concernant les syndicats des eaux, leur association se fera par l'organisation de réunions régulières avec eux, ainsi que par leur implication dans l'élaboration des avis que le Syndicat mixte rendra sur les documents d'urbanisme locaux.

Concernant l'InterSCoT, les recommandations de la publication « Pour une meilleure prise en compte de l'eau dans l'aménagement du territoire et la planification » (<https://www.audiar.org/publication/cooperations-territoriales/interscot/interscot-pour-une-meilleure-prise-en-compte-de-leau-dans-lamenagement-du-territoire-et-la-planification/>) seront intégrées dans le SCoT afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle interterritoriale.

- Quelles seraient les conséquences d'une non-diminution significative de la consommation en eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels du territoire ?

En cas de non-diminution significative des consommations d'eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels, le bilan du SCoT réalisé au plus tard six ans après son approbation pourrait constater un écart aux objectifs fixés.

Dans ce cas, une procédure d'évolution du SCoT devra être engagée, conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, afin de corriger ces écarts et de garantir la compatibilité du document avec les enjeux de gestion de la ressource en eau.

- Comment allez-vous proposer des actions mobilisatrices et incitatives en direction des trois cibles identifiées ?

Les actions mobilisatrices et incitatives à destination des particuliers, des collectivités et des professionnels seront portées dans le cadre du programme d'actions annexé au SCoT.

Ces actions s'appuieront sur les ressources internes du Syndicat mixte et, le cas échéant, sur des conventionnements avec les intercommunalités et les syndicats d'eau potable afin d'assurer une mise en œuvre réaliste.

Elles prendront la forme :

- D'actions de sensibilisation et de formation ;

- D'un appui technique aux démarches locales (urbanisme, gestion de la ressource, sobriété) ;
 - Et d'un dispositif de suivi et d'observation permettant d'évaluer les effets des politiques menées et d'engager, si nécessaire, des ajustements.
- Une fois le SCOT approuvé, comment procéderez-vous pour faire évoluer les prescriptions et recommandations en fonction des programmes ou plans à venir (Sage des Vallons de Vilaine, Inter Scot départemental), impactant la gestion des masses d'eau sur le territoire ?

Après approbation du SCoT, toute évolution des prescriptions et recommandations liées au SAGE ou à l'Inter-SCoT départemental, impactant la gestion des masses d'eau, ne pourra intervenir que par une procédure de mise en compatibilité, de modification ou de révision du SCoT, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

- Comment allez-vous vous assurer de la mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif qui accompagneront le développement démographique et seront préalables aux opérations d'aménagements de logements en renouvellement ou en extension ?

La mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif, qui accompagneront le développement démographique et précéderont les opérations d'aménagement, sera assurée par les services d'assainissement des deux EPCI du territoire.

Toutefois, le Syndicat mixte suivra de près cette démarche, notamment à travers les avis qu'il pourra formuler sur les documents d'urbanisme locaux, afin d'accompagner et de soutenir la cohérence des projets d'aménagement avec les enjeux d'assainissement du SCoT.

- Le territoire étant en tension sur la ressource en eau, des outils ou actions autres que ceux mentionnés dans le DOO seraient-ils mobilisables (ex : zones d'actions renforcées) ?

Il serait effectivement possible d'intégrer dans le projet de SCoT les Zones d'actions renforcées (ZAR) identifiées à l'échelle régionale, telles que présentées sur la cartographie suivante : <https://bretagne-environnement.fr/carte/zones-dactions-renforcees-zar>

Cela étant dit, à ce jour, il semble qu'aucune commune du périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine ne soit concernée par ces ZAR. Des outils complémentaires pourront néanmoins être mobilisés si la situation sur la ressource en eau l'exige.

9 . LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

Le SCoT engage le territoire dans une transition énergétique visant la neutralité carbone d'ici 2050, avec des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables et de prévention des risques naturels et technologiques. Ces mesures répondent aux enjeux climatiques et de résilience, tout en s'inscrivant dans les orientations nationales et régionales de la Stratégie nationale bas carbone.

Observation du public

- Observation n°6 du registre dématérialisé : l'intervenante demande une révision à la baisse des objectifs de production d'énergie éolienne sur la base des arguments suivants, étayés par 7 documents annexés à son observation :

- ✓ Un refus massif de la population vis-à-vis du déploiement éolien sur le territoire de BPLC (PV du CC de BPLC 21 mai 2024, débat sur les Zones d'accélération des EnR)
- ✓ Le rejet d'un projet éolien de BPLC pour la protection des habitants (PV du CC 22 avril 2025, motion sur l'éolien)
- ✓ Un avis négatif rendu en 2010 par l'ABF pour le projet éolien de La Lande du Haut Bout à Grand-Fougeray (covisibilité avec d'autres parcs et mitage industriel portent atteinte au caractère du paysage)
- ✓ La non-prise en compte de 21 parcs pour 107 éoliennes, situés dans le nord de la Loire Atlantique (arrêt de refus du préfet de la Loire Atlantique confirmé par la CAA de Nantes en 2021 de la demande de Parc éolien de 6 mâts PRES GANNES SAS pour atteinte à l'intérêt des paysages, au cadre de vie des habitants par effet de saturation paysagère et d'encerclement, prégnance importante depuis de nombreux points de vue, présence de mégalithes, d'Espaces naturels sensibles, absence de données sur les chiroptères)
- ✓ La nécessité de revoir la cartographie du potentiel de développement des énergies renouvelables.

Elle demande en outre de tenir compte de ses observations faites sur le PCAET le 15/07/2024 (pièce jointe à son observation).

Le SCoT des Vallons de Vilaine, dans son DOO (prescription n°208), ne fixe aucun objectif spécifique dédié à la filière éolienne. Les objectifs de production d'énergie renouvelable sont exprimés de manière globale, par type de production, selon quatre catégories :

- ENR électriques – unités collectives : éolien, photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme, hydraulique
- ENR électriques – unités individuelles : photovoltaïque en toiture, ombrières, trackers
- ENR thermiques – unités collectives : réseaux de chaleur (RC), méthanisation
- ENR thermiques – unités individuelles : solaire thermique, géothermie, bois énergie individuel

Le DOO n'établit donc pas d'objectif chiffré propre à l'éolien.

Remarques des PPA

Les PPA ont commenté les orientations proposées soulevant des attentes en matière de cohérence, de territorialisation des objectifs et de mise en œuvre opérationnelle. Les principales réserves portent sur la prescription 154 interdisant les EnR en trame verte et bleue (TVB) jugée trop restrictive par l'Etat, le manque d'objectifs chiffrés par filière (solaire, éolien, méthanisation), l'absence de stratégie claire de financement et de partenariat notamment avec les filières agricoles pour l'agrivoltaïsme ou la méthanisation, l'absence d'évaluation sur le risque de cumul d'impacts visuels et écologique que des parcs éoliens. Si la sobriété énergétique est abordée, sa déclinaison opérationnelle est jugée insuffisante.

Sur l'absence d'objectifs chiffrés par filière (solaire, éolien, méthanisation) :

Cela résulte d'un choix de cohérence avec le PCAET de VHBC, validé par le Préfet, qui repose sur une identification par grandes typologies plutôt que par filière. Ce point ayant déjà fait l'objet de débats lors de l'élaboration du PCAET, il n'a pas été souhaité de le rouvrir lors de la révision du SCoT.

Sur l'absence de stratégie de financement ou de partenariat (agrivoltaïsme, méthanisation) :

Le SCoT n'a pas vocation à définir ces éléments opérationnels. Ce rôle revient aux intercommunalités, aux communes et à l'Agence de l'énergie et du climat des Vallons de Vilaine.

Le SCoT fixe les grandes orientations en matière de planification énergétique, à charge pour les PCAET et les collectivités de les décliner. D'autant que le SCoT des Vallons de Vilaine n'a pas le statut de SCoT-AEC.

Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous apporter des précisions sur les potentiels EnR en zones artificialisées (localisation, superficies mobilisables, cartographie) pour chaque type d'EnR ?

La prescription n°209 du DOO identifie les espaces artificialisés comme des secteurs à privilégier pour les EnR :

- Sites industriels (en activité ou non)
- Zones d'activités économiques
- Parkings
- Toitures de bâtiments
- Carrières
- Friches industrielles
- Anciennes décharges

Une cartographie du potentiel de développement des EnR et de récupération est insérée à cette même prescription à partir du Portail national cartographique des EnR.

Le document identifie les potentiels EnR selon deux grandes catégories : électriques et thermiques, elles-mêmes divisées entre unités collectives et unités individuelles. Voici les objectifs cumulés pour 2050 pour le territoire des Vallons de Vilaine :

Type d'EnR	Forme	Objectif 2050 (GWh/an)
Électrique	Collectif (PV au sol, éolien, etc.)	322
Électrique	Individuel (toiture, ombrière)	139
Thermique	Collectif (méthanisation, RC)	237
Thermique	Individuel (solaire thermique, bois)	239

Total identifié (électrique + thermique, tous types) : 937 GWh/an

La prescription n°210 interdit les installations PV ou éoliennes dans les réservoirs et corridors écologiques de la trame verte et bleue du SCoT, pour préserver la biodiversité.

- Au-delà de la localisation et des interdictions, quelles sont les stratégies concrètes envisagées par le SCoT ou les intercommunalités pour encourager et financer la mise en œuvre de ces projets EnR, notamment ceux impliquant des citoyens (coopératives, financement participatif) ?

Le SCoT, en tant que document de planification, ne porte pas directement de dispositifs financiers ou d'accompagnement pour la mise en œuvre des projets EnR, mais le territoire est engagé pour faciliter leur développement, notamment en lien avec les collectivités, les citoyens et les acteurs de l'énergie. À ce titre, une mission « Énergie renouvelable » est assurée par l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC), en lien avec le SDE 35, pour accompagner les collectivités dans l'identification des potentiels, le montage de projets et l'animation locale autour des énergies renouvelables.

- Plus particulièrement quelle stratégie opérationnelle est prévue pour promouvoir un agrivoltaïsme vertueux (quelle taille de projet) et des synergies agriculture-urbanisme (supplément de revenu dans l'activité agricole) ?

Le SCoT, à travers son DOO, encadre la mise en œuvre de l'agrivoltaïsme pour garantir sa compatibilité avec les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers. Il rappelle que l'agrivoltaïsme doit s'inscrire dans une logique de complémentarité avec l'activité agricole, pour permettre le maintien d'une activité sur les parcelles concernées, et non en substitution.

Sur la question de la taille des projets et des conditions précises de mise en œuvre des panneaux au sol, le SCoT renvoie à la législation en vigueur, notamment au document cadre de l'État en matière d'agrivoltaïsme, qui précise les critères permettant de garantir le caractère agrivoltaïque des installations.

Sur le plan opérationnel, les EPCI, via leurs PCAET, peuvent accompagner les porteurs de projets et le monde agricole dans la définition de projets agrivoltaïques, en cohérence avec les objectifs de transition énergétique du territoire.

10 . LA GESTION DES RISQUES

Le SCoT vise à renforcer la résilience du territoire face au changement climatique. Le territoire des Vallons de Vilaine est fortement exposé, avec 8 communes dans le TRI Vilaine et 15 concernées par un PPRI, en cours d'actualisation suite aux crues de janvier 2025. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent identifier les zones exposées aux risques d'inondation et de ruissellement dans les espaces urbanisés, et limiter strictement toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs. La prescription de transparence hydraulique impose que tout projet d'aménagement dans les zones à risque intègre des mesures de rétention des eaux pluviales et de désimperméabilisation des sols afin de faciliter l'infiltration des eaux. Les zones de champs d'expansion des crues doivent être préservées, interdisant toute urbanisation susceptible d'augmenter la vulnérabilité de ces secteurs.

Remarques des PPA

L'État demande au SCoT d'intégrer les risques dans l'urbanisme local via les PPRI, d'élaborer des plans communaux de sauvegarde dans les communes exposées (P128), de prévoir des mesures de protection de l'eau potable en période de sécheresse. La MRAE souligne que la non-conformité de 30 % de stations d'épuration fait courir un risque de pollution pour les milieux aquatiques. Elle demande que l'état initial de l'environnement (EIE) soit complété par les informations suivantes, identification des 226 sites CASIAS (risques de pollution des sols) et des captages d'eau potable et leurs périmètres de protection. Le Département soutient la création et rénovation de centres d'incendie et de secours, essentiels pour la gestion des risques.

Sur l'avis de l'État concernant la thématique des risques :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Demande 40 : en l'absence de zonage précis dans le DDRM, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer les risques identifiés dans ce DDRM et s'appuyer sur les zonages des PPRI et porter à connaissance pour limiter l'urbanisation des zones concernées.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer la demande, tout en rappelant que les SCoT n'ont pas vocation à rendre les DDRM davantage opposables qu'ils ne le sont déjà.
Demande 41 : Compléter la P216 en demandant aux documents d'urbanisme de promouvoir la résilience des logements situés dans les zones à risques, sous réserve que leurs aménagements	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

futurs soient compatibles avec la réduction des risques et des enjeux exposés.	
Demande 42 : P128, demander aux documents d'urbanisme d'identifier tous les îlots de chaleur urbains, et de favoriser une conception adaptée (matériaux, localisation) intégrant les besoins et les usages de la population (par exemple végétaliser les cheminements piétons vers les écoles). La notion de solutions d'adaptation fondées sur la nature doit être intégrée.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 43 : Demander aux documents d'urbanisme de prescrire des niveaux de confort thermique face aux canicules, via les secteurs de performance énergétique ou via une OAP résilience plus globale.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 44 : compléter l'analyse « énergie » en justifiant davantage en quoi le projet d'aménagement retenu contribue à l'atteinte des objectifs affichés P208.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 42 : P128, demander aux documents d'urbanisme d'identifier tous les îlots de chaleur urbains, et de favoriser une conception adaptée (matériaux, localisation) intégrant les besoins et les usages de la population (par exemple végétaliser les cheminements piétons vers les écoles). La notion de solutions d'adaptation fondées sur la nature doit être intégrée.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Recommandation 75 : P212, compléter avec la mise en œuvre de plans intercommunaux de sauvegarde (à l'échelle des EPCI) en vue de favoriser la solidarité et la cohérence en matière de gestion de crise, et ajouter Bourg-des-Comptes à la liste des communes devant réaliser un plan communal de sauvegarde.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

Sur l'avis de la MRAe concernant la thématique des risques :

Le Syndicat mixte partage le constat de la MRAe : la non-conformité de 30 % des stations d'épuration fait effectivement courir un risque pour les milieux aquatiques. C'est précisément pour cette raison que le développement des ouvertures à l'urbanisation sera conditionné, en premier lieu, à deux critères : la disponibilité de la ressource en eau et la capacité des systèmes d'assainissement.

Ainsi, une commune disposant d'une station d'épuration non conforme ne pourra pas approuver un document d'urbanisme local comprenant des zones à urbaniser dans des secteurs sous tension, conformément aux principes déjà précisés dans les réponses précédentes sur ce point. Par ailleurs, les intercommunalités devront engager les travaux nécessaires de remise aux normes, notamment dans le cadre du transfert de la compétence assainissement aux communes à compter du 1er janvier 2025.

Concernant les données du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le Syndicat mixte s'engage à intégrer l'ensemble des informations demandées par la MRAe, qu'il s'agisse de l'identification des 226 sites CASIAS ou des captages d'eau potable et de leurs périmètres de protection, ainsi que toute demande formulée par la MRAe ou par un autre PPA sur ce sujet.

Sur l'avis du département d'Ille-et-Vilaine concernant la thématique des risques :

Le Syndicat mixte partage la position du Département et soutient également la création et la rénovation de centres d'incendie et de secours (CIS), en particulier au regard de l'accroissement du risque incendie sur le territoire. La construction récente de la nouvelle caserne de Baulon, située à proximité de la forêt de la Musse et de la vallée du Canut, illustre cette démarche. Il en sera de même pour les projets de nouvelles casernes à Guignen et à Bain-de-Bretagne. C'est précisément pour cette raison que le SCoT reconnaît à ces équipements un caractère d'envergure « Vallons de Vilaine », permettant d'assurer une gestion adaptée des risques à l'échelle du territoire.

Questions de la commission d'enquête

- Quelles sont les mesures envisagées en cas de sécheresse prolongée, pour maintenir le niveau des nappes phréatiques et des cours d'eau. Quel plan d'urgence est envisagé avec les trois syndicats concernés sur le territoire ?

Le DOO du SCoT prévoit que le développement sera conditionné à la disponibilité de la ressource en eau et à la capacité des systèmes d'assainissement, notamment en contexte de sécheresse prolongée. Il impose, notamment :

- La protection des captages et zones de protection de la ressource,
- La réduction des consommations d'eau et des pertes dans les réseaux,
- La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour favoriser l'infiltration,
- La coordination avec les syndicats de bassin versant pour anticiper les pénuries et ajuster les prélèvements.

En cas de sécheresse prolongée, les maires pourront suspendre les ouvertures à l'urbanisation ou refuser certains projets générant une consommation excessive d'eau, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité** ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

- Quelles sont les mesures de contrôle mises en place autour des stations de traitement des eaux usées pour anticiper les risques de pollution ?

Le contrôle des stations de traitement des eaux usées relève des compétences des intercommunalités au regard du droit en vigueur. Ces contrôles incluent notamment :

- Le suivi du bon fonctionnement des installations ;
- La réalisation d'analyses régulières pour vérifier la conformité des rejets ;
- La programmation de travaux de mise aux normes si nécessaire ;
- Le respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux d'autorisation.

- La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes est-elle programmée ?

La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes relève des intercommunalités compétentes en la matière. Des comités de pilotage dédiés à la rénovation des systèmes non conformes ont été mis en place et préparent actuellement les calendriers de rénovation des stations du territoire.

11 . ANNEXE – RESERVES EMISES PAR L'ÉTAT ET NON ABORDEES DANS LES AUTRES THEMATIQUES DU MEMOIRE EN REPONSE

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Demande 1 : Compléter le volet évaluation avec des indicateurs sur l'ensemble de la stratégie du SCOT, donner à voir le tableau de bord prévu, et préciser les modalités de mise en œuvre de cette évaluation (gouvernance).	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 2 : P7, demander aux documents d'urbanisme d'imposer la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement, a minima pour les nouveaux projets.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 3 : P36, P37 et P40, préciser et décliner clairement la stratégie logistique développée dans le PAS, et lever les éventuelles incohérences sur les entrepôts autorisés ou non.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 4 : P38, pour la bonne compréhension de la prescription, préciser « entrepôts dédiés à l'activité logistique » et apporter une conditionnalité sur l'implantation d'activités logistiques dans les SIP uniquement en cas d'impossibilité d'implantation au sein des 4 sites stratégiques identifiés.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 5 : P24, préciser que le terme « centralité » est celui défini par la prescription non 15	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 6 : P16, pour éviter toute interprétation, interdire le développement de nouveaux commerces dans les SIP déconnectés des zones d'habitat	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 7 : P21, dans les SIP déconnectés, autoriser uniquement les extensions limitées de bâtiments et interdire le renouvellement du commerce, afin de favoriser pleinement la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale dans ces secteurs, en cohérence avec la prescription no 22.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 8 : P29, Mobiliser les 3 critères (vacance commerciale, inadaptation des locaux existants, absence de projets de requalification à court terme) pour justifier l'absence d'espaces disponibles en centralités. D'autre part, définir la notion de projets commerciaux en précisant par exemple s'il s'agit de projets avec plusieurs cellules commerciales.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 9 : indiquer dans la P85 que les documents d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent respecter le seuil minimal de renouvellement urbain	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

conformément à l'orientation 1.3.e du PAS, et préciser que la P85 s'adresse aux PLH.	
Demande 10 : préciser les calculs des besoins en logements, rectifier les chiffres dans la P85 en cohérence avec l'objectif global du PAS, et indiquer que les documents d'urbanisme et PLH doivent viser ces objectifs territorialisés en cohérence avec le projet démographique et l'armature territoriale retenus. Prévoir lors du bilan à 6 ans du SCOT une évaluation du nombre de logement produit et demander aux documents d'urbanisme locaux de revoir si nécessaire les objectifs en conséquence.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant. Si cela permet de rendre le DOO plus clair, le Syndicat mixte peut tout à fait intégrer les éléments évoqués dans la demande n°10 de l'Etat directement en son sein, en complément de la justification des choix. Toutefois, cette pratique ne semble pas correspondre à l'article L141-15 du Code de l'urbanisme, qui précise que : « <i>Les annexes ont pour objet de présenter : (...) 3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ; (...)</i> » Concernant l'évaluation du nombre de logements produits, cette demande sera prise en compte en lien avec la demande n°1 de l'État relative au volet évaluation du SCOT, notamment en ce qui concerne les indicateurs de suivi. Il sera également fait mention, dans la prescription 85, de la demande adressée aux documents d'urbanisme locaux afin qu'ils révisent leurs objectifs si nécessaire, au regard des résultats de l'évaluation à six ans.
Demande 11 : tenir compte des potentiels de changement de destination et de résorption de la vacance dans le calcul des taux de renouvellement, afin de réduire les besoins en extensions, et demander aux documents d'urbanisme de faire un bilan des changements de destination.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant concernant la séquence Éviter – Réduire - Compenser adaptée à l'extension urbaine. Concernant le bilan des changements de destination, cette demande sera intégrée dans une nouvelle prescription.
Demande 12 : P86 et P96, territorialiser par des seuils différenciés les objectifs de typologie et taille de logements par polarité, EPC et bassins de vie, et temporalisées (par décennies), pour en faciliter la déclinaison opérationnelle dans les PLH et documents d'urbanisme (dans les OAP et règlements), et répondre aux orientations en matière de parcours, tenant notamment du vieillissement de la population.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 13 : P89, indiquer des objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques (a minima par bassin de vie et EPCI) et par	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.

décennie, en identifiant précisément les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS), en accession sociale (PSLA) et en bail réel solidaire (BRS).	
Demande 14 : la P101 doit fixer des objectifs de rénovation énergétique en adéquation avec les objectifs des PCAET, en allant au-delà de la rénovation des logements classés E, F et G, et doit décliner ces objectifs à l'échelle des communes et EPCI pour donner des perspectives aux collectivités.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'étudier la manière dont pourrait être intégrée la demande, tout en soulignant qu'il s'agit d'une exigence élevée étant donné que le SCoT ne vaut pas PCAET.
Demande 15 : pour lutter contre la vacance, la P100 doit demander aux documents d'urbanisme de fixer un objectif ambitieux et territorialisé de remise sur le marché d'au moins 50 % des logements anciens vacants d'ici 2030, en particulier dans les pôles de bassin, en visant zéro vacance longue durée en 2050. Elle peut s'appuyer d'une part sur la P93 (objectifs PLH) et P94 (THLV), mais aussi sur les pactes territoriaux et OPAH-RU. Cet objectif doit venir soutenir les objectifs de production d'au moins 2768 logements en renouvellement urbain d'ici 2050 fixés dans la P85.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 16 : compte-tenu des enjeux forts en matière de mobilité, demander, dans la P110, aux documents d'urbanisme locaux d'élaborer une OAP thématique Mobilités. Il s'agit notamment de construire des visions de long terme, de placer l'objectif « ville des proximités » au cœur de la planification urbaine en cohérence avec les PCAET des EPCI, puis d'intégrer les réflexions sur les mobilités décarbonées existantes ou futures dans chaque projet d'aménagement (marche à pied, vélo, covoiturage, autopartage, auto-partage, véhicules électriques, transports en commun, véhicules autonomes...). La P110 doit indiquer en outre la notion de projets de transports existants et futurs décarbonés.	En application de l'article L. 141-7 du Code de l'urbanisme, le DOO doit fixer les orientations de la politique de mobilité. L'Etat ne peut donc pas imposer au SCoT de prescrire envers les PLU la création d'OAP. Le Syndicat mixte propose que l'élaboration d'OAP « mobilité » soit plutôt une recommandation, l'important étant plus de fixer une finalité sur le développement des mobilités.
Demande 17 : retirer le terme « contournement routier » de la P111, cité comme aménagement à effectuer sur le réseau routier afin d'améliorer l'accessibilité des communes structurantes. Le SCoT permet déjà les projets de construction d'infrastructures de transports dans le respect de la prescription N°157 et de la séquence éviter réduire compenser (ERC).	Le Syndicat mixte modifiera la prescription.
Demande 18 : en cohérence avec les PCAET de BPLC et VHBC, faire évoluer à un niveau de prescription la R121, pour demander aux intercommunalités, en tant qu'AOM, de développer une offre coordonnée de transports collectifs et alternatifs à la voiture individuelle adaptée au territoire, et demander aux documents d'urbanisme locaux de prévoir et réserver les espaces nécessaires pour le développement et la mise en œuvre à terme des services de transports. L'offre doit être interconnectée à celles des EPCI voisins, y compris en Loire-Atlantique et Morbihan. Le type d'offre (mini-bus,	L'article L 141-7 3° du Code de l'urbanisme ne parle que « d'orientations » de la politique de mobilité. Le Syndicat mixte étudiera la manière dont cette recommandation pourrait faire l'objet d'une évolution, étant donné que le SCoT peut difficilement « obliger » et donc « demander » aux intercommunalités de développer une offre coordonnée de

autostop organisé, arrêts à la demande, transports seniors, transports nocturnes, pédibus, TAD mutualisés, lignes de transport en commun régulières, ligne expérimentale Pipriac, Guipry-Messac et Bain-de-Bretagne, navettes de rabattement vers les gares, etc.) doit répondre aux besoins des publics (scolaires, salariés, demandeurs d'emplois, publics fragilisés, etc).	transports collectifs. Cela nécessite en effet des investissements financiers colossaux que les intercommunalités du territoire auront difficilement les moyens de supporter sans financements supplémentaires (taxes, dotations de l'État, etc.), d'autant plus dans un contexte de restriction budgétaire des collectivités territoriales.
Demande 19 : P193, définir dès à présent les indicateurs qui permettront de vérifier la trajectoire permettant d'atteindre l'objectif visé d'une réduction de 20 % de consommation moyenne par habitant à horizon 2050 et de mesurer la quantité d'eau consommée par secteurs ou types d'usage.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 20 : décliner dans les OAP thématiques ou sectorielles « Ressource en eau » la liste des actions évoquées dans la P193.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 21 : P195, préciser que le porteur de projet public ou privé « consommateur » doit apporter la démonstration des efforts réalisés pour une gestion économe et résiliente de l'eau et que son projet ne vient pas mettre en péril la ressource en eau sur le long terme, en cohérence avec la P193.	La demande tend à « créer » une procédure ou une exigence qui n'est pas prévue par le Code l'urbanisme, ce que la jurisprudence censure (voir par exemple CAA Bordeaux, 1re ch. - formation à 3, 28 déc. 2017, n° 15BX02851). Le Syndicat mixte propose d'en rester à une rédaction plus souple ou à une recommandation sur ce point.
Demande 22 : P166, compléter en imposant un seuil minimal de 10 mètres de bande d'inconstructibilité de part et d'autres des berges des cours d'eau en secteur de tête de bassin versant défini par le Sage Vilaine. Des marges adaptées plus importantes pourront être mises en place en fonction de problèmes morphologiques, des éventuelles études en cours visant à la restauration des cours d'eau ainsi qu'en fonction du contexte hydrologique (hors tête de bassin versant par exemple). La prescription pourrait également faire référence à la prescription 216 liée au risque inondation.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 23 : P190, préciser « système d'assainissement collectif ». Au-delà d'analyser la capacité des réseaux de collecte, les projets de développement urbain doivent justifier des capacités des réseaux de collecte à les accueillir. La justification de la capacité des milieux récepteurs à accepter les développements urbains envisagés doit être effectuée en tenant compte des effets du changement climatique sur ces milieux (en prenant à minima comme hypothèse une baisse de 10 % du QMNA5 pour tenir compte de la baisse des débits d'étiage des cours d'eau).	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 24 : P191, parler plutôt de non acceptabilité des rejets complémentaires dans les milieux récepteurs plutôt	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

que de « non-corrélation », et compléter en ajoutant à la « capacité épuratoire insuffisante » la « capacité de collecte insuffisante », et préciser que le phasage des ouvertures à l'urbanisation (détermination du calendrier prévu au sein des OAP sectorielles) doit être mis en cohérence avec le calendrier de travaux d'amélioration des systèmes d'assainissement collectif (issu préférentiellement du schéma directeur d'assainissement validé) permettant l'accueil du projet d'aménagement.	
Demande 25 : Améliorer la lisibilité des cartes de présentation de la TVB pour faciliter l'identification des corridors (Échelle 1 :25 000 – format A3). Un atlas cartographique pourrait venir compléter les pièces du SCoT.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 26 : Supprimer la P154 qui vient en doublon avec la P210.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 27 : P210, assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du SCoT si les documents d'urbanisme apportent la démonstration de la compatibilité des implantations avec la vocation de la zone, ainsi que l'absence d'incidence notable sur l'environnement.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 28 : P157, la prescription relative à la mise en œuvre de la séquence ERC doit être applicable à l'ensemble des projets, plans et programmes réalisés sur le territoire y compris touristiques, sportifs, culturels, d'énergie renouvelable... Il est bien du ressort des documents d'urbanisme de privilégier l'évitement au stade de la planification.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 29 : mettre en place une prescription à destination des documents d'urbanisme visant à fixer des objectifs de compensation minimum, gradués en fonction des enjeux associés au bocage, en cas d'abattage autorisé d'éléments bocagers protégés au titre du L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Lien avec 3.1.C du PAS).	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 30 : P164, demander aux documents d'urbanisme de protéger en EBC les plantations effectuées avec des financements publics.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 31 : P167, préciser les dispositions en demandant à ce que lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, le choix des zones à urbaniser s'effectue en s'appuyant d'une part sur les données d'inventaires zones humides validées par le SAGE et d'autre part sur les résultats d'inventaires complémentaires à réaliser à minima dans les secteurs identifiés en zones humides potentielles (information sur le site du Forum des Marais Atlantiques).	La demande de l'Etat tend à « créer » une procédure ou une exigence documentaire qui n'est pas prévue par le Code l'urbanisme, ce que la jurisprudence censure (voir par exemple CAA Bordeaux, 1re ch. - formation à 3, 28 déc. 2017, n° 15BX02851). Chaque PLU et/ou porteur de projet devra, à son niveau, appliquer les procédures relatives à la protection des zones humides sans que le SCoT ne puisse en ajouter.

Demande 32 : P85, l'objectif de renouvellement urbain apparaît insuffisant pour l'ensemble des rangs de l'armature territoriale et notamment pour les communes de rang 3 et 4. Tous les territoires qui disposent de capacités d'extensions urbaines doivent contribuer davantage à l'objectif global de sobriété foncière et d'optimisation du foncier existant. Augmenter de 5 à 10 points, le taux de renouvellement minimum sur la décennie 2021 – 2031 pour chacune des polarités, afin d'engager dès à présent chaque collectivité territoriale dans cette dynamique.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 33 : P141, fixer des critères permettant de définir ce qui relève ou non d'un projet d'envergure, a minima avec un rayonnement supra communal. À ce titre, le projet du barreau de contournement de Val d'Anast ne semble pas à priori relever d'un projet d'envergure et devrait par conséquent être imputé aux communes concernées par le projet s'il devait être mis en œuvre.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 34 : P103, affiner les caractéristiques des hameaux constitués pour en limiter fortement le nombre et rappeler le caractère exceptionnel de la délimitation de STECAL dans les documents d'urbanismes locaux.	Le Syndicat mixte propose d'intégrer dans le DOO un « schéma de principe » permettant de délimiter ces hameaux. Il convient par ailleurs de souligner que la définition proposée dans le projet de SCOT arrêté aura pour conséquence d'empêcher, <i>de facto</i> , la reconduction de la plupart des STECAL existants, qui nécessitent un minimum de 20 logements. À titre d'exemple, le PLUi-H de BPLC devra retirer 9 STECAL habitat parmi les 20 actuellement en place, soit tous ceux comptant moins de 20 logements.
Demande 35 : P104, aligner l'objectif de densité du dernier niveau de l'armature territoriale sur l'objectif minimal de 20 logements par hectare fixé par le SRADDET Bretagne.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 36 : P104, en cohérence avec les taux de croissance démographique qui sont équivalents pour les pôles de bassin de niveau 1 et 2 (1.2.a du PAS), appliquer également les mêmes densités pour ces deux pôles de bassin en se basant sur les densités des pôles de bassin de niveau 1.	La demande de l'Etat ne s'appuie sur aucune exigence du Code de l'urbanisme. Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant concernant la densité.
Demande 37 : P104, en complément des densités brutes moyennes minimales des opérations en extensions, appuyer les densités des opérations en densification et en renouvellement urbain notamment dans les centralités, sur les densités des tissus urbains existants.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 38 : P104, intégrer la recommandation pertinente en R118 relative à la majoration des densités, en prescription plutôt qu'en recommandation.	Le Syndicat mixte modifiera la recommandation afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 39 : compléter l'analyse « climat » en justifiant davantage en quoi le projet d'aménagement retenu	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

contribue à l'atteinte des objectifs affichés P202. Même si le SCoT renvoie aux PCAET la définition des objectifs sectoriels P203, il doit fixer les grandes lignes et démontrer qu'il s'inscrit bien dans cette trajectoire. A ce titre, des indicateurs doivent permettre dès à présent de mesurer cette évolution dans le temps, une action dans le programme d'actions pourrait être menée en ce sens.	
Demande 40 : en l'absence de zonage précis dans le DDRM, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer les risques identifiés dans ce DDRM et s'appuyer sur les zonages des PPRI et porter à connaissance pour limiter l'urbanisation des zones concernées.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 41 : Compléter la P216 en demandant aux documents d'urbanisme de promouvoir la résilience des logements situés dans les zones à risques, sous réserve que leurs aménagements futurs soient compatibles avec la réduction des risques et des enjeux exposés.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 42 : P128, demander aux documents d'urbanisme d'identifier tous les îlots de chaleur urbains, et de favoriser une conception adaptée intégrant les besoins et les usages de la population. La notion de solutions d'adaptation fondées sur la nature doit être intégrée.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 43 : Demander aux documents d'urbanisme de prescrire des niveaux de confort thermique face aux canicules, via les secteurs de performance énergétique ou via une OAP résilience plus globale.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 44 : compléter l'analyse « énergie » en justifiant davantage en quoi le projet d'aménagement retenu contribue à l'atteinte des objectifs affichés P208.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.

Le 22/07/2025

La commission d'enquête
À
M. le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine
12 rue Blaise Pascal
ZA la Lande Rose
35580 GUICHEN

Objet : enquête publique relative à la révision du SCoT des Vallons de Vilaine

Pièces jointes : rapport d'enquête, conclusions et avis

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique visée en objet et en application de l'article 13 de votre arrêté du 1^{er} avril 2025 prescrivant son ouverture, nous vous prions de trouver en pièces jointes :

- Le rapport, les conclusions et l'avis motivé de la commission d'enquête

Nous tenons à vous remercier pour l'accueil et la disponibilité de vos services.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

PS : les registres d'enquêtes clos par la présidente de la commission d'enquête ont été remis au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

Pour la commission d'enquête

Michelle TANGUY, présidente

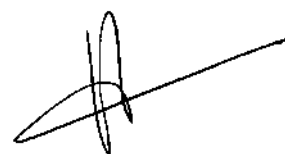


TABLE DES MATIÈRES

1- CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE.....	3
2 – PRÉSENTATION DU PROJET	4
2-1 PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE - PAS	4
2-2 DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS- DOO	9
2-3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	23
2-4 ETAT INITIAL ET ENVIRONNEMENT	30
2-5 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	34
2-6 BILAN ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....	35
2-7 JUSTIFICATION DES CHOIX.....	36
2-8 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPÉRIEURS	37
2-9 PROGRAMME D' ACTIONS	38
2-10 BILAN DE LA CONCERTATION	39
3 – LES AVIS EMIS LORS DE LA CONSULTATION PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE	40
3-1 AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	40
3-1-1 Avis délibéré (n°2025AB27 du 21 mars 2025) de la MRAe	40
3-1-2 Avis de l'Etat (17/03/2025)	42
3-1-3 Avis de la CDPENAF (4/03/2025)	42
3-1-4 Avis de la Région (18/03/2025).....	42
3-1-5 Avis du Département (11 mars 2025)	44
3-1-6 Avis de la CLE du SAGE Vilaine (19 mars 2025).....	44
3-1-7 Avis de la Chambre d'Agriculture (17/03/2025)	45
3-1-8 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (17/03/2025).....	47
3-1-9 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (14 mars 2025)	47
3-1-10 Avis de la SNCF (6 mars 2025).....	48
3-2 AVIS DES EPCI MEMBRES DU SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE.....	48
3-3 AVIS DES COMMUNES MEMBRES DU SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE	49
3-4 AVIS DES SCoT LIMITROPHES.....	50
3-5 AVIS DES COMMUNES LIMITROPHES.....	51
4 – LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	51
5– ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	51
5-1 PHASE PRÉALABLE À L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE	52
5-1-1 Désignation de la commission d'enquête.....	52
5-1-2 Arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine du 1 ^{er} avril 2025 (annexe 1)	52

5-1-3 Réunions avec le maître d'ouvrage.....	52
5-1-4 Publicité de l'enquête	52
5-2 PHASE D'ENQUÊTE PUBLIQUE	53
5-2-1 Déroulement de l'enquête.....	53
5-2-2 Bilan de l'enquête en termes de fréquentation et d'observations émises	53
5-3 PHASE POSTÉRIEURE À LA PÉRIODE D'ENQUÊTE	54
5-3-1 Réunions de la commission d'enquête	54
5-3-2 Communication de la synthèse des observations au maître d'ouvrage (annexe 2)	54
5-3-2 Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête (annexe 3)	54
6 – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	54
7 – QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE PAR THÉMATIQUES	57
8 – CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	59
ANNEXES	60
Annexe 1 : Arrêté n°2025/01 du Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine en date du 1 ^{er} avri 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine	60
Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse des observations	60
Annexe 3 : Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse	60

1- CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

Les Vallons de Vilaine disposent d'un SCoT approuvé depuis le 6 avril 2011. Il a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 7 mars 2017 et d'une seconde révision dans le cadre de l'extension de son périmètre approuvée le 21 février 2019.

Par délibération en date du 7 décembre 2022, le Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine a prescrit la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Le SCoT couvre aujourd'hui un territoire de 38 communes appartenant à 2 intercommunalités (77 147 habitants en 2021) :

- Bretagne Porte de Loire Communauté
- Vallons de Haute Bretagne Communauté



Le projet de révision du SCoT, porté par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine :

- réinterroge le projet de territoire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent,
- repense les modèles d'aménagement, en articulant l'ensemble des politiques publiques (habitat, mobilité, économie, biodiversité, changement climatique etc...), pour renforcer leur efficacité et assurer une meilleure transversalité,
- adapte le SCoT avec le contexte législatif et réglementaire.

Par arrêté du 1^{er} avril 2025, M. le président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a prescrit l'enquête publique de révision du SCoT

2 – PRÉSENTATION DU PROJET

2-1 PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE - PAS

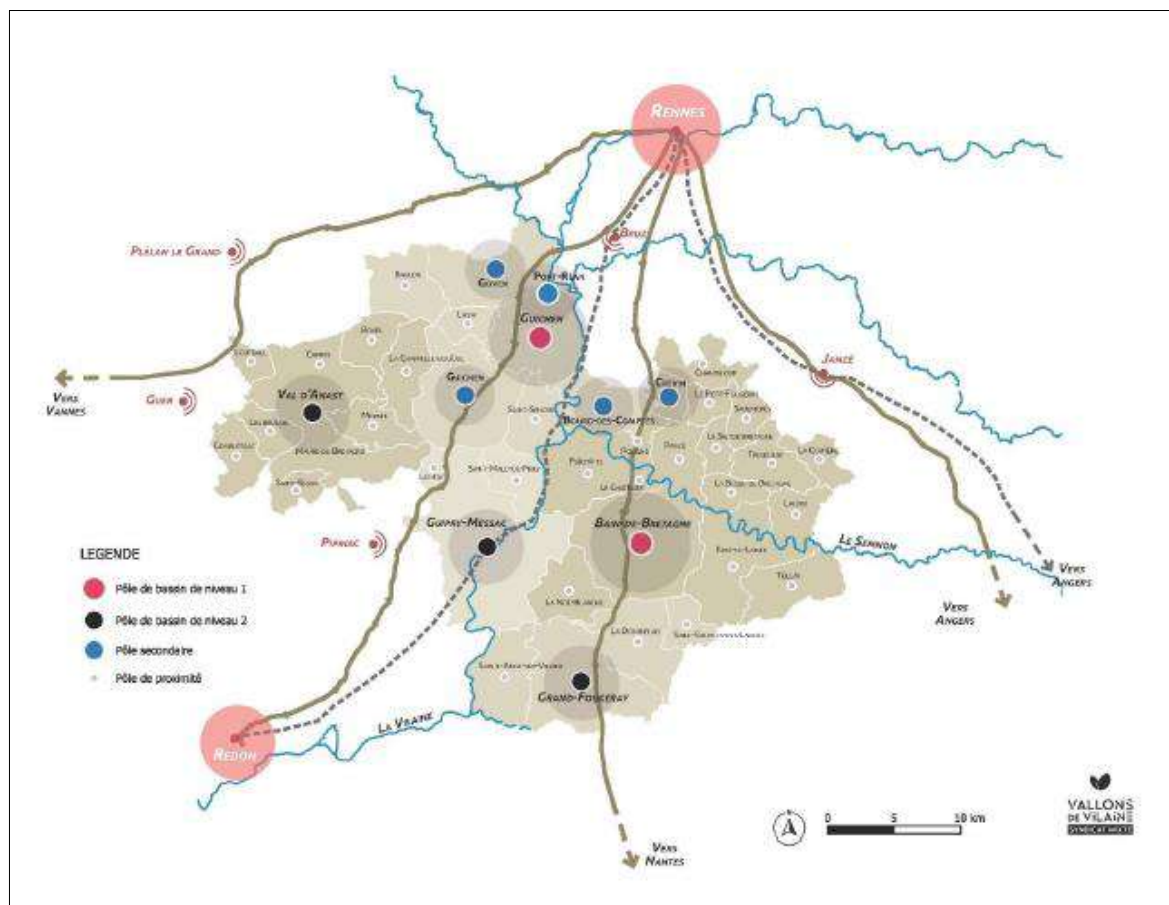
Le projet d'aménagement stratégique (PAS) énonce la stratégie d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années, « Les vallons de Vilaine en 2050 ». Il explicite les objectifs politiques partagés autour de 3 axes déclinés en 16 orientations.

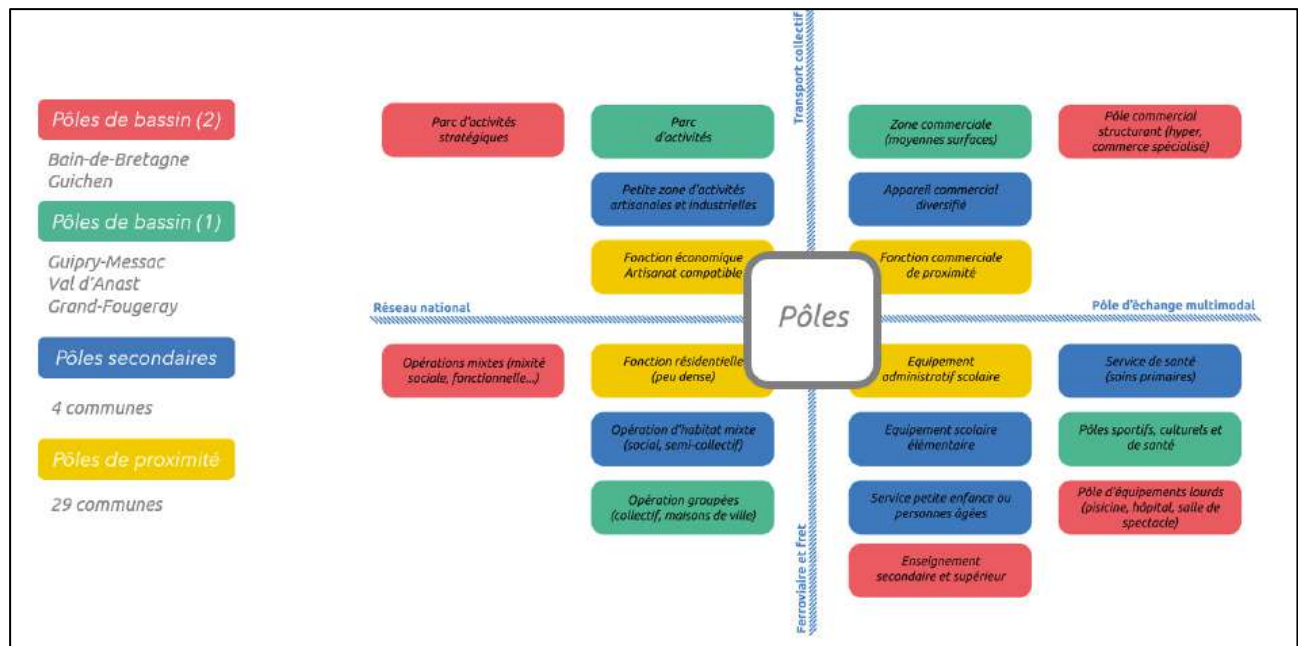
Axe 1. Vers un territoire dynamique, ouvert et connecté

Axe orienté vers la réduction des disparités territoriales issues de l'hétérogénéité des milieux, des paysages, de la démographie, entre la polarité de Rennes et de Redon, pour un accueil équilibré de la population.

1) Renforcer l'armature territoriale existante au profit du principe de proximité et au service des transitions et cohésions :

- affirmer le rôle stratégique de 5 pôles de bassin : 2 pôles de bassin de vie de niveau 1 (Bain de Bretagne et Guichen-Pont-Réan), 3 pôles de bassin de vie de niveau 2 (Guipry-Messac, Val d'Anast et Grand Fougeray).
- Animer les bassins de vie par un réseau de 4 pôles secondaires (Goven, Guignen, Bourg des Comptes et Crevin) et conforter les 29 autres communes dans leur rôle de socles de vie de proximité (communes rurales),
- articuler le développement avec les territoires extérieurs.





2) Établir un projet démographique réaliste territorialisée (selon les pôles de l'armature territoriale) et variable dans le temps : +0,8% par an entre 2021 et 2050 (+ 21 000 nouveaux résidents permanents à l'horizon 2050, de 77 000 habitants en 2020 à 98 000 en 2050).

3) Proposer une offre de logements adaptée à l'armature territoriale, diversifiée et abordable :

- 8 750 logements d'ici 2050, soit une moyenne d'environ 350 logements par an ;
- Permettre un parcours résidentiel adapté ;
- Diminuer et rénover les logements vacants dans le marché immobilier ;
- Donner la priorité aux tissus urbains agglomérés avant l'extension urbaine (renouvellement urbain) ; Stopper le mitage, limiter l'urbanisation des hameaux, conforter les villages existants ;

4) Répondre aux enjeux de cohésion sociale et de santé pour faire face aux risques sociaux et sanitaires :

Renforcer dans chaque bassin la mixité sociale et intergénérationnelle, anticiper le vieillissement de la population, maintenir et renforcer l'offre de soins de premier recours, diversifier les grands équipements (sports et loisirs), améliorer l'offre éducative locale (secondaire et post bac) ;

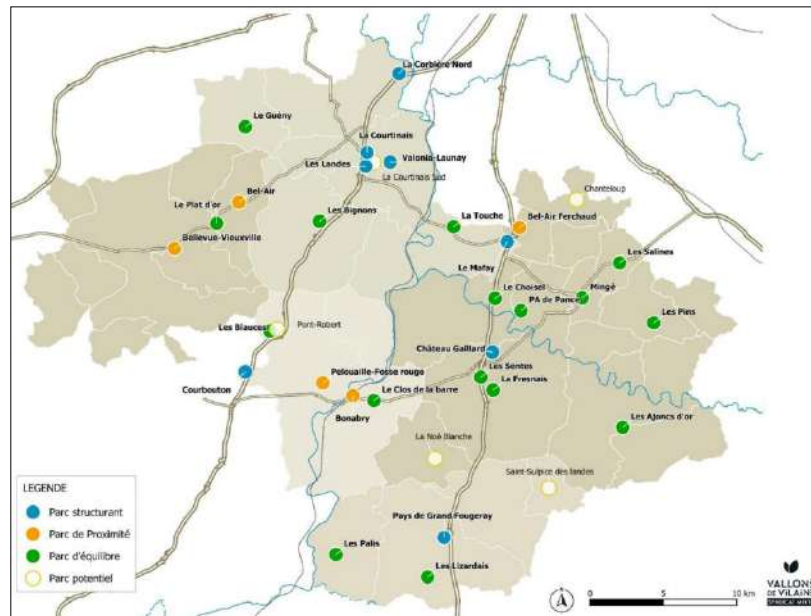
5) Préparer le territoire au vieillissement de la population :

Adapter les logements (modulables, accessibles), adapter l'espace public (bâtiments, voirie, commerces, équipements), proposer une offre de santé adaptée pluridisciplinaire et de proximité ; Faciliter la mobilité des personnes âgées (entre les polarités, les hameaux, les villages, les centres bourgs) ;

6) Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial tertiaire, services, logistique et touristique (éviter une résidentialisation du territoire) :

- Identifier des pôles économiques et des ZAE et une enveloppe foncière économique (détaillée dans le DOO) ;
- Interdire la création ex nihilo des ZAE, prioriser la densification et la reconversion des ZAE ;
- Favoriser un développement équilibré des zones commerciales; coordonner et maîtriser l'expansion des zones commerciales en périphérie des centralités (concentrée sur Valonia à Guichen, Château

- Gaillard à Bain de Bretagne et Pléchatel), développer l’offre alimentaire en fonction des besoins identifiés, porter une attention à la qualité des aménagements des zones commerciales ;
- Redynamiser les centralités (implantation préférentielle des petites structures en centre bourg) ;
- Mettre en valeur les richesses touristiques du territoire (les incontournables de la destination Vallons de vilaine et diversifier le tourisme), garantir un accueil qualitatif des visiteurs en toute saison (offre d’hébergement, mobilités alternatives à la voiture, offre culturelles) ;
- Envisager une stratégie logistique (infrastructures logistiques, enjeux écologiques, flux et modes de transport, entreprises pourvoyeuses d’emplois) ;



7) *Faciliter les connexions avec les territoires voisins :*

- Renforcer l’accessibilité et l’interconnexion des réseaux de transport avec une meilleure coordination des politiques locales de déplacement, poursuivre la concertation avec les territoires voisins ;
- Assurer la continuité et la cohérence de la TVB régionale ;
- Rééquilibrer l’offre résidentielle avec une offre de logements sociaux pour population modeste et le développement économique ;
- Décarboner les mobilités ;

Axe 2. Vers un territoire neutre en carbone, sobre et résilient

Axe orienté vers un développement territorial soucieux de l'adaptation aux enjeux climatiques et énergétiques.

1) Prévenir les risques liés à l'intensification du changement climatique et intégrer leur gestion dans la stratégie de développement :

- Aménager le territoire en tenant compte des risques (PPR) ;
- S'appuyer sur les solutions fondées sur la nature pour relever les défis liés au changement climatique (îlots de chaleur urbains, qualité du bâti, protéger l'environnement) ;
- Diagnostiquer les risques pour développer des stratégies de résilience, la vulnérabilité et la sensibilité, les stratégies d'adaptation et de transformation ;
- Prévenir les risques liés à la dégradation de la qualité de l'air ;

2) Développer une culture de l'économie d'énergie grâce à des politiques d'atténuation :

- Réduire les consommations d'énergie (PCAET) dans le bâti, les déplacements, utiliser d'autres sources d'énergie ;
- Favoriser la qualité environnementale des aménagements ;

3) Renforcer les puits de carbone naturels :

- Préserver les puits de carbone naturels (limiter la consommation d'espace, protéger les forêts, zones humides et prairies) ;
- Restaurer les puits de carbone dégradés (renaturation, ZAN) ;
- Favoriser le développement de nouveaux puits de carbone (nouvelle agriculture, bandes enherbées en zone urbaine) ;
- Accroître la production d'énergie renouvelable (cf. DOO, identifier les sites) ;

4) Faire de l'objectif ZAN à l'horizon 2050 le fil conducteur du développement du territoire des Vallons de Vilaine

- Réduire la consommation d'ENAF (Cf SRADDET et Loi Climat et Résilience) ;
- Mettre un terme à l'artificialisation des sols ;
- Définir des règles d'allocation et d'utilisation du foncier aux horizons 2030 et 2040 (dans le DOO, répartition du foncier par secteur et règles d'utilisation, enveloppe urbaine, densité, logements, ZAE) ;
- Établir une stratégie de renaturation ;
- Observer et suivre la consommation de foncier et d'artificialisation des sols ;

5) Favoriser une alimentation saine et durable :

- Constituer des réserves foncières pour les installations maraîchères près des centralités ;
- Favoriser l'installation de nouveaux agriculteurs ;
- Adapter le modèle agricole (accompagner l'évolution du modèle polyculture-élevage, production de qualité, filières courtes, maintien du potentiel agronomique des sols) ;
- Préserver et valoriser l'espace agricole (réduire la consommation de foncier).

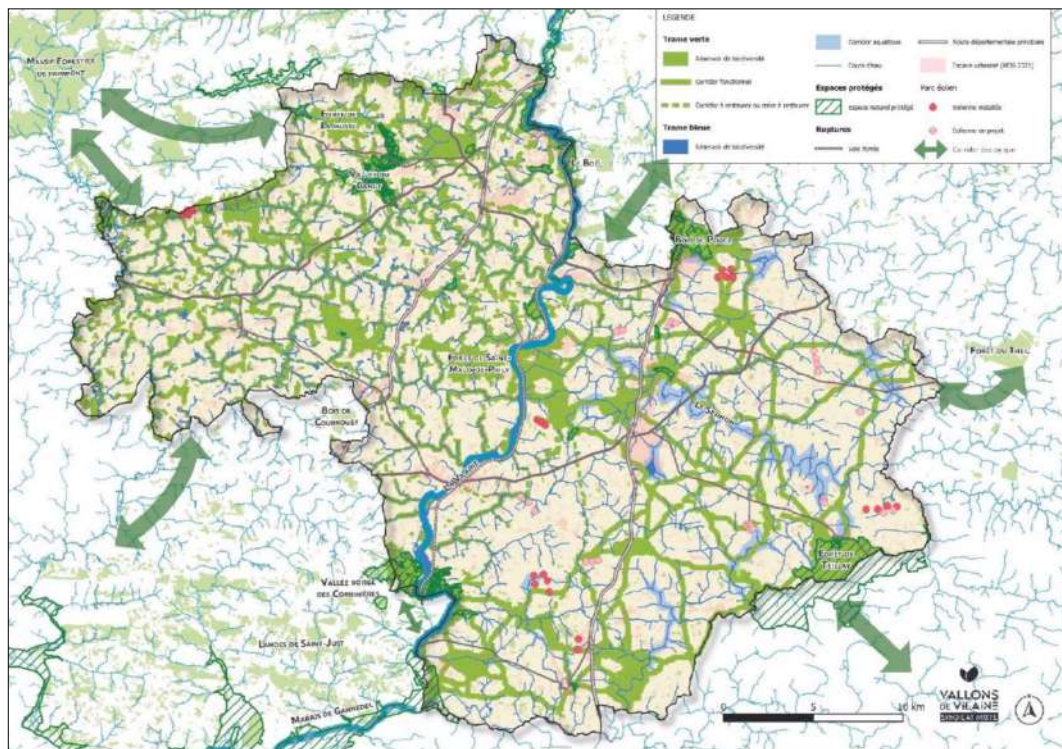
Axe 3. Vers un territoire désirable*1) Préserver et restaurer la biodiversité pour améliorer la fonctionnalité écologique du territoire au patrimoine naturel riche et diversifié mais menacé.*

- Réduire les pressions qui s'exercent sur la biodiversité : lutter contre les espèces exotiques envahissantes, réduire l'impact des infrastructures sur les continuités écologiques, promouvoir la restauration écologique, favoriser la végétalisation des bâtiments, utiliser des matériaux bas-carbone, lutter contre la pollution plastique, développer des politiques climatiques ;
- Préserver et restaurer la biodiversité dégradée : assurer la restauration de la TVB et des continuités des cours d'eau, lutter contre la fragmentation des habitats, mettre en place une trame noire, développer la nature en ville, renforcer la résilience des écosystèmes forestiers, restaurer les zones humides et sols dégradés, promouvoir et protéger les haies (gain net linéaire) ;
- Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de la séquence ERC dans les constructions et aménagements nouveaux (évitement des nuisances environnementales avant la réduction et en dernier lieu compensation) ;

- Mobiliser tous les acteurs en faveur de la biodiversité : Atlas de la biodiversité communale, financements publics et privés en faveur de la biodiversité, OAP relatives à la TVB ;

2) Assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire

- Préserver le paysage des bourgs (franges urbaines, lignes de crête, grand paysage) ;
- Intégrer la nature en ville au projet urbain,
- Intégrer les opérations nouvelles au paysage et stopper l'étalement urbain ;
- Valoriser le patrimoine vernaculaire des centres bourgs et hameaux ;



3) Assurer une gestion durable de l'eau et adapter le développement à la ressource disponible :

- Protéger et valoriser les cours d’eau ;
- Protéger les sites de production d’eau potable et des cours d’eau de la TVB en prenant en compte les projets de gestion des milieux aquatiques des opérateurs des bassins versants ;
- Restaurer les zones humides et les haies pour la lutte contre le ruissellement et prescrire des orientations territorialisées en matière de gestion de l’eau ;

4) Améliorer les usages de la ressource en eau pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau :

- Adapter les usages à la disponibilité de la ressource (cuves de récupération des eaux pluviales),
- Généraliser la gestion intégrée des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols,
- Assurer un développement de l'urbanisme compatible avec les capacités épuratoires des milieux naturels : diagnostic des infrastructures de collecte et de transport des eaux usées, reméandrage des cours d'eau

2-2 DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS- DOO

Le DOO détermine l'application du projet d'aménagement stratégique et définit les orientations générales pour l'organisation de l'espace, la coordination des politiques publiques et la valorisation des territoires. Il vise un développement équilibré intégrant :

- les activités économiques,
- l'offre de logement, les équipements, la mobilité,
- les transitions écologiques et énergétiques.

Le DOO contient des **prescriptions** obligatoires et des **recommandations** détaillées concernant notamment la localisation du commerce, le développement économique, la préservation agricole et forestière, le tourisme, la gestion des déchets, la protection de la biodiversité, la valorisation des paysages et la prévention des risques, tout en fixant des objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des sols.

SECTION 1 : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIÈRES

❖ Développement des activités économiques

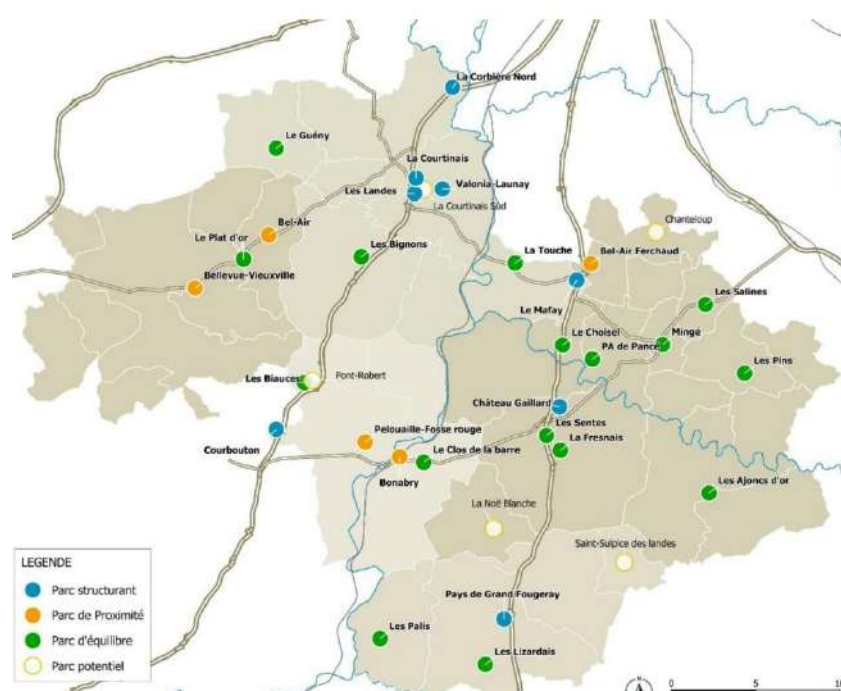
* Privilégier les activités économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes

P1. Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes : autoriser les implantations des activités dans les centralités, proche des transports ; favoriser le renouvellement urbain des zones à vocation mixte et encourager une mixité urbaine et fonctionnelle.

P2. Faciliter le développement des nouveaux modes de travail dans les centralités : Pépinières, villages d'entreprises, espaces de travail (mutualisation locaux, lieux bénéficiant d'une accessibilité multimodale et numérique)

*Aménagement et optimisation des zones d'activités économiques (ZAE)

P3 et P5. Différencier les zones d'activités économiques et localiser les zones d'activités économiques actuelles et futures : Parcs structurants (intérêt départemental ou régional, proches des axes stratégiques), parcs d'équilibre (intérêt pour le Pays et les bassins de vie), parcs de proximité (intérêt local)



P4. Limiter la création de nouvelles ZAE : interdire la création ex nihilo, privilégier l'utilisation des délaissés et des friches, identifier la localisation des ZAE futures.

P6. Assurer la sobriété foncière des ZAE : consommation d'ENAF maximale de 44 ha pour la période 2021-2031. Prioriser le foncier disponible pour l'installation ou le développement d'activités dans le tissu urbain existant.

P7, P8 et P9. Optimiser les espaces des ZAE, recenser et favoriser leur densification : identifier le potentiel de densification ; permettre les constructions à étages ; intégrer le stationnement en sous-sol, toit terrasse, parkings silo ; privilégier la mutualisation des infrastructures ; adapter les règles d'urbanisme favorisant la densification du bâti (rendre les implantations par rapport à la voirie et aux limites séparatives plus flexibles, autoriser des hauteurs plus élevées) ; **faciliter et optimiser l'accès au foncier économique** (bail à construction de 18 à 99 ans).

P12, P13, P14. Intégrer l'environnement dans les ZAE : prendre en considération les qualités paysagères et environnementales dans les ZAE (intégration environnementale et paysagère des nouvelles implantations, des infrastructures et équipements en fonction de l'architecture locale, développer le potentiel ENR) ; mettre en place pour tout nouveau projet des systèmes de récupération des eaux de pluie, de gestion des eaux usées, de limitation de la consommation d'eau, des lieux de stockage des déchets, des conditions d'accessibilité par différents modes de transport et de mobilité (stationnement vélos, aires de covoiturage, réseau sécurisé et connecté de pistes cyclables, bornes de recharge électrique) ;

❖ Objectifs d'urbanisation et localisations préférentielles du commerce

* Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce

P15. Définir précisément les contours des centralités à la parcelle : caractériser la centralité (densité du bâti, présence d'équipements, de services, déplacements piétons), définir un zonage spécifique, proposer une OAP sectorielle et des emplacements réservés.

P16, P17. Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités : priorité à la densification commerciale des centralités, permettre l'implantation de commerce en périphérie pour des formats incompatibles avec les centralités, privilégier le principe de multifonctionnalité pour renforcer l'attractivité (habitants, espaces de sociabilité, commerces de proximité, place du piéton, bureaux, services, cinéma), **préserver les commerces de proximité dans les centralités** (envisager une protection de linéaire commercial et un droit de préemption urbain).

* Maîtriser le développement du commerce dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP)

P19. Définition des SIP, SIP connectés aux espaces d'habitat et SIP déconnectés : ils peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales sous conditions (DAACL).

P20, P21. Maîtriser les implantations commerciales dans les SIP connectés et limiter le développement commercial dans les SIP déconnectés des zones d'habitat (extensions de bâtiments).

* Encadrer le commerce hors localisations préférentielles (partie valant DAACL : conditions d'implantation du commerce)

P22. Réguler les implantations commerciales en SIP. Pas de nouveaux SIP durant la durée du SCoT. Pas d'implantation commerciale en dehors des centralités et des SIP. Les activités existantes peuvent être maintenues, avec extension limitée à 20% de la surface de l'unité commerciale. .

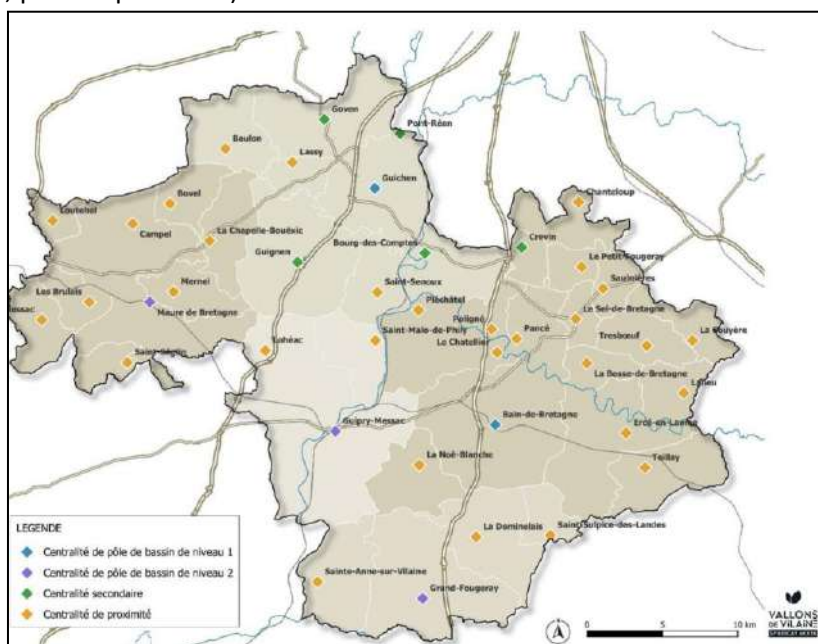
P23. Intégrer les points de ventes de production agricole dans une logique commerciale (fonction de service de proximité). Les locaux de vente directe peuvent être implantés sur l'exploitation (70 m² surface maximale de vente).

- ❖ **Conditions d'implantation du commerce, localisation des centralités urbaines et secteurs d'implantation périphériques (SIP)** (partie valant DAACL, document qui localise les centralités urbaines, les SIP connectés et déconnectés).

La stratégie d'aménagement commercial s'appuie sur la logique de fréquence de consommation et de déplacement.

* Conditions d'implantation spécifiques dans les centralités : la préservation et le développement des centralités constituent le socle de la stratégie de l'aménagement commercial.

P27. Identification des centralités urbaines : 4 niveaux (pôle de bassin niveau 1, pôle de bassin de niveau 2, pôle secondaire, pôle de proximité)



P24, P25. Principe de diversité commerciale en centralité : condition d'implantation selon la fréquence d'achat et le format des unités commerciales (avec possibilité de dérogation si aucune implantation n'est possible dans le centre). **Mise en place d'outils de veille foncière pour l'optimisation des surfaces commerciales en centralité.**

* Conditions d'implantation dans les secteurs d'implantation périphériques (SIP)

P28, P35. Identification des SIP : interdiction de créer de nouveau SIP durant la durée du SCoT.

Secteurs d'implantation périphériques connectés	Bain de Bretagne et Pléchâtel : Château-Gaillard ; Gare routière. Guichen : Valonia ; Launay. Val d'anast – Mernel . Crevin : Bel Air. Guignen : Rue Jean de Saint Amador. Grand Fougeray : Lizardais. Guipry-Messac : Guipry-Messac.
Secteurs d'implantation périphériques déconnectés	Guichen : Courtinais.

P29. Conditions d'implantation dans les SIP selon la surface minimale : commerces de plus de 500 m² en périphérie uniquement (surface de vente + stockage), dont 300m² minimum de surface de vente (sauf absence d'espaces disponibles en centralité, pas de vacance commerciale, inadaptation des locaux existants, absence de projet de requalification à c.t.).

P30. Développement commercial limité et géré par bassin de vie (uniquement pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, soit les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente) :

P31. Interdiction de drive sur des parcelles isolées.

Besoin de surface de vente alimentaire		Besoin de surface de vente non-alimentaire	
Bassin de vie	Enveloppe de surface de vente maximale (en m ²)	Bassin de vie	Enveloppe de surface de vente maximale (en m ²)
Bassin de Bain-de-Bretagne	1 900	Bassin de Bain-de-Bretagne	1 400
Bassin de Grand-Fougeray	500	Bassin de Grand-Fougeray	4 000
Bassin de Guichen	3 400	Bassin de Guichen	14 600
Bassin de Guipry-Messac	1 100	Bassin de Guipry-Messac	7 000
Bassin de Val d'Anast	3 000	Bassin de Val d'Anast	8 800

* Qualité architecturale des SIP

P33. Vision globale des SIP via des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : implantation et gabarit, traitement paysager, gestion des eaux, accès multimodaux, économie de foncier.

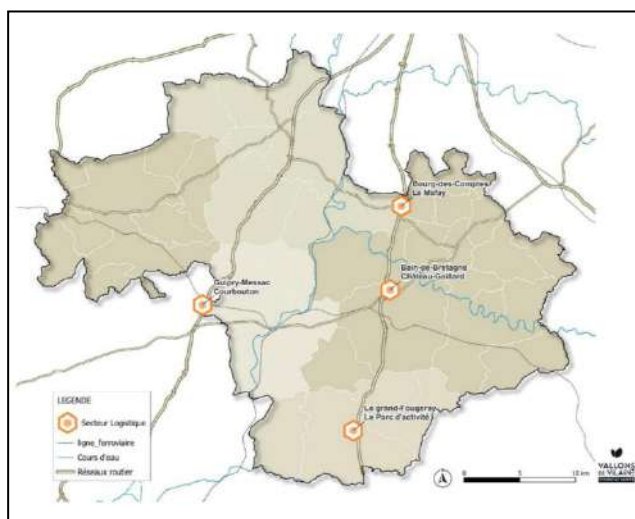
P34. Qualité architecturale des projets de plus de 500 m² : proximité transports en commun, liaisons piétonnes sécurisées, stationnements voitures et vélos, préservation de la biodiversité, seuils de luminance, performances énergétique et matériaux durables, production d'ENR, intégration paysagère.

* Conditions d'implantation de la logistique commerciale

P36. Encadrer le développement de la logistique. Nouveau par rapport au SCoT en cours.

- Logistique > de 2000 m² (entrepôts intermédiaires, vocation infrarégionale) : implantation obligatoire au sein des secteurs logistiques existants identifiés sur la cartographie et secteurs d'implantation périphérique déconnectés.
- Logistique entre 1000 m² et 2000 m² (entrepôts de proximité ou plateforme de messagerie, vocation locale) : possibilité de s'implanter en secteurs logistiques existants et secteurs d'implantation périphériques connectés.
- Logistique < 1000 m² (plateforme de distribution urbaine, vocation hyperlocale) : pas de restriction.

P37. Conforter les sites existants : Château Gaillard à Bain de Bretagne et Pléchâtel, Courbouton à Guipry-Messac, Pays de Grand Fougeray, Le Mafay à Bourg des Comptes



P38, P39. **Implanter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain et permettre la création de nouveaux sites de logistique commerciale** (sous condition de raccordement à la route ou au rail).

❖ **Préservation et développement des activités agricoles et forestières**

*Préservation et développement des activités agricoles et forestières

P41, 42,43. **Les vallons de vilaine se fixent comme objectifs d'atteindre « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050**, conformément à la législation en vigueur les extensions urbaines doivent être limitées en tenant compte du potentiel des terres et des enjeux écologiques. Un réaménagement du foncier favorable au maintien et au développement des exploitations agricoles, doit être recherché. L'installation d'une agriculture de proximité et la création ou le soutien d'espaces dédiés au maraîchage seront encouragées.

*Cohabitation et maintien des activités agricoles

P44. **Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains**. Prévoir, la création d'une zone tampon arborée, boisée ou platée de haies pyro-résistantes, d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir, et les espaces de production agricoles.

P45. **Changement de destination des bâtiments agricoles**. Les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (avis de la CDPENAF).

En référence à la charte « Agriculture et urbanisme-pour un aménagement durable du territoire d'Ille- et-Vilaine, les collectivités sont invitées à prendre en compte les **déplacements des engins agricoles dans leurs futurs documents d'urbanisme et schémas d'aménagement**.

*Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles

P47. **Les friches agricoles** présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation des sols, pour l'extension des zones d'habitat et d'activités économiques doivent être identifiées.

P48. **Artificialisation et constructions et aménagements agricoles**. L'artificialisation entraînée par de nouvelles constructions et aménagements agricoles doit être compensée par la renaturation d'espaces artificialisés qui ont perdu leur usage.

P49. **Hébergements des travailleurs agricoles** : La création d'hébergements pour les travailleurs permanents ou saisonniers agricoles doit être recherchée dans les zones urbaines.

*Nouvelles filières et promotion des services alimentaires

Identifier les futurs espaces maraichers : proposition de classer ces espaces dans les PLU en sous-section de type AA « zone Agricoles futures ».

Maintien et valorisation de l'agriculture nourricière : mise en œuvre dans les documents d'urbanisme des outils de préservation à disposition à savoir : les zones Agricoles Protégées (ZAP) et les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Les collectivités sont encouragées à examiner l'opportunité de mettre en œuvre un projet alimentaire territorial (PAT). **Sensibilisation aux bénéfices du manger local...**(soutien aux coopératives de producteurs locaux).

P55. **Promotion des légumineuses en grandes cultures** dans les plans climat-air-énergie territoriaux afin de réduire les gaz à effet de serre.

*Préserve(la forêt

P56, 57, 58. **Préserver la forêt** : les documents d'urbanisme locaux protègent par un classement approprié les boisement et déterminent une bande inconstructible le long des lisières boisées de 30 m minimum. Un diagnostic forestier en complément du diagnostic agricole devra être réalisé.

*Activités sylvicoles

Une réflexion à l'échelle du SCoT ou des intercommunalités pourra être mise en œuvre afin de promouvoir une gestion durable des espaces forestiers. Les collectivités pourront s'appuyer sur des outils opérationnels afin de maîtriser la gestion forestière. La gestion de la forêt sur les territoires prendra en compte le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS). La promotion de la filière bois-énergie doit s'envisager dans le respect de la hiérarchie des usages du bois (bois d'œuvre, puis bois d'industrie, puis bois énergie).

❖ Développement du tourisme* Valorisation du potentiel touristique

P63, 64. **Intégrer un inventaire des sites touristiques** pour concourir à la découverte du territoire et **s'assurer une bonne insertion paysagère de ces espaces** par la mise en place d'OAP sectorielles ou thématiques. **Invitations des collectivités à assurer la gestion durable de la fréquentation touristique en développant des plans de gestion des sites patrimoniaux ouverts au public.**

*Diversification de la filière touristique

P67. Intégrer un état des lieux des **pôles touristiques de nature**, définir les conditions de leur intégration environnementale, architecturale et paysagère et les modalités de leur aménagement dans les documents d'urbanisme locaux. Les collectivités sont invitées à élaborer des **stratégies touristiques locales visant à renforcer leur attractivité.**

*Offre d'hébergement touristique

P69, 70. **La création de nouveaux campings ou équipements rattachés est autorisée, mais interdite dans les réservoirs et corridors de biodiversité identifiés par le SCoT. Un inventaire des équipements de loisirs nécessitant rénovation ou relocalisation est recommandé dans les documents d'urbanisme locaux**

P73. **Agritourisme et capacités d'hébergent** : le règlement écrit des PLU encadre les conditions du développement des capacités d'hébergement au sein des exploitations agricoles afin de ne pas fragiliser leurs activités.

*Espace de loisirs et récréatifs pour les habitants

P74. **Lisières urbaines et installations d'activités de loisirs** : les installations d'activités de loisirs ne nécessitant pas d'infrastructures permanentes est permise au sein des lisières urbaines. **Dans les PLU, inventaire des équipements de loisirs nécessitant une rénovation ou une relocalisation**

*Articulation tourisme, Sobriété et risques

P76. La création de nouveaux hébergements ou équipements se fait dans une optique de **consommation économe de l'espace**

P77. **Les projets touristiques doivent intégrer des critères environnementaux (biodiversité, économie circulaire, accessibilité, développement local).**

P78. **L'offre d'hébergement, les équipements touristiques doivent respecter les dispositions des plans de prévention des risques inondables.**

❖ Économie circulaire

*Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux

Le réemploi des matériaux d'aménagement doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction. Les projets d'aménagement doivent prévoir l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments.

*Adapter la gestion et le traitement des déchets

P81. Respecter les dispositions du plan régional de prévention et de gestion des déchets et intégrer les projets existant sur le territoire dont le site de la Dominelais qui présente un caractère d'envergure régionale.

P82. Prévoir les réserves foncières nécessaires pour la valorisation des déchets et le stockage des matériaux de réemploi dans les documents d'urbanisme locaux.

*Préserver des gisements de sous-sol

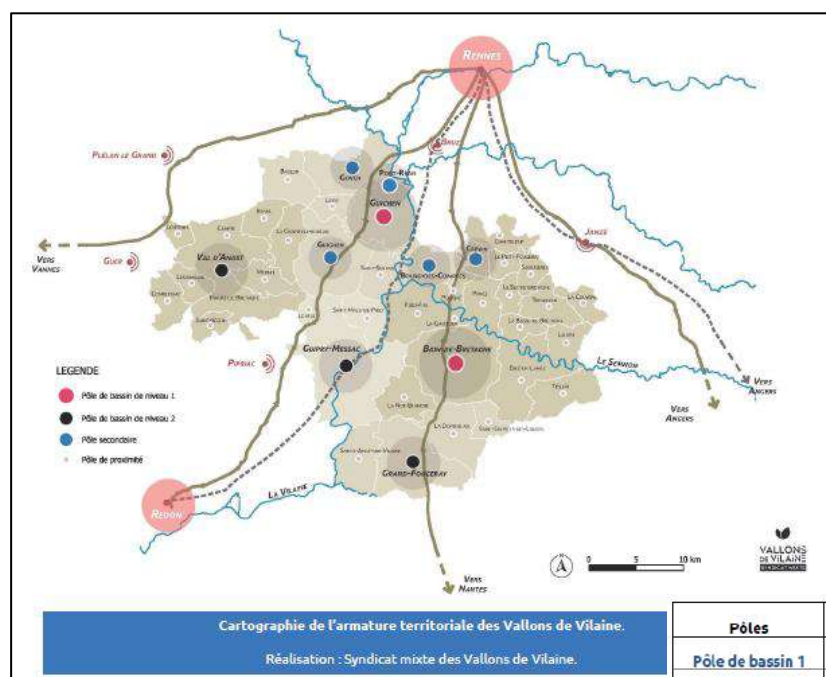
P83. Préserver des gisements de sous-sol, en tenant compte des dispositions du schéma régional des carrières.

SECTION 2 : OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION

❖ Offre de logements et habitat

* Objectifs démographiques et offre de logements adaptés au changement climatique

P84. Établir une offre de logement en adéquation avec le projet démographique : Le scénario vise à accueillir **21 000 nouveaux résidents permanents sur le territoire à l’horizon 2050** (77 000 habitants en 2020 ; 98 000 habitants en 2050).



Pôles	2021-2031	2031-2041	2041-2050
Pôle de bassin 1	1,2%	1%	0,8%
Pôle de bassin 2	1,2%	1%	0,8%
Pôle secondaire	1%	0,8%	0,6%
Pôle de proximité	0,8%	0,6%	0,4%

P85. Produire des logements pour répondre à la demande en renouvellement et en extension. L'objectif en renouvellement est un minimum

Secteurs géographiques	2021-2031		2031-2041		2041-2050	
	Renouvellement	Extension	Renouvellement	Extension	Renouvellement	Extension
Vallons de Vilaine	341	3188	1282	2432	1145	1335
Vallons de Haute Bretagne Communauté	226	1911	800	1436	729	819
Bretagne Porte de Loire Communauté	115	1277	482	995	416	516

P86. Diversifier les typologies et tailles des logements adaptés au changement climatique

P87. Accueillir les gens du voyage par la mise en œuvre des obligations prescrites dans le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

P88. Déployer une offre d'hébergements d'urgence

* Mixité sociale et logements abordables adaptés au changement climatique

P89, 90, 91. Favoriser la mixité sociale et produire des logements abordables en densification et en extension adaptés au changement climatique (taux variable en fonctions des pôles, entre 10 et 30%). Il est recommandé de majorer les règles de constructibilité pour favoriser la production de logements abordables adaptés au changement climatique.

*Prévention de la vacance et habitats légers

P93. Lutter contre la vacance. Les PLH fixent des objectifs chiffrés de remise sur le marché des logements vacants.

Il est recommandé de mettre en œuvre la taxe d'habitation sur les logements vacants et de favoriser les habitats légers.

*Habitat adapté et inclusif

P96. Renforcer la stratégie d'habitat adapté au vieillissement, au handicap et à la dépendance

P99. Préservation acoustique lors des extensions urbaines. Lors des extensions urbaines, les secteurs soumis à nuisance sonores importants seront évités autant que possible.

❖ **Amélioration et réhabilitation du bâti ancien**

P100. Améliorer la qualité du parc de logements anciens : le développement et la diversification de l'offre s'appuiera en priorité sur le réinvestissement du patrimoine bâti existant.

P101. Améliorer la performance énergétique des logements anciens : *La reconquête du parc privé comme social contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. À l'horizon 2045, la rénovation énergétique de l'ensemble du parc de logements les plus énergivores (DPE inférieur ou égal à E) sera terminée, et sera doublée autant que possible à l'amélioration des performances environnementales du parc.*

P102. Promouvoir et développer les filières liées à l'écoconstruction et la rénovation thermique du bâti

❖ **Densification**

*densification et centralités

P103. Privilégier le développement des centralités, limiter la densification des hameaux et stopper le mitage. Trois types d'espace sont repérés, dont la vocation principale est l'habitat : bourgs et villages (organisés

autour d'une centralité), hameaux constitués (importance du bâti existant), habitat diffus. L'extension de l'urbanisation n'est possible que dans les centralités et le renouvellement urbain (évolution et densification) doit être privilégié sur l'ensemble du territoire.

P104. Poursuivre des objectifs de densification adaptés à chaque niveau de centralité. Des objectifs de densité brute moyenne minimale en extension sont fixés par niveau de pôle et par période (2021-2031, 2031-2041, 2041-2051).

Pôles	Densité brute moyenne minimale des opérations en extension (Logements / hectare)		
	2021 à 2031	2031 à 2041	2041 à 2051
Pôle de bassin 1	31	40	50
Pôle de bassin 2	25	33	40
Pôle secondaire	22	26	30
Pôle de proximité	18	22	25

P105. Localiser de manière préférentielle les nouveaux logements dans les lieux de centralité urbaines et villageoises.

P106. Densifier aussi les tissus pavillonnaires en mettant en place des outils réglementaire dans les PLU (OAP...)

*Optimiser les espaces et infrastructures

P107. Identifier et justifier les contreparties à la densité (espaces de nature, services, espaces extérieurs, autopartage, jardins partagés, ENR, espaces publics végétalisés, etc.).

Intensifier les espaces de nature (coefficient de biotope, pleine terre, objectifs de surfaces végétalisées) et **optimiser les infrastructures existantes**

❖ Politique de mobilité

*Desserte et accessibilité à grande échelle

P110. Intégrer les projets de mobilité existants et futurs dans les documents d'urbanisme locaux. Prioriser les opérations d'habitat, de commerce et de développement économique à proximité des transports en commun, visant un accès à 10 minutes à pied. **Majorer la densification des opérations à proximité des transports en commun est recommandé...**

P111. Développer un réseau local connecté et complémentaire au réseau départemental, régional et national et intégrer les projets de transport existants et futurs ayant un impact sur les Vallons de Vilaine. Organiser et mettre en œuvre un réseau d'itinéraires cyclables à l'échelle du territoire connectant les pôles d'échanges et les centralités. Déterminer une hiérarchisation du réseau routier à l'échelle du territoire selon les vocations fonctionnelles réelles des axes.

*Modes actifs et mobilités alternatives locales

P112. Réaliser des stationnements vélos. Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les cheminements piétons et cyclables.

P113. Identifier les besoins énergétiques liés aux transports

P114. **Implanter les stations de recharge de véhicules électriques.** En lien avec les pôles multimodaux et les aires de covoiturages. Les AOP prévoient l'implantation de ces stations sous réserves d'une faisabilité économique.

115. **Favoriser l'hydrogène et le biogaz produit localement**

*Articuler mobilité et urbanisme

P116. **Renforcer les pôles d'échanges intermodaux**

P117. **Prioriser les opérations d'habitat à proximité des transports en commun.**

118. **Majorer la densification des opérations à proximité des transports en commun.** Une majoration de 5 logements par hectare dans un rayon de 300 m autour des gares, haltes et arrêts de bus peut être appliqué.

P119. **Anticiper les aménagements des transports en commun.** Les documents d'urbanisme locaux prévoient des espaces qui permettent la circulation des transports en commun, notamment dans les centralités.

120. **Adapter les règles et normes de stationnement des véhicules motorisés à proximité des pôles d'échanges.**

121. **Coordonner et mettre en œuvre une offre de transports collectifs adaptée au territoire.** Il est recommandé aux intercommunalités, en tant qu'Autorités organisatrices des mobilités (AOM), de développer une offre coordonnée de transports collectifs desservant les communes structurantes de l'armature territoriale, en privilégiant la desserte de leurs centralités (centres-bourgs, gares et haltes ferroviaires, zones d'activités, etc.).

*Mobilités des marchandises et interface entre les villes et les campagnes

P122. **Distribution des marchandises en interface entre les villes et la campagne.** Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre le développement d'aires de livraison dans les opérations d'aménagement.

123. **Nouveaux modes de livraison des marchandises.** Les pôles secondaires et de proximité sont invités à promouvoir les boutiques multiservices, à élaborer un schéma directeur pour les consignes automatisées et à encourager l'installation d'automates pour la vente de produits fermiers au sein des bourgs.

❖ **Équipements, services et réseaux**

*Équipements à rayonnement départemental ou régional

P124. **Réaliser des grands projets d'équipement.** Le SCoT permet la réalisation de grands projets d'équipements, qu'ils soient exceptionnels ou structurant, et qui renforcent l'attractivité du territoire.

*Équipements et services à rayonnement « Vallons de Vilaine »

P127. **Implanter les équipements dans les bourgs en lien avec les centralités et les autres services.**

P130. **Équilibrer l'implantation des équipements et services tout en améliorant leur qualité.** Les pôles 1 et 2 du territoire ont vocation à accueillir des équipements et services de centralité qui renforcent leur attractivité.

P131. **Renforcer le maillage des équipements et services en matière de santé.** En matière de santé, le territoire s'organise pour assurer un maillage à l'échelle des bassins de vie et réduire les inégalités d'accès et améliorer le service rendu à la population.

p133. Accompagner le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire.

SECTION 3 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRÉS DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

❖ Consommation économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols

*Éviter l'étalement urbain.

P135,136. Le développement de l'urbanisation est réalisé **prioritairement au sein des espaces urbanisés principaux**, en mobilisant les sites de renouvellement urbain (dont les friches) ainsi que les potentiels fonciers liés aux dents creuses et aux enclaves » (P).

*Réduire la consommation des sols des espaces naturels Agricoles et Forestiers et l'artificialisation des sols jusqu'en 20250.

