



## COMITE SYNDICAL 23 NOVEMBRE 2016 – 19h00

**Présents :** Yves THEBAULT, Xavier GEORGEAULT, Léon BONBOIS, Christian LEPRETRE, Yves THILLOU, Patrick DERVAL, Philippe GOURRONC, Isabelle LE CHEVALIER, Sylvana BIGOT, Joël GARCIA, Jean SZOT, Rémi PITRE, Jean-Marc MALDONADO, Jean-Paul TROUBOUL, Jean-Claude LUNEL, Michel CHAUDAGNE, Jacqueline SOLLIER, Christine GARDAN, Thierry LASALLE, Dominique MENAND, Pierre-Yves REBOUX, Jean-Marie PRINCEN, Eric BOURASSEAU, Bernard TIREL, Yvon MELLET.

**Absents/excusés :** Paul LEVILAIN, Philippe HELO, Bernard AMICE, Valérie CHATTON, Joseph SIMONNEAUX, Robert PERROT, Daniel GENDROT, Christian PIAT, Rémy MARTIN, Elif RICAUD, Joël SIELLER, Madeleine GUILLONNET, Didier LE CHENECHAL, Gilles LEFEBVRE, Gilbert MENARD, Albert RAFFEGEAU, Patrick BERTIN, Pascal GUERRO, Sébastien GLO, Laurence ANDRIEUX, Guy RINFRAY, Alain RIMASSON, Laurent LE GUEHENNEC, Annie MOUTEL.

**Pouvoir(s):** Valérie CHATTON à Pierre-Yves REBOUX, Elif RICAUD à Sylvana BIGOT, Joël SIELLER à Isabelle LE CHEVALIER.

Le Président procède à l'**appel** des membres. Le **quorum** étant **atteint**, il proclame la **validité** de la **séance**. Le Président **énumère** ensuite les **affaires** à l'**ordre du jour** et précise qu'il convient tout d'abord de **désigner** un **secrétaire** de **séance**. Madame **Sylvana BIGOT** est **désignée** et **accepte**.

### Adoption du procès-verbal du Comité syndical du 5 octobre 2016

Monsieur Rémi PITRE relève qu'il était bien présent au Comité syndical du 5 octobre dernier, contrairement au relevé des présences indiqué dans le compte-rendu.

**Le Comité syndical approuve à l'unanimité, avec rectification du relevé des présences, le procès-verbal de sa réunion du 5 octobre 2016.**

### Révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine : examen des principales observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) avant le début de l'enquête publique

Le Président rappelle au Comité syndical que suite à l'**arrêt du SCoT** le **6 juillet** dernier, le **projet** arrêté a été **adressé mi-juillet** à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (**PPA**) et des **communes** membres. Ces dernières avaient un **déla**i de **3 mois** pour formuler un **avis**, soit jusqu'à **mi-octobre**. A défaut de réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le **Bureau** s'est **réuni** le **9 novembre** dernier pour **examiner** les principales **observations** émises par les Personnes Publiques Associées (**PPA**). Avant l'enquête publique, qui débutera le 5 décembre prochain, les

membres du **Bureau** ont **souhaité réunir le Comité syndical** pour en **informer l'ensemble des membres** d'une part, et d'autre part **délibérer** sur les **éléments de réponse à apporter**. Cela permettra de **porter officiellement** à la connaissance des **PPA** et de la **commission d'enquête** les éléments de **réponse** aux principales **observations émises**.

Le Président indique que l'**objectif** à ce stade n'est **pas de répondre** point par point à **tous les commentaires**, observations, ou recommandations de toutes les PPA, d'autant que beaucoup d'éléments sont redondants. Ce travail exhaustif sera bien entendu réalisé mais il **s'agit** ici de synthétiser et d'**aborder** les **points fondamentaux**, relevés notamment par les **services de l'Etat**, **avant d'entamer l'enquête publique**. 3 points particuliers au sein de 2 thématiques sont à aborder :

1. Thématique 1 – Gestion économe des sols
  - 1.1. Hypothèses de **croissance de la population**
  - 1.2. Objectifs de **densité**
2. Thématique 2 – **Aménagement commercial**

**1. Thématique 1 – Gestion économe des sols**  
**1.1. Hypothèses de croissance de la population**

Pour rappel, le **SCoT prévoit** une population de **100 000 habitants** à l'horizon **2035**, soit 30 000 habitants supplémentaires et un **taux de croissance moyen** d'environ **1,7%**.

