



**VALLONS  
DE VILAINÉ**  
SYNDICAT MIXTE

**Avis du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine  
sur le projet de révision du schéma de cohérence  
territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande (35)**

Avis n°2 du 03/09/2025

## A. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis :

Le **Syndicat mixte des Vallons de Vilaine**, constitué conformément aux dispositions de l'article L. 5711-1 du Code général des collectivités territoriales, est compétent en matière de **planification stratégique territoriale**. À ce titre, il est chargé de l'élaboration, de l'approbation, de la mise en œuvre, du suivi et de la révision du **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**, conformément aux articles L. 141-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En sa qualité de **personne publique associée**, le Syndicat mixte participe à l'élaboration, à la modification ou à la révision des documents d'urbanisme locaux et des principaux documents de planification sectorielle, notamment :

- Les **plans locaux d'urbanisme (PLU) et PLU intercommunaux (PLUi)** ;
- Les **cartes communales** ;
- Les **programmes locaux de l'habitat (PLH)** ;
- Les **plans de mobilité (ex-plans de déplacements urbains)** ;
- **Ainsi que tout autre document ou programme soumis à compatibilité avec le SCoT, en application du Code de l'urbanisme ou de dispositions législatives ou réglementaires spécifiques**, ou pour lesquels le Syndicat mixte est **expressément sollicité pour avis**, y compris en dehors de ces cas de saisine obligatoires.

En outre, le Syndicat mixte intervient dans le champ des autorisations d'urbanisme ou d'aménagement, notamment à travers sa représentation au sein de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

**Dans ce cadre, les avis rendus par le Syndicat mixte peuvent être :**

- **Favorable** ;
- **Favorable avec réserve(s)** : le Syndicat mixte émet un avis favorable, sous condition de la levée des réserves émises ;
- **Défavorable**.

À défaut d'avoir pu rendre un avis dans le délai imparti prévu par la loi, l'avis du Syndicat mixte est réputé **tacite et favorable**.

Les remarques du Syndicat mixte sont hiérarchisées selon trois niveaux :

- **Réserve** : elles peuvent concerner :
  - Des demandes pour lesquelles le Syndicat mixte souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable ;
  - Des demandes liées au respect d'une législation ou réglementation applicable au plan ou programme.
- **Recommandation** : le Syndicat mixte recommande une meilleure prise en compte de certaines orientations ou objectifs.
- **Observation** : le Syndicat mixte propose certaines corrections ou compléments visant à améliorer la qualité du plan ou programme (corrections rédactionnelles, erreurs de calcul, complétude des données, erreurs matérielles, ou suggestions d'ajouts).

## B. Contexte de la révision du SCoT du Pays de Brocéliande :

Le SCoT du Pays de Brocéliande, actuellement en vigueur, a été approuvé par délibération du Conseil syndical du Syndicat mixte du Pays de Brocéliande le 19 décembre 2017. Depuis, le SCoT n'a pas fait l'objet de procédure modificative.

Pour tenir compte des évolutions du contexte législatif résultant notamment de la loi de 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), de la loi de 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi climat et résilience), de l'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en novembre 2019 puis sa modification approuvée en avril 2024, le Conseil syndical a décidé de prescrire la révision du SCoT du Pays de Brocéliande dans l'objectif d'une approbation avant la fin du mandat.

La révision a pour objectif principal d'adapter le document et de se mettre en conformité avec le droit en vigueur et d'être compatible avec les nouveaux documents cadre auxquels il doit se référer. Sont notamment prévus :

- L'intégration d'un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL),
- La mise en place des échelons et objectifs nécessaires à l'atteinte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN),
- La compatibilité avec le SRADDET en vigueur et l'anticipation de ses évolutions proches,
- La mise en place d'un observatoire territorial de suivi des objectifs et de l'artificialisation.

## C. Synthèse des choix retenus pour le Projet d'aménagement stratégique (PAS) :

### L'AMBITION 2045

OPTIMISER LES INTERACTIONS AVEC LA MÉTROPOLE VOISINE

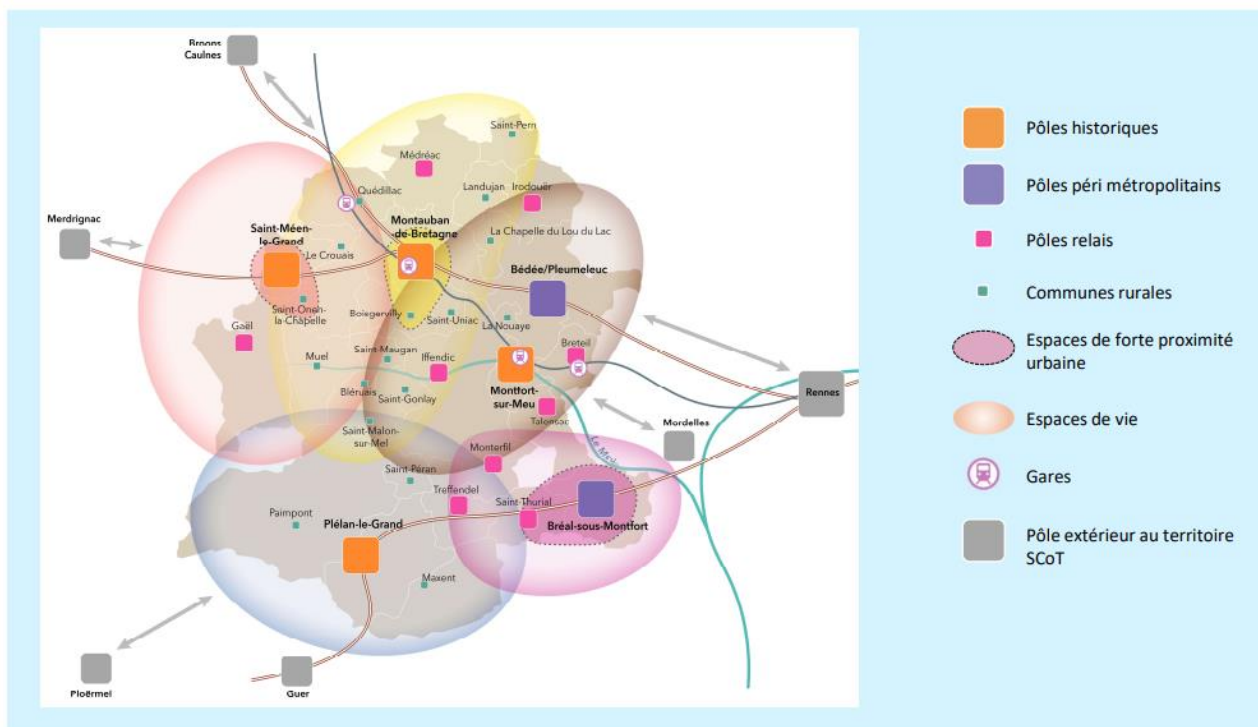
ET REDÉFINIR UN CADRE DE VIE QUI S'APPUIE SUR DES VALEURS DE RURALITÉ, PROXIMITÉ ET COHÉSION

