

Département d'Ille et Vilaine

**Syndicat Mixte du SCoT  
du Pays des Vallons de Vilaine**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

*Du 12 novembre au 15 décembre 2018*

**Projet de révision du Schéma de Cohérence  
Territoriale du Pays des Vallons de Vilaine**

*Arrêté du Président du 10 octobre 2018*

**AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES**

Le commissaire enquêteur,  
Annick LIVERNEAUX

## **1/ RAPPEL DU PROJET**

Le Schéma de Cohérence territoriale du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 7 juin 2017.

Le territoire du Pays comprend 38 communes appartenant aux communautés de communes « Vallons de Haute Bretagne Communauté » et « Bretagne Porte de Loire Communauté ».

Actuellement les quatre communes constituant auparavant la communauté de commune du Grand Fougeray n'apparaissent pas dans le projet de territoire bien qu'elles appartiennent à la communauté de communes de Bretagne Portes de Loire créée le 1 janvier 2017.

La révision du SCoT du Pays des vallons de Vilaine a été prescrite par délibération du syndicat mixte le 6 septembre 2017.

Les objectifs de cette révision sont clairement définis : il s'agit d'intégrer les quatre communes de l'ancienne communauté de communes du Grand Fougeray (Sainte Anne sur Vilaine, Grand Fougeray, La dominelais, Saint Sulpice des Landes) au projet de planification territorial, sans remettre en cause l'ensemble du document, ni refaire les études et débats qui ont abouti à son approbation le 7 juin 2017.

Les pièces du SCoT sont donc adaptées afin d'intégrer les quatre communes, faciliter l'élaboration du PLUi-H de Bretagne Porte de Loire Communauté et s'inscrire dans son calendrier.

## **2/ AVIS et OBSERVATIONS du commissaire enquêteur.**

### Sur le projet

Cette révision concerne un document de planification jeune puisqu'il a été approuvé il y a 18 mois à ce jour. Je note que la délibération de prescription de la révision a été prise juste 3 mois après son approbation.

Je comprends que la révision dite « allégée » doit permettre l'intégration des quatre communes appartenant anciennement au Pays de Redon sans modification des objectifs et de la structure du document qui vient à peine d'entrer en application. C'est donc la méthode de prospective appliquée sur la période 2015-2035 pour l'ensemble des 34 communes constituant le territoire actuel qui est appliquée aux quatre nouvelles communes sans intervenir sur les autres.

### Les modification du PADD

L'ancienne communauté de communes du Grand Fougeray vient conforter le bassin de vie de Bain de Bretagne. Je note que Grand Fougeray y est défini comme pôle secondaire de bassin et Sainte Anne sur vilaine, La Dominelais et Saint Sulpice des Landes comme pôles de proximité. Le diagnostic établit des relations fortes entre Grand Fougeray, Bain de Bretagne et Guipry-Messac. Le potentiel de développement identifié sur la commune du Grand Fougeray me paraît juste étant donné sa proximité avec un grand axe de circulation et le nombre d'entreprises pourvoyeuses d'emplois implantés sur son territoire. C'est une commune où les équipements et services à la population doivent être confortés et améliorés.

Je considère que la nouvelle armature urbaine est cohérente avec la réalité et le projet du SCoT à l'horizon 2035.

### Les modifications du DOO

La croissance démographique des quatre communes intégrées au territoire a été calculée suivant la méthode retenue pour l'ensemble du territoire du SCoT du pays des Vallons de Vilaine, qui est décrite en annexe 1 du document. La densité fixée pour les pôles secondaires de bassin est de 20 logts/ha ce qui est le cas de la commune de Grand Fougeray. Dans le Scot du Pays de Redon, la densité appliquée sur cette commune était de 12 logts/ha. Cet objectif plus ambitieux fixé pour l'ensemble du territoire du Pays des vallons de Vilaine s'explique par la proximité avec le Pays de Rennes au Nord. La densité appliquée pour Sainte Anne sur Vilaine, La Dominelais et Saint Sulpice des Landes est de 15 logts/ha alors qu'elle était de 10 logements à l'hectare dans le pays de Redon.

Le territoire de l'ancienne communauté de communes du Grand Fougeray comprend des parcs d'activités très importants, approchant une centaine d'hectares pour l'un d'entre eux. Tous les parcs existants ainsi que leurs extensions prévues sont intégrés au SCoT du Pays des Vallons de vilaine.

Ces parcs d'activités sont pourvoyeurs de nombreux emplois. Je considère que les seuils de densité de construction de 20 logements par hectare pour Grand Fougeray et de 15 logts/ha pour les autres communes sont adaptés afin de permettre aux actifs de résider sur leur lieu de travail. Dans une logique de réduction des déplacements automobile, cet objectif est justifié.

### Courrier de l'Association « La puce »

Une déposition d'une association reproche la forte consommation foncière de l'ensemble du territoire du Schéma de Cohérence Territorial à destination tant de l'activité que pour l'habitat, et pointe l'absence d'objectifs chiffrés pour limiter celle-ci. De plus, l'association reproche au Schéma de Cohérence Territorial d'être ambigü et contradictoire sur les projets de parc d'activités potentiel.