*Les hypothèses de croissance de la population sont questionnées, en considérant que les perspectives de croissance démographique sont surévaluées au regard des données et projections démographiques de l'INSEE. Selon les prévisions démographiques de l'INSEE<sup>1</sup> à l'horizon 2040 (scénario central), la population du département d'Ille-et-Vilaine serait de 1 250 000 habitants (1 173 000 en 2030). Ce scénario repose sur un taux de croissance de la population de 0,66%/an en Bretagne (0,82% pour l'Ille-et-Vilaine qui serait le département le plus dynamique de la région).*

*Les services de l'Etat précisent que « même si la population du Pays des Vallons de Vilaine est passée de 48 600 à 68 000 habitants entre 1999 et 2013 (+1,89% en moyenne annuelle), il est peu probable que la croissance soit de 1,76% / an sur les prochaines décennies ».*

*Cette surévaluation aurait pour conséquence d'accroître les enveloppes foncières à urbaniser pour les communes.*

**Eléments de réponse :**

Les **évolutions démographiques** ont fait l'objet de **plusieurs scénarii** qui ont été **débat**tus. Un **scénario réaliste** et **équilibré** a été **retenu**. La **croissance** démographique fixée à environ **1,7%** par an en moyenne est **cohérente** avec les **tendances passées** et les **perspectives connues** à ce jour, notamment les prévisions **INSEE 2040** appliquées au Pays des Vallons de Vilaine.

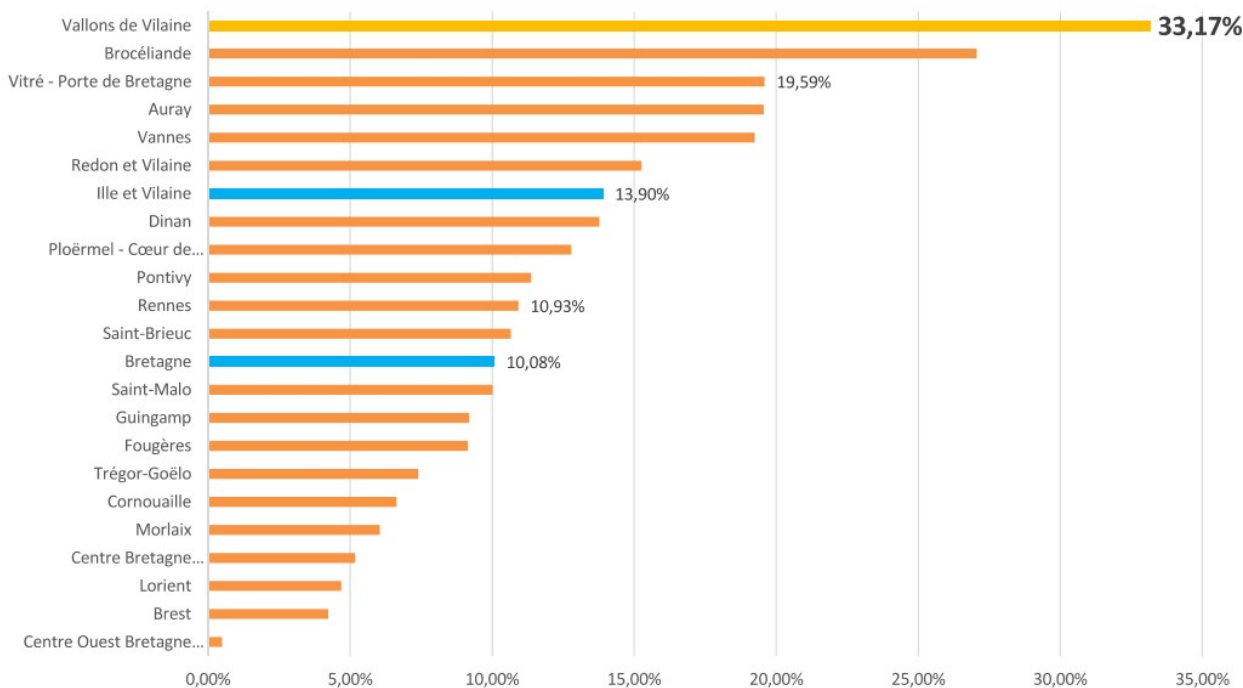
	De 1968 à 1975	De 1975 à 1982	De 1982 à 1990	De 1990 à 1999	De 1999 à 2006	De 2006 à 2011
Evolution de la population par an (%)	0,57%	1,06%	0,86%	1,01%	2,97%	2,43%
- du au solde naturel	0,18%	-0,01%	0,11%	0,27%	0,79%	0,95%
- du au solde migratoire	0,39%	1,08%	0,74%	0,74%	2,18%	1,48%

Source : Insee, recensement de la population

Le **Pays des Vallons de Vilaine** est celui qui a connu la **plus forte croissance** démographique de la **Région Bretagne** entre 1999 et 2010 (+33%), plus de 3 fois supérieure à la Région Bretagne (+10%) et près de 2,5 fois supérieure au Département d'Ille-et-Vilaine (+14%) sur la même période.