Un projet politique structuré autour de **trois piliers** :

- **1. Organiser le territoire en favorisant les courtes distances et valorisant la connexion aux réseaux métropolitains**
  - o Consolider l'accès aux services et équipements à l'échelle des espaces de vie et des pôles (connectés)
  - o Valoriser l'insertion au sein d'un bassin économique métropolitain au bénéfice de la vie sur le Pays de Brocéliande
  - o Assurer l'accès des sites patrimoniaux pour les habitants tout en permettant l'accueil des visiteurs
- **2. Soutenir un modèle de développement endogène au service des habitants et des acteurs locaux**
  - o Diversifier le parc de logements pour faciliter l'accès à tous les ménages
  - o Soutenir l'initiative locale vectrice d'emplois locaux
  - o Faire de la qualité environnementale un levier de bien-être pour les habitants
- **3. Valoriser les spécificités de chaque espace du Pays de Brocéliande pour faciliter les transitions**

- Pérenniser voire reconquérir la qualité des espaces ruraux socles de l'image du Pays de Brocéliande
- Reconquérir les équilibres écosystémiques pour pérenniser les capacités d'accueil du territoire
- Intensifier les espaces urbains pour renouveler et valoriser les patrimoines urbains

Organiser le territoire en favorisant les COURTES DISTANCES et valorisant la connexion aux réseaux métropolitains



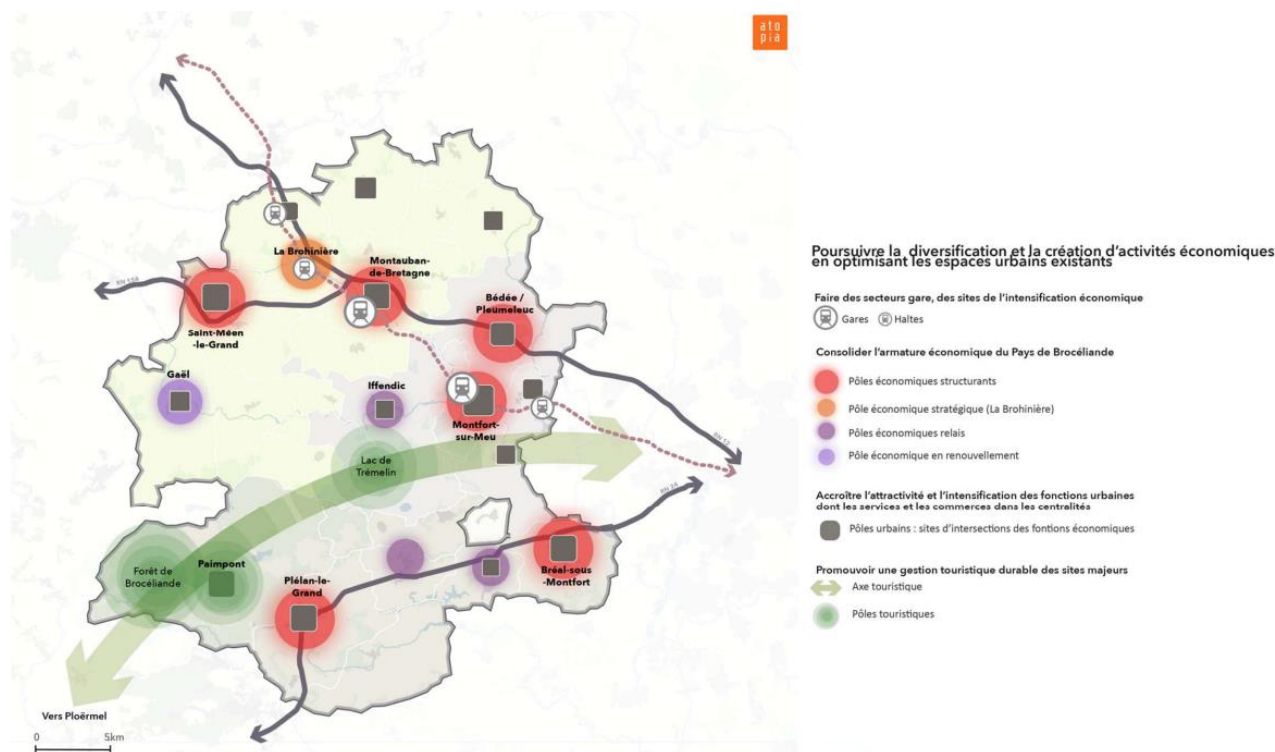
|   |  |
|---|--|
| <p><b>Pôles Historiques</b><br/> <b>Caractéristiques :</b> tissus anciens qui concentrent les fonctions dans un espace de proximité<br/> <b>Objectifs :</b> renforcer des centralités multifonctionnelles tenant compte des enjeux de patrimoine</p>  | <p><b>Des pôles relais</b><br/> <b>Caractéristiques :</b> niveaux d'équipements et de service de proximité<br/> <b>Objectifs :</b> assurer la proximité des services et équipements et réduire les besoins en déplacement</p>  |
| <p><b>Pôles Péri-métropolitains</b><br/> <b>Caractéristiques :</b> noyaux anciens au développement récent avec des fonctions polarisantes incomplètes et décentrées<br/> <b>Objectifs :</b> tendre vers le rééquilibrage des fonctions (habitat / activités / services) et les connexions</p> | <p><b>Communes dotées d'une gare</b><br/> <b>Caractéristiques :</b> noyaux urbains en lien avec une gare<br/> <b>Objectifs :</b> faire des secteurs de proximité / en lien avec les gares, des points d'appui au développement pour mettre en œuvre une stratégie bas carbone (ZEN 2050)</p> |
|   | <p><b>Espaces de forte proximité urbaine :</b> permettent d'élargir l'offre des fonctions polarisantes assurées en priorité par le pôle et au sein desquels est assurée la qualification de la continuité urbaine et l'élargissement de l'offre de mobilité non carbonée;</p>                |
|   | <p><b>Espaces de vie :</b> proposent une offre résidentielle complémentaire à celle des pôles et qui permettent d'organiser la mobilité de proximité décarbonée.</p>   |

