

Dossier suivi par :

Baptiste GAUTIER – Chef de projet urbanisme, planification et SCoT
b.gautier@vallonsdevilaine.fr / +33662794114
Site web : www.vallonsdevilaine.fr / www.vhb.com

Objet : Avis du Syndicat mixte du SCoT des Vallons de Vilaine sur la mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes concernant le projet d'extension de la zone d'activité économique (ZAE) du Mafay.

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président,
Monsieur le Vice-président,

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine a pris connaissance du projet d'extension de la zone d'activités du Mafay, soumis à Déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes.

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, l'opération déclarée d'utilité publique ainsi que la mise en compatibilité du PLU qu'elle entraîne doivent être compatibles avec le SCoT.

Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT des Vallons de Vilaine, tel qu'arrêté le 11 décembre 2024, fixe notamment :

- « **Prescription n°140 : Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des zones d'activités économiques.**

La consommation d'espace sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation au profit des zones d'activités économiques, s'élèvera au maximum à 44 hectares entre 2021 et 2031.

Cette enveloppe est territorialisée à l'échelle des zones d'activités économiques.

(...)

Bourg-des-Comptes	Le Mafay	VHBC	Guichen	Parc structurant	10,00
-------------------	----------	------	---------	------------------	-------

(...)»;

- « **Prescription n°143 : Artificialisation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2031 et 2041.**

L'artificialisation sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation, s'élèvera au maximum à 113 hectares entre 2031 et 2041.

Les enveloppes d'artificialisation maximale pour la période entre 2031 et 2041 sont définies selon les motifs de consommation.

(...);

En ce qui concerne les zones d'activités économiques, la surface artificialisée sera réduite de 50 % par rapport à l'enveloppe prévue pour la période entre 2021 et 2031. Les intercommunalités sont chargées, dans le cadre de leurs compétences, de la répartition de cette nouvelle enveloppe sur les zones d'activités économiques, éventuellement différentes de celles fléchées pour la période entre 2021 et 2031 (22 ha). »

- « **Prescription n°146 : Compenser les dépassements des objectifs d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols après 2031.**

Toute ouverture à l'urbanisation entraînant, après 2031, une artificialisation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, au-delà de celle prévue par le présent document d'orientation et d'objectifs, devra être justifiée et faire l'objet de mesures compensatoires dans les documents d'urbanisme locaux. Ces mesures incluront une désartificialisation équivalente d'une superficie minimale de 2 500 mètres carrés.

En cas de dépassement des objectifs de consommation ou d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle d'un document d'urbanisme local, la surconsommation ou l'artificialisation constatée après 2021, n'ayant pas fait l'objet d'une compensation par des mesures de renaturation, sera déduite de l'enveloppe maximale autorisée pour la consommation ou l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie suivante de ce même document d'urbanisme.

(...)».

Pour la période 2021-2031, le SCoT a attribué une enveloppe maximale de 10 hectares à l'extension du parc d'activités du Mafay. Le projet présenté, portant sur 20,47 hectares, excède donc de 10,47 hectares cette enveloppe.

En conséquence, et afin de garantir la compatibilité du projet au SCoT, le Syndicat mixte demande :

1. **Soit** que soient retirés du projet de DUP les hectares excédant l'enveloppe de 10,47 hectares autorisée au titre de la période 2021-2031 ;
2. **Soit** que ces hectares supplémentaires soient maintenus, à la condition que :
 - Ils soient imputés sur l'enveloppe foncière de la décennie suivante (2031-2041). Conformément aux orientations du SCoT, cette enveloppe sera réduite de moitié pour la prochaine décennie : 25 ha → 12,5 ha pour VHBC. Après déduction des 10,47 ha de dépassement liés au Mafay, il ne resterait plus que 2,03 ha pour Vallons de Haute-Bretagne Communauté à répartir entre les autres zones d'activités de VHBC pour la période 2031-2041 ;
 - Cette conséquence soit mentionnée dans le dossier de DUP et portée à la connaissance du public lors de l'enquête publique, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.
3. **Soit** qu'un projet de renaturation soit identifié sur une surface équivalente à la surconsommation constatée (10,47 ha), permettant de compenser l'excédent du projet par une opération de restauration écologique.

Par ailleurs, le Syndicat mixte informe que, suite à la Conférence régionale de gouvernance ZAN du 1er octobre 2025 à Rennes, il a été acté que les projets industriels ne feront pas, à ce stade, l'objet d'une inscription en tant que projets d'envergure régionale dans le SRADDET lors de sa prochaine modification, prévue au début de l'année 2026. Le projet d'extension du Mafay ne bénéficie donc pas d'un tel statut, lequel pourrait justifier un dépassement de l'enveloppe fixée au titre du 6° de l'article L. 141-8 du Code de l'urbanisme.

Les services du Syndicat mixte restent à votre disposition pour répondre à toute question éventuelle.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Monsieur le Président, Monsieur le Vice-président, en l'assurance de ma considération distinguée.

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



**VALLONS
DE VILAINÉ**
SYNDICAT MIXTE

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

