

# SCoT des Vallons de Vilaine Modification



**Dossier Arrêt - 28 septembre 2022**

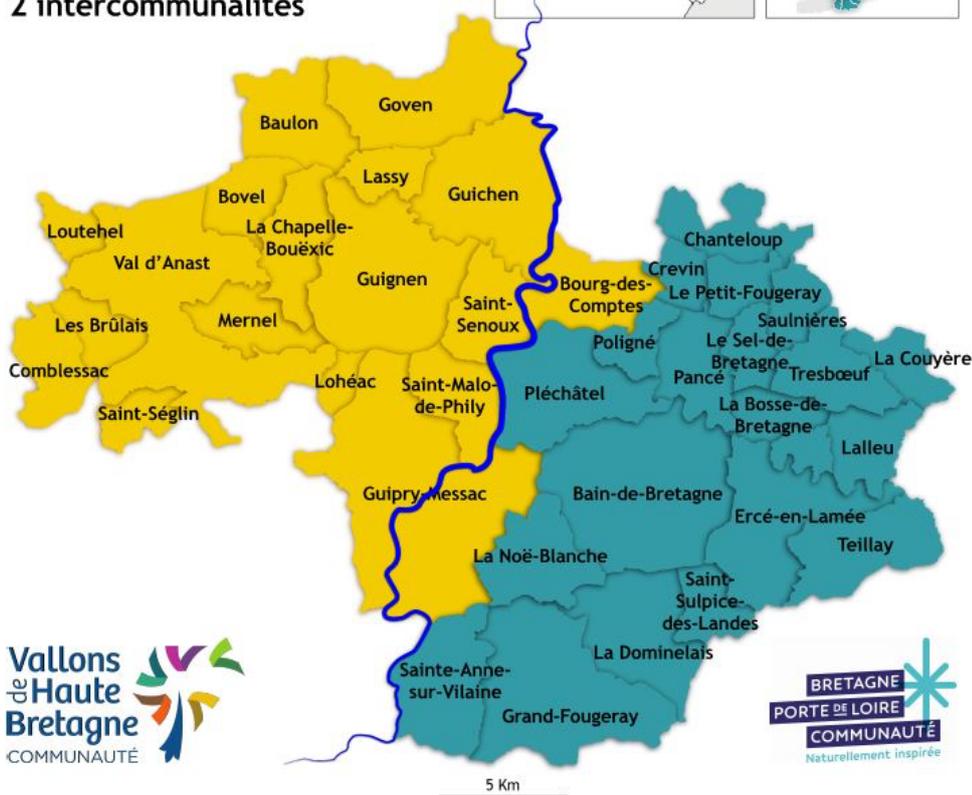
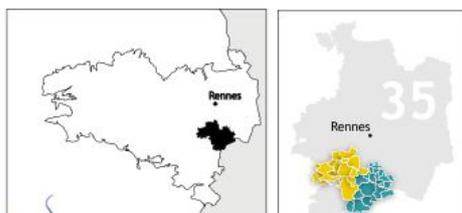
## Les renseignements généraux

Au Sud de la métropole Rennaise, le périmètre du SCoT des Vallons de Vilaine regroupe deux intercommunalités pour un total de 38 communes et 77 000 habitants :

- Vallons de Haute Bretagne Communauté (44574 habitants)
- Bretagne Porte de Loire Communauté, (32 649 habitants)

### NOTRE TERRITOIRE

+ de 75 000 habitants  
38 communes  
2 intercommunalités



Carte des communes du SCoT par communauté

Identification de la personne publique responsable :

Syndicat Mixte (article L. 5711-1 du Code général des collectivités territoriales) et association (loi 1901)

M. Pierre-Yves REBOUX, Président

Document concerné : Schéma de Cohérence Territoriale

Type de procédure : Modification

Date d'approbation du document en vigueur : 21 Février 2019

# Objectifs de la procédure de modification du SCoT

## 1) Objectifs de la procédure de modification

L'objet de la modification concerne :

- Une évolution du tableau des surfaces des parcs d'activités précisé dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (Thématique : renforcer la viabilité économique) pour :
  - La relocalisation d'une partie des surfaces de développement économique de la commune de Guichen, initialement situées le long de la D177 (les Landes – La Courtinais) vers le site de Valonia/Launay (non inscrit dans le tableau) en continuité du bourg, pour une surface de 4,5 ha.
  - La création d'une nouvelle zone d'activités artisanales sur la commune de Lohéac sur une surface de 2,5 ha.
  - La réduction des surfaces sur la zone de la Mafaye sur Bourg-des-Compte (-7,7 ha)
  - La suppression de la réserve foncière de 80 ha pour le site de Corméré à Guipry-Messac.
- La modification du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial permettant d'identifier la ZAE Valonia comme site préférentielle pour le Développement Commercial, en lieu et place de la ZAE de la Courtinais également située sur la commune de Guichen

## 2) Mise en œuvre de la procédure de modification

L'article L143-33 précise que « *la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public prévue à l'article L. 143-16 qui établit le projet de modification.*

Ainsi, par délibération du 2 mars 2022 déclinée dans les pages suivantes, les élus délégués au Comité syndical du pays de Vallon de Vilaine ont prescrit la modification du SCoT.

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU COMITE SYNDICAL

Séance du 2 mars 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 2 mars 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 des fêtes Les Noës à BOURG-DES-COMPTES (35890), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves REBOUX.

**Présents :** Sébastien BENOIST (en suppléance de Jean-Yves LECLERC), Christian LEPRETRE, Alexis ADRIEN, Hervé BOVI, Anne-Laure DUPERRIN-GOIZET, Isabelle BERTIN, Isabelle THEPAUT, Nathalie DREAN, Nadine DREAN, Philippe SALAUN, Jean SZOT, Madeleine GUILLONNET, Jean-Marc MALDONADO, Rémy PITRE, Jean-Claude LUNEL, Michel CHAUDAGNE, Jacqueline SOLLIER, Stéphane MORIN, Ronan COUDRAIS, Jean-Yves INIZAN, Eric BOURASSEAU, Etienne DALIGAULT, Catherine ALLAIN, Eric LE DUC, Sébastien GEMIN, Nicolas TEXIER, Jean-Michel GAUDICHON, Yvon MELLET, Pierre-Yves REBOUX

**Absents excusés :** Yves THEBAULT, Gentiane LANCON, José MERCIER, Christèle GOUR, Franck DANILO, Angéline MOLINA, Norbert SAULNIER, Aurélie BEAUCHENE, Dominique DELAMARRE, Jean-Marc JOUMIER, Joël GARCIA, Mickaël HAUTOBOIS, Frédéric MARTIN, Thierry LASSALLE, Didier LE CHENECHAL, Christophe BRULLE, Alain LACORNE, Pascal GUERRO, Jean-François PILARD, Régis BOUCHARD, Laurent LE GUEHENNEC, Laurence ROUX, Isabelle BRANTONNE

**Pouvoir(s) :** Yves THÉBAULT à Sébastien BENOIST, Norbert SAULNIER à Nathalie DREAN, Laurence ROUX à Isabelle BERTIN

**Secrétaire de séance :** Jean SZOT

Nombre de délégués :

- en exercice : 52
- présents : 29
- votants : 32
- absents/excusés : 23

2022/006 – Sollicitation de la commune de LOHÉAC pour engager une modification du SCOT

Le Président rappelle que le SCOT des Vallons de Vilaine approuvé en février 2019 a pour ambition de mettre en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. Pour cela, une armature des Zones d'Activités a été arrêtée en définissant trois types de pôles d'activités : parc structurant ; parc d'équilibre et parc de proximité.

Ainsi, le SCOT ouvre la possibilité à certaines ZAE inscrites dans le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) de pouvoir se développer et notamment s'étendre. A ce jour, la commune de Lohéac ne dispose pas de possibilité pour l'accueil de nouvelles entreprises au travers d'une extension ou une nouvelle ZAE.