L'association a déposé le 15 mai 2018 un recours auprès du tribunal contre le SCoT en vigueur au motif que celui-ci ne respecte pas l'impératif de gestion économe du territoire. Un mémoire en défense a été adressé par la commune en septembre 2018.

Je considère que cette déposition s'éloigne de l'objet de la révision qui consiste à intégrer quatre communes au territoire du Pays des Vallons de Vilaine sans remettre en cause les principes et les objectifs retenus et validés par les commissions et les études, et approuvés le 7 juin 2017.

J'ai cependant retenu la question du potentiel de logements à construire en densification du tissu urbain existant ou en renouvellement urbain, qui pourrait apparaître dans le calcul des enveloppes foncières maximales annoncées par commune, et ainsi venir en déduction des enveloppes foncières maximales à urbaniser.

La réponse du maitre d'ouvrage explique que cette question avait fait l'objet de débats et qu'il avait été choisi de ne pas imposer un pourcentage de densification, celui-ci pouvant varier considérablement d'une commune à une autre en fonction de la typologie de l'habitat. Cela permettra d'accompagner les communes dans leurs études de de densification des espaces déjà urbanisés et ainsi ajuster l'enveloppe foncière à la baisse en fonction des capacités réelles du parcellaire.

J'estime qu'en effet cette méthode est peut-être préférable à une estimation chiffrée qui peut devenir un obstacle si elle n'est pas réalisable.

#### Sur la question du site de Corméré défini en parc potentiel

L'historique de l'inscription de ce parc potentiel est ancien puisqu'il s'agit d'un projet de stockage de gaz abandonné. Les terrains appartiennent à un seul propriétaire (société Butagaz) et sont classés en zone A à vocation agricole au PLU de Guppy-Messac. Ils sont actuellement exploités.

Le milieu naturel, éloigné des grands axes de circulation, et peu accessible laisse supposer qu'il ne sera pas convoité par des entreprises ou activités classiques qui n'auraient pas les infrastructures nécessaires à leur fonctionnement (voiries, réseaux et communication).

Le classement du secteur en zonage A entraîne l'obligation de respecter le règlement de la zone et limite considérablement les possibilités d'aménagement du site. De plus, le secteur peut être aménagé dans tous les cas au moyen d'une déclaration de projet, que le site soit repéré parc potentiel ou non dans le SCoT.

Je considère donc que la suppression de cet élément dans le SCoT n'aurait aucun impact sur le devenir du secteur.

#### Au sujet du développement de l'éolien

Une association conteste le développement de la production d'électricité éolienne sur le territoire. Elle argumente sa position en pointant le manque de concertation entre les EPCI et le public, ainsi que l'industrialisation des espaces naturels et la dénaturation des paysages.

La réponse du maître d'ouvrage rappelle que l'implantation de parcs éoliens sur le territoire ne dépend pas du SCoT mais d'une instance supérieure. Un schéma éolien territorial a été réalisé en marge du SCoT, mais c'est un document informatif et technique qui n'a pas été débattu par les élus et ne traduit pas leur positionnement.

C'est le Schéma Régional Eolien qui définit les parties de territoire favorable au développement de l'énergie éolienne. La production d'électricité à partir d'énergie renouvelable est un enjeu majeur aujourd'hui, qui impacte forcément nos territoires.

#### Sur la question de l'information du public sur la révision du SCoT et de l'enquête publique

Je me suis assurée que toutes les mesures de publicité légales et réglementaires ont été réalisées. L'affichage de format A2 sur fond jaune a été apposé de manière visible dans les mairies. Les annonces légales ont été diffusées dans les journaux comme indiqué dans le rapport: Le dossier d'enquête publique du projet de révision a été mis à disposition du public dans les 6 lieux recevant les permanences, et en version numérique sur le site Internet du Pays des Vallons de Vilaine. A partir de la page «ACCUEIL» l'intégralité du dossier de révision du SCoT était mis en ligne, avec la possibilité de déposer une observation ou un courrier par mail sur une adresse dédiée.

### **3/ AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

A l'issue de l'enquête publique, après avoir examiné le projet de révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et pris en compte les observations du public :

- j'estime que l'intégration des quatre communes de l'ancienne communauté de communes du Pays du Grand Fougeray est bien exposée et que les objectifs de développement sont cohérents avec le bassin de vie auquel elles se connectent.
- je pense que l'objectif clair de ne pas remettre en cause un document qui vient d'être approuvé est recevable et qu'il est préférable d'envisager un bilan dans quelques années afin d'engager alors une révision plus importante à l'échelle du territoire.

**J'émet un avis favorable sur le projet de révision du Schéma de Cohérence Territorial du Pays des Vallons de Vilaine,**

**Avec la recommandation de clarifier la thématique 3 « Economiser et optimiser l'espace » sur la consommation foncière maximale par commune qui intègre le potentiel urbanisable en renouvellement urbain.**

Le 10 janvier 2019, le commissaire enquêteur :

Annick Liverneaux,