## D. Synthèse des choix retenus pour le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

Le DOO est structuré autour de 4 parties :

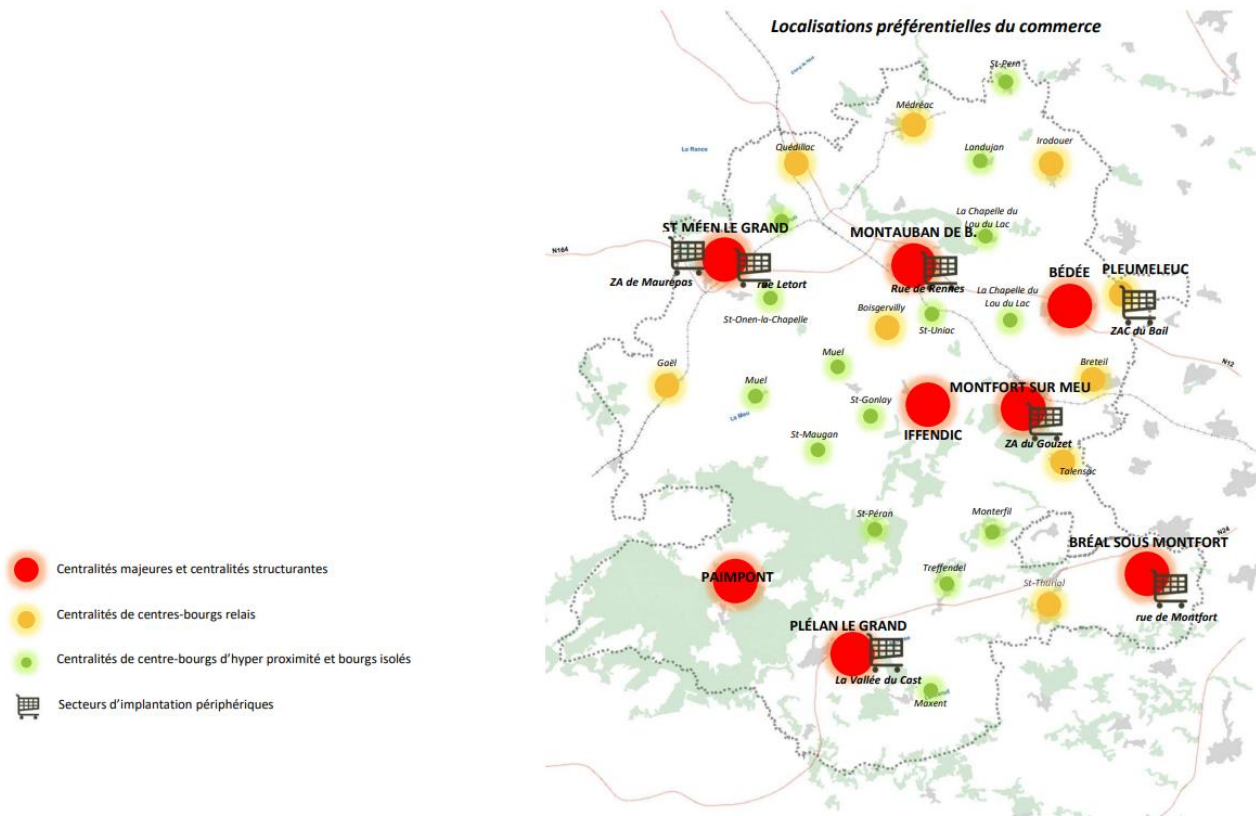
1. Les activités économiques, artisanales, commerciales et agricoles
2. L'offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification
3. Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
4. Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

### Section 1 : Activités économiques, artisanales, commerciales et agricoles



#### → Dynamiser l'économie et la création d'emplois en lien avec l'évolution résidentielle

- Poursuivre la diversification et la création d'activités économiques en optimisant les espaces urbains existants
- Prioriser le renforcement des services et des commerces dans les centres des villes et des bourgs
  - Évolution d'un local commercial hors localisation préférentielle : +20% de la surface. « Cette possibilité d'extension est limitée à un seul agrandissement par unité commerciale, au cours de la mise en œuvre du SCoT, l'unité commerciale ne pouvant excéder, après extension, 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. »