P138. Atteindre l'objectif «**zéro artificialisation nette** » en 2050. Le schéma de cohérence territoriale déploie une stratégie en trois temps, où l'optimisation urbaine est mise en œuvre dès la première période de 2021 à 2031 et s'intensifie sur les périodes de 2031 à 2041 puis de 2041 à 2050, ceci afin de tendre vers une artificialisation des sols équivalente à zéro mètre carré.

Artificialisation maximale des sols à l'échelle du schéma de cohérence territoriale	2021 à 2031	2031 à 2041	2041 à 2050
	191 hectares	113 hectares	53 hectares

P139. Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit de l'habitat ou des équipements. Un objectif maximal de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour l'habitat ou les équipements est fixé à 142,7 hectares entre 2021 et 2031. Cette enveloppe est territorialisée par commune et bassin de vie. Une marge de variation de +/- 20% par bassin de vie est possible pour les PLUi, dans le respect de l'enveloppe intercommunale.

P140. Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des zones d'activités économiques. La consommation d'espace s'élèvera au maximum à 44 ha entre 2021 et 2031.

P141. Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des projets d'envergure « vallons de vilaine ». La consommation d'espace s'élèvera au maximum à 4 ha entre 2021 et 2031.

P142, 143, 144. Réduire l'artificialisation des sols à partir de 2031. À partir de 2031, l'objectif "zéro artificialisation nette" se décline en réduction du rythme de l'artificialisation.

P145. Suivi des objectifs d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le respect des objectifs d'artificialisation et de consommation d'ENAF est examiné lors des bilans effectués (rapport triennal ou d'évaluation des documents d'urbanisme locaux à 6 ans.

* Compenser l'artificialisation des sols

P146. Compenser les dépassements des objectifs d'artificialisation des ENAF après 2031. Toute ouverture à l'urbanisation entraînant une artificialisation supplémentaire d'ENAF doit être justifiée et compensée. En cas de dépassement des objectifs par un document d'urbanisme local, la surconsommation/artificialisation est déduite de l'enveloppe de la décennie suivante.

P147. Compenser chaque mètre carré artificialisé à partir de 2050. À partir de 2050 chaque mètre carré artificialisé doit être justifié et faire l'objet de mesures compensatoires incluant une désartificialisation équivalente d'au moins 2 500 m²

P148. Identifier des zones préférentielles de renaturation. Les actions de renaturation doivent contribuer au renforcement de la trame verte et bleue et viser une plus-value écologique. La renaturation vise à remédier aux problématiques de surchauffe urbaine/risques d'inondation et à créer des puits de carbone.

❖ Protection et reconquête de la biodiversité

* Réduire les pressions qui s'exercent sur la biodiversité

P149. Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole Les plans climat-air-énergie territoriaux établissent, en cohérence avec la stratégie éco phyto 2030, des objectifs visant à réduire l'utilisation des intrants de synthèse en milieu agricole.

P152. Limiter l'introduction et lutter contre les espèces exotiques envahissantes et allergisantes.

Améliorer la lutte contre les atteintes aux milieux en déployant des actions de sensibilisation et en sanctionnant les infractions

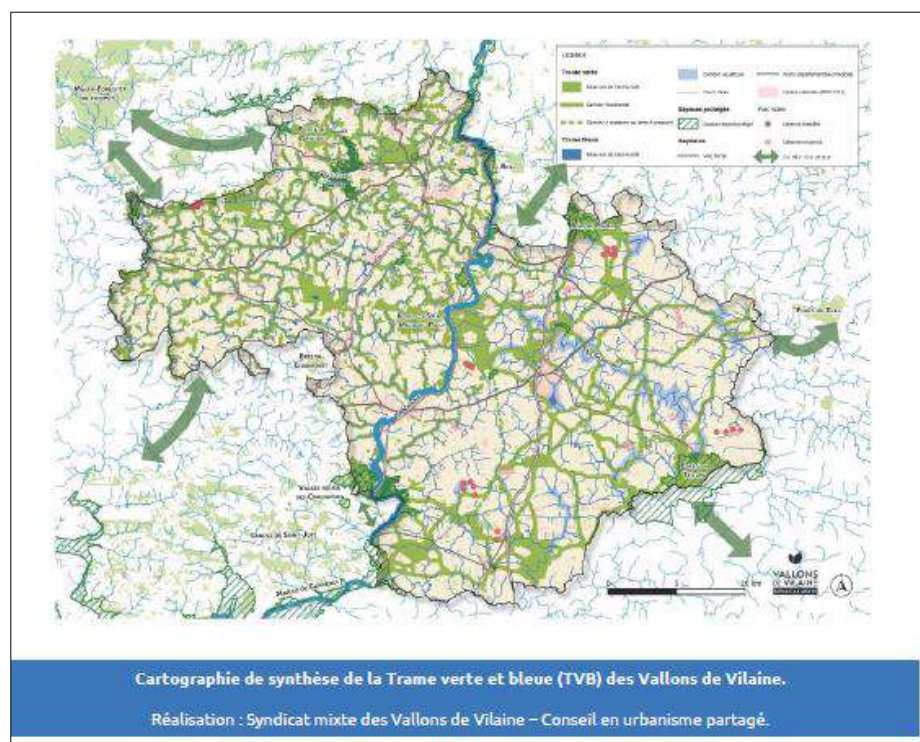
P154. Renforcer la prise en compte des enjeux de protection de la biodiversité dans les projets d'infrastructures énergétiques. Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les réservoirs et corridors identifiés par la trame verte et bleue du SCoT.

155. Accompagner le secteur de la construction pour réduire ses impacts sur la biodiversité dans le bâti et accueillir la biodiversité dans le bâti

P157. Accompagner le secteur des infrastructures de transport pour réduire ses impacts sur la biodiversité.

*Préserver la biodiversité

P159. Décliner la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme locaux en localisant ou délimitant les continuités écologiques.



P160. Décliner la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement.

P161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169 et 170 : Protéger les réservoirs de biodiversité, préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassin versant, préserver les continuités écologiques sous pression, protéger les espaces bocagers, protéger les espaces boisés, protéger les cours d'eau, protéger les zones humides, protéger les landes, pelouses sèches et tourbières, renforcer la trame noire.

*restaurer la biodiversité

P171, 172, 173. Prioriser les actions de renaturation qui présentent à la fois un impact écologique vérifiable et respectant les objectifs « zéro artificialisation nette », s'appuyer sur les services écosystémiques, identifier des typologies des zones préférentielles de renaturation. Intégrer la renaturation dans les documents d'urbanisme locaux et concrétiser la renaturation à l'échelle opérationnelle.

*mobiliser les acteurs locaux en faveur de la biodiversité

Assurer l'exemplarité des collectivités et services publics dans la préservation et la restauration de la biodiversité. Réaliser des atlas de biodiversité à l'échelle des communes.

❖ **Préservation du paysage et amélioration du cadre de vie**

*Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés.

P183. Préservation et valorisation du patrimoine bâti et des paysages urbains.

P184, 185. Aménagement paysager de qualité qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés.

*Préserver les richesses paysagères

P187, 188. Identifier les qualités paysagères et marqueurs identitaires. Préserver la place du bocage en identifiant et protégeant haies, arbres et talus d'intérêt (EBC, arbres remarquables, etc.).

❖ **Protection de la ressource en eau**

*Améliorer la qualité des masses d'eau

P189. Contribuer à la qualité des masses d'eau. À leur échelle les projets d'aménagement et documents d'urbanisme locaux doivent contribuer à l'atteintes des objectifs de bon état des masses d'eau.

*Respecter les capacités épuratoires

P190, 191. Structurer le développement urbain en fonction des capacités des systèmes d'assainissement. Conditionner l'urbanisation à la préservation des milieux récepteurs et à la capacité épuratoire. En cas de non-corrélation ou de capacités insuffisantes, l'accueil de population ou d'activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires.

P192. Intégration des études hydrauliques et de gestions des ressources en eau dans les documents d'urbanisme. Ces études servent de référence pour identifier les sous-bassins versants soumis à des tensions quantitatives, tels que définis par les commissions locales de l'eau.

*Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable

P193, 194, 195. Identification des besoins en eau potable. Le SCoT vise une réduction de 20% de la consommation d'eau par habitant à l'horizon 2050. En luttant contre les déperditions et en visant une amélioration des

rendements du réseau. Les projets d'aménagement doivent favoriser la mise en place de systèmes économes en eau et de réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées.

***Préserver les captages et retenues d'eau potable**

P196, 197, 198. Protection des périmètres de captage existants et futurs. Protection des réserves d'eau identifiées ou futures. Préserver les retenues d'eau.

***Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales**

P199, 200, 201. Gestion des eaux pluviales à la parcelle. Perméabilité des surfaces non bâties et « désimperméabilisation ». Élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales sur tous les pôles du territoire.

❖ Transition énergétique et climatique, prévention des risques

***lutte contre les émissions à effet de serre et les polluants atmosphériques**

P202, 203, 204. Atteindre l'objectif « zéro émission nette » en 2050. Orientations relatives à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'amélioration de la qualité de l'air. Les PCAET définissent des objectifs chiffrés de réduction et d'absorption des émissions de gaz à effet de serre (GES) ambitieux, alignés au minimum sur le schéma régional (réduction d'au moins 50% d'ici 2040 par rapport à 2012). Des objectifs de réduction des émissions de GES sont fixés pour 2030, 2040, 2050 par EPCI (VHBC, BPLC) et pour l'ensemble des Vallons de Vilaine (VV). Les documents d'urbanisme locaux contribuent à l'atteinte de ces objectifs via des OAP thématiques ou sectorielles.

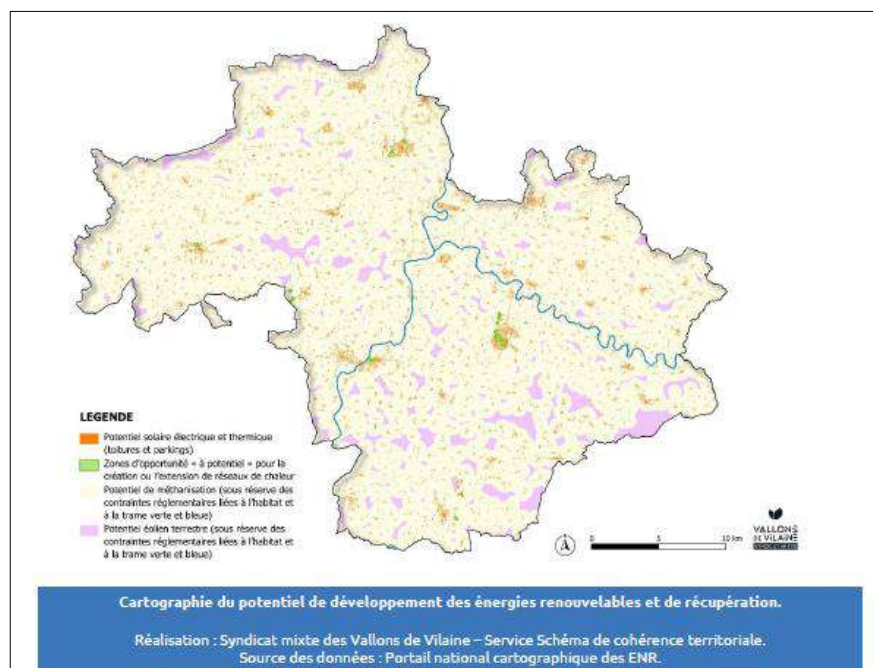
***Accroissement du stockage de carbone**

Des objectifs chiffrés de séquestration carbone sont fixés par les PCAET.

P205, 206, 207. Augmenter la surface des forêts. Développer les pratiques agricoles favorisant le stockage de carbone. Préserver et restaurer les zones humides.

***Développement des énergies renouvelables**

P208, 209. Atteindre l'autonomie énergétique des Vallons de Vilaine en 2050 en réduisant les consommations et identifier et localiser les secteurs potentiels de développement des énergies renouvelables.



P210. Zones d'exclusion pour l'implantation de projets d'énergies renouvelables. Les installations photovoltaïque et éoliennes terrestres sont interdites dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue.

*Prévention des risques

P211, P212, P213, P214, P215, P216, P217, P218. Prendre en compte les risques majeurs. Réaliser et fiabiliser les plans communaux et intercommunaux de sauvegarde. Intégrer une stratégie de gestion intégrée de la ressource en eau pour anticiper et maîtriser les risques de pénurie d'eau et de sécheresse. Prévoir des aménagements pour lutter contre les îlots de chaleur urbains (végétalisation, ombrières, etc.) pour améliorer la résilience climatique.

2-3 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. Dynamiques territoriales

1.1. Des ambiances paysagères variées :

Le territoire présente des ambiances paysagères variées. Dans le cadre de la révision du SCoT, une analyse a permis d'identifier six unités paysagères structurantes pour les Vallons de Vilaine :

- Le haut-plateau de Baulon (Nord-Ouest). Ce secteur subit une forte pression urbaine liée à la proximité de Rennes, se traduisant par des extensions pavillonnaires importantes et un étalement urbain le long des axes routiers. L'analyse diachronique (1950-2012) montre une ouverture du bocage et un aménagement des cours d'eau.
- Les crêtes boisées de l'Ouest (Ouest). Cette unité comprend la cuvette de Guichen (paysage ouvert post-remembrement, grandes cultures) et les vallons du Carentoir (atmosphère intimiste, végétation dense, présence d'eau). L'analyse diachronique (1950-2012) met en évidence l'ouverture du bocage. Le paysage agricole conserve une certaine stabilité dans l'organisation parcellaire.
- Les monts et vaux de Vilaine (Nord). Les communes du Nord subissent une forte pression urbaine (extensions d'activités et résidentielles). Le réseau bocager a été réduit, mais des lambeaux subsistent.
- La pénéplaine de Guipry-Messac (Sud). C'est une vaste plaine verdoyante principalement dédiée aux prés, pâtures et plantes fourragères. L'agriculture se diversifie avec des exploitations fruitières et horticoles. Développement urbain par extensions pavillonnaires le long des axes et des zones artisanales le long de la voie ferrée). Implantation d'éoliennes.
- Les marches du Semnon (Est) sont fortement marquées au Sud par la forêt de Teillay. L'étalement urbain, bien que modéré par rapport à d'autres communes, impacte les champs cultivés et prairies forêt de Teillay.
- La vallée de la Vilaine (Centre), chemin de halage, gorges, progression de l'habitat (proximité de Rennes)

1.2. L'évolution de l'occupation des sols entre 2011 et 2021

Sur la période 2011-2021, 408,9 ha d'ENAF ont été transformés en espaces urbanisés. Dans le même temps 20 ha urbanisés ont été renaturés. La consommation nette d'ENAF totalise donc 389 ha entre 2011 et 2021 à l'échelle des Vallons de Vilaine.

Par ailleurs, 89,5 ha d'espaces urbanisés ont muté. Par exemple, 54,7 ha d'espaces pour l'habitat ont été créés sur des espaces qui étaient précédemment déjà urbanisés mais avec d'autres usages.

	Habitat	Urbain mixte et bâti divers	Infrastructures	Equipements	Activités et commerces	Total espaces urbanisés
Total 2011	6039,5	635,9	2579,4	1387,5	515,8	11158,1
Consommation d'ENAF	150,2	16,2	80,3	49,6	112,6	408,9
Renaturation	-0,3	-3,5	-2,9	-12,4	-0,9	-20,0
Consommation nette	149,9	12,7	77,4	37,3	111,6	389,0
Création en renouvellement	59,5	6,9	5,9	10,9	6,3	89,5
Diminution en renouvellement	-4,7	-1,8	-7,2	-64,4	-11,3	-89,5
Variation en renouvellement	54,7	5,1	-1,4	-53,5	-5,0	0,0
Variation totale	204,7	17,9	76,0	-16,3	106,7	389,0
Total 2021	6244,2	653,8	2655,4	1371,2	622,4	11547,0

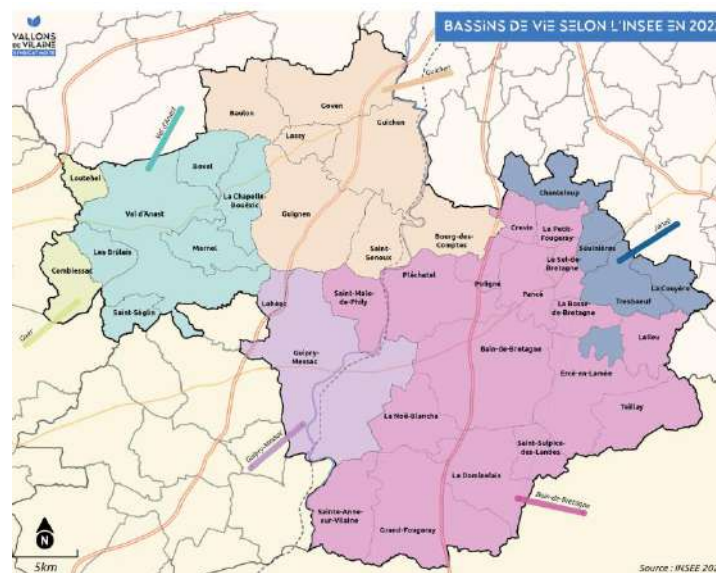
La consommation d'ENAF est majoritairement liée à l'habitat (150 ha) et aux activités/commerces (111,6 ha). Ces surfaces ont été largement prélevées sur les espaces agricoles (389 ha consommés).

1.3. Une organisation multipolaire

Le territoire s'organise de manière multipolaire autour de bassins de vie, définis par l'accès aux équipements et services les plus courants. Les bassins de vie identifiés sont :

- Guichen : 7 communes, 26560 habitants ;
- Maure de Bretagne : 6 communes, 8182 habitants ;
- Guipry-Messac inclut Lohéac, 7884 habitants ;
- Bain de Bretagne : 17 communes, 28087 habitants ;

D'autres communes sont rattachées à des bassins de vie limitrophes.



2. Dynamiques sociales

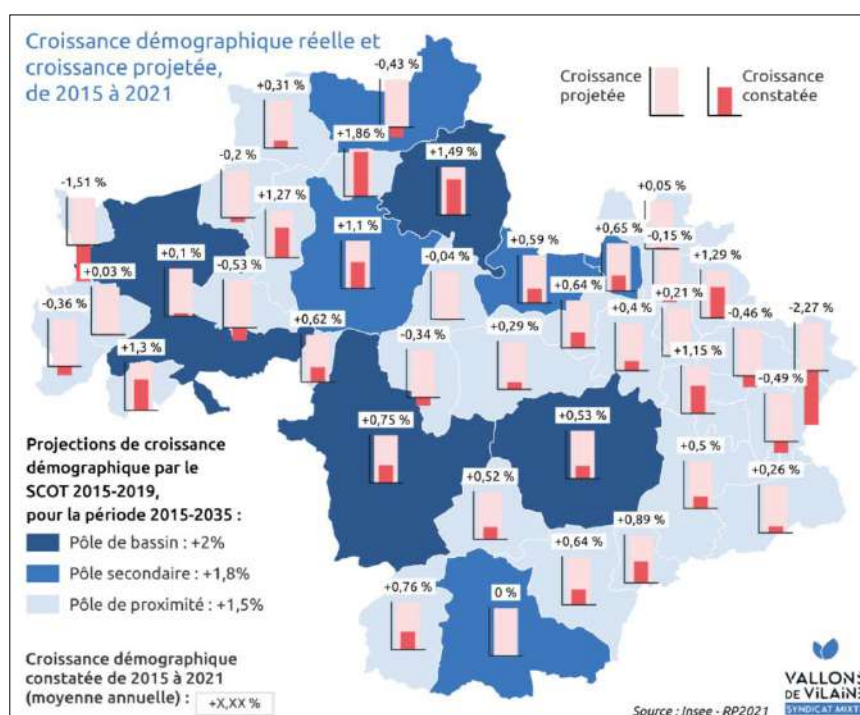
2.1. Un territoire dynamique

- Forte croissance démographique depuis 1968, qui s'accroît fin 1990 et qui se poursuit à un rythme moins soutenu récemment (1,1% /an de 2011 à 2016 et 0,5% /an de 2016 à 2021), avec des disparités territoriales (36% de la population dans les 4 pôles de bassin, 6 communes de plus de 2000habitants, 28 communes rurales regroupent 41% de la population).

- croissance démographique portée historiquement par un solde migratoire élevé, complété par un solde naturel positif depuis les années 2000, même si la tendance s'inverse à partir de 2011 avec une contribution plus importante du solde naturel
- Population relativement jeune mais vieillissante (indice de jeunesse de 133).
- Nombre de personnes par ménage (2,4 en 2021) élevé comparé à la moyenne nationale, bien qu'en légère baisse.

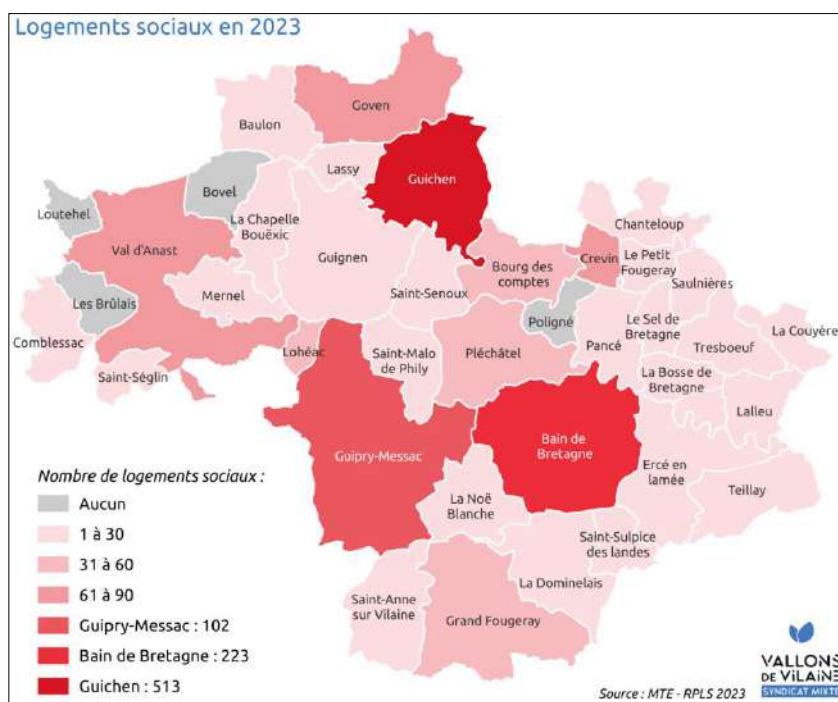
Bilan démographique du SCoT de 2015 :

Le SCoT de 2015 prévoyait une croissance démographique annuelle de +1,7% pour 2015-2035. En 2021, la population réelle était de 77 148 habitants, soit moins que la projection de 83 000, avec un taux de croissance annuel moyen de +0,5% sur 2015-2021. Les écarts entre la croissance constatée (2015-2021) et la croissance projetée sont parfois très importants selon les communes.



2.2. Le parc de logements et ses spécificités

- Le parc de logements est en augmentation constante depuis les années 1960 (multipliée par 2,2 de 1968 à 2021 alors que la population n'a été multipliée que par 1,8 sur la même période)
- Le parc est composé à 86% de résidences principales, 5% de secondaires et 8% de vacants (Insee 2021). Des initiatives comme les OPAH et le programme Petites Villes de Demain visent à revitaliser les centres-bourgs et lutter contre la vacance.
- Le territoire est majoritairement peuplé de propriétaires (77% vs 60% département), occupant de grands logements (T5 et plus). La maison individuelle prédomine (91%). Cette offre, axée sur de grands logements individuels, interroge quant à la diversification nécessaire pour accueillir une population plus diverse (petits ménages, personnes âgées, jeunes)
- Le taux de logements sociaux est faible (4,2%), malgré les objectifs du SCoT. La demande locative sociale est concentrée dans les pôles urbains, avec une tension là où l'offre est limitée



- Le rythme de construction neuve est élevé (484 logements/an en moyenne 2015-2023) mais dispersé. Il est concentré dans les pôles et les communes proches de Rennes. La production réelle de résidences principales (357,7/an) n'a atteint que 45,8% de l'objectif du SCoT 2017-2023. Le modèle de développement basé sur le pavillonnaire est remis en question par l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

2.3. Un bon niveau d'équipements et de services

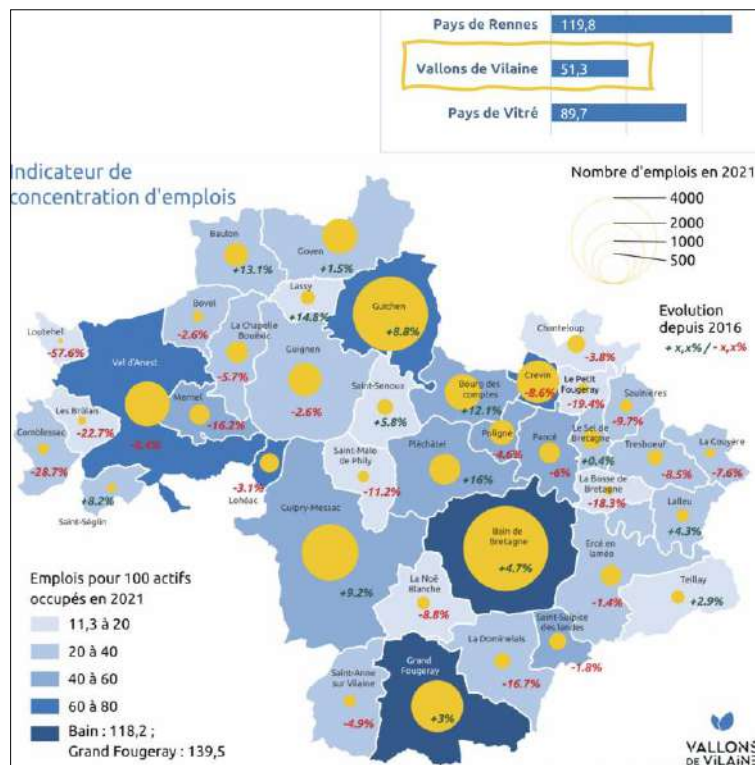
Dans l'ensemble, le territoire possède un bon niveau d'équipements et de services. Les éléments indispensables sont présents sur le territoire en fonction des polarités. En revanche il y a très peu de services spécifiques car ils sont localisés sur Rennes Métropole à proximité, territoire plus attractif (musique, spectacle, université, art...).

Le maillage actuel des services et équipements est confronté aux évolutions démographiques et socioéconomiques (déplacements, flexibilité des horaires, pratiques de consommation, temps de loisirs, transformation des modes de vie) mais aussi aux capacités financières des communes. Les services et équipements liés à la jeunesse, aux apprentissages et au vieillissement de la population, exerçant une attractivité pluri-communale, représentent un enjeu de développement et de gestion particulier.

3. Dynamiques économiques

3.1. L'activité économique

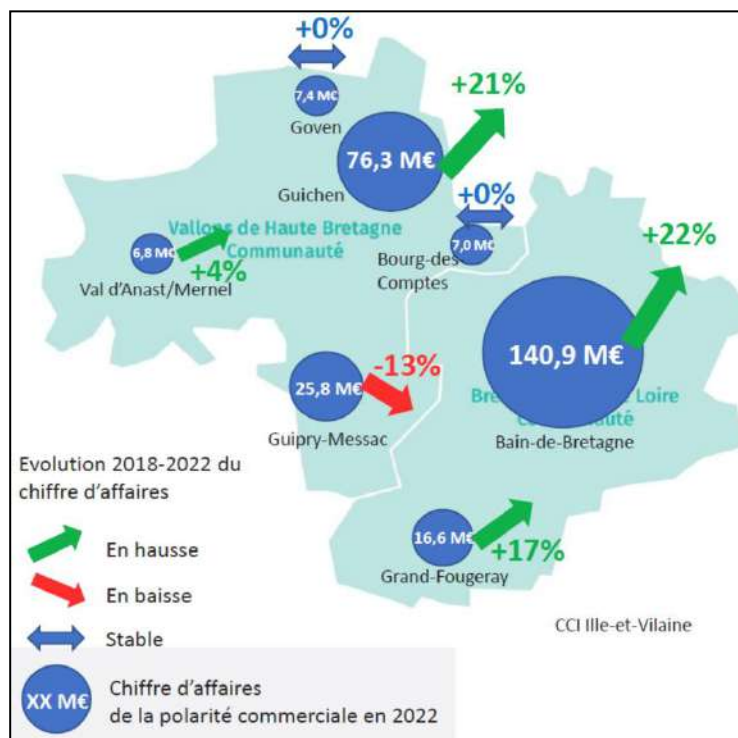
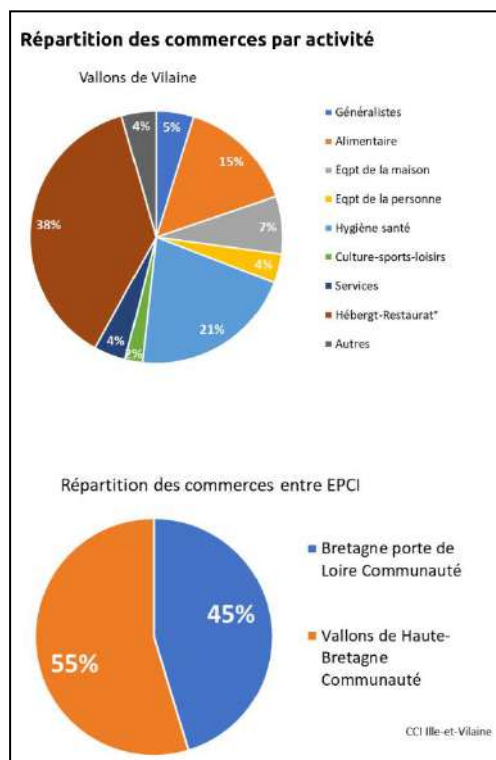
- Le territoire compte plus de 18 000 emplois en 2021 (3,7% des emplois d'Ille-et-Vilaine pour 7% de la population). Le nombre d'emplois a augmenté de 3,7% entre 2011 et 2021, un rythme plus faible que celui du département (+12,9%). C'est un territoire résidentiel, où l'on réside plus que l'on y travaille, avec un faible indice de concentration de l'emploi (51 emplois pour 100 actifs occupés résidents)
- Près de 80 % des actifs travaillent dans une autre commune que celle de leur résidence principale et une grande majorité à Rennes Métropole.



- Le taux d'activité est élevé (20,5%) et en augmentation. La part du chômage (5,9%) est plus faible que dans les territoires voisins.
- Les professions aisées se concentrent au Nord (influence de Rennes), les ouvriers au Sud.
- Le secteur tertiaire représente plus de 2/3 des emplois et se développe.
- L'emploi dans la logistique est fortement polarisé. Bien que Rennes Métropole concentre 41% des emplois logistiques de l'aire urbaine élargie, une croissance importante est observée à proximité (Liffré Cormier, Montfort, Brocéliande, Val d'Ille-Aubigné, VHBC).

3.2. L'activité commerciale

- La dépense annuelle des ménages en biens de consommation a augmenté de 7,5% entre 2018 et 2022, portée par le dynamisme démographique. L'évasion commerciale est marquée, surtout pour l'alimentaire.
- Le territoire a légèrement amélioré son taux de rétention commerciale(55% à 57% entre 2018 et 2022). Cette amélioration est liée au développement de l'offre commerciale locale, notamment la zone de Château Gaillard, limitant l'évasion physique, mais aussi à l'augmentation des achats en ligne.
- Le territoire compte 541 commerces en 2023, un nombre en hausse de 10% en 10 ans. Trois polarités significatives : Bain-de-Bretagne (24% des commerces), Guichen (17%) et Guipry-Messac (11%). En termes de surfaces commerciales (59 681 m²), Bain-de-Bretagne (54%) et Guichen (23%) sont les pôles dominants. La densité en grandes surfaces est nettement inférieure à la moyenne départementale. Le Chiffre d'affaires estimé en 2022 est de 302 M€ (56% sur BPLC). Il a augmenté de +15,6% de 2018 à 2022 (+4,4% en Ille et Vilaine). L'attraction commerciale est principalement de proximité (87,5% du CA provient des habitants).

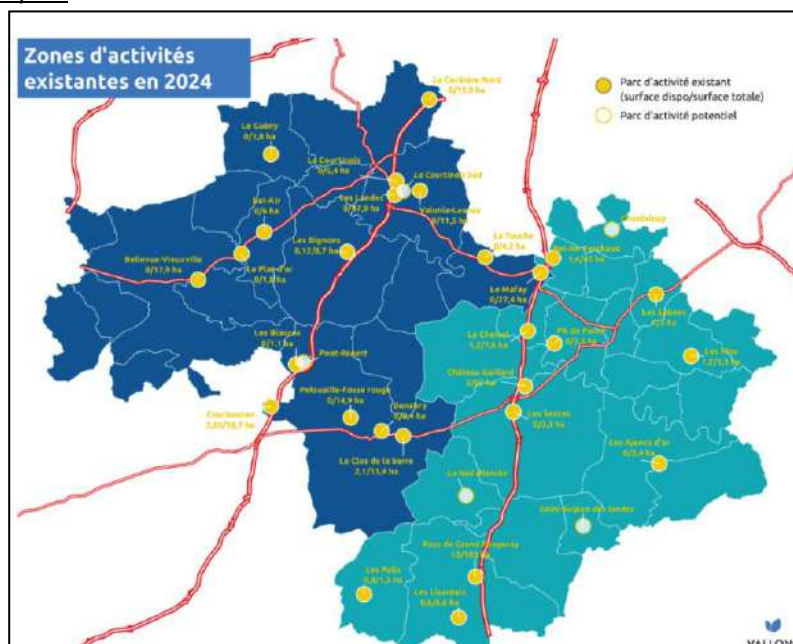


3.3. L'activité agricole représente 6,9% des emplois totaux

- 1 225 emplois agricoles sont présents sur le territoire. Les communes rurales, moins proches des pôles et des axes, ainsi que la partie Ouest, concentrent une part plus élevée des emplois agricoles.
- Le nombre d'exploitations est en forte baisse depuis les années 1980 (856 en 2020).
- La Surface Agricole Utile (SAU) globale a également diminué, passant de 66 043 ha en 1988 à 60 038 ha en 2020 malgré une hausse dans 14 communes entre 2010 et 2020.
- Les exploitations sont principalement orientées vers l'élevage bovin (lait) et la polyculture/polyélevage, témoignant d'une diversité. La transmission des exploitations agricoles est un enjeu.

3.4. Etat des lieux des zones d'activités économiques

- Vallons de Haute-Bretagne Communauté (VHBC) dispose de 16 zones (205 ha total) réparties sur ses bassins de vie, avec peu de foncier disponible (5,27 ha).
- Les secteurs clés de VHBC sont la construction, l'industrie (équipement, BTP, auto), le commerce et le tertiaire/présentiel.
- Développement concentré le long des axes routiers traversant le territoire, principalement suivant un gradient nord-sud.



3.5. Le tourisme, une activité à part entière

- Le tourisme est une activité économique reconnue, bien que le territoire ne soit pas une destination touristique identifiée en tant que telle, mais fait partie de "Rennes et les Portes de Bretagne". Il possède un fort potentiel sous-exploité. Les atouts résident dans le patrimoine naturel (Vilaine et affluents, plans d'eau) supportant le tourisme de plein air (fluvial, nautisme)
- Un patrimoine de découverte et de mobilité s'appuie sur de nombreux sentiers (pédestres, équestres, cyclables), dont la liaison Manche-Océan et la voie verte Ploërmel-Châteaubriant.
- Le tourisme vert est lié aux sites naturels remarquables (étangs, bois, vallées, landes, ENS, Le Boël, Tertre Gris).
- Le patrimoine bâti et culturel (châteaux, manoirs, sites mégalithiques, musées, écluses) est présent mais peu mis en valeur, bien qu'associé à des chemins de découverte
- La situation géographique entre Rennes, Redon et Brocéliande est un atout.
- Le territoire est connu pour l'écotourisme, l'aventure et les sports automobiles (Rallycross de Lohéac).
- Les capacités d'accueil et d'hébergement sont faibles, car le tourisme est principalement de passage. Lohéac se distingue par une capacité d'accueil liée aux événements automobiles.
- Peu d'événements culturels locaux attirent au-delà du territoire, constituant un frein au développement touristique, à l'exception notable des événements automobiles à Lohéac. D'autres événements existent (musique, vol à voile, fête médiévale, écotourisme).
- Des équipements culturels spécifiques existent, comme le centre d'astronomie de La Couyère, le musée Eugène Aulnette, les écluses sur la Vilaine, le site des mines de la Brutz, le parc animalier du Tertre gris, ou le moulin du Ritoir.

4. Réseaux et accessibilité

4.1. Un territoire accessible, mais des transports en commun à développer

- Le territoire bénéficie d'une bonne desserte grâce à un réseau d'infrastructures dense, mais cela entraîne une dépendance aux déplacements motorisés, notamment en voiture.
- Le réseau routier est dense, traversé par la RN 137 et l'axe Rennes-Redon.
- L'utilisation de la voiture est majoritaire pour les déplacements domicile-travail (près de 80% des actifs). Cela génère de la congestion aux portes de Rennes. Des initiatives de covoiturage sont mises en place (ACI, aires de covoiturage).
- L'offre ferroviaire s'appuie sur la ligne TER Rennes/Redon, desservant une gare (Guipry-Messac) et plusieurs haltes.
- Le réseau de bus BreizhGo dessert le territoire avec 4 lignes orientées vers Rennes.
- Le transport à la demande (TAD) est mis en place par les Communautés de Communes pour compléter l'offre et permettre les déplacements locaux, notamment pour les personnes non motorisées.
- Les modes doux (vélo et marche) sont peu utilisés pour le travail ou l'école, mais importants pour les achats et loisirs. Les aménagements cyclables sont limités, bien que des voies vertes et circuits de randonnée existent.

4.2. Une mobilité croissante des marchandises

- Le fret routier, très largement dominant en Bretagne (95-99% des flux), répond aux objectifs de compétitivité, flexibilité, réactivité et fiabilité.
- Les flux reflètent les spécificités économiques bretonnes (minerais/construction, agriculture/alimentaire).

- Une tendance à la périurbanisation des surfaces de stockage est observée, s'implantant le long des axes routiers hors de la rocade rennaise. Les flux de marchandises devraient continuer à croître, stimulés par la croissance démographique, le e-commerce et le dynamisme économique

2-4 ETAT INITIAL ET ENVIRONNEMENT

▪ Relief

Le relief du territoire forme des séries de crêtes, perpendiculaires au cours de la Vilaine : l'ensemble fait l'identité des *Vallons de Vilaine*. Le territoire repose sur un socle ancien du massif armoricain, composé principalement de schistes et de grès, dont la formation a donné le relief vallonné actuel. Les landes, autrefois emblématiques de la Bretagne, sont moins nombreuses, mais le territoire conserve néanmoins les remarquables landes de la vallée du Canut.

▪ Occupation des sols

L'occupation des sols en 2021 montre une large prédominance des espaces agricoles, naturels et forestiers (88,1%), dont 73,0% sont agricoles. Les espaces consommés représentent 11,9%, majoritairement liés à l'habitat (6,4%). Entre 2011 et 2021, 389 ha ont été urbanisés, principalement sur des espaces agricoles. Ces espaces ont été dédiés notamment à l'habitat (150 ha), aux activités économiques (113 ha), ou aux infrastructures (80 ha) et équipements (50 ha).

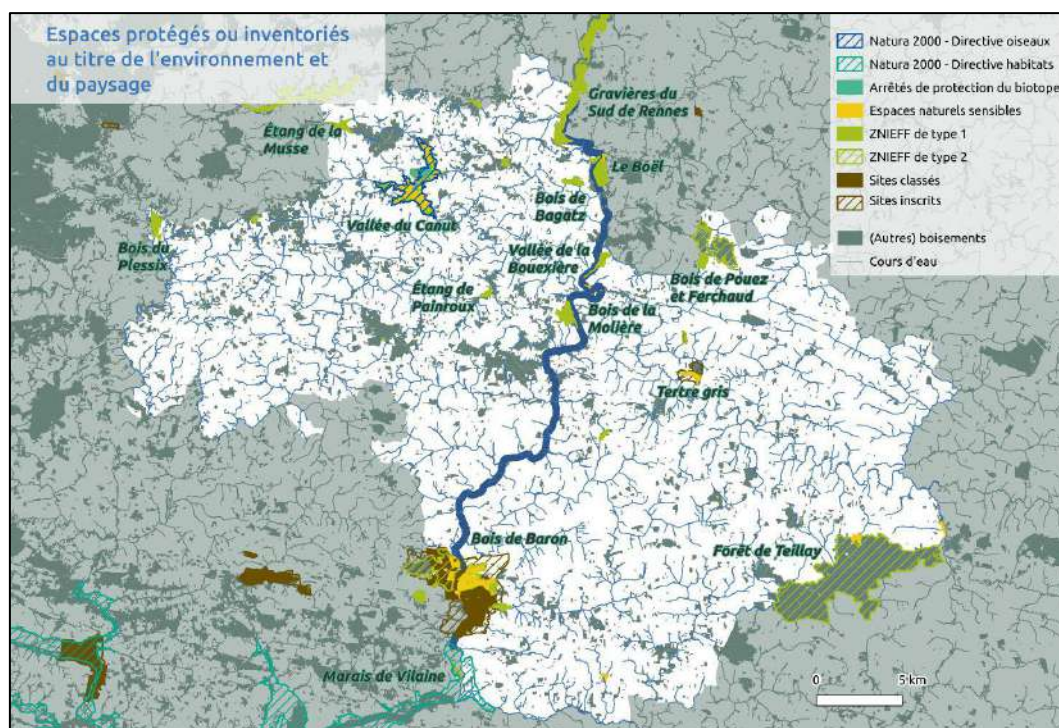
▪ Patrimoine naturel

Le territoire possède des espaces à forte valeur écologique faisant l'objet de réglementations et de protections. On compte 3 sites Natura 2000 - la vallée du Canut (ZPS et ZSC) et le marais de Vilaine (ZSC) -, 7 Espaces naturels sensibles gérés par le département d'Ille et Vilaine dont la plupart sont ouverts au publics, 5 arrêtés préfectoraux de protection du biotope visant à protéger des habitats nécessaires à la survie d'espèces protégées, et 21 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 3 ZNIEFF e type 2.

La Trame Verte inclut les landes, le bocage et les espaces boisés. Le maillage bocager est dégradé sur une grande partie du territoire par suite des opérations de remembrement. Des zones de bocage historique subsistent notamment dans les vallées. Le dispositif Breizh bocage a permis de replanter plus de 50 km de linéaire sur le territoire de VHBC et de créer ou de restaurer 160 km de haies sur le territoire de BPLC .

Le territoire s'inscrit dans une région faiblement boisée. Bien que relativement rares et souvent sous forme de petits bosquets ou ripisylves, les espaces boisés constituent un habitat et un corridor importants pour diverses espèces. Un programme ("Breizh forêt-bois") soutient une gestion durable de la forêt.

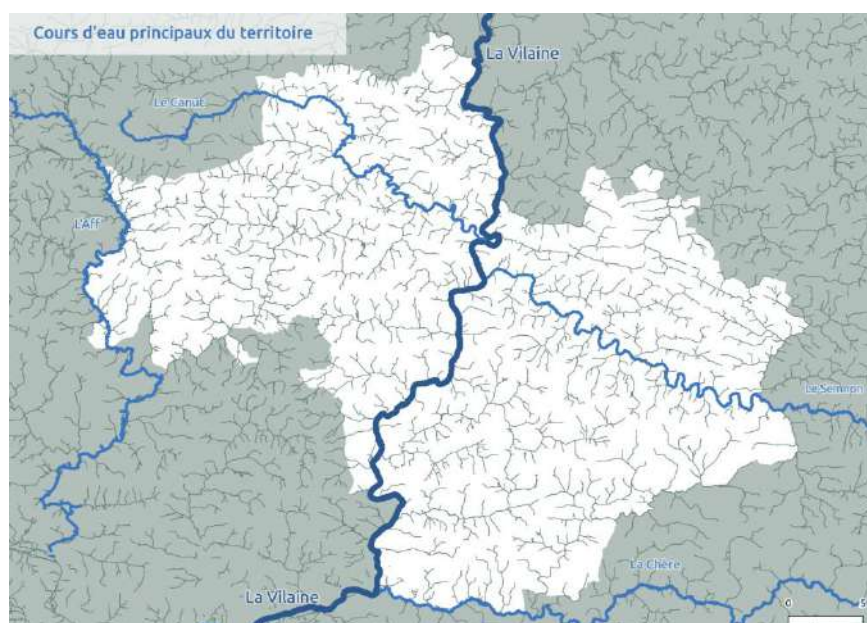
La fragmentation et les pressions sur les milieux sont causées par les zones urbaines, les infrastructures de transport (routes, voies ferrées), les éoliennes et les obstacles à l'écoulement des cours d'eau



■ Contexte hydrique

Le territoire est situé dans le bassin hydrographique Loire-Bretagne et entièrement dans le bassin versant de la Vilaine. Il est parcouru par la Vilaine et plusieurs de ses affluents : Canut, Semnon, Chère et Aff notamment. Il est aussi riche de ses zones humides, de ses étangs et de ses mares. L'eutrophisation des cours d'eau par les nitrates perdure cependant.

Malgré la visibilité de l'eau dans le paysage, le territoire n'est pas autonome pour la production d'eau potable. À l'horizon 2040, lors des années sèches, la production d'eau à l'échelle du département risque de ne plus pouvoir répondre à la demande, à moins que chacun consente à des efforts de sobriété importants.



Sur les 34 masses d'eau identifiées, 14 sont en état écologique médiocre ou mauvais.

- Zones humides : BPLC regroupe 1 307 zones, pour une superficie de 1 046 hectares. VHBC identifie 5 286 zones sur un total de 3 193 hectares. Importance du site des Gravières du sud de Rennes et du

complexe de prairies humides au niveau de la commune de Saint-Séglin à proximité du ruisseau des Grasses-Noés présentant un bocage préservé.

- Masses d'eau souterraines : Le bassin versant de la Vilaine, qui englobe tout le territoire, les alluvions en bordure de quelques kilomètres de la Vilaine, Deux sites de bassins tertiaires du socle armoricain.

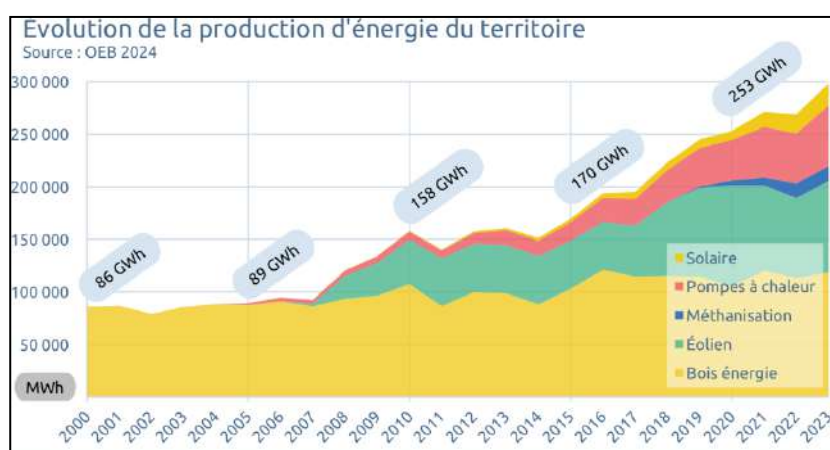
■ Ressources

En matière d'eau potable, le territoire est couvert par le Schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) d'Ille et Vilaine, géré par le SMG-Eau. Les besoins en eau potable devraient augmenter significativement d'ici 2040. Bien que le département soit globalement excédentaire en année normale, un déficit est prévu en cas de sécheresse, notamment à l'horizon 2040. La situation varie selon les syndicats de production d'eau potable présents sur le territoire (SMP Ouest 35, SIEFT, Eau du bassin rennais). Des travaux sont planifiés pour sécuriser l'approvisionnement en cas de sécheresse

Pour la gestion des eaux usées, le territoire compte 38 stations d'épuration, gérant la collecte, le traitement et le rejet. Plusieurs types de filières de traitement sont utilisés (boues activées, filtres plantés de roseaux, lagunages, lits bactériens, disques biologiques). 3 communes ont 2 stations 2 communes n'ont pas de station et sont reliées à une STEP hors du territoire. Le parc de logements en assainissement non-collectif représente 17 000 installations en 2022.

En ce qui concerne l'énergie, les deux communautés de communes ont approuvé leur Plan climat air énergie territorial (PCAET) pour coordonner la transition énergétique, visant à réduire les consommations et développer les énergies renouvelables. En 2020, un habitant consomme en moyenne 19 MWh par an. La consommation d'énergie finale est restée globalement stable de 2010 à 2020. Les produits pétroliers sont la première source (58%), suivis par l'électricité et la biomasse (38% cumulés).

La production d'énergie locale est en croissance rapide depuis la fin des années 2000 (+7,6% par an en moyenne de 2007 à 2023) mais reste loin des consommations (autonomie de 17,3% en 2020). Les principales filières de production sont le bois énergie, l'éolien, les pompes à chaleur, le solaire et la méthanisation¹⁰³¹⁰⁴. La production locale est principalement de la chaleur (via le bois) et de l'électricité (via l'éolien). Le parc de production est dominé par les chaudières domestiques au bois



Le territoire compte 281 sites de carrières inventoriés, dont au moins 4 sont encore en activité. Le Schéma régional des carrières (SRC), approuvé en 2020, vise une gestion durable et prévoit un déficit de production de granulats et roches meubles à l'horizon 2030.

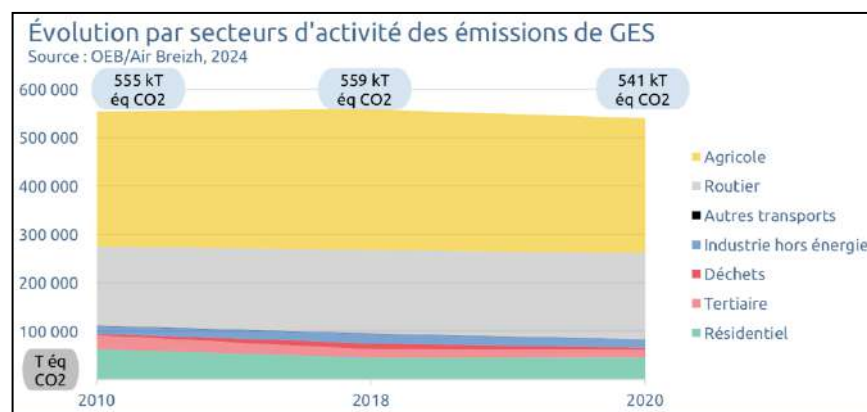
La gestion des déchets est assurée par le Smictom des Pays de Vilaine qui regroupe les deux intercommunalités du territoire du SCOT, ainsi que Redon Agglomération (6 communes dans le périmètre). Le Smictom des Pays de Vilaine gère les déchets de 37 000 ménages et 1500 entreprises dans 44 communes. Une recyclerie (Bain de Bretagne), des plateformes de compostage de végétaux (Bourg-des-comptes et Guignen) et un quai de transfert (Guignen) sont présents sur le territoire.

▪ Air et climat

Le climat est tempéré océanique, les précipitations sont moyennement abondantes et bien réparties. Les vents sont modérés à forts, principalement d'ouest/sud-ouest.

Le changement climatique prévoit une augmentation des températures de 1 à 2°C sur le territoire d'ici 2050. Le risque de sécheresses estivales accru et l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des phénomènes exceptionnels (tempêtes) sont attendus.

En 2020, les Vallons de Vilaine ont émis 541 000 tonnes équivalent CO₂, soit 7,1 tonnes par habitant. La baisse des émissions depuis 2018 est principalement due à la réduction des émissions liées aux produits pétroliers et à l'électricité. Du fait de l'importance de l'élevage dans le territoire, ce secteur correspond à la moitié des émissions des Vallons de Vilaine, d'après l'inventaire d'Air Breizh. En particulier, la digestion des ruminants et les fertilisants émettent du méthane. Les mobilités individuelles et le transport de marchandises correspondent au tiers des émissions de gaz à effet de serre, largement sous forme de dioxyde de carbone issus des carburants.



▪ Pollutions et risques

La qualité de l'air est satisfaisante du point de vue des particules fines et très fines, du dioxyde d'azote et du dioxyde de soufre. Néanmoins, les concentrations en ozone sont fréquemment supérieures au seuil de bonne qualité. L'indice quotidien d'Air Breizh est « moyen » 9,5 mois par an. Il est même de moins bonne qualité pendant 2,5 mois cumulés, en particulier en hiver et en juin. En 2023, pendant 3 jours seulement, l'air a été de qualité « bonne » pour l'ensemble des principaux polluants.

La qualité de l'eau, selon le SDAGE Loire-Bretagne, est majoritairement inférieure au "bon état écologique", avec seulement 24% des masses d'eau en bon état. Les principaux éléments de dégradation sont la mauvaise continuité des cours d'eau et les pollutions par les nitrates, le phosphore et les pesticides.

Les nuisances sonores proviennent principalement des transports terrestres (N137, D 177 concernés par des arrêtés de classement sonore). Un aéroport à Saint-Sulpice-des-Landes génère une servitude aéronautique sur les communes de Saint-Sulpice-des-Landes, Bain-de-Bretagne, Ercé-en-Lamée et La Dominelais.

Les nuisances lumineuses, liées à l'éclairage artificiel, impactent la vie nocturne et fragmentent les habitats.

Concernant la pollution des sols, 226 anciens sites industriels et activités de service sont inventoriés, dont 181 ne sont plus en activité¹⁸⁹. De plus, 35 sites pollués (BASOL) et 37 secteurs d'information sur les sols (SIS) sont répertoriés, principalement d'anciennes décharges.

Le territoire est exposé à divers risques naturels et technologiques. Le risque d'inondation concerne 8 communes traversées par la Vilaine et ses affluents. Plusieurs Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) couvrent le territoire, et leur révision en cours étend la zone concernée à de nouvelles communes.

Les risques géologiques incluent les séismes (sismicité faible, catégorie 2) et les mouvements de terrain (risque faible). Le risque lié au retrait-gonflement des argiles peut varier localement de faible à forte, et causer des dommages aux bâtiments.... Le risque de feux de forêt est notable sur 14 communes, bien que modéré. Certains massifs sont classés comme particulièrement sensibles au risque d'incendie.

La majorité des communes du territoire sont classées en catégorie 3 (potentiel élevé) pour le risque radon, avec quelques exceptions.

Deux sites SEVESO seuil bas sont présents sur le territoire, classant les communes concernées (Grand-Fougeray, Crévin) en exposition moyenne au risque industrie.

Le risque de rupture de barrages existe, notamment pour la commune de Baulon exposée au barrage de la Chèze (classe A, hors territoire), et une vulnérabilité est identifiée pour cinq autres communes. Le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) par voie routière, ferroviaire ou canalisations concerne une majorité du territoire, notamment les axes routiers importants (D 177, RN 137), la ligne ferroviaire Rennes-Redon-Nantes, des gazoducs haute pression et un oléoduc

2-5 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 a instauré des procédures d'évaluation environnementale pour les plans et programmes d'aménagement, comme les schémas de cohérence territoriale (SCoT). L'objectif est de déterminer l'impact de ces plans sur l'environnement et la santé. L'article R122-20 du Code de l'Environnement précise les thèmes clés à analyser dans l'évaluation environnementale des SCoT. L'analyse doit porter sur les effets du plan sur divers aspects, comme la santé, la biodiversité, les sols, l'eau, l'air, le climat, le patrimoine et les paysages. Elle doit également examiner les problèmes liés à la protection des zones environnementales importantes. L'analyse vise à évaluer les impacts du document sur l'environnement et à déterminer si ses dispositions répondent aux enjeux du territoire. Elle utilise plusieurs outils, comme des analyses multicritères, géomatiques et prospectives pour évaluer les besoins en eau, assainissement et émissions de GES.

L'évaluation repose sur des critères environnementaux pour analyser les dispositions du SCoT. Elle a permis

- D'identifier les enjeux environnementaux majeurs du territoire : préservation de la biodiversité, limitation de la consommation d'espaces naturels, gestion de la ressource en eau, amélioration de la qualité de l'air, gestion des déchets, transition énergétique et adaptation au changement climatique.
- D'analyser les impacts potentiels des orientations et prescriptions du SCoT, en les croisant avec ces enjeux.
- De proposer des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs, en cohérence avec les principes du développement durable.

Les principaux enjeux du SCoT sont identifiés dans le tableau ci-après.

Thème	Synthèse	Enjeux pour le SCoT
Contexte physique	3 Vallées principales, 6 ensembles paysagers et l'état écologique des masses d'eau moyen à médiocre	Gestion durable des ressources et mise en valeur du paysage
Climat et adaptation au changement climatique	Climat tempéré océanique +2°C possible à horizon 2050	Adapter le territoire aux effets de changements climatiques
Biodiversité et trames	Nombreux espaces d'intérêt sur le territoire, mais menacés par des éléments de fragmentation, l'urbanisation et la pollution lumineuse	Rechercher l'équilibre entre urbanisation et protection, progresser vers le ZAN, maintenir et restaurer les réservoirs de biodiversité
Eau potable	Besoins augmentent plus vite que la population Risque de déficit de la ressource	Veiller à l'adéquation besoins - ressources, favoriser les pratiques et les équipements visant à réduire la pollution
Pollution : eau, air et gestion des déchets	Qualité globalement médiocre pour les nitrates et les pesticides Qualité hétérogène de l'air et manque de données locales Croissance de la quantité de déchets traités	Bonne gestion des eaux usées, réduction de la quantité de déchets, réduire l'utilisation de la voiture individuelle,
Energie	Consommation globalement stable Une part en progression mais encore insuffisante des EnR dans la production	Développement des EnR, réduction de la consommation
Risques naturels et technologiques	Risque majeur : inondation; des risques naturels secondaires 70% des communes concernées par le risque TMD	Contrôler le développement des activités dans les zones à risque, développer la résilience du territoire

2-6 BILAN ET JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

En 2021, d'après les données du MOS, le territoire des Vallons de Vilaine représente 97048 ha dans lesquels les espaces agricoles, naturels et forestiers prédominent (88,1%), en particulier les espaces agricoles (73%). Les espaces consommés (11,9%) sont en majorités liés à l'habitat. Si la part des espaces urbanisés est relativement faible, les formes urbaines (habitat pavillonnaire en majorité) tendent à engendrer une banalisation des paysages.

Entre 2011 et 2021, 389 ha ont été urbanisés dont 150 ha pour l'habitat. Ces surfaces ont été largement prélevées sur les espaces agricoles (382,8 ha).

Entre 2021 et 2024 : 98,19 ha ont été consommés (habitat, économie, équipement, projet d'envergure).

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 :					
Espaces urbains créés			ENAF supprimés		
	Surfaces (ha)	Totaux		Surfaces (ha)	Totaux
Habitat	150,2		Espaces agricoles	382,8	
Activités et commerces	112,6		Espaces naturels et boisés	24,8	
Infrastructures	80,3		Plans d'eau	1,3	
Equipements	49,6		Carrières	0,0	
Urbain mixte et bâti divers	16,2				
Consommation brute		408,9	Consommation brute		408,9
Renaturation	-20,0				
Consommation nette		389,0			

Les orientations fixées pour la période 2021-2024, traduites dans le DOO, s'inscrivent dans la stratégie du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ces objectifs sont articulés autour des principes suivants :

- **Réduction progressive de la consommation foncière** : -51% d'ici 2031 par rapport à la consommation enregistrée entre 2011 et 2021, en vue d'atteindre une artificialisation nette en 2050.
- **Priorisation de la densification et du renouvellement urbain** : requalification des espaces existants pour limiter l'impact sur les ENAF.
- **Optimiser des ressources foncières pour les besoins économiques et résidentiels** : limitation stricte des extensions en cohérence avec les projections démographiques et économique

2-7 JUSTIFICATION DES CHOIX

Les dynamiques sociales des Vallons de Vilaine révèlent un territoire familial et attractif, où l'équilibre démographique est assuré par l'attractivité de Rennes et une offre de logements essentiellement pavillonnaire. Cependant, le vieillissement progressif, les défis liés au renouvellement du parc immobilier et les inégalités d'accès aux services entre le nord et le sud imposent une réflexion pour adapter les aménagements futurs du territoire. Le maintien de la diversité démographique et le renforcement de l'attractivité des communes rurales nécessiteront des actions ciblées pour promouvoir une croissance plus durable.

Les dynamiques économiques des Vallons de Vilaine montrent un territoire à l'économie équilibrée entre secteurs traditionnels, comme l'agriculture, et des activités modernes en expansion dans les zones d'activités. Néanmoins, le développement économique doit se faire en lien avec des enjeux majeurs, notamment la gestion de la pression foncière, le renforcement des centres-bourgs, et la diversification des emplois. La valorisation du potentiel touristique et le soutien au commerce local pourraient aussi renforcer la résilience économique du territoire.

Les Vallons de Vilaine bénéficient d'une accessibilité routière efficace qui soutient la mobilité et l'économie locale. Cependant, la dépendance à l'automobile et la faiblesse des transports en commun limitent les possibilités de mobilité durable. Les efforts pour développer les infrastructures de mobilité douce et renforcer le réseau de transport public seront essentiels pour améliorer la qualité de vie des résidents tout en répondant aux enjeux écologiques du territoire.

Les Vallons de Vilaine, avec leur biodiversité riche et leurs ressources naturelles importantes, se trouvent à un carrefour critique. Les défis sont multiples : fragmentation des habitats, qualité et quantité de l'eau, pressions agricoles et industrielles. Une approche intégrée de la gestion de l'environnement, prenant en compte les interactions entre les milieux, les activités humaines et les ressources naturelles, est essentielle pour garantir un avenir durable. Il est important de renforcer les politiques de préservation des continuités écologiques, d'adopter des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, et de sécuriser l'approvisionnement en eau face à la croissance démographique et aux risques climatiques.

Ainsi, pour assurer la pérennité de la biodiversité et des ressources naturelles des Vallons de Vilaine, il est indispensable d'agir de manière proactive, en intégrant les enjeux environnementaux dans tous les projets d'aménagement et en favorisant une coopération accrue entre les acteurs locaux.

Le PAS et le DOO du SCoT des Vallons de Vilaine établissent un cadre clair pour une gestion raisonnée de l'espace, avec des objectifs ambitieux en matière de sobriété foncière, de valorisation des bassins de vie, et de protection des continuités écologiques. Ils garantissent par ailleurs une réponse adaptée aux besoins socio-économiques du territoire, notamment par la promotion d'une économie locale résiliente et le renforcement de la cohésion sociale.

Ainsi, le PAS fixe les grands principes d'aménagement, tandis que le DOO précise les moyens opérationnels pour atteindre les objectifs fixés, dans une logique d'articulation avec les autres échelles du bloc local. Ensemble, ces outils constituent une feuille de route pour le développement à l'horizon 2050 des Vallons de Vilaine.

2-8 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPÉRIEURS

Conformément à l'ordonnance du 17 juin 2020 et à l'article L141-1 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du SCoT décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L131-1 et L131-2 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il prend en compte.

Le SCoT des Vallons de Vilaine doit être **compatible** avec :

- **Schéma Régional D'aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET Bretagne).** Ce document, approuvé le 16 mars 2021 et modifié le 16 février 2024 impose des règles auxquelles le SCoT doit être compatible pour assurer une cohérence régionale.
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne (2022-2027).** Le SDAGE, approuvé le 18 mars 2022, fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux, ainsi que des mesures pour la protection des écosystèmes aquatiques, auxquels le SCoT doit répondre pour préserver les ressources en eau du bassin Loire-Bretagne.
- **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) pour le bassin Loire-Bretagne (2022-2027) :** Ce plan, approuvé le 15 mars 2022, vise à limiter la vulnérabilité des territoires exposés aux inondations, et le SCoT doit en tenir compte pour garantir la sécurité des biens et des personnes face aux risques liés aux crues et inondations.
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine :** Le SAGE Vilaine adapte les objectifs du SDAGE à l'échelle locale et définit les orientations pour la gestion intégrée de l'eau sur le territoire de la Vilaine. Le SCoT doit se conformer aux dispositions du SAGE pour assurer la cohérence dans la gestion des ressources hydriques.

Le SCoT des Vallons de Vilaine doit prendre en compte

- **Les objectifs du SRADDET Bretagne (approbation le 16 mars 2021 et modification le 16 février 2024)**
Bien que le SCoT doive être compatible avec les règles du SRADDET, il doit également prendre en compte l'ensemble de ses objectifs comme la lutte contre l'artificialisation des sols, l'aménagement équilibré des territoires, et la transition énergétique.
- **Schéma Régional des Carrières (SRC) de Bretagne** : Ce schéma, approuvé le 30 janvier 2020, encadre les orientations en matière d'exploitation des ressources minérales pour garantir une gestion raisonnée des matériaux de construction. Le SCoT doit prendre en compte les dispositions de ce schéma pour contribuer à une exploitation durable des ressources de carrières en Bretagne.
- **Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics** : Ces programmes regroupent les projets et initiatives en matière d'infrastructure, de transport, d'équipement public et d'aménagement mis en place par l'État, les collectivités locales et autres organismes publics. Le SCoT doit veiller à une prise en compte de ces programmes pour coordonner ses orientations avec les actions publiques en matière d'équipement et d'infrastructure.

2-9 PROGRAMME D'ACTIONS

L'article L141-19 du code de l'urbanisme indique que le SCoT peut inclure un programme d'actions pour accompagner sa mise en œuvre. Ce programme a pour but de préciser les actions prévues sur le territoire afin de concrétiser la stratégie, les orientations et les objectifs du SCoT. Ces actions peuvent être portées par la structure en charge de l'élaboration du SCoT, les établissements publics de coopération intercommunale membres, ou tout autre acteur public ou privé du territoire contribuant à la mise en œuvre du SCoT ou associé à son élaboration, en tenant compte des compétences de chacun. Le programme peut également identifier les actions relatives aux objectifs nationaux et régionaux, ou les mesures prévues dans les conventions ou contrats les concernant, à condition qu'ils concourent à la mise en œuvre du SCoT

Le programme d'actions proposé concentre l'action du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et de ses partenaires. Il vise à développer les actions nécessaires pour faciliter l'atteinte des orientations et des objectifs du SCoT, en cohérence avec la stratégie définie dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS

Les actions prennent en compte les capacités et compétences des partenaires, ainsi que la temporalité par rapport au SCoT, et sont complétées par des indicateurs d'évaluation le cas échéant. Les fiches actions détaillées dans le programme sont conçues comme des moyens de mettre en œuvre la vision stratégique du SCoT des Vallons de Vilaine, formulée dans le PAS, et d'atteindre les orientations et objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Gouvernance :

L'enjeu principal est de coordonner les différents acteurs du territoire pour la mise en œuvre opérationnelle du SCoT. Les actions incluent la réalisation d'un guide d'application du SCoT pour synthétiser les outils mobilisables, la promotion du dialogue, de l'animation et des coopérations territoriales pour assurer la cohérence des pratiques et le partage d'informations/expériences, l'organisation de formations sur les points d'actualité des documents de planification, la contribution aux coopérations au-delà du territoire pour un aménagement cohérent, le partage d'expériences et d'outils, et la réalisation d'un outil de suivi des objectifs du SCoT pour garantir le respect des orientations et faciliter le dialogue avec les partenaires.

Ingénierie et développement territorial :

Les enjeux consistent à soutenir et coordonner les collectivités et acteurs locaux face aux transitions, en répondant aux besoins de proximité et en renforçant l'accompagnement technique. Les actions visent à poursuivre et renforcer l'ingénierie opérationnelle de proximité en matière d'urbanisme (conseil, information, appui technique), accompagner les collectivités et porteurs de projets dans leurs démarches de densification pour intégrer la densification douce tout en préservant la qualité de vie, et soutenir les collectivités dans l'élaboration de leurs documents de planification pour garantir leur cohérence avec les objectifs du SCoT.

Transitions, Biodiversité, Eau, Paysages, Risques, Mobilités

Les actions clés comprennent l'accompagnement à l'adaptation au changement climatique, le soutien au développement des énergies renouvelables, la sensibilisation des acteurs privés à la préservation de la biodiversité, l'accompagnement à la mise en œuvre de la stratégie locale de préservation et de reconquête de la biodiversité, notamment la renaturation, le renforcement de la culture du risque pour une meilleure prise en compte des risques dans les aménagements, l'accompagnement à une gestion durable et équilibrée des ressources en eau, la réalisation de cahiers de recommandations architecturales, paysagères et environnementales pour une meilleure intégration des projets, le rassemblement des connaissances sur le patrimoine vernaculaire, et la mise en place d'un observatoire photographique des paysages pour suivre les transformations du territoire.

Consommation d'espaces et artificialisation des sols

Le territoire s'engage dans l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050¹². Les enjeux résident dans la nécessité de disposer d'outils de suivi et de sensibiliser les acteurs. Les actions majeures sont la mise en place d'un Observatoire du foncier – Consommation d'espaces – Artificialisation des sols en appui du MOS Bretagne pour une connaissance fine de l'artificialisation et des disponibilités foncières/immobilières, le renforcement de la connaissance sur les sols pour mieux prendre en compte leur rôle dans les décisions d'aménagement, et la sensibilisation à la sobriété foncière et au renouvellement urbain pour accompagner la prise de conscience des effets des modes de vie extensifs et des nouvelles contraintes fixées par le SCoT.

Activités économiques, commerciales et artisanales :

L'enjeu est de mettre en place des outils d'observation pour comprendre et anticiper les dynamiques des espaces économiques et commerciaux, optimiser la gestion foncière et accompagner les mutations. Cela se traduit par la création d'un observatoire du foncier économique pour une vision globale des fonciers à vocation économique (remobilisation, réinvestissement, densification), et la création d'un observatoire du grand commerce pour suivre les surfaces commerciales et appuyer la prise de décision.

2-10 BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération en date du 7 décembre 2022, le Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine à prescrit la révision du SCoT et les modalités de concertation en application des articles L.103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme. La concertation publique s'est tenue de manière continue durant toute la révision du SCoT.

Le bilan de la concertation détaille les actions menées lors des différentes phases du projet, notamment le lancement et le diagnostic, le projet d'aménagement stratégique, et le document d'orientation et d'objectifs. Il présente également les modalités permanentes d'information et de participation. Bien que certains dispositifs aient connu un succès mesuré sur le territoire, la diversité des canaux de communication a permis de relayer largement auprès des habitants du territoire l'avancement des travaux du SCoT.

Le bilan inclut une synthèse des remarques recueillies et les réponses apportées, soulignant l'objectif d'un développement équilibré du territoire respectueux de l'environnement et du cadre de vie à l'horizon 2050. L'ensemble du dispositif de concertation a donc permis d'échanger avec le public et d'enrichir le projet de SCoT désormais constitué.

3 – LES AVIS EMIS LORS DE LA CONSULTATION PREALABLE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

En application de l'article L143-20 du code de l'urbanisme, le projet arrêté de révision du SCoT a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) qui avaient 3 mois pour émettre un avis.

Les avis reçus se répartissent de la manière suivante

- ✓ Avis favorables sans réserve
- ✓ Avis favorables observations/recommandations
- ✓ Avis favorables avec réserves
- ✓ Avis défavorable

3-1 AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

3-1-1 Avis délibéré (n°2025AB27 du 21 mars 2025) de la MRAe

Le projet de révision du SCoT porte sur une période de 25 ans (2025-2050). Il se fonde sur une croissance démographique de +0,8 % par an, visant une population de 98 000 habitants à l'horizon 2050 (soit 21 000 habitants supplémentaires par rapport à 2020). Pour cela, le projet d'aménagement stratégique (PAS) prévoit la production de 8 750 logements sur 25 ans (environ 350 logements par an) et intègre des objectifs de renouvellement minimum, évolutifs par décennie et selon l'armature territoriale. Le projet vise également la création de 5 389 emplois d'ici 2050.

Le SCoT prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 357 ha d'espaces naturels ou agricoles d'ici 2050, dont 191 ha entre 2021 et 2031.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- La limitation de la consommation de sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en lien avec l'objectif de "zéro artificialisation nette" (ZAN) fixé aux niveaux national et régional.
- La préservation de la biodiversité et de ses habitats.
- L'adaptation au changement climatique. Les enjeux de maîtrise des risques naturels (en particulier l'inondation) et des nuisances méritent également d'être traités

Globalement, la MRAe considère que le DOO intègre de nombreuses prescriptions permettant de garantir une bonne prise en compte de l'environnement : conditionnement de l'urbanisation à la capacité de traitement des systèmes d'assainissement et à l'acceptabilité des milieux récepteurs, gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en œuvre de zones tampons en limite des espaces à préserver, etc. Certaines mesures doivent être renforcées (cartographie TVB, gestion des risques...) mais l'Ae souligne la pertinence des mesures proposées, favorables à l'environnement.

Organisation spatiale et consommation des ENAF : l'hypothèse démographique retenue (+0,8%) paraît un peu élevée au vu des évolutions récentes (+0,5% entre 2015 et 2021). Les taux de production de logements en renouvellement (10% pour 2021-2031) sont jugés insuffisants pour limiter la consommation d'ENAF, surtout dans les pôles de proximité où ils sont fixés à 0%. Le SCoT devrait intégrer des objectifs précis sur la

reconquête des logements vacants (taux >10% dans un tiers des communes). Les densités de 18 et 22 logements/ha appliquées sur les pôles secondaires et de proximité favorisent les maisons individuelles qui ne répond pas à l'objectif de diversification de l'offre.

La MRAe recommande de revoir à la hausse les objectifs de production de logements en renouvellement et d'imposer un phasage des ouvertures à l'urbanisation. La notion de logements "abordables adaptés au changement climatique" pourrait être scindée, et un objectif dédié à la production de logements locatifs sociaux (LLS) devrait être intégré, vu le faible taux actuel (4,2%).

Le DOO devrait fixer des critères plus stricts pour délimiter les enveloppes urbaines afin de ne pas générer de consommation excessive d'espace.

Activités et infrastructures : la MRAe recommande de préciser le volet dédié aux activités économiques et la justification des besoins en foncier (77 ha pour 1 540 emplois en extension). Les incohérences dans la localisation des zones d'activités économiques (ZAE) doivent être corrigées. La prescription interdisant la création de parcs autres que ceux prévus par le SCoT de 2022 devrait être supprimée pour que le futur SCoT liste clairement les parcs dédiés aux activités économiques. La pertinence de projets d'envergure (ex: contournement du Val d'Anast) devrait être évaluée au regard de leurs incidences environnementales.

Préservation de la biodiversité et de ses habitats : la cartographie de la trame verte et bleue (TVB) doit être plus détaillée et lisible pour une meilleure déclinaison dans les documents d'urbanisme de rang inférieur. Le SCoT devrait aborder la trame brune (qualité des sols) en complément de la trame noire. Des mesures favorables à la biodiversité sont proposées (protection des zones humides, landes, tourbières, etc.), mais les espaces tampons devraient être étendus à d'autres espaces de biodiversité. Une clarification est nécessaire concernant les "secteurs de perméabilité écologique". La localisation de projets éoliens dans des réservoirs et corridors de biodiversité, alors que la prescription n°154 l'interdit, doit être précisée.

Participation à l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques : le SCoT vise une consommation d'eau équivalente à celle de 2025, nécessitant une réduction de 20% de la consommation moyenne par habitant. Compte tenu des dysfonctionnements identifiés dans 30% des stations de traitement des eaux usées, la MRAe recommande de prescrire l'élaboration de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées.

Changement climatique, énergie et mobilité : Les mesures prévues pour la mobilité (pôles d'échanges multimodaux, itinéraires cyclables, recharge véhicules électriques) sont positives mais à renforcer. La recommandation n°121 concernant le développement d'une offre de transport coordonnée devrait devenir une prescription. La MRAe recommande d'inciter les collectivités à réaliser des plans de mobilité pour développer le covoiturage et les modes actifs, et d'interroger la pertinence de la localisation des futurs logements au regard de la présence des transports en commun.

Prise en compte des risques et limitation des nuisances : les prescriptions du SCoT (identification des zones à risque, préservation des champs d'expansion des crues) devraient renforcer la résilience face au risque d'inondation. Le développement des activités économiques à proximité des secteurs d'habitat doit inciter à la vigilance pour prévenir les nuisances (sonores, olfactives, atmosphériques, lumineuses). Le DOO pourrait recommander de s'assurer de l'absence de sols pollués avant l'aménagement des opérations d'urbanisation.

En résumé, la MRAe souligne la richesse environnementale du territoire des Vallons de Vilaine et identifie les principaux enjeux liés au projet de SCoT (consommation d'espaces, biodiversité, climat, risques). L'évaluation environnementale présente des lacunes (incohérences, lisibilité des cartes, justification des besoins). Des efforts accrus sont requis sur la sobriété foncière, le renouvellement urbain, la biodiversité, et la mobilité durable.

3-1-2 Avis de l'Etat (17/03/2025)

L'avis du préfet sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine est globalement favorable, mais assorti de réserves et recommandations.

Le projet est jugé globalement conforme mais présente des insuffisances, notamment sur l'analyse de la vulnérabilité au changement climatique. Certains diagnostics sectoriels sont incomplets ou manquent de données actualisées. La cohérence entre les objectifs et les actions est parfois floue. Les actions listées manquent de priorisation et de suivi mesurable. Des objectifs plus ambitieux sont attendus, notamment en matière de réduction des émissions de GES.

Le volet évaluation doit être renforcé par l'ajout d'indicateurs mesurables couvrant l'ensemble des objectifs stratégiques (urbanisme, logement, mobilité, environnement, économie). Ces indicateurs permettront de vérifier la cohérence des actions engagées et d'ajuster la stratégie si besoin.

Logistique et commerce : Clarifier la stratégie logistique, notamment en précisant les conditions d'implantation des entrepôts (emprise, localisation, impacts environnementaux). Interdire le développement de nouveaux commerces dans les espaces déconnectés des zones d'habitat. Autoriser uniquement des extensions modérées de commerces existants, afin d'éviter l'artificialisation des sols.

Habitat et renouvellement urbain : indiquer des objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques. Les taux de renouvellement urbain doivent être rehaussés et il est impératif d'aligner les objectifs de densité sur ceux fixés par le SRADDET Bretagne : au minimum 20 logements/ha pour répondre à la demande et limiter l'étalement urbain.

Mobilité et transports : Favoriser les mobilités décarbonées par une offre coordonnée de transports collectifs et alternatifs à la voiture individuelle (modes actifs (vélo, marche).

Eau : Définir des indicateurs de suivi de la consommation d'eau, afin de mesurer les effets des actions. Décliner les mesures en faveur de la ressource en eau dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ou sectorielles.

Environnement, biodiversité et énergies renouvelables : Justifier la capacité des réseaux de collecte d'eaux usées et pluviales pour les projets de développement urbain. Assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes dans les réservoirs et corridors écologiques sous conditions.

Résilience et adaptation au changement climatique : Les projets d'urbanisme doivent démontrer leur contribution aux objectifs de transition climatique, notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux aléas (canicules, inondations...). Cela suppose de renforcer la compatibilité entre urbanisme et résilience, et d'anticiper les risques naturels (par exemple, à travers la préservation des zones d'expansion des crues).

3-1-3 Avis de la CDPENAF (4/03/2025)

Lors de sa séance du 4 mars 2025, la CDPENAF a émis un avis simple favorable

3-1-4 Avis de la Région (18/03/2025)

Dans son avis, la Région rappelle les priorités régionales en matière d'aménagement du territoire, sans hiérarchisation des domaines traités. Les analyses et propositions doivent être appréhendées comme une

contribution de la Région à la finalisation du SCoT. L'avis de la Région aborde les priorités régionales en matière d'équilibre des territoires, de biodiversité, de climat-énergie et de mobilité.

Équilibre des territoires :

Commerce : Le SCoT contient des orientations claires en faveur du commerce de proximité, notamment en centre-ville et centre-bourg. Le développement commercial en périphérie est encadré et limité pour éviter les déséquilibres territoriaux.

Production de logements locatifs abordables et mixité : Le SCoT fixe des quotas de logements abordables différenciés selon les polarités (30% pour les pôles de bassins 1 et 2, 20% pour les pôles secondaires, 10% pour les pôles de proximité). La Région invite le SCoT à chiffrer précisément ces objectifs de production et de réhabilitation de logements abordables, au-delà des pourcentages affichés.

Développement des polarités : Le SCoT repose sur des prévisions démographiques à l'horizon 2050 cohérentes avec les données INSEE et conforte la structuration de l'armature territoriale.

Identité paysagère du territoire : Une vigilance particulière est demandée sur la qualité paysagère, architecturale et urbaine, avec une déclinaison locale des mesures adaptées aux spécificités des secteurs sensible.

Itinéraires et sites touristiques : la Région invite le SCoT à identifier précisément les espaces naturels soumis à une forte fréquentation en encadrant leur capacité d'accueil touristique pour les préserver. La question de l'habitat des travailleurs du tourisme est bien posée ; la Région insiste sur sa mise en œuvre concrète.

Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de remise en état agricole : Le SCoT constate une diminution de la surface agricole utile. Plusieurs objectifs et règles du SCOT concourent à la protection des terres agricoles et à la limitation de l'artificialisation dans ces espaces.

Réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols : Le SCoT fait du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire, avec des objectifs de densités progressifs. La Région partage l'ambition et estime que les prescriptions du SCoT limitent fortement la consommation d'ENAF.

Cibles territorialisées de consommation foncière maximale pour la tranche 2021-2031 : Le SCoT respecte la consommation foncière maximale de 191 hectares pour la période 2021-2031, définie par le SRADDET. La Région aurait souhaité une stratégie plus territorialisée des besoins, car l'enveloppe du SRADDET est une autorisation maximale et non une cible à atteindre.

Biodiversité et ressources :

Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique : la TVB est bien construite à partir des données EPCI, mais la cartographie manque de précision (notamment au Sud-Est).

Protection et reconquête de la biodiversité : Le SCoT interdit toute urbanisation nouvelle dans les réservoirs et corridors écologiques. La stratégie de restauration des milieux naturels devrait être davantage affirmée.

Espaces boisés et reboisement : la Région invite le SCoT à une identification plus précise des secteurs à forts enjeu. Pour répondre aux enjeux de la nature en ville, la Région sera attentive aux mesures mises en œuvre pour conserver la capacité d'accueil de la faune (Recommandation n°165 « accueillir la biodiversité dans le bâti »).

Projet de développement, ressource en eau et capacité de traitement : Le diagnostic révèle des incohérences dans les données (consommation, objectifs de réduction). La Région invite le SCoT à cartographier les

secteurs les plus fragiles et les points de captage, et recommande d'étudier la faisabilité de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) pour conserver un bénéfice global au milieu naturel.

Déchets et économie circulaire : Le SCoT identifie les sites de traitement, mais aucune orientation spécifique sur les déchets verts, ce qui est regretté vu les ambitions en matière de végétalisation.

Climat et énergie :

Secteurs de production d'énergie renouvelable : le SCoT localise les secteurs préférentiels pour le développement d'ENR, en priorisant les sites déjà artificialisés.

Performance énergétique des nouveaux bâtiments : Seules les surfaces commerciales > 500 m² sont concernées par les obligations. La Région demande une exigence élargie, en particulier sur les bâtiments publics.

Mesures d'adaptation au changement climatique : Le SCoT a bien identifié les menaces (inondations, îlots de chaleur) et vise à renforcer la résilience du territoire. La Région l'invite à exploiter davantage cette thématique pour proposer des mesures déclinées selon les différentes typologies d'espaces et niveaux de polarité.

Mobilités :

Intégration des mobilités aux projets d'aménagement : la stratégie de mobilité territoriale basée sur l'accessibilité de tous aux mobilités au sein du territoire répond aux attentes régionales.

Développement des aires de covoiturage : Les aires existantes sont recensées, mais les besoins complémentaires ne sont pas précisés. La Région recommande de s'appuyer sur une étude existante pour améliorer la planification.

3-1-5 Avis du Département (11 mars 2025)

Avis favorable assorti des remarques suivantes :

- Compléter le diagnostic des trames verte et bleue afin d'identifier les enjeux caractéristiques du territoire du Pays des Vallons de Vilaine
- Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et l'atlas des paysages doivent être utilisés comme documents de référence
- Les parcs éoliens et autres aménagement contribuant au développement des énergies renouvelables ne pourront pas être implantés sur les espaces naturels sensibles départementaux et labellisés
- Le projet de centre d'incendie et de secours/centre d'exploitation routier de Guignen doit être présenté comme un projet unique et global
- Le projet de centre d'incendie et de secours/centre d'exploitation routier de Bain de Bretagne doit réserver une surface en extension de 1 ha.

3-1-6 Avis de la CLE du SAGE Vilaine (19 mars 2025)

Pour une mise en compatibilité du DOO avec les objectifs du SAGE, la CLE demande de porter une attention particulière aux éléments suivants :

- Préciser les sources de données à utiliser pour protéger les cours d'eau, les zones humides et les éléments du paysage (carte de synthèse de la trame verte et bleue page 95 et prescriptions n°159) ;
- Demander explicitement aux documents d'urbanisme de protéger les cours d'eau et leur espace de bon fonctionnement par une trame spécifique (prescription n°166) ;

- Demander aux PLU/PLUi une protection stricte des zones humides, en particulier sur les parties du territoire des Vallons de Vilaine appartenant aux bassins versants de la Chère et du Semnon, en application de la règle 1 du SAGE en vigueur.
- Préciser que les inventaires de zones humides doivent être validés par la CLE (prescription n°167) ;
- Préciser que, dans les PLU/PLUi, l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la capacité réelle des systèmes d'assainissement vis-à-vis des perspectives de développement envisagées (prescription n°190)
- Compléter la liste des communes concernées par la réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales en ajoutant Crevin et Bruz (prescription n°201) ;
- Compléter la cartographie de synthèse des risques page 127 en indiquant les PPRI et les AZI existant sur le territoire et en listant les communes concernées par le TRI et les communes fortement exposées ;
- Prendre en compte l'enjeu de lutte contre les espèces exotiques envahissantes, dès la conception des projets d'aménagement (prescription n°152).

La CLE rappelle que la prescription n°170 (Privilégier l'artificialisation sur les surfaces aux fonctions écosystémiques dégradées) ne va pas dans le sens du principe défendu par la CLE, considérant que toutes les zones humides sont importantes. Elle demande de rappeler que tout projet d'aménagement doit respecter la séquence Éviter-Réduire-Compenser.

3-1-7 Avis de la Chambre d'Agriculture (17/03/2025)

Bien que le projet de révision du SCoT s'inscrive dans la trajectoire du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et vise ainsi à stopper la consommation foncière et à préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, la Chambre d'agriculture **émet un avis défavorable** sur le volet agricole spécifiquement.

La chambre d'agriculture considère que le diagnostic agricole est insuffisant alors que l'agriculture est une composante majeure du territoire. Aucun élément ne pose les enjeux à venir pour l'agriculture sur le territoire. L'activité agricole est régulièrement citée pour ses effets sur l'environnement et semble être vue comme plutôt négative pour le territoire.

L'agriculture est citée dans le titre d'une sous-section du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) sur le développement économique, mais aucune déclinaison agricole n'y apparaît. Elle est principalement traitée dans la section "vers un territoire neutre en carbone, sobre et résilient", sous la sous-section "favoriser une alimentation saine et durable". Bien que le maintien de l'activité agricole soit affirmé, il est principalement abordé par le prisme du maraîchage et des productions de proximité.