Par courrier du 3 novembre 2021, la commune de Lohéac a saisi le Syndicat Mixte du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine pour que celui-ci engage une modification du SCoT en vue de l'attribution d'une nouvelle surface pour le développement économique. La commune souhaite disposer de capacités foncières pour accueillir des entreprises liées à la mécanique automobile. Commune fortement marquée par l'automobile au travers notamment de son musée et de son rallye annuel à portée internationale (RallyCross), celle-ci concentre de nombreuses entreprises en lien avec l'activité automobile. En venant chercher cet effet vitrine, la commune est ainsi régulièrement sollicitée par des entreprises dans le domaine de la mécanique automobile souhaitant venir s'installer pour profiter de cet environnement favorable.

La commune ne disposant pas de foncier disponible sur la ZAE Les Biauces, elle souhaite pouvoir créer une nouvelle ZAE d'une surface de 2,5 ha en continuité de l'agglomération.

Cette nouvelle orientation nécessite d'engager :

- une modification du SCoT (à enveloppes foncières constantes sur le tableau des surfaces des parcs d'activités sur VHBC, pour ne pas entrer dans le champ de la révision) :
  - o par l'identification dans le DOO d'un nouveau parc d'activités situé rue « Le Pont Robert » à Lohéac dans le tableau des surfaces du foncier à vocation économique ;
- une révision générale du PLU de la commune de Lohéac ;
- et la bonne articulation des différentes procédures.

La modification du SCoT pourrait reprendre les éléments et objectifs suivants :

Au sein de la thématique 6 « Renforcer la viabilité économique », le nouveau parc d'activités de Lohéac « rue du Pont Robert » doit être identifié comme parc de proximité dans le tableau des surfaces du foncier à vocation économique. Une enveloppe foncière de 2,5 hectares est prévue par le SCoT pour assurer le développement économique.

L'enveloppe foncière sur le parc d'activités « Le Mafay » sur la commune de Bourg des Comptes est réduite de 7,7 ha afin de ne pas augmenter les enveloppes de consommation foncière à l'échelle de l'EPCI.

La commune de Bourg des Comptes ayant engagé par délibération le 22 février 2022 une procédure de modification de son PLU portant notamment sur la redéfinition du secteur ZAE Le Mafay au regard des besoins de développement et des contraintes environnementales rencontrées sur le terrain. Ainsi, 7,77 ha seront remis en zonage agricole ou naturel dont 1,85 ha de zones humides identifiées après études environnementales réalisées en mars 2021.

→ Après en avoir délibéré et à l'unanimité, l'assemblée délibérante :

- **ACCEPTE** la sollicitation de la commune de Lohéac pour engager une modification du SCoT ;
- **DEMANDE** au Président d'engager la procédure de modification du SCoT ;
- **DEMANDE** à annuler l'arrêté n°2020/01 du 25 mars 2020 portant sur la modification en cours du SCoT au regard de la demande de la commune de Guichen et d'engager une procédure conjointe pour répondre aux demandes des communes de Lohéac et Guichen ;
- **AUTORISE** le Président à signer tous les documents relatifs à l'exécution de cette décision ;
- **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 **32** voix **POUR**
- à **0** voix **CONTRE**
- et **0** **ABSENTE(S)**

*Conformément à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, cet acte est rendu exécutoire après l'affichage effectué le 08 mars 2022.  
Envoi en Préfecture indiqué sur la présente délibération.*

Pour extrait certifié 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  
PP 88051 - 35580 GUICHEN



# Description des caractéristiques principales du document

Description du SCoT Approuvé le 21 Février 2019

## 1) Résumé des orientations du PADD et du DOO

La version en vigueur du SCoT des Vallons de Vilaine fait suite à une révision d'un précédent document approuvée le 7 juin 2017 en intégrant quatre communes du Pays de Grand-Fougeray (Saint-Anne-sur-Vilaine, Grand-Fougeray, La Dominelais, Saint-Sulpices-des-Landes). La révision approuvée le 21 février 2019 n'a pas eu pour conséquence de modifier profondément le document initial mais plutôt d'établir des ajustements en tenant compte des nouvelles communes ajoutées.

### Résumé du PADD :

Le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale a été élaboré en parallèle avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Les orientations issues de ce document sont transversales au projet politique du SCoT et sont traduites dans toutes les thématiques de ce PADD. Il revient au DOO de traduire les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs des politiques publiques fixés dans le PADD.

Débatu le 7 décembre 2017, le PADD se structure en trois chapitres et 14 thématiques :

### Chapitre 1 : Un territoire accueillant

#### *Structurer l'accueil des populations*

Le territoire des Vallons de Vilaine relève d'une hétérogénéité de milieux et de paysages. La composition démographique du Pays est caractérisée par la présence de plusieurs polarités et une majorité de petites communes rurales. Situé au sud du département de l'Ille-et-Vilaine, il est influencé par la métropole rennaise, attractive et riche en emplois. Les communes situées dans la 2<sup>de</sup> couronne connaissent un dynamisme démographique sans précédent, un des plus élevés de la région. De jeunes couples d'actifs s'installent sur le territoire au coût du foncier attractif et au cadre de vie agréable. Les ménages sont grands, les logements également.

Mais cette dynamique concentrique autour de la ville de Rennes entraîne des disparités. Plus on s'éloigne du cœur d'emplois, plus la pression démographique s'atténue. L'aire urbaine englobe aujourd'hui l'ensemble des communes du Pays des vallons de Vilaine, malgré tout, des disparités persistent, notamment en lien avec les axes de déplacements. Les conséquences sociodémographiques territoriales sont importantes et reflètent de la transformation [brutale] d'un espace rural en espace périurbain, voire urbain.

Il est nécessaire de rétablir un accueil équilibré de la population. L'évolution de la structure démographique doit être anticipée afin de permettre le renouvellement de la population. Le rôle des

*thématique 1 : accueillir de nouveaux habitants*

*thématique 2 : permettre un parcours résidentiel*

*thématique 3 : économiser et optimiser l'espace*

polarités doit être clairement défini pour cadrer un nouvel apport de population et maîtriser les évolutions des ménages, sans pour autant dépeupler les espaces plus ruraux.

### ***et préserver le cadre de vie***

Les vallons de Vilaine présente six grandes entités paysagères bien distinctes : le haut plateau de Baulon, les crêtes boisées de l'Ouest, les monts et vaux de Vilaine, la pénélaine de Messac, les marches du Semnon et la vallée de Vilaine. Il ressort de leur analyse qu'elles se distinguent non seulement par l'articulation de leurs composantes mais aussi par leurs évolutions à la fois marquées par les dynamiques agricoles et par les pressions périurbaines rennaises.

Cependant, ces identités paysagères ont tendance à être fragilisées face aux évolutions à venir. On constate déjà autour des grands axes de circulation et à proximité de l'agglomération rennaise, au Nord du territoire, l'émergence de nouvelles composantes paysagères plus banalisantes qui tendent à unifier les identités de territoire voire dans certain cas, les gommer.

*thématique 4 : valoriser les paysages des vallons de vilaine*

*thématique 5 : préserver la qualité de l'environnement*

## **Chapitre 2 :Un territoire autonome**

### ***Une autonomie énergétique***

Pour favoriser le développement durable et local sur le territoire, le Pays doit tendre vers une autonomie économique. L'enjeu est de conserver un dynamisme territorial créateur d'emplois et de richesses pour que l'ensemble de la population puisse bénéficier de ses retombées et avantages. Atout ou contrainte, l'influence du bassin rennais reste une force pour le développement économique. Le Pays des vallons de Vilaine doit continuer à renforcer son attractivité, accroître son autonomie et trouver une complémentarité avec ses caractéristiques et celles des territoires voisins.

*thématique 6 : renforcer la viabilité économique*

*thématique 7 : préserver une activité agricole diversifiée*

### ***...et une complémentarité de service***

En fonction de sa prospective démographique, les Vallons de Vilaine doit renforcer son autonomie notamment en matière d'équipements et de services et d'offre commerciale. Le territoire doit conserver une offre diversifiée, plus spécialisée, et améliorer sa complémentarité. D'une part il faut continuer à offrir une réponse aux besoins courants en matière d'enseignement, de santé, de culture ou encore en alimentaire et d'autre part en matière de besoins élargis et spécifiques.