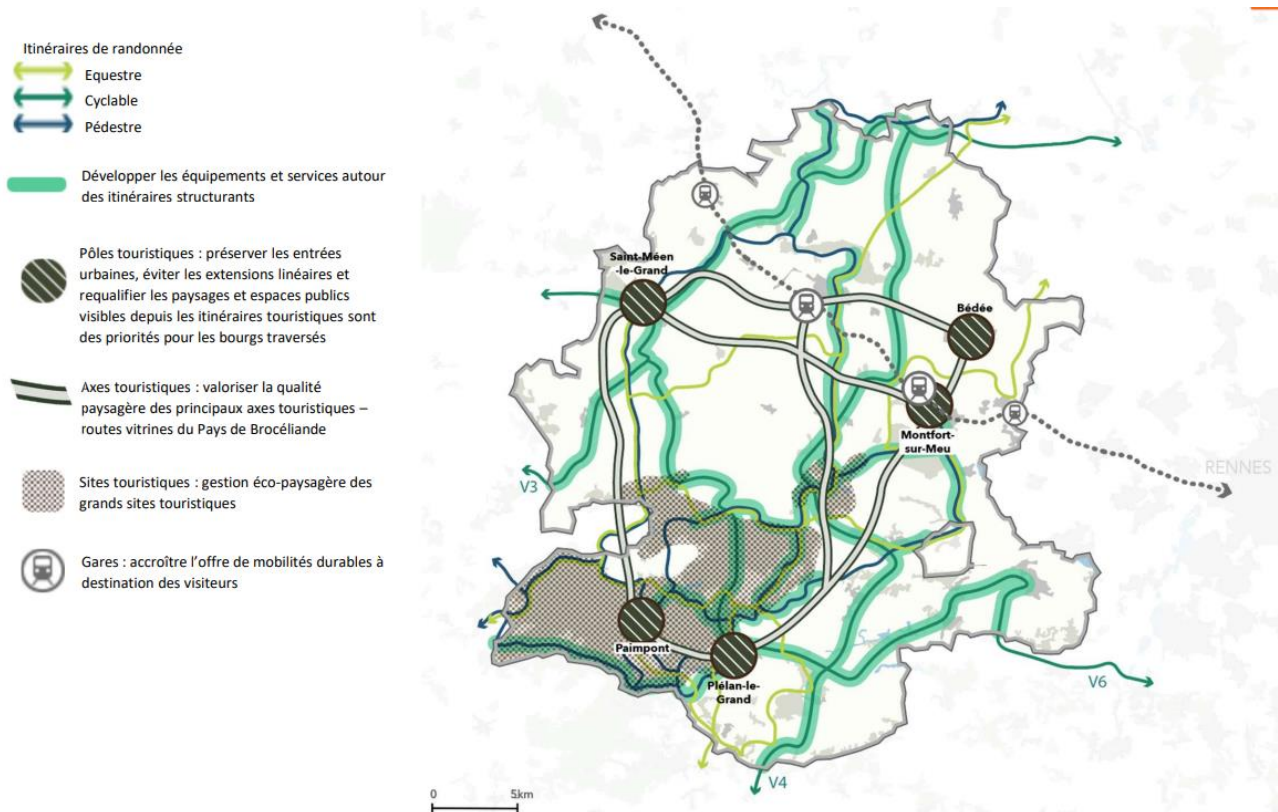


- Développer les parcs stratégiques pour accueillir de nouvelles entreprises et pérenniser les grandes industries notamment agroalimentaires

|                                   | Capacités en intensification* | Capacités en extension |           | TOTAL<br>2026-2046 |
|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------|--------------------|
|                                   |                               | 2026-2036              | 2036-2046 |                    |
| <b>Pôles économiques</b>          | 2,5 ha                        | 29,5 ha                | 14,5 ha   | 47 ha              |
| <b>Hors pôles</b>                 | < 1ha                         | 2 ha                   | 1 ha      | 3 ha               |
| <b>Montfort Communauté</b>        | 3 ha                          | 31,5 ha                | 15,5 ha   | 50 ha              |
| <b>Pôles économiques</b>          | 9,5 ha                        | 28,5 ha                | 14 ha     | 52 ha              |
| <b>Hors pôles</b>                 | < 1 ha                        | 4 ha                   | 2 ha      | 6 ha               |
| <b>CC de Saint-Méen Montauban</b> | 9,5 ha                        | 32,5 ha                | 16 ha     | 58 ha              |
| <b>Pôles économiques</b>          | 9,5 ha                        | 13 ha                  | 6,5 ha    | 29 ha              |
| <b>Hors pôles</b>                 | 0 ha                          | 2 ha                   | 1 ha      | 3 ha               |
| <b>Brocéliande Communauté</b>     | 9,5 ha                        | 15 ha                  | 7,5 ha    | 32 ha              |
| <b>TOTAL SCoT</b>                 | 22 ha                         | 79 ha                  | 39 ha     | 140 ha             |
| <b>Site de la Brohinière</b>      | 0 ha                          | 13 ha                  | 7 ha      | 20 ha              |

\*Intensification = consommation d'ENAF au sein des périmètres de parcs économiques existants

- Promouvoir une gestion touristique durable des sites majeurs (forêt de Paimpont, étang de Tremelin, vallées, bocage)



### → Valoriser et soutenir les activités primaires

- Assurer la préservation des outils et des ressources agricoles
- Encourager les initiatives d'agriculture locale et les circuits courts
- Accompagner la diversification des activités agricoles et l'adaptation aux défis climatiques et écologiques
- Soutenir la valorisation économique des espaces forestiers

### Section 2 : Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification

- Améliorer la fluidité du parc de logements pour permettre les parcours résidentiels et l'optimisation du parc existant

### Objectifs de production de logements

|  | 1ère décennie –<br>2026-2036 | 2ème décennie –<br>2036-2046 | TOTAL SCOT<br>2026-2046 |
|--|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
|  | 58% des objectifs            | 42% des objectifs            | Nb logements            |
| <b>Montfort Communauté</b>                                 | <b>1 720</b>                 | <b>1 258</b>                 | <b>2 978</b>            |
| Pôle structurant historique de Montfort-sur-Meu            | 499                          | 365                          | 864                     |
| Pôles structurant péri-métropolitain : Pleumeleuc et Bédée | 499                          | 365                          | 864                     |
| Pôles relais : Iffendic et Talensac                        | 447                          | 327                          | 774                     |
| Pôle relais doté d'une gare : Breteil                      | 224                          | 164                          | 387                     |
| Communes rurales (2)                                       | 34                           | 25                           | 60                      |
| <b>CC de Saint-Méen Montauban</b>                          | <b>1 530</b>                 | <b>1 092</b>                 | <b>2 622</b>            |
| Pôle structurant historique de Montauban-de-Bretagne       | 444                          | 317                          | 760                     |
| Pôle structurant historique de Saint-Méen-le-Grand         | 306                          | 218                          | 524                     |
| Pôle relais : Irodouër, Médréac et Gaël                    | 275                          | 197                          | 472                     |
| Communes rurales (12)                                      | 490                          | 350                          | 839                     |
| <b>Brocéliande Communauté</b>                              | <b>1 328</b>                 | <b>960</b>                   | <b>2 288</b>            |
| Pôle structurant historique : Plélan-le-Grand              | 345                          | 250                          | 595                     |
| Pôle structurant péri-métropolitain : Bréal-sous-Montfort  | 465                          | 336                          | 801                     |
| Pôles relais : St Thuriai, Treffendel, Monterfil           | 305                          | 221                          | 526                     |
| Communes rurales (3)                                       | 213                          | 154                          | 366                     |
| <b>SCOT BROCELIANDE</b>                                    | <b>4 578</b>                 | <b>3 310</b>                 | <b>7 888</b>            |