La protection des outils de production existants n'apparaît pas comme une priorité politique et n'est pas traduite dans le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs). La Chambre d'agriculture déplore que l'élevage bovin soit quasiment ignoré dans le projet de SCoT alors que cette production assure le maintien des infrastructures naturelles constitutives de la trame verte et bleue.

Le PAS prévoit la constitution de réserves foncières pour les installations maraîchères (recommandation 50, zones Agricoles Futures). Elle estime qu'un zonage ciblé sur le maraîchage ne garantit pas un projet d'installation. Il pourrait au contraire bloquer le développement d'exploitations existantes ou empêcher des projets autres que maraîchers.

L'objectif de préserver et valoriser l'espace agricole est affiché mais est accés sur la valorisation des productions de qualité et des filières courtes. Cela semble sous-entendre, maladroitement, que seules les filières courtes sont de qualité et méritent d'être préservées.

Remarques sur des prescriptions spécifiques du DOO :

- La prescription 43 (réaménagement foncier) interroge car elle vise à remédier aux impacts négatifs des projets d'aménagement par un réaménagement foncier. Cependant, il n'y a pas d'outil à disposition de la collectivité pour l'appliquer en dehors des grands projets. De plus, elle comporte 2 objectifs différents (maintien/développement des exploitations concernées et installation d'une agriculture de proximité/création d'espaces maraîchers), dont les deux derniers semblent viser un autre objectif que le premier. Elle ne trouve aucun outil de déploiement dans la planification.
- La bande tampon (prescription 44) arborée/boisée/haie pyro-résistante d'au moins 10m d'épaisseur prévue entre les espaces bâtis/à bâtir et les espaces de productions agricoles ne doit pas impacter le potentiel agricole. Elle demande qu'il soit clairement indiqué que ces bandes tampons impactent les zones U et AU mais pas les zones N et A. Selon elle permettre l'aménagement d'aires de jeux ou cheminements piétonniers dans ces bandes est contraire à l'objectif de limiter les conflits d'usages.
- Les friches agricoles (prescription 47) doivent être identifiées pour le potentiel de compensation de l'artificialisation par l'extension de zones (habitat, activités, équipements). Après 2031, si l'activité agricole intègre le dispositif ZAN, les friches agricoles devraient prioritairement servir à alimenter le "compteur agricole". La possibilité de mutation vers d'autres usages économiques doit rester exceptionnelle. La Chambre demande une définition harmonisée de la friche agricole et des critères d'identification, reprenant à minima ceux de la CDPENAF.
- La densification est autorisée dans les "hameaux constitués" sans que les seuils de la prescription 104 ne s'appliquent clairement. Ces hameaux semblent être ceux ayant un STECAL dans les PLU/PLUi en vigueur, sans possibilité d'en désigner de nouveaux. La Chambre demande que la présence d'un bâtiment ou installation agricole au sein ou à moins de 100m des habitations soit un critère d'exclusion pour définir un hameau constitué.
- Concernant les ZAE potentielles, la prescription 5 fait apparaître 4 parcs potentiels. La Chambre n'a pas trouvé la justification de cette planification. La rédaction de la prescription 4 suggère que l'utilisation de délaissés, friches ou sites en reconversion est privilégiée, mais ce travail n'est pas traduit dans les documents. La Chambre demande plus de précisions et de justifications, et surtout qu'aucun siège d'exploitation ne soit bloqué dans son évolution par cette disposition.
- Le SCoT prévoit le développement commercial dans les centres-bourgs, mais autorise des implantations limitrophes ou périphériques pour les grandes unités (>500 m²). Le secteur de la Courtinais à Guichen est un SIP déconnecté. Actuellement artisanal, l'implantation commerciale nécessiterait une extension sur des terres agricoles. La Chambre est défavorable à cette vocation commerciale sur ce site.
- La prescription 147 parle de renaturation en mélangeant compensation ZAN (désartificialisation de sols artificialisés en ENAF) et reconquête de biodiversité (amélioration biodiversité, puits de carbone, etc.). La Chambre demande que la distinction soit faite. La recommandation 176 incite les collectivités à acquérir ou établir des emplacements réservés sur les espaces dédiés à la renaturation. À défaut d'acquisition, à mettre en œuvre des ORE, baux environnementaux ou baux emphytéotiques. La Chambre demande comment établir des baux sans être propriétaire du foncier. La Chambre est défavorable à cette recommandation et à la multiplication des acquisitions foncières par les collectivités.
- Le PCAET traite du climat-air-énergie. La prescription 149 sur la réduction des intrants de synthèse en milieu agricole ne relève ni du PCAET ni de la planification et devrait être supprimée car l'objectif poursuivi est déjà engagé par d'autres politiques et programmes.
- La prescription 162 indique que les corridors écologiques entre têtes de bassins-versants doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés. Quelle définition le SCoT donne-t-il de la tête de bassin versant ? Quelle application de cette prescription dans la planification réglementaire ?
- La prescription 164 sur la protection des espaces bocagers est peu claire sur ce qu'est un "espace bocager" et une "activité agricole en lien avec le milieu".

- La prescription 196 ajoute des contraintes pour les périmètres de captages qui sont déjà réglementés par arrêtés préfectoraux, ce qui n'est pas utile en dehors des périmètres immédiats. Établir des protections sur des éléments (périmètres, réserves, retenues) non encore stabilisés semble difficile.

Conclusion de l'avis

« Si le projet de révision générale du SCoT des Vallons de Vilaine s'inscrit pleinement dans la trajectoire du ZAN, visant ainsi à stopper la consommation foncière et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. En revanche, l'activité agricole est essentiellement abordée par le prisme du maraîchage et des productions de proximité. Le mot durable est quasi systématiquement accolé au mot agriculture et cette activité est abordée de manière essentiellement négative. C'est d'ailleurs la seule activité économique du territoire qui fait l'objet d'un tel traitement. La protection des outils de production existant n'est même pas affichée comme une volonté politique et traduite dans le DOO. Les enjeux à venir pour l'agriculture sont le renouvellement des générations et le maintien de l'élevage bovin. C'est cette production qui assure le maintien des infrastructures naturelles constitutives de la trame verte et bleue. Nous sommes donc surpris et déplorons qu'elle soit quasiment ignorée dans le projet de SCoT. Nous émettons donc un avis défavorable sur le volet agricole du SCoT.

Enfin, avec 218 prescriptions et 186 recommandations, parfois mal rédigées et ouvrant la porte à l'incompréhension ou à l'interprétation, le projet de SCoT pourrait rendre l'élaboration des PLU et PLUi difficile et juridiquement fragile ».

3-1-8 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (17/03/2025)

Avis défavorable au DOO du SCoT des Vallons de Vilaine sur les points suivants :

La CCI souligne la baisse des surfaces allouées aux zones d'activités économiques dans le SCoT 2021-2050 (77 ha, soit 21,6% de l'enveloppe), par rapport à la période précédente (112,6 ha, soit 29%). Elle demande le maintien d'un seuil d'au moins 29% (environ 103 ha), non pour créer de nouvelles ZAE, mais pour permettre des extensions modérées et préserver les zones existantes.

La CCI souhaite contribuer à la sanctuarisation des ZAE existantes accueillant des entreprises de production, logistique et industrielles.

La CCI exprime des incertitudes sur l'application des prescriptions 29 et 30 concernant les surfaces commerciales de plus de 500 m². Elle s'interroge sur la possibilité d'implanter de telles surfaces sur un site non connecté unique, malgré les restrictions de l'article 21. Elle souhaite également que la concurrence des Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) reste modérée afin de ne pas fragiliser les centralités. Par ailleurs, elle juge la répartition des surfaces commerciales déséquilibrée et estime que les règles actuelles du DOO sont soit trop contraignantes, soit insuffisamment précises pour garantir un soutien réel aux centres-villes.

La CCI soulève des difficultés liées aux contraintes architecturales et environnementales (prescription 34) pour les projets de plus de 500 m² en SIP. Elle note que l'application peut être complexe sur des ensembles commerciaux existants ou des parcelles inférieures à 1 500 m². Bien qu'elle souhaite que la prescription 34 ne s'applique pas aux terrains supérieurs à 1 500 m² dans le cas de bâtiments existants, elle liste paradoxalement "l'allègement des contraintes architecturales et environnementales pour les parcelles commerciales de moins de 1 500 m²". Cela indique que la manière dont le DOO propose d'alléger (ou non) ces contraintes, spécifiquement pour les petites parcelles commerciales, n'est pas satisfaisante pour la CCI.

3-1-9 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (14 mars 2025)

Avis favorable nécessitant la levée des trois réserves suivantes et la prise en compte des remarques formulées.

- La CMA s'oppose à l'implantation de points de vente directe de produits agricoles en dehors des zones commerciales préférentielles, craignant une dispersion de l'offre alimentaire de proximité. Elle recommande de les limiter aux zones centrales et de privilégier des espaces de vente mutualisés en centralité, afin de renforcer la cohérence avec l'objectif de dynamisation des centralités.
- La CMA demande l'interdiction totale du développement commercial dans les SIP déconnectés afin de préserver les centralités. Elle propose d'y réserver des fonctions économiques non compatibles avec l'habitat (production, logistique). Elle alerte aussi sur les risques liés à l'extension des bâtiments existants dans ces secteurs, estimant que cette possibilité contredit l'objectif de limitation du commerce en périphérie et doit être strictement encadrée.
- La CMA émet une réserve sur les surfaces commerciales prévues par la prescription n°304, notamment les 9 900 m² en alimentaire, dont elle demande une répartition claire entre centralités et SIP pour éviter un déséquilibre. Elle remet en question l'ajout de 35 800 m² en non-alimentaire, jugé excessif au vu de la digitalisation et de la baisse de la consommation. Elle recommande de renforcer et structurer l'offre existante plutôt que d'en créer de nouvelles.
- Outre ces réserves explicites, la CMA a formulé diverses remarques sur d'autres sujets (logement, reconversion de friches, logistique e-commerce, mixité urbaine, densification des SIP, etc.)....

3-1-10 Avis de la SNCF (6 mars 2025)

Il serait pertinent d'intégrer dans la prescription n°110 le projet LNOBPL, qui impacte le territoire du SCoT Vallons de Vilaine, notamment par l'amélioration des dessertes ferroviaires existantes et le projet de ligne nouvelle entre Rennes et Redon.

3-2 AVIS DES EPCI MEMBRES DU SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

Bretagne Porte de Loire Communauté (17 mars 2025) :

BPLC soulève plusieurs points critiques, principalement axés sur la cohérence, la justification démographique et foncière, et l'application concrète des prescriptions du SCOT.

- Incohérence dans la légende des cartographies (ex : parc de proximité vs parc d'équilibre)
- Projections démographiques et de logements : Une erreur de formule dans les perspectives démographiques pour 2031-2041 conduit à une surestimation significative du nombre de logements nécessaires, le taux de croissance démographique ayant été revu à la baisse et la production globale de logements n'étant pas justifiée.
- Gestion foncière et urbanisation (prescription 139) : des clarifications sont requises sur la consommation maximale des espaces bâtis, naturels, agricoles et forestiers (BNAP), notamment sur la justification des dépassements de la marge de +/- 20%. L'avis souligne également la nécessité de privilégier l'urbanisation dans les centralités et l'enveloppe urbaine existante, plutôt que de nouvelles extensions.
- Faisabilité des infrastructures et services (prescription 190) : des difficultés sont soulevées quant à l'exigence de vérifier la compatibilité des projets urbains avec les systèmes d'assainissement, une étude complète du réseau étant jugée irréalisable.
- La prescription n°141, qui flèche un quota de surface en extension pour des projets d'envergure identifiés, soulève la question du devenir de ces surfaces si les projets ne sont pas réalisés ou ne consomment pas l'espace prévu pour la période 2021-2031.
- Des précisions sont sollicitées pour la prescription n°104, concernant la densité en renouvellement urbain, car la prescription actuelle se focalise sur la densité en extension

Vallons de Haute Bretagne Communauté : par délibération en date du 6/02/2025, le conseil communautaire émet un avis favorable au projet de SCoT. Cet avis est assorti de demande de précisions sur le prescriptions 5, 13, 35 et la recommandation 61.

3-3 AVIS DES COMMUNES MEMBRES DU SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

Bain de Bretagne : par délibération en date du 6/03/2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT. Cet avis est assorti des 3 remarques suivantes :

- Le projet de SCoT doit s'accompagner de moyens financiers aidant les collectivités à les atteindre
- Les indications relatives en termes de croissance de la population doivent être les plus précises possibles et ajustées aux derniers chiffres connus, notamment de l'INSEE
- Des actions concrètes doivent être engagées et des mesures prises pour la protection effective des masses d'eaux contre les produits chimiques quel qu'en soit la nature et l'origine

Baulon : par délibération en date du 27/03/2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT. Cet avis est assorti des 3 demandes suivantes :

- Prescription n°5 : inverser les typologies de ZAE « Parc de proximité » et « Parc d'équilibre » sur la cartographie de localisation des zones d'activités économiques (ZAE).
- Prescription n°85 : corriger les dates du tableau sur les taux de renouvellement
- Prescription n° 104 : remplacer la date « 2041-2051 » par la date « 2041-2050 » dans le tableau sur la densité brute moyenne minimale des opérations en extension.

Bourg des Comptes : par délibération en date du 11/03/2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT.

Saint Goven : par délibération en date du 20/01/2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT.

Guichen : par délibération du 25 février 2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT. Cet avis est assorti des 3 demandes de modifications suivantes :

- Intégrer les 3 hectares d'ENAF de la Zone d'Activités des Grandes Landes à l'enveloppe foncière de Guichen pour les ZAE, ou imputer leur consommation sur l'enveloppe communautaire.
- Clarifier et ajuster les localisations préférentielles du commerce sur le secteur de Valonia pour englober toute la zone d'activités (rues Denis Papin, Gustave Courbet, Frères Lumières, Louis Ampère).
- Rectifier le chiffre de consommation d'ENAF de 2021 à 2024 de 13,19 hectares à environ 5 hectares, suite à une analyse plus fine des données locales

Guignen : par délibération du 27 janvier 2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT assorti des 2 demandes suivantes :

- Rectification de la règle d'attribution foncière pour les projets d'envergure : Si un grand projet dépasse la surface allouée à la commune qui l'accueille, le surplus de terrain doit être pris sur l'enveloppe de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC), et non sur la seule commune
- La Zone d'activité de La Roche Blanche doit être clairement inscrite dans le SCoT comme un secteur d'implantation périphérique avec une surface précise de 30 823 m².

Guipry Messac : par délibération du 3 mars 2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT et demande d'adapter les prescriptions suivantes :

- Exclusion des zones tampons (10 m) du calcul de densité (prescription n°44) pour les opérations réalisées sur des terrains de taille modérée (inférieur à 5000 m²)
- Afin de ne pas entraver significativement la densification de l'agglomération, il est demandé que le SCoT permette aux documents d'urbanisme locaux (PLU) d'apporter une modulation des bandes inconstructibles de 30 mètres imposées le long des lisières boisées (Prescription n°57) à l'intérieur du périmètre de la zone urbaine.
- Concernant l'intégration de normes pour la durabilité et la résilience climatique des logements (prescription n°86), il est demandé que les prescriptions soient obligatoires pour les projets d'habitat collectif, mais seulement des recommandations pour les projets d'habitat individuel.
- Il est demandé une clarification des "logements abordables" (Prescriptions n°90 et 91)
- Prescription n°157 : Dans le cadre de la séquence "éviter, réduire, compenser" liée aux infrastructures de transport, il est demandé que toute compensation nécessaire (pour des impacts sur terre agricole, boisement, zone humide, etc.) se réalise obligatoirement sur le territoire de la commune qui subit l'impact du projet, afin d'éviter les compensations sur des territoires éloignés.

Val d'Anast : par délibération du 3 mars 2025, le conseil municipal émet un avis favorable au projet de SCoT

3-4 AVIS DES SCoT LIMITROPHES

SCoT du Pays de Vitré : réuni en date du 30 janvier 2025, le bureau syndical a émis un avis favorable assortis des observations suivantes :

- Ajouter le terme "halte ferroviaire" dans la sous-section 1.7.a du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PAS), intitulée « Renforcer l'accessibilité et l'interconnexion des réseaux de transport »². Cette demande est motivée par le projet de Roche aux Fées Communauté de créer une halte ferroviaire avec une aire de stationnement sur la zone d'activités économique du Bois de Teillay à Brie, zone située à proximité immédiate du territoire des Vallons de Vilaine.
- Prescription n°85 du DOO : Les décennies indiquées dans les deux dernières colonnes du tableau précisant les taux de renouvellement minimum sont à corriger (2031-2041 / 2041-2050).
- Sous-section 2.4 Politique de mobilité du DOO : Le SCoT de Vitré invite à compléter la légende de la carte de synthèse « Les mobilités dans les Vallons de Vilaine » (ex : signification des linéaires rouges et des tirets rouges).

SCoT du Pays de Rennes : par délibération en date du 4/02/2025, le comité syndical du Syndicat mixte du Pays de Rennes émet un avis favorable au projet de SCoT en soulignant l'intérêt de certaines évolutions notamment en matière de sobriété foncière. Il partage la volonté de renforcer les coopérations sur les thématiques proposées par les SCoT respectifs dans leurs programmes d'actions afin de répondre aux bonnes échelles, aux différents défis à relever (mobilité, énergie, eau, aménagements logistiques, continuités écologiques...).

SCoT du Pays de Brocéliande : par délibération en date du 25/02/2025, le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande a émis un avis favorable accompagné d'observations visant à améliorer la cohérence et l'harmonisation entre les deux territoires :

- Armature territoriale (PAS) : mettre en avant le pôle de Bréal-sous-Montfort sur la carte du PAS pour une meilleure lecture des enjeux de continuité territoriale entre les deux Pays.
- Le Pays de Brocéliande note des différences dans les projections de croissance et de densité entre les deux SCoT.

- Le syndicat mixte demande de veiller dans la mise en œuvre du SCoT à fortement privilégier les nouvelles implantations commerciales dans les centralités existantes et non dans les SIP, notamment les 4 SIP situés sur la partie nord du territoire des Vallons de Vilaine.
- Nécessité d'une meilleure analyse des interconnexions de transport.

3-5 AVIS DES COMMUNES LIMITOPHES

Carentoir : par courrier en date du 5 février 2025, M. le Maire informe que la commune de Carentoir n'émet aucune objection au projet de révision du SCoT.

Corps Nuds : par délibération en date du 24/02/2025, le conseil municipal de Corps Nuds émet un avis favorable au projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Maxent : par courrier en date du 6 mars 2025, M. le Maire salue l'exhaustivité et la qualité du SCoT.

Mouais : par délibération en date du 23/01/2025, le conseil municipal de Mouais émet un avis favorable au projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Ruffigné : par délibération en date du 22/01/2025, le conseil municipal de Ruffigné émet un avis favorable au projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

4 – LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces suivantes :

- Pièce 0 : Notice explicative du dossier de SCoT arrêté (6 pages)
- Pièce 1 : Projet d'Aménagement Stratégique (45 pages)
- Pièce 2 : Document d'orientations et d'objectifs (131 pages)
- Pièce 3 : Diagnostic du territoire (138 pages)
- Pièce 4 : État initial de l'environnement (108 pages)
- Pièce 5 : Évaluation environnementale (108 pages)
- Pièce 6 : Bilan et justification de la consommation foncière (27 pages)
- Pièce 7a : Justification des choix (86 pages)
- Pièce 7b : Annexes à la justification des choix (méthodologie employée pour élaborer la trame verte et bleue (100 pages)
- Pièce 8 : Articulation avec les documents supérieurs (45 pages)
- Pièce 9 : Programme d'actions (18 pages)
- Pièce 10 : Bilan de la concertation (31 pages)
- Pièce 11 : Documents administratifs (24 pages)
- Les avis des PPA et autorité environnementale
- Les avis des EPCI membres du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine
- Les avis des communes membres du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

5– ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5-1 PHASE PRÉALABLE À L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

5-1-1 Désignation de la commission d'enquête

À la demande du Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, Madame la conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes a, décision n°E24000200/35 du 20 janvier 2025, désigné une commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

La commission d'enquête désignée est composée de 3 membres : Michelle TANGUY, présidente, Marie-Jacqueline MARCHAND et Pascal RENOUVEL, membres.

5-1-2 Arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine du 1^{er} avril 2025 (annexe 1)

Les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique (période d'enquête, lieu de réception du public, nombre de permanences, information de la population...) ont été définies en concertation avec les services du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine lors d'une visioconférence le 12 mars 2024.

Ces modalités ont été reprises dans l'arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine du 01/04/2025 :

- ✓ Les dates de l'enquête : du 12 mai 2025 9h00 au 17 juin 2025 17h00 (36 jours consécutifs)
- ✓ La mise à disposition du dossier d'enquête publique au format papier au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté, en mairies de Guichen-Pont-Réan, Bain de Bretagne, Grand-Fougeray, Val d'Anast et en mairie annexe de Guipry-Messac.
- ✓ La consultation du dossier d'enquête sur le site internet qui héberge le registre dématérialisé sécurisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146> et à partir d'un poste informatique mis à disposition du public au Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (siège de l'enquête)
- ✓ Les jours et heures de permanences d'un ou plusieurs membres de la commission d'enquête
- ✓ Les modalités de consignation des observations et propositions dans les registres d'enquête ouverts à cet effet et déposés dans les lieux précités, sur le registre dématérialisé sécurisé, par courrier électronique (enquete-publique-6146@registre-dematerialise.fr), par courrier postal (à l'attention de la présidente de la Commission d'enquête) au siège de l'enquête, Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, Parc d'activités des Landes, 12 rue Blaise Pascal 35580 Guichen.

5-1-3 Réunions avec le maître d'ouvrage

- ✓ Le 12/03/2024 par visioconférence avec les représentants du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (M. ALLARD, directeur et M. GAUTIER, chef de projet urbanisme – planification SCoT) : présentation du projet de révision de SCoT, organisation générale de l'enquête publique et préparation de l'arrêté d'ouverture d'enquête.
- ✓ Le 30/04/2025, paraphe des dossiers et registre d'enquête et échanges sur le projet objet de l'enquête.
- ✓ Le 26/06/2025, remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête au maître d'ouvrage.

5-1-4 Publicité de l'enquête

L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 12 de l'arrêté du Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine.

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux, rubrique annonces légales, dans les délais réglementaires :

1^{er} avis : éditions Ouest-France du 11/04/2025 et Les Infos Pays Redon/Ploërmel du 16/04/2025 au 22/04/2025

2nd avis : éditions Ouest-France du 16/05/2024 et Les Infos-Pays Redon/Ploërmel du 14 au 20/05/2025

L'avis d'enquête au format A2 a été affiché au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (siège de l'enquête publique), au siège Bretagne Porte de Loire Communauté et dans les 38 communes du périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine.

Outre la publicité réglementaire, l'enquête publique a fait l'objet de nombreuses actions de communication et d'information (sites internet des communes, panneaux d'affichage lumineux, pages facebook des communes....).

5-2 PHASE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

5-2-1 Déroulement de l'enquête

L'enquête ouverte le lundi 12 mai 2025 à 9 h00 s'est terminée le mardi 17 juin à 17h00.

La commission d'enquête a tenu 7 permanences dans les lieux et aux horaires suivants :

Nom de la structure et adresse	Jours et heures de la permanence
Siège de Bretagne Porte de Loire Communauté Le Steriad, 2, Allée de l'Ille, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Grand-Fougeray 1, Place François Dollier, 35390 GRAND-FOUGERAY	Vendredi 23 mai 2025 de 14h15 à 17h30
Mairie de Val d'Anast 11, rue de Lohéac, Maure de Bretagne, 35530 VAL D'ANAST	Mardi 27 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Bain-de-Bretagne 21, rue de l'Hôtel de Ville, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Mercredi 4 juin 2025 de 8h30 à 12h00
Mairie de Guichen Pont-Réan Place Georges le Cornec, 35580 GUICHEN	Samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00
Mairie annexe de Guipry-Messac 15, avenue du Port, 35480 GUIPRY-MESSAC	Jeudi 12 juin de 14h00 à 17h00
Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et siège de l'enquête publique (également siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté) Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN	Mardi 17 juin de 14h00 à 17h00

5-2-2 Bilan de l'enquête en termes de fréquentation et d'observations émises

1 seule personne s'est présentée lors des permanences de la commission d'enquête soit le samedi 14 juin en mairie de Guichen-Pont-Réan.

Le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146> a été consulté par 1999 visiteurs uniques. 800 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 5 visiteurs ont déposé au moins une contribution.

La révision du SCoT a fait l'objet de **8 observations** réparties de la manière suivante :

- **3 inscriptions** dans les registres d'enquête : 1 observation dans le registre déposé à Guichen et 2 observations dans le registre déposés au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté.
- **5 inscriptions** dans le e-registre à laquelle s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.

La contribution, parvenue par mail hors délai de l'enquête (le 17/06/2025 à 18h48), n'a pas été publiée sur le registre dématérialisé.

5-3 PHASE POSTÉRIEURE À LA PÉRIODE D'ENQUÊTE

5-3-1 Réunions de la commission d'enquête

La commission d'enquête s'est réunie en visioconférence le 23 juin 2025 matin et le 17 juin matin avant la dernière permanence pour échanger sur le procès-verbal de l'enquête et les différentes questions à poser au maître d'ouvrage.

Après avoir réceptionné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage le 11/07/2025, elle s'est réunie le 18/07/2025 au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine pour une mise en commun de l'analyse du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, travailler et finaliser les conclusions.

5-3-2 Communication de la synthèse des observations au maître d'ouvrage (annexe 2)

À l'issue de la période d'enquête publique, la commission d'enquête a dressé procès-verbal de synthèse de l'enquête en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement. Ce procès-verbal doit permettre au maître d'ouvrage d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par les PPA et le public ayant participé à l'enquête et donner matière, s'il le désire, à produire un mémoire en réponse.

Le 26 juin 2025, par visio conférence, les membres de la commission d'enquête ont commentés le procès-verbal de l'enquête. Participaient à cette visio conférence M. GAUTIER, chef de projet urbanisme – planification SCoT au Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, M. BOURACHOT stagiaire chargé d'études planification-SCoT au Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, M. M. ALLARD, directeur des services du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine et M. REBOUX président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine.

Cet échange a été pour les membres de la commission d'enquête l'occasion de faire part du déroulement de l'enquête, des principales inquiétudes et/ou interrogations des intervenants à l'enquête et de ses propres questionnements.

5-3-2 Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête (annexe 3)

Les membres de la commission d'enquête ont réceptionné le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse par mail le 11/07/2025.

6 – SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Chaque contribution a été examinée par la commission d'enquête. À partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, la commission d'enquête a effectué une synthèse thématique et, si nécessaire, a posé des questions.

Les contributions ont été classées par thèmes.

- Dossier d'enquête
- Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification
- Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat
- Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières
- Mobilités
- Biodiversité (TVB)
- Gestion de l'eau
- Transition énergétique et climatique

▪ **Dossier d'enquête**

Observation n°6 du registre dématérialisé : l'intervenant demande de compléter le dossier d'enquête sur les points suivants :

- la mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques (OAP trame verte et Bleue en cours de réalisation dans le cadre de la révision du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté).
- la demande d'ajout de la vallée de l'Aron aux Espaces Naturels Sensibles et en conséquence modification des cartes des espaces protégés (notamment la carte p72 de la justification des choix)
- la demande d'ajout à l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine, les crêtes du Grand-Fougeray et la Vallée.

▪ **Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification**

Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante appelle à dépasser le cadre du ZAN.

Observation n°5 registre dématérialisé : l'intervenant demande une réduction drastique des surfaces des zones commerciales identifiées.

▪ **Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat**

Observation n°3 registre dématérialisé : l'intervenant demande que le SCoT intègre une obligation pour les communes de prévoir des espaces ou des zones dédiées à l'accueil d'habitats réversibles ou légers. Face à l'ampleur de la crise du logement, il devient indispensable d'explorer de nouvelles formes d'habitat. La lutte contre le mal-logement constitue une priorité, et l'habitat réversible représente une solution innovante et pertinente. Il est donc essentiel que les communes se mobilisent pleinement en ce sens.

Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant alerte sur la situation économique à venir, qui impactera directement le pouvoir d'achat des ménages. Dans ce contexte, répondre au déficit de logements abordables doit devenir une priorité. Il est ainsi proposé que le DOO impose aux communes l'intégration, dans leur PLU, de STECAL spécifiquement dédiés à l'habitat léger et réversible, sur la base d'un ordre de grandeur d'un habitat pour 200 habitants.

▪ **Activités économiques, commerciales, agricoles et forestières**

Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande d'interdire les bâtiments commerciaux à hauteur sous plafond disproportionnée.

Observation n°4 registre dématérialisé : l'intervenant a noté que la prescription n°81 du DOO parle d'un projet qualifié d'intérêt régional à la Dominelais. Bien que non écrit dans le DOO il pense qu'il s'agit de

l'entreprise Séché. Il faudrait prévoir que d'autres projets, s'ils sont importants, puissent être reconnus comme régionaux, voir nationaux.

Observation n°5 registre dématérialisé : pour l'intervenant l'objectif du SCoT de redynamiser les centres-villes, est légitime et nécessaire. Toutefois, cet engagement se heurte à la réalité du terrain : les projets de grandes surfaces commerciales en périphérie continuent d'être facilités, fragilisant les centres-bourgs et contredisant les ambitions affichées.

Observation n°1 du registre papier de Guichen : l'intervenant constate que les activités agricoles liées à l'élevage sont essentielles pour le territoire et peuvent apporter des avantages à sa population (circuit court, consommation locale). Il n'est pas logique de les stigmatiser en présentant uniquement les effets négatifs liés à la production de méthane par les ruminants. Un renforcement de ce mode d'élevage en prairie est compatible avec l'augmentation des surfaces consacrées au maraîchage.

▪ **Mobilités**

Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant souligne que, sans contrainte imposée aux communes pour mobiliser du foncier agricole en vue de la réalisation d'aménagements cyclables, les objectifs de développement du vélo comme mode de déplacement resteront hors d'atteinte. Le vélo restera un loisir pour quelques-uns sans jamais devenir un véritable outil de mobilité quotidienne, notamment pour les trajets domicile-travail.

▪ **Biodiversité**

Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande de préserver toutes les zones humides, la nature en ville (surtout sur le domaine public), d'obliger à la végétalisation lors de toute construction (parking notamment), d'interdire les lumières la nuit si elles n'ont pas d'utilité et de limiter la puissance pour les autres, d'obliger à rejeter les demandes de permis de construire associé à des déboisements inutiles et d'interdire de tailler les haies de mars à août.

▪ **Gestion de l'eau**

Observation n°1 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant constate que la définition "obstacle à l'écoulement" est toujours retenue. À son avis il s'agit d'une idiotie car ceci engendre la diminution des réserves en eau alors que les grandes réserves en eau sont superficielles.

▪ **Transition énergétique et climatique**

Observation n°6 registre dématérialisé : l'intervenante demande une révision à la baisse des objectifs de production d'énergie éolienne sur la base des arguments suivants, étayés par 7 documents annexés à son observation :

- Un refus massif de la population vis-à-vis du déploiement éolien sur le territoire de BPLC (PV du CC de BPLC 21 mai 2024, débat sur les Zones d'accélération des EnR)
- Le rejet d'un projet éolien de BPLC pour la protection des habitants (PV du CC 22 avril 2025, motion sur l'éolien)
- Un avis négatif rendu en 2010 par l'ABF pour le projet éolien de La Lande du Haut Bout à Grand-Fougeray (covisibilité avec d'autres parcs et mitage industriel portent atteinte au caractère du paysage)
- La non-prise en compte de 21 parcs pour 107 éoliennes, situés dans le nord de la Loire Atlantique (arrêt de refus du préfet de la Loire Atlantique confirmé par la CAA de Nantes en 2021 de la demande de Parc éolien de 6 mâts PRES GANNES SAS pour atteinte à l'intérêt des paysages, au cadre de vie des habitants par effet de saturation paysagère et d'encerclement, prégnance importante depuis de nombreux points de vue, présence de mégalithes, d'Espaces naturels sensibles, absence de données sur les chiroptères)
- La nécessité de revoir la cartographie du potentiel de développement des énergies renouvelables.

Elle demande en outre de tenir compte de ses observations faites sur le PCAET le 15/07/2024 (pièce jointe à son observation).

7 – QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE PAR THEMATIQUES

Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification

- Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la remarque de la Région qui aurait apprécié que le SCoT propose une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l'habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine ?
- L'objectif de densité sur la période 2021-2031 est de 18 logements à l'hectare dans les pôles de proximité soit 2 logements à l'hectare de moins que l'objectif de densité fixé par le SRADDET. Est-ce qu'imposer 2 logements de plus à l'hectare modifierait la consommation foncière et à quelle hauteur ?
- Sur les 191 ha à consommer sur la décennie 2021-2031, combien ont déjà été consommés ?
- Le troisième paragraphe de la prescription n°146 relatif à la prise en compte de la surconsommation ou l'artificialisation constatée sur les enveloppes foncières... s'apparente à une « péréquation négative ». Sur quels critères autres que l'armature territoriale cette répartition sera-t-elle réalisée et à quelles échéances ?
- Qu'entend-t-on par projet d'envergure ?
- Pouvez préciser les prescriptions n°141 à 144 concernant la consommation foncière des projets d'envergures. Le quota de surface en extension pour des projets d'envergure identifiés, soulève la question du devenir de ces surfaces si les projets ne sont pas réalisés ou ne consomment pas l'espace prévu pour les décades suivantes ?

Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat

- L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ?
- Quelle réponse entendez-vous donner à la demande du préfet d'indiquer les objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques ?
- Sur quels critères les taux de renouvellement urbain minimum ont-ils été établis ?
- Pourquoi les pôles de proximité n'ont pas de taux de renouvellement minimum pour la période 2021-2031 ? Il semble qu'il y ait une erreur dans le 1er tableau de la prescription 85 au niveau des décades.

Activités économiques, commerciales, agricoles et forestières

- Une veille foncière et immobilière est-elle envisagée dans les ZAE et les centralités pour identifier les potentiels d'implantation d'artisans ?
- Dans le cadre de la densification des ZA, prévoyez-vous des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale soit respectée ?
- Quels sont les critères de justification des 4 parcs potentiels alors que la création de ZAE ex nihilo est interdite ?
- Pouvez-vous préciser les conditions d'implantation du commerce dans les SIP connectés et déconnectés ?
- Comment garantisiez-vous que les SIP ne nuisent pas au renforcement des activités commerciales situées en centralité ?
- Des démarches ont-elles été mises en œuvre concernant l'implantation des SIP entre EPCI (complémentarité/concurrence) ?
- Pourriez-vous clarifier les typologies d'entrepôts autorisés selon les zones et expliciter la définition des zones logistiques existantes par rapport aux ZAE ? Préciser ce qui est autorisé dans les SIP connectés et

déconnectés et sur des nouveaux espaces non spatialisés. Est-ce compatible avec l'objectif du PAS de maîtriser le développement commercial en périphérie ?

- Quelles sont les conditions spécifiques pour la création de nouveaux sites pour les entrepôts intermédiaires et de proximité ?
- Ces conditions d'implantations ne risquent-elles pas une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole ?
- Comment s'inscrit concrètement cette stratégie logistique par rapport aux territoires voisins, EPCI, département, Région ?
- Comment le SCoT prévoit-il d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, notamment les transports ferroviaires, pour accompagner le développement logistique ?
- Comment la distribution des marchandises en "dernier kilomètre" est-elle concrètement organisée et prévue dans les centralités de niveau 1 et 2 ?
- Comment le SCoT compte-t-il intégrer l'agritourisme dans sa stratégie de développement touristique ?
- De quels moyens juridiques disposent les communes pour favoriser l'implantation d'activités agricoles dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie de cette enveloppe ?
- Pourquoi les débouchés d'une agriculture locale et nourricière ne sont pas évoqués du point de vue de la politique d'achat des collectivités locales, ni dans la déclinaison d'un projet alimentaire territorial ?

Mobilités

- Comment pouvez-vous améliorer la coordination des offres de transport afin de favoriser la multimodalité et une meilleure articulation entre SCoT, du territoire et limitrophes (comme indiqué dans le PAS) ?
- Les SIP et les ZAE sont-ils accessibles en transport collectif ou mode actif (mobilité douce) ?

Biodiversité

- Quels indicateurs seront intégrés dans le tableau de bord du futur observatoire concernant les objectifs de protection et de renforcement de la biodiversité sur le territoire ?
- Quels accompagnements et outils seront mis à la disposition des communes, pour identifier les enjeux écologiques afin de faciliter leur prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme ?
- Que répondez-vous à la demande de l'État, qui semble être contradictoire avec les remarques de la MRAe, du département et de la CLE du SAGE, « d'assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du SCoT si les documents d'urbanisme apportent la démonstration de la compatibilité des implantations avec la vocation de la zone, ainsi que l'absence d'incidence notable sur l'environnement » ?.

Gestion de l'eau

- Êtes-vous en capacité d'identifier les besoins en ressources en eau, par bassins de vie, pôles structurants, communes et identifier les secteurs fragiles ?
- De quelle manière comptez-vous associer à vos actions, les acteurs clés de la ressource en eau potable (syndicats des eaux, InterSCoT) ?
- Quelles seraient les conséquences d'une non-diminution significative de la consommation en eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels du territoire ?
- Comment allez-vous proposer des actions mobilisatrices et incitatives en direction des trois cibles identifiées ?
- Une fois le SCOT approuvé, comment procéderez-vous pour faire évoluer les prescriptions et recommandations en fonction des programmes ou plans à venir (Sage des Vallons de Vilaine, Inter Scot départemental), impactant la gestion des masses d'eau sur le territoire ?

- Comment allez-vous vous assurer de la mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif qui accompagneront le développement démographique et seront préalables aux opérations d'aménagements de logements en renouvellement ou en extension ?
- Le territoire étant en tension sur la ressource en eau, des outils ou actions autres que ceux mentionnés dans le DOO seraient-ils mobilisables (ex : zones d'actions renforcées) ?

Transition énergétique et climatique

- Pouvez-vous apporter des précisions sur les potentiels EnR en zones artificialisées (localisation, superficies mobilisables, cartographie) pour chaque type d'EnR ?
- Au-delà de la localisation et des interdictions, quelles sont les stratégies concrètes envisagées par le SCoT ou les intercommunalités pour encourager et financer la mise en œuvre de ces projets EnR, notamment ceux impliquant des citoyens (coopératives, financement participatif) ?
- Plus particulièrement quelle stratégie opérationnelle est prévue pour promouvoir un agrivoltaïsme vertueux (quelle taille de projet) de des synergies agriculture-urbanisme (supplément de revenu dans l'activité agricole) ?

Gestion des risques

- Quelles sont les mesures envisagées en cas de sécheresse prolongée, pour maintenir le niveau des nappes phréatiques et des cours d'eau. Quel plan d'urgence est envisagé avec les trois syndicats concernés sur le territoire ?
- Quelles sont les mesures de contrôle mises en place autour des stations de traitement des eaux usées pour anticiper les risques de pollution ?
- La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes est-elle programmée ?

8 – CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Après avoir présenté le projet de révision de SCoT et rapporté dans cette partie la manière dont s'est déroulée l'enquête et synthétisé les observations du public, il s'agit de formuler, dans une seconde partie, des conclusions et d'émettre un avis sur la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

La partie 2 fait l'objet d'un document séparé clos ce même jour et associé au présent rapport.

Le 22/07/2025

La commission d'enquête

Michelle TANGUY, présidente

Marie-Jacqueline MARCHAND et Pascal RENOUVEL, membres



ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté n°2025/01 du Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine en date du 1^{er} avril 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine

Annexe 2 : Procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 3 : Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse

**DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE**

Arrêté n° 2025/01

Portant mise à l'enquête publique du projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine

Le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L143-22 relatif à l'enquête publique sur le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants relatifs aux modalités de participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement et aux modalités d'organisation de l'enquête publique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30 juin 2017 autorisant la modification des statuts du Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine, en vue de l'actualisation de son périmètre suite à la modification de la carte intercommunale au 1^{er} janvier 2017 ;

Vu la délibération n°2022/26 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 7 décembre 2022, prescrivant l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, approuvant les objectifs poursuivis pour l'élaboration dudit document ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n°2024/021 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 19 juin 2024, prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement stratégique ;

Vu la délibération n°2024/028 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 11 décembre 2024, arrêtant le bilan de la concertation organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale ;

Vu la délibération n°2024/029 du Comité syndical du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, en date du 11 décembre 2024, arrêtant le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine comprenant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique ;

Vu la décision du n°E24000200/35 de Madame la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 20 janvier 2025, désignant une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit : Madame Michelle TANGUY, présidente, Madame Marie-Jacqueline MARCHAND et Monsieur Pascal RENOUVEL, membres titulaires ;

Vu l'évaluation environnementale relative au projet de SCoT arrêté ;

Vu les avis des personnes publiques associées et commissions consultées ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Articler 1^{er} : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique relative au projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine comportant un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Le projet de schéma de cohérence territoriale a été arrêté par délibération du Comité syndical, le 11 décembre 2024. Le projet arrêté a fait l'objet d'une consultation auprès des personnes publiques et commissions concernées, en application notamment des articles L143-20 et R143-4 du Code de l'urbanisme. Les avis des personnes publiques consultées sont insérés au dossier de l'enquête publique ; ils sont consultables, selon les modalités définies à l'article 9 ci-après.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, dans le cadre de l'élaboration du projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le Syndicat mixte, compétent pour prendre la décision.

Article 2 : Caractéristiques principales du projet

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine arrêté fixe les orientations générales du développement du territoire et de l'organisation de l'espace, d'ici 2050. Il définit des principes et des choix d'urbanisation, de développement et d'aménagement, en mettant l'environnement au cœur des préoccupations du projet. Il comprend notamment un document d'orientation et d'objectifs ainsi qu'un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique, opposables juridiquement, notamment aux documents d'urbanisme locaux et aux autorisations d'exploitation commerciale, dans un rapport de compatibilité.

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine repose sur trois axes et quinze orientations. Il vise à organiser l'aménagement des 38 communes du territoire tout en préservant les ressources.

À l'horizon 2050, le territoire ambitionne de poursuivre un développement équilibré des bassins de vie locaux, en privilégiant la proximité afin de limiter les besoins de déplacement, tout en répondant aux besoins en logements, commerces, emploi, équipements et services. Il s'inscrit également dans une double trajectoire de sobriété, avec l'objectif d'atteindre un territoire à zéro artificialisation nette et zéro émission nette.

Par ailleurs, les Vallons de Vilaine aspirent à atteindre l'autonomie énergétique, à améliorer la fonctionnalité écologique du territoire en renforçant la protection de la biodiversité et en s'inscrivant dans une stratégie de reconquête, ainsi qu'à préserver l'eau en agissant sur la consommation et en améliorant la qualité de la ressource.

Article 3 : Incidences environnementales du projet et avis de l'autorité environnementale

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine comprend, dans ses annexes, une évaluation environnementale ayant pour objectif d'identifier et d'exposer les incidences notables du projet sur l'environnement et la santé.

Le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté a fait l'objet d'une consultation auprès de l'autorité environnementale. L'évaluation environnementale et l'avis de cette dernière sont intégrés au dossier d'enquête publique, consultable dans les conditions déterminées à l'article 9 du présent arrêté.

Article 4 : Autorité responsable du projet

Le projet de schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine est élaboré par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, sous la responsabilité de son président, Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Tout renseignement peut être obtenu auprès de Monsieur Baptiste GAUTIER, chef de projet urbanisme et planification SCoT du Syndicat mixte, par téléphone au 02 99 57 08 73 ou par courriel à l'adresse suivante : scot@vallonsdevilaine.fr

Article 5 : Composition de la commission d'enquête

Par décision du Tribunal administratif de Rennes en date du 20 janvier 2025, il est constitué une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

- Madame Michelle TANGUY, conseil en urbanisme, présidente ;
- Madame Marie-Jacqueline MARCHAND, maître de conférences en économie à l'Université Rennes 1 en retraite, membre titulaire ;
- Monsieur Pascal RENOUVEL, directeur de centre de formation en retraite, membre titulaire.

Article 6 : Décisions au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête publique, le Syndicat mixte pourra modifier les documents soumis, à condition que ces modifications résultent des avis émis dans le cadre de la consultation des personnes publiques et des commissions concernées, ainsi que de l'enquête publique. Ces modifications ne devront pas altérer l'économie générale du document. Le schéma de cohérence territoriale ainsi modifié sera ensuite soumis à l'approbation du Comité syndical par délibération.

Article 7 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes :

- Le projet de schéma de cohérence territoriale arrêté, composé comme suit :
 - Le projet d'aménagement stratégique ;
 - Le document d'orientation et d'objectifs, comprenant le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique ;

- Les annexes, parmi lesquelles le diagnostic, l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ainsi que son résumé non technique.
- Les délibérations tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de schéma ;
- Les avis émis par les personnes publiques listées aux articles L132-7 et L132-8 du Code de l'urbanisme, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale, ainsi que la réponse écrite du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine ;
- Le porter-à-connaissance du Préfet ;
- Le présent arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Article 8 : Dates, durée, périmètre et siège de l'enquête publique

L'enquête publique débutera le lundi 12 mai 2025 à 9h00 et prendra fin le mardi 17 juin 2025 à 17h00, soit pendant une durée de 36 jours.

Le siège de l'enquête publique est fixé au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN.

Le périmètre de l'enquête couvre les trente-huit communes membres de Vallons de Haute-Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté, à savoir : Bain-de-Bretagne, Baulon, Bourg-des-Comptes, Bovel, Chanteloup, Crévin, Comblessac, Ercé-en-Lamée, Goven, Grand-Fougeray, Guichen, Guignen, Guipry-Messac, La Bosse-de-Bretagne, La Chapelle-Bouëxic, La Couyère, La Dominelais, La Noë-Blanche, Lalleu, Le Petit-Fougeray, Le Sel-de-Bretagne, Lassy, Les Brulais, Lohéac, Loutehel, Mernel, Pancé, Pléchâtel, Poligné, Saint-Malo-de-Phily, Saint-Séglin, Saint-Senoux, Saint-Sulpice-des-Landes, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saulnières, Teillay, Tresbœuf, Val d'Anast.

Article 9 : Consultation du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique sera consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur un poste informatique au siège de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture habituels au public énoncés ci-dessous.
- En version numérique sur le site internet le registre d'enquête publique dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>
- Sur support papier, en chacun des lieux destinés à l'enquête, aux jours et heures d'ouverture habituels au public, tels qu'énoncés ci-après :

Nom de la structure et adresse	Jours et heures habituels d'ouverture au public (hors dimanche, jours fériés et fermetures exceptionnelles)
Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et siège de l'enquête publique (également siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté) Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN	Du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30
Mairie de Guichen Pont-Réan Place Georges le Cornec, 35580 GUICHEN	Du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 Le jeudi de 8h30 à 12h00

	Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Le samedi de 9h00 à 12h00
Siège de Bretagne Porte de Loire Communauté Le Steriad, 2, Allée de l'Îlle, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Le lundi et le vendredi de 9h00 à 12h30 Du mardi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
Mairie de Bain-de-Bretagne 21, rue de l'Hôtel de Ville, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 Le vendredi de 13h30 à 17h00 Le samedi de 9h00 à 12h00
Mairie annexe de Guipry-Messac 15, avenue du Port, 35480 GUIPRY-MESSAC <i>La tenue de la permanence d'enquête publique et la mise à disposition du dossier dans la mairie annexe de Guipry-Messac, plutôt que dans la mairie principale, est motivée par les travaux en cours à cette dernière.</i>	Du lundi au vendredi de 14h00 à 17h00
Mairie de Grand-Fougeray 1, Place François Dollé, 35390 GRAND-FOUGERAY	Du lundi au mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h15 à 17h30 Le mercredi de 9h00 à 12h30 Du jeudi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h15 à 17h30 Le samedi de 9h00 à 12h00
Mairie de Val d'Anast 11, rue de Lohéac, Maure de Bretagne, 35530 VAL D'ANAST	Le lundi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h15 Le mardi de 13h45 à 17h15 Le mercredi de 9h00 à 12h30 et de 13h45 à 17h15 Le jeudi de 13h45 à 17h15 Le vendredi de 9h00 à 12h30

Article 10 : Recueil des observations et propositions du public pendant l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Dans les registres de l'enquête publique, à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la Présidente de la Commission d'enquête ou l'un de ses membres, accessibles avec les dossiers d'enquête, dans les lieux d'enquête mentionnés à l'article 9 du présent arrêté ;
- Dans le registre dématérialisé sécurisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>

Les observations du public pourront également être adressées :

- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : enquete-publique-6146@registre-dematerialise.fr
- Par voie postale, au siège de l'enquête publique, à :

Madame la Présidente de la Commission d'enquête
Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Parc d'activités des Landes
12, rue Blaise-Pascal
35580 GUICHEN

Il est précisé que les contributions par mail seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé mentionné ci-dessus (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>) et seront, par conséquent, visibles par tous.

Les courriers postaux seront annexés au registre d'enquête déposé au siège de l'enquête.

En outre, les observations du public pourront être recueillies par les membres de la commission d'enquête, chargés d'assurer les permanences aux lieux, jours et heures fixés à l'article 11 du présent arrêté.

Article 11 : Permanences de la commission d'enquête

La commission d'enquête publique représentée par un ou plusieurs de ses membres se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours, lieux et horaires, tels qu'énoncés ci-après :

Nom de la structure et adresse	Jours et heures de la permanence
Siège de Bretagne Porte de Loire Communauté Le Steriad, 2, Allée de l'Ille, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Lundi 12 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Grand-Fougeray 1, Place François Dollier, 35390 GRAND-FOUGERAY	Vendredi 23 mai 2025 de 14h15 à 17h30
Mairie de Val d'Anast 11, rue de Lohéac, Maure de Bretagne, 35530 VAL D'ANAST	Mardi 27 mai 2025 de 9h00 à 12h30
Mairie de Bain-de-Bretagne 21, rue de l'Hôtel de Ville, 35470 BAIN-DE-BRETAGNE	Mercredi 4 juin 2025 de 8h30 à 12h00
Mairie annexe de Guipry-Messac 15, avenue du Port, 35480 GUIPRY-MESSAC <i>La tenue de la permanence d'enquête publique et la mise à disposition du dossier dans la mairie annexe de Guipry-Messac, plutôt que dans la mairie principale, est motivée par les travaux en cours à cette dernière.</i>	Jeudi 12 juin de 14h00 à 17h00
Mairie de Guichen Pont-Réan Place Georges le Cornec, 35580 GUICHEN	Samedi 14 juin 2025 de 9h00 à 12h00
Siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et siège de l'enquête publique (également siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté) Parc d'activités des Landes, 12, rue Blaise-Pascal, 35580 GUICHEN	Mardi 17 juin de 14h00 à 17h00

Article 12 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera publié :

- Au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux suivants : Ouest France 35 et Les infos – Pays Redon / Ploërmel 35.
- Au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, un affichage sera effectué dans les mairies des 38 communes du périmètre du schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine, mentionné à l'article 8 du présent arrêté, ainsi qu'au siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine et des deux établissements de coopération intercommunale, également cités à l'article 7 dudit arrêté.
- Au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les informations seront publiées sur le site internet du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (www.vallonsdevilaine.fr) ainsi que sur le site internet hébergeant le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>).

Article 13 : Consultation du rapport et des conclusions de la commission d'enquête

À l'expiration du délai prévu à l'article 8 du présent arrêté, les registres d'enquête publique seront clôturés et signés par la Présidente de la commission d'enquête. Après la clôture des registres, la commission d'enquête disposera d'un délai de huit jours pour remettre son procès-verbal de synthèse au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, qui aura ensuite quinze jours pour produire ses observations.

La commission d'enquête remettra son rapport et ses conclusions motivées au Syndicat mixte des Vallons de Vilaine dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Ces délais ne sont pas prescrits à peine de nullité de l'enquête publique.

À compter de leur date de remise, le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête seront :

- Mis à disposition du public, pendant un an, au siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Publié sur le site internet du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (www.vallonsdevilaine.fr) ainsi que, pendant un an, sur le site internet hébergeant le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/6146>).

Une copie du rapport et des conclusions sera envoyée au siège de chaque lieu d'enquête mentionné à l'article 8 du présent arrêté, ainsi qu'à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête publique.

Article 14 : Exécution de l'arrêté

Le Directeur du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera insérée dans le dossier d'enquête publique et transmise à :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine et de Bretagne ;
- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Redon ;
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes ;
- Madame la Présidente et les Membres de la Commission d'enquête ;
- Messieurs les Présidents de Vallons de Haute-Bretagne Communauté et Bretagne Porte de Loire Communauté ;

- Mesdames et Messieurs les Maires des communes du périmètre du schéma de cohérence territoriale des Vallons de Vilaine, mentionné à l'article 8 du présent arrêté.

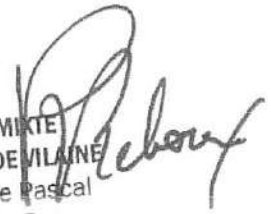
À Guichen, le 1^{er} avril 2025,

Le Président du Syndicat mixte,
Maire de Val d'Anast,

Pierre-Yves REBOUX



SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet arrêté et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, dans un délai de 2 mois à compter de son affichage.

La commission d'enquête
À
M. Le Président
Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

Objet : Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à la révision du SCoT des Vallons de Vilaine

Réf : arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine du 1^{er} avril 2025

Monsieur Le Président,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles à la lecture de ce procès-verbal et des questions de la commission d'enquête.**

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Pour la commission d'enquête,
Michelle TANGUY, présidente



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 26 novembre 2024, le président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

M. Le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné, par décision du 20 janvier 2025, une commission d'enquête composée de

- Mme Michelle TANGUY, conseil en urbanisme en qualité de présidente
- Mme Marie-Jacqueline MARCHAND, maître de conférence en économie en retraite et M. Pascal RENOUVEL, directeur de centre de formation en retraite, en qualité de membres de la commission d'enquête.

M. le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté en date du 1^{er} avril 2025.

En application de l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du 12 mai 2025 (9h) au 17 juin 2025 (17h) dans les conditions définies à l'arrêté du président du Syndicat Mixte.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 36 jours consécutifs au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (siège de l'enquête), au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté, en mairies de Guichen-Pont-Réan, Bain de Bretagne, Grand-Fougeray, Val d'Anast et en mairie annexe de Guipry-Messac.

Le dossier numérique était consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- le site internet qui héberge le registre dématérialisé sécurisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>
- sur un poste informatique mis à disposition du public au Siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

La commission d'enquête a tenu 7 permanences. 1 seule personne s'est présentée lors des permanences de la commission d'enquête soit le samedi 14 juin en mairie de Guichen-Pont-Réan.

L'enquête, ouverte lundi 12 mai à 9h00, s'est terminée le mardi 17 juin à 17 heures.

Le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146> a été consulté par 1999 visiteurs uniques. 800 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 5 visiteurs ont déposé au moins une contribution.

La révision du SCoT a fait l'objet de **8 observations** réparties de la manière suivante :

- **3** inscriptions dans les registres d'enquête : 1 observation dans le registre déposé à Guichen et 2 observations dans le registre déposés au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté.
- **5** inscriptions dans le e-registre à laquelle s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.

La contribution, parvenue par mail hors délai de l'enquête (le 17/06/2025 à 18h48), n'a pas été publiée sur le registre dématérialisé.

A. THÈMES DES CONTRIBUTIONS

Chaque contribution a été examinée par la commission d'enquête. À partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, la commission d'enquête a effectué une synthèse thématique et, si nécessaire, a posé des questions.

Les contributions ont été classées par thèmes.

- Dossier d'enquête
- Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification
- Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat
- Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières
- Mobilités
- Biodiversité (TVB)
- Gestion de l'eau
- Transition énergétique et climatique
- Gestions des risques

D'une manière générale, la commission d'enquête demande comment le maître d'ouvrage entend lever les réserves émises par certains PPA, en fonction des thèmes identifiés par la commission d'enquête.

1. DOSSIER D'ENQUETE

Observation du public

Observation n°6 du registre dématérialisé : l'intervenant demande de compléter le dossier d'enquête sur les points suivants :

- la mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques (OAP trame verte et Bleue en cours de réalisation dans le cadre de la révision du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté).
- la demande d'ajout de la vallée de l'Aron aux Espaces Naturels Sensibles et en conséquence modification des cartes des espaces protégés (notamment la carte p72 de la justification des choix)
- la demande d'ajout à l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine, les crêtes du Grand-Fougeray et la Vallée de l'Aron.

Remarques des PPA

PPA et MRAe demandent que le diagnostic territorial soit complété notamment sur les thèmes de la trame verte et bleue, de la biodiversité, des risques...

Il est reproché le manque de lisibilité de certaines cartes présentes dans les différentes pièces du dossier (diagnostic, DOO, PAS, justification des choix...)

Réponses du maître d'ouvrage

2. CONSOMMATION D'ESPACE, ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DENSIFICATION

Entre 2011 et 2021, 389 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, principalement pour l'habitat et l'économie. Ce bilan fonde la stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN), avec des objectifs de réduction de 51 % d'ici 2031, de densification urbaine et de maîtrise de l'extension urbaine, afin de concilier développement local et préservation des sols.

Observations du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante appelle à dépasser le cadre du ZAN.
- Observation n°5 registre dématérialisé : l'intervenant demande une réduction drastique des surfaces des zones commerciales identifiées.

Réponses du maître d'ouvrage

Remarques des PPA

Plusieurs PPA ont salué les orientations globales en faveur de la sobriété foncière tout en appelant à des précisions et ajustements :

La MRAe, l'État et le SAGE demandent un renforcement du renouvellement urbain, une meilleure justification des extensions, et une limitation stricte de l'artificialisation pour respecter l'objectif ZAN.

L'enveloppe proposée par la Région étant une autorisation maximale de consommation et non une cible à atteindre, la Région demande de proposer une stratégie territorialisée de consommation foncière permettant d'estimer les besoins en foncier en matière d'habitat en fonction de la part en renouvellement urbain et celle en extension.

Le Département sollicite la réservation foncière pour deux équipements publics. La CCI souhaite qu'au moins 29 % de l'enveloppe foncière (soit 103 ha) soit dédiée au développement économique. La CMA encourage la mobilisation des friches y compris hors ZAE, pour limiter l'étalement urbain. Bretagne Porte de Loire Communauté signale une surestimation des besoins en logements pouvant entraîner une consommation foncière excessive. La CLE du SAGE Vilaine souhaite des mesures plus contraignantes pour limiter l'artificialisation.

Réponses du maître d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la remarque de la Région qui aurait apprécié que le SCoT propose une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l'habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine ?
- L'objectif de densité sur la période 2021-2031 est de 18 logements à l'hectare dans les pôles de proximité soit 2 logements à l'hectare de moins que l'objectif de densité fixé par le SRADDET. Est-ce qu'imposer 2 logements de plus à l'hectare modifierait la consommation foncière et à quelle hauteur ?
- Sur les 191 ha à consommer sur la décennie 2021-2031, combien ont déjà été consommés ?
- Le troisième paragraphe de la prescription n°146 relatif à la prise en compte de la surconsommation ou l'artificialisation constatée sur les enveloppes foncières... s'apparente à une « péréquation négative ». Sur quels critères autres que l'armature territoriale cette répartition sera-t-elle réalisée et à quelles échéances ?
- Qu'entend-t-on par projet d'envergure ?
- Pouvez préciser les prescriptions n°141 à 144 concernant la consommation foncière des projets d'envergures. Le quota de surface en extension pour des projets d'envergure identifiés, soulève la question du devenir de ces surfaces si les projets ne sont pas réalisés ou ne consomment pas l'espace prévu pour les décades suivantes ?

Réponses du maître d'ouvrage

3 . **ARTICULATION ENTRE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET STRATEGIE D'HABITAT**

Le projet démographique vise une croissance maîtrisée d'environ +0,8% par an jusqu'en 2050 (territorialisée et variable par décade). Cette projection démographique se traduit par l'accueil d'environ 21 000 habitants supplémentaires d'ici 2050 par rapport à 2021. L'objectif démographique repose sur une production de logements en renouvellement et en extension pour maintenir et accueillir la population.

Observations du public

- Observation n°3 registre dématérialisé : l'intervenant demande que le SCOT intègre une obligation pour les communes de prévoir des espaces ou des zones dédiées à l'accueil d'habitats réversibles ou légers. Face à l'ampleur de la crise du logement, il devient indispensable d'explorer de nouvelles formes d'habitat. La lutte contre le mal-logement constitue une priorité, et l'habitat réversible représente une solution innovante et pertinente. Il est donc essentiel que les communes se mobilisent pleinement en ce sens.
- Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant alerte sur la situation économique à venir, qui impactera directement le pouvoir d'achat des ménages. Dans ce contexte, répondre au déficit de logements abordables doit devenir une priorité. Il est ainsi proposé que le DOO impose aux communes l'intégration, dans leur PLU, de STECAL spécifiquement dédiés à l'habitat léger et réversible, sur la base d'un ordre de grandeur d'un habitat pour 200 habitants.

Réponses du maitre d'ouvrage

Remarques des PPA

L'État et la MRAe soulignent une surestimation des besoins en logements et demandent une meilleure justification des hypothèses démographiques, une révision des calculs, ainsi que des objectifs chiffrés en logements abordables et une densification conforme au SRADDET. La CMA insiste sur l'importance de logements adaptés pour soutenir l'économie locale. Bretagne Porte de Loire Communauté signale une erreur de calcul sur la période 2031–2041 ayant gonflé artificiellement les besoins. La CLE rappelle que les projections doivent rester compatibles avec les capacités environnementales (eau et assainissement).

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ?
- Quelle réponse entendez-vous donner à la demande du préfet d'indiquer les objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques ?
- Sur quels critères les taux de renouvellement urbain minimum ont-ils été établis ?
- Pourquoi les pôles de proximité n'ont pas de taux de renouvellement minimum pour la période 2021-2031 ? Il semble qu'il y ait une erreur dans le 1er tableau de la prescription 85 au niveau des décades.

Réponses du maitre d'ouvrage

4 . **ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES**

Le PAS vise un « territoire dynamique, ouvert et connecté » (Axe 1), équilibré et créateur d'emplois et de richesses en réponse à la croissance démographique pour limiter la « résidentialisation » du territoire. Il a pour objectif de proposer une « stratégie globale de développement économique ».

4- 1 Développement économique

Le projet vise à autoriser dans les secteurs urbains une mixité fonctionnelle, assurer la sobriété foncière des ZAE (44ha pour la période 2021-2031), favoriser leur densification, limiter la création de nouvelles ZAE (création ex nihilo interdite, utilisation des délaissés et des friches), encadrer leur intégration paysagère et environnementale, assurer leur accessibilité. Il établit une hiérarchisation des ZAE (parcs structurants, d'équilibre, de proximité) selon leur vocation et le territoire qu'ils desservent.

Observation du public

- Observation n°4 registre dématérialisé : l'intervenant a noté que la prescription n°81 du DOO parle d'un projet qualifié d'intérêt régional à la Dominelais. Bien que non écrit dans le DOO il pense qu'il s'agit de l'entreprise Séché. Il faudrait prévoir que d'autres projets, s'ils sont importants, puissent être reconnus comme régionaux, voir nationaux.

Réponses du maitre d'ouvrage

Remarques des PPA

L'État appelle à un développement économique durable, fondé sur la valorisation des espaces existants, la sobriété foncière et la cohérence territoriale. Il demande des clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure. La CCI réclame 29 % de l'enveloppe ENAF pour l'économie, la sanctuarisation des ZAE et leur compensation en cas de mutation. La Chambre d'Agriculture pointe le manque de justification des 4 parcs d'activités projetés et demande de préserver les exploitations agricoles. La CMA soutient la reconquête des friches, la mixité fonctionnelle et une régulation de la logistique dans les ZAE. La MRAe demande une justification chiffrée des besoins économiques et une meilleure identification des zones d'activités.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Une veille foncière et immobilière est-elle envisagée dans les ZAE et les centralités pour identifier les potentiels d'implantation d'artisans ?
- Dans le cadre de la densification des ZA, prévoyez-vous des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale soit respectée ?
- Quels sont les critères de justification des 4 parcs potentiels alors que la création de ZAE ex nihilo est interdite ?

Réponses du maitre d'ouvrage

4- 2 Développement commercial

Le projet précise les conditions de localisation des commerces, privilégie la densification des centralités, encadre les implantations commerciales en secteurs d'implantation périphérique (SIP) pour les commerces de format incompatible avec les centralités, évite le commerce dans les espaces déconnectés de l'habitat, interdit tout nouveau SIP sur la durée de vie du SCOT.

Observations du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande d'interdire les bâtiments commerciaux à hauteur sous plafond disproportionnée.
- Observation n°5 registre dématérialisé : pour l'intervenant l'objectif du SCoT de redynamiser les centres-villes, est légitime et nécessaire. Toutefois, cet engagement se heurte à la réalité du terrain : les projets de grandes surfaces commerciales en périphérie continuent d'être facilités, fragilisant les centres-bourgs et contredisant les ambitions affichées.

Réponses du maitre d'ouvrage

Remarques des PPA

L'État, la CMA et le Pays de Brocéliande demandent de limiter strictement le développement commercial dans les SIP non connectés à l'habitat, en privilégiant les centralités. La CCI et la CMA jugent les surfaces commerciales périphériques excessives et proposent de les réduire. L'ensemble des acteurs appelle à renforcer le commerce de proximité et à éviter les déséquilibres territoriaux. La commune de Guignen demande l'inscription explicite de la zone d'activité de La Roche Blanche comme secteur d'implantation périphérique dans le SCoT.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous préciser les conditions d'implantation du commerce dans les SIP connectés et déconnectés ?
- Comment garantissez-vous que les SIP ne nuisent pas au renforcement des activités commerciales situées en centralité ?
- Des démarches ont-elles été mises en œuvre concernant l'implantation des SIP entre EPCI (complémentarité/concurrence) ?

Réponses du maitre d'ouvrage

4-3 Logistique et transports de marchandises

Le projet intègre la logistique comme un volet essentiel pour le développement économique du territoire et l'encadre strictement pour en maîtriser les impacts en distinguant les types d'entrepôts selon leur taille (proximité, intermédiaires, urbains) et leur localisation autorisée. Il réserve les grandes surfaces aux sites stratégiques existants, oriente les nouvelles implantations, impose des conditions d'accessibilité (route, rail), recommande de favoriser la gestion du dernier kilomètre.

Remarques des PPA

L'État souhaite conditionner la logistique aux sites stratégiques existants. Le Département relève des incohérences et souhaite une clarification de la stratégie logistique. La CMA demande un encadrement strict de la logistique e-commerce et la SNCF Réseau plaide pour une logistique multimodale.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Pourriez-vous clarifier les typologies d'entrepôts autorisés selon les zones et expliciter la définition des zones logistiques existantes par rapport aux ZAE ? Préciser ce qui est autorisé dans les SIP connectés et déconnectés et sur des nouveaux espaces non spatialisés. Est-ce compatible avec l'objectif du PAS de maîtriser le développement commercial en périphérie ?

- Quelles sont les conditions spécifiques pour la création de nouveaux sites pour les entrepôts intermédiaires et de proximité ?
- Ces conditions d'implantations ne risquent-elles pas une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole ?
- Comment s'inscrit concrètement cette stratégie logistique par rapport aux territoires voisins, EPCI, département, Région ?
- Comment le SCoT prévoit-il d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, notamment les transports ferroviaires, pour accompagner le développement logistique ?
- Comment la distribution des marchandises en "dernier kilomètre" est-elle concrètement organisée et prévue dans les centralités de niveau 1 et 2 ?

Réponses du maitre d'ouvrage

4-4 Développement touristique

Le projet vise à promouvoir un développement touristique local respectueux de l'environnement et en cohérence avec les caractéristiques locales. Cette approche s'articule autour de la valorisation du potentiel naturel et patrimonial, de la diversification de l'offre, et de la gestion responsable de l'espace.

Remarques des PPA

L'État et la Région recommandent d'encadrer la capacité d'accueil touristique et en parallèle mettre en place des mesures pour l'habitat des travailleurs dans le secteur du tourisme.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Comment le SCoT compte-t-il intégrer l'agritourisme dans sa stratégie de développement touristique ?

Réponses du maitre d'ouvrage

4-5 Développement des activités agricoles

Le projet s'inscrit dans une démarche de protection et de valorisation des espaces agricoles et forestiers, en cohérence avec les objectifs de la transition écologique et de la sécurité alimentaire locale. Les prescriptions de cette section soutiennent un modèle agricole résilient et un développement forestier durable.

Observation du public :

- Observation 1 registre de Guichen : l'intervenant constate que les activités agricoles liées à l'élevage sont essentielles pour le territoire et peuvent apporter des avantages à sa population (circuit court, consommation locale). Il n'est pas logique de les stigmatiser en présentant uniquement les effets négatifs liés à la production de méthane par les ruminants. Un renforcement de ce mode d'élevage en prairie est compatible avec l'augmentation des surfaces consacrées au maraîchage.

Réponses du maitre d'ouvrage

Remarques des PPA

La Chambre d'agriculture regrette l'absence de reconnaissance de l'agriculture comme objectif économique majeur du PAS. Elle critique un diagnostic agricole insuffisant, une vision réductrice axée sur le maraîchage, et l'absence de priorité donnée à la protection des filières existantes. Elle s'interroge sur la possibilité d'intervention du MO en matière de réaménagement foncier. La Région propose de développer des projets alimentaires territorialisés et de réserver des terres agricoles à fort potentiel à proximité des pôles urbains. La CMA suggère l'implantation de locaux mutualisés de vente directe de produits agricoles dans les centralités.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- De quels moyens juridiques disposent les communes pour favoriser l'implantation d'activités agricoles dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie de cette enveloppe ?
- Pourquoi les débouchés d'une agriculture locale et nourricière ne sont pas évoqués du point de vue de la politique d'achat des collectivités locales, ni dans la déclinaison d'un projet alimentaire territorial ?

Réponses du maitre d'ouvrage

5 . MOBILITES

Le projet vise à réduire la dépendance à la voiture, à encourager les modes de transport actifs, et à renforcer l'accessibilité des services essentiels.

Observation du public

- Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant souligne que, sans contrainte imposée aux communes pour mobiliser du foncier agricole en vue de la réalisation d'aménagements cyclables, les objectifs de développement du vélo comme mode de déplacement resteront hors d'atteinte. Le vélo restera un loisir pour quelques-uns sans jamais devenir un véritable outil de mobilité quotidienne, notamment pour les trajets domicile-travail.

Réponses du maitre d'ouvrage

Remarques des PPA

L'État et la MRAe appellent à une mobilité multimodale coordonnée, sans nouvelles grandes infrastructures routières, mieux intégrée à l'urbanisme et à l'habitat. Le Département demande des réserves foncières pour projets routiers et de secours. La Chambre d'agriculture insiste sur la prise en compte des déplacements agricoles. La CCI et la CMA demandent une organisation territoriale optimisée, un recentrage des activités en centralité, et une logistique e-commerce encadrée. La Région Bretagne recommande de renforcer les aires de covoiturage. BPLC demande d'ajuster les règles de stationnement vélo. L'ARS insiste sur une mobilité inclusive et douce. Les SCOT voisins demandent une meilleure connexion des réseaux et la prise en compte d'une halte ferroviaire.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Comment pouvez-vous améliorer la coordination des offres de transport afin de favoriser la multimodalité et une meilleure articulation entre SCOT, du territoire et limitrophes (comme indiqué dans le PAS) ?
- Les SIP et les ZAE sont-ils accessibles en transport collectif ou mode actif (mobilité douce) ?

Réponses du maitre d'ouvrage

6 . BIODIVERSITE

Le SCoT poursuit deux objectifs structurants, renforcer la biodiversité en améliorant la fonctionnalité écologique du territoire et construire un territoire neutre en carbone et résilient. Les actions à mettre en œuvre concernent notamment la traduction de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs un certain nombre de prescriptions concernent la renaturation et la réduction de l'artificialisation pour restaurer les fonctions écosystémiques (cycle de l'eau, stockage du carbone).

Observation du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande de préserver toutes les zones humides, la nature en ville (surtout sur le domaine public), d'obliger à la végétalisation lors de toute construction (parking notamment), d'interdire les lumières la nuit si elles n'ont pas d'utilité et de limiter la puissance pour les autres, d'obliger à rejeter les demandes de permis de construire associé à des déboisements inutiles et d'interdire de tailler les haies de mars à août.

Réponses du maitre d'ouvrage

Remarques des PPA

L'État appelle à lever l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes, à condition de démontrer leur compatibilité avec les milieux naturels (P210). Il demande de mettre à disposition des collectivités des outils opérationnels pour intégrer dans les plans d'urbanisme les continuités écologiques visant à préserver les zones humides et les bassins naturels (P163 à P165). Il demande par ailleurs que des objectifs chiffrés (ex : linéaire de haies) soient déclinés dans les documents d'urbanisme. La MRAE souligne le manque de données chiffrées sur l'artificialisation des sols et demande que la trame brune soit mieux identifiée et cartographiée. La question du suivi des actions est abordée autour de la construction d'indicateurs évaluables et comparables dans le temps. La Chambre d'agriculture est défavorable à la multiplication des acquisitions foncière par les collectivités. La Région encourage à prescrire davantage la reconquête écologique, la trame noire, et le boisement ciblé et regrette l'absence d'orientations sur les déchets verts. Le Département recommande d'utiliser des données cartographiques fines (CBNB, corridors régionaux, habitats prioritaires) et propose une meilleure distinction des types de milieux naturels (landes, prairies, forêts). La CLE appelle à traduire la TVB dans les documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant sur des sources validées (cartes départementales, inventaires communaux, référentiel bocage).

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Quels indicateurs seront intégrés dans le tableau de bord du futur observatoire concernant les objectifs de protection et de renforcement de la biodiversité sur le territoire ?
- Quels accompagnements et outils seront mis à la disposition des communes, pour identifier les enjeux écologiques afin de faciliter leur prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme ?
- Que répondez-vous à la demande de l'État, qui semble être contradictoire avec les remarques de la MRAE, du département et de la CLE du SAGE, « d'assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du SCoT si les documents d'urbanisme apportent la démonstration de la compatibilité des implantations avec la vocation de la zone, ainsi que l'absence d'incidence notable sur l'environnement » ?. (cf Point 8)

Réponses du maitre d'ouvrage

7 . GESTION DE L'EAU

Le SCot propose une stratégie globale pour une gestion durable de l'eau face aux défis du changement climatique et de la croissance démographique. Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) incluent des mesures renforcées de protection de la ressource en eau, visant à réduire la consommation (- 20 % par habitant d'ici 2050) permettant d'amortir une augmentation prévue de la population. Cet objectif passe par la mise en œuvre de prescriptions visant à améliorer la qualité des masses d'eau, de respecter les capacités épuratoires et les cycles de l'eau...

Observation du public

- Observation n°1 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant constate que la définition "obstacle à l'écoulement" est toujours retenue. À son avis il s'agit d'une idiotie car ceci engendre la diminution des réserves en eau alors que les grandes réserves en eau sont superficielles.

Remarques des PPA

La CLE du SAGE Vilaine demande de compléter ou de renforcer certaines prescriptions du SCot : conditionner l'urbanisation à la capacité réelle des systèmes d'assainissement (P190) ; intégrer l'adéquation entre ressources et besoins en eau potable dans les documents d'urbanisme (P192) ; encadrer l'imperméabilisation des sols en fixant des coefficients maximums dans les PLU/PLUi (P200) ; renforcer les mesures de réduction des pollutions agricoles, en lien avec le plan national Ecophyto 2030 ; élaborer des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, en cohérence avec les objectifs du SAGE (P201).

L'État émet des réserves sur les points suivants : nécessité d'un suivi différencié de la consommation d'eau par type d'usager via des indicateurs adaptés (P193) ; demande d'une mise en œuvre concrète des prescriptions P193 et P195 à travers des OAP imposant des obligations aux porteurs de projets ; appel à une justification technique de la capacité des réseaux de collecte et des milieux récepteurs à absorber l'urbanisation, en tenant compte de l'impact du changement climatique sur les étiages (référence QMNA5 -10 %) ; importance d'un phasage de l'urbanisation en cohérence avec les travaux d'assainissement à venir (P191).

La MRAE alerte sur le fait que 30 % des stations d'épuration sont non conformes ; conditionne toute nouvelle urbanisation à l'élaboration préalable de schémas d'assainissement (P198).

La Chambre d'agriculture considère que la réduction des intrants agricoles ne relève pas des PCAET et demande que cette question soit traitée dans d'autres dispositifs.

L'ARS souhaite une meilleure prise en compte des eaux non conventionnelles dans les stratégies territoriales.

La Région pointe des incohérences entre la production et la réduction de la consommation d'eau potable, et demande une cartographie des secteurs fragiles en matière de distribution d'eau.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Etes-vous en capacité d'identifier les besoins en ressources en eau, par bassins de vie, pôles structurants, communes et identifier les secteurs fragiles ?
- De quelle manière comptez-vous associer à vos actions, les acteurs clés de la ressource en eau potable (syndicats des eaux, InterSCot) ?
- Quelles seraient les conséquences d'une non-diminution significative de la consommation en eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels du territoire ?
- Comment allez-vous proposer des actions mobilisatrices et incitatives en direction des trois cibles identifiées?

- Une fois le SCOT approuvé, comment procéderez-vous pour faire évoluer les prescriptions et recommandations en fonction des programmes ou plans à venir (Sage des Vallons de Vilaine, Inter Scot départemental), impactant la gestion des masses d'eau sur le territoire ?
- Comment allez-vous vous assurer de la mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif qui accompagneront le développement démographique et seront préalables aux opérations d'aménagements de logements en renouvellement ou en extension ?
- Le territoire étant en tension sur la ressource en eau, des outils ou actions autres que ceux mentionnés dans le DOO seraient-ils mobilisables (ex : zones d'actions renforcées) ?

Réponses du maitre d'ouvrage

8. LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

Le SCOT engage le territoire dans une transition énergétique visant la neutralité carbone d'ici 2050, avec des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables et de prévention des risques naturels et technologiques. Ces mesures répondent aux enjeux climatiques et de résilience, tout en s'inscrivant dans les orientations nationales et régionales de la Stratégie nationale bas carbone.

Observation du public

- Observation n°6 du registre dématérialisé : l'intervenante demande une révision à la baisse des objectifs de production d'énergie éolienne sur la base des arguments suivants, étayés par 7 documents annexés à son observation :
 - ✓ Un refus massif de la population vis-à-vis du déploiement éolien sur le territoire de BPLC (PV du CC de BPLC 21 mai 2024, débat sur les Zones d'accélération des EnR)
 - ✓ Le rejet d'un projet éolien de BPLC pour la protection des habitants (PV du CC 22 avril 2025, motion sur l'éolien)
 - ✓ Un avis négatif rendu en 2010 par l'ABF pour le projet éolien de La Lande du Haut Bout à Grand-Fougeray (covisibilité avec d'autres parcs et mitage industriel portent atteinte au caractère du paysage)
 - ✓ La non-prise en compte de 21 parcs pour 107 éoliennes, situés dans le nord de la Loire Atlantique (arrêt de refus du préfet de la Loire Atlantique confirmé par la CAA de Nantes en 2021 de la demande de Parc éolien de 6 mâts PRES GANNES SAS pour atteinte à l'intérêt des paysages, au cadre de vie des habitants par effet de saturation paysagère et d'encerclement, prégnance importante depuis de nombreux points de vue, présence de mégalithes, d'Espaces naturels sensibles, absence de données sur les chiroptères)
 - ✓ La nécessité de revoir la cartographie du potentiel de développement des énergies renouvelables.

Elle demande en outre de tenir compte de ses observations faites sur le PCAET le 15/07/2024 (pièce jointe à son observation).

Réponses du maitre d'ouvrage

Remarques des PPA

Les PPA ont commenté les orientations proposées soulevant des attentes en matière de cohérence, de territorialisation des objectifs et de mise en œuvre opérationnelle. Les principales réserves portent sur la prescription 154 interdisant les EnR en trame verte et bleue (TVB) jugée trop restrictive par l'Etat, le manque

d'objectifs chiffrés par filière (solaire, éolien, méthanisation), l'absence de stratégie claire de financement et de partenariat notamment avec les filières agricoles pour l'agrivoltaïsme ou la méthanisation, l'absence d'évaluation sur le risque de cumul d'impacts visuels et écologique que des parcs éoliens. Si la sobriété énergétique est abordée, sa déclinaison opérationnelle est jugée insuffisante.

Réponses du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous apporter des précisions sur les potentiels EnR en zones artificialisées (localisation, superficies mobilisables, cartographie) pour chaque type d'EnR ?
- Au-delà de la localisation et des interdictions, quelles sont les stratégies concrètes envisagées par le SCoT ou les intercommunalités pour encourager et financer la mise en œuvre de ces projets EnR, notamment ceux impliquant des citoyens (coopératives, financement participatif) ?
- Plus particulièrement quelle stratégie opérationnelle est prévue pour promouvoir un agrivoltaïsme vertueux (quelle taille de projet) de des synergies agriculture-urbanisme (supplément de revenu dans l'activité agricole) ?

Réponse du maitre d'ouvrage

9 . LA GESTION DES RISQUES

Le SCoT vise à renforcer la résilience du territoire face au changement climatique. Le territoire des Vallons de Vilaine est fortement exposé, avec 8 communes dans le TRI Vilaine et 15 concernées par un PPRI, en cours d'actualisation suite aux crues de janvier 2025. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent identifier les zones exposées aux risques d'inondation et de ruissellement dans les espaces urbanisés, et limiter strictement toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs. La prescription de transparence hydraulique impose que tout projet d'aménagement dans les zones à risque intègre des mesures de rétention des eaux pluviales et de désimperméabilisation des sols afin de faciliter l'infiltration des eaux. Les zones de champs d'expansion des crues doivent être préservées, interdisant toute urbanisation susceptible d'augmenter la vulnérabilité de ces secteurs.

Remarques des PPA

L'État demande au SCoT d'intégrer les risques dans l'urbanisme local via les PPRI, d'élaborer des plans communaux de sauvegarde dans les communes exposées (P128), de prévoir des mesures de protection de l'eau potable en période de sécheresse. La MRAE souligne que la non-conformité de 30 % de stations d'épuration fait courir un risque de pollution pour les milieux aquatiques. Elle demande que l'état initial de l'environnement (EIE) soit complété par les informations suivantes, identification des 226 sites CASIAS (risques de pollution des sols) et des captages d'eau potable et leurs périmètres de protection. Le Département soutien la création et rénovation de centres d'incendie et de secours, essentiels pour la gestion des risques.

Réponse du maitre d'ouvrage

Questions de la commission d'enquête

- Quelles sont les mesures envisagées en cas de sécheresse prolongée, pour maintenir le niveau des nappes phréatiques et des cours d'eau. Quel plan d'urgence est envisagé avec les trois syndicats concernés sur le territoire ?

- Quelles sont les mesures de contrôle mises en place autour des stations de traitement des eaux usées pour anticiper les risques de pollution ?
- La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes est-elle programmée ?

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE**



**SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE AU
PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE DES
OBSERVATIONS CONSIGNÉES LORS DE
L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative à la révision du Schéma de cohérence
territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine**



Dossier suivi par : Baptiste GAUTIER, Chef de projet SCoT
b.gautier@vallonsdevilaine.fr +33662794114
Référence : 300-URBA\320-SCoT\322-SCoT_PVV\SCoT_2022-
Revision\Animation_Revision\250704 Bureau syndical\Mémoire
réponse_PV_EP

Monsieur le Président du Syndicat Mixte
des Vallons de Vilaine

À
Madame Michelle TANGUY
Présidente de la commission d'enquête
Madame Marie-Jacqueline MARCHAND,
Monsieur Pascal RENOUVEL,
Membres titulaires de la commission
d'enquête

Objet : Transmission du mémoire en réponse du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine au procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique sur la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Madame la Présidente,
Madame, Monsieur,

Je fais suite au courrier en date du 26 juin 2025 par lequel vous avez transmis au Syndicat Mixte le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique relative à la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le mémoire en réponse du Syndicat Mixte, rédigé après l'examen des observations et des questions formulées par vos soins, et présenté lors du bureau syndical du 7 juillet 2025.

De manière générale, pour les éventuelles réserves ou observations formulées par les personnes publiques associées dans leurs avis et qui ne seraient pas abordées dans ce mémoire, le Syndicat Mixte entend y répondre favorablement en intégrant les remarques, demandes ou propositions directement dans le SCoT avant son approbation.

Concernant les corrections d'éventuelles erreurs ou l'intégration de données complémentaires dans le SCoT, qui auraient été signalées à l'occasion de l'enquête publique, celles-ci ne sont pas nécessairement toutes reprises dans le présent mémoire, qui s'attache à traiter les points de fond. Elles seront toutefois bien intégrées et corrigées avant l'approbation finale du schéma.

Je reste, ainsi que les services du Syndicat mixte, à votre entière disposition pour tout complément d'information ou échange que vous jugerez utile.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Pierre-Yves REBOUX
Maire de Val d'Anast
Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine

Remis à la commission d'enquête le 11 juillet 2025.



SOMMAIRE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	4
1 . DOSSIER D'ENQUETE	5
2 . CONSOMMATION D'ESPACE, ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DENSIFICATION	7
3 . ARTICULATION ENTRE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET STRATEGIE D'HABITAT	23
4 . ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES	30
5 . MOBILITES	54
6 . BIODIVERSITE.....	57
7 . GESTION DE L'EAU	66
8 . LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE	72
9 . LA GESTION DES RISQUES	75
10 . ANNEXE – RESERVES EMISES PAR L'ÉTAT ET NON ABORDEES DANS LES AUTRES THEMATIQUES DU MEMOIRE EN REPONSE	78

PREAMBULE A LA LECTURE DU DOCUMENT

LES REPONSES DU SYNDICAT MIXTE AUX QUESTIONS, REMARQUES ET OBSERVATIONS SONT REDIGEEES EN BLEU DANS LE DOCUMENT CI-APRES.

A. EXEMPLE

1. EXEMPLE

Observation du public

Remarques des PPA

Questions de la commission d'enquête

Réponse du maître d'ouvrage :

XX

La commission d'enquête
À
M. Le Président
Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

Objet : Notification au responsable du projet des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à la révision du SCOT des Vallons de Vilaine

Réf : arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine du 1^{er} avril 2025

Monsieur Le Président,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles à la lecture de ce procès-verbal et des questions de la commission d'enquête.**

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Pour la commission d'enquête,
Michelle TANGUY, présidente



Remis et commenté au maître d'ouvrage le 26/06/2025 (visio)

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 26 novembre 2024, le président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

M. Le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné, par décision du 20 janvier 2025, une commission d'enquête composée de

- Mme Michelle TANGUY, conseil en urbanisme en qualité de présidente
- Mme Marie-Jacqueline MARCHAND, maître de conférence en économie en retraite et M. Pascal RENOUVEL, directeur de centre de formation en retraite, en qualité de membres de la commission d'enquête.

M. le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté en date du 1^{er} avril 2025.

En application de l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du 12 mai 2025 (9h) au 17 juin 2025 (17h) dans les conditions définies à l'arrêté du président du Syndicat Mixte.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 36 jours consécutifs au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (siège de l'enquête), au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté, en mairies de Guichen-Pont-Réan, Bain de Bretagne, Grand-Fougeray, Val d'Anast et en mairie annexe de Guipry-Messac.