*thématique 8 : répondre aux besoins en équipements et services*

*thématique 9 : structurer l'offre commerciale*

L'enjeu sera aussi de mutualiser et d'optimiser cette offre en fonction des pôles. Cela revient à inscrire dans l'armature territoriale les éléments structurants pour de véritables pôles non-concurrentiels qui répondront aux besoins de l'ensemble de la population, notamment au sein des bassins de vie. Le but n'est pas de concurrencer pleinement les territoires voisins mais d'apporter une offre adaptée et plus spécialisée à la population des vallons de Vilaine.

### ***Une autonomie durable***

*thématique 10 : conserver les ressources du territoire*

*thématique 11 : mettre en œuvre la transition énergétique*

Toujours en prévision d'une croissance démographique soutenue, positive, l'accueil doit être anticipé durablement. Les ressources et les capacités du territoire doivent être préservées et gérées, comme l'eau, l'espace, l'air, l'énergie...

### Chapitre 3 : Un territoire connecté

#### Accessibilité et mobilité

Les collectivités locales ont la volonté d'assurer, sans discrimination, les conditions de transports des personnes et des biens répondant d'une part à la diversité des besoins et des ressources, et d'autre part aux exigences du développement durable. Face à l'accroissement de la mobilité motorisée et de ses conséquences en termes d'étalement urbain, de consommation d'énergie et de pollution, l'enjeu est désormais de répondre aux besoins croissants de mobilité de la population en structurant le développement urbain et en diversifiant les différents modes de déplacements. Plus l'offre en modes de déplacements sera étoffée et adaptée aux besoins de chacun, plus leur utilisation pourra être encouragée et l'usage individuel de l'automobile réduit.

*thématique 12 : améliorer l'accessibilité du territoire*  
*thématique 13 : développer des mobilités alternatives*

#### Communication et réseaux

Composé d'un réseau de villes et de bourgs, le Pays des Vallons de Vilaine s'insère dans un maillage plus vaste. Il doit composer aujourd'hui avec ses voisins et des systèmes de communication de plus en plus diversifiés pour échanger, consommer ou partager... L'avènement du numérique a bousculé les notions de distance-temps. Le territoire doit se préparer aux évolutions rapides des moyens de communication et anticiper sa connexion au réseau mondialisé.

*thématique 14 : renforcer la connexion du territoire*



carte de l'armature territoriale extraite du PADD

## Résumé du DOO :

Suivant la structure du PADD, le document d'orientations et d'objectifs (DOO) reprends l'ordre des 14 thématiques abordées en déclinant plus précisément les outils et les préconisations pour chacune d'entre elles.

### **Thématique n°1 du DOO : Accueillir de nouveaux habitants**

Le projet de territoire vise, à l'horizon 2035, à équilibrer l'accueil de la population du pays dans des agglomérations, villes, bourgs ... Dans ce but, le SCoT prône un modèle de développement cohérent et équitable qui s'appuie sur la constitution d'un réseau de communes et la recherche de formes d'aménagement respectueuses des identités du pays. Ce modèle cherche à équilibrer autant que possible le fort développement [péri]urbain sur la partie Nord du territoire et des communes desservies par les deux axes routiers majeurs, vis-à-vis des parties Sud, Est et Ouest du Pays des vallons de Vilaine.

Une armature territoriale qui répartit l'accueil démographique de façon équilibrée  
Un taux de croissance annuel moyen préconisé par type de pôle  
Une part de logement social à produire pour les pôles principaux  
Des taux plus soutenus sur les pôles urbains pour les

### **Thématique n°2 du DOO : Permettre le parcours résidentiel**

L'objectif est de permettre l'accueil de toutes les populations et donc d'offrir un habitat adapté et diversifié, tout en préservant le cadre de vie. En fonction de l'armature territoriale, cette offre sera répartie équitablement et de façon complémentaire sur chaque bassin de vie. Les relations entre les différentes polarités devront être ajustées en fonction des particularités propres à chacune et des pressions démographiques variées sur le territoire.

Une armature territoriale qui répartit la production de logements de façon équilibrée  
Un rythme de production préconisé par commune  
Une part de logement social à produire pour les pôles principaux  
Des tailles de ménages estimées à l'horizon 2035 par type de pôle pour anticiper les phénomènes de décohabitation  
Des tailles des ménages estimées à l'horizon 2035 et des densités moyennes (logements/ha) par type de pôle pour favoriser la diversité du parc de logements  
Des objectifs d'amélioration du parc existant

### **Thématique n°3 du DOO : Économiser et optimiser l'espace**

Une meilleure gestion de l'espace est primordiale pour limiter la consommation foncière et économiser des terres naturelles, forestières et agricoles, vulnérables face au développement de l'urbanisation et à l'artificialisation des sols. Les enjeux liés sont nombreux en termes de préservation du cadre de vie, de la qualité de l'environnement et des ressources et de valorisation des paysages habités.

Des enveloppes foncières maximales à urbaniser par commune  
Des densités moyennes (logements/ha) par type de pôle  
Un programme à définir dans les documents d'urbanisme  
Des objectifs d'amélioration du parc existant  
Une étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis  
La définition d'une centralité avec des objectifs de densité minimale

### **Thématique n°4 du DOO : Valoriser les paysages des vallons de Vilaine**

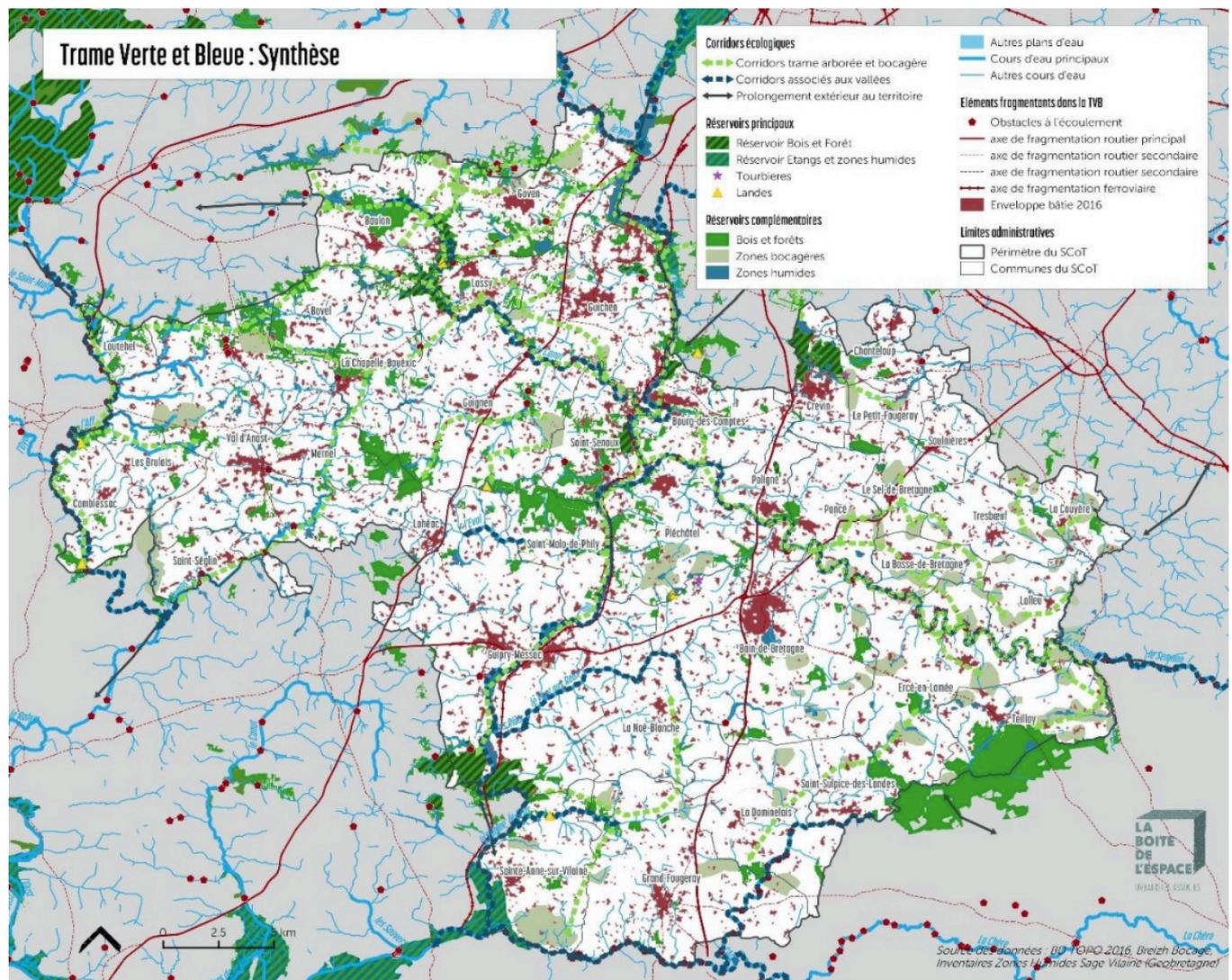
Le paysage du Pays des vallons de Vilaine contribue pour beaucoup à son attractivité et sa qualité de vie. L'avenir du territoire dépend donc étroitement de la qualité de ses paysages. La modification récente des paysages ruraux doit être prise en compte, assumée, et demain, la composition urbaine et le dessin des paysages agricoles et ruraux seront assurés. L'enjeu est qualitatif et doit également permettre l'évolution, voire l'appropriation en lien avec le développement économique, résidentiel et infrastructurel.