<sup>1</sup> INSEE Bretagne – projections démographiques à l'horizon 2040 en Bretagne – décembre 2010

## Comparaison de la croissance démographique (région, département, pays bretons) en % entre 1999 et 2010



Source : Insee, recensement de la population

Il convient de **rectifier** une **donnée** formulée par les **services de l'Etat** et qui peut conduire à une **erreur d'interprétation** ou **d'appréciation**. Les services de l'Etat précisent que « même si la population du Pays des Vallons de Vilaine est passée de 48 600 à 68 000 habitants entre 1999 et 2013 (**+1,89% en moyenne annuelle**), il est peu probable que la croissance soit de 1,76% / an sur les prochaines décennies ». Le **taux de croissance** annuel moyen n'est **pas de +1,89% mais de +2,43%** entre 1999 et 2013. Le taux affiché de 1,89% correspond en réalité à la croissance moyenne observée entre 2008 et 2013, période plus récente qui a effectivement connu un fléchissement en matière de dynamique démographique, au regard notamment de la crise économique des années 2008 et suivantes.

Les **prévisions INSEE 2040** pour le Pays des Vallons de Vilaine sont les suivantes :

Population à l'horizon 2040	2007	Scénario bas			Scénario central			Scénario haut		
		2020	2030	2040	2020	2030	2040	2020	2030	2040
		0 à 9 ans	10 196	12 358	13 126	14 142	13 073	14 273	15 601	13 887
10 à 19 ans	7 454	11 793	12 476	13 018	11 823	13 286	14 268	11 851	14 191	15 541
20 à 29 ans	6 479	7 551	9 382	9 510	7 614	9 463	10 214	7 670	9 542	10 989
30 à 39 ans	10 189	11 763	12 076	13 625	11 863	12 284	13 928	11 957	12 491	14 235
40 à 49 ans	8 557	11 916	12 978	13 089	11 973	13 127	13 405	12 028	13 272	13 718
50 à 59 ans	6 912	9 716	11 772	12 734	9 759	11 869	12 973	9 798	11 959	13 204
60 à 69 ans	4 343	7 065	9 162	10 875	7 103	9 259	11 083	7 140	9 349	11 274
70 à 79 ans	3 995	4 300	6 213	8 040	4 340	6 336	8 296	4 376	6 448	8 526
80 à 89 ans	1 932	2 466	2 894	4 176	2 524	3 028	4 499	2 580	3 159	4 795
90 ans ou plus	255	576	677	924	605	757	1 096	648	878	1 335
<b>Total</b>	<b>60 312</b>	<b>79 504</b>	<b>90 756</b>	<b>100 133</b>	<b>80 677</b>	<b>93 682</b>	<b>105 363</b>	<b>81 935</b>	<b>96 729</b>	<b>110 769</b>

Source : Insee, Omphale 2010

A horizon **2035**, le scénario central de l'**INSEE** prévoit une population de **100 000 habitants**, en parfaite **corrélation** avec les perspectives retenues dans le **PADD** du **SCoT**.

→ **Après en avoir délibéré, l'assemblée délibérante, à l'unanimité, valide ces éléments de réponse concernant les hypothèses de croissance de la population et maintient le scénario retenu.**

### 1.2. Objectifs de densité

Pour rappel, le **SCoT** prévoit une **densité moyenne** de logements à produire par hectare pour chaque type de pôle :

		Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Densité moyenne (log/ha)		28 (Guichen et Bain) 23 (Maure et Guipry-Messac)	20	15

Et tout type d'**opération** à vocation principale d'habitat doit respecter une **densité minimale** de **10 logements à l'hectare** (quel que soit le pôle).

Les objectifs de densité **moyenne** de logements à produire par hectare, à l'échelle de la commune, sont considérés comme difficiles à appliquer et à contrôler.

L'objectif de densité minimum par **opération** (10 logements à l'hectare) est jugé insuffisant et doit être modulé, par type de communes, selon l'armature urbaine.

Les objectifs de densité sont considérés inférieurs à ceux fixés par le SCoT en vigueur, alors que la loi ALUR a considérablement accentué les objectifs assignés aux collectivités en matière de préservation du foncier.

#### Éléments de réponse :

La notion et la « philosophie » de **densité moyenne** est **défendue** par le SCoT car elle **favorise** la réflexion d'un **véritable projet urbain** à l'échelle d'une **commune**. Pour l'appliquer, le **document d'urbanisme** doit **prendre en compte** cette **notion** de **manière globale** et peut **instaurer** des **densités différenciées** pour **atteindre l'objectif global moyen**, à travers **différents outils** (Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ...). La **densité moyenne** permet une **souplesse relative** dans l'élaboration des **projets urbains** de chaque commune et ne **focalise pas** tous les débats sur la **notion stricte** de **densité** à l'opération.

Au même titre que la densité par opération, l'**outil** de la **densité moyenne** permet d'avoir et d'**atteindre** des **objectifs** de **limitation** de la **consommation foncière**.

Son **application** n'est **pas plus complexe** qu'une autre forme de densité dans le cadre de l'**élaboration** ou la **révision** d'un **document d'urbanisme**. Son **contrôle** renvoie aux outils de **mise en compatibilité** des documents d'urbanisme vis-à-vis du SCoT, ainsi qu'à leur **suivi** par le Syndicat mixte du SCoT, les services de l'**Etat** et autres **PPA**.