Le dossier numérique était consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- le site internet qui héberge le registre dématérialisé sécurisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146>
- sur un poste informatique mis à disposition du public au Siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

La commission d'enquête a tenu 7 permanences. 1 seule personne s'est présentée lors des permanences de la commission d'enquête soit le samedi 14 juin en mairie de Guichen-Pont-Réan.

L'enquête, ouverte lundi 12 mai à 9h00, s'est terminée le mardi 17 juin à 17 heures.

Le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146> a été consulté par 1999 visiteurs uniques. 800 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 5 visiteurs ont déposé au moins une contribution.

La révision du SCoT a fait l'objet de **8 observations** réparties de la manière suivante :

- **3** inscriptions dans les registres d'enquête : 1 observation dans le registre déposé à Guichen et 2 observations dans le registre déposés au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté.
- **5** inscriptions dans le e-registre à laquelle s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.

La contribution, parvenue par mail hors délai de l'enquête (le 17/06/2025 à 18h48), n'a pas été publiée sur le registre dématérialisé.

B. THEMES DES CONTRIBUTIONS

Chaque contribution a été examinée par la commission d'enquête. À partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, la commission d'enquête a effectué une synthèse thématique et, si nécessaire, a posé des questions.

Les contributions ont été classées par thèmes.

- Dossier d'enquête
- Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification
- Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat
- Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières
- Mobilités
- Biodiversité (TVB)
- Gestion de l'eau
- Transition énergétique et climatique
- Gestions des risques

D'une manière générale, la commission d'enquête demande comment le maître d'ouvrage entend lever les réserves émises par certains PPA, en fonction des thèmes identifiés par la commission d'enquête.

2. DOSSIER D'ENQUETE

Observation du public

Observation n°6 du registre dématérialisé : l'intervenant demande de compléter le dossier d'enquête sur les points suivants :

- la mise à jour des données du bocage et des continuités écologiques (OAP trame verte et Bleue en cours de réalisation dans le cadre de la révision du PLUiH de Bretagne Porte de Loire Communauté).
- la demande d'ajout de la vallée de l'Aron aux Espaces Naturels Sensibles et en conséquence modification des cartes des espaces protégés (notamment la carte p72 de la justification des choix)
- la demande d'ajout à l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine, les crêtes du Grand-Fougeray et la Vallée de l'Aron.

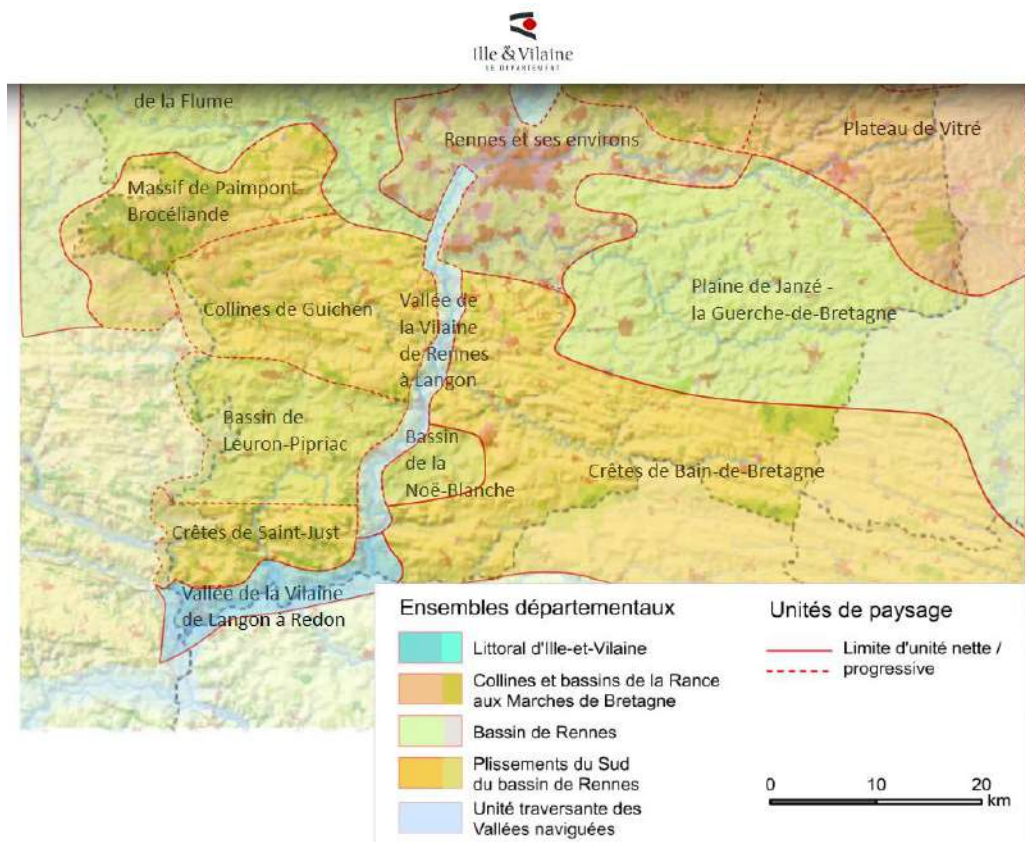
Réponse du maître d'ouvrage :

Les données relatives au bocage et aux continuités écologiques de la Trame verte et bleue (TVB) du SCoT proviennent du travail de cartographie déjà réalisé par Bretagne Porte de Loire Communauté (cf. Méthodologie d'élaboration de la TVB).

Concernant l'OAP « Trame verte et bleue » dans le cadre de la révision du PLUiH de BPLC, si certaines données sont jugées pertinentes, le Syndicat mixte les intégrera au SCoT. En revanche, l'OAP en tant que telle ne sera pas reprise, car elle n'a pas vocation figurer dans le SCoT au titre du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la vallée de l'Aron, aucune référence à un espace naturel sensible départemental ou à une ZNIEFF sur le territoire des Vallons de Vilaine n'a été identifiée. Néanmoins, si un tel espace existe bien, le Syndicat mixte veillera à l'intégrer à la cartographie de la TVB.

Enfin, le Syndicat mixte n'a pas retrouvé trace des unités paysagères évoquées dans l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine. Toutefois, si ces unités existent bien, elles seront également intégrées au SCOT.



Source de la carte : <https://paysages.ille-et-vilaine.fr/les-unites-de-paysages/carte-des-unites-de-paysages>

Remarques des PPA

PPA et MRAe demandent que le diagnostic territorial soit complété notamment sur les thèmes de la trame verte et bleue, de la biodiversité, des risques...

Il est reproché le manque de lisibilité de certaines cartes présentes dans les différentes pièces du dossier (diagnostic, DOO, PAS, justification des choix...)

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine s'engage à compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement sur les différentes thématiques abordées par les PPA et la MRAe dans leurs avis.

Concernant le manque de lisibilité de certaines cartes, celles figurant actuellement dans le DOO et le PAS sont globalement de moindre qualité que lors de leur réalisation via QGIS. Cela est dû au fait qu'elles sont la plupart du temps copiées-collées numériquement sur des supports A4 dans les pièces du dossier de SCOT.

Afin d'améliorer la lisibilité de ces cartes, le Syndicat mixte entend adopter la proposition de l'État et de la MRAe concernant la réalisation d'un atlas cartographique. Celui-ci reprendrait l'ensemble des pièces du SCOT et serait situé à la fin du DOO ou du PAS, selon les cartes correspondantes à chaque document. Il serait également compilé dans un document placé en annexe du SCOT, au format paysage de type A3, ce qui faciliterait la lecture.

3. CONSOMMATION D'ESPACE, ARTIFICIALISATION DES SOLS ET DENSIFICATION

Entre 2011 et 2021, 389 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, principalement pour l'habitat et l'économie. Ce bilan fonde la stratégie Zéro Artificialisation Nette (ZAN), avec des objectifs de réduction de 51 % d'ici 2031, de densification urbaine et de maîtrise de l'extension urbaine, afin de concilier développement local et préservation des sols.

Observations du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante appelle à dépasser le cadre du ZAN.
- Observation n°5 registre dématérialisé : l'intervenant demande une réduction drastique des surfaces des zones commerciales identifiées.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'observation n°2 invite à aller au-delà du cadre fixé par la trajectoire ZAN en limitant davantage la consommation foncière sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Sur la consommation foncière :

Entre 2011 et 2021, le territoire a enregistré une consommation moyenne annuelle de 38,9 hectares, soit un niveau déjà inférieur aux objectifs du précédent SCOT, qui prévoyait une consommation maximale de 49 hectares par an.

La trajectoire retenue dans le SCOT arrêté s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire de la loi Climat et Résilience, via le SRADDET breton, qui territorialise les objectifs de consommation foncière pour chaque SCOT.

La déclinaison annuelle de cette trajectoire est la suivante :

- 2011–2021 : 38,9 ha/an (réalisé) – 49 ha/an (objectif du précédent SCOT)
- 2021–2031 : 19,1 ha/an (objectif)
- Durée de vie du SCOT 2021-2050 : 12,3 ha/an en moyenne (objectif)

Autrement dit, la trajectoire fixée permet une division par plus de trois de la consommation foncière d'ici à l'échéance du SCOT (2050), et répond strictement aux exigences légales.

Sur les marges de manœuvre et le projet de territoire :

Artificialisation des sols maximale à l'échelle des Vallons de Vilaine entre 2021 et 2050	2021 à 2031		2031 à 2041		2041 à 2050		2021 à 2050	
	Total	... par an	Total	... par an	Total	... par an	Total	... par an
Habitat et équipements	143,0	14,3	89,0	8,9	41,0	4,6	273	9,4
Développement économique	44,0	4,4	22,0	2,2	11,0	1,2	77,0	2,7
Projets d'envergure "Vallons de Vilaine"	4,0	0,4	2,0	0,2	1,0	0,1	7,0	0,2
Total	191,0	19,1	113,0	11,3	53,0	5,9	357	12,3

Il est important de souligner que l'enveloppe définie par le SRADDET constitue un plafond et non une obligation de consommation. Dans cette logique, le SCOT arrêté ne vise pas à « consommer » l'enveloppe maximale, mais

à mettre en œuvre un projet de territoire équilibré, guidé par des objectifs politiques et des besoins locaux recensés.

Ce projet s'inscrit dans une approche transversale : il s'agit de répondre à la crise du logement, de renforcer l'emploi local afin de réduire les mobilités pendulaires, et de garantir une cohérence entre les différentes politiques publiques (mobilité, habitat, économie, environnement, etc.).

Si des efforts sont faits en matière de renouvellement urbain, de densification et de requalification des espaces, il apparaît que ces leviers, à ce jour, ne permettent pas encore de répondre **à eux seuls** à l'ensemble des besoins identifiés. Le modèle économique du renouvellement urbain reste en effet contraint sur les Vallons de Vilaine, notamment en raison de coûts de production plus élevés que dans le neuf, ce qui limite sa capacité à porter seul le développement futur.

Ainsi, tout en respectant scrupuleusement les exigences de sobriété foncière fixées par la loi, le SCOT arrêté s'attache aussi à construire un équilibre territorial réaliste et soutenable.

L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales.

La prescription n°30 : « Capacités de développement commercial par bassin de vie » a été intégrée par les élus dans le DOO au regard du déséquilibre de l'offre commerciale entre le bassin de vie de Bain-de-Bretagne et les autres bassins des Vallons de Vilaine. Afin d'atteindre la densité moyenne de surface de vente du département d'Ille-et-Vilaine (alimentaire et non alimentaire) et de répondre aux besoins de chaque bassin de vie, une enveloppe de développement a été définie pour ces deux types de commerces.

Le calcul de cette enveloppe repose sur plusieurs éléments : la population en 2021, la surface de vente totale existante en 2021, ce qui permet de déterminer la densité commerciale cette même année (Colonne Indice 2021 ci-dessous). Ensuite, la densité cible pour 2050 est recalculée en fonction de la projection de population à cette date, afin d'estimer le besoin total en surface de vente nécessaire pour atteindre la densité moyenne observée en Ille-et-Vilaine. Cela permet enfin de déterminer l'écart en mètres carrés à construire (par rapport à l'existant) pour atteindre cette densité, soit 360 m² pour l'alimentaire.

Voici la formule pour calculer le besoin de surface en 2050 : $\text{Pop 2050} \times \text{Indice 2050} / 1000 = \text{Surface 2050}$.

Voici tableau détaillant ce calcul pour les enveloppes « alimentaire » et « non alimentaire » :

ALIMENTAIRE	Pop 2021	Indice 2021	Surface 2021	Pop 2050	Indice 2050	Surface 2050	ECART	Retenue dans le DOO
BV Guichen	26 495	215	8 700	33 565	360	12 083	3 383	3 400
BV Val-Anast	9 191	126	1 200	11 487	360	4 135	2 935	3 000
BV Guipry	9 018	251	3 210	11 757	360	4 232	1 022	1 100
BV Bain	26 905	332	10 140	33 228	360	11 962	1 822	1 900
BV Grand-Fougeray	5 779	272	2 040	7 034	360	2 532	492	500

NON ALIMENTAIRE	Pop 2021	Indice 2021	Surface 2021	Pop 2050	Indice 2050	Surface 2050	ECART	Retenue dans le DOO
BV Guichen	26 495	455	12 300	33 565	900	30 208	17 908	14 600
BV Val-Anast	9 191	81	440	11 487	700	8 041	7 601	8 800
BV Guipry	9 018	268	2 420	11 757	700	8 230	5 810	7 000
BV Bain	26 905	873	25 250	33 228	900	29 905	4 655	1 400
BV Grand-Fougeray	5 779	189	1 670	7 034	700	4 924	3 254	4 000

Il est à noter que seuls les commerces soumis à la CDAC, c'est-à-dire ceux de plus de 1 000 m² de surface de vente, ou ceux soumis à la demande du maire à partir de 300 m², consommeront ces enveloppes.

Le Syndicat mixte n'est pas favorable à revoir ces enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des commerces, et ce pour plusieurs raisons :

- Certaines enveloppes peuvent sembler élevées, mais cela est dû à un retard important dans l'équipement commercial de plusieurs bassins de vie, notamment par rapport au bassin de Bain-de-Bretagne ou à la métropole rennaise. L'objectif de ces enveloppes est précisément de rééquilibrer l'offre, pour permettre à chaque bassin d'atteindre une densité commerciale plus équitable.
- Le SCOT vise à réduire les besoins de déplacement et à favoriser les services de proximité. Or, un déséquilibre de l'offre commerciale encourage aujourd'hui les habitants à se déplacer vers les pôles les mieux dotés. Limiter les nouvelles implantations dans les bassins les moins bien pourvus irait à l'encontre de cet objectif, en maintenant ou accentuant les flux automobiles inter-bassins.
- Il n'est pas justifiable que certains bassins de vie restent structurellement sous-dotés en commerces, au regard de la moyenne départementale. Cela reviendrait à figer les inégalités d'accès à l'offre commerciale, alors même que ces territoires ont droit à un développement équilibré et autonome.
- Les enveloppes ont été définies à partir de données objectives : population 2021, densité commerciale existante, projections de population à l'horizon 2050, densité cible fondée sur la moyenne départementale. Le calcul est donc fondé sur une logique de besoin réel, et non sur une volonté de suréquipement.

En bref, les enveloppes définies sont une traduction spatiale des objectifs du SCOT : équité territoriale, réduction des déplacements, accès aux services, et dynamisme économique local. Réduire drastiquement ces enveloppes nuirait à ces objectifs, sans offrir de solution alternative réellement justifiable.

Remarques des PPA

Plusieurs PPA ont salué les orientations globales en faveur de la sobriété foncière tout en appelant à des précisions et ajustements :

La MRAe, l'État et le SAGE demandent un renforcement du renouvellement urbain, une meilleure justification des extensions, et une limitation stricte de l'artificialisation pour respecter l'objectif ZAN.

L'enveloppe proposée par la Région étant une autorisation maximale de consommation et non une cible à atteindre, la Région demande de proposer une stratégie territorialisée de consommation foncière permettant d'estimer les besoins en foncier en matière d'habitat en fonction de la part en renouvellement urbain et celle en extension.

Le Département sollicite la réservation foncière pour deux équipements publics. La CCI souhaite qu'au moins 29 % de l'enveloppe foncière (soit 103 ha) soit dédiée au développement économique. La CMA encourage la mobilisation des friches y compris hors ZAE, pour limiter l'étalement urbain. Bretagne Porte de Loire Communauté signale une surestimation des besoins en logements pouvant entraîner une consommation foncière excessive. La CLE du SAGE Vilaine souhaite des mesures plus contraignantes pour limiter l'artificialisation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Sur le renouvellement urbain :

L'objectif fixé pour l'ensemble des communes résulte d'un accord politique local établi avant l'arrêt du SCOT. Par conséquent, le Bureau du Syndicat mixte ne peut pas s'engager, à ce stade, sur de nouveaux taux de renouvellement sans un débat politique en Comité syndical.

Le Syndicat mixte souhaite également préciser les éléments suivants :

- Aucun objectif chiffré de renouvellement n'avait été défini dans le précédent SCoT. Le projet actuellement arrêté constitue déjà une ambition élevée pour l'ensemble des communes du territoire, ambition qu'il conviendrait encore de renforcer si cette demande devait être retenue.
- Les objectifs de renouvellement et de densité se rapprochent de ceux fixés pour Rennes Métropole, alors que notre territoire ne présente pas la même attractivité. Or, un taux de renouvellement urbain élevé ou une densité réévaluée reposent sur une viabilité économique qui, à ce jour, n'est pas équivalente sur les Vallons de Vilaine à celle de Rennes Métropole.
- Cette demande ne figurait pas dans le porter à connaissance du préfet, et n'a pas été soulevée par les services de l'État lors des nombreuses réunions conjointes. Il aurait été pertinent qu'elle soit formulée clairement avant l'arrêt du projet de SCoT, afin de permettre une réflexion partagée et de viser un accord politique local intégrant de tels niveaux d'exigence en matière de renouvellement.
- S'agissant enfin des communes dites de proximité dans l'armature urbaine du SCoT, il serait théoriquement possible de leur appliquer un objectif de renouvellement pour la période 2021-2031. Toutefois, une telle orientation s'avérerait peu opérante dans les faits. Si le SCoT est approuvé en fin d'année, il n'entrera en vigueur qu'au mieux début 2026. Le délai nécessaire à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux reportera l'application effective de ces objectifs à une échéance très proche de 2031. Par ailleurs, les documents actuellement en vigueur ne prévoient quasiment aucune opération de renouvellement fléchée dans ces communes.

Sur la justification des extensions :

Justifications des extensions liées à l'enveloppe foncière « Activités économiques » :

Actuellement, les besoins liés aux activités économiques sont justifiés dans l'annexe « *Livres 2 – Chapitre 6 : Bilan et justification de la consommation d'espaces* » du projet de SCoT arrêté, au sein de la sous-partie « 3.4. Justification des besoins en foncier économique et projets d'envergure "Vallons de Vilaine" pour satisfaire les ambitions de développement ».

Les tendances et indicateurs retenus pour estimer, puis justifier, les besoins en foncier pour le développement des zones d'activités ont été définis en tenant compte :

- Du nombre de personnes âgées de 15 à 64 ans ;
- Du nombre d'actifs de 15 ans et plus ;
- Du nombre d'actifs salariés de 15 ans et plus ;
- Du nombre de chômeurs de 15 ans et plus ;
- Du nombre d'emplois sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Ces tendances sont croisées avec des indicateurs et hypothèses de dynamisme économique, à savoir :

- Une baisse de 10 % de la population âgée de 15 à 64 ans entre 2021 et 2050 ;
- Une diminution de 10 % du taux d'activité sur la même période ;
- Le maintien du taux de chômage à 5,9 % entre 2021 et 2050 ;
- Une augmentation du taux de concentration de l'emploi sur les Vallons de Vilaine, passant de 51,3 en 2021 à 60 en 2050.

Ces hypothèses aboutissent à un besoin de 5 389 emplois supplémentaires à l'horizon 2050 sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Le projet de SCoT vise, en cohérence avec les dispositions du PAS et du DOO, à accueillir 71,5 % de ces emplois (soit environ 3 849 emplois) dans les tissus urbains existants. Il prévoit également une densité cible de 20 emplois par hectare urbanisé au sein des zones d'activités.

À partir de ces hypothèses, le projet de SCOT estime un besoin d'extension du foncier économique de 77 hectares sur la période 2021-2050 (pour la création de 1540 emplois / 77 = 20 emplois par hectares).

Le Syndicat mixte propose de compléter cette démonstration par une étude du potentiel de densification au sein des zones d'activités économiques identifiées par le SCOT d'ici son approbation. Cette étude permettra d'objectiver la répartition du foncier économique arrêtée à ce stade et, le cas échéant, d'ajuster cette dernière en fonction de leurs conclusions.

Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Habitat et équipements » :

Les calculs des besoins en logements et des extensions associées (tableur Excel) figurent actuellement dans la pièce 7a, intitulée « Justifications des choix retenus », pour établir le PAS et le DOO, au sein de la sous-partie 3.7, « Justification des objectifs relatifs à l'offre de logement et d'habitat » (à partir de la page 51).

Le calcul des besoins en logements a été réalisé à partir de quatre variables, qui diffèrent selon les pôles : le taux de croissance (scénario Omphale de l'INSEE), le taux de densité, le taux de renouvellement et la taille des ménages.

HYPOTHESES		2021-2031				2031-2041					2041-2050				
		Croissance	Densité	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2021	Croissance	Densité	Garantie communale	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2031	Croissance	Densité	Garantie communale	Taux de renouvellement	Taille des ménages 2041
Pôle de bassin 1	1	1,2%	31	20%	2,20	1,0%	40		50%	2,10	0,8%	50		60%	2,00
Pôle de bassin 2	2	1,2%	25	15%	2,20	1,0%	33		40%	2,10	0,8%	40		50%	2,00
Pôle secondaire	3	1,0%	22	5%	2,30	0,8%	26		30%	2,20	0,6%	30		40%	2,10
Pôle de proximité	4	0,8%	18	0%	2,40	0,6%	22	0,8	20%	2,30	0,4%	25	0,5	30%	2,20

Croissance démographique entre 2021 et 2050

ID : 035-253514707-20:

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Population 2020	TCAM 2021-2031	Population 2031	TCAM 2032-2041	Population 2041	TCAM 2042-2050	Population 2050
insee_5	nom_commune	polarite	epci	bassin_sco	pop_2020	tcam_21-31	pop_2031	tcam_32-41	pop_2041	tcam_42-50	pop_2050
Vallons de Vilaine					76631	1,09%	85447	0,80%	92519	0,60%	97648
VHBC					44247	1,14%	49548	0,84%	53854	0,64%	57035
BPLC					32384	1,04%	35900	0,74%	38665	0,55%	40614
Bassin de Bain					26656	1,03%	29528	0,74%	31780	0,54%	33360
Bassin de Guichen					26227	1,13%	29336	0,83%	31852	0,63%	33698
Bassin de Guipry-Messac					8918	1,24%	10084	0,93%	11058	0,73%	11804
Bassin de Grand-Fougeray					5728	1,07%	6372	0,78%	6885	0,58%	7254
Bassin de Val d'Anast					9102	1,07%	10127	0,78%	10945	0,58%	11533
35012	Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN	7435	1,2%	8477	1,0%	9364	0,8%	10061
35126	Guichen	1	VHBC	GUICHEN	8763	1,2%	9992	1,0%	11037	0,8%	11858
35124	Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY	2455	1,2%	2799	1,0%	3092	0,8%	3322
35176	Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC	7181	1,2%	8188	1,0%	9044	0,8%	9717
35168	Val d'Anast	2	VHBC	VDA	3943	1,2%	4496	1,0%	4966	0,8%	5335
35033	Bourq des compte:	3	VHBC	GUICHEN	3327	1,0%	3712	0,8%	4020	0,6%	4242
35090	Crevin	3	BPLC	BAIN	2838	1,0%	3166	0,8%	3429	0,6%	3619
35123	Goven	3	VHBC	GUICHEN	4323	1,0%	4823	0,8%	5223	0,6%	5512
35127	Guignen	3	VHBC	GUICHEN	4027	1,0%	4493	0,8%	4865	0,6%	5135
35016	Baulon	4	VHBC	GUICHEN	2191	0,8%	2392	0,6%	2539	0,4%	2632
35030	La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	690	0,8%	753	0,6%	800	0,4%	829
35035	Bovel	4	VHBC	VDA	595	0,8%	650	0,6%	690	0,4%	715
35046	Les Brulais	4	VHBC	VDA	534	0,8%	583	0,6%	619	0,4%	641
35054	Chanteloup	4	BPLC	BAIN	1847	0,8%	2016	0,6%	2140	0,4%	2219
35057	La Chapelle-Bouëxi	4	VHBC	VDA	1505	0,8%	1643	0,6%	1744	0,4%	1808
35084	Comblessac	4	VHBC	VDA	689	0,8%	752	0,6%	798	0,4%	828
35089	La Couyère	4	BPLC	BAIN	453	0,8%	494	0,6%	525	0,4%	544
35098	La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY	1397	0,8%	1525	0,6%	1619	0,4%	1678
35106	Ercé-en-Lamée	4	BPLC	BAIN	1532	0,8%	1672	0,6%	1775	0,4%	1840
35140	Lalleu	4	BPLC	BAIN	557	0,8%	608	0,6%	646	0,4%	669
35149	Lassy	4	VHBC	GUICHEN	1772	0,8%	1934	0,6%	2054	0,4%	2129
35155	Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	665	0,8%	726	0,6%	771	0,4%	799
35160	Loutehel	4	VHBC	VDA	243	0,8%	265	0,6%	282	0,4%	292
35175	Mernel	4	VHBC	VDA	1006	0,8%	1098	0,6%	1166	0,4%	1209
35202	La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN	1017	0,8%	1110	0,6%	1179	0,4%	1222
35212	Pancé	4	BPLC	BAIN	1196	0,8%	1306	0,6%	1386	0,4%	1437
35218	Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN	885	0,8%	966	0,6%	1026	0,4%	1063
35221	Pléchâtel	4	BPLC	BAIN	2780	0,8%	3035	0,6%	3222	0,4%	3340
35231	Poligné	4	BPLC	BAIN	1212	0,8%	1323	0,6%	1405	0,4%	1456
35249	Sainte-Anne-sur-Vil	4	BPLC	GD-FOUGERAY	1034	0,8%	1129	0,6%	1198	0,4%	1242
35289	Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	1072	0,8%	1170	0,6%	1242	0,4%	1288
35311	Saint-Séglin	4	VHBC	VDA	587	0,8%	641	0,6%	680	0,4%	705
35312	Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN	1824	0,8%	1991	0,6%	2114	0,4%	2191
35316	Saint-Sulpice-des-L	4	BPLC	GD-FOUGERAY	842	0,8%	919	0,6%	976	0,4%	1011
35321	Saulnières	4	BPLC	BAIN	791	0,8%	863	0,6%	917	0,4%	950
35322	Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	1110	0,8%	1212	0,6%	1286	0,4%	1333
35332	Tellay	4	BPLC	BAIN	1075	0,8%	1173	0,6%	1246	0,4%	1291
35343	Tresbœuf	4	BPLC	BAIN	1238	0,8%	1351	0,6%	1435	0,4%	1487

Besoins en logements entre 2021 et 2031

ID : 035-253614707-202411

Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2021-31	Besoins de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie
nom_commune	polarite	epci	bassin_scot	gain_pop	logt_brut	logt_renov	logt_ext	surf_ext	ventilation	surf_ext_g
Vallons de Vilaine				8055	3529	341	3187,9	142,6	100%	142,7
VHBC		VHBC		4844	2137	226	1911,1	82,9	58%	83,1
BPLC		BPLC		3211	1391	115	1276,8	59,7	42%	59,6
Bassin de Bain			BAIN	2623	1134	93	1041,2	48,5	34%	48,4
Bassin de Guichen			GUICHEN	2841	1249	129	1119,8	47,5	33%	47,3
Bassin de Guipry-Messac			GUIPRY-MESSAC	1066	479	63	416,2	17,6	12%	17,5
Bassin de Grand-Fougeray			GD-FOUGERAY	588	257	21	235,6	11,2	8%	11,1
Bassin de Val d'Anast			VDA	937	410	34	375,0	17,8	12%	18,2
Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN	953	433	86,7	346,6	11,2	7,8%	11,1
Guichen	1	VHBC	GUICHEN	1124	511	102,1	408,6	13,2	9,2%	13,1
Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY	315	143	21,5	121,6	4,9	3,4%	4,8
Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC	921	418	62,8	355,7	14,2	9,9%	14,2
Val d'anast	2	VHBC	VDA	506	230	34,5	195,3	7,8	5,5%	7,8
Bourg des comptes	3	VHBC	GUICHEN	352	153	7,6	145,2	6,6	4,6%	6,6
Crevin	3	BPLC	BAIN	309	130	6,5	123,9	5,6	3,9%	5,6
Goven	3	VHBC	GUICHEN	457	199	9,9	188,7	8,6	6,0%	8,5
Guichen	3	VHBC	GUICHEN	426	185	9,3	175,6	8,0	5,0%	8,0
Baulon	4	VHBC	GUICHEN	183	76	0,0	76,3	4,2	3,0%	4,2
La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	58	24	0,0	24,0	1,3	0,9%	1,3
Bovel	4	VHBC	VDA	50	21	0,0	20,7	1,2	0,8%	1,1
Les Brulais	4	VHBC	VDA	45	19	0,0	18,6	1,0	0,7%	1,0
Chanteloup	4	BPLC	BAIN	154	64	0,0	64,3	3,6	2,5%	3,6
La Chapelle-Bouëxic	4	VHBC	VDA	126	52	0,0	52,4	2,9	2,0%	2,9
Comblessac	4	VHBC	VDA	58	24	0,0	24,0	1,3	0,9%	1,3
La Couyère	4	BPLC	BAIN	38	16	0,0	15,8	0,9	0,6%	1,0
La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY	117	49	0,0	48,7	2,7	1,9%	2,7
Ercé-en-Lamée	4	BPLC	BAIN	128	53	0,0	53,4	3,0	2,1%	3,0
Lalleu	4	BPLC	BAIN	47	19	0,0	19,4	1,1	0,8%	1,1
Lassy	4	VHBC	GUICHEN	148	62	0,0	61,7	3,4	2,4%	3,4
Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	56	23	0,0	23,2	1,3	0,9%	1,3
Loutehel	4	VHBC	VDA	20	8	0,0	8,5	0,5	0,3%	0,4
Mernel	4	VHBC	VDA	84	35	0,0	35,0	1,9	1,4%	1,9
La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN	85	35	0,0	35,4	2,0	1,4%	2,0
Pancé	4	BPLC	BAIN	100	42	0,0	41,7	2,3	1,6%	2,3
Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN	74	31	0,0	30,8	1,7	1,2%	1,7
Plechatel	4	BPLC	BAIN	232	97	0,0	96,8	5,4	3,8%	5,4
Poligné	4	BPLC	BAIN	101	42	0,0	42,2	2,3	1,6%	2,3
Sainte-Anne-sur-Vilaine	4	BPLC	GD-FOUGERAY	86	36	0,0	36,0	2,0	1,4%	2,0
Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	90	37	0,0	37,3	2,1	1,4%	2,1
Saint-Séglin	4	VHBC	VDA	49	20	0,0	20,4	1,1	0,8%	1,1
Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN	152	64	0,0	63,5	3,5	2,5%	3,5
Saint-Sulpice-des-Landes	4	BPLC	GD-FOUGERAY	70	29	0,0	29,3	1,6	1,1%	1,6
Saulnières	4	BPLC	BAIN	66	28	0,0	27,6	1,5	1,1%	1,5
Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	93	39	0,0	38,7	2,1	1,5%	2,1
Tellay	4	BPLC	BAIN	90	37	0,0	37,4	2,1	1,5%	2,1
Tresbœuf	4	BPLC	BAIN	104	43	0,0	43,1	2,4	1,7%	2,4

Besoins en logements entre 2031 et 2041

ID : 035-253514707-

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2031-2041	Besoins de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie
insee_5	nom_commune	polarite	epci	bassin_scot	gain_pop	logt_brut	logt_renov	logt_ext	surf_ext	ventilation	surf_ext_g
Vallons de Vilaine					8055	3691	1270	2420	89,0	99%	89,0
VHBC			VHBC		4844	2236	800	1436	50,9	57%	51,0
BPLC			BPLC		3211	1455	471	984	38,1	42%	38,0
Bassin de Bain				BAIN	2623	1186	387	799	31,0	35%	31,0
Bassin de Guichen				GUICHEN	2841	1306	478	828	29,4	33%	29,2
Bassin de Guipry-Messac				GUIPRY-MESSAC	1066	502	188	314	10,3	11%	10,2
Bassin de Grand-Fougeray				GD-FOUGERAY	588	269	84	185	7,1	8%	7,0
Bassin de Val d'Anast				VDA	937	428	134	294	11,2	12%	11,7
35012 Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN		953	454	227,0	227,0	5,7	6,3%	5,6
35126 Guichen	1	VHBC	GUICHEN		1124	535	267,5	267,5	6,7	7,4%	6,6
35124 Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY		315	150	60,0	89,9	2,7	3,0%	2,7
35176 Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC		921	438	175,4	263,1	8,0	8,9%	7,9
35168 Val d'anast	2	VHBC	VDA		506	241	96,3	144,4	4,4	4,5%	4,3
35033 Bourg des comptes	3	VHBC	GUICHEN		352	160	47,9	111,9	4,3	4,8%	4,3
35090 Crevin	3	BPLC	BAIN		300	136	40,9	95,4	3,7	4,1%	3,6
35123 Goven	3	VHBC	GUICHEN		457	208	62,3	145,3	5,6	6,2%	5,5
35127 Guichen	3	VHBC	GUICHEN		426	193	58,0	135,4	5,2	5,8%	5,2
35016 Baulon	4	VHBC	GUICHEN		183	80	15,9	63,7	2,9	3,2%	2,9
35030 La Bosse-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN		58	25	5,0	20,1	0,9	1,0%	0,9
35035 Bovel	4	VHBC	VDA		50	22	4,3	17,3	0,8	0,9%	0,8
35046 Les Brulais	4	VHBC	VDA		45	19	3,9	15,5	0,7	0,8%	0,8
35054 Chanteloup	4	BPLC	BAIN		154	67	13,4	53,7	2,4	2,7%	2,4
35057 La Chapelle-Bouëxic	4	VHBC	VDA		126	55	10,9	43,8	2,0	2,2%	2,0
35084 Comblessac	4	VHBC	VDA		58	25	5,0	20,0	0,9	1,0%	0,9
35089 La Couyère	4	BPLC	BAIN		38	16	3,3	13,2	0,6	0,7%	0,8
35098 La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY		117	51	10,2	40,6	1,8	2,1%	1,8
35106 Ercé-en-Lamée	4	BPLC	BAIN		128	56	11,1	44,6	2,0	2,3%	2,0
35140 Lalleu	4	BPLC	BAIN		47	20	4,0	16,2	0,7	0,8%	0,8
35149 Lassy	4	VHBC	GUICHEN		148	64	12,9	51,5	2,3	2,6%	2,3
35155 Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC		56	24	4,8	19,3	0,9	1,0%	0,9
35160 Loutehel	4	VHBC	VDA		20	9	1,8	7,1	0,3	0,4%	0,4
35175 Mernel	4	VHBC	VDA		84	37	7,3	29,3	1,3	1,5%	1,3
35202 La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN		85	37	7,4	29,6	1,3	1,5%	1,3
35217 Pancé	4	BPLC	BAIN		100	43	8,7	34,8	1,6	1,8%	1,6
35218 Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN		74	32	6,4	25,7	1,2	1,3%	1,2
35221 Plechatel	4	BPLC	BAIN		232	101	20,2	80,8	3,7	4,1%	3,6
35231 Poligné	4	BPLC	BAIN		101	44	8,8	35,2	1,6	1,8%	1,6
35249 Sainte-Anne-sur-Vilaine	4	BPLC	GD-FOUGERAY		86	38	7,5	30,1	1,4	1,5%	1,4
35289 Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC		90	39	7,8	31,2	1,4	1,6%	1,4
35311 Saint-Séglin	4	VHBC	VDA		49	21	4,3	17,1	0,8	0,9%	0,8
35312 Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN		152	66	13,3	53,0	2,4	2,7%	2,4
35316 Saint-Sulpice-des-Landes	4	BPLC	GD-FOUGERAY		70	31	6,1	24,5	1,1	1,2%	1,1
35321 Saulnières	4	BPLC	BAIN		66	29	5,8	23,0	1,0	1,2%	1,0
35322 Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN		93	40	8,1	32,3	1,5	1,6%	1,5
35332 Tellay	4	BPLC	BAIN		90	39	7,8	31,3	1,4	1,6%	1,4
35343 Tresbœuf	4	BPLC	BAIN		104	45	9,0	36,0	1,6	1,8%	1,6

Besoins en logements entre 2041 et 2050

ID : 035-2535147

Code Insee	Commune	Polarité	EPCI	Bassin	Gain de population sur 10 ans 2031-2041	Besoins de logements sur 10 ans	Logements en renouvellement	Logements en extension	Surface en extension	Ventilation	Surface en extension avec la garantie
Insee 5	nom commune	polarite	epci	bassin scot	gain pop.	logt. brut	logt. renouvel.	logt. ext.	surf. ext.	ventilatio	surf. ext.
Vallons de Vilaine					5129	2479	1145	1335	40,7	95%	41,0
VHBC					3180	1547	729	819	24,1	56%	24,3
BPLC					1949	932	416	516	16,6	39%	16,7
Bassin de Bain					1580	754	340	414	13,4	31%	13,6
Bassin de Guichen					1846	893	428	465	13,8	32%	13,2
Bassin de Guipry-Messac					746	370	178	192	5,1	12%	5,1
Bassin de Grand-Fougeray					369	178	76	102	3,2	8%	3,1
Bassin de Val d'Anast					588	284	122	162	5,1	12%	6,0
35012	Bain de Bretagne	1	BPLC	BAIN	696	348	208,9	139,2	2,8	6,5%	2,7
35126	Guichen	1	VHBC	GUICHEN	821	410	246,2	164,1	3,3	7,7%	3,1
35124	Grand-Fougeray	2	BPLC	GD-FOUGERAY	230	115	57,5	57,5	1,4	3,4%	1,4
35176	Guipry-Messac	2	VHBC	GUIPRY-MESSAC	672	336	168,1	168,1	4,2	9,9%	4,0
35168	Val d'Anast	2	VHBC	VDA	369	185	92,3	92,3	2,3	5,4%	2,2
35033	Bourg des Comptes	3	VHBC	GUICHEN	222	106	42,4	63,5	2,1	5,0%	2,0
35090	Crevin	3	BPLC	BAIN	190	90	36,1	54,2	1,8	4,2%	1,7
35123	Goven	3	VHBC	GUICHEN	289	138	55,0	82,5	2,8	6,5%	2,6
35127	Guinnen	3	VHBC	GUICHEN	262	128	51,3	76,9	2,6	6,0%	2,4
35016	Baulon	4	VHBC	GUICHEN	93	42	12,7	29,6	1,2	2,8%	1,1
35030	La Bosse de Bretagne	4	BPLC	BAIN	29	13	4,0	9,3	0,4	0,9%	0,5
35035	Bovel	4	VHBC	VDA	25	11	3,4	8,0	0,3	0,8%	0,5
35046	Les Brulais	4	VHBC	VDA	23	10	3,1	7,2	0,3	0,7%	0,5
35054	Chanteloup	4	BPLC	BAIN	78	36	10,7	24,9	1,0	2,3%	1,0
35057	La Chapelle-Bouëxic	4	VHBC	VDA	64	29	8,7	20,3	0,8	1,9%	0,8
35084	Comblecar	4	VHBC	VDA	29	13	4,0	9,3	0,4	0,9%	0,5
35089	La Couyère	4	BPLC	BAIN	19	9	2,6	6,1	0,2	0,6%	0,3
35098	La Dominelais	4	BPLC	GD-FOUGERAY	59	27	8,1	18,8	0,8	1,8%	0,7
35106	Erce-en-Lamée	4	BPLC	BAIN	65	30	8,9	20,7	0,8	1,9%	0,8
35140	Lalleu	4	BPLC	BAIN	24	11	3,2	7,5	0,3	0,7%	0,5
35149	Lassy	4	VHBC	GUICHEN	75	34	10,2	23,9	1,0	2,2%	0,9
35155	Lohéac	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	28	13	3,8	9,0	0,4	0,8%	0,5
35160	Loutehel	4	VHBC	VDA	10	5	1,4	3,3	0,1	0,3%	0,5
35175	Mernel	4	VHBC	VDA	43	19	5,8	13,6	0,5	1,3%	0,52
35202	La Noë-Blanche	4	BPLC	BAIN	43	20	5,9	13,7	0,5	1,3%	0,52
35212	Pancé	4	BPLC	BAIN	51	23	6,9	16,1	0,6	1,5%	0,6
35218	Le Petit-Fougeray	4	BPLC	BAIN	38	17	5,1	11,9	0,48	1,1%	0,5
35221	Pléchâtel	4	BPLC	BAIN	118	54	16,1	37,5	1,5	3,5%	1,4
35231	Poligné	4	BPLC	BAIN	51	23	7,0	16,3	0,7	1,5%	0,6
35249	Sainte-Anne-sur-Vilaine	4	BPLC	GD-FOUGERAY	44	20	6,0	13,9	0,6	1,3%	0,53
35289	Saint-Malo-de-Phily	4	VHBC	GUIPRY-MESSAC	45	21	6,2	14,5	0,6	1,4%	0,6
35311	Saint-Séglin	4	VHBC	VDA	25	11	3,4	7,9	0,3	0,7%	0,5
35312	Saint-Senoux	4	VHBC	GUICHEN	77	35	10,5	24,6	1,0	2,3%	0,9
35316	Saint-Sulpice-des-Landes	4	BPLC	GD-FOUGERAY	36	16	4,9	11,4	0,45	1,1%	0,50
35321	Saulnières	4	BPLC	BAIN	34	15	4,6	10,7	0,4	1,0%	0,5
35322	Le Sel-de-Bretagne	4	BPLC	BAIN	47	21	6,4	15,0	0,6	1,4%	0,6
35332	Tellay	4	BPLC	BAIN	46	21	6,2	14,5	0,6	1,4%	0,6
35343	Tresboëuf	4	BPLC	BAIN	52	24	7,2	16,7	0,7	1,6%	0,6

Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Projets d'envergure Vallons de Vilaine » :

Cf. Réponses du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « Qu'entend-t-on par projet d'envergure ? » ; « Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics » ; « Sur les clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure ».

Sur la limitation stricte de l'artificialisation

Cf. Réponse du Syndicat mixte à l'observation n°2.

Sur la stratégie territorialisée foncière permettant d'estimer les besoins en foncier en matière d'habitat (Région Bretagne)

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Habitat et équipements » ; « Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la remarque de la Région qui aurait apprécié que le SCoT propose une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l'habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine ? »

Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics

Concernant le barreau routier Val d'Anast – Mernel : Le chiffre de 1,5 hectare retenu pour ce projet résulte directement des échanges qui ont eu lieu avec les services du Département en amont de l'arrêt du projet de

SCoT. Toute consommation foncière excédentaire au-delà des 1,5 hectares initialement prévus devra être imputée sur les enveloppes foncières « habitat et équipement » des communes concernées, et non sur l'enveloppe dédiée aux « Projets d'envergure Vallons de Vilaine ».

Concernant la demande de regroupement des enveloppes foncières pour le projet commun de Centre d'exploitation routier / Centre d'incendie et de secours à Guignen : La demande sera bien intégrée dans la version définitive du document, conformément aux attentes exprimées.

Concernant le projet d'exploitation routier / Centre d'incendie et de secours à Bain-de-Bretagne : Il n'est pas envisagé, à ce stade, d'augmenter l'enveloppe foncière allouée au projet de Bain-de-Bretagne à 1 hectare. Comme pour le projet de contournement routier de Val d'Anast / Mernel, toute consommation foncière excédentaire au-delà des 1,5 hectares initialement prévus devra être imputée sur les enveloppes « habitat et équipement » de la commune concernée, et non sur l'enveloppe dédiée aux « Projets d'envergure Vallons de Vilaine ». Il est par ailleurs rappelé que le chiffre retenu pour ce projet est issu des échanges menés en amont avec les services du Département. Concernant la remarque sur l'identification de ce projet comme engendrant une consommation foncière, le Syndicat mixte précise que celle-ci n'est pas comptabilisée au regard des zones U/A/N des documents d'urbanisme en vigueur, mais selon le Mode d'occupation des sols de la région Bretagne.

Réponse à l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Insuffisance des surfaces dédiées au développement des zones d'activités économiques : La CCI réclame que ces surfaces économiques constituent au minimum 29 % de l'enveloppe totale artificialisable d'ENAF.	Le Syndicat mixte prend note de la demande de la CCI, qui réclame que les surfaces économiques représentent au minimum 29 % de l'enveloppe totale artificialisable d'ENAF, sur la base de la consommation d'ENAF pour l'économie entre 2011 et 2021, qui a effectivement représenté 29 % de la consommation totale du SCoT des Vallons de Vilaine. Le Syndicat mixte précise que le projet de SCoT repose sur une justification des besoins liés au développement économique, aboutissant à une enveloppe de 77 hectares entre 2021 et 2050 pour le développement économique, dont 44 hectares pour la période 2021/2031. Cette estimation des besoins a fait l'objet d'une large concertation avec les EPCI et communes membres, ce qui a permis de recenser les besoins réels en matière de zones économiques. Par ailleurs, la ventilation de l'enveloppe économique a fait l'objet d'une <u>délibération</u> au sein du Comité syndical le 27 mars 2024. Un travail de recensement des potentiels de densification mobilisables à court, moyen et long terme est actuellement mené par le Syndicat mixte dans les zones d'activités, à partir des études réalisées par les intercommunalités du territoire. D'après les premiers résultats, environ 52 hectares seraient mobilisables à court terme. En additionnant ces 52 hectares aux 77 hectares d'extensions prévues dans les zones d'activités économiques (ZAE) sur la période de vie du SCoT 2021-2050, le potentiel foncier total pour l'accueil d'entreprises s'élèverait à 129 hectares. Ce chiffre dépasse largement les 103,53 hectares correspondant à 29 % de l'enveloppe foncière du SCoT (357 x 0,29).

	De plus, il convient de rappeler que l'implantation d'entreprises, artisans ou industries doit être réalisée dans le respect des principes de réduction de l'artificialisation des sols. Aucune exemption ne peut être accordée à ce principe, comme le soulignent les avis de la MRAe ou de l'État sur la question. Enfin, le Syndicat mixte souligne que le développement économique ne devrait pas être envisagé uniquement au travers des zones d'activités économiques. Celui-ci doit également être réalisé au sein des zones urbaines, notamment à travers la revitalisation des centres-bourgs et les friches industrielles ou commerciales (Cf. Prescription n°1 : Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes).
La CCI demande la sanctuarisation des espaces économiques existant (ZAE) et leur compensation en cas de mutation ou mixité.	Le Syndicat mixte intégrera la demande dans le DOO.
La CCI demande la diminution par deux des mètres carrés commerciaux et favoriser les installations en centre-ville par l'absence de contrainte dans le DOO.	Cf. Réponse du Syndicat mixte à l'observation n°5 qui « demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »
La CCI demande l'allègement des contraintes architecturales et environnementales pour les parcelles commerciales de moins de 1000 m².	Le Syndicat mixte intégrera la demande dans le DOO.

Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC)

L'erreur évoquée dans l'avis de Bretagne Porte de Loire Communauté résulte d'une application incorrecte du taux de croissance démographique de la période 2021-2031 à la décennie 2031-2041. Or, le Projet d'aménagement stratégique (PAS) ainsi que le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) prévoient une diminution de la croissance démographique sur cette période. En conséquence, le nombre de logements à produire ainsi que les surfaces urbanisables sont légèrement surestimées pour 2031-2041.

L'erreur se situe dans la feuille « Logements 2031-2041 » du tableur Excel annexé au présent mémoire en réponse, au niveau de la colonne « Gain de population sur 10 ans 2031-2041 ».

En cliquant sur une ligne de cette colonne pour une commune donnée, on constate que la formule utilisée est la suivante :

=croiss_demo[@[pop_2031]]-croiss_demo[@[pop_2021]] ;

alors qu'elle aurait dû être :

=croiss_demo[@[pop_2041]]-croiss_demo[@[pop_2031]].

Cette erreur a entraîné une surestimation dans l'ensemble des colonnes dépendantes de ce calcul, notamment :

- « Besoin de logements sur 10 ans » ;
- « Renouvellement en extension » ;
- « Surface en extension » ;
- « Ventilation » ;
- « Surface en extension avec la garantie ».

En appliquant le bon taux de croissance, le gain de population entre 2031 et 2041 ne serait pas de 8 055 habitants, mais de 7 072. De même, le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat passe de 89 hectares à 76,5 hectares pour cette période.

La version corrigée du tableur Excel est également annexée au présent mémoire en réponse.

L'objectif de croissance démographique en pourcentage, tel qu'inscrit dans le PAS (« 1.2.a. Une croissance démographique territorialisée et progressive », page 13) et dans le DOO (« Prescription n°84 : Établir une offre de logement en adéquation avec le projet démographique », pages 58 et 59), n'est pas remis en cause par cette erreur.

Pôles	2021-2031	2031-2041	2041-2050
Pôle de bassin 1	1,2%	1%	0,8%
Pôle de bassin 2	1,2%	1%	0,8%
Pôle secondaire	1%	0,8%	0,6%
Pôle de proximité	0,8%	0,6%	0,4%

Concernant le PAS (également évoqué dans l'avis de Bretagne Porte de Loire Communauté), une autre erreur a été identifiée : il s'agit cette fois d'une sous-estimation du nombre de logements à produire. En réalité, ce ne sont pas 8 750 logements, mais 9 250 logements qui devraient être produits ou remis sur le marché pour répondre à la croissance démographique du territoire à l'horizon 2050. Cette coquille semble être davantage une erreur matérielle de rédaction qu'une erreur de formule, et son origine n'a pas été retrouvée.

Projet d'aménagement stratégique : 1.3.a. Objectif de création de logements :

« Pour répondre aux objectifs démographiques, il est nécessaire de créer ou de remettre sur le marché environ 8 750 logements d'ici 2050, soit une moyenne d'environ 350 logements par an. »

Sur l'introduction de mesures plus contraignantes pour limiter l'artificialisation (CLE)

Cf. Réponse du Syndicat mixte à l'observation n°2.

Questions de la commission d'enquête

- Quelle est la réponse du maître d'ouvrage à la remarque de la Région qui aurait apprécié que le SCoT propose une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l'habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Syndicat mixte précise qu'une évaluation des besoins en logements et en foncier à urbaniser a bien été réalisée. Cette estimation figure dans la Pièce 7 : Annexes à la justification des choix du dossier de SCoT arrêté. Elle est également évoquée dans les réponses précédentes du Syndicat mixte, notamment dans la réponse « 2.d - Sur la justification des extensions ».

Cette identification a permis de définir la stratégie en matière de renouvellement urbain et de densification, traduite dans les projets de PAS et de DOO.

Concernant une estimation plus précise du potentiel de densification pour chaque centre-bourg ou centre-ville, cela relève des documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi et cartes communales). Une telle approche à l'échelle du SCoT impliquerait des taux de renouvellement différenciés commune par commune, plutôt qu'en fonction de leur position dans l'armature urbaine. Cela dit, le projet de SCoT tient bien compte des spécificités des différentes typologies de communes, ce qui explique que les taux de renouvellement varient selon qu'il s'agisse de pôles de niveau 1, 2, secondaires ou de proximité.

Par ailleurs, le DOO du SCoT prévoit clairement que, avant toute extension urbaine, les communes et intercommunalités doivent mobiliser en priorité le potentiel de renouvellement et de densification, en suivant la logique de la séquence "Éviter – Réduire – Compenser". Cela est décliné dans les orientations suivantes :

- 3.1.1 : **Éviter** l'étalement urbain,
- 3.1.2 : **Réduire** la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050,
- 3.1.3 : **Compenser** l'artificialisation des sols.

Enfin, plusieurs prescriptions du DOO appuient cette logique, notamment :

- N°135 : Densifier prioritairement les espaces déjà urbanisés,
 - N°105 : Localiser préférentiellement les nouveaux logements dans les centralités urbaines et villageoises,
 - N°106 : Densifier également les tissus pavillonnaires.
- L'objectif de densité sur la période 2021-2031 est de 18 logements à l'hectare dans les pôles de proximité soit 2 logements à l'hectare de moins que l'objectif de densité fixé par le SRADDET. Est-ce qu'imposer 2 logements de plus à l'hectare modifierait la consommation foncière et à quelle hauteur ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'objectif 31.5 du SRADDET Bretagne – « Faire du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol » – qu'il convient de « Viser, même si tous les territoires bretons ne peuvent développer la même densité, une densité minimale nette de 20 logements à l'hectare sur l'ensemble de la Bretagne, avec des combinaisons de formes urbaines adaptées au paysage, aux enjeux environnementaux et aux spécificités des territoires. »

Cependant, cette densité de 20 logements/ha constitue un objectif régional global et non une règle applicable uniformément. D'ailleurs, le fascicule des règles du SRADDET ne décline pas cette densité comme une obligation à respecter. La règle I-8, « Réduction de la consommation foncière » de ce même document, demande simplement aux SCoT :

« Les SCoT font du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement de leur territoire. »

Les SCoT s'attachent à développer une stratégie de réduction globale de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, les SCoT fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis.

Ils s'assurent d'une cohérence dans les densités appliquées avec celle retenue dans les territoires voisins. »

Dans ce cadre, le projet de SCoT des Vallons de Vilaine prévoit, pour les pôles de proximité :

- 1 127 logements produits entre 2021 et 2031 pour 62,6 hectares consommés, soit 18 logements/ha ;
- 940 logements entre 2031 et 2041 pour 42,7 hectares, soit 22 logements/ha ;
- 437 logements entre 2041 et 2050 pour 17,4 hectares, soit 25 logements/ha.

Soit, au total, 2 504 logements sur 122,7 hectares, correspondant à une densité moyenne de 20,4 logements/ha en extension dans les pôles de proximité sur l'ensemble de la période 2021–2050.

En prenant en compte l'ensemble des pôles, la densité moyenne s'établit à 25,46 logements/ha (6 942 logements pour 272,6 hectares), bien au-delà du seuil de 20 logements/ha.

Cette densité n'est ni incompatible, ni contraire à l'objectif 31.5 du SRADDET, au titre des articles L131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme. Elle participe pleinement à la prise en compte des orientations régionales, dans un cadre où le SRADDET impose un rapport de prise en compte et de compatibilité, et non de conformité stricte, au SCoT.

En réponse à la question de la commission d'enquête, un relèvement de la densité à 20 logements/ha sur la période 2021–2031 impliquerait une réduction de la consommation foncière à 56,3 hectares pour les pôles de proximité (contre 62,6 hectares actuellement), soit un écart de 6,3 hectares. Toutefois, ce gain théorique ne nous semble pas justifier, au regard des enjeux de faisabilité et d'acceptabilité, un ajustement qui fragiliserait l'équilibre général du projet de SCoT.

- Sur les 191 ha à consommer sur la décennie 2021-2031, combien ont déjà été consommés ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Lors de l'arrêt du projet de SCoT, un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été réalisé pour la période allant d'août 2021 à juillet 2024. Ce bilan couvre l'ensemble des usages : habitat, équipements, activités économiques et projets d'envergure menés sur le territoire des Vallons de Vilaine. Il est présenté dans la pièce 6 du dossier de SCoT arrêté, intitulée Bilan et justification de la consommation d'espaces.

Cette estimation s'appuie sur un outil régional intitulé « Lizmap », basé sur le MOS foncier breton.

Les autorisations d'urbanisme entraînant ou non une consommation d'ENAF ont fait l'objet d'un retraitement par les agences d'urbanisme en Bretagne en se basant sur un croisement entre les données consolidées du MOS, des zonages et les autorisations d'urbanisme. Cet outil permet de connaître la consommation estimée d'ENAF en remontant les informations à 4 échelles :

- La consommation d'une opération.
- La consommation cumulée sur la commune de l'opération.
- La consommation cumulée sur le périmètre de l'EPCI au sein duquel se trouve la commune.
- La consommation cumulée sur le périmètre du SCoT au sein duquel se trouve la commune.

Commune	EPCI	Bassin	Surface consommée "estimation" (en hectares) entre juillet 2021 et août 2024	
Vallons de Vilaine			98,19	
Bassin de Bain-de-Bretagne	BPLC	BAIN	33,35	57
Bain de Bretagne	BPLC	BAIN	10,65	
Crevin	BPLC	BAIN	2,61	
La Bosse-de-Bretagne	BPLC	BAIN	0,34	
Chanteloup	BPLC	BAIN	0,09	
La Couyère	BPLC	BAIN	0,54	
Ercé-en-Lamée	BPLC	BAIN	1,40	
Lalleu	BPLC	BAIN	1,20	
La Noë-Blanche	BPLC	BAIN	1,79	
Pancé	BPLC	BAIN	1,97	
Le Petit-Fougeray	BPLC	BAIN	1,86	
Pléchâtel	BPLC	BAIN	5,42	
Poligné	BPLC	BAIN	1,06	
Saulnières	BPLC	BAIN	1,91	
Le Sel-de-Bretagne	BPLC	BAIN	0,00	
Teillay	BPLC	BAIN	2,51	
Tresbœuf	BPLC	BAIN	0,00	
Bassin de Grand-Fougeray	BPLC	GD-FOUGERAY	7,99	
Grand-Fougeray	BPLC	GD-FOUGERAY	5,45	
La Dominelais	BPLC	GD-FOUGERAY	2,27	
Sainte-Anne-sur-Vilaine	BPLC	GD-FOUGERAY	0,27	
Saint-Sulpice-des-Landes	BPLC	GD-FOUGERAY	0,00	
Bassin de Guichen	VHBC	GUICHEN	22,31	
Guichen	VHBC	GUICHEN	13,19	
Bourg des comptes	VHBC	GUICHEN	0,96	
Goven	VHBC	GUICHEN	5,08	
Guignen	VHBC	GUICHEN	1,00	
Baulon	VHBC	GUICHEN	0,75	
Lassy	VHBC	GUICHEN	0,87	
Saint-Senoux	VHBC	GUICHEN	0,46	
Bassin de Guipry-Messac	VHBC	GUIPRY-MESSAC	12,32	
Guipry-Messac	VHBC	GUIPRY-MESSAC	2,78	
Lohéac	VHBC	GUIPRY-MESSAC	9,54	
Saint-Malo-de-Phily	VHBC	GUIPRY-MESSAC	0,00	
Bassin de Val d'Anast	VHBC	VDA	22,22	
Val d'Anast	VHBC	VDA	5,69	
Bovel	VHBC	VDA	6,49	
Les Brulais	VHBC	VDA	0,06	
La Chapelle-Bouëxic	VHBC	VDA	8,51	
Comblessac	VHBC	VDA	0,14	
Loutehel	VHBC	VDA	0,54	

Mernel	VHBC	VDA	0,00
Saint-Séglin	VHBC	VDA	0,79

- Le troisième paragraphe de la prescription n°146 relatif à la prise en compte de la surconsommation ou l'artificialisation constatée sur les enveloppes foncières... s'apparente à une « péréquation négative ». Sur quels critères autres que l'armature territoriale cette répartition sera-t-elle réalisée et à quelles échéances ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La prescription n°146 du DOO prévoit, en dernier recours, la possibilité de répartir à l'échelle du SCoT le reliquat de consommation foncière non compensée par un document d'urbanisme local. Ce mécanisme appelle les précisions suivantes de la part du Syndicat mixte :

La clause prévue au troisième paragraphe de la prescription n°146 transpose à l'échelle du SCoT une logique de régulation déjà à l'œuvre dans la loi. En effet, même si la loi Climat et résilience (articles 191 et suivants) n'impose pas explicitement une compensation entre SCoT, elle définit une trajectoire collective de réduction de la consommation foncière d'ici 2050, à l'échelle nationale, puis régionale et enfin interterritoriale.

Dans ce cadre, si un SCoT dépasse durablement son enveloppe d'artificialisation, il est probable que la responsabilité de respecter l'objectif global de la région incombe alors aux autres SCoT. Cette logique de solidarité foncière régionale s'imposera vraisemblablement dans les arbitrages de l'État, ou le cas échéant, par la jurisprudence administrative, afin d'assurer la trajectoire nationale d'une zéro artificialisation nette en 2050.

À l'échelle du SCoT des Vallons de Vilaine, la prescription n°146 n'a pas vocation à créer une péréquation automatique. Elle s'active uniquement en dernier recours, lorsque :

- Une commune ou une intercommunalité ne peut compenser localement une surconsommation constatée ;
- Les ajustements internes au document d'urbanisme ne permettent pas de rééquilibrer la trajectoire d'ici 2050.

Le mécanisme de répartition ne sera mobilisé qu'après un constat, et selon des critères objectifs, par exemple :

- L'armature territoriale ;
- La capacité réelle de densification ou de renaturation ;
- Les efforts déjà fournis en matière de sobriété foncière ;
- La dynamique démographique et le niveau d'attractivité du territoire.

La mise en œuvre du dispositif s'appuie sur le calendrier de suivi fixé par la loi :

- À l'échelle des communes et intercommunalités, la surconsommation sera constatée via les bilans triennaux ZAN ;
- À l'échelle du SCoT, les écarts à la trajectoire seront évalués lors de l'analyse des résultats à six ans, comme prévu par le Code de l'urbanisme.

Sur la base de ces constats, les élus du Syndicat mixte pourront alors :

- Maintenir le SCoT en vigueur s'ils jugent les écarts maîtrisables ;
- Ou bien engager une évolution du SCoT afin de réajuster les enveloppes, en répartissant la surconsommation éventuelle entre les autres collectivités du périmètre.

Enfin, en l'absence d'un mécanisme de régulation à l'échelle du SCoT, une surconsommation par certains territoires risquerait de remettre en cause la soutenabilité globale de la trajectoire du SCoT, voire régionale.

Une telle situation irait à l'encontre de l'esprit de la loi Climat et résilience, qui repose sur une responsabilité partagée à toutes les échelles.

- Qu'entend-t-on par projet d'envergure ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les 6° et 7° de l'article L141-8 du Code de l'urbanisme disposent que :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

(...)

6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L. 123-1 du présent code ou aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal. »

Par ailleurs, la loi du 20 juillet 2023 prévoit que la consommation d'espaces induite par les projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur est comptabilisée dans une enveloppe nationale spécifique de 12 500 hectares (pour la période 2021–2031), afin de ne pas impacter les trajectoires régionales ou locales.

Ainsi, trois catégories de projets d'envergure sont reconnues par le droit en vigueur :

1. Les projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur, déterminés par décret du ministre chargé de l'urbanisme. À ce jour, aucun projet de ce type n'est recensé sur le territoire du SCoT.
2. Les projets d'envergure régionale, identifiés sur proposition de la Conférence régionale de gouvernance ZAN (CRG ZAN) et adoptés par délibération du Conseil régional. Les discussions sont en cours pour établir cette liste.
3. Les projets d'envergure dits "Vallons de Vilaine", identifiés localement dans le DOO du SCoT arrêté, à la prescription n°141 : « Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des projets d'envergure « Vallons de Vilaine ». La liste de ces projets a été validée par délibération du Comité syndical du 27 mars 2024.

Les critères pour retenir les projets d'envergure « Vallons de Vilaine » ne sont pas détaillés dans le projet de SCoT arrêté. Le Syndicat mixte propose de modifier la prescription n°141 en intégrant la liste de critères ci-dessous :

« Afin de définir ce qui constitue un « projet d'envergure », les critères suivants sont retenus :

1. *Rayonnement supra-communal :*
 - *Les projets doivent avoir un impact au-delà des seules limites administratives des communes concernées, en influençant plusieurs communes ou zones géographiques voisines (bassins de vie par exemple).*
2. *Effet structurant pour le développement du territoire :*

- Les projets doivent jouer un rôle déterminant dans l'organisation du développement économique, urbain ou social du territoire.
3. Utilisation significative de l'espace foncier :
- Les projets doivent mobiliser une quantité importante d'espace foncier, justifiant leur envergure et leur capacité à structurer le territoire. »
- Pouvez préciser les prescriptions n°141 à 144 concernant la consommation foncière des projets d'envergures. Le quota de surface en extension pour des projets d'envergure identifiés, soulève la question du devenir de ces surfaces si les projets ne sont pas réalisés ou ne consomment pas l'espace prévu pour les décades suivantes ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les prescriptions n°141 à 144 du DOO définissent un compte foncier spécifique à l'échelle du SCoT, destiné notamment à l'accueil des projets d'envergure "Vallons de Vilaine", comme précisé dans la réponse précédente du Syndicat mixte.

La prescription n°141 liste les projets d'envergure identifiés sur la période 2021–2031.

Les prescriptions n°142 à 144 actent une réduction progressive de l'enveloppe foncière dédiée à ces projets, conformément à la trajectoire ZAN, avec une division par deux à chaque décennie jusqu'en 2050.

Ainsi, l'enveloppe dédiée aux projets d'envergure "Vallons de Vilaine" est fixée comme suit :

- 4 hectares pour la période 2021–2031,
- 2 hectares pour 2031–2041,
- 1 hectare pour 2041–2050.

Concernant la périodicité des enveloppes, il est clair que le rythme opérationnel des projets ne coïncide pas toujours avec le calendrier décennal du SCoT. Ainsi, un projet identifié pour la période 2021–2031 pourrait en réalité n'être réalisé qu'après 2031. Cela ne le rend pas incompatible, de fait, avec les objectifs du SCoT, dès lors qu'il s'inscrit dans la trajectoire globale de consommation foncière du document.

En revanche, si sa réalisation intervient beaucoup plus tardivement (par exemple en toute fin de période 2050), il pourrait devenir moins cohérent avec les enveloppes et les priorités alors en vigueur.

En résumé, une souplesse d'application est possible, à condition que la cohérence globale du SCoT soit préservée. La faisabilité des projets d'envergure devra ainsi être appréciée au cas par cas, dans le cadre du contrôle de compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT.

4 . ARTICULATION ENTRE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET STRATEGIE D'HABITAT

Le projet démographique vise une croissance maîtrisée d'environ +0,8% par an jusqu'en 2050 (territorialisée et variable par décade). Cette projection démographique se traduit par l'accueil d'environ 21 000 habitants supplémentaires d'ici 2050 par rapport à 2021. L'objectif démographique repose sur une production de logements en renouvellement et en extension pour maintenir et accueillir la population.

Observations du public

- Observation n°3 registre dématérialisé : l'intervenant demande que le SCoT intègre une obligation pour les communes de prévoir des espaces ou des zones dédiées à l'accueil d'habitats réversibles ou légers. Face à l'ampleur de la crise du logement, il devient indispensable d'explorer de nouvelles formes d'habitat. La lutte contre le mal-logement constitue une priorité, et l'habitat réversible représente une solution innovante et pertinente. Il est donc essentiel que les communes se mobilisent pleinement en ce sens.
- Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant alerte sur la situation économique à venir, qui impactera directement le pouvoir d'achat des ménages. Dans ce contexte, répondre au déficit de logements abordables doit devenir une priorité. Il est ainsi proposé que le DOO impose aux communes l'intégration, dans leur PLU, de STECAL spécifiquement dédiés à l'habitat léger et réversible, sur la base d'un ordre de grandeur d'un habitat pour 200 habitants.

Réponse du maitre d'ouvrage :

Les observations n°3 et 4 suggèrent que le SCoT impose aux communes et intercommunalités de réserver des espaces dédiés à l'habitat léger ou réversible, notamment par la création de STECAL.

Le projet de SCoT, à travers la recommandation n°95 du DOO « *Favoriser les habitats légers* », invite déjà les documents d'urbanisme locaux et les PLH à permettre l'accueil de l'habitat léger, sous réserve de conditions équivalentes de localisation, d'accès à l'eau potable et de conformité à l'assainissement par rapport aux autres formes d'habitat.

Ainsi, il revient aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de traduire cette orientation dans leurs documents locaux, dans le respect du principe de compatibilité avec le SCoT.

Remarques des PPA

L'État et la MRAe soulignent une surestimation des besoins en logements et demandent une meilleure justification des hypothèses démographiques, une révision des calculs, ainsi que des objectifs chiffrés en logements abordables et une densification conforme au SRADDET. La CMA insiste sur l'importance de logements adaptés pour soutenir l'économie locale. Bretagne Porte de Loire Communauté signale une erreur de calcul sur la période 2031–2041 ayant gonflé artificiellement les besoins. La CLE rappelle que les projections doivent rester compatibles avec les capacités environnementales (eau et assainissement).

Réponses du maitre d'ouvrage :

Sur la surestimation des besoins en logements, une meilleure justification des hypothèses démographiques, une révision des calculs, des objectifs chiffrés en logements abordables et un taux de densification conforme au SRADDET

Sur la meilleure justification des hypothèses démographiques, la surestimation des besoins en logements, une révision des calculs

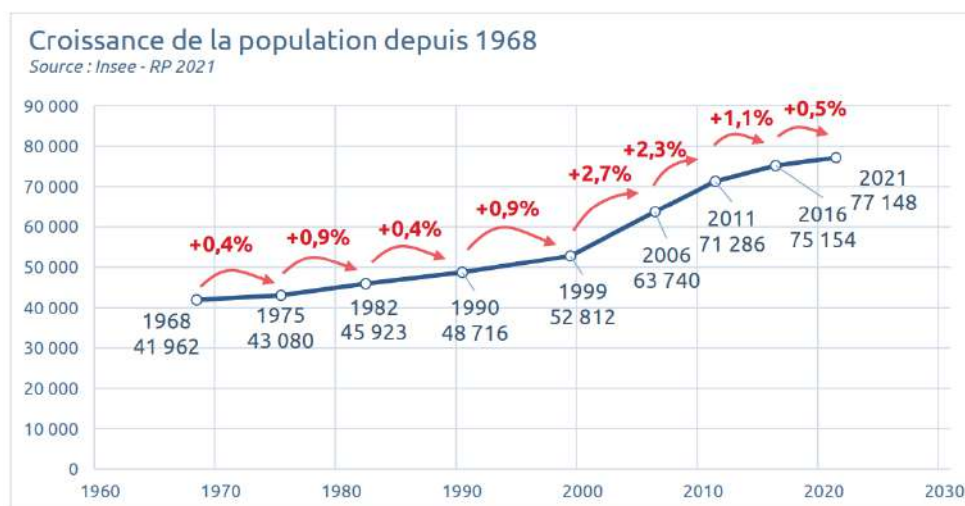
Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,8 % retenu dans le DOO du projet de SCoT correspond au scénario central des projections démographiques Omphale 2018-2050 produites par l'Insee. Le Syndicat mixte propose d'ajouter la mention dudit scénario dans la justification des choix et dans le DOO.

Si l'on observe un tassement récent des rythmes de croissance démographique (environ +0,5 % entre 2016 et 2021), cela ne doit pas occulter les dynamiques plus fortes observées sur le long terme, notamment :

- 2,3 % entre 2006 et 2011 ;
- 1,1 % entre 2011 et 2016.

Il convient donc d'analyser les tendances sur un pas de temps suffisamment long, et non uniquement sur les années récentes, pour éviter une sous-estimation structurelle des besoins.

Par ailleurs, ce scénario démographique est cohérent avec les orientations de long terme définies dans les PCAET adoptés récemment par les deux intercommunalités du territoire.



Sur les objectifs chiffrés en logements abordables

Cf. Réponse du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « Quelle réponse entendez-vous donner à la demande du préfet d'indiquer les objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques ? ».

Sur un taux de densification conforme au SRADDET

Cf. Réponse du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « L'objectif de densité sur la période 2021-2031 est de 18 logements à l'hectare dans les pôles de proximité soit 2 logements à l'hectare de moins que l'objectif de densité fixé par le SRADDET. Est-ce qu'imposer 2 logements de plus à l'hectare modifierait la consommation foncière et à quelle hauteur ? ».

Sur l'importance de logements adaptés pour soutenir l'économie locale (CMA)

L'objectif 1.3.B du PAS « Permettre un parcours résidentiel facilité » affirme en partie cette ambition : « *Proposer une offre adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des populations : jeunes actifs, familles, personnes en situation de handicap, personnes âgées, etc.* »

Le Syndicat mixte propose de compléter cet objectif comme suit :

« *Proposer une offre adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des populations : **apprentis et étudiants, jeunes actifs, jeunes ménages**, familles, personnes en situation de handicap, personnes âgées, etc.* »

En cohérence, le Syndicat mixte propose de modifier la **prescription n°86** du DOO : « Diversifier les typologies et tailles des logements adaptés au changement climatique » :

« Pour accompagner la stratégie économique, sociale et climatique du territoire, les programmes locaux de l'habitat et les documents d'urbanisme locaux définissent un projet de l'habitat proposant une offre diversifiée de typologies et de tailles de logements.

La production de logements portera prioritairement sur :

- Des logements d'une ou deux pièces, au sein d'unités d'habitat collectif, en locatif comme en accession à la propriété, pour répondre **aux besoins des apprentis, des étudiants et des jeunes ménages d'une à deux personnes, notamment les jeunes actifs.**
- Des logements, individuels ou collectifs, de trois ou quatre pièces, en locatif comme en accession, pour permettre le maintien des familles au cœur des polarités du territoire.
- Des logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées. »

Sur l'erreur de calcul sur la période 2031–2041 ayant gonflé artificiellement les besoins

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC) » ; « L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ? ».

Sur la compatibilité des projections avec les capacités environnementales du territoire (CLE)

Plusieurs PPA soulignent que la compatibilité des projections démographiques du SCoT avec les capacités environnementales du territoire – qu'on pourrait également qualifier de capacité d'accueil – pourrait être renforcée.

En premier lieu, le Syndicat mixte rappelle que le SCoT des Vallons de Vilaine n'est pas soumis aux dispositions de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, qui imposent aux seuls SCoT littoraux de déterminer les capacités d'accueil des espaces urbanisés. Néanmoins, sans transposer ces exigences au contexte des Vallons de Vilaine, la question de la compatibilité des objectifs du SCoT avec les capacités environnementales du territoire peut légitimement être posée et analysée, notamment à travers deux thématiques principales : l'assainissement et l'eau potable.

Sur l'assainissement

L'état initial de l'environnement (pages 45 et 46) met en évidence que plusieurs stations d'épuration du territoire fonctionnent à un taux de charge supérieur à 100 %, et présentent des non-conformités techniques ou de performance.

Il est vrai que des objectifs de croissance démographique et de production de logements sont fixés pour certaines communes concernées par ces insuffisances. Toutefois, le SCoT n'ouvre pas automatiquement de droits à urbaniser.

À ce titre, la prescription n°190 du DOO « Structurer le développement urbain en fonction des capacités des systèmes d'assainissement », encadre strictement les conditions de développement urbain :

« Les projets de développement urbain (renouvellement et extension) doivent :

- Justifier des capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées ;
- Justifier de la conformité des rejets des systèmes d'épuration sur au moins trois années consécutives ;

- Justifier de la capacité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année, y compris en période d'étiage, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine ;
- Analyser la capacité des réseaux de collecte. »

En complément, la prescription n°191 précise clairement que :

« En cas de non-corrélation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes, l'accueil de population ou d'activités nouvelles doit être suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées par la prescription ci-avant. »

Autrement dit, sans travaux d'amélioration, une commune concernée ne pourra pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser dans son document d'urbanisme, ni approuver une carte communale ou une OAP de renouvellement entraînant un surcroît de population.

Sur la ressource en eau potable

L'état initial de l'environnement aborde le diagnostic de la ressource en eau potable des pages 38 à 42.

La compatibilité du projet de développement du SCoT avec la ressource en eau a été principalement analysée à travers l'estimation des besoins en eau à venir. En voici la démonstration (pages 77 et 78 de la Pièce 7a : Justification des choix) :

Calcul des besoins en eau projetés :

Actuellement, la consommation moyenne d'eau par habitant sur le territoire est estimée à 41 m³/an, selon les données du Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) d'Ille-et-Vilaine.

$77\,000 \text{ habitants} \times 41 \text{ m}^3 / \text{habitant} / \text{an} = 3\,157\,000 \text{ m}^3 / \text{an}$

Sur cette base, l'augmentation de 21 000 habitants pourrait générer des besoins supplémentaires de :

$21\,000 \text{ habitants} \times 41 \text{ m}^3 / \text{habitant} / \text{an} = 861\,000 \text{ m}^3 / \text{an}$

En conséquence, la consommation totale projetée pour 2050 serait de :

$77\,000 \text{ habitants} \times 41 \text{ m}^3 / \text{habitant} / \text{an} + 861\,000 \text{ m}^3 / \text{an} = 4\,018\,000 \text{ m}^3 / \text{an}$

Variables d'ajustement pour neutraliser l'impact démographique :

Pour que cette augmentation démographique n'entraîne pas d'accroissement de la consommation totale d'eau sur le territoire, il est nécessaire d'agir sur plusieurs leviers identifiés dans le Schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) d'Ille-et-Vilaine :

Réduction de la consommation moyenne par habitant :

- Encourager l'adoption d'équipements économes en eau (mousseurs, chasse d'eau double débit, etc.).
- Lancer des campagnes de sensibilisation aux éco-gestes.
- Mettre en place une tarification incitative pour modérer les consommations excessives.
- **Objectif : réduire la consommation moyenne par habitant de 41 m³/an à 32 m³/an, ce qui permettrait une baisse significative des besoins totaux.**

Amélioration des rendements du réseau :

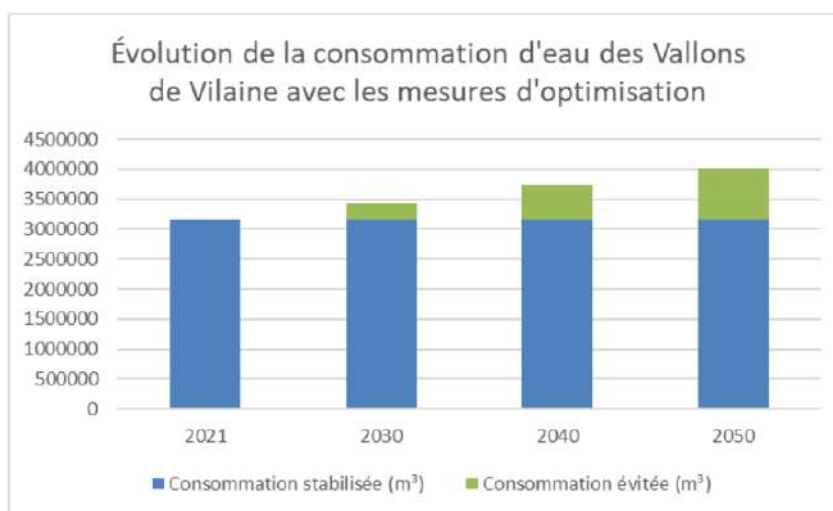
- Réduire les pertes par des investissements dans le renouvellement et la modernisation des infrastructures.
- Maintenir le rendement primaire du réseau à un niveau optimal de 87 % ou plus, conformément aux objectifs départementaux.
- Maîtrise des consommations des gros utilisateurs.
- Limiter la consommation des gros consommateurs (industries, équipements publics) en encourageant l'optimisation des processus industriels et l'utilisation d'eau recyclée.
- Maintenir les consommations industrielles à leur niveau de 2021.

Valorisation des ressources alternatives :

- Développer la récupération des eaux pluviales pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, etc.).
- Étudier la faisabilité de réutilisation des eaux usées traitées (REUT), notamment pour les usages industriels.

Vérification de la compatibilité avec les ressources disponibles :

Le Schéma départemental prévoit une capacité mobilisable en année normale de 81 à 89 millions de m³/an à l'horizon 2040, et de 56 millions de m³/an en deuxième année sèche consécutive. En intégrant les gains attendus des mesures d'économie et d'optimisation, la consommation totale du territoire pourrait être stabilisée autour de 3,157 millions de m³/an, soit environ 3,6 % de la capacité mobilisable en année normale.



Ainsi, même en cas de sécheresse, les besoins du territoire resteront compatibles avec les ressources disponibles, à condition de mettre en œuvre les actions identifiées.

En mobilisant les leviers de réduction des consommations domestiques et industrielles, en améliorant les performances du réseau et en valorisant des ressources alternatives, il est possible de garantir que l'évolution démographique du SCoT n'entraînera pas d'augmentation de la consommation totale d'eau par habitant sur le territoire. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les objectifs du Schéma départemental.

Questions de la commission d'enquête

- L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ?

Réponse du maître d'ouvrage :

L'erreur évoquée résulte d'une application incorrecte du taux de croissance démographique de la période 2021-2031 à la décennie 2031-2041 (Cf. Réponse du Syndicat mixte « Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC) » ; « L'erreur de formule dans le calcul des perspectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ? ».).

Tout comme les surfaces urbanisables, le nombre de logements à produire est légèrement surestimé pour la période 2031-2041.

En appliquant le taux de croissance adéquat, le gain de population entre 2031 et 2041 ne serait pas de 8 055 habitants, mais de 7 072.

De même, le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat passe de 89 hectares à 76,5 hectares sur cette période.

Enfin, ce ne sont pas 9 698 logements, mais 9 256 qui doivent être produits ou remis sur le marché pour répondre à la croissance démographique du territoire à l'horizon 2050 - soit 443 logements en moins en raison de cette erreur de calcul.

- Quelle réponse entendez-vous donner à la demande du préfet d'indiquer les objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Au regard du 1° de l'article L.141-8 du Code de l'urbanisme, le Syndicat mixte propose :

- De décliner l'objectif de production de logements abordables par intercommunalité, par décennie, au sein du DOO, en proportion de la production totale de logements, en s'appuyant sur les prescriptions n°84, 85 et 86 ;
- De réaliser une cartographie de cet objectif et de l'intégrer dans le DOO.

S'agissant de la seconde partie de la demande de l'État, qui invite le SCoT à identifier précisément les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS), en accession sociale (PSLA) et en bail réel solidaire (BRS), il nous semble que cette demande dépasse la stricte exigence du Code de l'urbanisme. Elle relève surtout de la déclinaison opérationnelle de la stratégie du SCoT dans les PLH des intercommunalités, puis dans les documents d'urbanisme locaux, qui doivent être compatibles avec ces derniers. D'autant que la production de logements locatifs sociaux dépend largement des financements du département d'Ille-et-Vilaine, qui fixe lui-même la répartition qu'il souhaite par typologie (LLS, PSLA, BRS).

- Sur quels critères les taux de renouvellement urbain minimum ont-ils été établis ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les taux de renouvellement urbain minimum ont été établis sur la base de plusieurs critères :

- D'une part, en fonction des niveaux de polarité définis dans l'armature territoriale du SCoT, ce qui permet de différencier les taux selon les types de communes (pôles de proximité, secondaires, ou de niveaux 2 ou 1) ;
- D'autre part, en tenant compte de la viabilité économique des opérations de renouvellement urbain, généralement plus favorable dans les pôles urbains structurants (niveaux 1 et 2) que dans les communes rurales, où les coûts peuvent être plus élevés.

Les taux fixés pour la période 2021-2031 ont été actés par délibération du Comité syndical en date du 6 décembre 2023, à l'issue d'un travail entre les élus du syndicat mixte (scénario retenu).

Il convient de préciser qu'aucune étude du potentiel de densification des centre-bourgs n'a été réalisée à l'échelle du SCoT, cette analyse relevant, au titre du Code de l'urbanisme, de la compétence des documents d'urbanisme locaux (PLU(i) et cartes communales). Ces documents devront démontrer, lors de leur élaboration ou de leur révision, que les capacités de renouvellement et de densification des tissus existants, en particulier des centres-bourgs, ont été pleinement mobilisées avant toute ouverture à l'urbanisation nouvelle, dans le respect des enveloppes fixées par le SCoT.

En complément, Cf. Réponses précédentes du Syndicat mixte sur cette thématique.

- Pourquoi les pôles de proximité n'ont pas de taux de renouvellement minimum pour la période 2021-2031 ? Il semble qu'il y ait une erreur dans le 1er tableau de la prescription 85 au niveau des décades.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. Réponse du Syndicat mixte « Sur le renouvellement urbain ».

Effectivement, les dates des décennies sont identiques dans les trois dernières colonnes, alors qu'elles auraient dû être : Taux de renouvellement minimum 2021-2030 ; Taux de renouvellement minimum 2031-2040 ; Taux de renouvellement minimum 2041-2050. Le Syndicat mixte corrigera le tableau. Le Syndicat mixte corrigera la coquille.

5 . ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES

Le PAS vise un « territoire dynamique, ouvert et connecté » (Axe 1), équilibré et créateur d'emplois et de richesses en réponse à la croissance démographique pour limiter la « résidentialisation » du territoire. Il a pour objectif de proposer une « stratégie globale de développement économique ».

4- 1 Développement économique

Le projet vise à autoriser dans les secteurs urbains une mixité fonctionnelle, assurer la sobriété foncière des ZAE (44ha pour la période 2021-2031), favoriser leur densification, limiter la création de nouvelles ZAE (création ex nihilo interdite, utilisation des délaissés et des friches), encadrer leur intégration paysagère et environnementale, assurer leur accessibilité. Il établit une hiérarchisation des ZAE (parcs structurants, d'équilibre, de proximité) selon leur vocation et le territoire qu'ils desservent.

Observation du public

- Observation n°4 registre dématérialisé : l'intervenant a noté que la prescription n°81 du DOO parle d'un projet qualifié d'intérêt régional à la Dominelais. Bien que non écrit dans le DOO il pense qu'il s'agit de l'entreprise Séché. Il faudrait prévoir que d'autres projets, s'ils sont importants, puissent être reconnus comme régionaux, voir nationaux.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le Syndicat mixte propose d'intégrer une prescription supplémentaire au DOO, rédigée comme suit :

« *Prescription n°XX : Intégration des projets d'envergure régionale futurs*

Le SCOT prend en compte la possibilité d'intégration de projets futurs présentant un caractère d'envergure régionale, nationale ou européenne.

Ces projets pourront être pris en compte, sous réserve que :

- *Leur caractère d'envergure soit reconnu explicitement, soit par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Bretagne, soit par décret du ministre chargé de l'urbanisme ;*
- *Ils soient compatibles avec les orientations générales et les objectifs du présent Document d'orientation et d'objectifs (DOO).*

Leur intégration sera précisée, le cas échéant, dans un document d'urbanisme local (PLU(i), carte communale). »

Remarques des PPA

L'État appelle à un développement économique durable, fondé sur la valorisation des espaces existants, la sobriété foncière et la cohérence territoriale. Il demande des clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure. La CCI réclame 29 % de l'enveloppe ENAF pour l'économie, la sanctuarisation des ZAE et leur compensation en cas de mutation. La Chambre d'Agriculture pointe le manque de justification des 4 parcs d'activités projetés et demande de préserver les exploitations agricoles. La CMA soutient la reconquête des friches, la mixité fonctionnelle et une régulation de la logistique dans les ZAE. La MRAe demande une justification chiffrée des besoins économiques et une meilleure identification des zones d'activités.