### Objectifs de diversification dans la production neuve

| LOCATIF            | Studio /T1 | T2/T3 | T4/+ |
|--------------------|------------|-------|------|
| Pôles structurants | 10%        | 70%   | 20%  |
| Pôles relais       | 10%        | 60%   | 30%  |

| ACCESSION          | Studio /T1 | T2/T3 | T4/+ |
|--------------------|------------|-------|------|
| Pôles structurants | 10%        | 40%   | 50%  |
| Pôles relais       | 10%        | 30%   | 60%  |

### Objectifs minimums de production de logements aidés dans la production neuve

|                    | Logements aidés*                       | Dont logements locatifs sociaux        |
|--------------------|--|--|
| Pôles structurants | 30%                                    | 20%                                    |
| Pôles relais       | 25%                                    | 15%                                    |
| Autres communes    | La mixité sociale doit être recherchée | La mixité sociale doit être recherchée |

\* Accession aidée, Bail réel solidaire

### Part minimum de réalisation des objectifs de logements dans les enveloppes urbaines

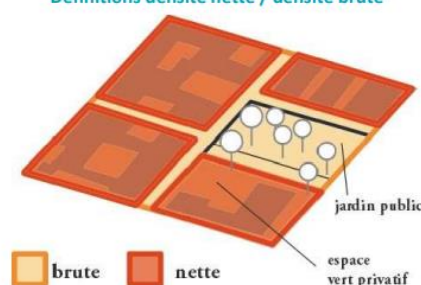
|                    | 2026-2036  | 2036-2046  | 2026-2046  |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Pôles structurants | 40%        | 60%        | 50%        |
| Pôles relais       | 35%        | 53%        | 44%        |
| Autres communes    | 30%        | 45%        | 38%        |
| <b>SCOT</b>        | <b>37%</b> | <b>55%</b> | <b>46%</b> |

### Objectifs de densité brute moyenne minimale des extensions (log/ha)

|  | 2026-2036 | 2036-2046 | 2026-2046 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Pôles structurants historiques         | 26        | 39        | 29        |
| Pôles structurants péri-métropolitains | 30        | 45        | 34        |
| Pôles relais                           | 22        | 33        | 25        |
| Autres communes                        | 15        | 23        | 17        |
| <b>SCOT</b>                            | <b>23</b> | <b>34</b> | <b>26</b> |

La réalisation des objectifs de densité est entendue à l'échelle de la moyenne des densités des extensions associées à une enveloppe urbaine. Ces indicateurs peuvent être compensés par une élévation de la densification dans l'enveloppe urbaine existante.