Le **seuil** d'une **densité minimale** de **10 logements à l'hectare** par opération a été pensé avant tout comme une **mesure de précaution** pour les **pôles de proximité**, espaces les moins denses. Un objectif de **densité minimum** par opération, **modulé** par **type de pôle** selon l'armature urbaine, reste **cohérent** et est de **nature** à « **rassurer** » les **PPA** sur la **gestion économe des sols**. Il est toutefois bon de rappeler que les **objectifs visés** et à considérer sont **bien** les **densités moyennes** par pôle, qui devront être **démonstrées** dans chaque **projet urbain** lors de l'élaboration ou la révision des **documents d'urbanisme**.

Telles que discutées en réunion de Bureau, les densités minimales par opération par type de pôle pourraient être les suivantes :

Pôles de bassin :	20 log./ha (Bain / Guichen)	(rappel : 28 log./ha en moyenne)
	15 log./ha (Guipry-Messac/Maure)	(rappel : 23 log./ha en moyenne)
Pôles secondaires	13 log./ha	(rappel : 20 log./ha en moyenne)
Pôles de proximité	10 log./ha	(rappel : 15 log./ha en moyenne)

Dans l'**échange** avec les **services de l'Etat**, le seuil de **10 logements à l'hectare** est considéré comme **très bas** et **renvoie** surtout un **signal négatif**, de **régression** vis-à-vis de la **situation actuelle**, puisqu'aucune commune n'est en dessous de 12 ou 13 logements à l'hectare. Alors même que l'**objectif** du **législateur** est de **renforcer la limitation de la consommation d'espace**, cette disposition est interprétée comme allant à contre-courant, même si la densité moyenne est supérieure. La **question** de **franchir un pas supplémentaire** pour ne pas renvoyer ce signal négatif est donc clairement **posée** au **Comité syndical**. Après échanges, l'**assemblée délibérante s'accorde** en fixant les **densités minimales par opération** et par type de pôle **suivantes** (sans changer les densités moyennes) :

Pôles de bassin :	<b>20 log./ha</b> (Bain / Guichen)	(rappel : 28 log./ha en moyenne)
	<b>15 log./ha</b> (Guipry-Messac/Maure)	(rappel : 23 log./ha en moyenne)
Pôles secondaires	<b>15 log./ha</b>	(rappel : 20 log./ha en moyenne)
Pôles de proximité	<b>12 log./ha</b>	(rappel : 15 log./ha en moyenne)

Par ailleurs, il convient de **rectifier** une **affirmation** des **services de l'Etat** qui peut conduire à une **erreur d'interprétation** ou d'**appréciation**, lorsqu'ils indiquent que les **objectifs de densité** sont **inférieurs** à ceux fixés par le **SCoT en vigueur**. Comme le montre le tableau comparatif ci-dessous, seule la commune du Sel-de-Bretagne (représentant 1,4% de la population du Pays) voit ses objectifs diminués, en passant de pôle relais (ancien SCoT) à pôle de proximité (nouveau SCoT). Toutes les autres communes voient :

- soit leurs **objectifs de densité se stabiliser** : **33,5%** de la population du Pays
- soit leurs **objectifs de densité augmenter** : **65,1%** de la population du Pays

POLES DE BASSIN	Population 2015	Densité ancien SCoT	Densité nouveau SCoT	Indicateur
BAIN DE BRETAGNE	8024	28	28	→
GUICHEN	8278	28	28	→
GUIPRY-MESSAC	7046	17	23	↗
MAURE DE BRETAGNE	3508	17	23	↗
POLES SECONDAIRES	Population 2015	Densité ancien SCoT	Densité nouveau SCoT	Indicateur
BOURG DES COMPTES	3267	17	20	↗
CREVIN	2794	20	20	→
GOVEN	4532	20	20	→
GUIGNEN	3798	17	20	↗
POLES DE PROXIMITE	Population 2015	Densité ancien SCoT	Densité nouveau SCoT	Indicateur
BAULON	2122	13	15	↗
BOVEL	620	12	15	↗
CAMPEL	536	12	15	↗
CHANTELOUP	1781	13	15	↗
COMBLESSAC	721	12	15	↗
ERCE EN LAMEE	1570	13	15	↗
LA BOSSE DE BRETAGNE	653	13	15	↗
LA CHAPELLE BOUEXIC	1400	12	15	↗
LA COUYERE	535	13	15	↗
LA NOE BLANCHE	1033	13	15	↗
LALLEU	626	13	15	↗
LASSY	1472	13	15	↗
LE PETIT FOUGERAY	964	13	15	↗
LE SEL DE BRETAGNE	991	17	15	↘
LES BRULAIS	497	12	15	↗
LOHEAC	694	12	15	↗
LOUTEHEL	237	12	15	↗
MERNEL	1068	12	15	↗
PANCE	1211	13	15	↗
PLECHATEL	2899	13	15	↗
POLIGNE	1225	13	15	↗
SAINT MALO DE PHILY	1013	12	15	↗
SAINT SEGLIN	520	12	15	↗
SAINT SENOUX	1828	13	15	↗
SAULNIERES	751	13	15	↗
TEILLAY	1087	13	15	↗
TRESBOEUF	1282	13	15	↗

L'**analyse** de la **consommation d'espace** sur la période **2006-2014** (cf. analyse de la consommation foncière, **méthode CERTU/CEREMA**, Chapitre 1 du rapport de présentation, pp 55-65) mesure et compare les **rythmes annuels** de consommation d'espace :

- **période 2006-2014** : consommation moyenne d'environ **150 ha / an pour l'habitat** ;
- **période SCoT 2015-2035** : consommation moyenne maximale d'environ **36 ha / an pour l'habitat**.