Sur les clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Recommandation 1 : P5, préciser les critères justifiant la hiérarchisation des parcs d'activités, en particulier des parcs structurants La Corbinière Nord à Goven, La Maffay à Bourges-Comptes, et justifier la catégorie des parcs potentiels (Chanteloup, Pont Robert, La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes).	Le Syndicat mixte précisera les critères justifiant la hiérarchisation des parcs d'activités avant l'approbation du SCOT.
Recommandation 2 : P5, définir des critères différenciés d'accueil d'entreprises (types d'activités, de filières, d'emplois privilégiés, nombre d'emplois / ha selon les parcs, approche économie circulaire, logique pôle d'excellence...).	Le Syndicat mixte définira les critères différenciés d'accueil d'entreprises avant l'approbation du SCOT.
Demande 33 : P141, fixer des critères permettant de définir ce qui relève ou non d'un projet	Cf. En complément, réponses du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « Qu'entend-t-on par projet d'envergure ? » ;

d'envergure, a minima avec un rayonnement supra communal. À ce titre, le projet du barreau de contournement de Val d'Anast ne semble pas à priori relever d'un projet d'envergure et devrait par conséquent être imputé aux communes concernées par le projet s'il devait être mis en œuvre.	« Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics ». L'ensemble des projets identifiés dans le SCoT ont un rayonnement supra-communal, que ce soit pour un CIS ou un crématorium. Par exemple, tous les CIS du territoire interviennent dans plusieurs communes à la fois, et parfois même au-delà des Vallons de Vilaine. La nécessité de créer de nouveaux CIS est par ailleurs nécessaire au regard de l'accroissement du risque incendie sur le territoire. Concernant le crématorium, les Vallons de Vilaine en sont sous-dotés (deux seulement à Val d'Anast et Guichen actuellement). Ceux-ci servent généralement bien au-delà des seules limites administratives du périmètre du SCoT. Enfin, concernant le contournement routier de Val d'Anast - Mernel, ce projet répond à des enjeux supra-communaux avérés : - Le centre-bourg de Val d'Anast subit un trafic élevé, avec 3 000 à 4 000 véhicules par jour sur la RD65 et 2 000 à 3 000 sur la RD772. - La part importante de poids lourds entraîne des nuisances, des risques pour la sécurité et des difficultés de circulation. Cette situation concerne également Mernel, où le trafic se reporte rue sur l'Étang et impacte les riverains. - Le projet vise à dévier le trafic de transit, en particulier celui des poids lourds, hors du centre-bourg. Il contribue à sécuriser les déplacements des piétons, des cyclistes, des élèves et des habitants qui fréquentent le cœur de bourg. Il s'inscrit dans la continuité des travaux de requalification menés en 2024. - Ce barreau figure dans le Plan Mobilités 2025 du Département d'Ille-et-Vilaine, qui l'identifie comme une infrastructure prioritaire, associée à la création d'une liaison cyclable entre Val d'Anast et Mernel. - Entre décembre 2024 et avril 2025, le Département a organisé une concertation avec les riverains, les agriculteurs et le public. Plus de 200 contributions ont été recueillies, ce qui a permis de valider l'utilité du projet tout en ajustant le tracé pour réduire les impacts sur l'environnement et l'agriculture. - Des études sur l'environnement et le trafic ont été réalisées. Le projet appliquera la séquence Éviter-Réduire-Compenser. Ce projet routier est le seul inscrit au SCoT et bénéficie déjà d'un engagement départemental. Son emprise reste limitée, à 1,5 hectares dans le SCoT. Ces éléments justifient sa prise en compte dans l'enveloppe « Vallons de Vilaine ».

	Le Syndicat mixte met à la disposition de la commission d'enquête en pièce jointe du présent mémoire en réponse : - Le dossier de concertation dudit contournement routier ; - Le compte-rendu du copil n°3 (mars 2025) sur les études et l'assistance à la concertation RD 65/772 du barreau nord-est de Val d'Anast/Mernel. Loi ZAN M. SAILLENFEST apporte plusieurs précisions concernant la loi ZAN : ▪ Il est nécessaire de prendre en compte la surface qui est consommée et non seulement imperméabilisée. ▪ L'Etat ne considère pas le projet comme un projet d'envergure intercommunale, mais plutôt comme un projet communal. Ce projet ne présente pas d'intérêt au niveau du bassin de vie élargi (et non uniquement celui de Mernel et de Val d'Anast). ▪ L'enveloppe communautaire allouée au projet pourrait être redirigée vers l'enveloppe communale. ➢ M. LENFANT souligne que le Département intervient sur ce projet dont l'enjeu n'est pas seulement local, il est bien départemental car il concerne des routes départementales de transit (RD65, RD48, RD772). ▪ L'enquête publique du SCOT devrait débiter avant l'été. M. MORAZIN rappelle que l'enveloppe foncière allouée au projet dans le SCOT est de 1,5 ha. ➢ M. VERDAGE précise que cette enveloppe sera dépassée, dès lors qu'un barreau complet est choisi (2,2 à 3,0 ha selon la variante nord retenue). M. MORAZIN interroge sur la possibilité de transférer à la seule commune de Val d'Anast le surplus de l'enveloppe ZAN de 1,5 ha dédié au projet. Une interrogation reste concernant les surfaces imperméabilisées à prendre en compte (exemple : les talus). ➢ M. SAILLENFEST invite à prendre contact avec la Région pour les deux points précédents. Extrait du compte-rendu du copil n°3 (mars 2025) sur les études et l'assistance à la concertation RD 65/772 du barreau nord-est de Val d'Anast/Mernel (page 4/8).

Réponse à l'avis de la Chambre du commerce et de l'industrie (CCI)

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Réponse à l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine ».

Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture

Cf. Réponses du Syndicat mixte ci-après « Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine » ; « Sur les acquisitions foncières par les collectivités à la suite des opérations de renaturation » ; « Réponse à la remarque de la Chambre d'agriculture (sur la réduction des pollutions) ».

Réponse aux réserves de l'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
(Réserve) Concernant la vente directe de produits agricoles : La vente directe de produits agricoles, réalisée sur le lieu de production, correspond à des achats alimentaires du quotidien. La proposition d'implanter ces locaux hors des zones commerciales préférentielles risque de favoriser la	Le Syndicat mixte : - N'envisage pas d'interdire ces implantations en dehors des centralités. - Précise que seuls les locaux de moins de 70 m² de surface de vente seraient autorisés dans le DOO actuel.

dispersion de l'offre alimentaire de proximité. La CMA suggère plutôt d'interdire ces implantations en dehors des zones centrales et de favoriser la création d'espaces de vente mutualisés en centralité, ce qui sera plus cohérent avec l'objectif du SCoT de renforcement des centralités.	- Souligne par ailleurs que, dans les faits, certains agriculteurs continueront à vendre à la ferme, ce qui relève d'une pratique ancrée et difficilement encadrable par une telle prescription, qui serait donc peu suivie d'effets.
(Réserve) Interdire le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique déconnectés Concernant le développement commercial en Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) déconnectés, il ne s'agit pas seulement de le limiter, mais bien de l'interdire afin de préserver les centralités. Par ailleurs, ces secteurs doivent être encouragés à accueillir d'autres fonctions économiques incompatibles avec l'habitat, telles que les activités productives et logistiques. De plus, la possibilité d'étendre, même de manière limitée les périmètres des SIP, pour permettre l'extension des bâtiments déjà existants entre en contradiction avec l'objectif de limiter le développement commercial en périphérie. Toute extension doit rester strictement encadrée pour éviter un étalement progressif qui viendrait fragiliser les centralités.	Le Syndicat mixte précise : - Que les extensions autorisées dans le SCoT sont strictement encadrées : elles ne peuvent excéder 20 % de la surface existante, sans possibilité de dépassement ni de cumul des extensions (Prescription n°22 du DOO « Commerce hors localisations préférentielles : définition et principes généraux »). - Que seul le secteur d'implantation périphérique de La Courtinais, à Guichen, est identifié comme « déconnecté » (Prescription n°35 du DOO « Identification des secteurs d'implantation périphérique »). - Qu'une seule enseigne commerciale est implantée dans ce SIP, et que celle-ci a déjà utilisé la possibilité d'extension de 20 % (travaux en cours). - Qu'en conséquence, au regard des éléments précédents, tout développement commercial est déjà interdit par le SCoT dans les SIP déconnectés.
(Réserve) Une surestimation des besoins en surfaces commerciales supplémentaires La prescription n°30 relatives aux capacités de développement commercial par bassin de vie, interroge, notamment sur l'ajout de 9 900 m² de surface de vente en alimentaire. Il est essentiel de préciser la répartition de cette enveloppe entre les différentes centralités et les SIP, afin d'éviter une concentration excessive en périphérie au détriment des centralités. De plus, l'augmentation de 35 800 m² de surface de vente pour le commerce non alimentaire pose question. Dans un contexte de transformation des modes de consommation marqué par la digitalisation des achats et une contraction des dépenses en non alimentaire (équipement de la personne notamment), il semble irréaliste de penser que cette enveloppe de surface de vente n'aura pas d'impact sur la zone de chalandise des différentes centralités. Plutôt que de développer une offre supplémentaire, il conviendrait de privilégier une	Cf. Réponse du Syndicat mixte ci-avant : « L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »

meilleure structuration et optimisation de l'offre existante.	

Questions de la commission d'enquête

- Une veille foncière et immobilière est-elle envisagée dans les ZAE et les centralités pour identifier les potentiels d'implantation d'artisans ?

Réponses du maître d'ouvrage :

Concernant Vallons de Haute-Bretagne Communauté :

Une première démarche d'observatoire a été mise en place dès 2023 afin de répondre à l'obligation de réaliser un inventaire des ZA (Loi Climat et Résilience). Cet inventaire a été présenté en conseil communautaire le 6 juillet 2023.

À la suite de cette 1^{ère} démarche, VHBC a déployé un observatoire en temps réel des ZA grâce au Système d'Informations Géographiques (SIG).

L'observatoire permet de suivre l'occupation du sol (OCS) de chaque ZA :

- Superficie de la ZA
- Superficie des bâtiments
- Coefficient d'emprise bâtie au sol « brut » (ratio superficie bâtiments/superficie ZA)
- Répartition de l'occupation du sol selon son usage :
 - Bâti
 - Imperméabilisé (sol artificialisé)
 - Perméable (sol partiellement altéré et/ou mis à nu ; souvent espace de stockage)
 - Végétalisé
 - Ouvrage de gestion
- Répartition de l'occupation du sol selon sa propriété :
 - Privée
 - Publique

Densité d'établissements à l'hectare

- Coefficient d'emprise bâtie au sol « net » (déduction des espaces non mobilisables comme les ouvrages de gestion des ZA)
- Vacance des locaux au titre de la CFE
- Taux de parcelles non bâties.

L'observatoire a vocation à être enrichi avec l'ajout de nouveaux indicateurs de suivi selon les besoins.

Une base de données identifiant les gisements fonciers en ZA qui pourraient constituer des potentiels de densification a été réalisée sur la base des critères ci-dessous :

- Espace perméable ou végétalisé => pas d'usage déjà en place, libre d'occupation
- Espace consommé au MOS => n'engendre pas une consommation d'ENAF
- Espace qui n'est pas de la voirie ou un ouvrage de gestion des ZA

Cette base de données a permis d'identifier **20 gisements potentiels**.

Les 20 gisements se situent dans **9 des 15 ZA de VHBC (Les Landes, Courbouton, Le Clos de la Barre, La Corbière, Valonia, Pelouaille, Les Biauces, La touche, Le Plat d'or).**

Ces 20 gisements ont ensuite été classés selon leur surface. La surface totale des gisements s'élève à 54 367,19 m² soit **5,4 ha.**

Catégorie par surface	Nombre de gisements
Inférieur à 400 m ²	1
De 400 à 1 000 m ²	3
De 1 000 à 1 500 m ²	5
De 1 500 à 3 000 m ²	4
De 3 000 à 6 000 m ²	5
Supérieur à 6 000 m ²	2
TOTAL	20

La ZA des Landes à Guichen compte le plus grand nombre de gisements avec 8 potentiels identifiés puis vient celle de Courbouton à Guipry-Messac avec 3 gisements.

Cette démarche s'inscrit dans une **stratégie plus globale de densification des ZA existantes** afin d'optimiser le foncier économique déjà existant, votée en conseil communautaire le 03/07/25 (annexe 1). En complément de la mise en place d'un observatoire et de la reconquête des gisements fonciers en ZA, cinq autres axes stratégiques ont été identifiés dans cette stratégie :

1. Lutter contre la vacance des locaux d'activités
2. Proposer un transfert du Droit de Préemption Urbain (DPU) dans les ZA
3. Réviser les permis d'aménager des ZA existantes
4. Être plus exigeant sur les entreprises qui s'implantent par la mise en œuvre d'un permis à points
5. Étudier la faisabilité de la mise en place du Bail À Construction.

Concernant Bretagne Porte de Loire Communauté :

En complément d'un inventaire annuel des ZAE, BPLC a déployé un service Locauthèque piloté par le service économie. Ce dispositif centralise les disponibilités foncières et immobilières à vocation économique sur l'ensemble du territoire communautaire, permettant de faciliter la mise en relation entre porteurs de projets et propriétaires.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision à venir du PLUiH, il est prévu d'intégrer une OAP thématique afin de faciliter l'installation d'artisans ne générant pas de nuisances en centralités, contribuant ainsi à un développement économique équilibré et à la dynamisation des centralités.

Concernant le SCoT des Vallons de Vilaine :

Le programme d'actions du SCoT prévoit la création d'un observatoire du foncier économique à l'échelle des Vallons de Vilaine (page 16) :

« En appui des inventaires des zones d'activités économiques réalisés par les intercommunalités, il est nécessaire de disposer d'une vision globale des fonciers à vocation économique pour permettre leur remobilisation par d'autres activités, leur réinvestissement et leur densification. »

Cet observatoire pourra distinguer les types de fonciers en fonction des activités à accueillir (notamment l'artisanat). En complément, le Syndicat mixte propose d'inclure dans cette action l'observation du foncier dans les centres-bourgs afin d'identifier les potentiels d'implantation des artisans.

- Dans le cadre de la densification des ZA, prévoyez-vous des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale soit respectée ?

Réponse du maitre d'ouvrage :

Le volet évaluation du SCoT intègre un tableau de bord d'indicateurs prévus, notamment, pour analyser les résultats de l'application du futur SCoT, au plus tard six ans après son approbation. Il n'était pas prévu initialement de prévoir des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale soit respectée au sein des ZAE.

Le Syndicat mixte compte tenir compte de cette demande en intégrant un indicateur sur la sous-destination des bâtiments autorisés au sein des ZAE dans l'évaluation. Cet indicateur servira lors du bilan à six ans du SCoT.

- Quels sont les critères de justification des 4 parcs potentiels alors que la création de ZAE ex nihilo est interdite ?

Réponse du maitre d'ouvrage :

En préambule, le Syndicat mixte réaffirme que seuls sont autorisés les ZAE ex-nihilo (ou parcs potentiels), qui étaient déjà inscrites dans le précédent SCoT.

Extrait du PAS :

« 1.6.c. Encadrer le développement des Zones d'activités économiques (ZAE)

La création ex-nihilo de ZAE, autres que celles prévues dans le SCoT opposable après sa modification en 2022, est interdite. »

Concernant Vallons de Haute Bretagne Communauté :

Dans le cadre de la révision du SCoT, un Comité de pilotage a été constitué à l'échelle de VHBC pour aborder ces différents enjeux et proposer une répartition de l'enveloppe des droits à consommer sur les parcs d'activités. Ce comité de pilotage s'est réuni à cinq reprises entre octobre 2023 et juillet 2024. Celui-ci est composé des commissions développement économique et aménagement de la collectivité et a été élargi à l'ensemble des maires et des conseillers communautaires lors de ses deux dernières séances.

Le SCoT fixe un cap basé sur plusieurs conditions :

- Veiller à respecter l'armature territoriale du SCoT afin de concourir à la fois :
 - à la compatibilité avec les objectifs de répartition de population, précisés dans les modalités de ventilation de l'enveloppe foncière à vocation Habitat-Equipement ;
 - au respect des différents bassins de vie dans un souci de cohérence et d'équilibre territorial.

- Veiller à la pluralité de typologie des ZAE (parcs structurants, d'équilibre ou de proximité) disposant d'un potentiel de développement pour pouvoir répondre à l'ensemble des besoins et attentes des acteurs économiques.
- D'exclure de cette liste de ZAE ; qui disposeraient d'un potentiel d'extension sur des ENAF ; :
 - o la création de nouvelle ZAE. Seules les ZAE listées dans le SCoT approuvé en 2019 sont éligibles.
 - o les extensions de STECAL à vocation économique

Au vu de cette trajectoire, les membres du comité de pilotage ont travaillé sur un tableau de répartition des parcs d'activités selon les critères suivants :

- **Inscription des opérations dans le DOO du SCOT 2019**
- **Répartition équilibrée de l'enveloppe en fonction du poids démographique de chaque bassin de vie**
- **Intégration des engagements déjà pris par VHBC**

Les différents parcs d'activités et notamment la zone d'activités Pont Robert à Lohéac, Courtinais Sud à Guichen et Bel Air à La Chapelle Bouëxic permettent de remplir ces critères.

ZA de Pont-Robert à Lohéac

Présentation du territoire de Lohéac

La commune de Lohéac dispose d'un parc d'activité dénommé « Les Biauces » d'une dimension modeste puisque sa superficie est de 11 294 m² soit 1,1 ha. L'ensemble des terrains de ce parc d'activité est vendu.

À ce jour, la communauté de communes ne dispose d'aucun terrain à vocation économique disponible à la vente sur la commune de Lohéac. La collectivité souhaite pouvoir remettre sur le marché un terrain privé occupé mais qui n'a qu'une vocation de stockage extérieur aujourd'hui.

Rappel du SCoT

Le SCoT des Vallons de Vilaine précédent a été modifié, prévoyait bien la création du parc d'activité de proximité « Pont-Robert » sur une surface de 2,5 ha.

Justification du projet

La commune de Lohéac se distingue par la présence d'un circuit de rallycross sur lequel des courses sont régulièrement organisées dont une épreuve du championnat de France chaque année début septembre. Il s'agit du 2^{ème} événement le plus important après les 24 h du Mans. La commune abrite également un musée de l'automobile. **Cette spécificité génère des demandes et des besoins d'installations d'activités économiques du domaine de la mécanique automobile.**

Les demandes d'implantation reçues ne peuvent être aujourd'hui honorées faute de terrains disponibles à la vente. En outre, les prospects déclinent les propositions de terrains à acquérir qui leur sont faites parmi les autres parcs d'activités gérés par VHBC car ils cherchent spécifiquement à s'implanter à Lohéac afin notamment de bénéficier de l'accès direct au circuit et à l'écosystème automobile.

Il apparaît donc un besoin d'aménagement d'une offre d'accueil d'entreprises à Lohéac. L'extension de l'actuel parc d'activité des Biauces a été étudiée mais ne peut pas se réaliser au vu des activités de l'association du rallycross. C'est pourquoi, un travail d'identification d'un autre site pour l'accueil d'entreprises à proximité de la zone actuelle a été réalisée

Intégration dans la stratégie d'aménagement des ZA de VHBC

Par délibération en conseil communautaire le 26 septembre 2024, VHBC a inscrit l'aménagement de la ZA de Pont-Robert à Lohéac sur une surface de 2,00 ha dans la programmation votée pour la période 2024-2031.

ZA La Courtinais Sud à Guichen

Présentation du territoire de Guichen

La commune de Guichen est le seul pôle de bassin de vie de niveau 1 présent sur le territoire de VHBC. Elle dispose actuellement de trois parcs d'activités :

- Les Landes
- La Courtinais
- Valonia-Launay.

Le parc d'activité des Landes a une vocation industrielle et d'accueil de PME et PMI. Tous les lots sont vendus. la communauté de communes a déjà réalisé une opération de densification concrétisée en 2021 et deux opérations de lutte contre la vacance en 2017 et 2025.

Le parc d'activité Valonia-Launay a une vocation commerciale et constitue le seul parc d'activité ayant cette vocation sur le territoire de VHBC.

Le parc d'activité de La Courtinais, d'une surface de 5,4 ha a vocation à accueillir les TPE et PME du territoire. Il accueille 23 établissements et regroupe 200 emplois aujourd'hui avec une perspective de 240 à moyen terme selon les projections de recrutement des entreprises actuellement présentes.

À ce jour, la communauté de communes a vendu tous les lots de ce parc d'activité. En outre, celui-ci ayant été aménagé dans une démarche précurseur dès 2015 d'optimisation du foncier, aucun gisement potentiel de densification n'a pu être identifié.

Justification du projet

De nombreuses demandes d'implantations sont reçu chaque année. Une vingtaine de demandes sont actuellement recensées et ne peuvent être honorées faute de terrains disponibles à la vente (annexe).

ZA Bel-Air à La Chapelle-Bouëxic

Présentation du territoire de La Chapelle-Bouëxic

La commune de La Chapelle-Bouëxic dispose actuellement d'un parc d'activité, dénommé Le Plat d'Or, d'une surface de 1,9 ha. Il accueille 4 entreprises. Ce parc d'activité se situe dans le tissu urbain de la commune, en proximité avec les quartiers d'habitation. Par conséquent, une extension de ce parc d'activité n'est pas possible.

Justification du projet

Le site de la ZA de Bel-Air est inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de la commune depuis 2013 sur une surface de 5,8 hectares. En effet, il a été identifié comme site stratégique

grâce à sa localisation le long de l'axe majeur que constitue la RD 776 reliant Guichen à Guer. Des études ont été réalisées en 2014 pour définir des scénarios d'aménagement selon l'état initial du site et de son environnement.

Intégration dans la stratégie d'aménagement des ZA 2024-2031

Par délibération en conseil communautaire le 26 septembre 2024, VHBC a inscrit l'aménagement de la ZA de Bel-Air à La Chapelle-Bouëxic sur une surface de 0,5 ha dans la programmation votée pour la période 2024-2031.

Concernant Bretagne Porte de Loire Communauté :

Un comité de pilotage a également été constitué sur BPLC pour accompagner la révision du SCoT et le développement économique.

ZA Chanteloup, La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes :

Ces parcs d'activités potentiels permettent de répondre à l'enjeu d'un maillage territorial en termes d'installation d'activités économiques. Le coût des déplacements et les zones de chalandise restreintes de certaines activités économiques, notamment artisanales et de services, nécessitent de proposer une offre d'installation sur l'ensemble du territoire et ce, de manière équilibrée.

De plus, sur BPLC, en 2023-2024, un travail de diagnostic des activités installées sur l'ensemble des 20 communes du territoire communautaire a été réalisé.

Ce diagnostic portait à la fois sur les activités en ZAE, sur les activités en centralités mais également sur les activités en campagne.

Il s'avère que les activités développées en campagnes sont très nombreuses, notamment dans les secteurs des services et du bâtiment.

Les parcs potentiels envisagés permettront de répondre au développement de ces activités installées en campagnes et qui, de par leurs nuisances engendrées (bruits, odeurs, déplacements réguliers, etc.), ne pourront pas s'installer en centralité.

4- 2 Développement commercial

Le projet précise les conditions de localisation des commerces, privilégie la densification des centralités, encadre les implantations commerciales en secteurs d'implantation périphérique (SIP) pour les commerces de format incompatible avec les centralités, évite le commerce dans les espaces déconnectés de l'habitat, interdit tout nouveau SIP sur la durée de vie du SCoT.

Observations du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande d'interdire les bâtiments commerciaux à hauteur sous plafond disproportionnée.
- Observation n°5 registre dématérialisé : pour l'intervenant l'objectif du SCoT de redynamiser les centres-villes, est légitime et nécessaire. Toutefois, cet engagement se heurte à la réalité du terrain : les projets de grandes surfaces commerciales en périphérie continuent d'être facilités, fragilisant les centres-bourgs et contredisant les ambitions affichées.

Réponses du maître d'ouvrage aux observations n°2 et n°5 :

Le Syndicat mixte propose d'intégrer l'observation relative aux **hauteurs sous plafond disproportionnées** - sauf en cas de contrainte technique - au sein de la partie 1.3.4 « *Qualité architecturale et environnementale des secteurs d'implantation périphérique* », et plus particulièrement dans les prescriptions n°33 et 34.

L'objectif est de limiter les coûts de chauffage et de refroidissement, tout en évitant une esthétique ou une échelle inadaptée à l'environnement bâti environnant.

Concernant l'observation n°5, Cf. Réponse du Syndicat mixte ci-avant : « L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »

Remarques des PPA

L'État, la CMA et le Pays de Brocéliande demandent de limiter strictement le développement commercial dans les SIP non connectés à l'habitat, en privilégiant les centralités. La CCI et la CMA jugent les surfaces commerciales périphériques excessives et proposent de les réduire. L'ensemble des acteurs appelle à renforcer le commerce de proximité et à éviter les déséquilibres territoriaux. La commune de Guignen demande l'inscription explicite de la zone d'activité de La Roche Blanche comme secteur d'implantation périphérique dans le SCoT.

Limiter strictement le développement commercial dans les SIP non connectés à l'habitat

Cf. Réponses du Syndicat mixte « Réponse aux réserves de l'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) ».

Surfaces commerciales périphériques excessives

Cf. Réponse du Syndicat mixte ci-avant : « L'observation n°5 demande une réduction drastique des enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des surfaces des zones commerciales. »

Renforcer le commerce de proximité et à éviter les déséquilibres territoriaux

Il nous semble que c'est bien cet objectif que met en avant le DOO du SCoT, qui établit comme principe de privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce. En ce sens, il n'existe quasiment aucune contrainte à l'installation de commerces non soumis à CDAC (moins de 1 000 m² de surface de vente) dans ces espaces, que ce soit dans le DOO ou dans le DAACL. Ensuite, les commerces peuvent s'implanter dans les secteurs d'implantation préférentielle (SIP) connectés lorsqu'ils présentent un format incompatible avec les centralités, notamment une surface d'unité commerciale supérieure à 500 m² (surface de vente + surface de stockage + annexes).

En dehors de ces espaces, et au regard des éléments précités - notamment concernant les SIP déconnectés - toute implantation commerciale est, de fait, interdite par le SCoT.

Concernant les déséquilibres commerciaux territoriaux, le diagnostic territorial les identifie clairement à la partie 3.2 « L'activité commerciale », à partir de la page 91. En réponse, le DOO encadre strictement les nouvelles implantations commerciales, en particulier dans le bassin de vie de Bain-de-Bretagne, afin de contribuer à un rééquilibrage de l'offre entre les différents bassins de vie.

C'est également dans cette optique que le DOO fixe, pour chaque bassin de vie, un plafond de surface de vente à créer, de manière à maîtriser le développement commercial à l'échelle du territoire.

Inscription de la zone d'activité de La Roche Blanche comme secteur d'implantation périphérique dans le SCoT

Le Syndicat mixte précise que la zone d'activité de la Roche Blanche peut d'ores et déjà être considérée comme faisant partie d'un secteur d'implantation périphérique (SIP) connecté du SCoT, en l'occurrence celui où s'implantera le futur Leclerc de Guignen. Si cela permet une meilleure compréhension, le Syndicat mixte propose de repositionner ou de revoir la cartographie du SIP afin de la rendre plus lisible.

Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous préciser les conditions d'implantation du commerce dans les SIP connectés et déconnectés ?

SIP connectés (secteurs d'implantation périphérique connectés aux espaces d'habitat) :

- Surface minimale requise : seuls les commerces ayant une surface d'unité commerciale > 500 m² (surface de vente + stockage + annexes) sont autorisés
- Commerces autorisés en fonction de la fréquence d'achat : Achats hebdo. Supermarché ; Achats hebdo. Hypermarché ; Achats occasionnels lourds ; Achats occasionnels légers ; Achats exceptionnels.
- Pas de création de petits locaux (< 300 m² de surface de vente) sauf s'il est démontré qu'il n'existe plus de surfaces disponibles en centralité, selon 2 des 3 critères suivants :
 - Vacance commerciale inexistante
 - Inadaptation des locaux existants
 - Absence de projet de requalification à court terme (3 ans)

SIP déconnectés (secteurs sans continuité urbaine avec les espaces d'habitat) :

Implantations nouvelles strictement limitées :

- Seuls des projets d'extension limitée de bâtiments existants sont autorisés (20% max)
- Ces espaces ne sont pas des localisations préférentielles du commerce et leur rôle est résiduel (1 SIP uniquement identifié dans le SCoT)

Le Syndicat mixte propose d'ajouter un schéma synthétisant les conditions d'implantation du commerce au regard du DAACL.

- Comment garantisseriez-vous que les SIP ne nuisent pas au renforcement des activités commerciales situées en centralité ?

Le DOO du SCoT des Vallons de Vilaine intègre plusieurs garanties visant à éviter que les Secteurs d'implantation périphérique (SIP) ne concurrencent ou affaiblissent les centralités commerciales existantes :

- Le DOO affirme le principe de priorité donnée aux centralités comme localisations préférentielles du commerce. Les SIP ne peuvent accueillir que des formats commerciaux incompatibles avec les centralités, principalement en raison de leur taille supérieure à 500 m²
- Les implantations en SIP ne sont autorisées qu'à partir d'une surface d'unité commerciale > 500 m². La création de locaux de moins de 300 m² de surface de vente est interdite, sauf démonstration d'une impossibilité d'implantation en centralité (critères évoqués ci-avant).
- Dans les SIP déconnectés, le développement commercial y est strictement limité aux extensions ponctuelles de bâtiments existants. Aucun nouveau projet ne peut y être envisagé, ce qui écarte tout risque de concurrence avec les centralités.
- Les SIP connectés ont plutôt vocation à accueillir des formats commerciaux spécifiques (équipements de la maison, bricolage, meubles, etc.), qui ne trouvent pas leur place en centralité, et dont la

fréquence d'achat est faible. Leur implantation répond à une logique fonctionnelle, sans dilution de l'offre de proximité.

- Le DOO limite les créations de surfaces commerciales par type d'activité et par bassin de vie, ce qui garantit une maîtrise de la croissance commerciale globale et donc une préservation des équilibres territoriaux.
 - Les prescriptions n°33 et 34 du DOO imposent des exigences en matière d'accessibilité, de qualité architecturale, de performance énergétique et d'insertion paysagère pour les commerces de plus de 500 m².
- Des démarches ont-elles été mises en œuvre concernant l'implantation des SIP entre EPCI (complémentarité/concurrence) ?

Initialement, avant la réalisation du diagnostic dans le cadre de la révision du SCoT, aucune démarche spécifique n'avait été engagée entre les deux EPCI du territoire concernant l'implantation des SIP. La plupart des zones commerciales étaient déjà existantes.

Cependant, lors de la révision du SCoT, des réflexions ont bien été menées, non pas directement sur les localisations des SIP, mais plutôt sur les capacités de développement commercial de chacun d'eux. L'objectif étant de limiter l'évasion commerciale entre les territoires et de rééquilibrer l'offre entre Bain-de-Bretagne et les autres polarités commerciales.

Avec les territoires de SCoT voisins, des démarches ont également été engagées, notamment dans le cadre de l'InterSCoT de l'aire urbaine de Rennes. Une publication conjointe sur les principes d'un urbanisme commercial partagé a été publiée : https://www.audiar.org/wp-content/uploads/2024/01/01_interscot_principes-urbanisme-commercial.pdf

4-3 Logistique et transports de marchandises

Le projet intègre la logistique comme un volet essentiel pour le développement économique du territoire et l'encadre strictement pour en maîtriser les impacts en distinguant les types d'entrepôts selon leur taille (proximité, intermédiaires, urbains) et leur localisation autorisée. Il réserve les grandes surfaces aux sites stratégiques existants, oriente les nouvelles implantations, impose des conditions d'accessibilité (route, rail), recommande de favoriser la gestion du dernier kilomètre.

Remarques des PPA

L'État souhaite conditionner la logistique aux sites stratégiques existants. Le Département relève des incohérences et souhaite une clarification de la stratégie logistique. La CMA demande un encadrement strict de la logistique e-commerce et la SNCF Réseau plaide pour une logistique multimodale.

Cf. Réponses du Syndicat mixte aux questions de la commission d'enquête ci-dessous sur cette thématique.

Questions de la commission d'enquête

- Pourriez-vous clarifier les typologies d'entrepôts autorisés selon les zones et expliciter la définition des zones logistiques existantes par rapport aux ZAE ? Préciser ce qui est autorisé dans les SIP connectés et déconnectés et sur des nouveaux espaces non spatialisés. Est-ce compatible avec l'objectif du PAS de maîtriser le développement commercial en périphérie ?

Le SCoT des Vallons de Vilaine distingue l'organisation du commerce et de la logistique commerciale, avec des prescriptions différenciées selon les typologies de zones.

Typologies d'entrepôts et localisation :

Le SCoT identifie quatre catégories d'entrepôts en fonction de leur échelle logistique, de leur surface et de leur intensité de flux. Seuls les entrepôts intermédiaires (2 000 - 10 000 m²) et les entrepôts de proximité (1 000 - 2 000 m²), à vocation locale ou infrarégionale, relèvent des orientations commerciales du DAACL intégré au DOO. Ils peuvent être implantés :

- Dans les zones logistiques existantes (localisées dans les PLUi/PLU actuels) ;
- Et dans les secteurs d'implantation périphérique déconnectés (en l'occurrence, La Courtinais à Guichen, seul SIP déconnectés du SCoT).

Les entrepôts structurants et de grande envergure (au-delà de 10 000 m²), de vocation régionale ou interrégionale, relèvent quant à eux du volet économique du SCoT, et non de la stratégie commerciale. Leur localisation est restreinte à des zones logistiques spécifiques, compte tenu des flux lourds générés.

Le Syndicat mixte propose de préciser ces catégories en cohérence avec les termes de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme, notamment en harmonisant les notions de « zones logistiques existantes » et de « secteurs d'implantation privilégiés », pour renforcer la lisibilité réglementaire et la conformité juridique du DOO.

ZAE vs zones logistiques :

Les ZAE (zones d'activités économiques) constituent l'armature économique des Vallons de Vilaine, accueillant une diversité d'activités : artisanat, TPE/PME, services, etc. Certaines d'entre elles sont aussi définies comme zones logistiques, selon leur niveau d'accessibilité, leur position stratégique et leur compatibilité avec les flux de marchandises.

À ce titre, le SCoT propose une différenciation fonctionnelle, tout en favorisant la mutualisation des fonctions économiques, dans un objectif de sobriété foncière (densification, requalification, interdiction des créations ex nihilo).

SIP connectés et déconnectés :

- Les SIP connectés sont en continuité de l'enveloppe urbaine. Ils peuvent accueillir du commerce à partir de 500 m², sous conditions de mixité fonctionnelle et d'intégration urbaine.
- Les SIP déconnectés, en revanche, ne peuvent accueillir que des extensions limitées de bâtiments existants. Le SCoT vise leur recomposition progressive vers une meilleure accessibilité et un usage plus sobre.

Les SIP sont bien cartographiés dans le DOO (cf. page 31 du document arrêté) et font l'objet de prescriptions spécifiques. Toutefois, afin d'éviter toute confusion, notamment avec les « secteurs d'implantation privilégiés » logistiques (au sens du Code de l'urbanisme), le Syndicat mixte propose une clarification terminologique et cartographique dans la rédaction finale du DOO.

Compatibilité avec le PAS :

Les orientations du DOO SCoT nous semblent compatibles avec les finalités du PAS, notamment l'objectif « 1.6.g. Stratégie logistique ».

Le SCoT fixe des règles pour limiter les implantations commerciales en périphérie, encadrer strictement la logistique commerciale en fonction des besoins territoriaux et assurer une meilleure insertion urbaine, paysagère et environnementale des projets.

Des ajustements seront proposés lors de l'approbation pour renforcer la cohérence entre les prescriptions 36, 37 et 40, et assurer une traduction pleinement opérationnelle et conforme à l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme.

- Quelles sont les conditions spécifiques pour la création de nouveaux sites pour les entrepôts intermédiaires et de proximité ?

Les entrepôts intermédiaires (de 2 000 à 10 000 m²) et de proximité / plateforme de messagerie (1 000 à 2 000 m²) peuvent être implantés dans les zones logistiques identifiées à la prescription n°37 du SCoT. Leur implantation dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) déconnectés n'est possible qu'à titre dérogatoire, et exclusivement dans une logique de renouvellement urbain. En ce qui concerne les SIP connectés, seuls les entrepôts de moins de 2 000 m² (entrepôts de proximité ou plateformes de messagerie) peuvent y être autorisés.

Enfin, les entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité / plateforme de messagerie (soit les entrepôts de plus de 1000 m²) peuvent s'implanter sur de nouveaux espaces non spatialisés dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique à la date d'approbation du schéma de cohérence territoriale, à condition qu'ils soient connectés à la route et au rail.

- Ces conditions d'implantations ne risquent-elles pas une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole ?

Oui, des implantations entraînant une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole sont théoriquement possibles, mais uniquement dans un cadre très restreint, principalement en extension de sites existants et dans les secteurs explicitement identifiés par le SCoT. En l'état, le DAACL n'ouvre pas de possibilité large à la création de nouveaux sites logistiques. L'esprit du SCoT est de prioriser le réemploi, la densification et la reconversion plutôt que l'extension.

- Comment s'inscrit concrètement cette stratégie logistique par rapport aux territoires voisins, EPCI, département, Région ?

À l'échelle des EPCI membres, la réflexion sur la logistique commerciale a été construite conjointement avec les deux intercommunalités du territoire. Cela a permis de définir une approche des besoins logistiques locaux, des zones logistiques existantes et des conditions d'implantation.

Avec les territoires de SCoT voisins, des échanges ont eu lieu dans le cadre de l'interSCoT 35 (<https://www.audiar.org/publication/economie/la-logistique-du-bassin-rennais-a-lheure-du-zan/>).

De plus, un contrat de coopération a été mis en place à l'échelle du grand bassin de vie de Rennes. Il regroupe Rennes Métropole, les communautés d'agglomération de Dinan, Saint-Malo, Fougères, Vitre et Redon et 10 communautés de communes attenantes dont VHBC, soit 16 intercommunalités au total. Un travail de réflexion sur le foncier logistique a été mené à cette échelle depuis 2020.

Ces discussions ont permis d'identifier des enjeux communs, mais n'ont pas encore débouché à ce stade sur une déclinaison opérationnelle, par exemple sous la forme d'une enveloppe foncière logistique partagée ou d'une programmation coordonnée.

À l'échelle régionale, la stratégie logistique s'inscrit dans le cadre des travaux de la Conférence régionale de gouvernance ZAN (CRG ZAN), pilotée par la Région Bretagne. Les sites logistiques les plus vertueux – notamment en matière de réutilisation de friches ou de desserte ferroviaire – pourraient ainsi bénéficier de l'enveloppe dite des « projets d'envergure régionale » dans le cadre du pilotage de la trajectoire ZAN.

- Comment le SCoT prévoit-il d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, notamment les transports ferroviaires, pour accompagner le développement logistique ?

Le SCoT n'élabore pas de stratégie logistique ferroviaire en tant que telle. Il n'identifie pas de plateforme intermodale existante, ni de site logistique spécifiquement adossé à une infrastructure ferroviaire.

Toutefois, le DOO ouvre la possibilité encadrée d'implantation logistique sur de nouveaux sites non spatialisés, à condition expresse qu'ils soient connectés à la route **et au rail** (prescription n°40). Cette mesure vise principalement à encourager et préparer le cas échéant l'accueil de projets logistiques plus « vertueux ».

Enfin, les axes routiers structurants, en particulier les routes départementales à 2x2 voies (Rennes-Nantes ou Rennes-Redon) forment, actuellement, l'ossature logistique du territoire. Les zones logistiques existantes identifiées dans le DOO sont pour la plupart situées à proximité immédiate de ces infrastructures, ce qui permet une desserte efficace sans générer de trafic de transit dans les centralités (sauf à Val d'Anast / Guipry/Messac).

- Comment la distribution des marchandises en "dernier kilomètre" est-elle concrètement organisée et prévue dans les centralités de niveau 1 et 2 ?

Le SCoT ne prévoit pas d'organisation concrète ou opérationnelle de la logistique du dernier kilomètre dans les centralités de niveau 1 et 2.

Il formule une recommandation (n°39 du DOO), qui invite les documents d'urbanisme locaux à identifier des secteurs dédiés à la logistique de proximité au sein des tissus urbains denses. Ces secteurs pourraient accueillir des plateformes logistiques urbaines, dark stores, dark kitchens, à condition d'intégrer des solutions de stationnement pour les véhicules de livraison.

La mise en œuvre est laissée à l'initiative des EPCI ou communes dans leurs documents locaux d'urbanisme.

4-4 Développement touristique

Le projet vise à promouvoir un développement touristique local respectueux de l'environnement et en cohérence avec les caractéristiques locales. Cette approche s'articule autour de la valorisation du potentiel naturel et patrimonial, de la diversification de l'offre, et de la gestion responsable de l'espace.

Remarques des PPA

L'État et la Région recommandent d'encadrer la capacité d'accueil touristique et en parallèle mettre en place des mesures pour l'habitat des travailleurs dans le secteur du tourisme.

Concernant l'encadrement de la capacité d'accueil touristique, le DOO encourage un développement du tourisme dans une logique de sobriété foncière, en cohérence avec les capacités d'accueil locales et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. La diversification de l'offre touristique et la valorisation du potentiel touristique sont inscrites dans le DOO (cf. 1.5.1 et 1.5.2), tout en articulant le développement touristique avec la sobriété foncière et la prévention des risques (cf. 1.5.5). Le SCoT prévoit par ailleurs la nécessité de tenir compte des capacités des réseaux d'eau et d'assainissement dans les projets d'aménagement (prescriptions de la partie « Protection de la ressource en eau » (cf. 3.4.2 et 3.4.3)).

Concernant l'habitat des travailleurs du secteur touristique, le SCoT prévoit la diversification de l'offre de logement, en produisant plus de logements abordables pour répondre aux besoins des actifs, y compris saisonniers, du secteur touristique. Le DOO mentionne également la possibilité de développer des formes d'habitat léger ou temporaire (cf. 2.1.3 « Prévention de la vacance et habitats légers » et 2.1.2 « Mixité sociale et logements abordables »).

Questions de la commission d'enquête

- Comment le SCoT compte-t-il intégrer l'agritourisme dans sa stratégie de développement touristique ?

L'agritourisme est pris en compte dans le SCoT comme un levier de diversification économique et de valorisation des espaces agricoles.

Le DOO prévoit la diversification de la filière touristique (cf. 1.5.2) et le maintien des activités agricoles (cf. 1.4.2 et 1.4.4). Il intègre ainsi l'accueil à la ferme, les hébergements touristiques en milieu agricole et la vente directe comme composantes de l'offre touristique.

4-5 Développement des activités agricoles

Le projet s'inscrit dans une démarche de protection et de valorisation des espaces agricoles et forestiers, en cohérence avec les objectifs de la transition écologique et de la sécurité alimentaire locale. Les prescriptions de cette section soutiennent un modèle agricole résilient et un développement forestier durable.

Observation du public :

- Observation 1 registre de Guichen : l'intervenant constate que les activités agricoles liées à l'élevage sont essentielles pour le territoire et peuvent apporter des avantages à sa population (circuit court, consommation locale). Il n'est pas logique de les stigmatiser en présentant uniquement les effets négatifs liés à la production de méthane par les ruminants. Un renforcement de ce mode d'élevage en prairie est compatible avec l'augmentation des surfaces consacrées au maraîchage.

Le DOO ne stigmatise pas l'élevage, mais rappelle les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre des objectifs de transition climatique.

Le développement de l'élevage herbager et extensif est compatible avec les orientations du SCoT, notamment en lien avec le maintien des prairies permanentes, la préservation des sols et la qualité de l'eau. Ces pratiques contribuent à la réduction des émissions nettes, tout en assurant la production agricole locale.

Le SCoT soutient également le développement du maraîchage local, qui peut se développer en complément de l'élevage sur le territoire.

Remarques des PPA

La Chambre d'agriculture regrette l'absence de reconnaissance de l'agriculture comme objectif économique majeur du PAS. Elle critique un diagnostic agricole insuffisant, une vision réductrice axée sur le maraîchage, et l'absence de priorité donnée à la protection des filières existantes. Elle s'interroge sur la possibilité d'intervention du MO en matière de réaménagement foncier. La Région propose de développer des projets alimentaires territorialisés et de réserver des terres agricoles à fort potentiel à proximité des pôles urbains. La CMA suggère l'implantation de locaux mutualisés de vente directe de produits agricoles dans les centralités.

Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Vision négative de l'agriculture : Le diagnostic consacre 4 pages à l'activité agricole qui est pourtant une composante majeure du territoire en matière économique et spatiale. Ce diagnostic est composé de 6 cartographies et quelques commentaires brefs. Aucun élément ne pose les enjeux à venir pour l'agriculture sur le territoire des Vallons de Vilaine. L'activité agricole est en revanche régulièrement citée pour ses	Le Syndicat mixte prend note de l'observation et propose de compléter le diagnostic afin qu'il soit plus exhaustif, tout en soulignant que ce dernier a déjà été présenté à la Chambre d'agriculture et aux Syndicats agricoles avant l'arrêt du SCoT. Lors de cette réunion, la Chambre d'agriculture n'avait émis que peu de remarques sur le diagnostic.

effets sur l'environnement. Il en ressort que l'agriculture semble vue comme plutôt négative pour le territoire.	Il est précisé qu'une synthèse du diagnostic a été incluse dans la « Pièce 7a : Justification des choix », où sont abordés les atouts, faiblesses et enjeux à venir pour le secteur agricole. Des enjeux tels que "Soutenir la modernisation et la transition écologique de l'agriculture" ou encore "Préserver les terres agricoles face à l'urbanisation" y sont d'ores et déjà traités. Bien entendu, ces éléments peuvent être complétés ou affinés, mais il nous semble erroné d'affirmer qu'aucun élément dans le projet de SCoT ne pose les enjeux à venir pour l'agriculture sur le territoire des Vallons de Vilaine.
Absence de stratégie agricole claire : Le SCoT manque de déclinaison concrète et de stratégie globale pour le développement agricole, malgré sa mention dans certains objectifs. La sous-section 1.6 « Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, tertiaire, services, logistiques et touristique » du PAS cite l'agriculture dans son titre. Pour autant, aucune déclinaison agricole n'apparaît dans cet objectif.	Contrairement à ce que demande la CA avec insistance, le SCoT n'a pas l'obligation de décliner une « stratégie de développement agricole ». Il lui appartient de faire un exercice différent, plus proche d'une synthèse des intérêts en présence, en définissant des orientations dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent, reposant sur la complémentarité entre les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières (voir principe général d'équilibre et art. L. 141-4 CU). Cela étant, le Syndicat mixte propose d'ajouter une déclinaison supplémentaire à la sous-section évoquée par la Chambre d'agriculture dans le PAS. Il est à noter que le DOO intègre une partie dédiée de prescriptions et recommandations visant à décliner les orientations du PAS sur l'agriculture de manière opérationnelle, notamment dans le cadre de la sous-section « 1.4 Préservation et développement des activités agricoles et forestières. »
Protection insuffisante des outils de production : L'agriculture est traitée dans la section 2 « vers un territoire neutre en carbone, sobre et résilient », à la sous-section 2.5 « favoriser une alimentation saine et durable ». Le propos introductif de cette sous-section affirme que l'agriculture est une activité économique à part entière et trouve sa place sur tout le territoire. Son maintien passe par son développement, son renforcement [...]. Pour autant, si la réduction de la consommation foncière pour protéger les espaces agricoles est bien affirmée, la protection des outils de production existant n'apparaît pas comme une priorité politique.	La remarque de la CA est fondée au sens de l'article L.141-3 du CU. Il est cependant difficile d'identifier ce que la Chambre entend précisément par « outil de production », ce terme économique étant particulièrement large. Le Syndicat mixte propose de compléter le PAS afin d'affirmer clairement son souhait de protéger les outils de production agricoles existants.
Focalisation sur le maraîchage :	Le Syndicat mixte prend note de l'observation.

L'activité agricole est essentiellement abordée par le prisme du maraîchage dans le projet de SCOT.	Il est précisé que le terme "maraîchage" n'apparaît qu'une seule fois dans le PAS puis le DOO, dans le cadre de la "Prescription n°43". Par conséquent, il semble excessif de considérer que l'ensemble du projet agricole du SCOT soit axé sur cette activité. Cela étant, l'observation de la Chambre d'agriculture peut paraître assez juste en ce que même si le terme de « maraichage n'apparaît qu'une seule fois, aucun autre mode de production n'est développé ou mis en exergue dans le DOO (notamment la carte p. 41) ou le PAS. Le Syndicat mixte propose donc de compléter le DOO.
Prescription n°43 : Réaménagement et développement des exploitations agricoles : Si l'intention est plutôt positive : remédier aux impacts négatifs des projets d'aménagement par un réaménagement foncier, aucun outil n'est à la disposition de la collectivité, en dehors des grands projets déclenchant un aménagement foncier. De plus, la rédaction indique que ce réaménagement doit être favorable au maintien et au développement des exploitations concernées, notamment par : le regroupement des parcelles en herbe et prairies, l'installation d'une agriculture de proximité et la création d'espaces dédiés au maraîchage. Les deux derniers points semblent viser un autre objectif que celui initial de maintien et de développement des exploitations concernées par l'impact de l'aménagement. Cette prescription comporte donc 2 objectifs différents et ne trouve aucun outil de déploiement dans la planification.	Effectivement la prescription 43 traite de deux sujets distincts : - L'un concernant le réaménagement du foncier - L'autre concernant l'agriculture de proximité, etc. Le Syndicat mixte propose de clarifier sa dernière partie.
Prescription n°44 : Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains : Dans le propos introductif du PAS, il est précisé que le modèle agricole en place doit s'adapter à une proximité urbaine. Cela semble être traduit dans la prescription 44 du DOO qui prévoit la création d'une bande tampon arborée, boisée ou plantée de haies pyro-résistantes d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces de productions agricoles. Il est précisé que ces zones tampon ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement. Ces bandes sont des non espaces	Une haie pyro-résistante est une haie composée de végétaux spécifiquement choisis pour leur capacité à résister à la propagation du feu. Effectivement, la réalisation de ces bandes tampons sera effectuée dans le cadre de la réalisation des OAP situées en zone U ou AU (même s'il est précisé qu'une zone AU, par définition, se trouve initialement sur une zone A ou N dans un PLU, sinon il n'y a pas lieu de créer une zone à urbaniser). Toutefois, ces espaces pourront ne pas être considérés comme de la consommation foncière au titre du Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.

puisque'il est stipulé qu'elles ne sont ni de l'espace consommé, ni de l'espace artificialisé. Il conviendra de préciser ce qu'est une haie pyro-résistante. Il conviendra d'indiquer clairement que ces bandes tampons sont dans les secteurs U et AU des PLU mais en aucun cas sur les zones A et N exploitées. Enfin, y permettre l'aménagement d'aires de jeux ou de cheminements piétonnier semble plutôt contraire à l'objectif de limiter les conflits d'usages par la création de ces bandes tampon.	
Recommandation n°46 : Déplacements des engins agricoles : La recommandation pourrait également faire référence à la charte Déplacements agricoles et voirie en Ille-et-Vilaine signée en 2023.	Le Syndicat mixte intégrera la demande de la Chambre d'agriculture.
Prescription n°47 : Friches agricoles : Le SCoT prévoit que les friches agricoles soient identifiées pour le potentiel de compensation de l'artificialisation par l'extension des zones d'habitat, d'activités ou d'équipements. Si finalement, après 2031, l'activité agricole intègre le dispositif du ZAN, les friches agricoles doivent prioritairement servir à alimenter le compteur agricole. Cette même prescription ouvre la possibilité d'une mutation vers d'autres usages économiques. Il est précisé que cette faculté doit rester exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation. Il conviendra de donner une définition de la friche agricole afin d'harmoniser les pratiques à l'échelle du territoire Vallons de Vilaine. Il conviendra également de proposer des critères d'identification de ces friches en reprenant à minima les éléments d'analyse proposés par la CDPENAF.	Il n'existe pas de définition légale de la « friche agricole », laquelle peut correspondre à une multitude de réalités. Qu'entend-on exactement ? Ne doit-on pas le limiter aux seuls bâtiments agricoles abandonnés ? Le Syndicat mixte émet une réserve sur le fait d'entrer dans une logique de définition, au risque de créer de fausses opérations de renaturation ou de minorer les ENAF existants.
Prescription n°103 : Privilégier le développement des centralités, limiter la densification des hameaux et stopper le mitage : La prescription définit trois types d'espaces pour organiser le développement de l'habitat. Le niveau intermédiaire, nommé « hameau constitué », autorise la densification, a priori, sans que les seuils prévus à la prescription 104 ne s'appliquent. Il conviendrait d'être plus précis sur ce point. Ces hameaux constitués sont, semble-t-il, ceux faisant l'objet d'un STECAL dans les PLU, PLUi en vigueur à la date d'approbation du SCoT. Aucun nouvel hameau ne pourra être désigné à partir de la	Le Syndicat mixte propose : - De préciser que la prescription n°106 du DOO s'applique également aux hameaux constitués susceptibles d'être densifiés. Cela permettra de s'assurer qu'ils soient inclus dans les objectifs de densité par hectare. - D'ajouter le critère proposé par la Chambre d'agriculture.

définition qui est donnée. Il conviendrait d'être plus clair sur ce point. La Chambre d'agriculture demande à ce que parmi les critères retenus pour définir ce qu'est un hameau constitué, la présence d'un bâtiment ou d'une installation agricole au sein ou à moins de 100 mètres des habitations soit retenue comme critères d'exclusion.	
Prescription n°4 et n°5 : « Limiter la création de nouvelles zones d'activités économiques » et « Localisation des zones d'activités économiques actuelles et futures » : La cartographie de localisation des ZAE actuelles et futures, prescription 5, fait apparaître 4 parcs potentiels sur les communes de Chanteloup, Lohéac, La Noë Blanche et Saint-Sulpice-des-Landes. En dehors de ces 4 parcs potentiels, aucun parc ex-nihilo ne pourra être prévu. Nous n'avons pas trouvé la justification de la planification de ces 4 parcs potentiels. De plus, la rédaction de la prescription 4 indiquant qu'il convient de privilégier l'utilisation de délaissés le long d'infrastructures récentes, des friches ou des sites en reconversion d'activités ou de tissus déjà urbanisés, laisse penser qu'un travail spécifique a été effectué pour identifier précisément des localisations, sans que ce travail ne soit traduit dans les différentes pièces du document. Il conviendra d'apporter plus de précision et de justification au maintien de ces parcs potentiels. En tout état de cause, aucun siège d'exploitation ne doit être bloqué dans son évolution par cette disposition.	Il y a en réalité cinq parc potentiel (La Courtinais Sud à Guichen en plus). Les 5 parcs potentiels identifiés dans le ScoT sont des zones d'activités pour lesquelles les intercommunalités du territoire ont déjà des projets établis et qui étaient déjà identifiés dans le précédent Schéma approuvé en 2019. Le projet de ScoT arrêté fixe comme principe qu'en dehors de ces 5 parcs identifiés, mais non réalisés à ce stade, aucun autre parc ne pourra être réalisé. Cette observation de la Chambre d'agriculture est traitée en lien avec la question de la commission d'enquête sur le sujet.
Prescription n°35 : Identification des secteurs d'implantation périphérique : Le ScoT prévoit le développement commercial prioritairement dans les centres-bourgs et centres villes. Pour les unités commerciales de plus de 500 m², des implantations limitrophes des parties agglomérées sont possibles. Des secteurs d'implantation périphériques sont identifiés à la prescription 35. Seul le secteur de la Courtinais, à Guichen est un SIP déconnecté. Situé à l'échangeur de la RD 177, ce secteur est occupé aujourd'hui par une zone à dominante artisanale. L'implantation de grandes surfaces commerciale à cet endroit ne peut se faire que par extension sur des terres agricoles. Comme nous l'avons déjà exprimé à plusieurs reprises et depuis de nombreuses années, nous	Le Syndicat mixte est également défavorable à toute nouvelle installation commerciale sur le secteur de la Courtinais, raison pour laquelle ce secteur est identifié comme un secteur d'implantation périphérique au titre de l'article L141-6 du Code de l'urbanisme. De plus, le DAACL limite toute extension des magasins à 20% de leur surface déjà existante (en l'occurrence, un seul magasin : un LIDL).

sommes défavorables à l'attribution d'une vocation commerciale sur ce site.	
Prescription n°147 : Compenser chaque mètre carré artificialisé à partir de 2050 : Dans le cadre de l'objectif ZAN, la renaturation doit s'entendre comme la désartificialisation de sols artificialisés et rendus soit à l'espace naturel, soit à l'espace agricole. Tel que rédigée, la prescription 147 doit être intégrée à la sous-section 3.2.	Le Syndicat mixte intégrera la prescription 147 à la sous-section 3.2. C'est en réalité déjà l'état du droit si l'on s'attache à l'objectif ZAN tel que prévu par l'art. 194 de la loi Climat et Résilience.
Prescriptions n°171 et n°173, ainsi que les recommandations n°174, n°175 et n°176 : Ces prescriptions et recommandations abordent la notion de renaturation en mélangeant la compensation ZAN et la reconquête de la biodiversité. La distinction doit être faite.	Le projet de SCoT hiérarchise (Prescription n°171) les projets de renaturation comme suit : - La stratégie de renaturation doit privilégier les projets visant un gain écologique substantiel, en favorisant la création ou la restauration d'habitats naturels, la reconstitution des continuités écologiques, et le renforcement des réservoirs de biodiversité. Les projets de renaturation réalisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, ou sur des surfaces déjà non artificialisées, bien qu'améliorant les fonctionnalités écologiques, ne peuvent être comptabilisés au titre du bilan surfacique du ZAN, car ils ne répondent pas aux critères de compensation de l'artificialisation des sols. - Un projet peut être intégré au bilan surfacique susmentionné s'il concerne une désimperméabilisation ou une réhabilitation d'espaces artificialisés dont la surface est égale ou supérieure à 2 500 m ² . Toutefois, un projet répondant aux objectifs « zéro artificialisation nette » uniquement du point de vue surfacique n'est pas à privilégier s'il ne présente pas un gain écologique suffisant.
Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation : Cette recommandation incite les collectivités à acquérir ou établir des emplacements réservés sur les espaces dédiés à la renaturation. A défaut d'acquisition, à mettre en œuvre des ORE, baux environnementaux ou baux emphytéotiques. Comment établir des baux sans être propriétaire du foncier ? La Chambre d'agriculture est défavorable à cette recommandation et à la multiplication des acquisitions foncières par les collectivités.	Le Syndicat mixte prend note de la remarque de la Chambre d'agriculture, tout en précisant que c'est bien pour cela que la « Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation » indique : « <i>Dans la mesure du possible, les collectivités sont encouragées à réaliser des acquisitions foncières des espaces dédiés à la renaturation. À cette fin, elles peuvent exercer leur droit de préemption ou établir des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques.</i> » En cas d'impossibilité d'acquérir le foncier, les collectivités sont incitées à mettre en œuvre des outils de sécurisation des espaces de renaturation sans acquisition, notamment par le biais d'obligations réelles environnementales (ORE), de baux ruraux environnementaux et de baux emphytéotiques.

	Par exemple, un ORE peut être établi entre le propriétaire d'un bien foncier et une collectivité publique (État, collectivité locale...), un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (association, fondation...), notamment si une collectivité a, pour tout ou partie, financé une opération de renaturation. Il semble d'autant plus logique de garantir la pérennité de ces opérations, notamment lorsque ce sont des fonds publics qui les financent.
Prescription n°162 : Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants : Cette prescription indique que les corridors écologiques entre têtes de bassins versants doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés. La notion de tête de bassin versant est difficile à définir, leur délimitation peut donner une superficie cumulée comprise entre 70 et 90% de la superficie totale d'un territoire. Quelle définition le SCoT donne-t-il de la tête de bassin versant ? Quelle application de cette prescription dans la planification règlementaire ?	Le Syndicat mixte intégrera au sein de la TVB la délimitation des têtes de bassins versants déterminées par la CLE du SAGE Vilaine.
Prescription n°164 : Protéger les espaces bocagers : Cette prescription portant sur la protection des espaces bocagers comporte le paragraphe suivant : <i>les créations de sièges d'exploitation nécessaires au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces [NDLR bocagers]</i>. Habituellement, le bocage est appréhendé en termes de linéaire. Aussi, qu'est-ce qu'un espace bocager ? De même, qu'est-ce qu'une activité agricole en lien avec le milieu ? La rédaction de cette prescription est peu claire.	Cette approche ne s'oppose pas à l'idée que les espaces bocagers soient également appréciés en termes de linéaire, mais intègre une vision plus globale des espaces qui les composent. Un espace bocager peut inclure non seulement des éléments linéaires (haies, talus) mais aussi des zones plus vastes dans lesquelles l'agriculture coexiste avec des fonctionnalités écologiques spécifiques (zones tampon, corridors écologiques, etc.). Concernant la question de l'activité agricole en lien avec le milieu, il s'agit d'une activité agricole qui prend en compte l'environnement spécifique des espaces bocagers et qui respecte leurs fonctions écologiques.
Prescription n°196 : Protection des périmètres de captage existants et futurs : Les périmètres de captages font l'objet d'arrêtés préfectoraux. Il n'est pas utile d'ajouter des contraintes supplémentaires par le biais des documents d'urbanisme en dehors des périmètres immédiats. De plus, les trois prescriptions concernant les captages et retenues d'eau potable font référence à des périmètres, réserves ou retenues connus ou	Il ne s'agit nullement d'ajouter des contraintes supplémentaires, mais simplement d'intégrer les arrêtés préfectoraux dans les documents d'urbanisme locaux, conformément à la demande de l'État et de la CLE du SAGE Vilaine.

futurs. Il paraît difficile d'établir des protections sur des éléments non encore stabilisés.	
Manque de clarté et rédaction du projet de SCoT : « Avec 218 prescriptions et 186 recommandations, parfois mal rédigées et ouvrant la porte à l'incompréhension ou à l'interprétation, le projet de SCoT pourrait rendre l'élaboration des PLU et PLUi difficile et juridiquement fragile. »	Le DOO du SCoT ne comporte pas « 218 prescriptions et 186 recommandations » (soit 404), mais bien 218 prescriptions et recommandations au total. Le Syndicat mixte reste naturellement ouvert à toute proposition constructive d'ajustement rédactionnel de nature à clarifier ou sécuriser la traduction du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.

Questions de la commission d'enquête

- De quels moyens juridiques disposent les communes pour favoriser l'implantation d'activités agricoles dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie de cette enveloppe ?

Les communes disposent de plusieurs outils juridiques pour favoriser l'implantation d'activités agricoles dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur PLU ou PLUi, elles peuvent :

- Classer des secteurs en zone agricole (zone A) ou naturelle (zone N) en périphérie, permettant le maintien ou l'installation d'activités agricoles.
 - Délimiter des zones à vocation agricole urbaine (au sein de la zone U) pour accueillir des projets de maraîchage ou d'agriculture urbaine en continuité avec le tissu bâti.
 - Créer des OAP à vocation agricole ou de jardinage dans l'enveloppe urbaine.
 - Mobiliser le droit de préemption urbain ou celui de la SAFER (via une convention) pour constituer des réserves foncières destinées à des projets agricoles.
 - Mettre en place des baux ruraux environnementaux ou des conventions d'occupation précaire sur des fonciers publics pour l'installation de projets agricoles.
- Pourquoi les débouchés d'une agriculture locale et nourricière ne sont pas évoqués du point de vue de la politique d'achat des collectivités locales, ni dans la déclinaison d'un projet alimentaire territorial ?

Le SCoT intègre la question des débouchés d'une agriculture locale et nourricière à travers ses orientations en faveur du développement des circuits courts et du renforcement des filières locales (cf. DOO 1.4.4 « Nouvelles filières et promotion des services alimentaires »).

Toutefois, le SCoT ne constitue pas le cadre juridique direct pour prescrire des politiques d'achat des collectivités, qui relèvent des compétences de chaque collectivité dans le cadre de leur commande publique.

De même, l'élaboration et la mise en œuvre d'un PAT relèvent d'une démarche spécifique, pilotée par les intercommunalités ou les syndicats mixtes, en articulation avec le SCoT.

6. MOBILITES

Le projet vise à réduire la dépendance à la voiture, à encourager les modes de transport actifs, et à renforcer l'accessibilité des services essentiels.

Observation du public

- Observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant souligne que, sans contrainte imposée aux communes pour mobiliser du foncier agricole en vue de la réalisation d'aménagements cyclables, les objectifs de développement du vélo comme mode de déplacement resteront hors d'atteinte. Le vélo restera un loisir pour quelques-uns sans jamais devenir un véritable outil de mobilité quotidienne, notamment pour les trajets domicile-travail.

Le SCoT des Vallons de Vilaine fixe des objectifs de développement des mobilités actives, dont le vélo, comme mode de déplacement du quotidien, notamment pour les trajets domicile-travail, dans le cadre de ses orientations en matière de mobilité (cf. DOO « Politique de mobilité »).

Toutefois, le SCoT ne dispose pas de la compétence ni du cadre juridique permettant d'imposer aux communes des contraintes de mobilisation de foncier agricole pour la réalisation d'aménagements cyclables. Les communes et intercommunalités conservent la maîtrise de leur planification et de leur politique foncière, dans le respect des orientations du SCoT.

Le SCoT encourage néanmoins les collectivités à intégrer des liaisons cyclables dans leur stratégie de mobilité et dans les documents d'urbanisme, en cohérence avec les orientations en matière de transition et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces liaisons peuvent s'appuyer sur des emprises foncières disponibles, des acquisitions ou des conventions avec les propriétaires fonciers, en fonction des contextes locaux.

Remarques des PPA

L'État et la MRAe appellent à une mobilité multimodale coordonnée, sans nouvelles grandes infrastructures routières, mieux intégrée à l'urbanisme et à l'habitat. Le Département demande des réserves foncières pour projets routiers et de secours. La Chambre d'agriculture insiste sur la prise en compte des déplacements agricoles. La CCI et la CMA demandent une organisation territoriale optimisée, un recentrage des activités en centralité, et une logistique e-commerce encadrée. La Région Bretagne recommande de renforcer les aires de covoiturage. BPLC demande d'ajuster les règles de stationnement vélo. L'ARS insiste sur une mobilité inclusive et douce. Les SCoT voisins demandent une meilleure connexion des réseaux et la prise en compte d'une halte ferroviaire.

Réponses du maître d'ouvrage

Concernant la demande du département d'Ille-et-Vilaine, cf. réponse du Syndicat mixte « Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics ».

Concernant la remarque de la Chambre d'agriculture, cf. réponse du Syndicat mixte « Réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine » ; « Sur les acquisitions foncières par les collectivités à la suite des opérations de renaturation » ; « Réponse à la remarque de la Chambre d'agriculture (sur la réduction des pollutions) ».

Sur l'avis du Bretagne Porte de Loire Communauté concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Prescription n°112 , il est inscrit l'obligation d'intégrer dans l'ensemble des centralités de l'armature commerciale, hors centres-villes et centres-bourgs, des règles minimales de stationnement vélos. Or,	Le Syndicat mixte : - Clarifiera la prescription n°112 afin de la rendre pleinement applicable. - Propose d'inclure une « forme de souplesse » dans la prescription n°112 comme suit : « <i>Les documents</i>

l'armature commerciale est définie à la prescription n°27 se composant comme ce qui suit : Centre-ville de pôle de niveau 1. Centre-ville de pôle de bassin de niveau 2. Centre-ville ou centre-bourg de pôle secondaire Centre-ville ou centre-bourg de pôle de proximité. Cela revient à dire que l'obligation des stationnement vélos ne s'appliquent pas. Par ailleurs, la prescription étant précise et détaillée et s'affectant par sous-destination relative au projet, il ne permet pas au PLUIH de prévoir une souplesse d'imposition selon les besoins recensés et l'inventaire des capacités de stationnement relevés sur terrain lors du diagnostic du territoire pour chaque commune.	<i>d'urbanisme locaux pourront déroger aux règles minimales de stationnement vélos s'ils démontrent que, selon l'inventaire des capacités de stationnement relevées sur le terrain lors du diagnostic du territoire, le nombre de stationnements vélos est déjà suffisant pour répondre aux besoins. »</i>

Sur l'avis de la Région Bretagne concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
L'ambition du SCoT des Vallons de vilaine de renforcer l'accessibilité à l'offre de covoiturage est partagée par la Région. La Région invite cependant le SCoT a localiser plus finement l'offre existante sur le territoire pour mieux répondre aux enjeux de cette thématique. Il serait intéressant que le SCoT se saisisse de l'étude de « définition de la localisation et du dimensionnement des aires de covoiturage structurantes à l'échelle de l'aire urbaine élargie de Rennes » menée par le contrat de coopération et piloté par Rennes Métropole pour réaliser son état des lieux et décliner les besoins supplémentaires de créations et/ou d'extension des aires de covoiturage et les sites d'implantation pertinents sur l'ensemble du territoire.	Le Syndicat mixte complètera le diagnostic et le DOO en ce sens afin d'intégrer la recommandation.

Sur l'avis du SCoT de Brocéliande concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
L'analyse des flux de mobilité dans le SCoT gagnerait à être complété par l'identification des enjeux de connexions des réseaux de transport entre le territoire des Vallons de Vilaine et celui du Pays de Brocéliande.	Le Syndicat mixte complètera le diagnostic et le DOO du SCoT afin d'intégrer la remarque.

Sur l'avis du SCoT du Pays de Vitré concernant la thématique des mobilités :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Sous-section 1.7.a : « Renforcer l'accessibilité et l'interconnexion des réseaux de transport » du PAS : Il est souhaité l'ajout du terme halte ferroviaire, en sus du terme gare ferroviaire. En effet, Roche aux Fées Communauté travaille actuellement sur le projet de création d'une halte ferroviaire équipée d'une aire de stationnement sur la zone d'activités économique du Bois de Teillay à Brie, zone située à proximité immédiate du territoire des Vallons de Vilaine.	Le Syndicat mixte modifiera le DOO du SCoT afin d'intégrer la remarque.

Questions de la commission d'enquête

- Comment pouvez-vous améliorer la coordination des offres de transport afin de favoriser la multimodalité et une meilleure articulation entre SCoT, du territoire et limitrophes (comme indiqué dans le PAS) ?

Le SCoT des Vallons de Vilaine fixe des orientations visant à renforcer la multimodalité et l'articulation des offres de transport, en cohérence avec les objectifs du PAS et des territoires limitrophes (cf. DOO « Politique de mobilité »).

Le SCoT encourage la création de pôles d'échanges multimodaux, le développement des liaisons cyclables et piétonnes, ainsi que le renforcement des services de transport collectif pour faciliter les correspondances entre les modes de déplacement. Il incite également à la coordination des actions entre les EPCI, le Département et la Région, notamment dans le cadre des schémas régionaux et des plans de mobilité, afin d'assurer la continuité des réseaux et des services à l'échelle interterritoriale.

Cependant, le SCoT, en tant que document de planification stratégique, ne peut pas organiser directement les services de transport mais fournit un cadre permettant aux intercommunalités et aux autorités organisatrices de la mobilité de développer et orientations des solutions.

- Les SIP et les ZAE sont-ils accessibles en transport collectif ou mode actif (mobilité douce) ?

Certains SIP et ZAE des Vallons de Vilaine sont aujourd'hui accessibles en transport collectif et via des liaisons en modes actifs (piétons, vélos) : par exemple Valonia à Guichen, Château Gaillard à Bain-de-Bretagne. D'autres secteurs restent plus difficilement accessibles ou éloignés des réseaux existants : par exemple La Courtinais à Guichen, le Mafay à Bourg-des-Comptes. Le SCoT intègre cet enjeu dans ses orientations en matière de mobilité et de développement économique, en encourageant le renforcement progressif de l'accessibilité multimodale des SIP et ZAE.

Les prescriptions n°14 (mobilité et accessibilité dans les ZAE) et n°34 (qualité environnementale des projets commerciaux de plus de 500 m²) demandent notamment de prévoir l'accès sécurisé par les modes actifs et la proximité d'un arrêt de transport collectif pour les nouveaux projets ou extensions significatives.

L'amélioration de l'accessibilité de ces secteurs relève également des plans de mobilité et des compétences des intercommunalités et du Département.

7. BIODIVERSITE

Le SCoT poursuit deux objectifs structurants, renforcer la biodiversité en améliorant la fonctionnalité écologique du territoire et construire un territoire neutre en carbone et résilient. Les actions à mettre en œuvre concernent notamment la traduction de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs un certain nombre de prescriptions concernent la renaturation et la réduction de l'artificialisation pour restaurer les fonctions écosystémiques (cycle de l'eau, stockage du carbone).

Observation du public

- Observation n°2 registre dématérialisé : l'intervenante demande de préserver toutes les zones humides, la nature en ville (surtout sur le domaine public), d'obliger à la végétalisation lors de toute construction (parking notamment), d'interdire les lumières la nuit si elles n'ont pas d'utilité et de limiter la puissance pour les autres, d'obliger à rejeter les demandes de permis de construire associé à des déboisements inutiles et d'interdire de tailler les haies de mars à août.

Réponses du maître d'ouvrage :

La prescription n°167 du DOO « Protéger les zones humides » indique que :

« Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les objectifs de protection et de reconquête des zones humides, tels que définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vaine en vigueur. Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau, selon la méthode et les délais établis par celui-ci. »

Tout projet susceptible d'impacter les zones humides identifiées dans la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale ou précisées à l'échelle locale est interdit. Cette interdiction vise à préserver ces milieux sensibles de tout aménagement pouvant dégrader leur intégrité physique, leur fonctionnement hydraulique naturel, la biodiversité spécifique des zones humides et leur connexion avec les cours d'eau. »

Plusieurs recommandations et prescriptions vont dans le sens de la préservation et du développement de la nature en ville, ainsi que de la végétalisation des aménagements, dans les limites des compétences du SCoT.

En revanche, certaines mesures évoquées :

- l'interdiction de l'éclairage nocturne,
- le refus systématique de permis de construire associés à des déboisements considérés comme inutiles,
- ou encore l'interdiction de tailler les haies entre mars et août,

ne relèvent pas de la compétence du SCoT. Leur instauration reviendrait à imposer des règles ou procédures qui ne sont pas prévues par le Code de l'urbanisme, ce que la jurisprudence sanctionne régulièrement (voir notamment : CAA Bordeaux, 1^{re} ch., 28 décembre 2017, n° 15BX02851).

Remarques des PPA

L'État appelle à lever l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes, à condition de démontrer leur compatibilité avec les milieux naturels (P210). Il demande de mettre à disposition des collectivités des outils opérationnels pour intégrer dans les plans d'urbanisme les continuités écologiques visant à préserver les zones humides et les bassins naturels (P163 à P165). Il demande par ailleurs que des objectifs chiffrés (ex : linéaire de haies) soient déclinés dans les documents d'urbanisme. La MRAE souligne le manque de données chiffrées sur l'artificialisation des sols et demande que la trame brune soit mieux identifiée et cartographiée. La question du suivi des actions est abordée autour de la construction d'indicateurs évaluables et comparables dans le temps. La Chambre d'agriculture est défavorable à la multiplication des acquisitions foncière par les collectivités. La Région encourage à prescrire davantage la reconquête écologique, la trame noire, et le boisement ciblé et regrette l'absence d'orientations sur les déchets verts. Le Département recommande d'utiliser des données

cartographiques fines (CBNB, corridors régionaux, habitats prioritaires) et propose une meilleure distinction des types de milieux naturels (landes, prairies, forêts). La CLE appelle à traduire la TVB dans les documents d'urbanisme locaux, en s'appuyant sur des sources validées (cartes départementales, inventaires communaux, référentiel bocage).

Sur les objectifs chiffrés (ex : linéaire de haies) :

Le Syndicat mixte modifiera le DOO afin d'intégrer des objectifs chiffrés de reconquête de la biodiversité, notamment :

- Un objectif de gain net linéaire de haies et talus, avec un minimum de 20 km replantés par an ;
- Un objectif de renaturation des espaces dégradés, dont le volume sera défini après concertation avec les intercommunalités.

Par ailleurs, le Syndicat mixte fixe un objectif d'augmentation de la surface forestière du territoire, inscrit à la prescription n°205 du DOO : « Augmenter la surface des forêts », selon les modalités suivantes :

« Les plans climat-air-énergie territoriaux fixent des objectifs chiffrés et des actions en faveur du développement de la surface forestière, correspondant au minimum à la surface agricole utile perdue annuellement entre 2010 et 2020. Les documents d'urbanisme locaux déclinent cet objectif, notamment en prévoyant des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques, en cohérence avec la sous-section "3.2.1 Restaurer la biodiversité". »

Sur la trame brune :

La thématique de la qualité des sols est abordée dans le projet de SCoT au travers de plusieurs prescriptions du DOO, notamment :

- Prescription n°170 : Privilégier l'artificialisation (lorsqu'elle est inévitable) sur les surfaces dont les fonctions écosystémiques sont déjà dégradées ;
- Prescription n°171 : Engager une stratégie écologique territoriale intégrant la renaturation, dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » ;
- Prescription n°172 : S'appuyer sur les services écosystémiques pour orienter l'aménagement du territoire.

Toutefois, le SCoT ne formalise pas de « trame brune » à l'échelle des Vallons de Vilaine. Une telle démarche impliquerait le croisement de plusieurs indicateurs :

- La régulation du cycle de l'eau ;
- La production de biomasse ;
- Le stockage du carbone dans les sols (une cartographie figure d'ailleurs en page 122 du DOO : « Cartographie de l'estimation du stockage carbone dans les sols (en t/ha) par unité typologique de sol – UCS ») ;
- Le potentiel de biodiversité des sols.

Dans un souci d'enrichissement du DOO, le Syndicat mixte propose néanmoins d'y intégrer quatre cartographies complémentaires relatives à la qualité des sols :

- Une cartographie de la capacité d'échange cationique (cmol/kg) ;
- Une cartographie des propriétés hydriques des sols (drainage – UCS) ;
- Une cartographie de l'aléa érosion ;

- Une cartographie du pH (acidité des sols).

L'ensemble de ces données proviendra du Référentiel Régional Pédologique de Bretagne. Cela étant, le Syndicat mixte n'envisage pas, d'ici l'approbation du SCoT, de produire une cartographie unique de la « trame brune », et ce pour plusieurs raisons :

- L'échelle des données mobilisées (généralement du 1/250 000) reste trop globale pour permettre un croisement pertinent des indicateurs à l'échelle des documents d'urbanisme locaux ;
- La production de cartographies plus précises nécessiterait des analyses de terrain (notamment en laboratoire), aux coûts élevés, ce qui relève plutôt d'une mise en œuvre opérationnelle à l'échelle de projets urbains.

Enfin, le Syndicat mixte rappelle qu'à ce jour, la définition d'une « trame brune » dans les SCoT n'est ni exigée par les textes réglementaires en vigueur (Code de l'urbanisme, Code de l'environnement, etc.), ni imposée par la jurisprudence.

Sur les acquisitions foncières par les collectivités à la suite des opérations de renaturation :

Rappel de la remarque de la Chambre d'agriculture :

« Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation : Cette recommandation incite les collectivités à acquérir ou établir des emplacements réservés sur les espaces dédiés à la renaturation. A défaut d'acquisition, à mettre en œuvre des ORE, baux environnementaux ou baux emphytéotiques. Comment établir des baux sans être propriétaire du foncier ? La Chambre d'agriculture est défavorable à cette recommandation et à la multiplication des acquisitions foncières par les collectivités. »

Réponse du Syndicat mixte :

Le Syndicat mixte prend note de la remarque de la Chambre d'agriculture, tout en précisant que c'est bien pour cela que la « Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation » indique : *« Dans la mesure du possible, les collectivités sont encouragées à réaliser des acquisitions foncières des espaces dédiés à la renaturation. À cette fin, elles peuvent exercer leur droit de préemption ou établir des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques. »*

En cas d'impossibilité d'acquérir le foncier, les collectivités sont incitées à mettre en œuvre des outils de sécurisation des espaces de renaturation sans acquisition, notamment par le biais d'obligations réelles environnementales (ORE), de baux ruraux environnementaux et de baux emphytéotiques.

Par exemple, un ORE peut être établi entre le propriétaire d'un bien foncier et une collectivité publique (État, collectivité locale...), un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (association, fondation...), notamment si une collectivité a, pour tout ou partie, financé une opération de renaturation.

Il semble d'autant plus logique de garantir la pérennité de ces opérations, notamment lorsque ce sont des fonds publics qui les financent.

Sur l'avis de la région Bretagne concernant la thématique de la biodiversité :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
La cartographie de la synthèse de la trame verte et bleue (p.95) présente un écart de niveau de précisions du	Effectivement, un écart de précision est observable entre les cartographies de trame verte et bleue (TVB) des deux

réseau écologique entre les deux intercommunalités. Elle ne rend pas suffisamment compte des enjeux thématiques et sectoriels de restauration des corridors écologiques notamment sur le Sud-Est du territoire (Bretagne Porte de Loire Communauté). Il serait pertinent de s'asseoir sur le niveau de finesse de la méthode retenue sur le Nord-ouest du territoire (Vallons de Haute Bretagne communauté).	intercommunalités couvertes par le SCoT, notamment sur le territoire de Bretagne Porte de Loire Communauté. Le Syndicat mixte prendra en compte cette observation et s'engage à étudier, en lien avec les intercommunalités concernées, les modalités permettant de : - Harmoniser le niveau de précision cartographique, afin de garantir une cohérence d'ensemble du réseau écologique à l'échelle du territoire du SCoT ; - Améliorer la lisibilité et la cohérence des légendes cartographiques, y compris en travaillant à une meilleure résolution des supports graphiques.
La Région souligne que les orientations et prescriptions du SCoT sont de nature à garantir la protection de la biodiversité : en effet, aucune construction n'est autorisée dans les réservoirs écologiques et les documents d'urbanisme préservent les trames verte et bleue. La Région invite néanmoins le SCoT à affirmer davantage sa stratégie écologique territoriale, notamment en matière de reconquête (restauration des milieux naturels et des corridors écologiques, renaturation...).	Le Syndicat mixte identifie, dans son projet de SCoT, plusieurs typologies de secteurs à renaturer, notamment dans la sous-section 3.2.3 « Restaurer la biodiversité » du DOO. Cette stratégie se traduit par l'identification de corridors écologiques à restaurer, figurant dans la cartographie de synthèse de la trame verte et bleue (TVB). En cohérence avec la remarque formulée par la Région Bretagne, le Syndicat mixte propose d'affiner l'identification géographique des secteurs à renaturer dans cette cartographie, afin d'améliorer la lisibilité et la précision des enjeux écologiques. Cette évolution permettra également de mieux répondre aux dispositions des articles L. 141-10 (2°) et R. 141-6 du Code de l'urbanisme, relatifs à l'identification des « espaces et sites à protéger ».
Le projet stratégique du SCoT des Vallons de vilaine intègre des objectifs et des orientations en matière de connexions écologiques, de préservation des espaces boisés et d'intégration de la nature en ville. La Région invite le SCoT à une identification plus précise des secteurs à forts enjeux. Le Document d'orientation et d'objectifs présente un panel d'outils intéressant permettant de préserver et développer le reboisement des espaces agro-naturels et d'accroître la végétalisation des espaces urbains. Pour répondre aux enjeux de la nature en ville, la Région sera attentive aux mesures mises en	Le Syndicat mixte identifiera plus finement les secteurs à fort enjeu en matière de connexions écologiques, de préservation des espaces boisés et d'intégration de la nature en ville.

œuvre pour conserver la capacité d'accueil de la faune (Recommandation n°165 « accueillir la biodiversité dans le bâti »).	
La Région partage les orientations du SCoT en matière d'économie circulaire de matériaux et de prévision de réserves foncières nécessaires pour la valorisation des déchets des ménages et des entreprises. En revanche, elle regrette le manque d'éléments relatifs aux déchets verts alors qu'au regard des spécificités paysagères du territoire, le SCoT démontrant une ambition forte de reboisement et végétalisation des espaces urbains.	Sur la question des déchets verts, une concertation a été organisée avec le SMICTOM du Pays des Vallons de Vilaine. Initialement, il avait été envisagé d'orienter le projet de SCoT vers un arrêt du traitement des déchets verts pour les particuliers (un peu sur le modèle de Rennes Métropole). Cependant, les échanges avec le SMICTOM ont mis en lumière une stratégie territoriale établie depuis plusieurs décennies, consistant à collecter les déchets verts des particuliers pour les valoriser sous forme de compost. Ce compost est ensuite revendu à des professionnels du secteur agricole. La plateforme de compostage de déchets de Guignen est actuellement dédiée à cela. Cette stratégie locale de valorisation des déchets verts par compostage constitue un levier cohérent avec les ambitions du SCoT en matière d'économie circulaire. Elle permet de boucler localement les cycles de matière organique, tout en contribuant à l'enrichissement des sols, y compris dans les projets de reboisement et de végétalisation des espaces urbains. Il ne semble donc pas y avoir de contradiction entre la gestion actuelle des déchets verts et les objectifs portés par le SCoT, mais plutôt une complémentarité.

Sur l'avis du Département d'Ille-et-Vilaine concernant la thématique de la biodiversité :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLEMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
La trame bleue : L'état des lieux est imprécis. Il pourrait être complété par des données chiffrées concernant les surfaces et linéaires concernés. Il pourrait également faire état des actions déjà engagées en faveur de la restauration des cours d'eau et zones humides.	De manière générale, le diagnostic de la Trame Verte et Bleue (TVB) ne nous semble pas « imprécis », au regard de la méthodologie qui a été déployée pour sa réalisation (cf. Pièce 7b : Annexes à la justification des choix – méthodologie employée pour élaborer la TVB). Cette démarche repose sur des sources scientifiques, une analyse fine des continuités écologiques et des échanges avec les acteurs du territoire. En revanche, et en cohérence avec les observations formulées dans les précédents avis, il conviendrait de compléter l'état des lieux spécifique à Bretagne Porte de Loire Communauté. Le Syndicat mixte propose d'engager ce travail de consolidation avant l'approbation du document. Concernant les actions de restauration déjà engagées, leur recensement exhaustif demeure difficile à ce stade, en raison d'une absence de données centralisées et d'un manque de référencement

	formel de ces actions, souvent portées localement ou à une échelle opérationnelle différente. Dans cette perspective, le Syndicat mixte propose de prendre attache avec le Département afin de d'établir une méthodologie de recensement permettant d'identifier les sources de données pertinentes, de structurer leur collecte, et ainsi de mieux valoriser les actions de renaturation déjà conduites sur le territoire.
La trame verte : L'état des lieux de la trame verte peut être complété avec les outils cartographiques suivants : - La cartographie des grands de types de végétation (CBNB), - Les trames mammifères dont les chiroptères (GMB), - Les corridors régionaux du Schéma régional de cohérence écologique sur le territoire de Vallons de Vilaine. - Il est proposé de faire une distinction entre terres labourables et prairies. Les complexes prairiaux existants sont, en effet, des réservoirs de biodiversité et un habitat prioritaire d'intervention de la politique ENS du Département. - Les landes sont, tout particulièrement sur ce territoire, des réservoirs de biodiversité. A ce titre, il est proposé d'inclure les noyaux relictuels de landes dans les zonages environnementaux identifiés comme réservoirs de biodiversité - L'état des lieux des espaces boisés est partiel. Il peut être complété par une distinction des forêts publiques et privées ; puis, par une distinction des forêts de feuillus et de résineux afin de permettre d'analyser la qualité des forêts en tant qu'habitat biologique et corridor.	Le Syndicat mixte complètera l'état des lieux de la trame verte et bleue avec les données proposées par le département d'Ille-et-Vilaine.
La trame bâtie : 1/ Les énergies renouvelables: Le Projet d'aménagement stratégique (PAS) ambitionne « d'accroître la production d'énergie renouvelable » en favorisant « une intégration harmonieuse des unités	Le Syndicat mixte précise : - Que le projet de SCoT interdit déjà l'implantation des infrastructures ENR les Espaces naturels sensibles, et plus largement dans les milieux remarquables (Cf. Prescription n°154 : Renforcer la prise en compte des enjeux de protection de la biodiversité dans les projets d'infrastructures énergétiques : « Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les réservoirs et corridors de

de production d'énergie renouvelable dans les sites, les milieux naturels et les paysages ». La production d'une énergie décarbonée et renouvelable est un impératif, il est toutefois demandé que ces infrastructures ne soient pas implantées dans les Espaces naturels sensibles, et plus largement dans les milieux remarquables - identifiés dans les études TVB de Bretagne Porte de Loire Communauté et de Vallons de Haute Bretagne Communauté, l'étude Landes du Département. En effet, l'implantation de ces infrastructures induit la destruction directe d'habitats biologiques. Par ailleurs, il est proposé de mesurer l'impact des futurs parcs éoliens au regard des suivis mortalité des chiroptères. 2 / La faune anthropophile : La recommandation n°156 intitulée « Accueillir la biodiversité dans le bâti » concerne prioritairement les chiroptères. Il est proposé de compléter le diagnostic avant travaux par la réalisation d'un inventaire de la présence des chauves-souris dans les bâtis et de promouvoir l'intégration de gîtes ou nichoirs dans les murs ou en toiture en phase d'études.	biodiversité identifiés par la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale. ». - Qu'il complètera la prescription n°154 avec l'observation du département d'Ille-et-Vilaine concernant la mesure des impacts des futurs parcs éoliens au regard des suivis mortalité des chiroptères. - Qu'il complètera la recommandation n°156 avec les observations du département d'Ille-et-Vilaine.