Des pôles urbains renforcés et un impact limité de l'urbanisation sur l'espace rural  
Des centralités renforcées et mieux intégrées dans leur environnement  
Conservation du réseau de trames piétonnes et des paysages associés  
Protection des éléments qui composent la TVB et notamment le bocage  
Protection et valorisation du patrimoine bâti

## Thématique n°5 du DOO : Préserver la qualité de l'environnement

Le patrimoine naturel remarquable du Pays des vallons de Vilaine est constitué d'une mosaïque de boisements, landes, étangs, mares et ruisseaux imbriqués dans une matrice agricole. Des éléments du paysage agricole viennent s'ajouter à cette trame écologique pour la renforcer et mettre en connexion les différents milieux (réseau bocager, prairies naturelles...). Sur le Pays des vallons de Vilaine, on est donc en présence d'un réseau écologique relativement dense assurant une connectivité des espaces naturels importants, en premier lieu les vallées majeures (la Vilaine, le Semnon, le Canut). Ces corridors écologiques constituent une structure ombilicale de l'identité du territoire, trame de fonds à prendre en compte dans le futur développement du Pays.

- Des pôles urbains renforcés et un impact limité de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles
- Protection des éléments qui composent la Trame Verte et Bleue
- Amélioration des connaissances, notamment dans les documents d'urbanisme
- Conservation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire



### **Thématique n°6 du DOO : Renforcer la viabilité économique**

L'enjeu est de conserver un dynamisme territorial créateur d'emplois et de richesses pour que l'ensemble

de la population puisse bénéficier de ses retombées et avantages. Atout ou contrainte, l'influence du bassin rennais reste une force pour le développement économique. Le Pays des vallons de Vilaine doit renforcer son attractivité, accroître son autonomie et trouver une complémentarité économique avec ses caractéristiques et celles des territoires voisins.

Le territoire des vallons de Vilaine possède des atouts touristiques majeurs : voies d'eau, voies vertes, sites majeurs (Lohéac, etc.). Au sein de la destination touristique régionale « Rennes et les Portes de Bretagne », structurer l'offre est essentiel pour promouvoir le territoire, son potentiel, et transformer ses atouts en réelles retombées touristiques et économiques.

Des localisations préférentielles pour les espaces d'activités  
Des localisations préférentielles pour les nouveaux parcs d'activités  
Des critères de qualité pour un développement économique respectueux de l'environnement et du cadre de vie  
Un potentiel touristique mis en avant et à connecter, notamment dans les documents d'urbanisme

### **Thématique n°7 du DOO : Préserver une activité agricole diversifiée**

Le Schéma de Cohérence Territoriale des vallons de Vilaine doit assurer un juste équilibre entre l'étalement urbain, l'accueil de nouvelles populations et la préservation de l'activité agricole.

Des enveloppes foncières maximales à urbaniser par commune pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles  
Des localisations préférentielles pour le développement économique pour limiter la consommation d'espaces agricoles  
La sauvegarde du patrimoine bâti dans l'espace rural  
Limiter les constructions dans l'espace rural  
Une étude densification et du potentiel des espaces mutables  
La réalisation de diagnostics agricoles dans les documents d'urbanisme  
La conservation d'un espace agricole basée sur une ruralité dominante et des activités dynamiques

### **Thématique n°8 du DOO : Répondre aux besoins en équipements et services**

Le Pays des vallons de Vilaine doit faire face à une demande en équipements et services accrue et qui évolue du fait de la forte progression démographique. Les besoins sont variés et doivent s'organiser de

façon équilibrée en rapport avec l'armature multipolaire du territoire et avec les modes de déplacements.

Une organisation par bassin de vie et des polarités principales avec des fonctions et des responsabilités

Une répartition équilibrée et en fonction des besoins des populations

Des utilisations et investissements à mutualiser et à optimiser

### **Thématique n°9 du DOO : Structurer l'offre commerciale**

Le commerce est une composante essentielle de l'économie du Pays des vallons de Vilaine. Porteur

d'emploi, d'activité et d'animation, il concourt à la qualité du cadre de vie, à la dynamique du lien social, à la structuration du territoire et à son attractivité. L'organisation de l'offre commerciale constitue ainsi un enjeu fort pour le SCoT.

Un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) approfondie la réflexion et les objectifs et détaille les prescriptions du SCoT.

Une armature commerciale en adéquation avec l'armature territoriale

Des localisations préférentielles par type de pôle

Des centralités renforcées, lieux privilégiés d'accueil des structures commerciales de proximité

Un DAAC réalisé en annexe du DOO

### **Thématique n°10 du DOO : Conserver les ressources du territoire**

En précaution d'une croissance de la population assez soutenue, positive, l'accueil et les évolutions sociodémographiques doivent être anticipés durablement. Les ressources et les capacités du territoire doivent être préservées et bien gérées, comme l'eau, l'espace, l'air, l'énergie ou encore la terre.

Prise en compte des directives supra-communales dans les documents d'urbanisme (SAGE, SDAGE...)

Amélioration de la gestion de la ressource en eau

Limitation des émissions de gaz à effet de serre pour préserver la qualité de l'air

### **Thématique n°11 du DOO : Mettre en œuvre la transition énergétique**

Comme la quasi-totalité des territoires français, le Pays des vallons de Vilaine dépend de l'extérieur pour son approvisionnement énergétique, basé sur les énergies fossiles et fissiles. Le territoire se base sur un double outil - Documents d'urbanisme / Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) - pour lancer sa transition énergétique. Dans le PCAET, le Pays des Vallons de Vilaine met en avant la nécessité de réduire la consommation énergétique des bâtiments et des transports, tout en développant la production d'énergie renouvelable locale et diversifiée. Cette transition énergétique nécessite la mobilisation de l'ensemble du territoire : collectivités, entreprises et citoyens.

Des centralités renforcées et un étalement urbain ralenti pour limiter les déplacements

Le maintien et le développement des alternatives existantes

Le développement du réseau des liaisons douces et le renforcement de la continuité du réseau

Conforter des axes économiques stratégiques

### **Thématique n°12 du DOO : Améliorer l'accessibilité du territoire**

Le Pays souhaite sortir de la logique des infrastructures et des services pour réfléchir en termes de réponse

aux besoins de mobilité satisfaits ou non satisfaits. Par ailleurs, il entend privilégier une approche différente du « tout voiture » en préconisant des actions respectueuses de l'environnement et concourant au projet d'organisation du territoire.

Au titre de la transition énergétique et afin de renforcer une mobilité « durable », les modes de transports doivent être diversifiés et partagés. L'utilisation individuelle de la voiture possède des alternatives. Le Pays des vallons de Vilaine doit pouvoir trouver ses systèmes de déplacements propres, identitaires. Une relocalisation de l'emploi ou le renforcement de l'autonomie énergétique peuvent également amener à diminuer les mobilités « subies » et s'orienter vers une mobilité « choisie ».