Et il s'agit bien d'un **maximum** car chaque document d'urbanisme (PLU/PLUi) devra analyser la **capacité en densification et renouvellement urbain** de l'ensemble des espaces bâtis, potentiel qui viendra **en déduction de l'enveloppe foncière maximale**.

Globalement, cette **méthode** va permettre de **réduire à minima par 4 la consommation foncière observée** ces dernières années pour l'habitat.

→ **Après en avoir délibéré, l'assemblée délibérante, à l'unanimité, valide ces éléments de réponse concernant les objectifs de densité.**

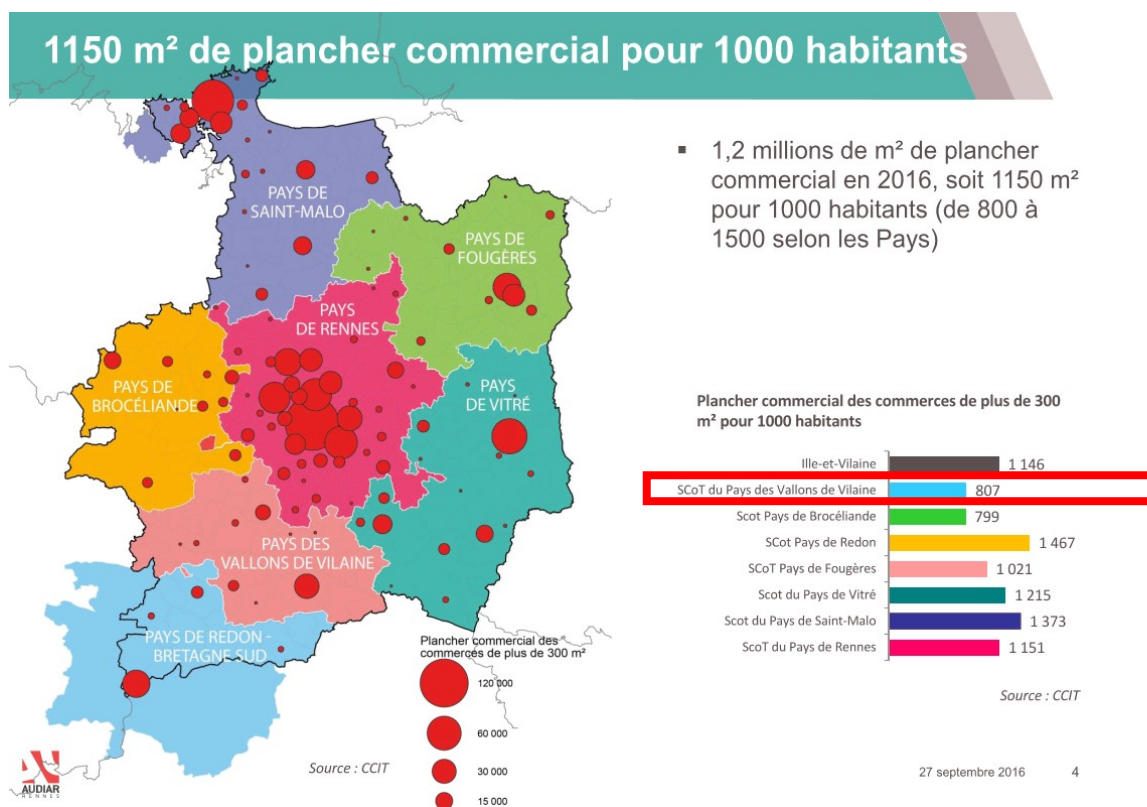
## 2. Thématique 2 – Aménagement commercial

*L'aménagement commercial prévu est jugé ni cohérent avec le potentiel de développement identifié au diagnostic, ni avec la hiérarchie des pôles de l'armature commerciale, en particulier s'agissant du développement de l'offre commerciale en alimentaire dans les pôles secondaires. Il est précisé que cette approche risque de conduire à des concurrences nocives entre territoires et va à l'encontre de l'objectif de préservation des commerces de proximité.*