Sur l'avis de la CLE du SAGE Vilaine concernant la thématique de la biodiversité :

Le Syndicat mixte intégrera l'ensemble des demandes de la CLE du SAGE Vilaine sur la carte de synthèse de la Trame verte et bleue (TVB).

Questions de la commission d'enquête

- Quels indicateurs seront intégrés dans le tableau de bord du futur observatoire concernant les objectifs de protection et de renforcement de la biodiversité sur le territoire ?

Voici la liste des indicateurs déjà prévus par le SCoT dans l'évaluation environnementale (page 96) :

- Part des espaces protégés dans les documents d'urbanisme
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional

- Fréquence de suivi : 3 ans
- Nombre et localisation des actions et mesures de restauration / renaturation, notamment ceux favorisant les continuités écologiques
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Surfaces et localisation des espaces dédiés au corridors écologiques
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Linéaire protégé des cours d'eau et zones humides dans les documents d'urbanisme
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; EPTB ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Analyse du niveau de pression (et de son évolution) anthropique exercée sur les continuités écologiques
 - Source : SMVV ; EPTB
 - Fréquence de suivi : 6 ans

En plus de ces derniers, le Syndicat mixte propose d'ajouter l'indicateur suivant :

- Densité bocagère
 - Source : Baro Territoires (AUDIAR)
 - Fréquence de suivi : 1 an
- Quels accompagnements et outils seront mis à la disposition des communes, pour identifier les enjeux écologiques afin de faciliter leur prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme ?

L'identification et la prise en compte des enjeux écologiques dans les documents d'urbanisme locaux seront accompagnées par le Syndicat mixte dans le cadre du programme d'actions : « Accompagner la mise en œuvre de la stratégie locale de préservation et de reconquête de la biodiversité (notamment la renaturation) » (page 11).

Cet accompagnement se traduira par :

- Un appui technique du Syndicat mixte auprès des communes et intercommunalités, notamment lors des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme, dans le cadre de son rôle de personne publique associée (PPA) ;
- Des temps de sensibilisation ciblés à destination des élus et des techniciens, organisés localement, afin de faciliter l'appropriation des objectifs et outils portés par le SCoT ;
- La mise en place d'un observatoire de la biodiversité, en partenariat avec l'AUDIAR, reposant sur l'outil Barro'Territoires.
- Que répondez-vous à la demande de l'État, qui semble être contradictoire avec les remarques de la MRAe, du département et de la CLE du SAGE, « d'assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du SCoT si les documents d'urbanisme apportent la démonstration de la compatibilité des implantations avec la vocation de la zone, ainsi que l'absence d'incidence notable sur l'environnement » ? (cf Point 8)

La demande de l'État vise à introduire une dérogation à l'interdiction d'implantation des installations photovoltaïques au sol et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques de la TVB, à condition que les documents d'urbanisme démontrent leur compatibilité avec la vocation écologique des zones concernées et l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

Toutefois, cette position est en contradiction avec les avis exprimés par plusieurs PPA (MRAe, Département et CLE du SAGE Vilaine).

En l'état, le projet de SCoT prévoit une interdiction de principe des installations photovoltaïques au sol et éoliennes dans les réservoirs et corridors écologiques identifiés dans la TVB, afin de garantir la cohérence avec les objectifs de reconquête de la biodiversité.

Le Syndicat mixte considère que la prise en compte de la demande de l'État créerait une insécurité juridique et technique, et affaiblirait la portée des protections mises en place au titre de l'article L. 141-10 du Code de l'urbanisme relatif aux « espaces à protéger ».

8 . GESTION DE L'EAU

Le SCoT propose une stratégie globale pour une gestion durable de l'eau face aux défis du changement climatique et de la croissance démographique. Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) incluent des mesures renforcées de protection de la ressource en eau, visant à réduire la consommation (- 20 % par habitant d'ici 2050) permettant d'amortir une augmentation prévue de la population. Cet objectif passe par la mise en œuvre de prescriptions visant à améliorer la qualité des masses d'eau, de respecter les capacités épuratoires et les cycles de l'eau...

Observation du public

- Observation n°1 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté : l'intervenant constate que la définition "obstacle à l'écoulement" est toujours retenue. À son avis il s'agit d'une idiotie car ceci engendre la diminution des réserves en eau alors que les grandes réserves en eau sont superficielles.

Le Syndicat mixte n'envisage pas de revoir cette définition pour le moment, au regard des avis PPA.

Remarques des PPA

La CLE du SAGE Vilaine demande de compléter ou de renforcer certaines prescriptions du SCoT : conditionner l'urbanisation à la capacité réelle des systèmes d'assainissement (P190) ; intégrer l'adéquation entre ressources et besoins en eau potable dans les documents d'urbanisme (P192) ; encadrer l'imperméabilisation des sols en fixant des coefficients maximums dans les PLU/PLUi (P200) ; renforcer les mesures de réduction des pollutions agricoles, en lien avec le plan national Ecophyto 2030 ; élaborer des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales, en cohérence avec les objectifs du SAGE (P201).

L'État émet des réserves sur les points suivants : nécessité d'un suivi différencié de la consommation d'eau par type d'usager via des indicateurs adaptés (P193) ; demande d'une mise en œuvre concrète des prescriptions P193 et P195 à travers des OAP imposant des obligations aux porteurs de projets ; appel à une justification technique de la capacité des réseaux de collecte et des milieux récepteurs à absorber l'urbanisation, en tenant compte de l'impact du changement climatique sur les étiages (référence QMNA5 -10 %) ; importance d'un phasage de l'urbanisation en cohérence avec les travaux d'assainissement à venir (P191).

La MRAE alerte sur le fait que 30 % des stations d'épuration sont non conformes ; conditionne toute nouvelle urbanisation à l'élaboration préalable de schémas d'assainissement (P198).

La Chambre d'agriculture considère que la réduction des intrants agricoles ne relève pas des PCAET et demande que cette question soit traitée dans d'autres dispositifs.

L'ARS souhaite une meilleure prise en compte des eaux non conventionnelles dans les stratégies territoriales.

La Région pointe des incohérences entre la production et la réduction de la consommation d'eau potable, et demande une cartographie des secteurs fragiles en matière de distribution d'eau.

Réponse à l'avis de la CLE du SAGE Vilaine :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Prescription n°190 : Structurer le développement urbain en fonction des capacités des systèmes d'assainissement Il faudrait préciser la rédaction de la façon suivante en ajoutant : « Dans les PLU/PLUi, l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la capacité réelle des systèmes d'assainissement vis-à-vis des perspectives de développement envisagées. »	Le Syndicat mixte modifiera la prescription en ce sens afin d'intégrer pleinement la demande.
Prescription n°192 : Intégration des études hydrologiques et de gestion des ressources en eau dans les documents d'urbanisme Le territoire est concerné par les bassins suivants, identifiés par la CLE comme prioritaires pour réaliser des études Hydrologie-Milieus-Usages-Climat : Semnon et Chère (en cours de réalisation) ; Aff, Seiche, Meu (prévues). Ces études seront effectivement à prendre en compte par les documents d'urbanisme, comme le prévoit cette prescription. Au regard du projet de futur SAGE (non validé)¹, il est suggéré de modifier le 2ème paragraphe de la façon suivante : « Les documents d'urbanisme locaux doivent vérifier l'adéquation entre les besoins actuels et futurs en AEP de leur territoire et les ressources disponibles. »	Le Syndicat mixte modifiera la prescription en ce sens afin d'intégrer pleinement la demande.
Prescription n°200 : Perméabilité des surfaces non bâties et désimperméabilisation Cette prescription mériterait d'être précisée, notamment en demandant aux documents d'urbanisme de fixer un coefficient d'imperméabilisation maximum accepta	La rédaction actuelle de la prescription vise à poser un cadre général et incitatif pour favoriser la perméabilité des sols et promouvoir les démarches de désimperméabilisation, tout en tenant compte des spécificités techniques et contextuelles propres à chaque opération d'aménagement. L'objectif est de maximiser l'infiltration naturelle des eaux pluviales, de réduire les phénomènes de ruissellement et de contribuer à la résilience du territoire face aux aléas climatiques. Toutefois, le Syndicat mixte reconnaît l'intérêt d'une déclinaison plus opérationnelle à l'échelle locale. C'est pourquoi il intégrera dans la prescription une précision invitant les documents d'urbanisme à fixer, lorsque cela est pertinent et techniquement justifié, des seuils ou coefficients d'imperméabilisation maximum par secteur ou zone, en fonction des enjeux liés à l'eau, aux sols et à la morphologie urbaine.

Prescription n°149 : Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole Il faudrait compléter « en cohérence avec le plan écophyto 2030 et le programme d'actions régional Directives Nitrates »	Le Syndicat mixte modifiera la prescription en ce sens afin d'intégrer pleinement la demande.
Prescription n°201 : Elaborer des schémas directeurs des eaux pluviales Le SAGE en vigueur (SAGE de 2015) demande également la réalisation de schémas directeurs des eaux pluviales pour les communes de Crevin et de Bruz. Pour information, le projet de futur SAGE (non validé) prévoit une disposition avec rapport de compatibilité demandant la réalisation de zonage d'assainissement permettant de distinguer plusieurs zones d'assainissement pluvial selon le débit d'infiltration possible et souhaité en fonction du type de sol. Ce zonage permet notamment de définir des mesures spatialisées préventives (par exemple, infiltrer à la source) et, si nécessaire, curatives (par exemple, collecte et stockage des eaux pluviales). Ce projet de disposition précise qu'en complément, les communes et leurs groupements sont encouragés à élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales.	Le Syndicat mixte propose d'intégrer, dans le cadre du SCoT, les futures dispositions du projet de SAGE afin d'anticiper et de renforcer les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales. Il est précisé que la commune de Bruz ne fait pas partie du périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine, mais de celui du SCoT du Pays de Rennes.

Réponse à l'avis de l'État sur la thématique de l'eau :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Demande 21 : P195, préciser que le porteur de projet public ou privé « consommateur » doit apporter la démonstration des efforts réalisés pour une gestion économe et résiliente de l'eau et que son projet ne vient pas mettre en péril la ressource en eau sur le long terme, en cohérence avec la P193.	La demande de l'État tend à « créer » une procédure ou une exigence qui n'est pas prévue par le Code l'urbanisme, ce que la jurisprudence censure régulièrement (voir par exemple CAA Bordeaux, 1 ^{re} ch. - formation à 3, 28 déc. 2017, n° 15BX02851). Le Syndicat mixte propose d'intégrer la demande de l'État avec une rédaction plus souple ou en recommandation plutôt que prescription.
Demande 20 : décliner dans les OAP thématiques ou sectorielles « Ressource en eau » la liste des actions évoquées dans la P193.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 23 : P190, préciser « système d'assainissement collectif ». Au-delà d'analyser la capacité des réseaux de collecte, les projets de développement urbain doivent justifier des capacités des réseaux de collecte à les accueillir. La justification de la capacité des milieux récepteurs à accepter les développements urbains envisagés doit être effectuée en tenant compte des effets du changement climatique sur ces	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

milieux (en prenant à minima comme hypothèse une baisse de 10 % du QMNA5 pour tenir compte de la baisse des débits d'étiage des cours d'eau).	
Demande 24 : P191, parler plutôt de non acceptabilité des rejets complémentaires dans les milieux récepteurs plutôt que de « non-corrélation », et compléter en ajoutant à la « capacité épuratoire insuffisante » la « capacité de collecte insuffisante », et préciser que le phasage des ouvertures à l'urbanisation (détermination du calendrier prévu au sein des OAP sectorielles) doit être mis en cohérence avec le calendrier de travaux d'amélioration des systèmes d'assainissement collectif (issu préférentiellement du schéma directeur d'assainissement validé) permettant l'accueil du projet d'aménagement.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

Réponse à l'avis de la MRAe sur la thématique de l'eau :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Le SCoT conditionne l'urbanisation aux capacités des systèmes d'assainissement et à l'acceptabilité du milieu récepteur. Cette mesure pertinente permet de préserver les milieux aquatiques. L'Ae recommande, au vu des dysfonctionnements identifiés, de prescrire également l'élaboration de schémas directeurs d'assainissement des eaux usées.	Le Syndicat mixte intégrera cette recommandation en concertation avec les intercommunalités.

Réponse à la remarque de la Chambre d'agriculture :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Prescription n°149 : Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole : Le PCAET prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions : la réduction des émissions de GES ; l'adaptation au changement climatique ; la sobriété énergétique ; la qualité de l'air ; le développement des énergies renouvelables. Ainsi, la réduction de l'utilisation des intrants de synthèse en milieu agricole (prescription 149) ne relève ni du PCAET, ni de la planification. Cette prescription est à supprimer, l'objectif poursuivi étant déjà engagé par d'autres politiques et programmes.	Les PCAET peuvent inclure des objectifs ou des hypothèses concernant la réduction des intrants de synthèse, comme cela est le cas pour ceux de BPLC et VHBC. Le projet de SCoT actuel se contente de rappeler la réglementation existante, sans ajouter de nouvelles obligations sur ce sujet. Par ailleurs, l'avis de la Chambre d'agriculture semble contradictoire avec celui de la CLE du SAGE Vilaine. Le Syndicat mixte propose de retenir la proposition de cette dernière, comme indiqué dans la réponse précédemment apportée par le Syndicat mixte.

Réponse à la remarque de l'ARS :

Le Syndicat mixte améliorera la prise en compte des eaux non conventionnelles dans le projet de SCoT, en lien avec les autres remarques des PPA.

Réponse à la remarque de la Région Bretagne :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
La Région souligne le travail évaluatif mené par le SCoT sur la ressource en eau. La vision stratégique d'un développement compatible et conditionné avec la disponibilité de la ressource en eau (sa dépendance vis-à-vis d'autres territoires, sa nécessaire réduction des consommations domestiques et industrielles, l'amélioration des performances du réseau et la valorisation des ressources alternatives) répond aux défis de la Bretagne. Certaines données chiffrées laissent néanmoins apparaître des incohérences notamment sur la production d'eau potable et l'ambition de réduction de la consommation d'eau potable. La Région invite le SCoT à cartographier les secteurs les plus fragiles en termes de schémas de distribution ; les captages existants, les réserves, les retenues d'eau et le rendement du réseau étant donnée la dépendance forte du territoire à la ressource en eau (2,5M m3 produits sur le territoire pour un besoin de 7,9M m3) Enfin, une attention particulière (vigilance) serait nécessaire sur le champ de la REUT (approche globale) en s'attachant prioritairement aux décisions permettant de conserver un bénéfice global au bon fonctionnement du milieu naturel (qualitatif/quantitatif). Ainsi, la prescription n°193 pourrait évoluer de la manière suivante : « Etudier la faisabilité de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) notamment pour les usages industriels, en priorisant exclusivement des décisions permettant de conserver un bénéfice global au bon fonctionnement du milieu naturel (quantitatif/qualitatif) ».	Le Syndicat mixte propose, afin de tenir compte de la remarque de la région Bretagne et des autres avis PPA sur la question de la ressource en eau, de réaliser une cartographie de synthèse « Ressource en eau » qui intégrerait les éléments demandés par la région. Sur la question des données chiffrées, le Syndicat mixte précise que plusieurs réunions de concertation avec les syndicats mixtes de production et de distribution d'eau potable ont été réalisées pour rédiger le projet de DOO. Il est ressorti de ces réunions : - La difficulté d'extraire des données chiffrées précises pour le seul territoire des Vallons de Vilaine, les syndicats mixtes d'eau n'ayant pas les mêmes périmètres que le SCoT des Vallons de Vilaine. - La nécessité de s'inscrire pleinement dans la stratégie départementale sur la ressource en eau. C'est pour cela que le projet de SCoT s'appuie entièrement sur les données et recommandations du Schéma départemental d'alimentation en eau potable. Le Syndicat mixte corrigera les coquilles identifiées par la région et étudiera la manière d'aller plus loin dans le travail évaluatif sur la ressource en eau.

Questions de la commission d'enquête

- Etes-vous en capacité d'identifier les besoins en ressources en eau, par bassins de vie, pôles structurants, communes et identifier les secteurs fragiles ?

Actuellement, le Syndicat mixte est en mesure **d'estimer** les besoins moyens en ressource en eau par habitant, sur la base des données du Schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille-et-Vilaine :

<https://eau35.fr/le-nouveau-schema-departemental-dalimentation-en-eau-potable-dille-et-vilaine-sdaep-35/>

Il est donc possible de réaliser des estimations à l'échelle des bassins de vie, des pôles structurants ou des communes.

En revanche, il ne nous est pas encore possible, à ce stade, d'obtenir des données localisées par typologie de consommateurs (agriculture, industrie, habitat, etc.).

Toutefois, dans le cadre du Plan breton de résilience pour l'eau (https://www.bretagne.bzh/app/uploads/Plan_Resilience_ABE_240516.pdf), il sera prochainement possible d'identifier plus finement les niveaux de consommation, et donc d'estimer plus précisément les besoins en ressource en eau, grâce aux données produites par l'Observatoire de l'environnement en Bretagne. Celles-ci devraient être disponibles dans quelques mois, a minima à l'échelle des EPCI, et potentiellement à celle des SCoT bretons : <https://bretagne-environnement.fr/outils-pour-les-territoires>

Concernant l'identification des secteurs fragiles, celle-ci pourra être réalisée par bassin versant à l'issue de la publication des études HMUC. Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine participe à l'élaboration de l'étude sur le bassin du Semnon. Les autres études HMUC des bassins du territoire seront réalisées par la suite par le SAGE Eaux et Vilaine. Le Syndicat mixte s'appuiera sur ces études pour déterminer les secteurs fragiles relevant du périmètre du SCoT.

- De quelle manière comptez-vous associer à vos actions, les acteurs clés de la ressource en eau potable (syndicats des eaux, InterSCoT) ?

Concernant les syndicats des eaux, leur association se fera par l'organisation de réunions régulières avec eux, ainsi que par leur implication dans l'élaboration des avis que le Syndicat mixte rendra sur les documents d'urbanisme locaux.

Concernant l'InterSCoT, les recommandations de la publication « Pour une meilleure prise en compte de l'eau dans l'aménagement du territoire et la planification » (<https://www.audiar.org/publication/cooperations-territoriales/intercot/intercot-pour-une-meilleure-prise-en-compte-de-leau-dans-lamenagement-du-territoire-et-la-planification/>) seront intégrées dans le SCoT afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle interterritoriale.

- Quelles seraient les conséquences d'une non-diminution significative de la consommation en eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels du territoire ?

En cas de non-diminution significative des consommations d'eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels, le bilan du SCoT réalisé au plus tard six ans après son approbation pourrait constater un écart aux objectifs fixés.

Dans ce cas, une procédure d'évolution du SCoT devra être engagée, conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, afin de corriger ces écarts et de garantir la compatibilité du document avec les enjeux de gestion de la ressource en eau.

- Comment allez-vous proposer des actions mobilisatrices et incitatives en direction des trois cibles identifiées ?

Les actions mobilisatrices et incitatives à destination des particuliers, des collectivités et des professionnels seront portées dans le cadre du programme d'actions annexé au SCoT.

Ces actions s'appuieront sur les ressources internes du Syndicat mixte et, le cas échéant, sur des conventionnements avec les intercommunalités et les syndicats d'eau potable afin d'assurer une mise en œuvre réaliste.

Elles prendront la forme :

- D'actions de sensibilisation et de formation ;

- D'un appui technique aux démarches locales (urbanisme, gestion de la ressource, sobriété) ;
 - Et d'un dispositif de suivi et d'observation permettant d'évaluer les effets des politiques menées et d'engager, si nécessaire, des ajustements.
- Une fois le SCOT approuvé, comment procéderez-vous pour faire évoluer les prescriptions et recommandations en fonction des programmes ou plans à venir (Sage des Vallons de Vilaine, Inter Scot départemental), impactant la gestion des masses d'eau sur le territoire ?

Après approbation du SCoT, toute évolution des prescriptions et recommandations liées au SAGE ou à l'Inter-SCoT départemental, impactant la gestion des masses d'eau, ne pourra intervenir que par une procédure de mise en compatibilité, de modification ou de révision du SCoT, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

- Comment allez-vous vous assurer de la mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif qui accompagneront le développement démographique et seront préalables aux opérations d'aménagements de logements en renouvellement ou en extension ?

La mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif, qui accompagneront le développement démographique et précéderont les opérations d'aménagement, sera assurée par les services d'assainissement des deux EPCI du territoire.

Toutefois, le Syndicat mixte suivra de près cette démarche, notamment à travers les avis qu'il pourra formuler sur les documents d'urbanisme locaux, afin d'accompagner et de soutenir la cohérence des projets d'aménagement avec les enjeux d'assainissement du SCoT.

- Le territoire étant en tension sur la ressource en eau, des outils ou actions autres que ceux mentionnés dans le DOO seraient-ils mobilisables (ex : zones d'actions renforcées) ?

Il serait effectivement possible d'intégrer dans le projet de SCoT les Zones d'actions renforcées (ZAR) identifiées à l'échelle régionale, telles que présentées sur la cartographie suivante : <https://bretagne-environnement.fr/carte/zones-dactions-renforcees-zar>

Cela étant dit, à ce jour, il semble qu'aucune commune du périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine ne soit concernée par ces ZAR. Des outils complémentaires pourront néanmoins être mobilisés si la situation sur la ressource en eau l'exige.

9 . LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE

Le SCoT engage le territoire dans une transition énergétique visant la neutralité carbone d'ici 2050, avec des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables et de prévention des risques naturels et technologiques. Ces mesures répondent aux enjeux climatiques et de résilience, tout en s'inscrivant dans les orientations nationales et régionales de la Stratégie nationale bas carbone.

Observation du public

- Observation n°6 du registre dématérialisé : l'intervenante demande une révision à la baisse des objectifs de production d'énergie éolienne sur la base des arguments suivants, étayés par 7 documents annexés à son observation :

- ✓ Un refus massif de la population vis-à-vis du déploiement éolien sur le territoire de BPLC (PV du CC de BPLC 21 mai 2024, débat sur les Zones d'accélération des EnR)
- ✓ Le rejet d'un projet éolien de BPLC pour la protection des habitants (PV du CC 22 avril 2025, motion sur l'éolien)
- ✓ Un avis négatif rendu en 2010 par l'ABF pour le projet éolien de La Lande du Haut Bout à Grand-Fougeray (covisibilité avec d'autres parcs et mitage industriel portent atteinte au caractère du paysage)
- ✓ La non-prise en compte de 21 parcs pour 107 éoliennes, situés dans le nord de la Loire Atlantique (arrêt de refus du préfet de la Loire Atlantique confirmé par la CAA de Nantes en 2021 de la demande de Parc éolien de 6 mâts PRES GANNES SAS pour atteinte à l'intérêt des paysages, au cadre de vie des habitants par effet de saturation paysagère et d'encerclement, prégnance importante depuis de nombreux points de vue, présence de mégalithes, d'Espaces naturels sensibles, absence de données sur les chiroptères)
- ✓ La nécessité de revoir la cartographie du potentiel de développement des énergies renouvelables.

Elle demande en outre de tenir compte de ses observations faites sur le PCAET le 15/07/2024 (pièce jointe à son observation).

Le SCoT des Vallons de Vilaine, dans son DOO (prescription n°208), ne fixe aucun objectif spécifique dédié à la filière éolienne. Les objectifs de production d'énergie renouvelable sont exprimés de manière globale, par type de production, selon quatre catégories :

- ENR électriques – unités collectives : éolien, photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme, hydraulique
- ENR électriques – unités individuelles : photovoltaïque en toiture, ombrières, trackers
- ENR thermiques – unités collectives : réseaux de chaleur (RC), méthanisation
- ENR thermiques – unités individuelles : solaire thermique, géothermie, bois énergie individuel

Le DOO n'établit donc pas d'objectif chiffré propre à l'éolien.

Remarques des PPA

Les PPA ont commenté les orientations proposées soulevant des attentes en matière de cohérence, de territorialisation des objectifs et de mise en œuvre opérationnelle. Les principales réserves portent sur la prescription 154 interdisant les EnR en trame verte et bleue (TVB) jugée trop restrictive par l'Etat, le manque d'objectifs chiffrés par filière (solaire, éolien, méthanisation), l'absence de stratégie claire de financement et de partenariat notamment avec les filières agricoles pour l'agrivoltaïsme ou la méthanisation, l'absence d'évaluation sur le risque de cumul d'impacts visuels et écologique que des parcs éoliens. Si la sobriété énergétique est abordée, sa déclinaison opérationnelle est jugée insuffisante.

Sur l'absence d'objectifs chiffrés par filière (solaire, éolien, méthanisation) :

Cela résulte d'un choix de cohérence avec le PCAET de VHBC, validé par le Préfet, qui repose sur une identification par grandes typologies plutôt que par filière. Ce point ayant déjà fait l'objet de débats lors de l'élaboration du PCAET, il n'a pas été souhaité de le rouvrir lors de la révision du SCoT.

Sur l'absence de stratégie de financement ou de partenariat (agrivoltaïsme, méthanisation) :

Le SCoT n'a pas vocation à définir ces éléments opérationnels. Ce rôle revient aux intercommunalités, aux communes et à l'Agence de l'énergie et du climat des Vallons de Vilaine.

Le SCoT fixe les grandes orientations en matière de planification énergétique, à charge pour les PCAET et les collectivités de les décliner. D'autant que le SCoT des Vallons de Vilaine n'a pas le statut de SCoT-AEC.

Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous apporter des précisions sur les potentiels EnR en zones artificialisées (localisation, superficies mobilisables, cartographie) pour chaque type d'EnR ?

La prescription n°209 du DOO identifie les espaces artificialisés comme des secteurs à privilégier pour les EnR :

- Sites industriels (en activité ou non)
- Zones d'activités économiques
- Parkings
- Toitures de bâtiments
- Carrières
- Friches industrielles
- Anciennes décharges

Une cartographie du potentiel de développement des EnR et de récupération est insérée à cette même prescription à partir du Portail national cartographique des EnR.

Le document identifie les potentiels EnR selon deux grandes catégories : électriques et thermiques, elles-mêmes divisées entre unités collectives et unités individuelles. Voici les objectifs cumulés pour 2050 pour le territoire des Vallons de Vilaine :

Type d'EnR	Forme	Objectif 2050 (GWh/an)
Électrique	Collectif (PV au sol, éolien, etc.)	322
Électrique	Individuel (toiture, ombrière)	139
Thermique	Collectif (méthanisation, RC)	237
Thermique	Individuel (solaire thermique, bois)	239

Total identifié (électrique + thermique, tous types) : 937 GWh/an

La prescription n°210 interdit les installations PV ou éoliennes dans les réservoirs et corridors écologiques de la trame verte et bleue du SCoT, pour préserver la biodiversité.

- Au-delà de la localisation et des interdictions, quelles sont les stratégies concrètes envisagées par le SCoT ou les intercommunalités pour encourager et financer la mise en œuvre de ces projets EnR, notamment ceux impliquant des citoyens (coopératives, financement participatif) ?

Le SCoT, en tant que document de planification, ne porte pas directement de dispositifs financiers ou d'accompagnement pour la mise en œuvre des projets EnR, mais le territoire est engagé pour faciliter leur développement, notamment en lien avec les collectivités, les citoyens et les acteurs de l'énergie. À ce titre, une mission « Énergie renouvelable » est assurée par l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC), en lien avec le SDE 35, pour accompagner les collectivités dans l'identification des potentiels, le montage de projets et l'animation locale autour des énergies renouvelables.

- Plus particulièrement quelle stratégie opérationnelle est prévue pour promouvoir un agrivoltaïsme vertueux (quelle taille de projet) et des synergies agriculture-urbanisme (supplément de revenu dans l'activité agricole) ?

Le SCoT, à travers son DOO, encadre la mise en œuvre de l'agrivoltaïsme pour garantir sa compatibilité avec les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers. Il rappelle que l'agrivoltaïsme doit s'inscrire dans une logique de complémentarité avec l'activité agricole, pour permettre le maintien d'une activité sur les parcelles concernées, et non en substitution.

Sur la question de la taille des projets et des conditions précises de mise en œuvre des panneaux au sol, le SCoT renvoie à la législation en vigueur, notamment au document cadre de l'État en matière d'agrivoltaïsme, qui précise les critères permettant de garantir le caractère agrivoltaïque des installations.

Sur le plan opérationnel, les EPCI, via leurs PCAET, peuvent accompagner les porteurs de projets et le monde agricole dans la définition de projets agrivoltaïques, en cohérence avec les objectifs de transition énergétique du territoire.

10 . LA GESTION DES RISQUES

Le SCoT vise à renforcer la résilience du territoire face au changement climatique. Le territoire des Vallons de Vilaine est fortement exposé, avec 8 communes dans le TRI Vilaine et 15 concernées par un PPRI, en cours d'actualisation suite aux crues de janvier 2025. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent identifier les zones exposées aux risques d'inondation et de ruissellement dans les espaces urbanisés, et limiter strictement toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs. La prescription de transparence hydraulique impose que tout projet d'aménagement dans les zones à risque intègre des mesures de rétention des eaux pluviales et de désimperméabilisation des sols afin de faciliter l'infiltration des eaux. Les zones de champs d'expansion des crues doivent être préservées, interdisant toute urbanisation susceptible d'augmenter la vulnérabilité de ces secteurs.

Remarques des PPA

L'État demande au SCoT d'intégrer les risques dans l'urbanisme local via les PPRI, d'élaborer des plans communaux de sauvegarde dans les communes exposées (P128), de prévoir des mesures de protection de l'eau potable en période de sécheresse. La MRAE souligne que la non-conformité de 30 % de stations d'épuration fait courir un risque de pollution pour les milieux aquatiques. Elle demande que l'état initial de l'environnement (EIE) soit complété par les informations suivantes, identification des 226 sites CASIAS (risques de pollution des sols) et des captages d'eau potable et leurs périmètres de protection. Le Département soutient la création et rénovation de centres d'incendie et de secours, essentiels pour la gestion des risques.

Sur l'avis de l'État concernant la thématique des risques :

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Demande 40 : en l'absence de zonage précis dans le DDRM, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer les risques identifiés dans ce DDRM et s'appuyer sur les zonages des PPRI et porter à connaissance pour limiter l'urbanisation des zones concernées.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer la demande, tout en rappelant que les SCoT n'ont pas vocation à rendre les DDRM davantage opposables qu'ils ne le sont déjà.
Demande 41 : Compléter la P216 en demandant aux documents d'urbanisme de promouvoir la résilience des logements situés dans les zones à risques, sous réserve que leurs aménagements	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

futurs soient compatibles avec la réduction des risques et des enjeux exposés.	
Demande 42 : P128, demander aux documents d'urbanisme d'identifier tous les îlots de chaleur urbains, et de favoriser une conception adaptée (matériaux, localisation) intégrant les besoins et les usages de la population (par exemple végétaliser les cheminements piétons vers les écoles). La notion de solutions d'adaptation fondées sur la nature doit être intégrée.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 43 : Demander aux documents d'urbanisme de prescrire des niveaux de confort thermique face aux canicules, via les secteurs de performance énergétique ou via une OAP résilience plus globale.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 44 : compléter l'analyse « énergie » en justifiant davantage en quoi le projet d'aménagement retenu contribue à l'atteinte des objectifs affichés P208.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 42 : P128, demander aux documents d'urbanisme d'identifier tous les îlots de chaleur urbains, et de favoriser une conception adaptée (matériaux, localisation) intégrant les besoins et les usages de la population (par exemple végétaliser les cheminements piétons vers les écoles). La notion de solutions d'adaptation fondées sur la nature doit être intégrée.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Recommandation 75 : P212, compléter avec la mise en œuvre de plans intercommunaux de sauvegarde (à l'échelle des EPCI) en vue de favoriser la solidarité et la cohérence en matière de gestion de crise, et ajouter Bourg-des-Comptes à la liste des communes devant réaliser un plan communal de sauvegarde.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

Sur l'avis de la MRAe concernant la thématique des risques :

Le Syndicat mixte partage le constat de la MRAe : la non-conformité de 30 % des stations d'épuration fait effectivement courir un risque pour les milieux aquatiques. C'est précisément pour cette raison que le développement des ouvertures à l'urbanisation sera conditionné, en premier lieu, à deux critères : la disponibilité de la ressource en eau et la capacité des systèmes d'assainissement.

Ainsi, une commune disposant d'une station d'épuration non conforme ne pourra pas approuver un document d'urbanisme local comprenant des zones à urbaniser dans des secteurs sous tension, conformément aux principes déjà précisés dans les réponses précédentes sur ce point. Par ailleurs, les intercommunalités devront engager les travaux nécessaires de remise aux normes, notamment dans le cadre du transfert de la compétence assainissement aux communes à compter du 1er janvier 2025.

Concernant les données du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le Syndicat mixte s'engage à intégrer l'ensemble des informations demandées par la MRAe, qu'il s'agisse de l'identification des 226 sites CASIAS ou des captages d'eau potable et de leurs périmètres de protection, ainsi que toute demande formulée par la MRAe ou par un autre PPA sur ce sujet.

Sur l'avis du département d'Ille-et-Vilaine concernant la thématique des risques :

Le Syndicat mixte partage la position du Département et soutient également la création et la rénovation de centres d'incendie et de secours (CIS), en particulier au regard de l'accroissement du risque incendie sur le territoire. La construction récente de la nouvelle caserne de Baulon, située à proximité de la forêt de la Musse et de la vallée du Canut, illustre cette démarche. Il en sera de même pour les projets de nouvelles casernes à Guignen et à Bain-de-Bretagne. C'est précisément pour cette raison que le SCoT reconnaît à ces équipements un caractère d'envergure « Vallons de Vilaine », permettant d'assurer une gestion adaptée des risques à l'échelle du territoire.

Questions de la commission d'enquête

- Quelles sont les mesures envisagées en cas de sécheresse prolongée, pour maintenir le niveau des nappes phréatiques et des cours d'eau. Quel plan d'urgence est envisagé avec les trois syndicats concernés sur le territoire ?

Le DOO du SCoT prévoit que le développement sera conditionné à la disponibilité de la ressource en eau et à la capacité des systèmes d'assainissement, notamment en contexte de sécheresse prolongée. Il impose, notamment :

- La protection des captages et zones de protection de la ressource,
- La réduction des consommations d'eau et des pertes dans les réseaux,
- La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour favoriser l'infiltration,
- La coordination avec les syndicats de bassin versant pour anticiper les pénuries et ajuster les prélèvements.

En cas de sécheresse prolongée, les maires pourront suspendre les ouvertures à l'urbanisation ou refuser certains projets générant une consommation excessive d'eau, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité** ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

- Quelles sont les mesures de contrôle mises en place autour des stations de traitement des eaux usées pour anticiper les risques de pollution ?

Le contrôle des stations de traitement des eaux usées relève des compétences des intercommunalités au regard du droit en vigueur. Ces contrôles incluent notamment :

- Le suivi du bon fonctionnement des installations ;
- La réalisation d'analyses régulières pour vérifier la conformité des rejets ;
- La programmation de travaux de mise aux normes si nécessaire ;
- Le respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux d'autorisation.

- La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes est-elle programmée ?

La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes relève des intercommunalités compétentes en la matière. Des comités de pilotage dédiés à la rénovation des systèmes non conformes ont été mis en place et préparent actuellement les calendriers de rénovation des stations du territoire.

11 . ANNEXE – RESERVES EMISES PAR L'ÉTAT ET NON ABORDEES DANS LES AUTRES THEMATIQUES DU MEMOIRE EN REPONSE

SYNTHESE DE L'AVIS	ÉLÉMENTS D'EXPLICATION, DE JUSTIFICATION OU PROPOSITIONS
Demande 1 : Compléter le volet évaluation avec des indicateurs sur l'ensemble de la stratégie du SCOT, donner à voir le tableau de bord prévu, et préciser les modalités de mise en œuvre de cette évaluation (gouvernance).	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 2 : P7, demander aux documents d'urbanisme d'imposer la mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement, a minima pour les nouveaux projets.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 3 : P36, P37 et P40, préciser et décliner clairement la stratégie logistique développée dans le PAS, et lever les éventuelles incohérences sur les entrepôts autorisés ou non.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 4 : P38, pour la bonne compréhension de la prescription, préciser « entrepôts dédiés à l'activité logistique » et apporter une conditionnalité sur l'implantation d'activités logistiques dans les SIP uniquement en cas d'impossibilité d'implantation au sein des 4 sites stratégiques identifiés.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 5 : P24, préciser que le terme « centralité » est celui défini par la prescription non 15	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 6 : P16, pour éviter toute interprétation, interdire le développement de nouveaux commerces dans les SIP déconnectés des zones d'habitat	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 7 : P21, dans les SIP déconnectés, autoriser uniquement les extensions limitées de bâtiments et interdire le renouvellement du commerce, afin de favoriser pleinement la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale dans ces secteurs, en cohérence avec la prescription no 22.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 8 : P29, Mobiliser les 3 critères (vacance commerciale, inadaptation des locaux existants, absence de projets de requalification à court terme) pour justifier l'absence d'espaces disponibles en centralités. D'autre part, définir la notion de projets commerciaux en précisant par exemple s'il s'agit de projets avec plusieurs cellules commerciales.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 9 : indiquer dans la P85 que les documents d'urbanisme et les programmes locaux de l'habitat (PLH) doivent respecter le seuil minimal de renouvellement urbain	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

conformément à l'orientation 1.3.e du PAS, et préciser que la P85 s'adresse aux PLH.	
Demande 10 : préciser les calculs des besoins en logements, rectifier les chiffres dans la P85 en cohérence avec l'objectif global du PAS, et indiquer que les documents d'urbanisme et PLH doivent viser ces objectifs territorialisés en cohérence avec le projet démographique et l'armature territoriale retenus. Prévoir lors du bilan à 6 ans du SCOT une évaluation du nombre de logement produit et demander aux documents d'urbanisme locaux de revoir si nécessaire les objectifs en conséquence.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant. Si cela permet de rendre le DOO plus clair, le Syndicat mixte peut tout à fait intégrer les éléments évoqués dans la demande n°10 de l'Etat directement en son sein, en complément de la justification des choix. Toutefois, cette pratique ne semble pas correspondre à l'article L141-15 du Code de l'urbanisme, qui précise que : « <i>Les annexes ont pour objet de présenter : (...) 3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ; (...)</i> » Concernant l'évaluation du nombre de logements produits, cette demande sera prise en compte en lien avec la demande n°1 de l'État relative au volet évaluation du SCOT, notamment en ce qui concerne les indicateurs de suivi. Il sera également fait mention, dans la prescription 85, de la demande adressée aux documents d'urbanisme locaux afin qu'ils révisent leurs objectifs si nécessaire, au regard des résultats de l'évaluation à six ans.
Demande 11 : tenir compte des potentiels de changement de destination et de résorption de la vacance dans le calcul des taux de renouvellement, afin de réduire les besoins en extensions, et demander aux documents d'urbanisme de faire un bilan des changements de destination.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant concernant la séquence Éviter – Réduire - Compenser adaptée à l'extension urbaine. Concernant le bilan des changements de destination, cette demande sera intégrée dans une nouvelle prescription.
Demande 12 : P86 et P96, territorialiser par des seuils différenciés les objectifs de typologie et taille de logements par polarité, EPC et bassins de vie, et temporalisées (par décennies), pour en faciliter la déclinaison opérationnelle dans les PLH et documents d'urbanisme (dans les OAP et règlements), et répondre aux orientations en matière de parcours, tenant notamment du vieillissement de la population.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 13 : P89, indiquer des objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques (a minima par bassin de vie et EPCI) et par	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.

décennie, en identifiant précisément les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS), en accession sociale (PSLA) et en bail réel solidaire (BRS).	
Demande 14 : la P101 doit fixer des objectifs de rénovation énergétique en adéquation avec les objectifs des PCAET, en allant au-delà de la rénovation des logements classés E, F et G, et doit décliner ces objectifs à l'échelle des communes et EPCI pour donner des perspectives aux collectivités.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'étudier la manière dont pourrait être intégrée la demande, tout en soulignant qu'il s'agit d'une exigence élevée étant donné que le SCoT ne vaut pas PCAET.
Demande 15 : pour lutter contre la vacance, la P100 doit demander aux documents d'urbanisme de fixer un objectif ambitieux et territorialisé de remise sur le marché d'au moins 50 % des logements anciens vacants d'ici 2030, en particulier dans les pôles de bassin, en visant zéro vacance longue durée en 2050. Elle peut s'appuyer d'une part sur la P93 (objectifs PLH) et P94 (THLV), mais aussi sur les pactes territoriaux et OPAH-RU. Cet objectif doit venir soutenir les objectifs de production d'au moins 2768 logements en renouvellement urbain d'ici 2050 fixés dans la P85.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 16 : compte-tenu des enjeux forts en matière de mobilité, demander, dans la P110, aux documents d'urbanisme locaux d'élaborer une OAP thématique Mobilités. Il s'agit notamment de construire des visions de long terme, de placer l'objectif « ville des proximités » au cœur de la planification urbaine en cohérence avec les PCAET des EPCI, puis d'intégrer les réflexions sur les mobilités décarbonées existantes ou futures dans chaque projet d'aménagement (marche à pied, vélo, covoiturage, autopartage, auto-partage, véhicules électriques, transports en commun, véhicules autonomes...). La P110 doit indiquer en outre la notion de projets de transports existants et futurs décarbonés.	En application de l'article L. 141-7 du Code de l'urbanisme, le DOO doit fixer les orientations de la politique de mobilité. L'Etat ne peut donc pas imposer au SCoT de prescrire envers les PLU la création d'OAP. Le Syndicat mixte propose que l'élaboration d'OAP « mobilité » soit plutôt une recommandation, l'important étant plus de fixer une finalité sur le développement des mobilités.
Demande 17 : retirer le terme « contournement routier » de la P111, cité comme aménagement à effectuer sur le réseau routier afin d'améliorer l'accessibilité des communes structurantes. Le SCoT permet déjà les projets de construction d'infrastructures de transports dans le respect de la prescription N°157 et de la séquence éviter réduire compenser (ERC).	Le Syndicat mixte modifiera la prescription.
Demande 18 : en cohérence avec les PCAET de BPLC et VHBC, faire évoluer à un niveau de prescription la R121, pour demander aux intercommunalités, en tant qu'AOM, de développer une offre coordonnée de transports collectifs et alternatifs à la voiture individuelle adaptée au territoire, et demander aux documents d'urbanisme locaux de prévoir et réserver les espaces nécessaires pour le développement et la mise en œuvre à terme des services de transports. L'offre doit être interconnectée à celles des EPCI voisins, y compris en Loire-Atlantique et Morbihan. Le type d'offre (mini-bus,	L'article L 141-7 3° du Code de l'urbanisme ne parle que « d'orientations » de la politique de mobilité. Le Syndicat mixte étudiera la manière dont cette recommandation pourrait faire l'objet d'une évolution, étant donné que le SCoT peut difficilement « obliger » et donc « demander » aux intercommunalités de développer une offre coordonnée de

autostop organisé, arrêts à la demande, transports seniors, transports nocturnes, pédibus, TAD mutualisés, lignes de transport en commun régulières, ligne expérimentale Pipriac, Guipry-Messac et Bain-de-Bretagne, navettes de rabattement vers les gares, etc.) doit répondre aux besoins des publics (scolaires, salariés, demandeurs d'emplois, publics fragilisés, etc).	transports collectifs. Cela nécessite en effet des investissements financiers colossaux que les intercommunalités du territoire auront difficilement les moyens de supporter sans financements supplémentaires (taxes, dotations de l'État, etc.), d'autant plus dans un contexte de restriction budgétaire des collectivités territoriales.
Demande 19 : P193, définir dès à présent les indicateurs qui permettront de vérifier la trajectoire permettant d'atteindre l'objectif visé d'une réduction de 20 % de consommation moyenne par habitant à horizon 2050 et de mesurer la quantité d'eau consommée par secteurs ou types d'usage.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 20 : décliner dans les OAP thématiques ou sectorielles « Ressource en eau » la liste des actions évoquées dans la P193.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 21 : P195, préciser que le porteur de projet public ou privé « consommateur » doit apporter la démonstration des efforts réalisés pour une gestion économe et résiliente de l'eau et que son projet ne vient pas mettre en péril la ressource en eau sur le long terme, en cohérence avec la P193.	La demande tend à « créer » une procédure ou une exigence qui n'est pas prévue par le Code l'urbanisme, ce que la jurisprudence censure (voir par exemple CAA Bordeaux, 1re ch. - formation à 3, 28 déc. 2017, n° 15BX02851). Le Syndicat mixte propose d'en rester à une rédaction plus souple ou à une recommandation sur ce point.
Demande 22 : P166, compléter en imposant un seuil minimal de 10 mètres de bande d'inconstructibilité de part et d'autres des berges des cours d'eau en secteur de tête de bassin versant défini par le Sage Vilaine. Des marges adaptées plus importantes pourront être mises en place en fonction de problèmes morphologiques, des éventuelles études en cours visant à la restauration des cours d'eau ainsi qu'en fonction du contexte hydrologique (hors tête de bassin versant par exemple). La prescription pourrait également faire référence à la prescription 216 liée au risque inondation.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 23 : P190, préciser « système d'assainissement collectif ». Au-delà d'analyser la capacité des réseaux de collecte, les projets de développement urbain doivent justifier des capacités des réseaux de collecte à les accueillir. La justification de la capacité des milieux récepteurs à accepter les développements urbains envisagés doit être effectuée en tenant compte des effets du changement climatique sur ces milieux (en prenant à minima comme hypothèse une baisse de 10 % du QMNA5 pour tenir compte de la baisse des débits d'étiage des cours d'eau).	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 24 : P191, parler plutôt de non acceptabilité des rejets complémentaires dans les milieux récepteurs plutôt	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

que de « non-corrélation », et compléter en ajoutant à la « capacité épuratoire insuffisante » la « capacité de collecte insuffisante », et préciser que le phasage des ouvertures à l'urbanisation (détermination du calendrier prévu au sein des OAP sectorielles) doit être mis en cohérence avec le calendrier de travaux d'amélioration des systèmes d'assainissement collectif (issu préférentiellement du schéma directeur d'assainissement validé) permettant l'accueil du projet d'aménagement.	
Demande 25 : Améliorer la lisibilité des cartes de présentation de la TVB pour faciliter l'identification des corridors (Échelle 1 :25 000 – format A3). Un atlas cartographique pourrait venir compléter les pièces du SCoT.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 26 : Supprimer la P154 qui vient en doublon avec la P210.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 27 : P210, assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du SCoT si les documents d'urbanisme apportent la démonstration de la compatibilité des implantations avec la vocation de la zone, ainsi que l'absence d'incidence notable sur l'environnement.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 28 : P157, la prescription relative à la mise en œuvre de la séquence ERC doit être applicable à l'ensemble des projets, plans et programmes réalisés sur le territoire y compris touristiques, sportifs, culturels, d'énergie renouvelable... Il est bien du ressort des documents d'urbanisme de privilégier l'évitement au stade de la planification.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 29 : mettre en place une prescription à destination des documents d'urbanisme visant à fixer des objectifs de compensation minimum, gradués en fonction des enjeux associés au bocage, en cas d'abattage autorisé d'éléments bocagers protégés au titre du L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme. (Lien avec 3.1.C du PAS).	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 30 : P164, demander aux documents d'urbanisme de protéger en EBC les plantations effectuées avec des financements publics.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 31 : P167, préciser les dispositions en demandant à ce que lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, le choix des zones à urbaniser s'effectue en s'appuyant d'une part sur les données d'inventaires zones humides validées par le SAGE et d'autre part sur les résultats d'inventaires complémentaires à réaliser à minima dans les secteurs identifiés en zones humides potentielles (information sur le site du Forum des Marais Atlantiques).	La demande de l'Etat tend à « créer » une procédure ou une exigence documentaire qui n'est pas prévue par le Code l'urbanisme, ce que la jurisprudence censure (voir par exemple CAA Bordeaux, 1re ch. - formation à 3, 28 déc. 2017, n° 15BX02851). Chaque PLU et/ou porteur de projet devra, à son niveau, appliquer les procédures relatives à la protection des zones humides sans que le SCoT ne puisse en ajouter.

Demande 32 : P85, l'objectif de renouvellement urbain apparaît insuffisant pour l'ensemble des rangs de l'armature territoriale et notamment pour les communes de rang 3 et 4. Tous les territoires qui disposent de capacités d'extensions urbaines doivent contribuer davantage à l'objectif global de sobriété foncière et d'optimisation du foncier existant. Augmenter de 5 à 10 points, le taux de renouvellement minimum sur la décennie 2021 – 2031 pour chacune des polarités, afin d'engager dès à présent chaque collectivité territoriale dans cette dynamique.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 33 : P141, fixer des critères permettant de définir ce qui relève ou non d'un projet d'envergure, a minima avec un rayonnement supra communal. À ce titre, le projet du barreau de contournement de Val d'Anast ne semble pas à priori relever d'un projet d'envergure et devrait par conséquent être imputé aux communes concernées par le projet s'il devait être mis en œuvre.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 34 : P103, affiner les caractéristiques des hameaux constitués pour en limiter fortement le nombre et rappeler le caractère exceptionnel de la délimitation de STECAL dans les documents d'urbanismes locaux.	Le Syndicat mixte propose d'intégrer dans le DOO un « schéma de principe » permettant de délimiter ces hameaux. Il convient par ailleurs de souligner que la définition proposée dans le projet de SCOT arrêté aura pour conséquence d'empêcher, <i>de facto</i> , la reconduction de la plupart des STECAL existants, qui nécessitent un minimum de 20 logements. À titre d'exemple, le PLUi-H de BPLC devra retirer 9 STECAL habitat parmi les 20 actuellement en place, soit tous ceux comptant moins de 20 logements.
Demande 35 : P104, aligner l'objectif de densité du dernier niveau de l'armature territoriale sur l'objectif minimal de 20 logements par hectare fixé par le SRADDET Bretagne.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 36 : P104, en cohérence avec les taux de croissance démographique qui sont équivalents pour les pôles de bassin de niveau 1 et 2 (1.2.a du PAS), appliquer également les mêmes densités pour ces deux pôles de bassin en se basant sur les densités des pôles de bassin de niveau 1.	La demande de l'Etat ne s'appuie sur aucune exigence du Code de l'urbanisme. Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant concernant la densité.
Demande 37 : P104, en complément des densités brutes moyennes minimales des opérations en extensions, appuyer les densités des opérations en densification et en renouvellement urbain notamment dans les centralités, sur les densités des tissus urbains existants.	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 38 : P104, intégrer la recommandation pertinente en R118 relative à la majoration des densités, en prescription plutôt qu'en recommandation.	Le Syndicat mixte modifiera la recommandation afin d'intégrer pleinement la demande.
Demande 39 : compléter l'analyse « climat » en justifiant davantage en quoi le projet d'aménagement retenu	Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer pleinement la demande.

contribue à l'atteinte des objectifs affichés P202. Même si le SCoT renvoie aux PCAET la définition des objectifs sectoriels P203, il doit fixer les grandes lignes et démontrer qu'il s'inscrit bien dans cette trajectoire. A ce titre, des indicateurs doivent permettre dès à présent de mesurer cette évolution dans le temps, une action dans le programme d'actions pourrait être menée en ce sens.	
Demande 40 : en l'absence de zonage précis dans le DDRM, les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer les risques identifiés dans ce DDRM et s'appuyer sur les zonages des PPRI et porter à connaissance pour limiter l'urbanisation des zones concernées.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 41 : Compléter la P216 en demandant aux documents d'urbanisme de promouvoir la résilience des logements situés dans les zones à risques, sous réserve que leurs aménagements futurs soient compatibles avec la réduction des risques et des enjeux exposés.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 42 : P128, demander aux documents d'urbanisme d'identifier tous les îlots de chaleur urbains, et de favoriser une conception adaptée intégrant les besoins et les usages de la population. La notion de solutions d'adaptation fondées sur la nature doit être intégrée.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 43 : Demander aux documents d'urbanisme de prescrire des niveaux de confort thermique face aux canicules, via les secteurs de performance énergétique ou via une OAP résilience plus globale.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.
Demande 44 : compléter l'analyse « énergie » en justifiant davantage en quoi le projet d'aménagement retenu contribue à l'atteinte des objectifs affichés P208.	Cf. Réponse du Syndicat dans le mémoire en réponse ci-avant.

Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine

Département d'Ille-et-Vilaine



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE - SCOT

12 mai 2025 – 17 juin 2025

II – CONCLUSION ET AVIS

Michelle TANGUY, présidente de la commission d'enquête

Marie-Jacqueline MARCHAND et Pascal RENOUVEL, membres de la commission d'enquête

TABLE DES MATIÈRES

1- RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
3- BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
4- APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU SCOT	6
4.1 Forme et contenu du dossier d'enquête.....	6
4.1.1 <i>Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)</i>	7
4.1.2 <i>Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)</i>	7
4.2 Appréciation thématiques de la commission d'enquête	8
4.2.1 <i>Consommation économe de l'espace, artificialisation des sols et densification</i>	9
4.2.3 <i>Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestière</i>	22
4.2.4 <i>Mobilité</i>	37
4.2.5 <i>Biodiversité</i>	39
4.2.6 <i>Gestion de l'eau</i>	44
4.2.7 <i>Transition énergétique et climatique</i>	48
4.2.8 <i>La gestion des risques</i>	50
5 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU SCOT DES VALLONS DE VILAINE	53

Dans le rapport d'enquête publique, constituant la première partie du présent document, a été présenté l'objet de l'enquête publique prescrite le 1^{er} avril 2025 par arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, la composition du dossier d'enquête, l'organisation et le déroulement de celle-ci.

Les observations formulées par les personnes publiques associées et les intervenants à l'enquête sur le projet de révision du SCoT ont été résumées dans le rapport d'enquête et synthétisées par thème pour en faciliter l'examen.

Dans cette seconde partie, il appartient à la commission d'enquête d'apporter des appréciations sur le projet de révision du SCoT en tenant des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportées par le Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine dans son mémoire en réponse (annexe 2 rapport d'enquête) puis d'émettre un avis personnel et motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

1- RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les Vallons de Vilaine disposent d'un SCoT approuvé depuis le 6 avril 2011. Il a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 7 mars 2017 et d'une seconde révision dans le cadre de l'extension de son périmètre approuvée le 21 février 2019.

Le SCoT des Vallons de Vilaine couvre un territoire de 38 communes appartenant à 2 intercommunalités :

- Bretagne Porte de Loire Communauté : 463 km² (32801 habitants en 2022)
- Vallons de Haute Bretagne Communauté : 504 km² (45066 habitants en 2022)



La délibération du Comité syndical du 7 décembre 2022 Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine prescrit la révision du SCoT des Vallons de Vilaine, approuve les objectifs poursuivis par la révision du SCoT et définit les modalités de la concertation.

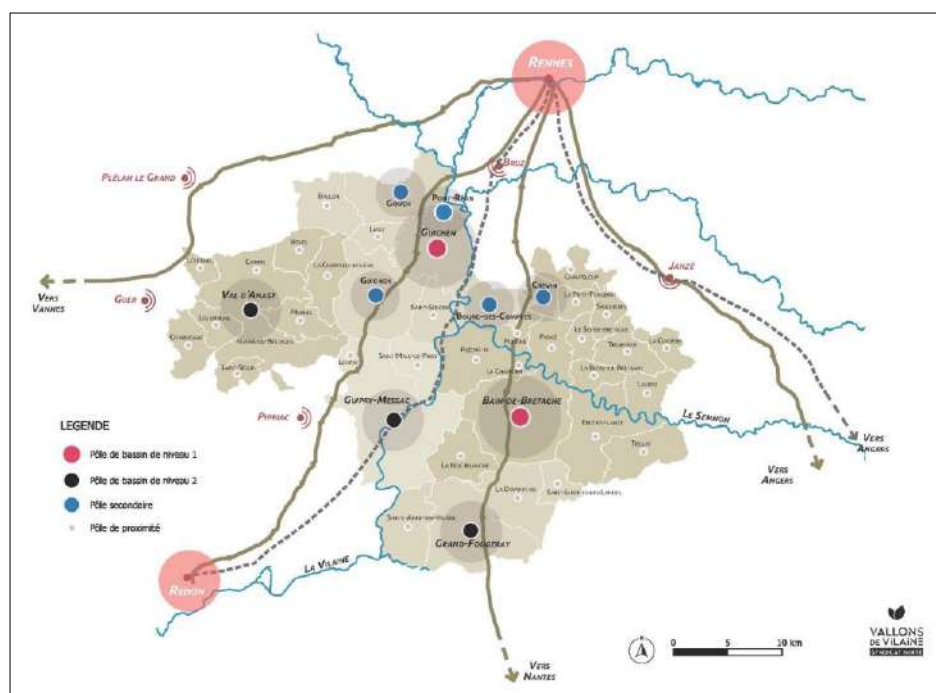
La révision du SCoT :

- réinterroge le projet de territoire au regard des enjeux climatiques, des questions de ressources et de vulnérabilité,
- repense les modèles d'aménagement pour articuler l'ensemble des politiques publiques (habitat, mobilité, économie, biodiversité, changement climatique etc...), renforce leur efficacité et assure une meilleure transversalité,
- adapte le SCoT avec les nouvelles lois afin de le mettre en conformité avec le droit en vigueur et le nouveau cadre législatif et réglementaire.

En sa qualité de document stratégique intégrateur, le projet SCoT se projette à l'horizon 2050. Il vise à organiser l'aménagement des 38 communes du territoire tout en préservant les ressources.

L'armature urbaine s'articule autour de :

- 2 pôles de bassin de niveau 1 : Bain de Bretagne et Guichen-Pont-Réan
- 3 pôles de bassin de niveau 2 : Guipry Messac, Val d'Anast et Grand-Fougeray
- 4 pôles secondaires : Goven, Guignen, Bourg des Comptes et Crevin
- Pôles de proximité : formés par les autres communes rurales du territoire



Le SCoT se compose de deux parties principales (PAS et DOO) et d'annexes (diagnostic territorial, évaluation environnementale, bilan et justification de la consommation foncière, justification des choix...)

1/ Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) énonce la stratégie d'aménagement du territoire. Il définit les objectifs politiques poursuivis et les décline. Le débat sur les orientations du PAS s'est déroulé le 19 juin 2024. Le PAS repose sur trois axes et quinze orientations.

Axe 1 : Vers un territoire dynamique, ouvert et connecté :

- Renforcer l'armature territoriale existante au profit du principe de proximité et au service des transitions et cohésions
- Établir un projet démographique réaliste territorialisé
- Proposer une offre de logements adaptée à l'armature territoriale, diversifiée et abordable

- Répondre aux enjeux de cohésion sociale et de santé pour faire face aux risques sociaux et sanitaires
- Faciliter les connexions avec les territoires voisins
- Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, tertiaire, services, logistique et touristique
- Préparer le territoire au vieillissement de la population

Axe 2 : Vers un territoire neutre en carbone, sobre et résilient :

- Prévenir les risques liés à l'intensification du changement climatique et intégrer leur gestion dans la stratégie de développement
- Développer une culture de l'économie d'énergie grâce à des politiques d'atténuation
- Renforcer les puits de carbone et accroître la production d'énergie renouvelable
- Faire de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 le fil conducteur du développement du territoire des Vallons de Vilaine
- Favoriser une alimentation saine et durable

Axe 3 : Vers un territoire désirable

- Préserver et restaurer la biodiversité pour améliorer la fonctionnalité écologique du territoire
- Assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire
- Assurer une gestion durable de l'eau et adapter le développement à la ressource disponible
- Améliorer les usages de la ressource en eau pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau

2/ Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) détermine les conditions d'application du PAS. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

- Les activités économiques, artisanales, commerciales, logistiques, agricoles et forestières ;
- Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services et l'organisation des mobilités ;
- Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, la prévention des risques, la préservation et la valorisation des paysages, de la biodiversité, des ressources naturelles (dont la ressource en eau avec un chapitre dédié)

Le DOO est composé de prescriptions et de recommandations.

- Les prescriptions regroupent les principes et les objectifs que les collectivités doivent mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité
- Les recommandations : regroupent l'ensemble des mesures incitatives qui facilitent la mise en œuvre du PAS mais n'ont pas de caractère opposable

Par délibération en date du 11 décembre 2024, le comité syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a dressé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Le projet de SCoT arrêté a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

L'enquête publique a été prescrite le 1^{er} avril 2025 par arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine.

2– DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée pendant 36 jours consécutifs du 12 mai 2025 au 17 juin 2025 dans les conditions fixées par l'arrêté du président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine en date du 1^{er} avril 2025 (*annexe 1 du rapport d'enquête*).

L'information légale - annonces légales, affichage de l'avis d'enquête dans les 38 communes du périmètre du SCoT - et l'information complémentaire - annonce sur le site internet du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, les sites internet des EPCI et communes membres, les pages facebook des communes... et les 7 permanences de la commission d'enquête ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de révision du SCoT.

La commission d'enquête a tenu 7 permanences. 1 seule personne s'est présentée lors des permanences de la commission d'enquête soit le samedi 14 juin en mairie de Guichen-Pont-Réan.

Le 26 juin 2025, les membres de la commission d'enquête se sont entretenus en visioconférence avec M. REBOUX président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, M. GAUTIER, chef de projet urbanisme – planification SCoT au Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, M. BOURACHOT stagiaire chargé d'études planification-SCoT au Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, M. ALLARD, directeur du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine. À cette occasion, ils leur ont remis le procès-verbal de l'enquête. L'entretien a permis d'échanger sur les principales thématiques issues de l'analyse des contributions et de poser des questions complémentaires.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, la présidente de la commission d'enquête a invité le maître d'ouvrage à faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre aux questions posées par la commission d'enquête (annexe 3 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse a été transmis aux membres de la commission d'enquête par voie dématérialisée le 11 juillet 2024. Ce document de 85 pages répond de façon très argumentée à chacune des observations du public, aux avis des PPA et aux questions de la commission d'enquête. Il constitue l'annexe 4 du rapport d'enquête.

3– BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique portant sur le projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine a donné lieu à **8 dépositions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- **3** inscriptions dans les registres d'enquête : 1 observation dans le registre déposé à Guichen et 2 observations dans le registre déposés au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté.
- **5** inscriptions dans le e-registre à laquelle s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.

La contribution, parvenue par mail hors délai de l'enquête (le 17/06/2025 à 18h48), n'a pas été publiée sur le registre dématérialisé.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les appréciations de la commission d'enquête (*encadré italique*) sur la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ; avis éclairé par sa propre étude du dossier, analyse des observations émises (public et PPA et étude des précisions apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (les éléments de réponses apparaissent en bleu dans le texte)

4- APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET DE RÉVISION DU SCOT

4.1 Forme et contenu du dossier d'enquête

Des remarques, formulées par une intervenante à l'enquête (observation n°6 registre dématérialisé) ainsi que par certains PPA, portent sur le diagnostic. Celui-ci est considéré incomplet et imprécis sur les thématiques trame verte et bleue, biodiversité, risques, agriculture... Il est notamment demandé une mise à jour des données chiffrées du bocage concernant les surfaces et linéaires et des continuités écologiques. À toute fin utile il pourrait également faire état des actions déjà engagées en faveur de la restauration des cours d'eau et zones humides

L'intervenante à l'enquête demande entre autres l'ajout de la vallée de l'Aron aux Espaces Naturels Sensibles et les crêtes du Grand-Fougeray et la Vallée de l'Aron à l'Atlas des Paysages d'Ille et Vilaine.

Il est par ailleurs reproché le manque de lisibilité de certaines cartes présentes dans les différentes pièces du dossier (diagnostic, DOO, PAS, justification des choix, bilan de la concertation...).

Réponse du MO : Les données relatives au bocage et aux continuités écologiques de la Trame verte et bleue (TVB) du SCoT proviennent du travail de cartographie déjà réalisé par Bretagne Porte de Loire Communauté (cf. Méthodologie d'élaboration de la TVB). Concernant l'OAP « Trame verte et bleue » dans le cadre de la révision du PLUIH de BPLC, si certaines données sont jugées pertinentes, le Syndicat mixte les intégrera au SCoT. En revanche, l'OAP en tant que telle ne sera pas reprise, car elle n'a pas vocation figurer dans le SCoT au titre du Code de l'urbanisme. En ce qui concerne la vallée de l'Aron, aucune référence à un espace naturel sensible départemental ou à une ZNIEFF sur le territoire des Vallons de Vilaine n'a été identifiée. Néanmoins, si un tel espace existe bien, le Syndicat mixte veillera à l'intégrer à la cartographie de la TVB. Enfin, le Syndicat mixte n'a pas retrouvé trace des unités paysagères évoquées dans l'Atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine. Toutefois, si ces unités existent bien, elles seront également intégrées au SCoT.

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine s'engage à compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement sur les différentes thématiques abordées par les PPA et la MRAe dans leurs avis.

Concernant le manque de lisibilité de certaines cartes, celles figurant actuellement dans le DOO et le PAS sont globalement de moindre qualité que lors de leur réalisation via QGIS. Cela est dû au fait qu'elles sont la plupart du temps copiées-collées numériquement sur des supports A4 dans les pièces du dossier de SCoT. Afin d'améliorer la lisibilité de ces cartes, **le Syndicat mixte entend adopter la proposition de l'État et de la MRAe concernant la réalisation d'un atlas cartographique**. Celui-ci reprendrait l'ensemble des pièces du SCoT et serait situé à la fin du DOO ou du PAS, selon les cartes correspondantes à chaque document. Il serait également compilé dans un document placé en annexe du SCoT, au format paysage de type A3, ce qui faciliterait la lecture.

Le Syndicat mixte reconnaît la nécessité d'un enrichissement du diagnostic et s'engage à le compléter. Il rappelle toutefois que les enjeux agricoles sont d'ores et déjà intégrés dans la pièce 7a « Justification des choix », notamment autour de la transition écologique, de la modernisation et de la préservation du foncier.

Appréciation de la commission d'enquête

De manière générale, la commission d'enquête estime que le dossier est bien structuré et présente les pièces réglementaires de façon claire et logique. À l'exception de certaines cartographies, les documents sont lisibles. Les quelques incohérences (chiffres de production de logements prévus dans les tableaux ne concordent pas toujours avec l'objectif textuel, armature territoriale affichant parfois 4 et parfois 5 pôles secondaires) relevées par des PPA ne nuisent pas à la compréhension du projet.

Le diagnostic territorial s'appuie sur un ensemble de sources diversifiées combinant des données statistiques, des inventaires existants, des documents de référence comme les Atlas des Paysages, Les Espaces Naturels Sensibles, des documents de planification existants (SRADDET...).

La commission prend acte que le MO s'engage à compléter le diagnostic et l'état initial de l'environnement sur les différentes thématiques, dont l'agriculture, abordées par les PPA et la MRAe dans leur avis et qu'il entend adopter la proposition de l'État et de la MRAe concernant la réalisation d'un atlas cartographique.

La commission constate que la concertation a été menée dans une démarche participative (ateliers, réunions et rencontres) aux différentes phases de la procédure de révision du SCoT. Le bilan de la concertation constitue une des pièces du dossier d'enquête (chapitre 10).

4.1.1 Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Considéré comme politique avant d'être technique, le PAS explicite la stratégie globale d'aménagement et de développement adoptée pour répondre aux besoins et enjeux du territoire. Cette stratégie est fondamentalement guidée par les défis sociétaux et environnementaux majeurs, notamment l'urgence climatique, les questions de ressources et de vulnérabilité, la préservation de la biodiversité, et les évolutions démographiques. La stratégie d'aménagement et de développement du PAS s'articule autour de trois axes fondamentaux et 15 orientations.

Appréciation de la commission d'enquête

S'il n'est pas opposable, le PAS est un document stratégique, élaboré à l'issue de la phase de diagnostic et de définition des enjeux. Il fixe les objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire sur le long terme (horizon 30 ans). Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles de développement et d'aménagement à l'échelle des Vallons de Vilaine : habitat, déplacements, protection de la biodiversité et des ressources naturelles, organisation de l'espace, développement économique... Après plusieurs mois d'échanges et de concertation, ces objectifs ont été débattus lors du Comité syndical du 19 juin 2024.

La commission d'enquête estime que le PAS présente une vision claire et cohérente du développement territorial à l'horizon 2050. Il s'appuie sur un diagnostic intégrant les données sociodémographiques, les dynamiques économiques, les enjeux environnementaux et les évolutions réglementaires. Le "Récit Prospectif : « Les Vallons de Vilaine en 2050 » est pragmatique. Il montre que l'avenir peut être construit, à l'échelle locale, sur des bases où la proximité, l'autonomie, la sobriété énergétique, la résilience climatique et la préservation des espaces naturels sont des réalités.

Le PAS se distingue par la transversalité de ses objectifs, articulant développement équilibré des polarités, sobriété foncière, transition énergétique, renforcement de la cohésion sociale, et préservation des ressources naturelles. Il répond globalement aux exigences de la loi Climat et Résilience, notamment sur les enjeux de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), de résilience climatique et de développement durable.

La démarche prospective et territorialisée est appréciée, tout comme la prise en compte des spécificités locales et des complémentarités entre les communes voire avec les territoires voisins.

La commission considère que le PAS du SCOT constitue un document stratégique pertinent pour guider les politiques d'aménagement et d'urbanisme des Vallons de Vilaine.

4.1.2 Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le DOO document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. Cette traduction se présente sous la forme de 3 axes, 160 prescriptions et 58 recommandations.

Les 3 axes sont les suivants :

- activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières
- offre de logements, de mobilité, d'équipements, de service et densification
- transitions écologiques et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Appréciation de la commission d'enquête

Le DOO, qui est le seul document opposable du SCoT, définit les règles en matière d'aménagement et de développement durables sous la forme de prescriptions et de recommandations permettant la mise en œuvre des objectifs du SCoT. La commission d'enquête considère que le nombre élevé de prescriptions (160) et de recommandations (58), parfois redondantes, complexifie quelque peu l'exploitation future du dossier.

Un tel volume de dispositions, bien qu'il témoigne d'une volonté de précision, risque de rendre le DOO particulièrement complexe à appréhender pour les acteurs chargés de son application, en particulier les collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Il lui semble que cette densité normative peut générer des difficultés d'interprétation et créer des risques de contradictions internes.

La commission d'enquête prend acte que le syndicat mixte assurera un appui technique auprès des communes et intercommunalités, notamment lors des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme. Par ailleurs des temps de sensibilisation ciblés à destination des élus et des techniciens, seront organisés localement, afin de faciliter l'appropriation des objectifs et outils portés par le SCoT.

La commission d'enquête estime que certains points traités dans les sous-sections auraient mérité de constituer une section à part entière compte tenu de la spécificité du territoire (exemples : mobilités, gestion de l'eau et gestion des risques).

La commission d'enquête prend acte que le MO s'est engagé à préciser et compléter certaines prescriptions du DOO.

4.2 Appréciation thématiques de la commission d'enquête

Dans le cadre de son analyse du projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine, la commission d'enquête a porté une attention particulière à plusieurs grands axes thématiques, en lien avec les objectifs de développement territorial, de cohésion sociale et de transition écologique. Cette approche thématique permet de faire ressortir les principaux enjeux du territoire, les orientations stratégiques du document, ainsi que les remarques exprimées par le public et les Personnes Publiques Associées.

Les observations de la commission s'articulent autour des thématiques suivantes :

- Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification
- Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat
- Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières
- Mobilités
- Biodiversité (TVB)
- Gestion de l'eau
- Transition énergétique et climatique
- Gestions des risques

Pour chacune de ces thématiques, la commission formule une appréciation argumentée fondée sur l'étude du dossier, les avis des PPA et de la MRAe, les contributions recueillies lors de l'enquête publique et les réponses

apportées par le maître d'ouvrage (le mémoire en réponse intégral constitue l'annexe 4 du rapport de la commission d'enquête).

4.2.1 Consommation économe de l'espace, artificialisation des sols et densification

Les orientations du SCoT en matière d'urbanisation visent un territoire neutre en carbone, sobre et résilient d'ici 2050, autour de l'objectif central du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Pour y parvenir, il prévoit une réduction marquée de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et privilégie le développement dans les zones déjà urbanisées, par le renouvellement et la densification des centralités.

Le SCoT établit des objectifs de densité différenciés selon le niveau des polarités et impose aux documents d'urbanisme locaux de les décliner, notamment par des actions de renaturation et de désartificialisation pour compenser l'artificialisation résiduelle, surtout après 2031 et obligatoirement après 2050.

Cette stratégie s'organise en trois phases (2021–2031, 2031–2041, 2041–2050), avec une réduction progressive de l'artificialisation jusqu'à sa suppression complète en 2050.

❖ Observations du public

Une intervenante (observation n°2 du registre dématérialisé) appelle à dépasser le cadre du ZAN.

Réponse du MO : entre 2011 et 2021, le territoire a enregistré une consommation moyenne annuelle de 38,9 hectares, soit un niveau déjà inférieur aux objectifs du précédent SCoT, qui prévoyait une consommation maximale de 49 hectares par an. La trajectoire retenue dans le SCoT arrêté s'inscrit pleinement dans le cadre réglementaire de la loi Climat et Résilience, via le SRADDET breton, qui territorialise les objectifs de consommation foncière pour chaque SCoT.

La déclinaison annuelle de cette trajectoire est la suivante :

- 2011–2021 : 38,9 ha/an (réalisé) – 49 ha/an (objectif du précédent SCoT)
- 2021–2031 : 19,1 ha/an (objectif)
- Durée de vie du SCoT 2021-2050 : 12,3 ha/an en moyenne (objectif)

Autrement dit, la trajectoire fixée permet une division par plus de trois de la consommation foncière d'ici à l'échéance du SCoT (2050), et répond strictement aux exigences légales.

Il est important de souligner que l'enveloppe définie par le SRADDET constitue un plafond et non une obligation de consommation. Dans cette logique, le SCoT arrêté ne vise pas à « consommer » l'enveloppe maximale, mais à mettre en œuvre un projet de territoire équilibré, guidé par des objectifs politiques et des besoins locaux recensés.

Ce projet s'inscrit dans une approche transversale : il s'agit de répondre à la crise du logement, de renforcer l'emploi local afin de réduire les mobilités pendulaires, et de garantir une cohérence entre les différentes politiques publiques (mobilité, habitat, économie, environnement, etc.).

Si des efforts sont faits en matière de renouvellement urbain, de densification et de requalification des espaces, il apparaît que ces leviers, à ce jour, ne permettent pas encore de répondre à eux seuls à l'ensemble des besoins identifiés. Le modèle économique du renouvellement urbain reste en effet contraint sur les Vallons de Vilaine, notamment en raison de coûts de production plus élevés que dans le neuf, ce qui limite sa capacité à porter seul le développement futur.

Ainsi, tout en respectant scrupuleusement les exigences de sobriété foncière fixées par la loi, le SCoT arrêté s'attache aussi à construire un équilibre territorial réaliste et soutenable.

Un autre intervenant (observation n°5 du registre dématérialisé) demande une réduction drastique des surfaces des zones commerciales identifiées.

La prescription n°30 : « Capacités de développement commercial par bassin de vie » a été intégrée par les élus dans le DOO au regard du déséquilibre de l'offre commerciale entre le bassin de vie de Bain-de-Bretagne et les autres bassins des Vallons de Vilaine. Afin d'atteindre la densité moyenne de surface de vente du département d'Ille-et-Vilaine (alimentaire et non alimentaire) et de répondre aux besoins de chaque bassin de vie, une enveloppe de développement a été définie pour ces deux types de commerces.

Le calcul de cette enveloppe repose sur plusieurs éléments : la population en 2021, la surface de vente totale existante en 2021, ce qui permet de déterminer la densité commerciale cette même année (Colonne Indice 2021 ci-dessous). Ensuite, la densité cible pour 2050 est recalculée en fonction de la projection de population à cette date, afin d'estimer le besoin total en surface de vente nécessaire pour atteindre la densité moyenne observée en Ille-et-Vilaine. Cela permet enfin de déterminer l'écart en mètres carrés à construire (par rapport à l'existant) pour atteindre cette densité, soit 360 m² pour l'alimentaire.

Il est à noter que seuls les commerces soumis à la CDAC, c'est-à-dire ceux de plus de 1 000 m² de surface de vente, ou ceux soumis à la demande du maire à partir de 300 m², consommeront ces enveloppes.

Le Syndicat mixte n'est pas favorable à revoir ces enveloppes foncières par bassin de vie pour le développement des commerces, et ce pour plusieurs raisons :

- Certaines enveloppes peuvent sembler élevées, mais cela est dû à un retard important dans l'équipement commercial de plusieurs bassins de vie, notamment par rapport au bassin de Bain-de-Bretagne ou à la métropole rennaise. L'objectif de ces enveloppes est précisément de rééquilibrer l'offre, pour permettre à chaque bassin d'atteindre une densité commerciale plus équitable.
- Le SCoT vise à réduire les besoins de déplacement et à favoriser les services de proximité. Or, un déséquilibre de l'offre commerciale encourage aujourd'hui les habitants à se déplacer vers les pôles les mieux dotés. Limiter les nouvelles implantations dans les bassins les moins bien pourvus irait à l'encontre de cet objectif, en maintenant ou accentuant les flux automobiles inter-bassins.
- Il n'est pas justifiable que certains bassins de vie restent structurellement sous-dotés en commerces, au regard de la moyenne départementale. Cela reviendrait à figer les inégalités d'accès à l'offre commerciale, alors même que ces territoires ont droit à un développement équilibré et autonome.
- Les enveloppes ont été définies à partir de données objectives : population 2021, densité commerciale existante, projections de population à l'horizon 2050, densité cible fondée sur la moyenne départementale. Le calcul est donc fondé sur une logique de besoin réel, et non sur une volonté de suréquipement.

En bref, les enveloppes définies sont une traduction spatiale des objectifs du SCoT : équité territoriale, réduction des déplacements, accès aux services, et dynamisme économique local. Réduire drastiquement ces enveloppes nuirait à ces objectifs, sans offrir de solution alternative réellement justifiable.

❖ Observations des PPA

Les différentes PPA (MRAe, État, Région, Département, SAGE, CCI, CMA, intercommunalité) appellent à une plus grande sobriété foncière et à un renforcement des objectifs de renouvellement urbain. Il est demandé une optimisation accrue de l'espace déjà urbanisé (densification, réhabilitation du bâti vacant) et une justification plus rigoureuse des extensions, notamment pour l'habitat et l'activité économique.

L'État, tout en saluant le respect des objectifs du SRADDET, insiste sur la nécessité de préciser les modalités concrètes de mise en œuvre de la réduction de consommation des ENAF, en particulier via un bilan foncier détaillé depuis 2021. Le Préfet juge les objectifs de renouvellement urbain insuffisants, surtout dans les communes de rang 3 et 4.

La Région Bretagne souligne les mesures positives du SCoT (densification, résorption de la vacance, gestion optimisée des zones d'activités), mais regrette l'absence d'une stratégie foncière territorialisée plus fine.

Le SAGE Vilaine attend des mesures plus contraignantes contre l'artificialisation, en faveur de la préservation des milieux sensibles et recommande de fixer un coefficient d'imperméabilisation maximum.

Le Département demande la réservation d'1 ha chacun pour les projets d'intérêt public à Guignen et Bain-de-Bretagne (CER, CIS). La CCI souhaite qu'au moins 29 % de l'enveloppe foncière soit dédiée au développement économique (environ 103 ha). La CMA appelle à valoriser les friches, y compris hors ZAE.

Enfin, Bretagne Porte de Loire Communauté alerte sur une surestimation des besoins en logements liée à une erreur de calcul, risquant d'entraîner une consommation foncière injustifiée.

Réponses du MO :

Sur le renouvellement urbain : l'objectif fixé pour l'ensemble des communes résulte d'un accord politique local établi avant l'arrêt du SCoT. Par conséquent, le Bureau du Syndicat mixte ne peut pas s'engager, à ce stade, sur de nouveaux taux de renouvellement sans un débat politique en Comité syndical.

Le Syndicat mixte souhaite également préciser les éléments suivants :

- Aucun objectif chiffré de renouvellement n'avait été défini dans le précédent SCoT. Le projet actuellement arrêté constitue déjà une ambition élevée pour l'ensemble des communes du territoire, ambition qu'il conviendrait encore de renforcer si cette demande devait être retenue.
- Les objectifs de renouvellement et de densité se rapprochent de ceux fixés pour Rennes Métropole, alors que notre territoire ne présente pas la même attractivité. Or, un taux de renouvellement urbain élevé ou une densité réévaluée reposent sur une viabilité économique qui, à ce jour, n'est pas équivalente sur les Vallons de Vilaine à celle de Rennes Métropole.
- Cette demande ne figurait pas dans le porter à connaissance du préfet, et n'a pas été soulevée par les services de l'État lors des nombreuses réunions conjointes. Il aurait été pertinent qu'elle soit formulée clairement avant l'arrêt du projet de SCoT, afin de permettre une réflexion partagée et de viser un accord politique local intégrant de tels niveaux d'exigence en matière de renouvellement.
- S'agissant enfin des communes dites de proximité dans l'armature urbaine du SCoT, il serait théoriquement possible de leur appliquer un objectif de renouvellement pour la période 2021-2031. Toutefois, une telle orientation s'avérerait peu opérante dans les faits. Si le SCoT est approuvé en fin d'année, il n'entrera en vigueur qu'au mieux début 2026. Le délai nécessaire à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux reportera l'application effective de ces objectifs à une échéance très proche de 2031. Par ailleurs, les documents actuellement en vigueur ne prévoient quasiment aucune opération de renouvellement fléchée dans ces communes.

Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Activités économiques » : Actuellement, les besoins liés aux activités économiques sont justifiés dans l'annexe « Livres 2 – Chapitre 6 : Bilan et justification de la consommation d'espaces » du projet de SCoT arrêté, au sein de la sous-partie « 3.4. Justification des besoins en foncier économique et projets d'envergure "Vallons de Vilaine" pour satisfaire les ambitions de développement ».

Les tendances et indicateurs retenus pour estimer, puis justifier, les besoins en foncier pour le développement des zones d'activités ont été définis en tenant compte :

- Du nombre de personnes âgées de 15 à 64 ans ;
- Du nombre d'actifs de 15 ans et plus ;
- Du nombre d'actifs salariés de 15 ans et plus ;
- Du nombre de chômeurs de 15 ans et plus ;
- Du nombre d'emplois sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Ces tendances sont croisées avec des indicateurs et hypothèses de dynamisme économique, à savoir :

- Une baisse de 10 % de la population âgée de 15 à 64 ans entre 2021 et 2050 ;
- Une diminution de 10 % du taux d'activité sur la même période ;
- Le maintien du taux de chômage à 5,9 % entre 2021 et 2050 ;
- Une augmentation du taux de concentration de l'emploi sur les Vallons de Vilaine, passant de 51,3 en 2021 à 60 en 2050.

Ces hypothèses aboutissent à un besoin de 5 389 emplois supplémentaires à l'horizon 2050 sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Le projet de SCoT vise, en cohérence avec les dispositions du PAS et du DOO, à accueillir 71,5 % de ces emplois (soit environ 3 849 emplois) dans les tissus urbains existants. Il prévoit également une densité cible de 20 emplois par hectare urbanisé au sein des zones d'activités. À partir de ces hypothèses, le projet de SCoT estime un besoin d'extension du foncier économique de 77 hectares sur la période 2021-2050 (pour la création de 1540 emplois / $77 = 20$ emplois par hectares).

Le Syndicat mixte propose de compléter cette démonstration par une étude du potentiel de densification au sein des zones d'activités économiques identifiées par le SCoT d'ici son approbation. Cette étude permettra d'objectiver la répartition du foncier économique arrêtée à ce stade et, le cas échéant, d'ajuster cette dernière en fonction de leurs conclusions.

Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Habitat et équipements » : les calculs des besoins en logements et des extensions associées (tableur Excel) figurent actuellement dans la pièce 7a, intitulée « Justifications des choix retenus », pour établir le PAS et le DOO, au sein de la sous-partie 3.7, « Justification des objectifs relatifs à l'offre de logement et d'habitat » (à partir de la page 51).

Le calcul des besoins en logements a été réalisé à partir de quatre variables, qui diffèrent selon les pôles : le taux de croissance (scénario Omphale de l'INSEE), le taux de densité, le taux de renouvellement et la taille des ménages.

Sur la justification des extensions liées à l'enveloppe foncière « Projets d'envergure Vallons de Vilaine » : Cf. Réponses du Syndicat mixte à la question de la commission d'enquête « Qu'entend-t-on par projet d'envergure ? » ; « Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics » ; « Sur les clarifications sur la hiérarchisation des ZAE et la définition des projets d'envergure ».

Sur la demande du département de réserve foncière pour deux équipements publics : Concernant le barreau routier Val d'Anast – Mernel : le chiffre de 1,5 hectare retenu pour ce projet résulte directement des échanges qui ont eu lieu avec les services du Département en amont de l'arrêt du projet de SCoT. Toute consommation foncière excédentaire au-delà des 1,5 hectares initialement prévus devra être imputée sur les enveloppes foncières « habitat et équipement » des communes concernées, et non sur l'enveloppe dédiée aux « Projets d'envergure Vallons de Vilaine ».

Concernant la demande de regroupement des enveloppes foncières pour le projet commun de Centre d'exploitation routier / Centre d'incendie et de secours à Guignen : la demande sera bien intégrée dans la version définitive du document, conformément aux attentes exprimées.

Concernant le projet d'exploitation routier / Centre d'incendie et de secours à Bain-de-Bretagne : Il n'est pas envisagé, à ce stade, d'augmenter l'enveloppe foncière allouée au projet de Bain-de-Bretagne à 1 hectare. Comme pour le projet de contournement routier de Val d'Anast / Mernel, toute consommation foncière excédentaire au-delà des 1,5 hectares initialement prévus devra être imputée sur les enveloppes « habitat et équipement » de la commune concernée, et non sur l'enveloppe dédiée aux « Projets d'envergure Vallons de Vilaine ». Il est par ailleurs rappelé que le chiffre retenu pour ce projet est issu des échanges menés en amont avec les services du Département. Concernant la remarque sur l'identification de ce projet comme engendrant une consommation foncière, le Syndicat mixte précise que celle-ci n'est pas comptabilisée au regard des zones U/A/N des documents d'urbanisme en vigueur, mais selon le Mode d'occupation des sols de la région Bretagne.