### **Thématique n°13 du DOO : Renforcer la connexion du territoire**

Composé d'un réseau de villes et de bourgs, le Pays des vallons de Vilaine s'insère dans un maillage plus

vaste. Il doit composer aujourd'hui avec ses voisins et des systèmes de communication de plus en plus diversifiés pour échanger, consommer ou partager... L'avènement du numérique a bousculé les notions de distance-temps. Le territoire doit se préparer aux évolutions rapides des moyens de communication et anticiper sa connexion au réseau mondialisé.

Des centralités renforcées pour le déploiement du réseau numérique

## 2) Résumé de l'évaluation environnementale

Le SCoT des Communautés du pays de Vallons de Vilaine est soumis à une procédure d'évaluation environnementale. Initiée par la directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes, l'évaluation environnementale de ces documents est définie par la loi de la manière suivante :

*« Processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de la prise de décision par l'autorité qui adopte ou approuve le plan ou programme, ainsi que la publication d'informations sur la décision (...) »* (Art L. 122-4-I du Code de l'urbanisme)

Ce processus, qui accompagne toute la démarche de révision du SCoT, a donc pour objectif d'assurer la bonne traduction des enjeux environnementaux du territoire dans les orientations et les objectifs constituant le SCoT, dans un cadre partagé et transparent (Cf. Schéma sur la page suivante).

Cette évaluation environnementale passe notamment par la vérification des points suivants :

1. Quelle articulation du SCoT avec les autres documents, plans et programmes ?
2. Comment expliquer les choix retenus ?
3. Quelles sont les incidences du SCoT sur l'environnement et les mesures mises en œuvre ?
4. Comment suivre les effets du SCoT dans le temps ?

### Les enjeux de l'état initial de l'environnement par thématique

#### Le réseau hydrographique

- Protéger les abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine,
- Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau,
- Veiller à la bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées,
- Être le relais des structures et outils locaux de gestion de l'eau (SAGE, syndicat de rivière) permettant notamment l'inventaire et la protection des zones humides et des haies, secteurs d'intérêts biologique et hydrologique.

#### Géologie, hydrogéologie et carrière

- Protéger la ressource en eau et amélioration des pratiques agricoles (cultures intermédiaires).
- Encadrer l'activité d'extraction de matériaux et réhabilitation de carrières favorables à la TVB.
- Mettre en œuvre des formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous-sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats...).

## **Patrimoine naturel et trame verte et bleue**

- Rechercher un équilibre entre urbanisation, activités humaines et protection des milieux naturels d'intérêt sur le territoire,
- Maintenir et restaurer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur le territoire,
- Favoriser la mise en place d'une politique cohérente d'inventaire, de protection et de restauration du maillage bocager et des zones humides à l'échelle du Pays,
- Mettre en œuvre un projet qui valorise les atouts du territoire et les services que la nature rend à l'homme en minimisant les contraintes pour les acteurs.

## **Climat et énergie**

- Adapter le territoire aux effets du changement climatique
- Atténuer le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre
- Réduire les consommations énergétiques
- Développer la production d'énergie renouvelable

## **Ressource en eau potable**

- Veiller à l'adéquation entre les ressources et les besoins futurs.
- Protéger les abords du réseau hydrographique et des zones humides y compris dans les zones agglomérées, afin notamment de prendre en compte les facteurs naturels de dépollution de l'eau.
- Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau.

## **Gestion des déchets et assainissement collectif**

- Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement,
- Maintenir et développer des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises : promouvoir les composteurs individuels, autocollant « Stop-pub », recyclerie....

## **Risques naturels et technologiques**

- Lutter contre les facteurs générant ces risques,
- Maîtriser et adapter l'urbanisation, notamment sur les secteurs soumis au risque d'inondations
- Développer la « culture du risque » et la résilience par l'information de la population.
- Maîtriser l'implantation des activités à risque et l'éloignement des zones à vocation d'habitat.

## L'articulation du SCoT avec les autres documents, plans et programmes

Le SCoT peut être considéré comme un document charnière, dans le sens qu'il doit permettre l'articulation entre les orientations et objectifs inscrits dans certains plans ou programmes et les documents locaux d'urbanisme. Une liste de ces plans et programmes auquel le SCoT doit être compatible ou doit prendre en compte a donc été définie de manière réglementaire. Pour l'ensemble de ces documents, une analyse a été réalisée afin de s'assurer de leur bonne intégration. A noter que certains documents non-cités dans la réglementation mais jugés pertinents ont aussi été étudiés.

| Articulation    | Plans et programmes                               | Commentaires  |
|-----------------|---|---|
| COMPATIBILITE   | SDAGE 2016-2021<br>Loire-Bretagne<br>SAGE Vilaine | Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire Bretagne, elles-mêmes déclinées dans le SAGE Vilaine. Cette compatibilité est effective pour les orientations ayant un lien plus ou moins direct avec l'aménagement du territoire (aménagement des cours d'eau, réduction des pollutions, maîtrise et gestion des prélèvements, préservation des zones humides et de la biodiversité y compris poissons migrateurs, préservation des têtes de bassin versant). |
|                 | PRGI Loire Bretagne                               | Par ses orientations pour la prévention et la sensibilisation du risque inondation, le SCoT des Vallons de Vilaine intègre et relaie les enjeux portés par le PGRI, tout en actant le statut de TRI (Territoire à risque important d'inondation) qui concerne le Pays des Vallons de Vilaine  |
| PRISE EN COMPTE | SRCE  | Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur le territoire par le SRCE ont été intégrés à la TVB du SCoT des Vallons de Vilaine, et affinés localement suivant les différentes sous-trames identifiées par le SRCE.   |
|                 | SRC   | Si le Schéma Régional des Carrières de Bretagne est en cours d'élaboration, le SCoT des Vallons de Vilaine relaie les objectifs et orientations du Schéma Départemental des Carrières d'Ille-et-Vilaine.  |
| INTERET         | SRCAE   | Cohérence les orientations de ces plans, programmes et schémas et celles du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine   |
|                 | PDEDMA  |   |
|                 | PRAD  |   |
|                 | PPRDF   |   |

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

PGRI : Plan de Gestion du Risque inondation

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRC : Schéma Régional des Carrières

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

PDEDMA : Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés

PRAD : Plan Régional d'Agriculture Durable

PPRDF : Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier

## L'explication des choix retenus

L'objectif de cette partie est de permettre une bonne compréhension du processus de construction du SCoT, depuis l'État Initial de l'Environnement identifiant les enjeux environnementaux du SCoT jusqu'aux orientations et objectifs du DOO, en passant par le projet de territoire exprimé dans le PADD.

Cette explication doit laisser transparaître les raisons ayant conduit au choix final retenu dans le SCoT. Cela concerne en particulier les éléments issus du diagnostic, y compris dans son approche prospective (tendances d'évolution), et les objectifs définis à différentes échelles qui encadrent et guident l'élaboration du document (ex : loi Grenelle).

### Conserver un territoire attractif, dynamique et à taille humaine

Le diagnostic a mis en avant les particularités du territoire, entre périurbanité et ruralité et aux multiples polarités et influences. Différents bassins de vie ont été identifiés. Ils sont structurés autour de pôles urbains et permettent d'organiser et de répartir la réponse aux besoins courants dans un périmètre restreint, accessible.

Quatre bassins de vie, structurés par quatre pôles urbains, ont été identifiés sur le Pays des vallons de Vilaine :

| Bassin             | Bain-de-Bretagne | Guichen     | Guilpry-Messac | Val d'Anast |
|--------------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
| Caractère          | Rural            | Périurbain  | Périurbain     | Rural       |
| Nombre de communes | 16               | 7           | 3              | 9           |
| Population         | 28 000 hab.      | 23 000 hab. | 8 100 hab.     | 8 500 hab.  |
| Emplois            | 8 894            | 5 160       | 2 170          | 2 040       |

### Un territoire accueillant

- Accueillir de nouveaux habitants et permettre le parcours résidentiel sur tout le territoire : Définir une armature territoriale stratégique et équilibrée pour répartir une offre de logements adaptée et diversifiée.
- Économiser l'espace : Lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la mutation des tissus urbanisés et renforcer les centralités.
- Valoriser les paysages et préserver la qualité de l'environnement : Composer les paysages urbains et ruraux de demain et protéger et valoriser la trame verte et bleue.