### Eléments de réponse :

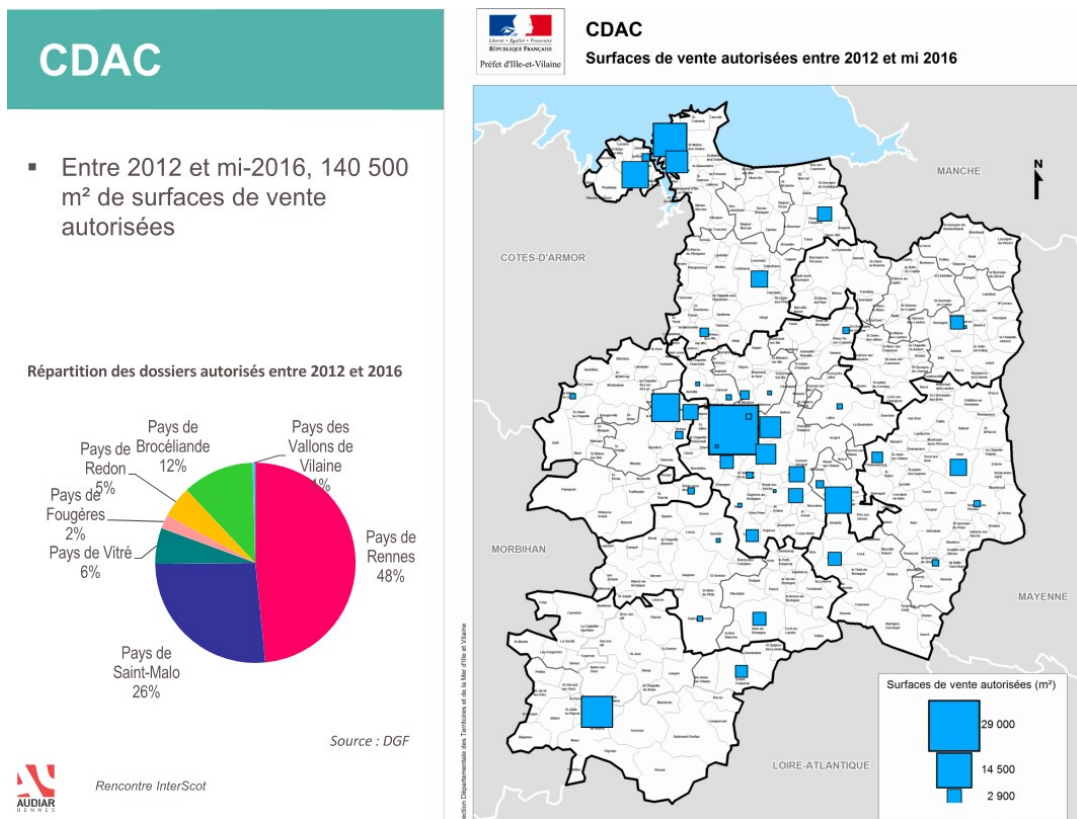
L'**aménagement commercial** a suscité **beaucoup de débats**, en suscite aussi au sein des PPA et en suscitera très certainement toujours à l'avenir, dans tous les territoires. L'**équilibre trouvé** sur ce sujet délicat a été **approuvé** par le **plus grand nombre** et il ne **s'agit pas** à ce stade de **refaire** tous les **débats**. Il convient aussi de rappeler que le **SCoT** est un **outil d'urbanisme** et **pas** un outil de **régulation économique** : toute tentative d'intégration de **critères économiques** est **contraire au droit de la concurrence**. Le **SCoT n'est pas** une **autorité de régulation des autorisations commerciales**. Le **volet commercial** du SCoT a fait l'objet d'une **analyse** par un **cabinet d'avocats** de façon à en **sécuriser le contenu**.

Les derniers **chiffres 2016** du **commerce** donnent un **éclairage** particulièrement **intéressant**.