### Définitions densité nette / densité brute

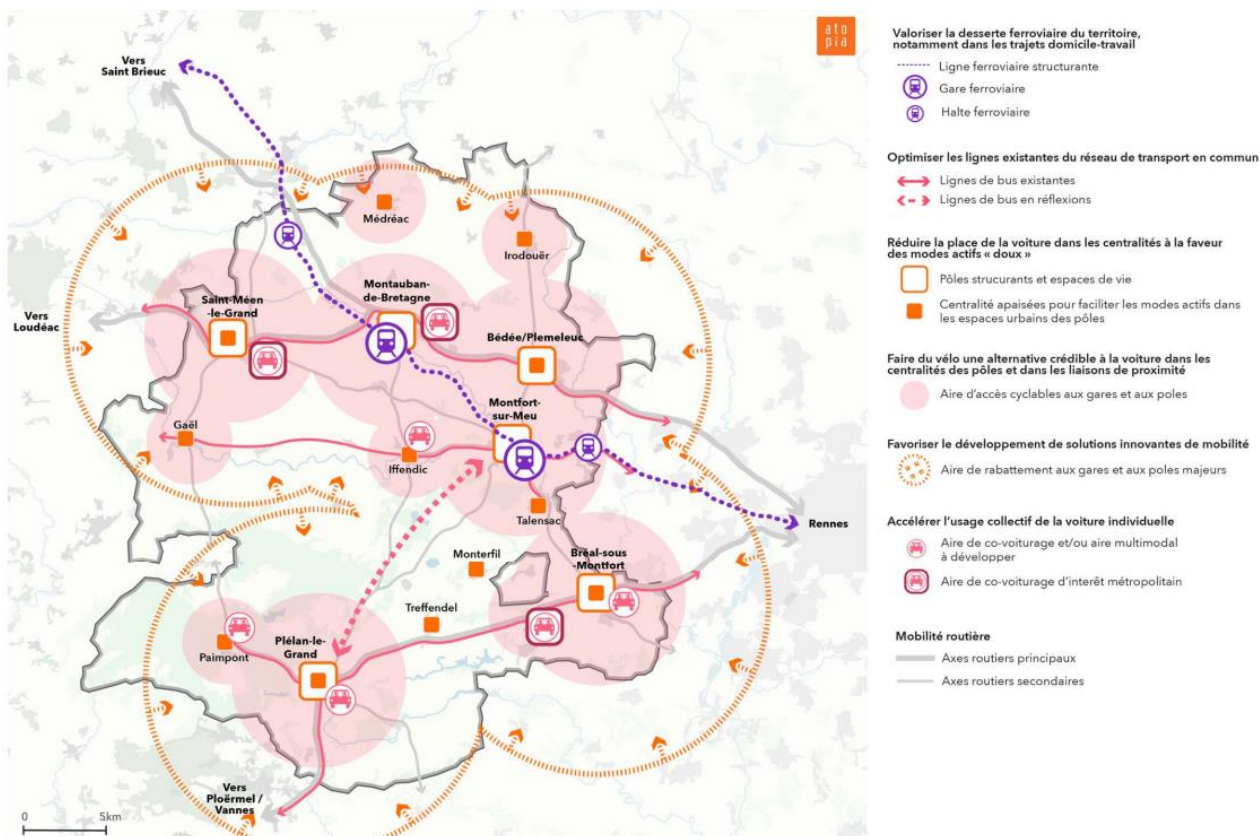


Source : Syndicat mixte du Pays de Brocéliande

| DESCRIPTION   | OBJECTIFS  |
|---|--|
| <p><b>Bourgs</b></p> <p>Enveloppes urbaines qui accueillent les équipements, services, commerces de rayonnement de niveau communal.</p> <p>Les bâtis sont organisés autour d'un noyau historique et présentent une organisation urbaine complexe (voirie hiérarchisée structurée, espaces publics, etc).</p> <p>Une commune peut comprendre plusieurs bourgs.</p>   | <p><b>L'objectif pour les bourgs est de renforcer la capacité d'accueil urbaine pour intensifier les usages et les fonctions – ils constituent les sites sur lesquels prioriser les développements</b></p> <p>Densification urbaine soutenue, les bourgs sont les sites privilégiés de l'élévation de la densité résidentielle et bâtie en fonction de leurs niveaux d'équipements, possibilité d'extension des enveloppes si les capacités en densification ne permettent pas de répondre aux besoins de diversification résidentielle.</p> |
| <p><b>Villages</b></p> <p>Enveloppes urbaines composées d'un groupement de bâtis d'origine ancienne ou récente, autre que le bourg, organisés autour d'une trame viaire complexe et hiérarchisée (il y'a au moins plusieurs voies qui s'intersectent) et disposant de lieux de vie sociale collective (espace public de rencontre, équipement public permettant le rassemblement, etc.) ou d'éléments patrimoniaux fédérateurs de la vie sociale.</p> <p>Un village est un ensemble de plus de 15 habitations environ. Les villages peuvent être à dominante résidentielle.</p> | <p><b>L'objectif pour les villages est de permettre l'optimisation d'espaces en enveloppe sans augmenter de façon substantielle la capacité d'accueil</b></p> <p>Densification urbaine modérée des enveloppes existantes en conservant leurs limites afin de limiter la dispersion de l'habitat vis à vis des équipements et services.</p> <p>L'extension du périmètre urbanisé du village n'est pas autorisée.</p> <p>Les constructions au sein d'un village seront édifiées en comblement du tissu urbanisé existant.</p>                  |
| <p><b>Hameaux</b></p> <p>Enveloppes urbaines d'un groupement de bâtis ne correspondant ni à la définition du bourg ni à celle du village.</p>   | <p>Maintien de l'urbanisation en l'état en envisageant l'évolution des bâtis existants.</p>  |

Rappel : L'urbanisation désigne plusieurs constructions. Le champ d'application du SCOT est celui de l'urbanisation et non celui de la construction.

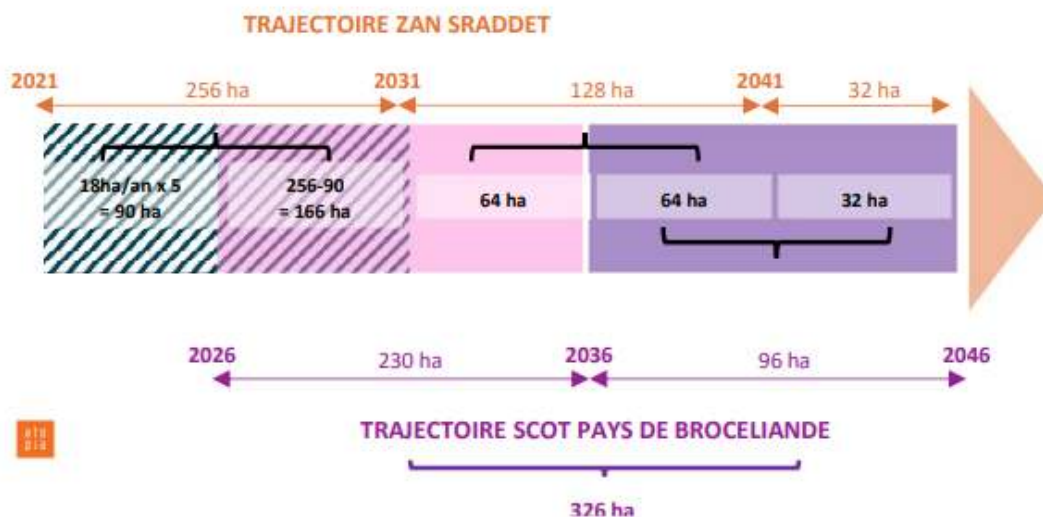
- Rénover et mobiliser le parc de logements existants
- Inscrire la production résidentielle dans la trajectoire de sobriété foncière
- Favoriser les mobilités alternatives à la voiture en particulier pour les trajets domicile/travail



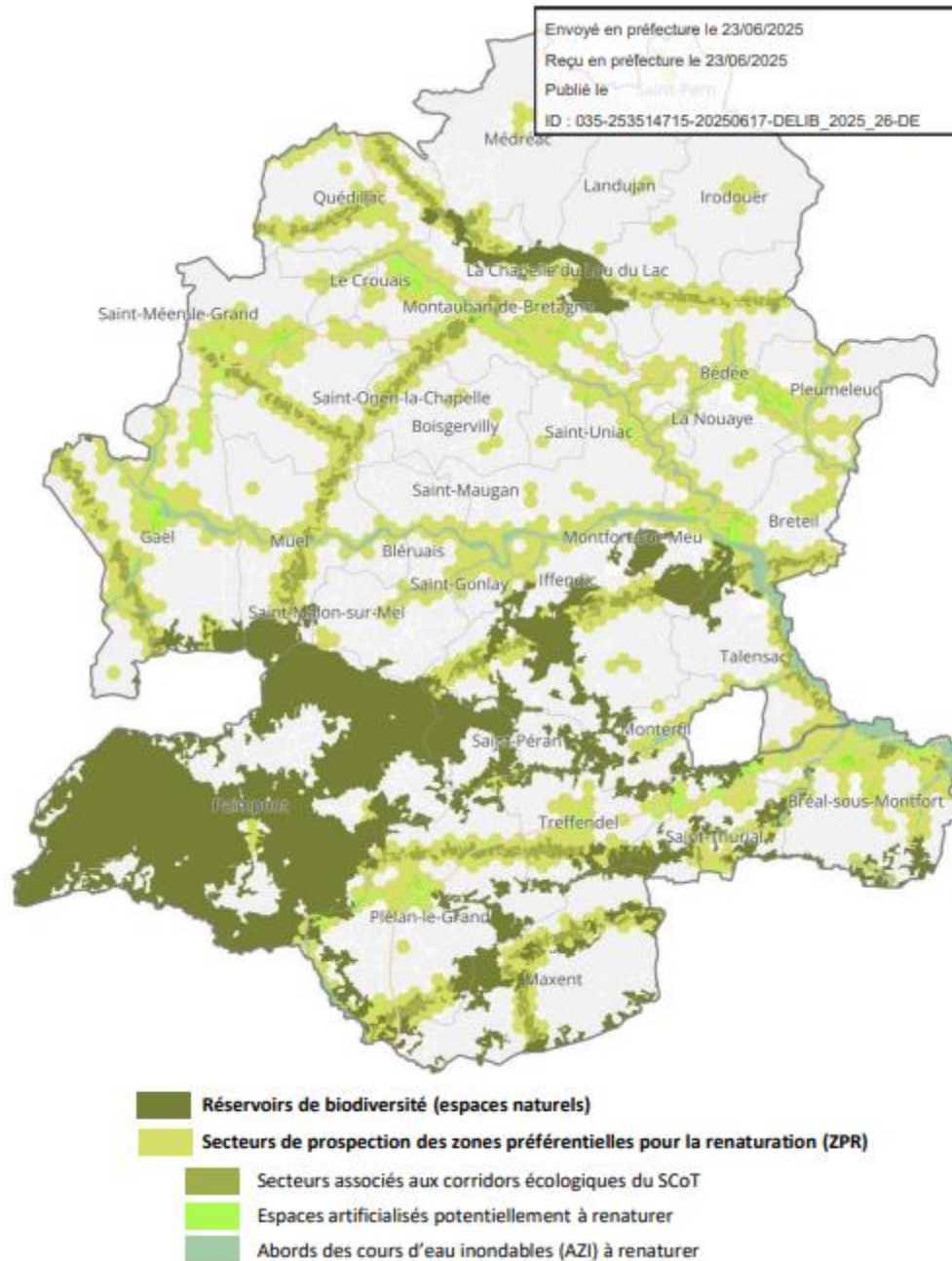
- Mettre en lien le développement de l'habitat et l'offre en équipements et services