### Un territoire autonome

- Renforcer la viabilité économique et préserver une activité agricole diversifiée : Permettre l'implantation de nouvelles entreprises, structurer l'offre de tourisme et valoriser une agriculture soucieuse de son environnement
- Répondre aux besoins en équipements et services et structurer l'offre commerciale.
- Conserver les ressources du territoire et mettre en œuvre la transition énergétique.

## Un territoire connecté

- Améliorer l'accessibilité du territoire et développer les mobilités alternatives : Renforcer la multimodalité et la diversité des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture, développer les modes doux.
- Renforcer la connexion du territoire : Développer la communication numérique et renforcer un réseau de centralités connectées.

## Les incidences environnementales générales

### Climat, air et énergie

L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités peut générer une croissance des besoins de déplacements de personnes et de marchandises. Il s'agit là de la principale incidence négative notable induite par un projet visant logiquement au développement de son territoire. Toutefois, ce projet de SCoT entend inscrire ce développement dans une logique viable, équitable et vivable, conformément aux principes du développement durable. La maîtrise des rejets de gaz à effets de serre et l'intégration des énergies renouvelables constituent des dispositions fortes du SCoT des Vallons de Vilaine, au travers la volonté de partager une transition énergétique réussie, notamment par la réalisation conjointe d'un Schéma de Cohérence Territoriale et d'un Plan Climat Énergie Air et Territoire.

Afin d'inscrire la croissance du territoire dans un cadre durable, le SCoT des Vallons de Vilaine développe trois principaux axes de travail :

- La volonté de structurer l'armature urbaine du territoire doit permettre de limiter les besoins de déplacements par une mixité fonctionnelle adaptée à chaque niveau de polarité, et d'autre part faciliter l'usage des transports collectifs par une localisation préférentielle du développement résidentiel et commerciale.
- Le SCoT accompagne l'ambition d'un développement résidentiel visant des formes urbaines et des bâtiments moins énergivores, autant pour le futur bâti que l'ancien (rénovation thermique et énergétique).
- Le SCoT cherche à maîtriser l'accroissement probable de sa dépendance énergétique en poursuivant une valorisation optimale des potentiels d'énergies renouvelables offerts par le Pays des Vallons de Vilaine

### Ressources en eau

Si la qualité des eaux sur le territoire tend à s'améliorer, elle demeure en grande partie médiocre. Le SCoT des Vallons de Vilaine intègre à son projet la forte sensibilité des milieux aquatiques et humides de son territoire. Outre l'ensemble des dispositions favorables à une trame verte et bleue fonctionnelle sur son territoire, le SCoT se positionne en relai du SDAGE Loire Bretagne et par extension du

SAGE Vilaine, en intégrant des dispositions pour une amélioration de la gestion des eaux pluviales et usées. Si la sensibilité des eaux brutes est établie, il en va logiquement de même pour l'alimentation en eau potable du territoire, d'où l'engagement du SCoT via des dispositions pour protéger les périmètres de captages et traduire les règlements de ces derniers dans les documents d'urbanisme locaux.

### **Patrimoine naturel**

L'armature du patrimoine naturel du territoire se structure autour des vallées hydrographiques, qui condensent les habitats naturels d'intérêt (étangs, bocage, boisements, zones humides, etc.) et assurent une connexion des milieux naturels entre eux et avec la trame agricole. Le SCoT des Vallons de Vilaine affirme son ambition de freiner l'érosion progressive de la biodiversité par la préservation d'une trame verte et bleue globale, dans le respect du cadre régional (SRCE). Si le projet de territoire induit une croissance, démographique notamment, il ne devrait pas avoir d'incidences significatives sur cette trame en raison des différentes dispositions précisées par le DOO. Par exemple, ce dernier instaure des prescriptions visant notamment à interdire ou à limiter les possibilités d'urbanisation des milieux naturels relevant des différentes sous-trames de la TVB du territoire

### **Risques naturels**

Le Pays des Vallons de Vilaine présente une très forte sensibilité au risque inondation, du fait de la présence de la Vilaine comme colonne dorsale d'ossature hydrographique du territoire. En complément ou en relais des plans de prévention du risque inondation s'imposant sur le territoire, le SCoT poursuit des objectifs visant surtout à une diminution de la vulnérabilité, notamment par l'interdiction du développement urbain dans les zones inondables avérées. Les autres risques naturels sont également pris en compte par le SCoT des Vallons de Vilaine, même si les enjeux de ces derniers sont moindres localement.

## Description de la modification du SCoT

### 1) Un ajustement de la stratégie de développement économique

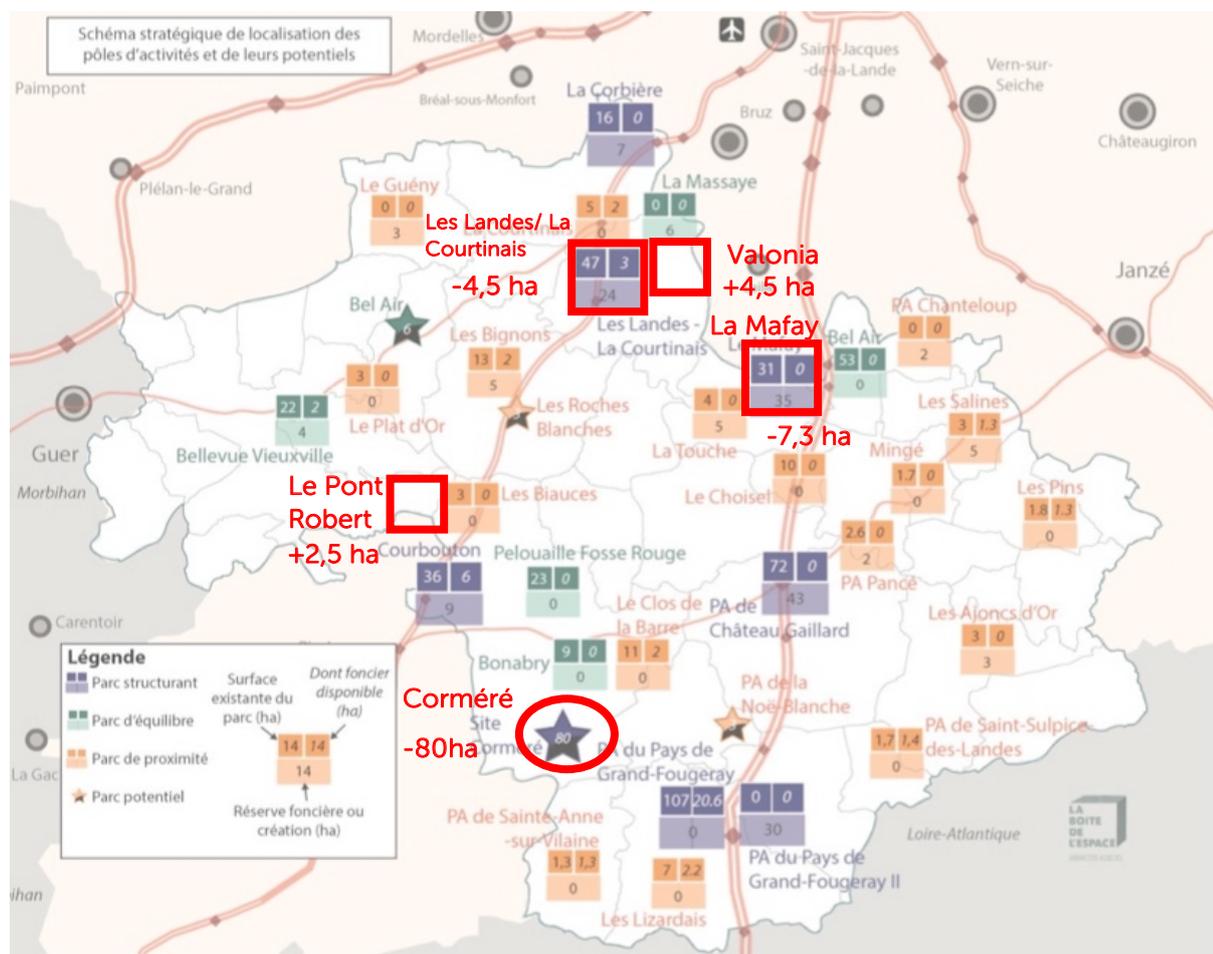
Suite à l'approbation du SCoT en 2019, la présente modification porte sur l'ajustement des surfaces de développement économique au regard des retours, notamment communaux, sur les besoins complémentaires sur certains secteurs, où au contraire les « non-besoins » de certains surfaces identifiées.