Réponse à l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie d'Ille-et-Vilaine relative à l'insuffisance des surfaces dédiées au développement des zones d'activités économiques. Le Syndicat mixte prend note de la demande de

la CCI, qui réclame que les surfaces économiques représentent au minimum 29 % de l'enveloppe totale artificialisable d'ENAF, sur la base de la consommation d'ENAF pour l'économie entre 2011 et 2021, qui a effectivement représenté 29 % de la consommation totale du SCoT des Vallons de Vilaine.

Le Syndicat mixte précise que le projet de SCoT repose sur une justification des besoins liés au développement économique, aboutissant à une enveloppe de 77 hectares entre 2021 et 2050 dont 44 hectares pour la période 2021/2031. Cette estimation des besoins a fait l'objet d'une large concertation avec les EPCI et communes membres, ce qui a permis de recenser les besoins réels en matière de zones économiques. Par ailleurs, la ventilation de l'enveloppe économique a fait l'objet d'une délibération au sein du Comité syndical le 27 mars 2024.

D'après les premiers résultats du recensement, en cours de réalisation, un potentiel de 52 hectares serait mobilisable à court terme. En additionnant ces 52 hectares aux 77 hectares d'extensions prévues dans les zones d'activités économiques (ZAE) sur la période de vie du SCoT 2021-2050, le potentiel foncier total pour l'accueil d'entreprises s'élèverait à 129 hectares. Ce chiffre dépasse largement les 103,53 hectares correspondant à 29 % de l'enveloppe foncière du SCoT ($357 \times 0,29$).

De plus, il convient de rappeler que l'implantation d'entreprises, artisans ou industries doit être réalisée dans le respect des principes de réduction de l'artificialisation des sols. Aucune exemption ne peut être accordée à ce principe, comme le soulignent les avis de la MRAe ou de l'État sur la question.

Enfin, le Syndicat mixte souligne que le développement économique ne devrait pas être envisagé uniquement au travers des zones d'activités économiques. Celui-ci doit également être réalisé au sein des zones urbaines, notamment à travers la revitalisation des centres-bourgs et les friches industrielles ou commerciales (Cf. Prescription n°1 : Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes).

Le Syndicat mixte intégrera dans le DOO la demande de la CCI de sanctuariser les espaces économiques existant (ZAE) et leur compensation en cas de mutation ou mixité.

Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC) : l'erreur évoquée dans l'avis de Bretagne Porte de Loire Communauté résulte d'une application incorrecte du taux de croissance démographique de la période 2021-2031 à la décennie 2031-2041. Or, le Projet d'aménagement stratégique (PAS) ainsi que le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) prévoient une diminution de la croissance démographique sur cette période. En conséquence, le nombre de logements à produire ainsi que les surfaces urbanisables sont légèrement surestimées pour 2031-2041. Cette erreur a entraîné une surestimation dans l'ensemble des colonnes dépendantes de ce calcul, notamment :

- « Besoin de logements sur 10 ans » ;
- « Renouvellement en extension » ;
- « Surface en extension » ;
- « Ventilation » ;
- « Surface en extension avec la garantie »

En appliquant le bon taux de croissance, le gain de population entre 2031 et 2041 ne serait pas de 8 055 habitants, mais de 7 072. De même, le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat passe de 89 hectares à 76,5 hectares pour cette période.

L'objectif de croissance démographique en pourcentage, tel qu'inscrit dans le PAS (« 1.2.a. Une croissance démographique territorialisée et progressive », page 13) et dans le DOO (« Prescription n°84 : Établir une offre de logement en adéquation avec le projet démographique », pages 58 et 59), n'est pas remis en cause par cette erreur.

Concernant le PAS (également évoqué dans l'avis de Bretagne Porte de Loire Communauté), une autre erreur a été identifiée : il s'agit cette fois d'une sous-estimation du nombre de logements à produire « Projet d'aménagement stratégique : 1.3.a. Objectif de création de logements ». En réalité, ce ne sont pas 8 750

logements, mais 9 250 logements qui devraient être produits ou remis sur le marché pour répondre à la croissance démographique du territoire à l'horizon 2050. Cette coquille semble être davantage une erreur matérielle de rédaction qu'une erreur de formule, et son origine n'a pas été retrouvée.

❖ Questions de la commission d'enquête

- Quelle est la réponse du MO à la remarque de la Région qui aurait apprécié que le SCoT propose une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l'habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine.

Le Syndicat mixte précise qu'une évaluation des besoins en logements et en foncier à urbaniser a bien été réalisée. Cette estimation figure dans la Pièce 7 : Annexes à la justification des choix du dossier de SCoT arrêté. Elle est également évoquée dans les réponses précédentes du Syndicat mixte, notamment dans la réponse sur la justification des extensions. Cette identification a permis de définir la stratégie en matière de renouvellement urbain et de densification, traduite dans les projets de PAS et de DOO.

Concernant une estimation plus précise du potentiel de densification pour chaque centre-bourg ou centre-ville, cela relève des documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi et cartes communales). Une telle approche à l'échelle du SCoT impliquerait des taux de renouvellement différenciés commune par commune, plutôt qu'en fonction de leur position dans l'armature urbaine. Cela dit, le projet de SCoT tient bien compte des spécificités des différentes typologies de communes, ce qui explique que les taux de renouvellement varient selon qu'il s'agisse de pôles de niveau 1, 2, secondaires ou de proximité.

Par ailleurs, le DOO du SCoT prévoit clairement que, avant toute extension urbaine, les communes et intercommunalités doivent mobiliser en priorité le potentiel de renouvellement et de densification, en suivant la logique de la séquence "Éviter – Réduire – Compenser". Cela est décliné dans les orientations suivantes :

- 3.1.1 : **Éviter** l'étalement urbain,
- 3.1.2 : **Réduire** la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050,
- 3.1.3 : **Compenser** l'artificialisation des sols.

Enfin, plusieurs prescriptions du DOO appuient cette logique, notamment :

- N°135 : Densifier prioritairement les espaces déjà urbanisés,
- N°105 : Localiser préférentiellement les nouveaux logements dans les centralités urbaines et villageoises,
- N°106 : Densifier également les tissus pavillonnaires.

- L'objectif de densité sur la période 2021-2031 est de 18 logements à l'hectare dans les pôles de proximité soit 2 logements à l'hectare de moins que l'objectif de densité fixé par le SRADDET. Est-ce qu'imposer 2 logements de plus à l'hectare modifierait la consommation foncière et à quelle hauteur ?

Le MO rappelle l'objectif 31.5 du SRADDET et précise que la densité de 20 logements/ha constitue un objectif régional global et non une règle applicable uniformément. D'ailleurs, le fascicule des règles du SRADDET ne décline pas cette densité comme une obligation à respecter. La règle I-8, « Réduction de la consommation foncière » de ce même document, demande simplement aux SCoT : « *Les SCoT font du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement de leur territoire.*

Les SCoT s'attachent à développer une stratégie de réduction globale de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, les SCoT fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis.

Ils s'assurent d'une cohérence dans les densités appliquées avec celle retenue dans les territoires voisins. »

Dans ce cadre, le projet de SCoT des Vallons de Vilaine prévoit, pour les pôles de proximité :

- 1 127 logements produits entre 2021 et 2031 pour 62,6 hectares consommés, soit 18 logements/ha ;
- 940 logements entre 2031 et 2041 pour 42,7 hectares, soit 22 logements/ha ;
- 437 logements entre 2041 et 2050 pour 17,4 hectares, soit 25 logements/ha.

Soit, au total, 2 504 logements sur 122,7 hectares, correspondant à une densité moyenne de 20,4 logements/ha en extension dans les pôles de proximité sur l'ensemble de la période 2021–2050. En prenant en compte l'ensemble des pôles, la densité moyenne s'établit à 25,46 logements/ha (6 942 logements pour 272,6 hectares), bien au-delà du seuil de 20 logements/ha.

Cette densité n'est ni incompatible, ni contraire à l'objectif 31.5 du SRADDET, au titre des articles L131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme. Elle participe pleinement à la prise en compte des orientations régionales, dans un cadre où le SRADDET impose un rapport de prise en compte et de compatibilité, et non de conformité stricte, au SCoT.

En réponse à la question de la commission d'enquête, un relèvement de la densité à 20 logements/ha sur la période 2021–2031 impliquerait une réduction de la consommation foncière à 56,3 hectares pour les pôles de proximité (contre 62,6 hectares actuellement), soit un écart de 6,3 hectares. Toutefois, ce gain théorique ne nous semble pas justifier, au regard des enjeux de faisabilité et d'acceptabilité, un ajustement qui fragiliserait l'équilibre général du projet de SCoT.

- Sur les 191 ha à consommer sur la décennie 2021-2031, combien ont déjà été consommés ?

Lors de l'arrêt du projet de SCoT, un bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été réalisé pour la période allant d'août 2021 à juillet 2024. Ce bilan couvre l'ensemble des usages : habitat, équipements, activités économiques et projets d'envergure menés sur le territoire des Vallons de Vilaine. Il est présenté dans la pièce 6 du dossier de SCoT arrêté, intitulée Bilan et justification de la consommation d'espaces.

Cette estimation s'appuie sur un outil régional intitulé « Lizmap », basé sur le MOS foncier breton. Les autorisations d'urbanisme entraînant ou non une consommation d'ENAF ont fait l'objet d'un retraitement par les agences d'urbanisme en Bretagne en se basant sur un croisement entre les données consolidées du MOS, des zonages et les autorisations d'urbanisme. Cet outil permet de connaître la consommation estimée d'ENAF en remontant les informations à 4 échelles :

- La consommation d'une opération.
- La consommation cumulée sur la commune de l'opération.
- La consommation cumulée sur le périmètre de l'EPCI au sein duquel se trouve la commune.
- La consommation cumulée sur le périmètre du SCoT au sein duquel se trouve la commune.

L'estimation de la surface consommée entre juillet 2021 et août 2024 est de 98,19 ha (le tableau de la consommation par commune figure dans le mémoire en réponse).

- Le troisième paragraphe de la prescription n°146 relatif à la prise en compte de la surconsommation ou l'artificialisation constatée sur les enveloppes foncières... s'apparente à une « péréquation négative. Sur quels autres critères que l'armature territoriale cette répartition sera-t-elle réalisée et à quelles échéances ?

La prescription n°146 du DOO prévoit, en dernier recours, la possibilité de répartir à l'échelle du SCoT le reliquat de consommation foncière non compensée par un document d'urbanisme local. Ce mécanisme appelle les précisions suivantes de la part du Syndicat mixte :

- La clause prévue au troisième paragraphe de la prescription n°146 transpose à l'échelle du SCoT une logique de régulation déjà à l'œuvre dans la loi. En effet, même si la loi Climat et résilience (articles 191 et suivants)

n'impose pas explicitement une compensation entre SCoT, elle définit une trajectoire collective de réduction de la consommation foncière d'ici 2050, à l'échelle nationale, puis régionale et enfin interterritoriale.

- Dans ce cadre, si un SCoT dépasse durablement son enveloppe d'artificialisation, il est probable que la responsabilité de respecter l'objectif global de la région incombe alors aux autres SCoT. Cette logique de solidarité foncière régionale s'imposera vraisemblablement dans les arbitrages de l'État, ou le cas échéant, par la jurisprudence administrative, afin d'assurer la trajectoire nationale d'une zéro artificialisation nette en 2050.

À l'échelle du SCoT des Vallons de Vilaine, la prescription n°146 n'a pas vocation à créer une péréquation automatique. Elle s'active uniquement en dernier recours, lorsque :

- Une commune ou une intercommunalité ne peut compenser localement une surconsommation constatée ;
- Les ajustements internes au document d'urbanisme ne permettent pas de rééquilibrer la trajectoire d'ici 2050.

Le mécanisme de répartition ne sera mobilisé qu'après un constat, et selon des critères objectifs comme :

- L'armature territoriale ;
- La capacité réelle de densification ou de renaturation ;
- Les efforts déjà fournis en matière de sobriété foncière ;
- La dynamique démographique et le niveau d'attractivité du territoire.

La mise en œuvre du dispositif s'appuie sur le calendrier de suivi fixé par la loi :

- À l'échelle des communes et intercommunalités, la surconsommation sera constatée via les bilans triennaux ZAN ;
- À l'échelle du SCoT, les écarts à la trajectoire seront évalués lors de l'analyse des résultats à six ans, comme prévu par le Code de l'urbanisme.

Sur la base de ces constats, les élus du Syndicat mixte pourront alors :

- Maintenir le SCoT en vigueur s'ils jugent les écarts maîtrisables ;
- Ou bien engager une évolution du SCoT afin de réajuster les enveloppes, en répartissant la surconsommation éventuelle entre les autres collectivités du périmètre.

Enfin, en l'absence d'un mécanisme de régulation à l'échelle du SCoT, une surconsommation par certains territoires risquerait de remettre en cause la soutenabilité globale de la trajectoire du SCoT, voire régionale. Une telle situation irait à l'encontre de l'esprit de la loi Climat et résilience, qui repose sur une responsabilité partagée à toutes les échelles.

- Pouvez préciser les prescriptions n°141 à 144 concernant la consommation foncière des projets d'envergures. Le quota de surface en extension pour des projets d'envergure identifiés, soulève la question du devenir de ces surfaces si les projets ne sont pas réalisés ou ne consomment pas l'espace prévu pour les décades suivantes ?

Les prescriptions n°141 à 144 du DOO définissent un compte foncier spécifique à l'échelle du SCoT, destiné notamment à l'accueil des projets d'envergure "Vallons de Vilaine", comme précisé dans la réponse précédente du Syndicat mixte.

La prescription n°141 liste les projets d'envergure identifiés sur la période 2021–2031.

Les prescriptions n°142 à 144 actent une réduction progressive de l'enveloppe foncière dédiée à ces projets, conformément à la trajectoire ZAN, avec une division par deux à chaque décennie jusqu'en 2050.

Ainsi, l'enveloppe dédiée aux projets d'envergure "Vallons de Vilaine" est fixée comme suit :

- 4 hectares pour la période 2021–2031,
- 2 hectares pour 2031–2041,
- 1 hectare pour 2041–2050.

Concernant la périodicité des enveloppes, il est clair que le rythme opérationnel des projets ne coïncide pas toujours avec le calendrier décennal du SCoT. Ainsi, un projet identifié pour la période 2021–2031 pourrait en réalité n’être réalisé qu’après 2031. Cela ne le rend pas incompatible, de fait, avec les objectifs du SCoT, dès lors qu’il s’inscrit dans la trajectoire globale de consommation foncière du document.

En revanche, si sa réalisation intervient beaucoup plus tardivement (par exemple en toute fin de période 2050), il pourrait devenir moins cohérent avec les enveloppes et les priorités alors en vigueur.

En résumé, une souplesse d’application est possible, à condition que la cohérence globale du SCoT soit préservée. La faisabilité des projets d’envergure devra ainsi être appréciée au cas par cas, dans le cadre du contrôle de compatibilité des documents d’urbanisme locaux avec le SCoT.

Appréciation de la commission d’enquête

La commission d’enquête note que le DOO du SCoT des Vallons de Vilaine affiche une ambition affirmée en matière de sobriété foncière, de lutte contre l’artificialisation des sols et de densification en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET breton, notamment par l’engagement clair vers l’atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l’horizon 2050.

L’effort de planification, qui prévoit une division par plus de trois de la consommation foncière d’ici à l’échéance du SCoT (2050), témoigne d’une volonté d’adapter le territoire à une croissance plus sobre, qualitative et mieux intégrée. La commission prend acte que le SCoT n’a pas pour objectif de consommer l’enveloppe maximale fixée par le SRADDET, mais vise plutôt à mettre en œuvre un projet de territoire équilibré, fondé sur des orientations politiques claires et répondant à des besoins locaux identifiés. La prise en compte des différents niveaux de polarité, la différenciation des objectifs de densité, ainsi que la hiérarchisation des besoins (habitat, activités, équipements) permettent de structurer le développement de manière équilibrée.

La commission d’enquête relève que le maître d’ouvrage n’est pas favorable à la demande formulée par un intervenant à l’enquête, visant à réduire les enveloppes foncières allouées par bassin de vie pour le développement des zones commerciales. Il considère en effet qu’une telle réduction porterait atteinte aux objectifs du SCoT — notamment en matière d’équité territoriale, de réduction des déplacements, d’accès aux services et de dynamisme économique local — sans qu’aucune solution alternative crédible ne soit proposée en contrepartie.

La commission d’enquête estime que le maître d’ouvrage a répondu de manière argumentée aux remarques formulées par le public et les personnes publiques associées (PPA) concernant de potentielles pistes d’amélioration du projet sur les thématiques de stratégie foncière, de justification des extensions en matière d’habitat et d’activités économiques. Elle note qu’en réponse à la remarque de la Région suggérant une stratégie territorialisée de consommation foncière plus fine afin de mieux estimer les besoins en foncier pour l’habitat en fonction de la part réalisée en renouvellement urbain et les besoins en extension urbaine, le maître d’ouvrage a précisé qu’une telle approche à l’échelle du SCoT impliquerait des taux de renouvellement différenciés commune par commune, plutôt qu’en fonction de leur position dans l’armature urbaine. Le MO précise que le projet de SCoT tient bien compte des spécificités des différentes typologies de communes, ce qui explique que les taux de renouvellement varient selon qu’il s’agisse de pôles de niveau 1, 2, secondaires ou de proximité.

Sur les questions particulières posées au maître d’ouvrage, la commission d’enquête considère que les réponses apportées sont, dans l’ensemble, claires, précises et bien argumentées. La commission d’enquête prend acte de la réponse du MO qui rappelle que la densité de 20 logements/ha figurant au SRADDET constitue un objectif régional global et non une règle applicable uniformément. En prenant en compte l’ensemble des pôles, la densité moyenne s’établit à 25,46 logements/ha (6 942 logements pour 272,6 hectares), bien au-delà du seuil de 20 logements/ha. La densité varie de manière progressive dans les temps et selon le type de pôle.

La commission d'enquête considère que le dispositif de péréquation foncière prévu à la prescription n°146, repose sur des critères objectifs (armature territoriale, efforts fournis, potentiel de densification, attractivité) garantissant une répartition équitable de la charge foncière entre collectivités.

La commission d'enquête approuve la souplesse temporelle permise pour la réalisation des projets d'envergure, tout en insistant sur la nécessité de suivre rigoureusement la consommation effective des enveloppes réservées.

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage attribue l'erreur de calcul signalée par Bretagne Porte de Loire Communauté à une application incorrecte du taux de croissance démographique prévu pour la période 2021-2031 à la décennie suivante, 2031-2041. Si cette erreur a entraîné une légère surestimation du nombre de logements à produire ainsi que des surfaces urbanisables sur cette période, la commission prend toutefois acte que cette surestimation n'affecte pas les objectifs de croissance démographique exprimés en pourcentage dans le PAS et le DOO.

Il semble à la commission d'enquête que la thématique de la sobriété foncière est clairement intégrée au projet de SCoT. Les réponses apportées aux observations viennent confirmer et compléter au besoin le document. Les quelques erreurs relevées ne paraissent pas remettre en cause le projet.

4.2.2 Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat

Le projet démographique vise une croissance maîtrisée d'environ +0,8% par an jusqu'en 2050 à l'échelle du territoire. Ce taux de croissance est décliné à l'échelle de chaque polarité, en tenant compte du profil et des capacités de chacune. Cette projection se traduit par l'accueil d'environ 21 000 habitants supplémentaires d'ici 2050 par rapport à 2021.

Pour maintenir et accueillir la population, le SCoT prévoit une production de 8 750 logements d'ici 2050, soit une moyenne de 350 logements par an. L'offre de logements doit être diversifiée, abordable et adaptée (notamment au changement climatique, répondre au parcours résidentiel de la population, au desserrement et au vieillissement des ménages), localisée prioritairement près des centralités et services. Des objectifs chiffrés de production de logements et de densité minimale sont fixés pour chaque niveau de centralité.

❖ Observations du public

Un intervenant (observation n°3 registre dématérialisé) demande que le SCoT intègre une obligation pour les communes de prévoir des espaces ou des zones dédiées à l'accueil d'habitats réversibles ou légers. Pour lui, face à l'ampleur de la crise du logement, il devient indispensable d'explorer de nouvelles formes d'habitat. La lutte contre le mal-logement constitue une priorité, et l'habitat réversible représente une solution innovante et pertinente. Il est donc essentiel que les communes se mobilisent pleinement en ce sens.

Un autre contributeur (observation n°2 registre siège Bretagne Porte de Loire Communauté) alerte sur la situation économique à venir, qui impactera directement le pouvoir d'achat des ménages. Dans ce contexte, répondre au déficit de logements abordables doit devenir une priorité. Il propose que le DOO impose aux communes l'intégration, dans leur PLU, de STECAL spécifiquement dédiés à l'habitat léger et réversible, sur la base d'un ordre de grandeur d'un habitat pour 200 habitants.

Réponses du MO : Les observations suggèrent que le SCoT impose aux communes et intercommunalités de réserver des espaces dédiés à l'habitat léger ou réversible, notamment par la création de STECAL. Le projet de SCoT, à travers la recommandation n°95 du DOO « *Favoriser les habitats légers* », invite déjà les documents d'urbanisme locaux et les PLH à permettre l'accueil de l'habitat léger, sous réserve de conditions équivalentes de localisation, d'accès à l'eau potable et de conformité à l'assainissement par rapport aux autres formes

d'habitat. Ainsi, il revient aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de traduire cette orientation dans leurs documents locaux, dans le respect du principe de compatibilité avec le SCoT.

❖ Observations des PPA

L'État et la MRAe soulignent une surestimation des besoins en logements et demandent une meilleure justification des hypothèses démographiques, une révision des calculs, ainsi que des objectifs chiffrés en logements abordables et une densification conforme au SRADDET.

La CMA insiste sur l'importance de logements adaptés pour soutenir l'économie locale.

Bretagne Porte de Loire Communauté signale une erreur de calcul sur la période 2031–2041 ayant gonflé artificiellement les besoins.

La CLE rappelle que les projections doivent rester compatibles avec les capacités environnementales (eau et assainissement).

Réponses du MO : le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 0,8 % retenu dans le DOO du projet de SCoT correspond au scénario central des projections démographiques Omphale 2018-2050 produites par l'Insee. Le Syndicat mixte propose d'ajouter la mention dudit scénario dans la justification des choix et dans le DOO.

Si l'on observe un tassement récent des rythmes de croissance démographique (environ +0,5 % entre 2016 et 2021), cela ne doit pas occulter les dynamiques plus fortes observées sur le long terme, notamment :

- 2,3 % entre 2006 et 2011 ;
- 1,1 % entre 2011 et 2016.

Il convient donc d'analyser les tendances sur un pas de temps suffisamment long, et non uniquement sur les années récentes, pour éviter une sous-estimation structurelle des besoins. Par ailleurs, ce scénario démographique est cohérent avec les orientations de long terme définies dans les PCAET adoptés récemment par les deux intercommunalités du territoire.

Au sujet de la remarque de la CMA sur l'importance de logements adaptés pour soutenir l'économie locale, l'objectif 1.3.B du PAS « Permettre un parcours résidentiel facilité » affirme en partie cette ambition : « *Proposer une offre adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des populations : jeunes actifs, familles, personnes en situation de handicap, personnes âgées, etc.* ». Le Syndicat mixte propose de compléter cet objectif comme suit :

- « *Proposer une offre adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins des populations : **apprentis et étudiants, jeunes actifs, jeunes ménages**, familles, personnes en situation de handicap, personnes âgées, etc.* »

En cohérence, le Syndicat mixte propose de modifier la **prescription n°86** du DOO: « Diversifier les typologies et tailles des logements adaptés au changement climatique » :

« *Pour accompagner la stratégie économique, sociale et climatique du territoire, les programmes locaux de l'habitat et les documents d'urbanisme locaux définissent un projet de l'habitat proposant une offre diversifiée de typologies et de tailles de logements.*

La production de logements portera prioritairement sur :

- *Des logements d'une ou deux pièces, au sein d'unités d'habitat collectif, en locatif comme en accession à la propriété, pour répondre **aux besoins des apprentis, des étudiants et des jeunes ménages d'une à deux personnes, notamment les jeunes actifs.***
- *Des logements, individuels ou collectifs, de trois ou quatre pièces, en locatif comme en accession, pour permettre le maintien des familles au cœur des polarités du territoire.*

Des logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées. »

Sur la compatibilité des projections avec les capacités environnementales du territoire (CLE) : plusieurs PPA soulignent que la compatibilité des projections démographiques du SCoT avec les capacités environnementales du territoire – qu'on pourrait également qualifier de capacité d'accueil – pourrait être renforcée.

En premier lieu, le Syndicat mixte rappelle que le SCoT des Vallons de Vilaine n'est pas soumis aux dispositions de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, qui imposent aux seuls SCoT littoraux de déterminer les capacités d'accueil des espaces urbanisés. Néanmoins, sans transposer ces exigences au contexte des Vallons de Vilaine, la question de la compatibilité des objectifs du SCoT avec les capacités environnementales du territoire peut légitimement être posée et analysée, notamment à travers deux thématiques principales : l'assainissement et l'eau potable.

L'état initial de l'environnement (pages 45 et 46) met en évidence que plusieurs stations d'épuration du territoire fonctionnent à un taux de charge supérieur à 100 %, et présentent des non-conformités techniques ou de performance. Il est vrai que des objectifs de croissance démographique et de production de logements sont fixés pour certaines communes concernées par ces insuffisances. Toutefois, le SCoT n'ouvre pas automatiquement de droits à urbaniser (voir les prescriptions 190 et 191). Autrement dit, sans travaux d'amélioration, une commune concernée ne pourra pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser dans son document d'urbanisme, ni approuver une carte communale ou une OAP de renouvellement entraînant un surcroît de population.

Concernant la ressource en eau, le Schéma départemental prévoit une capacité mobilisable en année normale de 81 à 89 millions de m³/an à l'horizon 2040, et de 56 millions de m³/an en deuxième année sèche consécutive. En intégrant les gains attendus des mesures d'économie et d'optimisation, la consommation totale du territoire pourrait être stabilisée autour de 3,157 millions de m³/an, soit environ 3,6 % de la capacité mobilisable en année normale. Ainsi, même en cas de sécheresse, les besoins du territoire resteront compatibles avec les ressources disponibles, à condition de mettre en œuvre les actions identifiées.

En mobilisant les leviers de réduction des consommations domestiques et industrielles, en améliorant les performances du réseau et en valorisant des ressources alternatives, il est possible de garantir que l'évolution démographique du SCoT n'entraînera pas d'augmentation de la consommation totale d'eau par habitant sur le territoire. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les objectifs du Schéma départemental.

❖ Questions de la commission d'enquête

- L'erreur de formule dans le calcul des prospectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ?

L'erreur évoquée résulte d'une application incorrecte du taux de croissance démographique de la période 2021-2031 à la décennie 2031-2041 (Cf. Réponse du Syndicat mixte « Sur la surestimation des besoins en logements dans la justification des choix retenus (BPLC) » ; « L'erreur de formule dans le calcul des prospectives démographiques remet-elle en cause les besoins en logements et à quelle hauteur ? »). Tout comme les surfaces urbanisables, le nombre de logements à produire est légèrement surestimé pour la période 2031-2041. En appliquant le taux de croissance adéquat, le gain de population entre 2031 et 2041 ne serait pas de 8 055 habitants, mais de 7 072. De même, le besoin en surface à urbaniser pour l'habitat passe de 89 hectares à 76,5 hectares sur cette période. Enfin, ce ne sont pas 9 698 logements, mais 9 256 qui doivent être produits ou remis sur le marché pour répondre à la croissance démographique du territoire à l'horizon 2050 - soit 443 logements en moins en raison de cette erreur de calcul.

- Quelle réponse entendez-vous donner à la demande du Préfet d'indiquer les objectifs chiffrés de production de logements abordables par secteurs géographiques ?

Au regard du 1° de l'article L.141-8 du Code de l'urbanisme, le Syndicat mixte propose :

- De décliner l'objectif de production de logements abordables par intercommunalité, par décennie, au sein du DOO, en proportion de la production totale de logements, en s'appuyant sur les prescriptions n°84, 85 et 86 ;
- De réaliser une cartographie de cet objectif et de l'intégrer dans le DOO.

S'agissant de la seconde partie de la demande de l'État, qui invite le SCoT à identifier précisément les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS), en accession sociale (PSLA) et en bail réel solidaire (BRS), il nous semble que cette demande dépasse la stricte exigence du Code de l'urbanisme. Elle relève surtout de la déclinaison opérationnelle de la stratégie du SCoT dans les PLH des intercommunalités, puis dans les documents d'urbanisme locaux, qui doivent être compatibles avec ces derniers. D'autant que la production de logements locatifs sociaux dépend largement des financements du département d'Ille-et-Vilaine, qui fixe lui-même la répartition qu'il souhaite par typologie (LLS, PSLA, BRS).

- Sur quels critères les taux de renouvellement urbain minimum ont-ils été établis ?

Les taux de renouvellement urbain minimum ont été établis sur la base de plusieurs critères :

- D'une part, en fonction des niveaux de polarité définis dans l'armature territoriale du SCoT, ce qui permet de différencier les taux selon les types de communes (pôles de proximité, secondaires, ou de niveaux 2 ou 1) ;
- D'autre part, en tenant compte de la viabilité économique des opérations de renouvellement urbain, généralement plus favorable dans les pôles urbains structurants (niveaux 1 et 2) que dans les communes rurales, où les coûts peuvent être plus élevés.

Les taux fixés pour la période 2021-2031 ont été actés par délibération du Comité syndical en date du 6 décembre 2023, à l'issue d'un travail entre les élus du syndicat mixte (scénario retenu).

Il convient de préciser qu'aucune étude du potentiel de densification des centre-bourgs n'a été réalisée à l'échelle du SCoT, cette analyse relevant, au titre du Code de l'urbanisme, de la compétence des documents d'urbanisme locaux (PLU(i) et cartes communales). Ces documents devront démontrer, lors de leur élaboration ou de leur révision, que les capacités de renouvellement et de densification des tissus existants, en particulier des centres-bourgs, ont été pleinement mobilisées avant toute ouverture à l'urbanisation nouvelle, dans le respect des enveloppes fixées par le SCoT.

- Pourquoi les pôles de proximité n'ont pas de taux de renouvellement minimum pour la période 2021-2031 ?
Il semble qu'il y ait une erreur dans le 1^{er} tableau de la prescription 85 au niveau des décennies

Cf. Réponse du Syndicat mixte « Sur le renouvellement urbain ».

Effectivement, les dates des décennies sont identiques dans les trois dernières colonnes, alors qu'elles auraient dû être : Taux de renouvellement minimum 2021-2030 ; Taux de renouvellement minimum 2031-2040 ; Taux de renouvellement minimum 2041-2050. Le Syndicat mixte corrigera le tableau. Le Syndicat mixte corrigera la coquille.

Appréciation de la commission d'enquête

La stratégie démographique et foncière pour l'habitat exposée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Vallons de Vilaine repose sur une articulation étroite entre prévisions de croissance de la population, maîtrise de la consommation foncière et différenciation territoriale.

La commission d'enquête estime que les réponses apportées par le maître d'ouvrage sur cette thématique sont précises, argumentées et globalement satisfaisantes, tout en nécessitant certains ajustements.

La commission considère que l'hypothèse de croissance annuelle moyenne de 0,8% est plausible au regard des dynamiques passées et correspond au scénario central des projections démographiques Omphale 2018-2050 produites par l'INSEE.

L'articulation entre cette croissance démographique et la stratégie d'habitat repose sur une volonté de planifier une offre résidentielle adaptée, diversifiée et sobre en consommation foncière. Le SCoT fixe ainsi des objectifs chiffrés de production de logements, de densité minimale et de renouvellement urbain, ce qui constitue un cadre structurant pour les documents d'urbanisme locaux. Toutefois, une erreur de calcul identifiée pour la période 2031–2041 a conduit à une surestimation du nombre de logements et par conséquent de surface. Le maître d'ouvrage en a pris acte et a proposé des corrections précises, réduisant de 443 logements le besoin global à l'horizon 2050. Cette correction devra être intégrée dans la version finale du SCoT.

En réponse à la demande de l'État de territorialisation des objectifs de logements abordables, la commission d'enquête prend note des propositions d'ajustement du maître d'ouvrage, notamment l'ajout d'une cartographie des objectifs de logements abordables par intercommunalité.

La prise en compte de formes alternatives d'habitat (habitats légers ou réversibles) est aujourd'hui limitée à une recommandation. La commission considère que ce levier pourrait être davantage soutenu, dans un contexte de crise du logement, d'instabilité professionnelle et de recherche de sobriété foncière.

Concernant la capacité d'accueil du territoire, la commission prend acte des dispositions réglementaires prévues par les prescriptions n°190 et 191 concernant les capacités épuratoires. Les calculs détaillés démontrent la compatibilité des projections démographiques avec la ressource en eau, à condition que les mesures d'économie et de modernisation soient effectivement mises en œuvre.

La commission considère que la stratégie démographique et foncière pour l'habitat a combiné anticipation des besoins démographiques, différenciation territoriale, maîtrise foncière et outils de régulation pour accompagner la croissance sans compromettre les ressources foncières et l'équilibre territorial à long terme.

4.2.3 Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestière

Le PAS vise un « territoire dynamique, ouvert et connecté » (Axe 1), équilibré et créateur d'emplois et de richesses en réponse à la croissance démographique pour limiter la « résidentialisation » du territoire. Il a pour objectif de proposer une « stratégie globale de développement économique ».

Développement économique et artisanal

La stratégie en matière de développement économique repose sur une hiérarchisation des Zones d'Activités Économiques (pôles structurants, d'équilibre et de proximité). Elle suppose de renforcer et optimiser les Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes pour accroître leur visibilité, interdire la création de nouvelles ZAE "ex-nihilo" (sauf celles déjà existantes au SCoT opposable), prioriser la densification et la reconversion des friches avant toute extension.

Le DOO facilite l'implantation de nouvelles entreprises et le soutien des activités existantes dans tous les secteurs économiques tout en intégrant les enjeux de sobriété foncière (réduction progressive et décennale), de transition énergétique et environnementale.

❖ Observation du public

L'intervenant (observation n°4 registre dématérialisé) a noté que la prescription n°81 du DOO parle d'un projet qualifié d'intérêt régional à la Dominielais. Bien que non écrit dans le DOO il pense qu'il s'agit de l'entreprise Séché. Il faudrait prévoir que d'autres projets, s'ils sont importants, puissent être reconnus comme régionaux, voir nationaux.

Réponse du MO : il est proposé d'intégrer une prescription supplémentaire au DOO pour prendre en compte les projets futurs présentant un caractère d'envergure régionale, nationale ou européenne sous réserve que leur caractère d'envergure soit reconnu explicitement, soit par le SRADDET Bretagne, soit par décret du ministre chargé de l'urbanisme ; et qu'ils soient compatibles avec les orientations générales et les objectifs du

présent Document d'orientation et d'objectifs (DOO). Leur intégration sera précisée, le cas échéant, dans un document d'urbanisme local.

❖ Observations des PPA

L'État préconise un développement économique résilient et durable, axé sur la valorisation des espaces existants (ZAE, friches), la centralité commerciale, la sobriété foncière, le soutien aux initiatives locales (notamment agricoles), la cohérence territoriale de l'offre économique et de formation, et une stratégie logistique structurée. L'État recommande de clarifier les critères de hiérarchisation des ZAE, la nature des activités admissibles, ainsi que ceux définissant les projets d'envergure.

Réponse du MO : le MO s'engage à :

- Préciser les critères justifiant la hiérarchisation des parcs d'activités avant l'approbation du SCoT.
- Définir les critères différenciés d'accueil d'entreprises avant l'approbation du SCoT.

Le MO justifie les projets d'envergure identifiés dans le SCoT (CIS, crématorium, contournement Val d'Anast). Tous ont un rayonnement supracommunal répondant à des besoins identifiés comme tels : accroissement du risque incendie justifiant la création de nouveaux centres d'intervention et de secours (CIS), le territoire est sous doté en crématoriums. Le contournement du Val d'Anast vise à détourner le trafic de transit (poids lourds) hors des centres-bourgs, à améliorer la sécurité, la qualité de vie des riverains et les conditions de circulation. Soutenu par le Département dans le cadre du Plan Mobilités 2025, il a fait l'objet d'une concertation approfondie ayant permis d'ajuster le tracé pour réduire les impacts environnementaux et agricoles. Conçu selon la séquence ERC et avec une emprise foncière limitée (1,5 ha), ce projet, unique dans le SCoT, justifie pleinement son intégration au document.

La CCI réclame que ces surfaces économiques constituent au minimum 29% de l'enveloppe totale d'ENAF. Elle demande la sanctuarisation des ZAE existantes et leur compensation en cas de mutation ou mixité.

Réponse du MO : le Syndicat mixte prend acte de la demande de la CCI d'allouer au moins 29 % de l'enveloppe foncière à l'économie, en cohérence avec la consommation de la période 2011-2021. Il rappelle que l'enveloppe dédiée au développement économique (77 ha d'ici 2050, dont 44 ha d'ici 2031) résulte d'un travail de concertation avec les EPCI membres et a été validée en comité syndical. Un recensement des potentiels de densification dans les ZAE, fondé sur les études des intercommunalités, fait apparaître 52 ha mobilisables à court terme. Combinés aux 77 ha d'extensions prévues, cela porte le potentiel d'accueil des entreprises à 129 ha, soit davantage que les 103,53 ha correspondant à la demande de la CCI.

Le Syndicat rappelle que cette stratégie s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, sans dérogation possible au principe de réduction de l'artificialisation, conformément aux avis de la MRAe et de l'État. Il souligne enfin que le développement économique doit également s'appuyer sur les centralités, la reconversion des friches et les secteurs urbains mixtes, conformément aux orientations du DOO.

Le MO s'engage à intégrer la sanctuarisation des espaces économiques existant (ZAE) et leur compensation en cas de mutation ou mixité.

La Chambre d'Agriculture n'a pas trouvé la justification de la planification des 4 parcs d'activités potentiels et demande plus de précisions et de justification, en insistant sur le fait qu'aucun siège d'exploitation agricole ne doit être bloqué par cette disposition.

Réponse du MO : il y a en réalité cinq parc potentiels (La Courtinais Sud à Guichen en plus) identifiés dans le SCoT. Ce sont des zones d'activités pour lesquelles les intercommunalités du territoire ont déjà des projets établis et qui étaient déjà identifiés dans le précédent Schéma approuvé en 2019. Le projet de SCoT arrêté fixe comme principe qu'en dehors de ces 5 parcs identifiés, mais non réalisés à ce stade, aucun autre parc ne pourra être réalisé. (cf réponse à la CE).

Le MO s'engage à préciser que la P106 s'applique également aux hameaux constitués susceptibles d'être densifiés et à ajouter le critère proposé par la Chambre d'agriculture.

La CMA recommande la reconquête des friches et la mixité fonctionnelle notamment dans les centralités. Elle souligne la nécessité de réguler la logistique dans les ZAE pour éviter la concurrence avec les activités productives.

Réponses du MO concernant les réserves émises par la CMA.

Vente directe de produits agricoles : il n'est pas envisagé d'interdire les implantations hors centralités, rappelle que les locaux de vente de moins de 70 m² sont autorisés dans le DOO, souligne que la vente à la ferme, pratique courante, resterait peu encadrable et difficile à restreindre efficacement.

Interdire le développement commercial dans les SIP déconnectés : il est rappelé que les extensions commerciales sont strictement limitées à 20 %, sans cumul possible. Seul le SIP de La Courtinais (Guichen) est déconnecté, avec une unique enseigne ayant déjà atteint ce seuil. Ainsi, tout nouveau développement commercial y est d'ores et déjà interdit par le SCoT.

Surestimation des besoins en surfaces commerciales supplémentaires : opposition à cette demande formulée également par l'observation 5, expliquant que ces enveloppes visent à rééquilibrer l'offre entre bassins sous-dotés et mieux équipés (comme Bain-de-Bretagne), en s'appuyant sur des données objectives (densité commerciale, population actuelle et projetée) et la formule de calcul. Réduire ces enveloppes irait à l'encontre des objectifs du SCoT : équité territoriale, limitation des déplacements, accès aux services de proximité et développement économique local.

La MRAe demande de justifier les besoins liés aux activités économiques, préciser l'identification des zones d'activités économiques actuelles et futures, lister clairement les parcs futurs dédiés aux activités économiques...

Réponses du MO : le Syndicat mixte propose de réaliser une étude du potentiel de densification au sein des zones d'activités économiques identifiées par le SCoT d'ici son approbation afin d'objectiver la répartition du foncier économique arrêtée à ce stade et, le cas échéant, d'ajuster cette dernière en fonction de leurs conclusions.

Le Département porte 2 projets de création de centre d'incendie et de secours/ centre d'exploitation routier : celui de Guignen doit être présenté comme un projet unique et global et porter la consommation foncière nécessaire à 1 ha, celui de Bain de Bretagne doit réserver une surface en extension de 1 ha.

Réponse à l'Etat sur les projets d'envergure

❖ Questions de la commission d'enquête

- Une veille foncière et immobilière est-elle envisagée dans les ZAE et les centralités pour identifier les potentiels d'implantation d'artisans ?

Vallons de Haute-Bretagne Communauté (VHBC) a mis en place un observatoire en temps réel des zones d'activités (ZA) via un SIG depuis 2023, permettant de suivre précisément l'occupation du sol, la densité des établissements, la vacance et le foncier mobilisable. Une base de données a identifié 20 gisements fonciers potentiels répartis sur 9 ZA, représentant 5,4 ha. Cette démarche s'inscrit dans une stratégie globale de densification votée en juillet 2025, incluant 5 autres actions (lutte contre la vacance, DPU, révision des permis d'aménager, permis à points, bail à construction).

Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) dispose d'un inventaire annuel des ZAE et d'un dispositif « Locauthèque » facilitant la mise en relation offre-demande de locaux économiques. Une OAP thématique sera intégrée au PLUiH pour encourager l'implantation d'artisans en centralité.

SCoT des Vallons de Vilaine : un observatoire du foncier économique est prévu à l'échelle du SCoT pour mieux connaître, densifier et réinvestir les fonciers économiques, en lien avec les inventaires locaux. Il intégrera aussi une observation du foncier dans les centres-bourgs pour favoriser l'accueil d'activités artisanales.

- Dans le cadre de la densification des ZA, prévoyez-vous des indicateurs de suivi pour vérifier que la destination initiale soit respectée ?

Le SCoT prévoit un tableau de bord pour évaluer ses résultats dans un délai de six ans, mais sans indicateurs spécifiques sur la destination des bâtiments en ZAE. Le Maître d'ouvrage s'engage à intégrer un indicateur de sous-destination des bâtiments en ZAE dans l'évaluation environnementale.

- Quels sont les critères de justification des 4 parcs potentiels alors que la création de ZAE ex nihilo est interdite ?

Pour mémoire, seules les ZAE ex-nihilo déjà prévues dans le SCoT modifié en 2022 sont autorisées. Aucune création nouvelle ou extension non inscrite n'est permise (PAS).

Justification par EPCI :

- **Vallons de Haute-Bretagne Communauté (VHBC)**

Un comité de pilotage a défini la répartition du foncier économique (ZAE) et les critères (respect de l'armature territoriale, pluralité de typologie des ZAE) . Trois projets de ZAE sont intégrés dans le programme 2024-2031 : **Pont-Robert (Lohéac)** : 2 ha pour répondre à la demande liée à l'automobile ; **Courtinais Sud (Guichen)** : extension nécessaire face à la saturation actuelle ; **Bel-Air (La Chapelle-Bouëxic)** : 0,5 ha sur un site stratégique inscrit au PLU depuis 2013.

- **Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC)**

Le diagnostic territorial a mis en avant la forte présence d'activités artisanales en campagne. Trois parcs d'activités potentiels (Chanteloup, La Noë-Blanche, Saint-Sulpice-des-Landes) ont vocation à accueillir ces activités hors des centralités.

Les projets de ZAE ex nihilo respectent le cadre du SCoT, répondent à des besoins locaux précis et s'inscrivent dans une stratégie de gestion équilibrée du foncier économique.

- Qu'entend-t-on par projet d'envergure ?

Cf réponse précédente à l'Etat.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que le PAS porte une stratégie satisfaisante en matière de développement économique, créatrice d'emplois et de richesses, visant à maintenir la dynamique territoriale et à limiter les phénomènes de « résidentialisation ». Elle apprécie le choix de consolider les zones d'activités économiques (ZAE) existantes, clairement identifiées, et d'interdire strictement la création de nouvelles ZAE ex nihilo (hors sites déjà engagés), au profit de la densification des secteurs urbanisés et de la reconversion des friches, dans une logique de sobriété foncière.

Elle considère que le DOO décline cette stratégie de manière cohérente en définissant des principes clairs pour l'aménagement et l'optimisation des ZAE parfaitement différenciées selon leur rôle et leur portée stratégique à l'échelle locale, départementale ou régionale. Dans une démarche de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation, elle apprécie que le DOO fixe des objectifs ambitieux de densification et d'optimisation du foncier économique avec une consommation maximale d'ENAF plafonnée à 44 ha pour la période 2021-2031, puis réduite de moitié à chaque décennie suivante conformément à la trajectoire du ZAN et à l'évolution des besoins. Elle apprécie également l'attention portée à la qualité environnementale, paysagère et urbaine, notamment à travers l'exigence d'un minimum de 10 % de pleine terre sur les nouvelles implantations en ZAE, en faveur de la végétalisation des espaces extérieurs. Elle note avec intérêt que le DOO encourage par ailleurs l'accessibilité aux ZAE et le développement des énergies renouvelables sur les surfaces déjà artificialisées, dans une logique de transition énergétique, de développement durable et de valorisation des sites existants.

En réponse aux remarques formulées par les PPA et la commission d'enquête, le Syndicat s'est engagé à renforcer la lisibilité et la cohérence de la stratégie économique. Il prévoit ainsi de préciser les critères justifiant la

hiérarchisation des parcs d'activités ainsi que les modalités différenciées d'accueil des entreprises selon le type de parc. Une étude du potentiel de densification des ZAE existantes sera également menée afin d'optimiser l'usage du foncier économique. Par ailleurs, le Syndicat s'engage à intégrer la sanctuarisation des espaces économiques existant (ZAE) et leur compensation en cas de mutation ou mixité ainsi qu'un indicateur de suivi relatif à la sous-destination des bâtiments autorisés au sein des ZAE, en vue du bilan à six ans du SCoT. Enfin, la création d'un observatoire du foncier économique est prévue, afin de disposer d'une vision d'ensemble des gisements mobilisables, y compris dans les centralités, pour l'accueil de l'artisanat et des activités économiques de proximité. Toutefois, pour une parfaite adéquation de l'offre de foncier économique à la demande, la commission d'enquête recommande un suivi des besoins, identifiés globalement et sur les différents secteurs du territoire.

Le SCoT affiche une ambition forte de maîtriser l'étalement urbain en privilégiant la densification et la reconversion des friches pour le développement économique. Les objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des sols pour les ZAE sont clairs et dégressifs sur le long terme. Les exigences en matière de qualité environnementale et d'intégration des ENR dans les ZAE sont bien présentes.

Développement commercial

L'organisation commerciale du territoire repose sur deux pôles principaux, Bain-de-Bretagne et Guichen, avec Château-Gaillard comme zone stratégique pour les grandes surfaces alimentaires. Leur développement maîtrisé est essentiel à l'équilibre territorial. Une coordination entre secteurs d'implantation périphériques (SIP), connectés et déconnectés, et centralités est recherchée, dans une logique de complémentarité, de priorité des centralités, de maîtrise et d'encadrement du développement des SIP. La revitalisation des centres-bourgs s'appuie sur le soutien aux commerces de proximité, prioritairement implantés en cœur de centralité. Les aménagements commerciaux intègrent des objectifs de qualité environnementale : énergies renouvelables, mobilité douce et gestion de l'eau.

❖ Observations du public

Une intervenante (observation n°2 registre dématérialisé) demande d'interdire les bâtiments commerciaux à hauteur sous plafond disproportionnée.

Réponse du MO : le Syndicat mixte propose d'intégrer l'observation relative aux **hauteurs sous plafond disproportionnées** - sauf en cas de contrainte technique - au sein de la partie 1.3.4 « *Qualité architecturale et environnementale des secteurs d'implantation périphérique* », et plus particulièrement dans les prescriptions n°33 et 34. L'objectif est de limiter les coûts de chauffage et de refroidissement, tout en évitant une esthétique ou une échelle inadaptée à l'environnement bâti environnant.

Un autre intervenant (observation n°5 registre dématérialisé) considère que la volonté affichée par le SCoT de redynamiser les centres-villes est un objectif légitime et nécessaire. Toutefois, il constate que cet engagement se heurte à la réalité du terrain : les projets de grandes surfaces commerciales en périphérie continuent d'être facilités, fragilisant les centres-bourgs et contredisant les ambitions affichées.

Réponse du MO : Cf. Réponse aux PPA.

❖ Observations des PPA

La stratégie commerciale du SCoT, et en particulier la place accordée aux sites d'implantation périphérique (SIP), a fait l'objet d'observations de la part de l'État, des chambres consulaires et de quelques collectivités.

L'État demande une interdiction stricte du développement de nouveaux commerces dans les SIP déconnectés de l'habitat, comme le secteur de La Courtainais à Guichen. Il préconise de n'y autoriser que des extensions très limitées des bâtiments existants et d'y interdire le renouvellement des commerces, afin d'encourager leur

reconversion vers des activités non commerciales (artisanat, production). Il demande également une clarification de la stratégie logistique, en conditionnant toute implantation logistique dans les SIP à l'impossibilité d'utiliser les quatre sites stratégiques identifiés.

La CCI considère que la stratégie commerciale du SCoT est disproportionnée, notamment les 45 700 m² de surfaces commerciales autorisées. Elle alerte sur les effets négatifs d'une implantation de grandes surfaces (> 500 m²) en périphérie sur l'équilibre territorial et le commerce de proximité. Elle demande une réduction de moitié des surfaces commerciales, une clarification sur les SIP non connectés, ainsi qu'un allègement des contraintes architecturales et environnementales sur les sites existants.

La CMA va plus loin et demande l'interdiction totale du commerce dans les SIP déconnectés, afin de préserver les centralités. Elle propose de réserver ces espaces à des fonctions économiques non compatibles avec l'habitat (logistique, production). Elle s'oppose également aux extensions de bâtiments dans ces secteurs, qu'elle juge contraires à l'objectif de sobriété commerciale. Elle demande une répartition claire des 9 900 m² de surfaces alimentaires entre centralités et SIP (prescription n°304) et remet en cause l'ajout de 35 800 m² en non-alimentaire, qu'elle considère excessif au regard de la digitalisation et de la stagnation de la consommation.

Le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande recommande de favoriser exclusivement les centralités pour les nouvelles implantations commerciales, en particulier dans les quatre SIP situés au nord du territoire.

Enfin, la commune de Guignen souhaite que la zone d'activité de La Roche Blanche soit clairement identifiée comme un SIP dans le SCoT, avec une surface précisée de 30 823 m².

Réponses du MO : Le Syndicat mixte précise que la zone d'activité de la Roche Blanche peut d'ores et déjà être considérée comme faisant partie d'un secteur d'implantation périphérique (SIP) connecté du SCoT, en l'occurrence celui où s'implantera le futur Leclerc de Guignen. Si cela permet une meilleure compréhension, le Syndicat mixte propose de repositionner ou de revoir la cartographie du SIP afin de la rendre plus lisible.

Les réponses apportées aux observations des PPA sont regroupées par thème car les remarques se recoupaient.

Renforcer le commerce de proximité et éviter les déséquilibres territoriaux : Le DOO du SCoT affirme clairement le principe de centralité comme localisation préférentielle du commerce, sans contrainte pour les commerces de moins de 1 000 m². Les SIP connectés peuvent accueillir les formats incompatibles avec les centralités, sous conditions (notamment une surface commerciale > 500 m²). Hors centralités et SIP, toute nouvelle implantation est interdite. Le DOO vise aussi à corriger les déséquilibres commerciaux identifiés, en encadrant strictement les implantations, notamment dans le bassin de vie de Bain-de-Bretagne. Des plafonds de surface de vente sont fixés par bassin de vie pour maîtriser la répartition de l'offre.

Limiter strictement le développement commercial dans les SIP non connectés à l'habitat : L'État, la CMA et le Pays de Brocéliande ont demandé une stricte limitation du développement commercial dans les SIP non connectés à l'habitat. Le Syndicat rappelle que ces espaces sont fortement encadrés : extensions limitées à 20 %, non cumulables. Le seul SIP déconnecté (La Courtinais à Guichen) a déjà atteint cette limite, rendant tout nouveau projet impossible. Dans les SIP connectés, seuls les commerces de plus de 500 m² sont autorisés ; les petits locaux (< 300 m²) y sont interdits, sauf si l'absence d'alternative en centralité est prouvée. Ces SIP visent à accueillir des formats spécifiques difficilement compatibles avec les centralités. Le Syndicat mixte est défavorable à toute nouvelle installation commerciale sur le secteur de la Courtinais, raison pour laquelle ce secteur est identifié comme un secteur d'implantation périphérique au titre de l'article L141-6 du Code de l'urbanisme (cf Chambre d'agriculture)

Surfaces commerciales périphériques excessives : Le Syndicat justifie l'enveloppe de développement commercial (9 900 m² en alimentaire, 35 800 m² en non-alimentaire) comme un levier pour rééquilibrer l'offre entre les bassins de vie et limiter les déplacements des habitants. Cette enveloppe est fondée sur des données objectives : population 2021, surfaces existantes, projections à 2050 et densité cible issue de la moyenne départementale. Seuls les commerces soumis à CDAC en consommeront. Le Syndicat refuse une réduction de ces plafonds, considérant qu'elle compromettrait les objectifs d'équité territoriale et de sobriété des mobilités.

Vente directe de produits agricoles : le Syndicat Mixte n'envisage pas d'interdire ces implantations en dehors des centralités, précisant que seuls les locaux de moins de 70 m² seraient autorisés dans le DOO. Il souligne également la difficulté d'encadrer la vente à la ferme, qui est une pratique ancrée.

Contraintes architecturales et environnementales pour les parcelles de moins de 1000 m² (CCI) : Le Syndicat mixte intégrera dans le DOO la demande de la CCI portant sur l'allègement des contraintes architecturales et environnementales pour les parcelles commerciales de moins de 1000 m². Il propose également de compléter les prescriptions n°33 et 34 en y ajoutant une mention sur les hauteurs sous plafond excessives, à éviter sauf contrainte technique, afin de limiter les coûts énergétiques et garantir une meilleure intégration esthétique des bâtiments commerciaux.

❖ Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous préciser les conditions d'implantation du commerce dans les SIP connectés et déconnectés ?

Réponse du MO : Le SCoT encadre strictement l'implantation commerciale en SIP. Dans les **SIP connectés** aux espaces d'habitat, les commerces sont autorisés en fonction d'une surface minimale (plus de 500 m²) et la fréquence d'achat. Les petits commerces (< 300 m²) ne sont possibles qu'en cas d'absence de solution en centralité, démontrée selon des critères précis.

Dans les **SIP déconnectés**, (1seul identifié sur le territoire) toute nouvelle implantation est proscrite, à l'exception d'extensions limitées (20 % max). Le rôle commercial de ces secteurs reste résiduel.

Engagement : Un schéma synthétique viendra clarifier les conditions d'implantation, en lien avec le DAACL.

- Comment garantisiez-vous que les SIP ne nuisent pas au renforcement des activités commerciales situées en centralité ?

Réponse du MO : le DOO du SCoT des Vallons de Vilaine encadre strictement le développement commercial en SIP afin de préserver les centralités. Il affirme leur rôle prioritaire pour l'accueil des commerces de proximité et limite les implantations en SIP à des formats de plus de 500 m², difficilement compatibles avec les centralités et la création de locaux de moins de 300 m² de surface de vente y est interdite, sauf démonstration d'une impossibilité d'implantation en centralité, dans une logique fonctionnelle. Dans les SIP déconnectés, seules des extensions limitées sont autorisées, ce qui écarte tout risque de concurrence avec les centralités.

Le développement est encadré par type d'activité et par bassin de vie, afin de préserver les équilibres territoriaux. Des exigences fortes en matière d'accessibilité, de qualité architecturale et environnementale complètent ce dispositif (P33, 34).

- Des démarches ont-elles été mises en œuvre pour coordonner la coordination des SIP entre EPCI ?

Aucune démarche avant la révision du SCoT, la plupart des zones commerciales étaient déjà existantes. Lors de la révision du SCoT, les réflexions menées ont porté sur les capacités de développement commercial des SIP existants, sans redéfinir leurs localisations. L'objectif était de rééquilibrer l'offre commerciale pour limiter l'évasion entre territoires, notamment entre Bain-de-Bretagne et les autres polarités. À l'échelle interterritoriale, le Syndicat s'est également inscrit dans la démarche de l'InterSCoT de l'aire urbaine de Rennes, débouchant sur une publication commune autour des principes d'un urbanisme commercial partagé.

Appréciation de la commission d'enquête

La CE estime que les objectifs stratégiques du développement commercial affirmés dans le PAS sont cohérents, structurés et témoignent d'une volonté claire de limiter l'étalement urbain, de renforcer les centralités pour les revitaliser et de rééquilibrer l'offre commerciale à l'échelle du territoire dans une optique d'équité et de développement durable.

Le DOO décline ces orientations de manière opérationnelle à travers des prescriptions priorisant l'implantation des commerces dans les centres-villes et centres-bourgs et la multifonctionnalité, tout en encadrant strictement le développement en périphérie via les SIP selon des conditions d'implantation précises.

La CE note que l'implantation dans les SIP connectés conditionnée à des seuils de surface, des plafonds de développement commercial par bassin de vie, et l'exclusion de toute implantation hors centralités ou SIP contribuent à une régulation de l'urbanisation commerciale satisfaisante. Cela répond aux objectifs fixés de limitation de l'étalement urbain, de sobriété foncière et d'équité territoriale tout en répondant aux besoins locaux. Le traitement différencié entre les SIP connectés et le SIP déconnecté de la Courtinais à Guichen contribue à préserver la hiérarchie commerciale du territoire et à renforcer la cohérence du maillage commercial. En interdisant tout nouveau projet dans le SIP déconnecté, le SCoT évite la création de nouvelles polarités commerciales isolées, susceptibles d'entrer en concurrence directe avec les centralités. À l'inverse, les SIP connectés sont strictement encadrés par type d'activité et par bassin de vie. Leur développement permet d'y accueillir des commerces de formats spécifiques (plus de 500 m²) difficilement compatibles avec les centralités. La CE considère que la localisation des commerces qui répondent à des besoins du quotidien, à proximité des zones d'habitat permettent d'éviter la dispersion anarchique des grandes surfaces en périphérie et de limiter les déplacements motorisés, en cohérence avec les objectifs de sobriété et de réduction des émissions.

La CE observe que les PPA soutiennent globalement les orientations du SCoT en matière de développement commercial. Toutefois, plusieurs réserves sont émises demandant une limitation plus stricte des SIP déconnectés et un allègement des contraintes pour les petits commerces afin de renforcer le commerce de proximité et éviter les déséquilibres territoriaux.

La CE comprend que le MO se soit d'abord attaché à réaffirmer ses objectifs de sobriété et de rééquilibrage territorial, le rôle des SIP comme accueil de formats spécifiques non adaptés aux centralités, à rappeler les règles qui conditionnent les implantations commerciales en périphérie, à justifier le niveau fondé objectivement des enveloppes commerciales. La CE apprécie que le MO ait ensuite apporté des précisions utiles et des engagements concrets qui renforcent la lisibilité et la robustesse du dispositif.

La CE prend note des engagements à appliquer des critères précis pour vérifier la vacance et la disponibilité en centralité avant toute implantation en SIP, celui d'alléger certaines contraintes architecturales et environnementales pour les parcelles commerciales de moins de 1 000 m², d'intégrer des prescriptions sur les hauteurs sous plafond afin de réduire les coûts énergétiques et améliorer l'intégration architecturale. Elle apprécie qu'un schéma synthétique vienne clarifier les conditions d'implantation, en lien avec le DAACL et améliore la lisibilité du dispositif.

Une réflexion interSCoT pourrait efficacement compléter la démarche afin de mutualiser les diagnostics, harmoniser les critères de localisation commerciale, coordonner les enveloppes de développement dans une logique de coopération.

La CE considère que l'ensemble du dispositif proposé par le SCoT en matière de développement commercial présente une stratégie maîtrisée, équilibrée et conforme aux objectifs du PAS, la volonté de concilier les impératifs de développement économique avec ceux de durabilité, de cohérence et d'équité territoriale.

Logistique et transport de marchandises

Contrairement au document actuel, le SCoT en cours de révision prend en compte les profondes mutations du secteur de la logistique, liées à l'essor du numérique, au développement du commerce en ligne et à l'évolution des modes de vie et de consommation. Il intègre ainsi, dans le PAS, la logistique comme un volet essentiel pour le développement économique du territoire et l'encadre strictement pour en maîtriser les impacts en distinguant les types d'entrepôts selon leur taille (proximité, intermédiaires, urbains) et leur localisation autorisée. Il réserve les grandes surfaces aux sites stratégiques existants, oriente les nouvelles implantations, impose des conditions d'accessibilité (route, rail), recommande de favoriser la gestion du dernier kilomètre.

❖ Observations des PPA

L'État souhaite conditionner la logistique aux sites stratégiques existants. Le Département relève des incohérences et souhaite une clarification de la stratégie logistique. La CMA demande un encadrement strict de la logistique e-commerce et la SNCF Réseau plaide pour une logistique multimodale.

❖ Questions de la commission d'enquête

- Pourriez-vous clarifier les typologies d'entrepôts autorisés selon les zones et expliciter la définition des zones logistiques existantes par rapport aux ZAE ? Préciser ce qui est autorisé dans les SIP connectés et déconnectés et sur des nouveaux espaces non spatialisés. Est-ce compatible avec l'objectif du PAS de maîtriser le développement commercial en périphérie ?

Le SCoT distingue clairement les enjeux liés au commerce et à la logistique commerciale,

Typologies d'entrepôts et localisation : Le SCoT définit des prescriptions adaptées aux différentes typologies d'entrepôts et aux zones concernées. Il encadre notamment les entrepôts intermédiaires (2 000-10 000 m²) et de proximité (1 000-2 000 m²) dans une logique de stratégie commerciale, tandis que les entrepôts de grande envergure (>10 000 m²) relèvent du volet économique. Leur localisation est strictement limitée à des zones logistiques spécifiques en raison des flux qu'ils génèrent. Une attention particulière est portée à la clarté réglementaire du DOO, avec un travail d'harmonisation terminologique entre les notions de zones logistiques et de secteurs d'implantation.

Le MO s'engage à préciser ces catégories en cohérence avec les termes de l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme, notamment en harmonisant les notions de « zones logistiques existantes » et de « secteurs d'implantation privilégiés », pour renforcer la lisibilité réglementaire et la conformité juridique du DOO.

ZAE vs zones logistiques : Le SCoT distingue les ZAE des zones logistiques, tout en favorisant la mutualisation des fonctions pour certaines selon leur niveau d'accessibilité, leur position stratégique et leur compatibilité avec les flux de marchandises, dans un objectif de sobriété foncière. Il différencie également les SIP connectés (accueillant du commerce sous conditions) et déconnectés (à vocation logistique, avec des possibilités d'évolution maîtrisées).

Le MO s'engage à une clarification terminologique et cartographique des SIP et des secteurs d'implantation privilégiés logistiques (au sens du Code de l'urbanisme) dans la rédaction finale du DOO pour éviter toute ambiguïté juridique.

Compatibilité avec le PAS : les orientations logistiques du DOO apparaissent compatibles avec le PAS, notamment sur le volet stratégique. Le SCoT fixe des règles pour limiter les implantations commerciales en périphérie, encadrer strictement la logistique commerciale en fonction des besoins territoriaux et assurer une meilleure insertion urbaine, paysagère et environnementale des projets.

Le MO s'engage à proposer des ajustements lors de l'approbation pour renforcer la cohérence entre les prescriptions 36, 37 et 40, et assurer une traduction pleinement opérationnelle et conforme à l'article L.141-6 du Code de l'urbanisme.

- Quelles sont les conditions spécifiques pour la création de nouveaux sites pour les entrepôts intermédiaires et de proximité ?

Le MO rappelle que les entrepôts intermédiaires (de 2 000 à 10 000 m²) et de proximité / plateforme de messagerie (1 000 à 2 000 m²) peuvent être implantés dans les zones logistiques identifiées à la prescription n°37 du SCoT. Leur implantation dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) déconnectés n'est possible qu'à titre dérogatoire, et exclusivement dans une logique de renouvellement urbain. En ce qui concerne les SIP connectés, seuls les entrepôts de moins de 2 000 m² (entrepôts de proximité ou plateformes de messagerie) peuvent y être autorisés.

Enfin, les entrepôts intermédiaires et les entrepôts de proximité / plateforme de messagerie (soit les entrepôts de plus de 1000 m²) peuvent s'implanter sur de nouveaux espaces non spatialisés dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique à la date d'approbation du schéma de cohérence territoriale, à condition qu'ils soient connectés à la route et au rail.

- Ces conditions d'implantations ne risquent-elles pas une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole ?

Oui, des implantations entraînant une consommation de foncier au détriment de l'usage agricole sont théoriquement possibles, mais uniquement dans un cadre très restreint, principalement en extension de sites existants et dans les secteurs explicitement identifiés par le SCoT. En l'état, le DAACL n'ouvre pas de possibilité large à la création de nouveaux sites logistiques. L'esprit du SCoT est de prioriser le réemploi, la densification et la reconversion plutôt que l'extension.

- Comment s'inscrit concrètement cette stratégie logistique par rapport aux territoires voisins, EPCI, département, Région ?

La réflexion sur la logistique commerciale a été menée de manière partenariale à l'échelle des deux EPCI du SCoT, permettant d'identifier les besoins locaux et les conditions d'implantation. Des échanges ont également eu lieu avec les SCoT voisins via l'interSCoT 35, ainsi qu'à l'échelle du grand bassin de vie de Rennes, réunissant 16 intercommunalités autour d'un travail commun sur le foncier logistique depuis 2020. Si des enjeux partagés ont émergé, aucune déclinaison opérationnelle n'a encore été formalisée. À l'échelle régionale, la stratégie s'inscrit dans les travaux de la CRG ZAN, avec la possibilité de faire reconnaître certains sites logistiques vertueux comme projets d'envergure régionale.

- Comment le SCoT prévoit-il d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, notamment les transports ferroviaires, pour accompagner le développement logistique ?

Le SCoT n'élabore pas de stratégie logistique ferroviaire en tant que telle. Il n'identifie pas de plateforme intermodale existante, ni de site logistique spécifiquement adossé à une infrastructure ferroviaire.

Toutefois, le DOO ouvre la possibilité encadrée d'implantation logistique sur de nouveaux sites non spatialisés, à condition expresse qu'ils soient connectés à la route **et au rail** (prescription n°40). Cette mesure vise principalement à encourager et préparer le cas échéant l'accueil de projets logistiques plus « vertueux ».

Enfin, les axes routiers structurants, en particulier les routes départementales à 2x2 voies (Rennes-Nantes ou Rennes-Redon) forment, actuellement, l'ossature logistique du territoire. Les zones logistiques existantes identifiées dans le DOO sont pour la plupart situées à proximité immédiate de ces infrastructures, ce qui permet une desserte efficace sans générer de trafic de transit dans les centralités (sauf à Val d'Anast / Guipry/Messac).

- Comment la distribution des marchandises en "dernier kilomètre" est-elle concrètement organisée et prévue dans les centralités de niveau 1 et 2 ?

Le SCoT ne prévoit pas d'organisation concrète ou opérationnelle de la logistique du dernier kilomètre dans les centralités de niveau 1 et 2. Il formule une recommandation (n°39 du DOO), qui invite les documents d'urbanisme locaux à identifier des secteurs dédiés à la logistique de proximité au sein des tissus urbains denses. Ces secteurs pourraient accueillir des plateformes logistiques urbaines, dark stores, dark kitchens, à condition d'intégrer des solutions de stationnement pour les véhicules de livraison. La mise en œuvre est laissée à l'initiative des EPCI ou communes dans leurs documents locaux d'urbanisme.

Appréciation de la commission d'enquête

En application de la loi Climat et Résilience, le PAS intègre la thématique logistique. La commission d'enquête estime satisfaisantes les orientations dans ce domaine qui visent à assurer le bon fonctionnement de l'économie locale et régionale, à privilégier la densification des zones avant leur extension et à prendre en compte les enjeux écologiques (flux, congestions).

La commission d'enquête considère que l'encadrement des implantations dans le DOO est en cohérence avec les orientations du PAS. La définition des typologies d'entrepôts (vocation, taille, flux) et la priorisation stricte de l'implantation sur les sites existants et en renouvellement urbain (SIP) constituent des mesures significatives pour limiter l'étalement urbain, conformément à l'objectif du ZAN. La condition de connexion route-rail pour les nouvelles implantations de taille intermédiaire est un signal fort en faveur d'une logistique plus durable, même si la CE regrette que la stratégie ferroviaire ne soit pas davantage explicitée. Elle recommande de poursuivre la réflexion sur une logistique multimodale intégrant le ferroviaire. La prise en compte de la logistique du dernier kilomètre et l'incitation à leur intégration en centralités est une démarche innovante et cruciale pour limiter les déplacements.

La commission d'enquête a pris note avec intérêt des engagements du Syndicat à lever les imprécisions terminologiques concernant les SIP, les ZAE et les secteurs d'implantations logistiques pour offrir une meilleure lisibilité au document.

Elle considère que le SCoT s'inscrit dans une stratégie logistique commerciale contrôlée et durable qui est globalement pertinente et alignée avec les défis actuels, notamment la croissance du e-commerce et les impératifs de sobriété foncière. Les engagements pris à l'issue de l'enquête apportent des clarifications et la poursuite de l'opérationnalisation des ambitions (notamment sur la multimodalité) seront déterminantes pour le succès de cette stratégie.

Développement touristique

Le PAS vise un tourisme durable, équilibré et accessible. Il a pour objectif de structurer une offre diversifiée en valorisant les sites emblématiques, en créant un pôle de pleine nature à Pléchatel, et en mettant en réseau les équipements. Il encourage l'amélioration de l'accueil, de l'accessibilité et la montée en gamme de l'hébergement, tout en diversifiant les offres culturelles et patrimoniales pour prolonger les séjours. Le DOO met l'accent sur la gestion maîtrisée des sites patrimoniaux, la sensibilisation des publics aux patrimoines méconnus, et l'élaboration de stratégies locales renforçant l'attractivité (équipements, filières, événements, mise en réseau).

❖ Observations des PPA

L'Etat et la Région recommandent d'encadrer la capacité d'accueil touristique et en parallèle mettre en place des mesures pour l'habitat des travailleurs dans le secteur du tourisme.

Réponse du MO : concernant l'encadrement de la capacité d'accueil touristique, le DOO encourage un développement du tourisme dans une logique de sobriété foncière, en cohérence avec les capacités d'accueil locales et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. La diversification de l'offre touristique et la valorisation du potentiel touristique sont inscrites dans le DOO (cf. 1.5.1 et 1.5.2), tout en articulant le développement touristique avec la sobriété foncière et la prévention des risques (cf. 1.5.5). Le SCoT prévoit par ailleurs la nécessité de tenir compte des capacités des réseaux d'eau et d'assainissement dans les projets d'aménagement (prescriptions de la partie « Protection de la ressource en eau » (cf. 3.4.2 et 3.4.3)).

Concernant l'habitat des travailleurs du secteur touristique, le SCoT prévoit la diversification de l'offre de logement, en produisant plus de logements abordables pour répondre aux besoins des actifs, y compris saisonniers, du secteur touristique. Le DOO mentionne également la possibilité de développer des formes

d'habitat léger ou temporaire (cf. 2.1.3 « Prévention de la vacance et habitats légers » et 2.1.2 « Mixité sociale et logements abordables »).

❖ Questions de la commission d'enquête

- Comment le SCoT compte-t-il intégrer l'agritourisme dans sa stratégie de développement touristique ?

Réponse du MO : L'agritourisme est pris en compte dans le SCoT comme un levier de diversification économique et de valorisation des espaces agricoles. Le DOO prévoit la diversification de la filière touristique (cf. 1.5.2) et le maintien des activités agricoles (cf. 1.4.2 et 1.4.4). Il intègre ainsi l'accueil à la ferme, les hébergements touristiques en milieu agricole et la vente directe comme composantes de l'offre touristique.

Appréciation de la commission d'enquête

Le diagnostic a mis en évidence la richesse et la diversité des paysages du territoire, qui constituent un socle essentiel de son identité. Dans cette perspective, la commission d'enquête apprécie que le tourisme soit reconnu comme une activité économique à part entière dont le potentiel encore sous exploité mérite d'être pleinement valorisé. Elle souligne l'intérêt d'identifier les sites touristiques et d'inscrire leur fréquentation dans une logique de gestion durable. Elle salue également le fait que cette ambition s'inscrive dans une approche respectueuse de l'environnement, de la biodiversité et des paysages, reposant sur la sobriété foncière, la transition écologique ainsi que la prise en compte du risque inondation identifié à l'échelle du territoire.

La commission d'enquête a pris note des recommandations formulées par plusieurs PPA visant à mieux identifier les espaces naturels soumis à une forte fréquentation, à encadrer leur capacité d'accueil touristique pour les préserver et à prévoir des solutions d'hébergement adaptées pour les travailleurs du secteur. Elle se satisfait des réponses apportées rappelant que le DOO encourage un développement touristique fondé sur la sobriété foncière, en cohérence avec les capacités d'accueil locales et la protection des ENAF. Le DOO prévoit également la diversification de l'offre de logements, notamment par la production de logements plus abordables destinés aux actifs, y compris saisonniers, du secteur touristique. Il mentionne également la possibilité de recourir à des formes d'habitat léger ou temporaire pour répondre à ces besoins spécifiques.

La commission d'enquête a interrogé le Syndicat sur l'agritourisme, considéré à la fois comme une composante du développement touristique et comme un levier de diversification économique et de valorisation des espaces agricoles. Le MO a confirmé cette double finalité, le DOO intègre l'accueil à la ferme, les hébergements touristiques en milieu agricole et la vente directe comme composantes de l'offre touristique. La commission d'enquête se satisfait de cette réponse.

Le SCoT adopte une approche structurée et ambitieuse du développement touristique, en capitalisant sur les atouts naturels et patrimoniaux du territoire. Cette stratégie s'inscrit dans une logique de gestion durable et résiliente, en encadrant les capacités d'accueil touristique, tout en veillant à l'intégration des besoins en logement des travailleurs du secteur.

Développement des activités agricoles

L'agriculture est reconnue comme un secteur économique essentiel, avec pour objectif d'assurer une gestion durable et résiliente du territoire face aux défis climatiques et démographiques. Cela implique la préservation du foncier agricole et forestier, limitant l'artificialisation et le morcellement, ainsi que la restriction des extensions urbaines pour réduire leur impact sur l'activité agricole. Tout projet affectant l'espace agricole doit rechercher un réaménagement foncier favorable au maintien et au développement des exploitations, y compris le regroupement de parcelles et le soutien au maraîchage. Les friches agricoles doivent être identifiées, et leur mutation vers un usage non agricole doit rester exceptionnelle. Des zones tampons arborées (au moins 10 mètres d'épaisseur) sont exigées entre les nouvelles zones urbanisées et les parcelles agricoles pour limiter les

conflits d'usages. Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé sous conditions. La promotion de nouvelles filières et services alimentaires est encouragée, notamment l'identification d'espaces maraîchers et le développement de l'agriculture nourricière via des outils comme les Zones Agricoles Protégées (ZAP).

❖ Observation du public

L'intervenant (observation n°1 registre de Guichen-Pont-Réan) constate que les activités agricoles liées à l'élevage sont essentielles pour le territoire et peuvent apporter des avantages à sa population (circuit court, consommation locale). Il n'est pas logique de les stigmatiser en présentant uniquement les effets négatifs liés à la production de méthane par les ruminants. Un renforcement de ce mode d'élevage en prairie est compatible avec l'augmentation des surfaces consacrées au maraîchage.

Réponse du MO : Le DOO ne stigmatise pas l'élevage, mais rappelle les enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre des objectifs de transition climatique. Le développement de l'élevage herbager et extensif est compatible avec les orientations du SCoT, notamment en lien avec le maintien des prairies permanentes, la préservation des sols et la qualité de l'eau. Ces pratiques contribuent à la réduction des émissions nettes, tout en assurant la production agricole locale.

Le SCoT soutient également le développement du maraîchage local, qui peut se développer en complément de l'élevage sur le territoire.

❖ Observations des PPA

La chambre d'agriculture regrette que l'agriculture ne soit pas présentée comme un objectif économique général du PAS et déplore que l'activité agricole soit essentiellement abordée de manière négative. Le diagnostic de l'activité agricole est jugé insuffisant et ne pose pas les enjeux futurs pour l'agriculture.

Réponse du MO : Le Syndicat mixte prend note de l'observation et propose de compléter le diagnostic afin qu'il soit plus exhaustif, tout en soulignant que ce dernier a déjà été présenté à la Chambre d'agriculture et aux Syndicats agricoles avant l'arrêt du SCoT. Lors de cette réunion, la Chambre d'agriculture n'avait émis que peu de remarques sur le diagnostic.

Il est précisé qu'une synthèse du diagnostic a été incluse dans la « Pièce 7a : Justification des choix », où sont abordés les atouts, faiblesses et enjeux à venir pour le secteur agricole. Des enjeux tels que "Soutenir la modernisation et la transition écologique de l'agriculture" ou encore "Préserver les terres agricoles face à l'urbanisation" y sont d'ores et déjà traités. Bien entendu, ces éléments peuvent être complétés ou affinés, mais il nous semble erroné d'affirmer qu'aucun élément dans le projet de SCoT ne pose les enjeux à venir pour l'agriculture sur le territoire des Vallons de Vilaine.

Absence de stratégie agricole claire : Le SCoT manque de déclinaison concrète et de stratégie globale pour le développement agricole, malgré sa mention dans certains objectifs.

Réponse du MO : Contrairement à ce que demande la CA avec insistance, le SCoT n'a pas l'obligation de décliner une « stratégie de développement agricole ». Il lui appartient de faire un exercice différent, plus proche d'une synthèse des intérêts en présence, en définissant des orientations dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent, reposant sur la complémentarité entre les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières (voir principe général d'équilibre et art. L. 141-4 CU).

Cela étant, le Syndicat mixte propose d'ajouter une déclinaison supplémentaire à la sous-section évoquée par la Chambre d'agriculture dans le PAS.

Il est à noter que le DOO intègre une partie dédiée de prescriptions et recommandations visant à décliner les orientations du PAS sur l'agriculture de manière opérationnelle, notamment dans le cadre de la sous-section « 1.4 Préservation et développement des activités agricoles et forestières. »

La protection des outils de production existants (notamment l'élevage bovin) n'apparaît pas comme une priorité politique dans le PAS ni dans sa déclinaison opérationnelle dans le DOO. L'installation d'une agriculture de proximité et la création d'espaces dédiés au maraîchage procède d'un autre objectif. Aucune déclinaison opérationnelle n'apparaît dans le document, et les orientations vers le maraîchage et la culture nourricière de proximité paraissent excessives et réductrices.

Réponse du MO : La remarque de la CA est fondée au sens de l'article L.141-3 du CU. Il est cependant difficile d'identifier ce que la Chambre entend précisément par « outil de production », ce terme économique étant particulièrement large.

Le Syndicat mixte propose de compléter le PAS afin d'affirmer clairement son souhait de protéger les outils de production agricoles existants.

Il est précisé que le terme "maraîchage" n'apparaît qu'une seule fois dans le PAS puis le DOO, dans le cadre de la "Prescription n°43". Par conséquent, il semble excessif de considérer que l'ensemble du projet agricole du SCoT soit axé sur cette activité.

Cela étant, l'observation de la Chambre d'agriculture peut paraître assez juste en ce que même si le terme de « maraîchage » n'apparaît qu'une seule fois, aucun autre mode de production n'est développé ou mis en exergue dans le DOO (notamment la carte p. 41) ou le PAS.

Le Syndicat mixte propose donc de compléter le DOO

Le réaménagement foncier évoqué dans la prescription 43 traite à la fois le maintien et le développement des exploitations agricoles. La rédaction de cette prescription indique que le réaménagement doit être favorable au regroupement des parcelles en herbe et prairie, à l'installation d'une agriculture de proximité et la création d'espaces dédiés au maraîchage. Les deux derniers points semblent viser un autre objectif que celui initial de maintien et de développement des exploitations concernées par l'impact de l'aménagement. Cette prescription comporte donc 2 objectifs différents et ne trouve aucun outil de déploiement dans la planification.

Réponse du MO : Effectivement la prescription 43 traite de deux sujets distincts :

- L'un concernant le réaménagement du foncier
- L'autre concernant l'agriculture de proximité, etc.

Le Syndicat mixte propose de clarifier sa dernière partie.

La chambre d'agriculture souligne que la question du réaménagement foncier (regroupement des parcelles en herbes et prairies) n'est pas du ressort du syndicat des Vallons de Vilaine au motif qu'aucun outil juridique n'est à disposition des collectivités pour atteindre l'objectif de regroupement des parcelles en herbes ou en prairies.

Réponse du MO : le Syndicat mixte prend note de la remarque de la Chambre d'agriculture, tout en précisant que c'est bien pour cela que la « Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation » indique : « *Dans la mesure du possible, les collectivités sont encouragées à réaliser des acquisitions foncières des espaces dédiés à la renaturation. À cette fin, elles peuvent exercer leur droit de préemption ou établir des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques.* »

En cas d'impossibilité d'acquérir le foncier, les collectivités sont incitées à mettre en œuvre des outils de sécurisation des espaces de renaturation sans acquisition, notamment par le biais d'obligations réelles environnementales (ORE), de baux ruraux environnementaux et de baux emphytéotiques.

La chambre d'agriculture considère qu'à partir de 2031, dans l'hypothèse où l'activité agricole intègre le dispositif ZAN, les friches agricoles doivent alimenter les surfaces agricoles et ne pas servir de compensation à l'artificialisation des sols résultant de l'extension des zones d'habitat, zones d'activité ou d'équipement.

Réponse du MO : il n'existe pas de définition légale de la « friche agricole », laquelle peut correspondre à une multitude de réalités. Qu'entend-on exactement ? Ne doit-on pas le limiter aux seuls bâtiments agricoles

abandonnés ? Le Syndicat mixte émet une réserve sur le fait d'entrer dans une logique de définition, au risque de créer de fausses opérations de renaturation ou de minorer les ENAF existants.

La chambre rappelle que les documents de planification (PCAET, SCoT) n'ont pas vocation à réglementer les intrants de synthèse en milieu agricole. D'autres politiques et programmes traitent cette question.

Réponse du MO : les PCAET peuvent inclure des objectifs ou des hypothèses concernant la réduction des intrants de synthèse. Le SM propose de retenir la proposition du CLE du SAGE Vilaine qui est contradictoire avec celui exprimé par la chambre d'agriculture.

Le conseil régional suggère au SCoT de réfléchir à la mise en place de plans d'alimentation territorialisés (PAT) sur les deux EPCI, de repérer et réserver des terres agricoles avec un fort potentiel agronomique en proximité des enveloppes urbaines. (cf réponse à la question de la commission d'enquête)

La CMA s'oppose à l'implantation de points de vente directe de produits agricoles en dehors des zones commerciales préférentielles, craignant une dispersion de l'offre alimentaire de proximité. (cf développement des activités commerciales)

❖ Questions de la commission d'enquête

- De quels moyens juridiques disposent les communes pour favoriser l'implantation d'activité agricole dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie de cette enveloppe ?

Les communes disposent de plusieurs outils juridiques pour favoriser l'implantation d'activités agricoles dans l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate. Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leur PLU ou PLUi, elles peuvent :

- Classer des secteurs en zone agricole (zone A) ou naturelle (zone N) en périphérie, permettant le maintien ou l'installation d'activités agricoles.
- Délimiter des zones à vocation agricole urbaine (au sein de la zone U) pour accueillir des projets de maraîchage ou d'agriculture urbaine en continuité avec le tissu bâti.
- Créer des OAP à vocation agricole ou de jardinage dans l'enveloppe urbaine.
- Mobiliser le droit de préemption urbain ou celui de la SAFER (via une convention) pour constituer des réserves foncières destinées à des projets agricoles.
- Mettre en place des baux ruraux environnementaux ou des conventions d'occupation précaire sur des fonciers publics pour l'installation de projets agricoles.

- Pourquoi les débouchés d'une agriculture locale et nourricière ne sont pas évoqués du point de vue de la politique d'achat des collectivités locales, ni dans la déclinaison d'un plan alimentaire territorial ?

Le SCoT intègre la question des débouchés d'une agriculture locale et nourricière à travers ses orientations en faveur du développement des circuits courts et du renforcement des filières locales (cf. DOO 1.4.4 « Nouvelles filières et promotion des services alimentaires »).

Toutefois, le SCoT ne constitue pas le cadre juridique direct pour prescrire des politiques d'achat des collectivités, qui relèvent des compétences de chaque collectivité dans le cadre de leur commande publique.

De même, l'élaboration et la mise en œuvre d'un PAT relèvent d'une démarche spécifique, pilotée par les intercommunalités ou les syndicats mixtes, en articulation avec le SCoT.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête, comme elle l'a souligné dans ses premières remarques consacrées à la forme du document a relevé, un manque de cohérence dans la déclinaison des objectifs de développement des activités

agricoles sur le territoire des Vallons de Vilaine présentés dans le PAS. Compte tenu du caractère rural du territoire ces activités restent structurantes mais sont évoquées principalement sous l'angle d'une agriculture produisant une alimentation « saine et durable » qui se démarque du modèle actuel prédominant.

Le syndicat mixte a pris en compte la limite de cette présentation et proposera une déclinaison plus opérationnelle d'objectifs de développement conciliant un modèle de production local, qu'il faudra accompagner par un aménagement foncier volontariste, avec le modèle actuel qui procure l'essentiel des ressources des actifs du secteur agricole présents sur le territoire.

La volonté du syndicat mixte de préserver l'espace agricole en limitant l'extension urbaine ou en prévoyant un réaménagement du foncier favorable au maintien et au développement des activités agricoles est prévu par plusieurs préconisations du DOO.

Par ailleurs certaines préconisations liées à l'utilisation des intrants de synthèse ou au développement des cultures de légumineuses font référence au PCAET.

La CE note avec intérêt que le projet territorial concernant l'agriculture favorise des pistes de diversification concernant à la fois les types de production (maraîchage, légumineuse...) et les activités complémentaires (hébergement, vente directe à la ferme, énergie renouvelable). Il note que le syndicat mixte s'est engagé par ailleurs à compléter son projet pour concrétiser le soutien aux outils et aux productions présents garants d'un équilibre des espaces agricoles du territoire.