### Section 3 : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

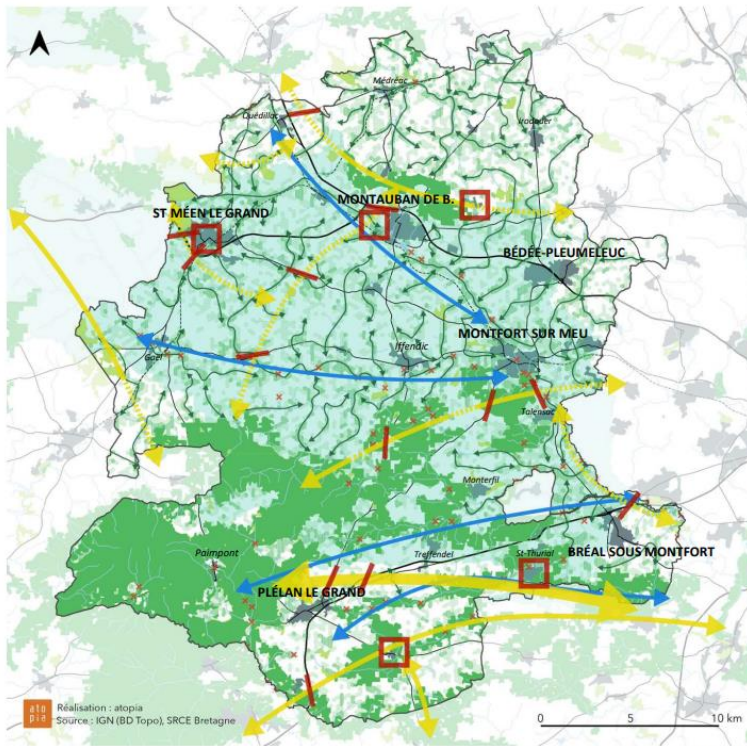
- Diminuer l'urbanisation et l'artificialisation des sols et accroître leur renaturation



Envoyé en préfecture le 23/06/2025  
Reçu en préfecture le 23/06/2025  
Publié le 23/06/2025  
ID : 035-253514715-20250617-DELIB\_2025\_26-DE

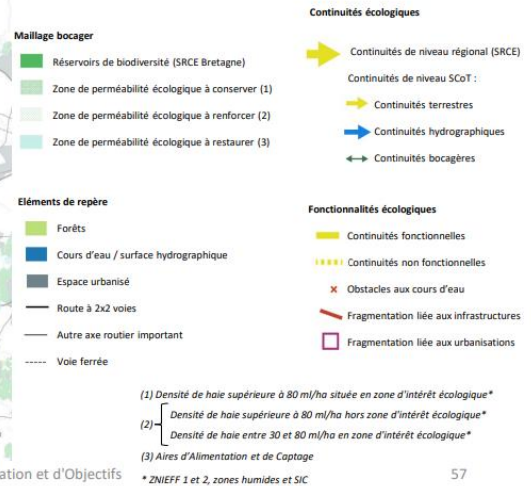


- Préserver les paysages et l'identité rurale du territoire notamment par la qualité de l'insertion des espaces urbains dans les paysages
- Renforcer et protéger les trames écologiques pour accroître la biodiversité



Le SCoT vise la préservation et le renforcement de la biodiversité en veillant à la préservation et au renforcement de la qualité des milieux et des espaces qui constituent les habitats naturels aux espèces, mais également en s'attachant à améliorer la connectivité entre ces habitats et le bon fonctionnement écologique global du territoire.

La recherche de la qualité écologique est également envisagée en lien avec la préservation et la gestion durable des capacités d'accueil (notamment la ressource en eau) et la limitation des risques naturels (notamment liés aux inondations).