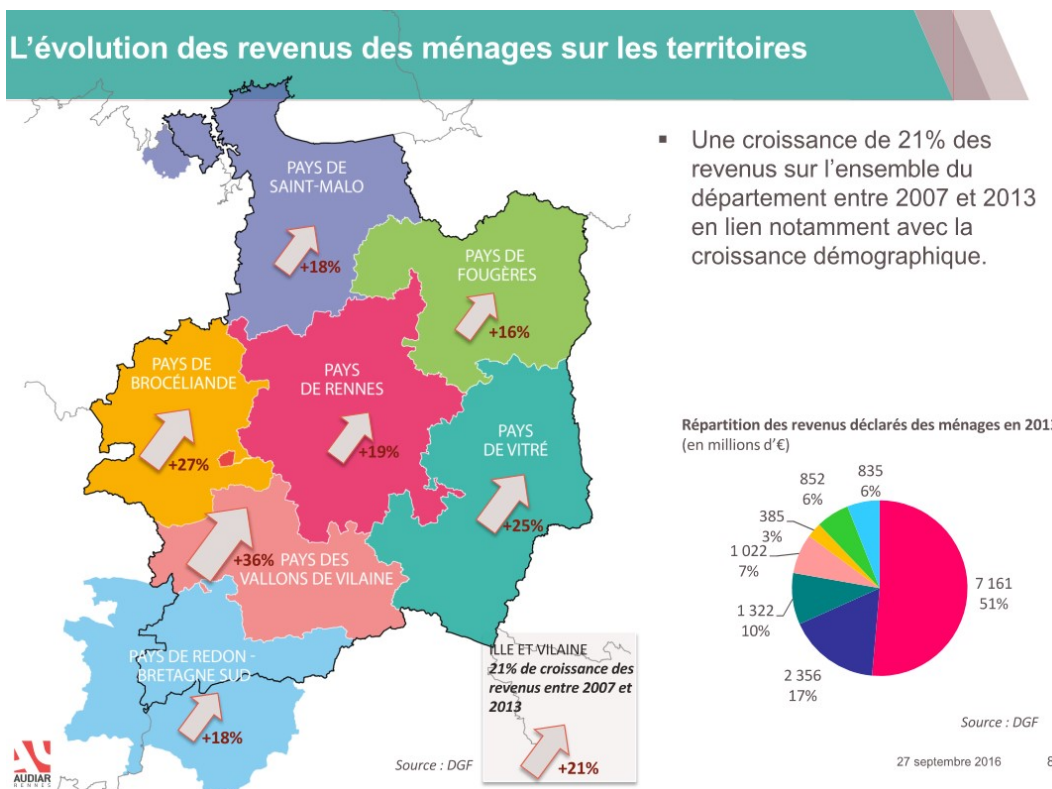


Le **Pays des Vallons de Vilaine** est, avec celui de Brocéliande, le Pays qui affiche le **plus faible ratio** de surface de **plancher commercial pour 1 000 habitants** : **807 m<sup>2</sup>** contre 1 146 m<sup>2</sup> en moyenne pour l'Ille-et-Vilaine.

Le **Pays des Vallons de Vilaine** est aussi celui **qui a créé le moins de surfaces de vente** entre **2012 et mi-2016** : **1%** sur 140 500 m<sup>2</sup> de surfaces de vente autorisées (cf. carte ci-après).



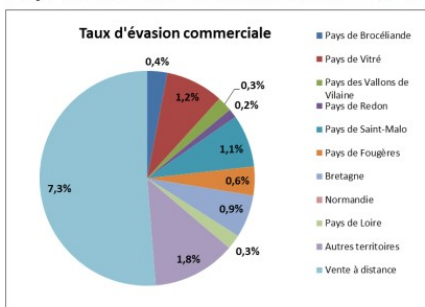
Alors même que c'est celui qui a connu la **plus forte évolution des revenus de ses ménages** entre **2007 et 2013**, en lien notamment avec sa **croissance démographique** ...



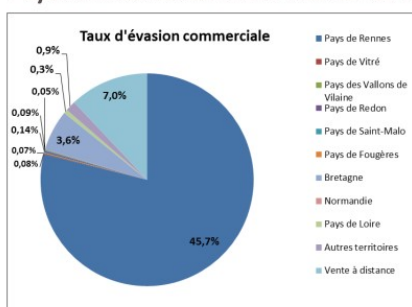
... et qui subit la **plus forte évasion commerciale** pour les **produits non alimentaires** : près de **60%**.

## Evasion commerciale pour les produits non alimentaires

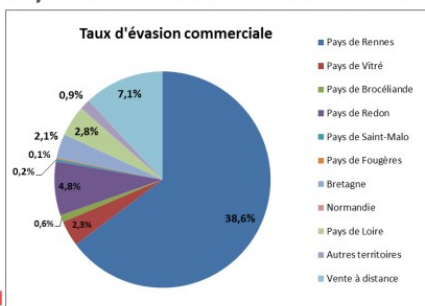
Pays de Rennes : une évasion de 14,3 %



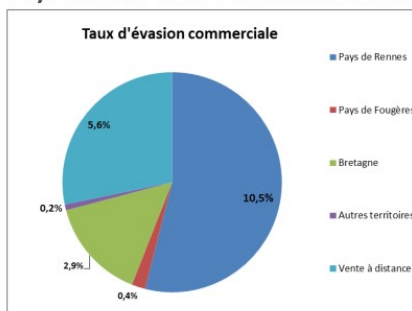
Pays de Brocéliande : une évasion de 57,9 %



Pays des Vallons de V. : une évasion de 59,7 %



Pays de Saint-Malo : une évasion de 19,6 %



Le **volet commercial** du SCoT repose sur des **fondements solides** qu'il convient de réaffirmer. L'**armature commerciale** s'appuie et **conforte** l'**armature urbaine**. Pour cela, le SCoT **définit** clairement la **vocation commerciale** de chaque type de **pôle** et **fixe** des **règles d'implantation**. S'agissant des **pôles secondaires**, le SCoT affirme que ces pôles, en cohérence avec l'armature territoriale, ont **vocation à répondre** aux **besoins d'achats hebdomadaires** de leur **population**, avec notamment un équipement commercial de type **supermarché** (équipement dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2500 m<sup>2</sup>). Seule la commune de Guignen, en tant que pôle secondaire, ne dispose pas de supermarché. Le SCoT s'est par ailleurs attaché à ce que les **pôles secondaires** ne puissent **pas suppléer** à court ou moyen terme les **pôles de bassins** dans leur **vocation commerciale**. C'est pourquoi les règles et conditions d'implantation telles que définies dans le SCoT ne leurs **permettront pas** de **créer d'ensemble commercial autour du supermarché, ni de galerie commerciale**.