4.2.4 Mobilité

Le projet d'aménagement stratégique (PAS) vise à transformer les modes de vie et de développement pour construire un « territoire neutre en carbone, sobre et résilient » à l'horizon 2050 (Axe 2) en réduisant la dépendance à la voiture individuelle et en favorisant une offre d'habitat, de services et de mobilités durables adaptés aux nouveaux modes de vie (Axe 1) des résidents et des touristes. Ces objectifs se traduisent dans le DOO par le renforcement des centralités, le rapprochement des lieux de vie, d'activités, d'emploi, de services et de logistique commerciale du « dernier kilomètre », le développement de l'offre de transports en commun et l'interconnexion des réseaux de transports dans une perspective multimodale, l'amélioration de la connectivité, l'intégration des modes de déplacement doux (vélo, marche) dans les opérations d'urbanisme.

❖ Observation du public

Un intervenant (observation n°2 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté) souligne que, sans contrainte imposée aux communes pour mobiliser du foncier agricole en vue de la réalisation d'aménagements cyclables, les objectifs de développement du vélo comme mode de déplacement resteront hors d'atteinte. Le vélo restera un loisir pour quelques-uns sans jamais devenir un véritable outil de mobilité quotidienne, notamment pour les trajets domicile-travail.

Réponse du MO : le SCoT des Vallons de Vilaine promeut le développement des mobilités actives, notamment le vélo pour les trajets quotidiens, dans le cadre de sa politique de mobilité. Toutefois, il ne peut imposer l'utilisation de foncier agricole pour les aménagements cyclables, cette compétence relevant des communes et intercommunalités. Il les incite néanmoins à intégrer les liaisons cyclables dans leurs stratégies de mobilité et documents d'urbanisme, en s'appuyant sur les emprises disponibles, les acquisitions ou des conventions adaptées aux contextes locaux.

❖ Observations des PPA

L'État et la MRAe appellent à une mobilité multimodale coordonnée, sans nouvelles grandes infrastructures routières, mieux intégrée à l'urbanisme et à l'habitat.

Le Département demande des réserves foncières pour projets routiers et de secours.

La Chambre d'agriculture s'oppose aux cheminements et aires de jeux dans les zones tampons d'au moins 10 m, jugeant cela contre-productif (conflits d'usage) et demande de mieux intégrer les enjeux de circulation des engins agricoles dans la planification territoriale (cf charte "Déplacements agricoles et voirie en Ille-et-Vilaine", signée en 2023).

La CCI et la CMA demandent une organisation territoriale optimisée, un recentrage des activités en centralité, et une logistique e-commerce encadrée.

La Région Bretagne recommande de préciser et renforcer la stratégie liée aux aires de covoiturage : localisation plus fine de l'offre existante, analyse des besoins supplémentaires à couvrir (création/extension), identification des sites d'implantation pertinents

BPLC demande à revoir la rédaction de la P112 (mal adaptée à la réalité) concernant les règles minimales de stationnements des vélos dans certaines zones commerciales.

L'ARS insiste sur une mobilité inclusive et douce.

Les SCoT voisins demandent une meilleure connexion des réseaux et la prise en compte d'une halte ferroviaire.

Réponses du MO aux différentes remarques formulées par les PPA : le syndicat mixte s'engage à :

- clarifier la prescription 112 afin de la rendre applicable et propose d'y inclure plus de souplesse « *Les documents d'urbanisme locaux pourront déroger aux règles minimales de stationnement vélos s'ils démontrent que, selon l'inventaire des capacités de stationnement relevées sur le terrain lors du diagnostic du territoire, le nombre de stationnements vélos est déjà suffisant pour répondre aux besoins.*- Compléter le diagnostic et le DOO afin d'intégrer la recommandation relative à l'accessibilité à l'offre de covoiturage.
- Modifier le DOO du SCoT afin d'intégrer le terme « halte ferroviaire » dans le PAS (La Roche aux Fées).
- Mieux intégrer les enjeux de circulation des engins agricoles dans la planification territoriale.

❖ Questions de la commission d'enquête

- Comment pouvez-vous améliorer la coordination des offres de transport afin de favoriser la multimodalité et une meilleure articulation entre SCoT, du territoire et limitrophes (comme indiqué dans le PAS).

Réponse du MO : le SCoT des Vallons de Vilaine fixe des orientations pour renforcer la multimodalité et la coordination des offres de transport. Il encourage la création de pôles d'échanges, le développement des mobilités douces et l'amélioration des transports collectifs, tout en favorisant la coopération entre les acteurs locaux et régionaux afin d'assurer la continuité des réseaux et des services à l'échelle interterritoriale. En tant que document stratégique, il ne gère pas directement les services de transport, mais en fixe le cadre d'action.

- Les SIP et les ZAE sont-ils accessibles en transport collectif ou mode actif (mobilité douce) ?

Réponse du MO : le SCoT des Vallons de Vilaine fixe des orientations pour renforcer la multimodalité et la coordination des offres de transport. Il encourage la création de pôles d'échanges, le développement des mobilités douces et l'amélioration des transports collectifs, tout en favorisant la coopération entre les acteurs locaux et régionaux afin d'assurer la continuité des réseaux et des services à l'échelle interterritoriale. En tant que document stratégique, il ne gère pas directement les services de transport, mais en fixe le cadre d'action.

Appréciation de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que le SCoT qui inscrit son PAS dans une perspective de développement équilibré, connecté et résilient, intègre la mobilité comme un pilier essentiel pour anticiper et s'adapter aux enjeux liés au changement climatique, aux nouveaux modes de vie et à la qualité de vie. Il affirme comme objectif prioritaire de réduire la dépendance à la voiture individuelle en favorisant des mobilités plus sobres et durables,

de renforcer l'accessibilité et l'interconnexion des réseaux de transport partagés, d'optimiser l'accès de tous aux services, dans une logique de proximité et d'équité territoriale et sociale.

La commission d'enquête note que le DOO décline cette stratégie de manière opérationnelle, dans une section spécifiquement consacrée à la mobilité mais aussi de manière transversale. Il propose des actions et prescriptions concrètes en matière de planification de l'aménagement, articulant urbanisme et mobilité. Il soutient le renforcement des centralités ainsi que le rapprochement de l'habitat avec les équipements, services, commerces et activités économiques. Il promeut également le développement coordonné des modes actifs et des transports collectifs adaptés aux spécificités territoriales et aux besoins des populations, dans une logique de cohérence et de renforcement des échanges multimodaux et de réduction des déplacements contraints.

La commission d'enquête a pris connaissance des avis exprimés par les PPA, qui convergent vers un diagnostic partagé d'une forte dépendance du territoire à la voiture individuelle. Ces avis soulignent la nécessité d'une stratégie de mobilité durable, fondée sur le développement coordonné des modes alternatifs (création de réseaux cyclables sécurisés, mise en place de stationnements adaptés, d'aires de covoiturage, de pôles d'échanges multimodaux) et une meilleure accessibilité des zones d'activité, de services... aux transports collectifs et modes actifs. Ils appellent également à une meilleure régulation de la logistique, afin de limiter les flux dispersés et les nuisances associées. La CE estime que, pour l'essentiel, ces préoccupations sont déjà largement prises en compte dans le projet, et qu'elles appellent principalement des ajustements ou renforcements ponctuels. Elle prend acte des engagements figurant dans le mémoire en réponse aux PPA, notamment la réalisation d'une analyse des flux de mobilité, l'encadrement des déplacements d'engins agricoles, la promotion du covoiturage à travers une meilleure accessibilité et une offre adaptée, plus de souplesse dans les règles de stationnement vélo, l'importance du contournement du Val d'Anast comme projet d'envergure.

En réponse aux questions de la commission d'enquête, le Syndicat reconnaît la nécessité d'une meilleure précision dans la localisation des ZAE et des SIP ainsi que dans leur accessibilité via différentes mobilités actives ou partagées (P14). Il réaffirme également sa volonté d'assurer la continuité des réseaux et des services à l'échelle interterritoriale et de renforcer la coopération interSCot avec les territoires voisins. Toutefois il rappelle les limites de son champ d'action. En tant que document stratégique, il ne gère pas directement les services de transport et l'amélioration concrète de l'accessibilité relève du Département, des intercommunalités et des communes pour les pistes vélos (réponse à l'observation 2).

Consciente de ces limites opérationnelles, mais au regard d'un territoire fortement dépendant de la voiture individuelle et insuffisamment desservi par les transports collectifs, la CE suggère une réflexion partagée entre tous les acteurs de la mobilité pour favoriser les transports alternatifs.

La commission d'enquête considère que les orientations du SCoT en matière de mobilité sont satisfaisantes mais qu'elles gagneraient à être consolidées par une gouvernance interterritoriale renforcée.

4.2.5 Biodiversité

Le SCoT poursuit deux objectifs structurants, renforcer la biodiversité en améliorant la fonctionnalité écologique du territoire et construire un territoire neutre en carbone et résilient. Les actions à mettre en œuvre concernent notamment la traduction de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme. Par ailleurs un certain nombre de prescriptions concernent la renaturation et la réduction de l'artificialisation pour restaurer les fonctions écosystémiques (cycle de l'eau, stockage du carbone).

❖ Observation du public

Une intervenante (observation n°2 du registre dématérialisé) demande de préserver toutes les zones humides, la nature en ville (surtout sur le domaine public), d'obliger à la végétalisation lors de toute construction (parking notamment), d'interdire les lumières la nuit si elles n'ont pas d'utilité et de limiter la puissance pour les autres,

d'obliger à rejeter les demandes de permis de construire associé à des déboisements inutiles et d'interdire de tailler les haies de mars à août.

Réponses du maître d'ouvrage : la prescription n°167 du DOO rappelle les dispositions relatives à la protection des zones humides en application du SAGE Vilaine. Plusieurs recommandations et prescriptions du DOO vont dans le sens de la préservation et du développement de la nature en ville, ainsi que de la végétalisation des aménagements, dans les limites des compétences du SCoT.

En revanche, certaines mesures évoquées : l'interdiction de l'éclairage nocturne, le refus systématique de permis de construire associés à des déboisements considérés comme inutiles ou encore l'interdiction de tailler les haies entre mars et août, ne relèvent pas de la compétence du SCoT. Leur instauration reviendrait à imposer des règles ou procédures qui ne sont pas prévues par le Code de l'urbanisme, ce que la jurisprudence sanctionne régulièrement (voir notamment : CAA Bordeaux, 1^{re} ch., 28 décembre 2017, n° 15BX02851).

❖ Observations des PPA

La MRAe observe une contradiction entre la prescription n°154, qui "interdit les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors de biodiversité" et la cartographie fournie, qui "localise plusieurs projets éoliens au sein de ces secteurs à forts enjeux environnementaux". Ce point "mérite d'être précisé", car il est fondamental pour la compatibilité entre la transition énergétique et la préservation de la biodiversité.

L'Etat propose d'assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres (énergies renouvelables) et en contrepartie exige que chaque porteur de projets démontre la compatibilité de ces implantations avec les enjeux de la biodiversité. (P210).

Le département considère que les parcs éoliens et autres aménagements liés au développement des énergies renouvelables ne devraient pas être implantés sur les espaces naturels sensibles départementaux et labellisés qui n'ont pas vocation à les accueillir. L'implantation de ces infrastructures est reconnue comme pouvant induire la destruction directe d'habitats biologiques. Il est proposé de mesurer l'impact des futurs parcs éolien au regard du suivi de la mortalité des chiroptères (chauves-souris).

Réponse du MO : le Syndicat mixte précise que le projet de SCoT interdit déjà l'implantation des infrastructures ENR dans les Espaces naturels sensibles, et plus largement dans les milieux remarquables (Cf. Prescription n°154 : Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les réservoirs et corridors de biodiversité identifiés par la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale).

Il s'engage par ailleurs à compléter la prescription 154 avec la proposition du département de mesurer l'impact des futurs parcs éoliens au regard des suivis de mortalité des chiroptères.

La chambre d'agriculture est défavorable à la recommandation 176 qui pour assurer la pérennité des opérations de renaturation incite les collectivités à acquérir ou établir des emplacements réservés, des baux environnementaux ou emphytéotiques sur les espaces dédiés à la renaturation.

Réponse du MO : Le Syndicat mixte rappelle que la Recommandation n°176 vise à garantir la pérennité des opérations de renaturation, notamment par l'acquisition foncière ou, à défaut, par des outils juridiques comme les ORE ou baux environnementaux. Cela est d'autant plus logique lorsque des financements publics sont engagés.

La région invite le SCoT à affirmer davantage sa stratégie écologique territoriale, notamment en matière de reconquête (restauration des milieux naturels et des corridors écologiques, renaturation). La carte de synthèse de la trame verte et bleue (TVB) (p.95) présente un écart de niveau de précision entre les deux intercommunalités et "ne rend pas suffisamment compte des enjeux thématiques et sectoriels de restauration des corridors écologiques". La Région invite le SCoT à décliner les mesures de végétalisation et de boisement en

fonction des enjeux écologiques, de l'armature territoriale et à une identification plus précise des secteurs à forts enjeux.

Réponse du MO : le Syndicat mixte identifie, dans son projet de SCoT, plusieurs typologies de secteurs à renaturer, notamment dans la sous-section 3.2.3 « Restaurer la biodiversité » du DOO. Cette stratégie se traduit par l'identification de corridors écologiques à restaurer, figurant dans la cartographie de synthèse de la trame verte et bleue (TVB). En cohérence avec la remarque formulée par la Région Bretagne, le Syndicat mixte propose d'affiner l'identification géographique des secteurs à renaturer dans cette cartographie, afin d'améliorer la lisibilité et la précision des enjeux écologiques. Cette évolution permettra également de mieux répondre aux dispositions des articles L. 141-10 (2°) et R. 141-6 du Code de l'urbanisme, relatifs à l'identification des « espaces et sites à protéger ». Le Syndicat mixte identifiera plus finement les secteurs à fort enjeu en matière de connexions écologiques, de préservation des espaces boisés et d'intégration de la nature en ville.

La MRAE souligne le manque de données chiffrées sur l'artificialisation des sols et demande que la trame brune soit mieux identifiée et cartographiée. La question du suivi des actions est abordée autour de la construction d'indicateurs évaluables et comparables dans le temps.

Sur les objectifs chiffrés (ex : linéaire de haies) : Le Syndicat mixte modifiera le DOO afin d'intégrer des objectifs chiffrés de reconquête de la biodiversité, notamment :

- Un objectif de gain net linéaire de haies et talus, avec un minimum de 20 km replantés par an ;
- Un objectif de renaturation des espaces dégradés, dont le volume sera défini après concertation avec les intercommunalités.

Par ailleurs, le Syndicat mixte fixe un objectif d'augmentation de la surface forestière du territoire, inscrit à la prescription n°205 du DOO : « Augmenter la surface des forêts », selon les modalités suivantes :

« Les plans climat-air-énergie territoriaux fixent des objectifs chiffrés et des actions en faveur du développement de la surface forestière, correspondant au minimum à la surface agricole utile perdue annuellement entre 2010 et 2020. Les documents d'urbanisme locaux déclinent cet objectif, notamment en prévoyant des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques, en cohérence avec la sous-section "3.2.1 Restaurer la biodiversité". »

Sur la trame brune : La thématique de la qualité des sols est abordée dans le projet de SCoT au travers de plusieurs prescriptions du DOO, notamment :

- Prescription n°170 : Privilégier l'artificialisation (lorsqu'elle est inévitable) sur les surfaces dont les fonctions écosystémiques sont déjà dégradées ;
- Prescription n°171 : Engager une stratégie écologique territoriale intégrant la renaturation, dans le cadre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » ;
- Prescription n°172 : S'appuyer sur les services écosystémiques pour orienter l'aménagement du territoire.

Toutefois, le SCoT ne formalise pas de « trame brune » à l'échelle des Vallons de Vilaine. Une telle démarche impliquerait le croisement de plusieurs indicateurs. Enfin, le Syndicat mixte rappelle qu'à ce jour, la définition d'une « trame brune » dans les SCoT n'est ni exigée par les textes réglementaires en vigueur (Code de l'urbanisme, Code de l'environnement, etc.), ni imposée par la jurisprudence.

L'État souhaite que le SCoT renforce l'utilisation des outils d'urbanisme pour la restauration des continuités écologiques, la préservation des zones humides, et l'intégration de bassins de rétention naturels. (P163) et proposer un objectif de gain net de linéaire de haies sur le territoire à décliner dans les documents d'urbanisme. (P164, P165).

La Région encourage à rendre prescriptive l'identification des secteurs prioritaires de renaturation écologique dans les documents locaux d'urbanisme (PLU, PLUi).

❖ Questions de la commission d'enquête

- Quels indicateurs seront intégrés dans le tableau de bord du futur observatoire concernant les objectifs de protection, de renforcement de la biodiversité sur le territoire ?

Voici la liste des indicateurs déjà prévus par le SCoT dans l'évaluation environnementale (page 96) :

- Part des espaces protégés dans les documents d'urbanisme
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Nombre et localisation des actions et mesures de restauration / renaturation, notamment ceux favorisant les continuités écologiques
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Surfaces et localisation des espaces dédiés au corridors écologiques
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Linéaire protégé des cours d'eau et zones humides dans les documents d'urbanisme
 - Source : DUL ; Service ADS Vallons de Vilaine ; SMVV ; EPTB ; OCS GE ; MOS régional
 - Fréquence de suivi : 3 ans
- Analyse du niveau de pression (et de son évolution) anthropique exercée sur les continuités écologiques
 - Source : SMVV ; EPTB
 - Fréquence de suivi : 6 ans

En plus de ces derniers, le Syndicat mixte propose d'ajouter l'indicateur suivant :

- Densité bocagère
 - Source : Baro Territoires (AUDIAR)
 - Fréquence de suivi : 1 an
- Quels outils seront mis à la disposition des communes, pour identifier les enjeux écologiques afin de faciliter leur prise en compte dans les documents de planification d'urbanisme ?

L'identification et la prise en compte des enjeux écologiques dans les documents d'urbanisme locaux seront accompagnées par le Syndicat mixte dans le cadre du programme d'actions : « Accompagner la mise en œuvre de la stratégie locale de préservation et de reconquête de la biodiversité (notamment la renaturation) » (page 11). Cet accompagnement se traduira par :

- Un appui technique du Syndicat mixte auprès des communes et intercommunalités, notamment lors des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme, dans le cadre de son rôle de personne publique associée (PPA) ;
 - Des temps de sensibilisation ciblés à destination des élus et des techniciens, organisés localement, afin de faciliter l'appropriation des objectifs et outils portés par le SCoT ;
 - La mise en place d'un observatoire de la biodiversité, en partenariat avec l'AUDIAR, reposant sur l'outil Barro'Territoires.
- Que répondez-vous à la demande de l'Etat d'assouplir l'interdiction des installations photovoltaïques et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du SCoT si les documents d'urbanisme apportent la démonstration de la compatibilité des implantations avec la vocation de la zone, ainsi que l'absence d'incidence notable sur l'environnement ?

La demande de l'État vise à introduire une dérogation à l'interdiction d'implantation des installations photovoltaïques au sol et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques de la TVB, à condition

que les documents d'urbanisme démontrent leur compatibilité avec la vocation écologique des zones concernées et l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Toutefois, cette position est en contradiction avec les avis exprimés par plusieurs PPA (MRAe, Département et CLE du SAGE Vilaine).

En l'état, le projet de SCoT prévoit une interdiction de principe des installations photovoltaïques au sol et éoliennes dans les réservoirs et corridors écologiques identifiés dans la TVB, afin de garantir la cohérence avec les objectifs de reconquête de la biodiversité.

Le Syndicat mixte considère que la prise en compte de la demande de l'État créerait une insécurité juridique et technique, et affaiblirait la portée des protections mises en place au titre de l'article L. 141-10 du Code de l'urbanisme relatif aux « espaces à protéger ».

Appréciation de la commission

La préservation et le renforcement des milieux naturels sont au cœur des orientations politiques du PAS qui sont traduites concrètement dans les préconisations et recommandations du DOO. La volonté politique affirmée de l'interdiction de l'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable au sein des corridors écologiques, lève toute ambiguïté. La Commission d'enquête n'est pas favorable à la demande de l'État d'introduire une dérogation à l'interdiction d'implantation des installations photovoltaïques au sol et éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques.

Les demandes des PPA (MRAe, CLE, Région Bretagne) convergent pour souligner la nécessité de s'appuyer sur un diagnostic territorial plus précis, valorisant les réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue, qui permettrait une transposition dans les documents d'urbanisme. L'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 est central et s'appuie sur la renaturation des espaces. La mise à disposition d'outils cartographiques auprès des collectivités faciliterait l'intégration de la renaturation dans les documents d'urbanisme en identifiant les zones préférentielles qui pourront accueillir ces projets.

Les collectivités sont encouragées également à acquérir du foncier pour réaliser ces opérations ou à mettre en œuvre des outils de sécurisation des espaces de renaturation sans acquisition.

La commission d'enquête note que Le Syndicat mixte identifiera plus finement les secteurs à fort enjeu en matière de connexions écologiques, de préservation des espaces boisés et d'intégration de la nature en ville. Ainsi, il intégrera dans le DOO des objectifs chiffrés de gain net linéaire de haies et talus avec un minimum de 20 km replanté par an et après concertation avec les intercommunalités un volume d'espaces dégradés à renaturer.

La CE prend acte de l'accompagnement des communes par le Syndicat Mixte dans le cadre du programme d'actions : « Accompagner la mise en œuvre de la stratégie locale de préservation et de reconquête de la biodiversité (notamment la renaturation) ». Cet accompagnement se traduira par :

- Un appui technique du Syndicat mixte auprès des communes et intercommunalités, notamment lors des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme, dans le cadre de son rôle de personne publique associée (PPA) ;*
- Des temps de sensibilisation ciblés à destination des élus et des techniciens, organisés localement, afin de faciliter l'appropriation des objectifs et outils portés par le SCoT ;*
- La mise en place d'un observatoire de la biodiversité, en partenariat avec l'AUDIAR, reposant sur l'outil Barro'Territoires.*

La mise en place d'un tableau de bord partagé, avec des indicateurs de suivi des actions réalisées paraît indispensable pour animer et soutenir cette politique à l'échelle du territoire.

4.2.6 Gestion de l'eau

Le SCoT propose une stratégie globale pour une gestion durable de l'eau face aux défis du changement climatique et de la croissance démographique. Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) incluent des mesures renforcées de protection de la ressource en eau, visant à réduire la consommation (- 20 % par habitant d'ici 2050) permettant d'amortir l'augmentation prévue de la population. Cet objectif passe par la mise en œuvre de prescriptions visant à améliorer la qualité des masses d'eau, de respecter les capacités épuratoires et les cycles de l'eau...

❖ Observation du public

Un intervenant à l'enquête (observation n°1 registre siège de Bretagne Porte de Loire Communauté) constate que la définition "obstacle à l'écoulement" est toujours retenue. À son avis il s'agit d'une idiotie car ceci engendre la diminution des réserves en eau alors que les grandes réserves en eau sont superficielles.

[Réponse du MO](#) : le Syndicat mixte n'envisage pas de revoir cette définition pour le moment, au regard des avis PPA.

❖ Observations des PPA

La préservation et la gestion de la ressource en eau

La CLE demande de renforcer les mesures de réduction des pollutions agricoles, en lien avec le plan national Ecophyto 2030 et le plan zéro nitrate 2030.

La Chambre d'agriculture considère que la réduction des intrants agricoles ne relève pas des PCAET et demande que cette prescription (P149) soit supprimée, l'objectif poursuivi étant déjà engagé par d'autres politiques et programmes.

[Réponse du MO](#) : le MO précise que les PCAET peuvent inclure des objectifs ou des hypothèses concernant la réduction des intrants de synthèse, comme cela est le cas pour ceux de BPLC et VHBC. Le projet de SCoT actuel se contente de rappeler la réglementation existante, sans ajouter de nouvelles obligations sur ce sujet. Le syndicat répondra à la demande du SAGE Vilaine et complètera la prescription 149 de la manière suivante : « les plans climat-air-énergie territoriaux en cohérence avec le plan écophyto 2030 et le programme d'actions régional Directives Nitrates, des objectifs visant à réduire l'utilisation des intrants de synthèse en milieu agricole. »

L'État émet des réserves sur les points suivants : nécessité d'un suivi différencié de la consommation d'eau par type d'usager via des indicateurs adaptés (P193) ; demande d'une mise en œuvre concrète des prescriptions P193 et P195 à travers des OAP imposant des obligations aux porteurs de projets.

La région Bretagne relève que certaines données chiffrées laissent apparaître des incohérences notamment sur la production d'eau potable et l'ambition de réduction de la consommation d'eau potable. La Région invite le SCoT à cartographier les secteurs les plus fragiles en termes de schémas de distribution ; les captages existants, les réserves, les retenues d'eau et le rendement du réseau étant donnée la dépendance forte du territoire à la ressource en eau (2,5M m³ produits sur le territoire pour un besoin de 7,9M m³).

La CLE du SAGE Vilaine demande d'intégrer l'adéquation entre ressources et besoins en eau potable dans les documents d'urbanisme (P192) en s'appuyant sur les études hydrologiques disponibles.

L'ARS souhaite une meilleure prise en compte des eaux non conventionnelles dans les stratégies territoriales.

[Réponse du MO](#) : le Syndicat mixte propose, afin de tenir compte de la remarque de la région Bretagne et des autres avis PPA sur la question de la ressource en eau, de réaliser une cartographie de synthèse « Ressource en eau » qui intégrerait les éléments demandés par la région.

Sur la question des données chiffrées, le Syndicat mixte précise que plusieurs réunions de concertation avec les syndicats mixtes de production et de distribution d'eau potable ont été réalisées pour rédiger le projet de DOO. Il est ressorti de ces réunions :

- La difficulté d'extraire des données chiffrées précises pour le seul territoire des Vallons de Vilaine, les syndicats mixtes d'eau n'ayant pas les mêmes périmètres que le SCoT des Vallons de Vilaine.
- La nécessité de s'inscrire pleinement dans la stratégie départementale sur la ressource en eau. C'est pour cela que le projet de SCoT s'appuie entièrement sur les données et recommandations du Schéma départemental d'alimentation en eau potable.

Le Syndicat étudiera la manière d'aller plus loin dans le travail évaluatif sur la ressource en eau.

- l'adéquation des capacités d'assainissement au regard du développement de l'urbanisation

L'État réclame une justification technique de la capacité des réseaux de collecte et des milieux récepteurs à absorber l'urbanisation, en tenant compte de l'impact du changement climatique sur les étiages (référence QMNA5 -10 %) et rappelle l'importance d'un phasage de l'urbanisation en cohérence avec les travaux d'assainissement à venir (P191).

La CLE du SAGE Vilaine demande de compléter ou de renforcer certaines prescriptions du SCoT : conditionner l'urbanisation à la capacité réelle des systèmes d'assainissement (P190).

La MRAE alerte sur le fait que 30 % des stations d'épuration sont non conformes et conditionne toute nouvelle urbanisation à l'élaboration préalable de schémas d'assainissement (P198).

Réponse du MO : le Syndicat mixte modifiera les prescriptions en concertation avec les intercommunalités afin d'intégrer pleinement les demandes.

- La gestion des eaux pluviales et la lutte contre le ruissellement

La CLE du SAGE Vilaine demande au SCoT d'anticiper des dispositions du futur SAGE (non validé) qui prévoit une disposition, dans un rapport de compatibilité, demandant la réalisation de zonage d'assainissement permettant de distinguer plusieurs zones d'assainissement pluvial selon le débit d'infiltration possible et souhaité en fonction du type de sol. De même il est souhaitable d'encadrer l'imperméabilisation des sols en fixant des coefficients maximums dans les PLU/PLUi (P200)

Réponse du MO : le Syndicat mixte propose d'intégrer, dans le cadre du SCoT, les futures dispositions du projet de SAGE afin d'anticiper et de renforcer les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales.

❖ Questions de la commission d'enquête

- Êtes-vous en capacité d'identifier les besoins en ressources en eau, par bassins de vie, pôles structurants, communes et identifier les secteurs fragiles ?

Actuellement, le Syndicat mixte est en mesure **d'estimer** les besoins moyens en ressource en eau par habitant, sur la base des données du Schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille-et-Vilaine :

<https://eau35.fr/le-nouveau-schema-departemental-dalimentation-en-eau-potable-dille-et-vilaine-sdaep-35/>

Il est donc possible de réaliser des estimations à l'échelle des bassins de vie, des pôles structurants ou des communes.

En revanche, il ne nous est pas encore possible, à ce stade, d'obtenir des données localisées par typologie de consommateurs (agriculture, industrie, habitat, etc.). Toutefois, dans le cadre du Plan breton de résilience pour l'eau (https://www.bretagne.bzh/app/uploads/Plan_Resilience_ABE_240516.pdf), il sera prochainement possible d'identifier plus finement les niveaux de consommation, et donc d'estimer plus précisément les besoins en ressource en eau, grâce aux données produites par l'Observatoire de l'environnement en Bretagne. Celles-ci devraient être disponibles dans quelques mois, a minima à l'échelle des EPCI, et potentiellement à celle des SCoT bretons : <https://bretagne-environnement.fr/outils-pour-les-territoires>

Concernant l'identification des secteurs fragiles, celle-ci pourra être réalisée par bassin versant à l'issue de la publication des études HMUC. Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine participe à l'élaboration de l'étude sur le bassin du Semnon. Les autres études HMUC des bassins du territoire seront réalisées par la suite par le SAGE Eaux et Vilaine. Le Syndicat mixte s'appuiera sur ces études pour déterminer les secteurs fragiles relevant du périmètre du SCoT.

- De quelle manière comptez-vous associer à vos actions, les acteurs clés de la ressource en eau potable (syndicats des eaux, InterSCoT) ?

Concernant les syndicats des eaux, leur association se fera par l'organisation de réunions régulières avec eux, ainsi que par leur implication dans l'élaboration des avis que le Syndicat mixte rendra sur les documents d'urbanisme locaux.

Concernant l'InterSCoT, les recommandations de la publication « Pour une meilleure prise en compte de l'eau dans l'aménagement du territoire et la planification » (<https://www.audiar.org/publication/cooperations-territoriales/interscot/interscot-pour-une-meilleure-prise-en-compte-de-leau-dans-lamenagement-du-territoire-et-la-planification/>) seront intégrées dans le SCoT afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle interterritoriale.

- Quelles seraient les conséquences d'une non-diminution significative de la consommation en eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels du territoire ?

En cas de non-diminution significative des consommations d'eau par les particuliers, les collectivités et les professionnels, le bilan du SCoT réalisé au plus tard six ans après son approbation pourrait constater un écart aux objectifs fixés.

Dans ce cas, une procédure d'évolution du SCoT devra être engagée, conformément à l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme, afin de corriger ces écarts et de garantir la compatibilité du document avec les enjeux de gestion de la ressource en eau.

- Comment allez-vous proposer des actions mobilisatrices et incitatives en direction des trois cibles identifiées ?

Les actions mobilisatrices et incitatives à destination des particuliers, des collectivités et des professionnels seront portées dans le cadre du programme d'actions annexé au SCoT.

Ces actions s'appuieront sur les ressources internes du Syndicat mixte et, le cas échéant, sur des conventionnements avec les intercommunalités et les syndicats d'eau potable afin d'assurer une mise en œuvre réaliste.

Elles prendront la forme :

- D'actions de sensibilisation et de formation ;
 - D'un appui technique aux démarches locales (urbanisme, gestion de la ressource, sobriété) ;
 - Et d'un dispositif de suivi et d'observation permettant d'évaluer les effets des politiques menées et d'engager, si nécessaire, des ajustements.
- Une fois le SCOT approuvé, comment procéderez-vous pour faire évoluer les prescriptions et recommandations en fonction des programmes ou plans à venir (SAGE des Vallons de Vilaine, Inter Scot départemental), impactant la gestion des masses d'eau sur le territoire ?

Après approbation du SCoT, toute évolution des prescriptions et recommandations liées au SAGE ou à l'Inter-SCoT départemental, impactant la gestion des masses d'eau, ne pourra intervenir que par une procédure de mise en compatibilité, de modification ou de révision du SCoT, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

- Comment allez-vous vous assurer de la mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif qui accompagneront le développement démographique et seront préalables aux opérations d'aménagements de logements en renouvellement ou en extension ?

La mise en œuvre des schémas directeurs communaux d'assainissement collectif, qui accompagneront le développement démographique et précéderont les opérations d'aménagement, sera assurée par les services d'assainissement des deux EPCI du territoire. Toutefois, le Syndicat mixte suivra de près cette démarche, notamment à travers les avis qu'il pourra formuler sur les documents d'urbanisme locaux, afin d'accompagner et de soutenir la cohérence des projets d'aménagement avec les enjeux d'assainissement du SCoT.

- Le territoire étant en tension sur la ressource en eau, des outils ou actions autres que ceux mentionnés dans le DOO seraient-ils mobilisables (ex : zones d'actions renforcées) ?

Il serait effectivement possible d'intégrer dans le projet de SCoT les Zones d'actions renforcées (ZAR) identifiées à l'échelle régionale, telles que présentées sur la cartographie suivante : <https://bretagne-environnement.fr/carte/zones-dactions-renforcees-zar>

Cela étant dit, à ce jour, il semble qu'aucune commune du périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine ne soit concernée par ces ZAR. Des outils complémentaires pourront néanmoins être mobilisés si la situation sur la ressource en eau l'exige.

Appréciation de la commission d'enquête

Le contexte tendu concernant la ressource en eau au niveau du département prend une acuité particulière sur le territoire des Vallons de Vilaine. La vision stratégique d'un développement compatible et conditionné avec la disponibilité de la ressource en eau apparaît clairement dans le PAS.

Le territoire du SCoT est dépendant de la ressource en eau provenant des territoires et départements limitrophes. Cette situation de dépendance est sous contrôle hors période de sécheresse prolongée, notamment pour la partie est du territoire fortement déficitaire. Au-delà des situations exceptionnelles gérées par l'État, en cas de situation de sécheresse prolongée et récurrente, le PAS et sa traduction opérationnelle le DOO proposent de mettre en avant la maîtrise de l'utilisation de l'eau auprès des habitants mais aussi auprès des professionnels (industrie, agriculteur). Les outils de suivi de consommation différenciée ne sont pas encore opérationnels et rendent difficile une action ciblée auprès des consommateurs. La valorisation des ressources alternatives avec comme exemple la réutilisation des eaux traitées (REUT), mériterait d'être développée et accompagnée.

La commission d'enquête invite le MO à s'appuyer pleinement sur le document « plan gouvernemental pour une gestion résiliente et concertée de l'eau » qui décline un certain nombre de mesures concrètes aux problématiques rencontrées par les Vallons de Vilaine et met en avant une concertation de tous les acteurs autour d'une gouvernance pilotée par la CLE du SAGE.

La commission d'enquête remarque à cette occasion que le SCoT intègre l'ensemble des règles établies par le SAGE de Vilaine, en termes de préconisations dans le DOO, ce qui est de nature à favoriser la transcription et leur application dans les documents d'urbanisme.

Le diagnostic territorial relève également des insuffisances dans le traitement des eaux usées dues à la non-conformité de 30% des stations d'épuration. Le DOO préconise très clairement de conditionner le développement urbain en fonction des capacités d'assainissement. L'élaboration ou la révision des zonages d'assainissement doit être mis en œuvre sans délais dans un contexte où cette responsabilité redevient un prérogative intercommunale.

La qualité des eaux et la maîtrise des pollutions diverses, dont agricoles, reste un sujet de débat au niveau des différentes instances territoriales dont la CLE (Sage Vilaine). Il pourrait être intéressant que des projets soient portés autour des ZAR (zones d'actions renforcées) qui permettraient de mettre en œuvre des actions concrètes entre les collectivités territoriales et les agriculteurs présents sur le territoire.

La capacité du territoire d'accueillir 21000 habitants supplémentaires à horizon 2050 est soumise à plusieurs contraintes que le syndicat mixte ne pourra résoudre seul. Il devra compter sur une coopération avec les acteurs du territoire soumis aux plus fortes pressions sur la ressource et donc disposer d'éléments chiffrés objectifs provenant d'études Hydrologie-Milieus-Usages-Climat à réaliser, et prendre en compte des décisions prises à une échelle départementale (SDAEP Ile et Vilaine, Inter SCoT 35).

4.2.7 Transition énergétique

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) porte l'objectif stratégique d'un territoire « neutre en carbone, sobre et résilient » à l'horizon 2050 (Axe 2), basé sur une « culture de l'économie d'énergie », le « renforcement des puits de carbone » et un « développement massif des énergies renouvelables » pour atteindre une production locale diversifiée de plus de 70 % d'électricité renouvelable. Le DOO identifie des secteurs favorables aux EnR (secteurs d'accélération et secteurs potentiels de développement, carte P209) et des zones d'exclusions pour protéger la biodiversité (P154), priorise les espaces artificialisés pour l'implantation des installations, demande d'intégrer systématiquement les EnR dans les constructions et de traduire les exigences en matière de performance énergétique, d'urbanisme bioclimatique ou de mobilités durables dans les documents de planification et d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, OAP) conformément aux objectifs du PCAET.

❖ Observations du public

Une intervenant (observation n°6 du registre dématérialisé) demande une révision à la baisse des objectifs de production d'énergie éolienne sur la base des arguments suivants, étayés par 7 documents annexés à son observation :

- Un refus massif de la population vis-à-vis du déploiement éolien sur le territoire de BPLC (PV du CC de BPLC 21 mai 2024, débat sur les Zones d'accélération des EnR) ?
- Le rejet d'un projet éolien de BPLC pour la protection des habitants (PV du CC 22 avril 2025, motion sur l'éolien)
- Un avis négatif rendu en 2010 par l'ABF pour le projet éolien de La Lande du Haut Bout à Grand-Fougeray (covisibilité avec d'autres parcs et mitage industriel portent atteinte au caractère du paysage)
- La non-prise en compte de 21 parcs pour 107 éoliennes, situés dans le nord de la Loire Atlantique (arrêt de refus du préfet de la Loire Atlantique confirmé par la CAA de Nantes en 2021 de la demande de Parc éolien de 6 mâts PRES GANNES SAS pour atteinte à l'intérêt des paysages, au cadre de vie des habitants par effet de saturation paysagère et d'encerclement, prégnance importante depuis de nombreux points de vue, présence de mégalithes, d'Espaces naturels sensibles, absence de données sur les chiroptères)

Elle demande en outre de tenir compte de ses observations faites sur le PCAET le 15/07/2024 (pièce jointe à son observation)

Réponse du MO : Le SCoT des Vallons de Vilaine, dans son DOO (prescription n°208), ne fixe aucun objectif spécifique dédié à la filière éolienne. Les objectifs de production d'énergie renouvelable sont exprimés de manière globale, par type de production, selon quatre catégories :

- ENR électriques – unités collectives : éolien, photovoltaïque au sol, agrivoltaïsme, hydraulique
- ENR électriques – unités individuelles : photovoltaïque en toiture, ombrières, trackers
- ENR thermiques – unités collectives : réseaux de chaleur (RC), méthanisation
- ENR thermiques – unités individuelles : solaire thermique, géothermie, bois énergie individuel

Le DOO n'établit donc pas d'objectif chiffré propre à l'éolien.

❖ Observations des PPA

Les PPA ont commenté les orientations proposées soulevant des attentes en matière de cohérence, de territorialisation des objectifs et de mise en œuvre opérationnelle.

L'État juge le projet ambitieux mais demande un renforcement réglementaire, avec des objectifs chiffrés pour les EnR, une souplesse encadrée dans la TVB, et l'intégration d'OAP énergie/résilience.

Le Département émet une réserve majeure sur les implantations en Espaces naturels sensibles et demande un suivi de la mortalité des chauves-souris.

La Région Bretagne encourage un développement encadré des filières EnR (agrivoltaïsme, biomasse, méthanisation) avec des objectifs par filière jusqu'en 2050.

La MRAe relève une incohérence entre la TVB et certains projets éoliens, et appelle à une meilleure cohérence avec le PCAET.

BPLC insiste sur le respect des règles de protection de la biodiversité et l'interdiction des EnR dans la TVB.

La CLE du SAGE Vilaine demande de renforcer la P154 en précisant que les implantations d'EnR sont interdites dans les espaces composant la TVB

Réponses du MO : **Sur l'absence d'objectifs chiffrés par filière (solaire, éolien, méthanisation)** : cela résulte d'un choix de cohérence avec le PCAET de VHBC, validé par le Préfet, qui repose sur une identification par grandes typologies plutôt que par filière. Ce point ayant déjà fait l'objet de débats lors de l'élaboration du PCAET, il n'a pas été souhaité de le rouvrir lors de la révision du SCoT.

Sur l'absence de stratégie de financement ou de partenariat (agrivoltaïsme, méthanisation) : le SCoT n'a pas vocation à définir ces éléments opérationnels. Ce rôle revient aux intercommunalités, aux communes et à l'Agence de l'énergie et du climat des Vallons de Vilaine. Le SCoT fixe les grandes orientations en matière de planification énergétique, à charge pour les PCAET et les collectivités de les décliner. D'autant que le SCoT des Vallons de Vilaine n'a pas le statut de SCoT-AEC.

❖ Questions de la commission d'enquête

- Pouvez-vous apporter des précisions sur les potentiels EnR en zones artificialisées (localisation, superficies mobilisables, cartographie) pour chaque type d'EnR ?

Réponse du MO : Le SCoT identifie, via la prescription n°209, les espaces artificialisés (zones d'activités, parkings, toitures, friches, etc.) comme prioritaires pour le développement des énergies renouvelables (EnR), avec un potentiel estimé à 937 GWh/an d'ici 2050. Une cartographie issue du Portail national des EnR précise ce potentiel par type d'énergie (électrique et thermique). La prescription n°210 exclut les installations EnR dans les réservoirs et corridors écologiques pour préserver la biodiversité.

- Au-delà de la localisation et des interdictions, quelles sont les stratégies concrètes envisagées par le SCoT ou les intercommunalités pour encourager et financer la mise en œuvre de ces projets EnR, notamment ceux impliquant des citoyens (coopératives, financement participatif) ?

Réponse du MO : le SCoT, en tant que document de planification, ne porte pas directement de dispositifs financiers ou d'accompagnement pour la mise en œuvre des projets EnR, mais le territoire est engagé pour faciliter leur développement, notamment en lien avec les collectivités, les citoyens et les acteurs de l'énergie. À ce titre, une mission « Énergie renouvelable » est assurée par l'Agence locale de l'énergie et du climat (ALEC), en lien avec le SDE 35, pour accompagner les collectivités dans l'identification des potentiels, le montage de projets et l'animation locale autour des énergies renouvelables.

- Plus particulièrement quelle stratégie opérationnelle est prévue pour promouvoir un agrivoltaïsme vertueux (quelle taille de projet) de des synergies agriculture-urbanisme (supplément de revenu dans l'activité agricole) ?

Le SCoT encadre l'agrivoltaïsme pour en garantir la compatibilité avec les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers. Il insiste sur la complémentarité avec l'activité agricole, sans substitution. Les modalités précises relèvent de la législation nationale. Les EPCI peuvent accompagner les projets via leurs PCAET, en cohérence avec les objectifs de transition énergétique.

Appréciation de la CE sur les ENR

La commission d'enquête estime que le SCoT fixe, dans le PAS, un objectif stratégique ambitieux, faire du territoire un espace « neutre en carbone, sobre et résilient » à l'horizon 2050. Pour y parvenir, il vise l'autonomie énergétique à travers une double approche, la réduction des consommations énergétiques et l'augmentation de la production locale d'énergies renouvelables (EnR), avec un objectif chiffré de 937 GWh/an à l'échelle du territoire. Le DOO décline cette ambition principalement à travers le développement des EnR, en précisant leur répartition par filière, et en identifiant des secteurs préférentiels d'implantation (P209) situés dans des espaces déjà artificialisés (définis cartographiés), tout en définissant des zones d'exclusion (P210). Ce dispositif est complété par un ensemble de prescriptions en matière d'aménagement urbain, de performance énergétique des bâtiments, et de mobilités sobres, s'inscrivant dans une logique territoriale cohérente de sobriété énergétique.

La commission d'enquête apprécie, comme la plupart des PPA, sauf l'État, que cette production soit bien encadrée (P154) avec une interdiction stricte des installations photovoltaïques et des éoliennes terrestres dans les réservoirs et corridors écologiques identifiés par la trame verte et bleue (TVB), afin de préserver la biodiversité, les paysages et l'agriculture. La CE considère que, comme rappelé dans le MER, cette interdiction ne doit pas être assouplie, au risque d'affaiblir les protections environnementales, et devrait s'étendre, comme demandé par le Département, aux Espaces naturels sensibles ou les Vallons remarquables. La position sur l'agrivoltaïsme apparaît satisfaisante, renvoie à la réglementation nationale, dans la mesure où elle veille à en garantir la compatibilité avec les enjeux environnementaux, agricoles et paysagers mais souligne avec justesse que l'agrivoltaïsme doit demeurer une activité complémentaire à l'agriculture, sans jamais s'y substituer.

La CE a bien noté l'inquiétude exprimée par un intervenant concernant les risques de saturation paysagère, d'atteintes au cadre de vie et de prégnance visuelle liés au développement des énergies renouvelables. Elle comprend que le SCoT, en tant qu'organe de planification stratégique, ne définit pas de dispositions opérationnelles à l'échelle des projets. Toutefois, elle rejoint la demande formulée par le Département en soulignant l'importance de mettre en place un suivi de la mortalité des chauves-souris lors des projets éoliens. Dans le cadre de l'identification des zones d'accélération des énergies renouvelable, la commission d'enquête invite à intégrer dès l'amont une réflexion sur le risque de saturation visuelle et d'acceptabilité

La CE considère que le SCoT affiche une ambition forte en matière de transition énergétique et d'autonomie, avec une stratégie claire de localisation des projets d'EnR vers les zones déjà artificialisées et une protection stricte des continuités écologiques.

4.2.8 La gestion des risques

Le SCoT vise à renforcer la résilience du territoire face au changement climatique. Le territoire des Vallons de Vilaine est fortement exposé, avec 8 communes dans le TRI Vilaine et 15 concernées par un PPRI, en cours d'actualisation suite aux crues de janvier 2025. Les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, cartes communales) doivent identifier les zones exposées aux risques d'inondation et de ruissellement dans les espaces urbanisés, et limiter strictement toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs. La prescription de transparence

hydraulique impose que tout projet d'aménagement dans les zones à risque intègre des mesures de rétention des eaux pluviales et de désimperméabilisation des sols afin de faciliter l'infiltration des eaux. Les zones de champs d'expansion des crues doivent être préservées, interdisant toute urbanisation susceptible d'augmenter la vulnérabilité de ces secteurs.

❖ **Observations des PPA**

L'État demande au SCoT d'intégrer les risques dans l'urbanisme local via les PPRI, d'élaborer des plans communaux de sauvegarde dans les communes exposées (P128), de prévoir des mesures de protection de l'eau potable en période de sécheresse.

Réponse du MO : Le Syndicat mixte modifiera la prescription afin d'intégrer la demande, tout en rappelant que les SCoT n'ont pas vocation à rendre les DDRM davantage opposables qu'ils ne le sont déjà.

La MRAE souligne que la non-conformité de 30 % de stations d'épuration fait courir un risque de pollution pour les milieux aquatiques. Elle demande que l'état initial de l'environnement (EIE) soit complété par les informations suivantes, identification des 226 sites CASIAS (risques de pollution des sols) et des captages d'eau potable et leurs périmètres de protection.

Réponse du MO : le Syndicat mixte partage le constat de la MRAE : la non-conformité de 30 % des stations d'épuration fait effectivement courir un risque pour les milieux aquatiques. C'est précisément pour cette raison que le développement des ouvertures à l'urbanisation sera conditionné, en premier lieu, à deux critères : la disponibilité de la ressource en eau et la capacité des systèmes d'assainissement. Ainsi, une commune disposant d'une station d'épuration non conforme ne pourra pas approuver un document d'urbanisme local comprenant des zones à urbaniser dans des secteurs sous tension, conformément aux principes déjà précisés dans les réponses précédentes sur ce point. Par ailleurs, les intercommunalités devront engager les travaux nécessaires de remise aux normes, notamment dans le cadre du transfert de la compétence assainissement aux communes à compter du 1er janvier 2025.

Le Département soutient la création et rénovation de centres d'incendie et de secours, essentiels pour la gestion des risques.

Réponse du MO : le Syndicat mixte partage la position du Département et soutient également la création et la rénovation de centres d'incendie et de secours (CIS), en particulier au regard de l'accroissement du risque incendie sur le territoire. La construction récente de la nouvelle caserne de Baulon, située à proximité de la forêt de la Musse et de la vallée du Canut, illustre cette démarche. Il en sera de même pour les projets de nouvelles casernes à Guignen et à Bain-de-Bretagne. C'est précisément pour cette raison que le SCoT reconnaît à ces équipements un caractère d'envergure « Vallons de Vilaine », permettant d'assurer une gestion adaptée des risques à l'échelle du territoire.

❖ **Questions de la commission d'enquête**

- Quelles sont les mesures envisagées en cas de sécheresse prolongée, pour maintenir le niveau des nappes phréatiques et des cours d'eau. Quel plan d'urgence est envisagé avec les trois syndicats concernés sur le territoire ?

Le DOO du SCoT prévoit que le développement sera conditionné à la disponibilité de la ressource en eau et à la capacité des systèmes d'assainissement, notamment en contexte de sécheresse prolongée. Il impose, notamment :

- La protection des captages et zones de protection de la ressource,
- La réduction des consommations d'eau et des pertes dans les réseaux,
- La gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour favoriser l'infiltration,

- La coordination avec les syndicats de bassin versant pour anticiper les pénuries et ajuster les prélèvements.

En cas de sécheresse prolongée, les maires pourront suspendre les ouvertures à l'urbanisation ou refuser certains projets générant une consommation excessive d'eau, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité** ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

- Quelles sont les mesures de contrôle mises en place autour des stations de traitement des eaux usées pour anticiper les risques de pollution ?

Le contrôle des stations de traitement des eaux usées relève des compétences des intercommunalités au regard du droit en vigueur. Ces contrôles incluent notamment :

- Le suivi du bon fonctionnement des installations ;
- La réalisation d'analyses régulières pour vérifier la conformité des rejets ;
- La programmation de travaux de mise aux normes si nécessaire ;
- Le respect des prescriptions des arrêtés préfectoraux d'autorisation.

- La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes est-elle programmée ?

La mise en conformité des stations d'assainissement non conformes relève des intercommunalités compétentes en la matière. Des comités de pilotage dédiés à la rénovation des systèmes non conformes ont été mis en place et préparent actuellement les calendriers de rénovation des stations du territoire.

Appréciation de la commission d'enquête

Le territoire des Vallons de vilaine vient de connaître en l'espace de quelques mois des variations de la pluviométrie extrêmement marquées provoquant des effets sur l'environnement et les conditions de vie de ses habitants.

Les dernières crues du début de l'année 2025 dépassaient en intensité les précédentes et ont conduit l'État à réviser la carte des PPRI de la Vilaine et ses principaux affluents qui avait été actualisée en octobre 2024. La situation est en évolution et n'est pas stabilisée. Les aléas sont connus mais peuvent évoluer.

Le PAS quant à lui se propose « d'organiser à long terme l'espace et les activités du territoire du Vallon de vilaine où la ressource en eau sera vraisemblablement fragilisée. Il convient de revisiter l'ensemble des enjeux et des mesures à la lumière de ces futurs bouleversements majeurs.

Les chaleurs et les faibles pluies constatées depuis la sortie de l'hiver, mettent en évidence l'urgence des réponses à apporter. Ces éléments climatiques extrêmes, perturbent les écosystèmes, la vie des habitants et les activités économiques, dont l'agriculture, sur l'ensemble du territoire.

Le syndicat des Vallons de Vilaine a pris la mesure de ces éléments climatiques à travers un certain nombre de prescriptions dans le DOO. La prévention des risques naturels et technologiques passe notamment par la limitation de l'urbanisation dans les zones sensibles et la mise en place de plans de sauvegarde. Ces mesures contribuent à assurer la sécurité des habitants et à renforcer la résilience des territoires face aux aléas climatiques.

La CE considère au vu de la gravité des inondations survenues qu'il serait utile de développer une culture de la gestion des risques auprès des élus mais aussi des citoyens. Le plan de gestion des risques prévu par le TRI, à travers le diagnostic de vulnérabilité mis en œuvre est un des outils qui permettrait de préparer les réponses adaptées à l'échelle de la commune mais aussi des intercommunalités.

5 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU SCOT DES VALLONS DE VILAINE

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine intervient dans un contexte marqué par de fortes attentes en matière de transition écologique, de sobriété foncière, de cohésion territoriale et d'adaptation au changement climatique. À ce titre, le projet révisé présente une démarche globalement cohérente, ambitieuse et structurée, répondant aux objectifs définis par le Code de l'urbanisme et les directives nationales (ZAN, résilience, équilibre des territoires, etc.).

Le projet de SCoT révisé repose sur un diagnostic territorial intégrant les principales dynamiques démographiques, économiques, environnementales et sociales du territoire ayant permis de dégager des enjeux afin de fonder une stratégie de développement cohérente, réaliste et adaptée aux spécificités du territoire. Il a bien pris en considération l'hétérogénéité du territoire qui regroupe à la fois des communes péri-urbaines situées dans l'aire d'influence de la métropole rennaise, support d'une pression démographique et foncière, et des communes rurales. La dépendance structurelles à Rennes en matière d'emploi et de services constitue un facteur de déséquilibre du territoire que le SCoT, par ses orientations, vise à atténuer. Le maître d'ouvrage s'est engagé à compléter le diagnostic et en améliorer sa lisibilité sur différentes thématiques pour une meilleure déclinaison dans les documents d'urbanisme de rang inférieur.

La stratégie territoriale proposée à travers le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) et le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) visent à construire un territoire plus équilibré, sobre, attractif et résilient. Elle articule densification raisonnée, renforcement des centralités, développement des mobilités alternatives, soutien à l'agriculture, à l'économie de proximité et protection des paysages. Une attention particulière est portée à la limitation de l'artificialisation et à la gestion économe de l'espace.

L'hypothèse de croissance démographique de 0,8%/an en moyenne, variable par pôle et par décennie, paraît raisonnable, soutenable et équilibrée compte tenu des capacités différenciées des communes à absorber une croissance au regard des infrastructures existantes.

La projection à l'horizon 2050 témoigne d'une volonté assumée de développement (habitat et activités économiques) tout en réduisant significativement la consommation d'espace, en conformité avec l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le SCoT prévoit ainsi une réduction progressive de la consommation foncière à vocation d'habitat et d'équipements, déclinée par décennies et polarités pour la période 2021-2031, en privilégiant la densification au sein des centralités, la reconquête du foncier et des bâtiments vacants, la densification des tissus pavillonnaire... jusqu'à atteindre un solde nul en 2050, en compatibilité avec le SRADDET. Le respect des objectifs d'artificialisation et de consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestier sera examiné lors du bilan effectif de consommation effectué lors du rapport triennal ou d'évolution des documents d'urbanisme locaux à 6 ans.

Le SCoT affiche une ambition forte de maîtriser l'étalement urbain en privilégiant la densification et la reconversion des friches pour le développement économique. Les objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation des sols pour les ZAE sont clairs et dégressifs sur le long terme. Les exigences en matière de qualité environnementale et d'intégration des EnR dans les ZAE sont bien présentes.

La commission d'enquête considère que l'ensemble du dispositif proposé par le SCoT en matière de développement commercial présente une stratégie maîtrisée, équilibrée et conforme aux objectifs du PAS, à savoir la volonté de concilier les impératifs de développement économique avec ceux de durabilité, de cohérence et d'équité territoriale.

Le SCoT s'inscrit par ailleurs dans une stratégie logistique commerciale contrôlée et durable qui est globalement pertinente et alignée sur les défis actuels, notamment la croissance du e-commerce et les impératifs de sobriété foncière. Les engagements pris à l'issue de l'enquête apportent des clarifications et la poursuite de l'opérationnalisation des ambitions (notamment sur la multimodalité) qui seront déterminantes pour le succès de cette stratégie.

Le projet de révision de SCoT protège les terres agricoles contre une consommation excessive du foncier ainsi que les outils de production tout en favorisant des pistes de diversification concernant à la fois les types de production (maraichage, légumineuse...) et les activités complémentaires (hébergement, vente directe à la ferme, énergie renouvelable).

Le SCoT adopte une approche structurée et ambitieuse du développement touristique, en capitalisant sur les atouts naturels et patrimoniaux du territoire. Cette stratégie s'inscrit dans une logique de gestion durable et résiliente, en encadrant les capacités d'accueil touristique, tout en veillant à l'intégration des besoins en logement des travailleurs du secteur.

La commission d'enquête considère que les orientations du SCoT en matière de mobilité sont satisfaisantes mais qu'elles gagneraient à être consolidées par une gouvernance interterritoriale renforcée.

Le SCoT des Vallons de Vilaine fait de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la reconquête de la biodiversité une priorité stratégique (trame verte et bleue). Les prescriptions et recommandations du DOO visent à renforcer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, à réduire les pressions sur les écosystèmes et à promouvoir la renaturation en cohérence avec le ZAN.

Le contexte tendu concernant la ressource en eau au niveau du département prend une acuité particulière sur le territoire des Vallons de Vilaine. Le SCoT intègre la nécessité d'une adéquation entre le développement du territoire et l'acceptabilité du milieu récepteur notamment en protégeant la ressource en eau par des prescriptions dans le DOO visant à préserver les zones humides, à conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités de traitement des eaux, à limiter l'imperméabilisation des sols.

La commission d'enquête considère que le SCoT affiche une ambition forte en matière de transition énergétique et d'autonomie, avec une stratégie claire de localisation des projets d'EnR vers les zones déjà artificialisées et une protection stricte des réservoirs et corridors écologiques.

En matière de risques, notamment d'inondation, les prescriptions du SCoT semblent de nature à permettre au territoire de retrouver un état d'équilibre après un événement exceptionnel.

La commission d'enquête prend acte que pour faciliter l'appropriation des objectifs et outils du SCoT, le syndicat mixte jouera un rôle actif d'appui technique auprès des communes et intercommunalités, en particulier lors des phases d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme. Par ailleurs, elle approuve la mise en place de temps de sensibilisation ciblés organisé localement, à destination des élus et techniciens.

La commission d'enquête adhère à la proposition du syndicat mixte de créer un observatoire pour suivre la mise en œuvre du SCoT sur les thématiques de l'artificialisation des sols, des paysages, de la biodiversité et de la ressource en eau.

Le mémoire en réponse (cf. annexe 3 du rapport d'enquête) répond de façon précise et circonstanciée à chacune des observations du public, des personnes publiques associées et questions de la commission d'enquête. Les engagements du maître d'ouvrage permettront de corriger et compléter le diagnostic. Des compléments et des améliorations rédactionnelles des prescriptions et recommandations du DOO devraient permettre une meilleure transcription dans les différents documents cibles (documents d'urbanisme, PLH, PCAET) auxquelles elles s'adressent.

La commission d'enquête considère que le projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine s'inscrit pleinement dans une stratégie de transition écologique et d'aménagement durable du territoire. Il affirme une volonté de sobriété foncière, tant pour l'habitat que pour les activités économiques (industrie, logistique, artisanat, commerce et agriculture), tout en visant la neutralité carbone du territoire à l'horizon 2050. Il intègre également des objectifs clairs de préservation, de reconquête et de mise en cohérence des continuités écologiques, en faveur de la biodiversité et de ses habitats.

La commission souligne le caractère prescriptif du document, qui constitue un levier déterminant pour garantir l'effectivité des orientations retenues. Ce cadre contraignant, mais structurant, permet d'assurer la cohérence des documents d'urbanisme locaux avec les objectifs du SCoT, et de renforcer leur portée opérationnelle.

En conséquence, compte tenu des engagements du syndicat mixte, la commission d'enquête **émet un avis favorable** sur le projet de révision de schéma de cohérence territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine.

Cet avis est assorti des deux recommandations suivantes :

- Regrouper sous forme d'un tableau récapitulatif les indicateurs de suivi figurant dans l'évaluation environnementale et ceux que le maître d'ouvrage s'est engagé à rajouter en précisant la temporalité des suivis ainsi qu'une valeur correspondant à l'état initial pour les mesures quantifiables.
- Renforcer le dialogue et la gouvernance entre les différents acteurs concernés pour consolider les actions en faveur des mobilités alternatives, de la gestion des risques et de la ressource en eau.

Le 22/07/2025

La commission d'enquête,

Michelle TANGUY, présidente

Marie-Jacqueline MARCHAND et Pascal RENOUVEL, membres



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL

Séance du 3 décembre 2025

L'an deux mille vingt-quatre, le trois décembre à dix-neuf heures, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil communautaire de la Maison Intercommunale à GUICHEN (35580), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

Présents : Yves THEBAULT, Sébastien BENOIST, Lucie SAËZ, Christian LEPRÊTRE, Alexis ADRIEN, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Christophe EON, Nadine DREAN, Dominique DELAMARRE, Joël GARCIA, Jean SZOT, Madeleine GUILLONNET, Jean-Marc MALDONADO, Rémi PITRÉ, Jean-Claude LUNEL, Michel CHAUDAGNE, Jacqueline SOLLIER, Frédéric MARTIN, Didier LE CHENECHAL, Christophe BRULLE, Jean-Yves INIZAN, Eric BOURASSEAU, Catherine ALLAIN, Eric LE DUC, Delphine HINRY, Jean-Michel GAUDICHON, Yvon MELLET, Pierre-Yves REBOUX, Sébastien DENIER

-
Absents/excusés : Jean-Yves LECLERC, José MERCIER, Hervé BOVI, Christèle GOUR, Franck DANILO, Angéline MOLINA, Isabelle BERTIN, Isabelle THEPAUT, Norbert SAULNIER, Mickaël TANGUY, Aurélie BEAUCHÊNE, Philippe SALAÛN, Jean-Marc JOUMIER, Mickaël HAUTBOIS, Frédéric MARTIN, Thierry LASALLE, Alain LACORNE, Gilbert MENARD, Ronan COUDRAIS, Pascal GUERRO, Jean-François PILARD, Etienne DALIGAULT, Sébastien GÉMIN, Nicolas TEXIER, Victor LERMITE, Laurent LE GUEHENNEC, Laurence ROUX

Pouvoirs : Jean-Yves LECLERC à Sébastien BENOIST, Philippe SALAUN à Dominique DELAMARRE, Thierry LASALLE à Jacqueline SOLLIER, Laurence ROUX à Frédéric MARTIN

Présents avec voix consultatives : Thierry BEAUJOUAN, Vincent MINIER

Nombre de délégués : ▪ en exercice : 52 ▪ présents : 29 ▪ votants : 33 ▪ absents/excusés : 23	2025/28 – Approbation de la révision du SCoT des Vallons de Vilaine

Par la délibération en date du 7 décembre 2022, le comité syndical du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a prescrit la révision du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) et a fixé, dans le cadre des règles d'urbanisme applicables, les objectifs poursuivis.

Cette délibération a permis de lancer la concertation associant l'ensemble des acteurs du territoire (élus, habitants, associations, acteurs locaux...) et d'en définir les modalités. L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération du 11 décembre 2024 ont été mis en œuvre durant l'élaboration du projet de SCoT. Cette concertation a permis d'enrichir les réflexions des élus tout au long de la démarche.

L'élaboration du SCoT a débuté avec la constitution du diagnostic territorial.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu le 19 juin 2024. Le PAS a ensuite été traduit au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

Le projet de SCoT a été arrêté par délibération du comité syndical réunis le 11 décembre 2024, conformément à l'article L.143-20 du Code de l'urbanisme.

Les démarches de consultation officielles ont été engagées. Le projet a d'abord été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) et consultées et à l'autorité environnementale. Ce projet a ensuite été soumis à enquête publique du 12 mai au 17 juin 2025. Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été transmis au Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine le 22 juillet 2025. Ce rapport et ces conclusions ont été mis à la disposition du public.

Le SCoT est aujourd'hui soumis à l'approbation du comité syndical.

Contexte :

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document cadre qui fixe les objectifs en matière d'aménagement et de développement du territoire à long terme (jusqu'en 2050). Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles de développement et d'aménagement à l'échelle des Vallons de Vilaine : habitat, mobilités, protection de la biodiversité et des ressources naturelles, organisation de l'espace, développement économique, etc.

Les Vallons de Vilaine dispose d'un SCoT approuvé depuis le 6 avril 2011. Ce dernier a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 7 mars 2017, et d'une deuxième révision dans le cadre de l'extension de son périmètre, approuvée le 21 février 2019. Il a également fait l'objet d'une modification approuvée le 22 mars 2023.

Le SCoT couvre un territoire des 38 communes des bassins de vie de Guichen, Val d'Anast, Guipry-Messac, Bain-de-Bretagne et Grand-Fougeray.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets est venue introduire des objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols avec effet à la date de promulgation de la loi, le 22 août 2021. Cette évolution majeure du cadre législatif amène à proposer une révision du SCoT.

Les objectifs de la révision :

Au-delà des évolutions du cadre législatif et réglementaire, les élus se sont interrogés sur les sujets à investiguer et les principaux enjeux qui devront être traités dans cette révision. Les stratégies sectorielles engagées à l'échelle des EPCI ou du périmètre du SCoT depuis 2017 et les évolutions récentes du cadre législatif et réglementaire ont guidé les objectifs de cette révision du SCoT, qui répondra aussi aux défis sociétaux et environnementaux posés au territoire :

- Réinterroger le projet de territoire au regard des enjeux climatiques et aux questions de ressources et de vulnérabilité qui s'imposent. Le futur projet permettra d'agir pour un aménagement résilient et solidaire du territoire. Il doit permettre d'anticiper, encourager et assurer les transitions imposées notamment par les défis démographiques et sociétaux, la disponibilité des ressources, la nécessaire adaptation au changement climatique et la préservation de la biodiversité ;
- Repenser les modèles d'aménagement, en articulant l'ensemble des politiques publiques, pour renforcer leur efficacité et assurer une meilleure transversalité ;
- Adapter le SCoT afin de le mettre en conformité, sur le fond comme sur la forme, avec le droit en vigueur et le nouveau cadre législatif et réglementaire, et notamment :
 - Les ordonnances n° 2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale et n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme.
 - La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) et ses décrets d'application.

D'autre part, plusieurs documents de rang supérieur ont été adoptés, et doivent être intégrés au SCoT, notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) de la Région Bretagne ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC).

Le périmètre du SCoT reste inchangé.

Concertation :

En application des articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, la concertation engagée par le Syndicat Mixte s'est déroulée en associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de SCoT, l'ensemble des élus, les personnes publiques associées, les acteurs locaux et la société civile.

L'objectif de cette concertation avec le public pendant toute la phase d'élaboration du projet - de la prescription de la révision du SCoT jusqu'à l'arrêt du projet – était d'impliquer l'ensemble des acteurs du territoire (élus, habitants, associations, acteurs locaux...). Elle visait à permettre un accès aux informations relatives au projet de révision du SCoT, tout en offrant la possibilité d'y apporter sa contribution en favorisant le partage, l'appropriation et les échanges.

Les modalités de la concertation retenues étaient les suivantes :

- L'organisation d'ateliers participatifs pouvant associer les acteurs du territoire dont notamment des élus, des représentants de la société civile, des partenaires associés ou consultés dans le cadre de la révision (chambres consulaires, services de l'État...) ;
- L'organisation d'au minimum 2 réunions publiques autour d'une exposition ;
- La mise à disposition d'un dossier de concertation ainsi que d'un registre permanent destiné à informer le public et à recueillir les observations de toute personne intéressée, au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine ;
- La possibilité de faire part de ses observations par courrier adressé à Monsieur le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (12 rue Blaise Pascal - ZA La Lande Rose - 35580 GUICHEN) ou bien par courriel à l'adresse suivante : scot@vallonsdevilaine.fr ;
- La publication d'articles relatifs aux travaux de révision du SCOT (par exemple site internet et/ou réseaux sociaux ; Magazines / Lettre d'information du syndicat mixte et/ou des EPCI membres).

Pendant toute la durée de la révision du SCoT :

En direction des élus et services des collectivités et établissements publics

Les élus, les services des collectivités et établissements publics ont été associés dès le lancement de la démarche d'élaboration du SCoT et durant les différentes phases (Diagnostic, Enjeux, PAS, DOO) par le biais de rencontres qui ont pris la forme :

- D'un Comité de Pilotage et Comité Technique pour le diagnostic et la définition des enjeux ;
- D'une « balade rurale », d'ateliers prospectifs et d'une conférence conclusive pour définir le Projet d'Aménagement stratégique ;
- D'ateliers pour l'écriture du Document d'Orientation d'Objectifs ;
- D'un comité d'évaluation pour l'évaluation du projet de SCoT ;
- De conférences ou rencontres notamment dans le cadre du Printemps de l'Urbanisme ou d'interventions extérieures (ADEME) ;
- De débats et délibérations en comité syndical.

Le Syndicat Mixte a mis par ailleurs à la disposition des élus un site internet dédié à la révision du SCoT avec l'ensemble des contenus et rendus des différentes rencontres.

Des newsletters et autres supports ont été régulièrement envoyés aux élus, ainsi que des interventions dans les instances communautaires.

En direction des acteurs locaux

Les acteurs locaux (notamment la société civile au regard du Conseil de Développement) ont été associés au regard des enjeux définies pour le SCoT, à savoir :

- Les services de l'Etat dans les différentes phases d'élaboration et notamment l'intervention du sous-préfet de l'arrondissement pour une présentation en comité syndical de la note d'enjeux de l'Etat ;
- Des rencontres thématiques avec certains acteurs sur les enjeux de l'eau, l'agriculture et le commerce ;
- L'implication des acteurs locaux avec les élus sur des ateliers « Adaptation au Changement Climatique » et lors du processus d'évaluation du SCoT.

En direction de la population

Les habitants ont également été informés et sensibilisés et ont pu faire part de leurs observations, dès le lancement de la démarche de révision du SCoT et durant chaque grande phase. Ainsi, afin de leur permettre de s'informer, de comprendre les enjeux et de contribuer à l'écriture du SCoT, le site internet des Vallons de Vilaine (www.vallonsdevilaine.fr) dispose d'une rubrique spécifique à la révision du SCoT avec la possibilité de réagir. Une exposition évolutive a été à la disposition du public au siège du Syndicat Mixte, ainsi qu'un registre.

Enfin, deux réunions publiques se sont tenues sur le territoire à la suite d'une forte campagne dans la presse locale (encarts dans les journaux et site internet) et radio locale, relayée par les différents de communication des communes et intercommunalités.

Aucune observation n'a été consignée dans le registre ou envoyée par voie électronique.

Contenu du SCoT arrêté :

Conformément au code de l'urbanisme, la révision du SCoT des Vallons de Vilaine est composé d'un Projet d'aménagement stratégique (PAS), d'un Document d'orientation et d'objectifs (DOO), comprenant un Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) et d'annexes, à savoir notamment un diagnostic, un état initial de l'environnement, une évaluation environnementale, une justification des choix retenus pour établir le PAS et le DOO, une synthèse de l'analyse de la consommation d'espaces et la justification des objectifs dans le DOO, l'articulation avec les documents de rang supérieur, le bilan de la concertation, et un programme d'actions.

Les enjeux et objectifs du futur SCoT :

Le 19 juin 2024, dans le cadre du débat sur le Projet d'aménagement stratégique (PAS), les membres du Comité syndical des Vallons de Vilaine ont acté les grands enjeux d'aménagement du territoire à l'horizon 2050 :

1. Vers un territoire dynamique, ouvert et connecté
 - Renforcer l'armature territoriale existante au profit du principe de proximité et au service des transitions et cohésions
 - Établir un projet démographique réaliste
 - Proposer une offre de logements adaptée à l'armature territoriale, diversifiée et abordable
 - Répondre aux enjeux de cohésion sociale et de santé pour faire face aux risques sociaux et sanitaires
 - Préparer le territoire au vieillissement de sa population
 - Proposer une stratégie globale de développement économique, agricole, commercial, tertiaire, services, logistique et touristique
 - Faciliter les connexions avec les territoires voisins
2. Vers un territoire neutre en carbone, sobre et résilient

- Prévenir les risques liés à l'intensification du changement climatique et intégrer leur gestion dans la stratégie de développement
- Développer une culture de l'économie d'énergie grâce à des politiques d'atténuation
- Renforcer les puits de carbone et accroître la production d'énergie renouvelable
- Faire de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à l'horizon 2050 le fil conducteur du développement du territoire des Vallons de Vilaine
- Favoriser une alimentation saine et durable

3. Vers un territoire désirable

- Préserver et restaurer la biodiversité pour améliorer la fonctionnalité écologique du territoire
- Assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et architectural du territoire
- Assurer une gestion durable de l'eau et adapter le développement à la ressource disponible
- Améliorer les usages de la ressource en eau, pour atteindre le bon état écologique des masses d'eau

Le DOO traduit les orientations stratégiques du PAS en fixant des objectifs et des orientations devant permettre de les atteindre. Dans un souci pratique et pédagogique, le DOO est structuré autour de trois volets :

1. Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières
 - 1.1 Développement des activités économiques
 - 1.2 Objectifs d'urbanisation et localisations préférentielles du commerce
 - 1.3 Conditions d'implantation du commerce, localisation des centralités urbaines et secteurs d'implantation périphériques (SIP)
 - 1.4 Préservation et développement des activités agricoles et forestières
 - 1.5 Développement du tourisme
 - 1.6 Economie circulaire
2. Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification
 - 2.1 Offre de logement et habitat
 - 2.2 Amélioration et réhabilitation du bâti existant
 - 2.3 Densification
 - 2.4 Politique de mobilité
 - 2.5 Equipements, services et réseaux
3. Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
 - 3.1 Consommation économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols
 - 3.2 Protection et reconquête de la biodiversité
 - 3.3 Préservation du paysage et amélioration du cadre de vie
 - 3.4 Protection de la ressource en eau
 - 3.5 Transition énergétique et climatique, prévention des risques

Annexes :

Les annexes présentent :

- Le diagnostic du territoire ;
- L'état initial de l'environnement ;

- L'évaluation environnementale ;
- Le résumé non technique annexé à l'évaluation environnementale ;
- Les indicateurs, modalités de suivi et d'évaluation du SCoT annexé à l'évaluation environnementale ;
- Le bilan et la justification de la consommation foncière ;
- La justification des choix ;
- Les annexes à la justification des choix ;
- L'articulation avec les documents supérieurs ;
- Le programme d'actions ;
- Le bilan de la concertation ;
- Un atlas cartographique annexé au DOO ;
- Les documents administratifs.

Consultation des personnes publiques associées :

Après son arrêt en comité syndical du 11 décembre 2024, le projet de SCoT des Vallons de Vilaine a été notifié conformément aux dispositions de l'article L.143-20 du Code de l'urbanisme à l'ensemble des personnes publiques associées (PPA) et consultées. Trois types de PPA ont été sollicités :

- L'Etat, l'autorité environnementale, la CDPENAF, les chambres consulaires et les autres partenaires ;
- Les EPCI et communes membres du périmètre du SCoT ;
- Les collectivités limitrophes du périmètre du SCoT.

33 avis PPA ont été transmis, dans le délai de trois mois impartis par le Code de l'urbanisme.

Aucun avis hors délais n'a été reçu.

Au total, le projet de SCoT a reçu 24 avis favorables, 6 avis favorables avec réserves, 2 avis défavorables et 1 avis délibéré.

Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique et ont fait l'objet d'une analyse attentive dans le cadre des possibilités d'évolution du SCoT avant son approbation.

Principales remarques des PPA :

Les avis comprennent des observations de différentes natures et qui ont pour objet des demandes de modification ou compléments concernant les différentes composantes du projet de SCoT, mais également des clarifications du projet.

Les principales observations concernent :

- L'estimation des besoins en logements ;
- La clarification des projets de développement économique et la justification des besoins correspondants ;
- La prise en compte de l'agriculture, notamment du rôle de l'élevage dans le maintien du bocage ;
- La protection de la biodiversité et de sa renaturation ;
- Le développement de l'intermodalité, afin de réduire la dépendance à l'automobile individuelle.

Enquête publique :

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 26 novembre 2024, le président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

M. Le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné, par décision du 20 janvier 2025, une commission d'enquête composée de :

- Mme Michelle TANGUY, conseil en urbanisme en qualité de présidente ;
- Mme Marie-Jacqueline MARCHAND, maître de conférences en économie en retraite et M. Pascal RENOUVEL, directeur de centre de formation en retraite, en qualité de membres de la commission d'enquête.

M. le Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté en date du 1^{er} avril 2025.

En application de l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du 12 mai 2025 (9h) au 17 juin 2025 (17h) dans les conditions définies à l'arrêté du président du Syndicat Mixte.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête, coté et paraphé par un des membres de la commission d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 36 jours consécutifs au siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine (siège de l'enquête), au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté, en mairies de Guichen-Pont-Réan, Bain de Bretagne, Grand-Fougeray, Val d'Anast et en mairie annexe de Guipry-Messac.

Le dossier numérique était consultable pendant toute la durée de l'enquête :

- Le site internet qui héberge le registre dématérialisé sécurisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6146> ;
- Sur un poste informatique mis à disposition du public au Siège du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine.

La commission d'enquête a tenu 7 permanences. 1 seule personne s'est présentée lors des permanences de la commission d'enquête soit le samedi 14 juin en mairie de Guichen-Pont-Réan.

L'enquête, ouverte lundi 12 mai à 9h00, s'est terminée le mardi 17 juin à 17 heures.

Le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6146> a été consulté par 1999 visiteurs uniques. 800 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 5 visiteurs ont déposé au moins une contribution.

Principales observations du public :

La révision du SCoT a fait l'objet de 8 observations réparties de la manière suivante :

- 3 inscriptions dans les registres d'enquête : 1 observation dans le registre déposé à Guichen et 2 observations dans le registre déposés au siège de Bretagne Porte de Loire Communauté.
- 5 inscriptions dans le e-registre à laquelle s'ajoute une de la commission d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement du registre dématérialisé le jour de l'ouverture de l'enquête.

La contribution, parvenue par mail hors délai de l'enquête (le 17/06/2025 à 18h48), n'a pas été publiée sur le registre dématérialisé.

Chaque contribution a été examinée par la commission d'enquête. À partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, la commission d'enquête a effectué une synthèse thématique et, a posé des questions dans le procès-verbal de synthèse des observations consignées lors de l'enquête publique. De ce fait, un mémoire en réponses aux questions des commissaires enquêteurs et aux avis des PPA a été élaboré.

Les contributions ont été classées par thèmes.

- Dossier d'enquête ;
- Consommation d'espace, artificialisation des sols et densification ;
- Articulation entre croissance démographique et stratégie d'habitat ;
- Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;
- Mobilités ;
- Biodiversité (TVB) ;
- Gestion de l'eau ;
- Transition énergétique et climatique ;
- Gestions des risques.

Principales remarques de la commission d'enquête et avis :

La commission d'enquête considère que le projet de SCoT s'inscrit pleinement dans une stratégie de transition écologique et d'aménagement durable du territoire. Il affirme une volonté de sobriété foncière, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, tout en visant la neutralité carbone du territoire à l'horizon 2050. Il intègre également des objectifs clairs de préservation, de reconquête et de mise en cohérence des continuités écologiques, en faveur de la biodiversité et de ses habitats. La commission souligne le caractère prescriptif du document, qui constitue un levier déterminant pour garantir l'effectivité des orientations retenues.

De ce fait, la commission émet un avis favorable sur le projet de révision du SCoT des Vallons de Vilaine. Cet avis est assorti des deux recommandations suivantes :

- Regrouper sous forme de tableau récapitulatif les indicateurs de suivi figurant dans l'évaluation environnementale et ceux que le maître d'ouvrage s'est engagé à rajouter en précisant la temporalité des suivis ainsi qu'une valeur correspondant à l'état initial pour les mesures quantifiables ;
- Renforcer le dialogue et la gouvernance entre les différents acteurs concernés pour consolider les actions en faveur des mobilités alternatives, de la gestion des risques et de la ressource en eau.

La commission d'enquête questionne, à travers le mémoire en réponses du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine remis à la commission d'enquête le 11 juillet 2025, le projet de SCoT sur les thématiques suivantes :

- La consommation d'espaces, l'artificialisation des sols et la densification ;
- L'articulation entre croissance démographique et stratégie habitat ;
- Les activités économiques, commerciales, agricoles et forestières ;
- Les mobilités ;
- La biodiversité ;
- La gestion de l'eau ;
- La transition énergétique et climatique ;
- La gestion des risques.

Suites données aux remarques PPA, du public et de la commission d'enquête :

Plusieurs recommandations accompagnent l'avis de la commission d'enquête. Au total, 266 « tâches » ont été réalisées avant l'approbation du SCoT (*cf annexe - tableau des modifications apportées au projet de SCoT*). Chacune correspond à une action de modification d'une pièce du dossier : en allant de simples corrections rédactionnelles à l'ajout ou à la modification de cartographies, en passant par le complément de certains diagnostics ou l'intégration d'une nouvelle pièce.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du projet de SCoT est considéré comme un document stratégique pertinent pour guider les politiques d'aménagement et d'urbanisme des Vallons de Vilaine par la commission d'enquête. Par conséquent, la structure du document a été conservée.

Pour donner suite aux remarques de la commission d'enquête, aux avis PPA et aux observations du public, des précisions et des compléments ont été apportés au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Les annexes du projet de SCoT ont été complétées par un atlas cartographique reprenant l'ensemble des cartographies présentes dans le DOO ainsi que des indicateurs et des modalités de suivi et d'évaluation du SCoT annexés à l'évaluation environnementale. De plus, plusieurs documents ont été complétés afin de répondre aux différents avis apportés : le diagnostic, l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, le bilan et la justification de la consommation foncière, la justification des choix, l'articulation avec les documents supérieurs, le programme d'actions, le résumé non technique.

Les réponses apportées à la suite des compléments et des ajouts sur les différentes pièces du SCoT, apportent des éléments de réponse aux différents avis et observations. Les modifications résultent

toutes des avis PPA, des observations du public ou des avis de la commission d'enquête. L'ensemble des modifications apportées au SCoT initialement arrêté sont dans le tableau des modifications apportées au projet de SCoT, en annexe de la présente délibération.

Plusieurs points ont été complétés et approfondis :

- L'estimation des besoins en logements ;
- La clarification des projets de développement économique et la justification des besoins correspondants ;
- La prise en compte de l'agriculture, notamment du rôle de l'élevage dans le maintien du bocage ;
- La protection de la biodiversité et de sa renaturation ;
- Le développement de l'intermodalité, afin de réduire la dépendance à l'automobile individuelle ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) ;

Vu la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et ses décrets d'application ;

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023, relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;

Vu la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023, visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;

Vu l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT ;

Vu l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 avril 2003 portant constitution du syndicat mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, modifié par les arrêtés préfectoraux des 31 août 2010, 27 décembre 2013, 20 janvier 2014, 1er juillet 2014 et 30 juin 2017 ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 6 avril 2011, approuvant le SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 7 juin 2017, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 21 février 2019, approuvant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 22 mars 2023, approuvant la modification du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat mixte en date du 7 décembre 2022, prescrivant la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 6 décembre 2023, portant sur l'enveloppe foncière habitat – équipement ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 27 mars 2024, portant sur l'enveloppe à vocation économique et projets d'envergure ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 19 juin 2024, portant sur le projet d'aménagement stratégique (PAS) ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 11 décembre 2024, portant sur l'approbation du bilan de la concertation dans le cadre de la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la délibération du Syndicat Mixte en date du 11 décembre 2024, relative à l'arrêt de la révision du SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu la décision n°E24000200/35 du Tribunal Administratif de RENNES en date du 20 janvier 2025 ;

Vu l'arrêté n°2025 / 01 du 1^{er} avril 2025, portant sur la mise à l'enquête publique du projet de SCoT des Vallons de Vilaine ;

Vu les conclusions de l'enquête publique 24000200/35 du 22 juillet 2025, portant sur la révision du SCoT des Vallons de Vilaine.

Considérant qu'il convient d'apporter des modifications au dossier de Schéma de Cohérence territoriale tel qu'il a été arrêté lors du comité syndical du 11 décembre 2024, pour tenir compte :

- Des avis émis sur le projet de révision du SCoT arrêté par les personnes publiques et organismes associés à son élaboration ;
- Des observations du public exprimées pendant l'enquête publique ;
- Du rapport, des conclusions et de l'avis favorable de la commission d'enquête, assorti de recommandations.

Considérant que les modifications apportées via l'annexe - *tableau des modifications apportées au projet de SCoT*, n'affectent pas l'économie générale du schéma ;

Considérant l'examen par le bureau syndical du 7 juillet 2025, des observations et des questions formulées par la commission d'enquête et des réponses à y apporter (mémoire en réponses du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine remis à la commission d'enquête le 11 juillet 2025) ;

Sur proposition du Président du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine ;

Après en avoir délibéré, le comité syndical, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'ensemble des modifications apportées au projet de SCoT arrêté, telles que présentées dans l'annexe à la présente délibération - *tableau des modifications apportées au projet de SCoT* - pour tenir compte des avis personnes publiques associées et consultées, des observations du public et des avis de la commission d'enquête ;
- **APPROUVE**, conformément à l'article L143-23 du Code de l'urbanisme, la révision du SCoT des Vallons de Vilaine, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DIT** que, conformément aux articles R.143-14 et R.143-15 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège du SCoT des Vallons de Vilaine, ainsi qu'au siège des établissements publics membres du Syndicat mixte et des communes du périmètre du SCoT ; qu'elle fera également l'objet d'une information dans la presse locale et d'une publication au recueil des actes.
- **DIT** que le SCoT des Vallons de Vilaine sera rendu exécutoire dans les conditions déterminées par les articles L-143-24 à L143-27 du Code de l'urbanisme ;
- **AUTORISE** le Président du Syndicat mixte, ou son représentant, à signer tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **INFORME** que les délais de recours à l'encontre de la présente délibération sont les suivants :
 - **Pour le contrôle de légalité** : le préfet dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la délibération en préfecture ou en sous-préfecture pour exercer un déféré devant le tribunal administratif, même si l'acte n'est pas encore exécutoire. Il peut également, sous certaines conditions, demander la

suspension de l'exécution du SCoT, conformément à l'article L.143-25 du Code de l'urbanisme ;

- **Pour les tiers** : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle le SCoT devient exécutoire, c'est-à-dire à compter de la date la plus tardive entre sa publication sur le portail national de l'urbanisme et sa transmission au préfet, conformément à l'article R.421-1 du Code de justice administrative.

ADOPTÉ

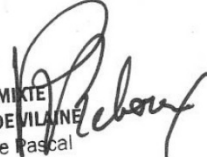
- à 32 voix **POUR**
- à 0 voix **CONTRE**
- et 1 **ABSENTION**

Pour extrait conforme,


**VALLONS
DE VILAINE**
SYNDICAT MIXTE

Président,

Pierre-Yves REBOUX


SYNDICAT MIXTE
DES VALLONS DE VILAINE
12 rue Blaise Pascal
ZA La Lande Rose
35580 GUICHEN



**VALLONS
DE VILAÎNE**
SYNDICAT MIXTE

www.vallonsdevilaine.fr

+33299570873 / scot@vallonsdevilaine.fr

Parc d'activité des Landes / 12, rue Blaise Pascal / BP 88051 / 35580 Guichen

Rédaction et conception graphique - Syndicat mixte des Vallons de Vilaine / Images libres de droit