SCOT – Pays de Brocéliande - Document d'Orientation et d'Objectifs

- Accélérer la transition énergétique du modèle territorial

**Objectifs de production d'énergie renouvelable**

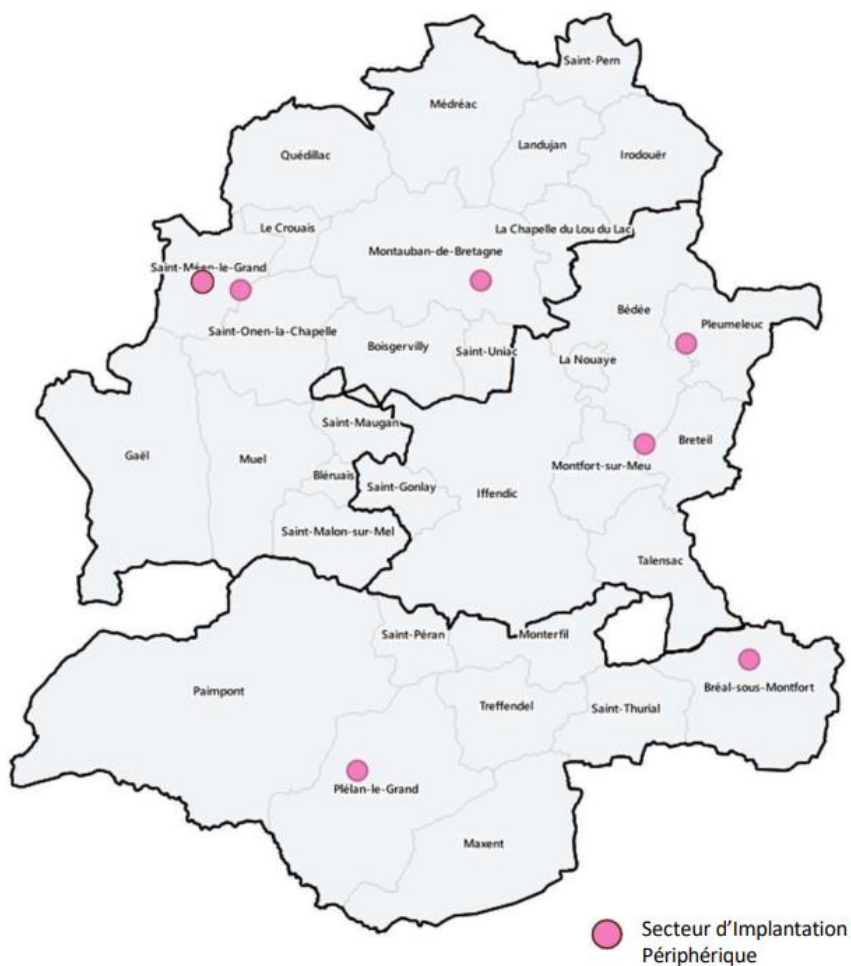
|                                 | Objectifs énergétiques (GWh) |        |         | Proportion dans l'énergie finale consommée |      |      |
|---------------------------------|------------------------------|--------|---------|--|------|------|
|                                 | 2016                         | 2030   | 2050    | 2016                                       | 2030 | 2050 |
| <b>Total</b>                    | 213                          | 380    | 610     | 14%  | 36%  | 101% |
| <b>Ecart par rapport à 2016</b> |                              | + 78 % | + 186 % | -  | -    | -    |

- Gérer de manière raisonnée le cycle de l'eau et améliorer la qualité de la ressource
- Limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances
- Gérer durablement les ressources en matières

**Section 4 : Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)**

- Renforcer le rôle des centralités : Implantation prioritaire de l'ensemble des commerces
- Maîtriser le développement du commerce dans les SIP : Connectés : Autorisés pour les grands équipements commerciaux ; Déconnectés : Extensions mesurées admises, nouvelles implantations commerciales interdites
- Identification et localisation des SIP

| EPCI                       | Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)         | Position       |
|----------------------------|---|----------------|
| CC de Saint Méen Montauban | ZA de Maupas - Saint Méen le Grand                | SIP Déconnecté |
|                            | Rue Henri Letort - Saint Méen le Grand            | SIP Déconnecté |
|                            | Rue de Rennes - Montauban de Bretagne             | SIP Connecté   |
| Montfort Communauté        | ZA du Gouzet – Breteil / Bédée / Montfort sur Meu | SIP Déconnecté |
|                            | ZAC du Bail – Pleumeleuc                          | SIP Déconnecté |
| Brocéliande Communauté     | ZC La Vallée du Cast – Plélan le Grand            | SIP Connecté   |
|                            | ZC rue de Montfort – Bréal sous Montfort          | SIP Déconnecté |



- Les prescriptions pour la logistique commerciale

| TYPOLOGIE   | VOCATION   | SURFACE                        | FLUX  | ESPACE D'IMPLANTATION  |
|---|--|--------------------------------|---|--|
| <b>Entrepôts majeurs</b>  | Une vocation internationale, nationale ou interrégionale | Plus de 20 000 m <sup>2</sup>  | Flux de véhicules lourds entrants et sortants et/ou connexion ferroviaire/ fluviale/ maritime     | /  |
| <b>Entrepôts structurants</b>   | Une vocation régionale                                   | Moins de 20 000 m <sup>2</sup> | Flux de véhicules lourds entrants et sortants dans une logique groupage / dégroupage              | /  |
| <b>Entrepôts Intermédiaires</b>   | Une vocation infrarégionale                              | Moins de 10 000 m <sup>2</sup> | Flux de véhicules lourds entrants et de petits véhicules sortants                                 | Zone logistique existante<br>SIP déconnecté<br>Nouvelle zone si apporter une solution de multimodalité d'accès             |
| <b>Entrepôts de proximité / plateforme de messagerie</b>                                  | Une vocation locale                                      | Moins de 2 000 m <sup>2</sup>  | Flux de véhicules lourds/petits véhicules entrants et de solutions alternatives propres en sortie | Zone logistique existante<br>SIP connecté et déconnecté<br>Nouvelle zone si apporter une solution de multimodalité d'accès |
| <b>Plateforme de distribution urbaine</b> (y compris dernier kilomètre, dark store, etc.) | Une vocation hyper locale                                | Moins de 1 000 m <sup>2</sup>  | Flux de petits véhicules entrants et retrait par le particulier                                   | SIP connecté et déconnecté<br>Espace de logistique en centralité<br>Gare structurante<br>Hub de mobilité structurant       |

## E. Analyse et avis du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine :

Le projet de révision du SCoT du Pays de Brocéliande présente de fortes convergences avec le SCoT des Vallons de Vilaine. Les orientations en faveur de la sobriété foncière, de la régulation du développement commercial, de la diversification de l'offre de logements et de la prise en compte des transitions énergétique, agricole et climatique traduisent une cohérence d'ensemble. La continuité de la Trame Verte et Bleue avec celle du SCoT des Vallons de Vilaine est également assurée.

### Recommandation n°1 :

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine remarque que les liens interterritoriaux pourraient être mieux identifiés et valorisés. Le SCoT du Pays de Brocéliande met surtout en avant ses relations avec Rennes Métropole, mais les autres pôles des territoires voisins sont peu visibles dans les cartes et documents.

### Après examen, les membres du bureau syndical, à l'unanimité :

- **DONNENT** un avis FAVORABLE à la révision du SCoT du Pays de Brocéliande.