A ce titre, deux saisines provenant des conseils municipaux de Guichen et de Lohéac ont notamment été formulées :

- En délibération du 22 octobre 2019, la commune de Guichen a émis une demande de modification afin de permettre le développement de la zone commerciale de Valonia, située directement au Nord du bourg.
- Le 3 novembre 2021; la commune de Lohéac a émis une demande afin de permettre le développement d'une nouvelle surface à vocation économique.

En somme, l'objectif est de redéfinir le tableau des surfaces pour le développement économique inclus dans le DOO et intégrer la zone de Valonia/Launay dans le DAAC

### Modification du tableau des surfaces d'activités du DOO



Carte des parcs d'activités du SCoT, extrait du DOO

| Nom du parc                 | Commune                 | Surface totale (ha)      | Dont foncier disponible (ha) | Réserve foncière (ha)   | Type de pôle      |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Les Landes – La Courtinais* | Guichen                 | 47.3                     | 3                            | 24 > 19,5               | Parc structurant  |
| Valonia/Launay              | Guichen                 | 19,4                     | 0                            | 4,5                     | Parc Structurant  |
| Le Mafay                    | Bourg-des-Comptes       | 31                       | 0                            | 35 > 27,3               | Parc structurant  |
| La Corbière                 | Goven                   | 15.9                     | 0                            | 7                       | Parc structurant  |
| Courbouton                  | Guipry-Messac (Lieuron) | 35.7                     | 6.2                          | 8.8                     | Parc structurant  |
| Bellevue- Vieuxville        | Val d'Anast / Mernel    | 22.3                     | 1.9                          | 3.5                     | Parc d'équilibre  |
| Pelouaille-Fosse Rouge      | Guipry-Messac           | 22.8                     | 0                            | 0                       | Parc d'équilibre  |
| Bonabry                     | Guipry-Messac           | 9.2                      | 0                            | 0                       | Parc d'équilibre  |
| Bel Air                     | La Chapelle-Bouëxic     | -                        | -                            | 5.7                     | Parc potentiel    |
| La Massaye                  | Guichen                 | 0                        | 0                            | 6                       | Parc d'équilibre  |
| Le Plat d'Or                | La Chapelle-Bouëxic     | 2.6                      | 0                            | 0                       | Parc de proximité |
| Les Bignons                 | Guignen                 | 12.9                     | 2.2                          | 4.7                     | Parc de proximité |
| La Courtinais               | Guichen                 | 5.4                      | 1.9                          | 0                       | Parc de proximité |
| Le Clos de la Barre         | Messac                  | 11.3                     | 2.4                          | 0                       | Parc de proximité |
| La Touche                   | Bourg-des-Comptes       | 4.3                      | 0                            | 5                       | Parc de proximité |
| Les Biauces                 | Lohéac                  | 2.4                      | 0                            | 0                       | Parc de proximité |
| Le Guény                    | Baulon                  | 0                        | 0                            | 3                       | Parc de proximité |
| "Route le Pont Robert"      | Lohéac                  | 0                        | 0                            | 2,5                     | Parc de proximité |
| Les Roches Blanches         | Guignen                 | -                        | -                            | 3                       | Parc potentiel    |
| Site-Corméré                | Guipry-Messac           | -                        | -                            | 80                      | Parc-potentiel    |
| <b>TOTAL VHBC</b>           |                         | <b>223.1 &gt; 242.5</b>  | <b>17.6</b>                  | <b>185.7 &gt; 100.5</b> |                   |
| <b>TOTAL Pays</b>           |                         | <b>487.40 &gt; 506.8</b> | <b>46.40</b>                 | <b>273.7 &gt; 188.5</b> |                   |

extrait du tableau des parcs d'activités (DOO du SCoT des Vallons de Vilaine)

La modification consiste à créer un parc supplémentaire sur Lohéac et l'intégration de celui de Valonia (Guichen) afin de permettre son extension. En complément, les surfaces sont retirées sur la Courtinais à Guichen, sur La Mafay à Bourg-des-Comptes et le site de Corméré est retiré.

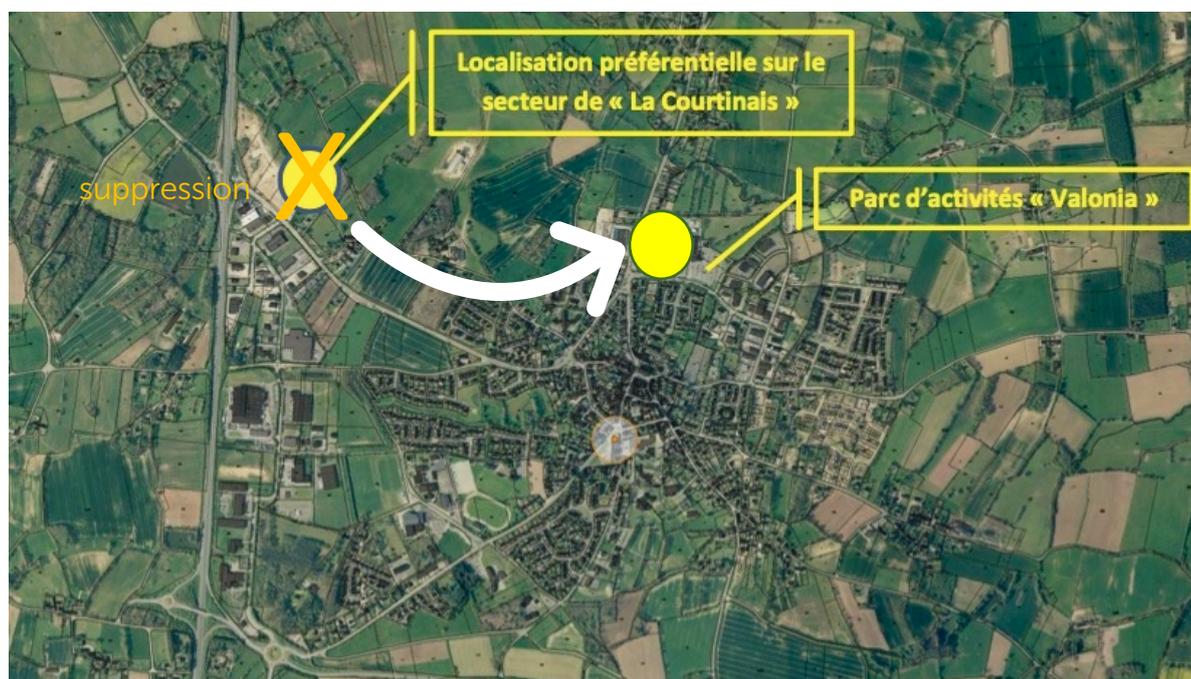
Du point de vue quantitatif, cette modification vise à supprimer 85,2 hectares de réserve foncière à vocation économique, répartie de la manière suivante :

- 7,7 hectares de moins en parcs structurants
- 2,5 hectares de plus en parc de proximité
- 80 hectares de moins en parc potentiel

## Intégration de Valonia/Launay dans le DAAC

Le pôle de bassin de Guichen dispose d'un parc d'activités à vocation mixte (artisanat, commerce, industrie, services) dénommé « Valonia », d'une surface totale de 20 ha, qui accueille notamment l'hypermarché. Au regard de la vocation de pôle bassin, le SCoT avait anticipé le développement de Guichen en identifiant une nouvelle localisation préférentielle pour le développement commercial de périphérie sur le secteur de « La Courtinais », en extension d'un parc d'activités existant et à proximité des axes structurants.