Par ailleurs et sans reprendre l'intégralité du contenu du DOO et du DAAC, le **tableau de synthèse** présenté en page 15 du DAAC mérite d'être **remis en avant**.



**Synthèse des règles de localisations préférentielles selon la fréquence d'achat et le format des unités commerciales**

Pôle	Type de localisation	Achats quotidiens	Achats hebdo. Supermarché	Achats hebdo. Hypermarché	Achats occasionnels lourds*	Achats occasionnels légers*	Achats exceptionnels
Pôle de bassin	Centralité						
	Périphérie						
	Tissu aggloméré						
Pôle de bassin intermédiaire	Centralité						
	Périphérie						
Pôle secondaire	Tissu aggloméré						
	Centralité						
Pôle de proximité	Centralité						

\* hors supermarché et hypermarché

	Localisation préférentielle tout format de commerce
	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Localisation non préférentielle

Ce tableau (cases vertes) **réaffirme bien**, pour l'ensemble du territoire, l'**objectif de préservation des commerces de proximité** et de **maintien et renforcement des centralités**.

Dans l'échange avec les **services de l'Etat**, la couleur **orange** pour les **achats quotidiens** en **tissu aggloméré** dans les **différents pôles** peut conduire à une **erreur d'interprétation ou d'appréciation**. Conformément à leur définition, les **achats quotidiens** correspondent à des **commerces de petite envergure**, dont la zone de chalandise est restreinte et qui vont **générer des déplacements très fréquents**, souvent de **courte distance**. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, le Pays des Vallons de Vilaine souhaite **conforter un maillage** au plus près de **densités urbaines** (habitants, services non marchands, équipements) dans les **centres-villes** et les **centres-bourgs**. Une telle logique d'implantation permet une **desserte optimale** des **populations** sur ces **achats très fréquents**, mais favorise également le recours à des modes de **déplacements doux**. Pour **renforcer la cohérence d'ensemble** du **SCoT**, les **services de l'Etat** suggèrent de **rectifier le tableau de synthèse** en faisant figurer la **couleur rouge** pour les **achats quotidiens** en **tissu aggloméré** dans les **différents pôles**.

**Synthèse des règles de localisations préférentielles selon la fréquence d'achat et le format des unités commerciales**

Pôle	Type de localisation	Achats quotidiens	Achats hebdo. Supermarché	Achats hebdo. Hypermarché	Achats occasionnels lourds*	Achats occasionnels légers*	Achats exceptionnels
Pôle de bassin	Centralité						
	Périphérie						
	Tissu aggloméré						
Pôle de bassin intermédiaire	Centralité						
	Périphérie						
Pôle secondaire	Tissu aggloméré						
	Centralité						
Pôle de proximité	Centralité						

\* hors supermarché et hypermarché

	Localisation préférentielle tout format de commerce
	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Localisation non préférentielle

Enfin, comme prescrit pages 15 et 16 du DAAC, le **SCoT prévoit** que l'**aménagement des espaces commerciaux** de périphérie ou en tissu aggloméré (existants ou nouveaux) doit comporter des

**principes architecturaux et urbanistiques** qui s'inscrivent dans une **stratégie globale d'aménagement d'ensemble**, à l'échelle d'une zone d'activité notamment, **maîtrisée** par les **pouvoirs publics**.

Tout **projet commercial** de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra, dans le cadre d'une procédure ou à minima dans une stratégie globale d'aménagement d'ensemble portée par les pouvoirs publics :

- **concourir** de manière générale à l'**économie de foncier**, à l'amélioration de la **qualité des entrées de villes et des accès** pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues ;
- et proposer des **solutions de mutualisation des espaces extérieurs** (stationnement, zone de livraison, accès, ...).

Pour s'assurer de l'**engagement** des **espaces commerciaux** dans une démarche de **développement durables**, d'autres **critères** seront également à **respecter** (gestion économe de l'énergie, ...).

→ **Après en avoir délibéré, l'assemblée délibérante, à l'unanimité, valide ces éléments de réponse concernant l'aménagement commercial, et accepte la rectification du tableau de synthèse.**

Le Président réaffirme que ces éléments de réponse et les propositions d'amélioration du projet de SCOT permettront à la fois de confirmer et de renforcer la cohérence d'ensemble du SCOT. Ces éléments seront portés à la connaissance des Personnes Publiques Associées et de la commission d'enquête.

----- L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée -----

La Secrétaire de séance,  
Madame Sylvana BIGOT

Le Président,  
Monsieur Pierre-Yves REBOUX

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU  
PAYS DES VALLONS DE VILAINE**  
12, rue Blaise Pascal  
ZAE de la Lande rose  
BP 88051 - 35580 GUICHEN