Cette nouvelle localisation de la zone commerciale sur la Courtinais identifiée au SCoT de 2019 est ici remise en question. En effet, depuis, au regard du contexte législatif et de l'évolution des modes de consommation notamment, les responsables du site commercial de l'enseigne alimentaire Hyper U (incluant le magasin de jardinage) et de Denis Matériaux, ont fait part de leur souhait de maintenir leurs activités commerciales sur la zone de Valonia. Ce souhait s'accompagne, pour le site de l'Hyper U, d'une volonté de le restructurer et de pouvoir y envisager un développement sur site.



*extrait du DAAC précisant le futur développement commercial sur la Courtinais*

# SCoT des Vallons de Vilaine Modification



**Modifications apportées dans le DOO**  
***Pages 35 à 37***

croissance soudaine et/ou un besoin en foncier économique à titre exceptionnel. Ils favorisent également la lisibilité de l'utilisation d'un espace et sa vocation future.

|                          | Objectif   | Localisation   | Aménagement/<br>Équipement   |
|--------------------------|--|--|--|
| Parc de proximité        | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Soutenir la création et la pérennisation des entreprises locales</li> <li>-Apporter des services de proximité à la population</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-En continuité des tissus urbanisés/agglomérés</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Intégration paysagère,</li> <li>-Liaisons et complémentarité avec les polarités</li> </ul>   |
| Parc d'équilibre         | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Diversifier les activités économiques</li> <li>-Equilibrer les activités entre les 4 bassins de vie</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>A minima un pôle par bassin de vie</li> </ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Intégration paysagère,</li> <li>-Haut-débit,</li> <li>-Animation</li> </ul>  |
| Parc structurant         | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Encourager la sphère productive locale</li> <li>-Accueillir des entreprises /groupes d'envergure</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Très forte accessibilité</li> <li>-Bordure de 2X2 voies</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Intégration paysagère,</li> <li>-Assainissement, très haut débit, réseau gaz, poste source disposant d'une puissance électrique suffisante,</li> <li>-Animation</li> <li>-Label Bretagne Qualiparc.</li> </ul> |
| Projet de parc potentiel | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Localiser des emplacements privilégiés</li> <li>-projet spécifique sur site unique</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Emplacements non dommageable pour l'environnement et/ou le cadre de vie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Intégration paysagère,</li> <li>-Liaisons et complémentarité avec les polarités</li> </ul>   |

*Tableau d'identification des types de pôles d'activités*

**Le SCoT identifie les sites d'accueil des différents types de pôles d'activités. Il dresse également le bilan des surfaces disponibles, des surfaces à aménager à proximité des sites existants et des espaces à créer ou en réserve foncière.**

\*Les enveloppes foncières des parcs structurants de Château Gaillard à Bain-de-Bretagne et de Valonia - Launay à Guichen comprennent le foncier à vocation commerciale des pôles de bassin principaux (cf. tableau ci-dessous).

| Nom du parc                     | Commune                     | Surface totale (ha)        | Dont foncier disponible (ha) | Réserve foncière (ha)      | Type de pôle      |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Parc de Château Gaillard*       | Bain-de-Bretagne /Pléchâtel | 72.00                      | 0                            | 43                         | Parc structurant  |
| PA du Pays de Grand Fougeray    | Grand-Fougeray              | 107.00                     | 20.6                         | 0                          | Parc structurant  |
| PA du Pays de Grand Fougeray II | Grand-Fougeray              | 0.00                       | 0                            | 30                         | Parc structurant  |
| Bel-Air/Ferchaud                | Crevin                      | 53.00                      | 0                            | 0                          | Parc d'équilibre  |
| Mingé                           | Sel de Bretagne             | 1.70                       | 0                            | 0                          | Parc de proximité |
| Les Ajoncs d'or                 | Ercée-en-Lamée /Teillay     | 3.00                       | 0                            | 3                          | Parc de proximité |
| Les Salines                     | Les Saulnières              | 3.00                       | 1.3                          | 5                          | Parc de proximité |
| PA de Pancé                     | Pancé                       | 2.60                       | 0                            | 2                          | Parc de proximité |
| PA Chanteloup                   | Chanteloup                  | 0.00                       | 0                            | 2                          | Parc de proximité |
| Les Pins                        | Tresboeuf                   | 2.00                       | 2                            | 0                          | Parc de proximité |
| Le Choisel                      | Poligné                     | 10.00                      | 0                            | 0                          | Parc de proximité |
| La Lizardais                    | Grand Fougeray              | 7.00                       | 2.2                          | 0                          | Parc de proximité |
| PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine   | Sainte-Anne-sur-Vilaine     | 1.30                       | 1.3                          | 0                          | Parc de proximité |
| PA de Saint-Sulpice-des-Landes  | Saint-Sulpice-des-Landes    | 1.70                       | 1.4                          | 0                          | Parc de proximité |
| PA la Noë-Blanche               | La Noë-Blanche              | -                          | -                            | 3                          | Parc potentiel    |
| <b>TOTAL BPLC</b>               |                             | <b>264.30</b>              | <b>28.80</b>                 | <b>88.00</b>               | 352.30            |
| Valonia - Launay*               | Guichen                     | 19.4                       | 0                            | 4,5                        | Parc structurant  |
| Les Landes – La Courtinais      | Guichen                     | 47.3                       | 3                            | 24 → 19,5                  | Parc structurant  |
| Le Mafay                        | Bourg-des-Comptes           | 31                         | 0                            | 35 → 27,3                  | Parc structurant  |
| La Corbière                     | Goven                       | 15.9                       | 0                            | 7                          | Parc structurant  |
| Courbouton                      | Guipry-Messac (Lieuron)     | 35.7                       | 6.2                          | 8.8                        | Parc structurant  |
| Bellevue- Vieuxville            | Val d'Anast / Mernel        | 22.3                       | 1.9                          | 3.5                        | Parc d'équilibre  |
| Pelouaille-Fosse Rouge          | Guipry-Messac               | 22.8                       | 0                            | 0                          | Parc d'équilibre  |
| Bonabry                         | Guipry-Messac               | 9.2                        | 0                            | 0                          | Parc d'équilibre  |
| Bel Air                         | La Chapelle-Bouëxic         | -                          | -                            | 5.7                        | Parc potentiel    |
| La Massaye                      | Guichen                     | 0                          | 0                            | 6                          | Parc d'équilibre  |
| Le Plat d'Or                    | La Chapelle-Bouëxic         | 2.6                        | 0                            | 0                          | Parc de proximité |
| Les Bignons                     | Guignen                     | 12.9                       | 2.2                          | 4.7                        | Parc de proximité |
| La Courtinais                   | Guichen                     | 5.4                        | 1.9                          | 0                          | Parc de proximité |
| Le Clos de la Barre             | Messac                      | 11.3                       | 2.4                          | 0                          | Parc de proximité |
| La Touche                       | Bourg-des-Comptes           | 4.3                        | 0                            | 5                          | Parc de proximité |
| Route Pont Robert               | Lohéac                      | 0                          | 0                            | 2,5                        | Parc de proximité |
| Les Biauces                     | Lohéac                      | 2.4                        | 0                            | 0                          | Parc de proximité |
| Le Guény                        | Baulon                      | 0                          | 0                            | 3                          | Parc de proximité |
| Les Roches Blanches             | Guignen                     | -                          | -                            | 3                          | Parc potentiel    |
| Site Corméré                    | Guipry-Messac               | -                          | -                            | 80                         | Parc potentiel    |
| <b>TOTAL VHBC</b>               |                             | <b>223,1 =&gt; 242.5</b>   | <b>17.6</b>                  | <b>185.7 =&gt; 100,50</b>  | 408.80            |
| <b>TOTAL Pays</b>               |                             | <b>478,40 =&gt; 506.80</b> | <b>46.40</b>                 | <b>273.70 =&gt; 188,50</b> | 761.10            |



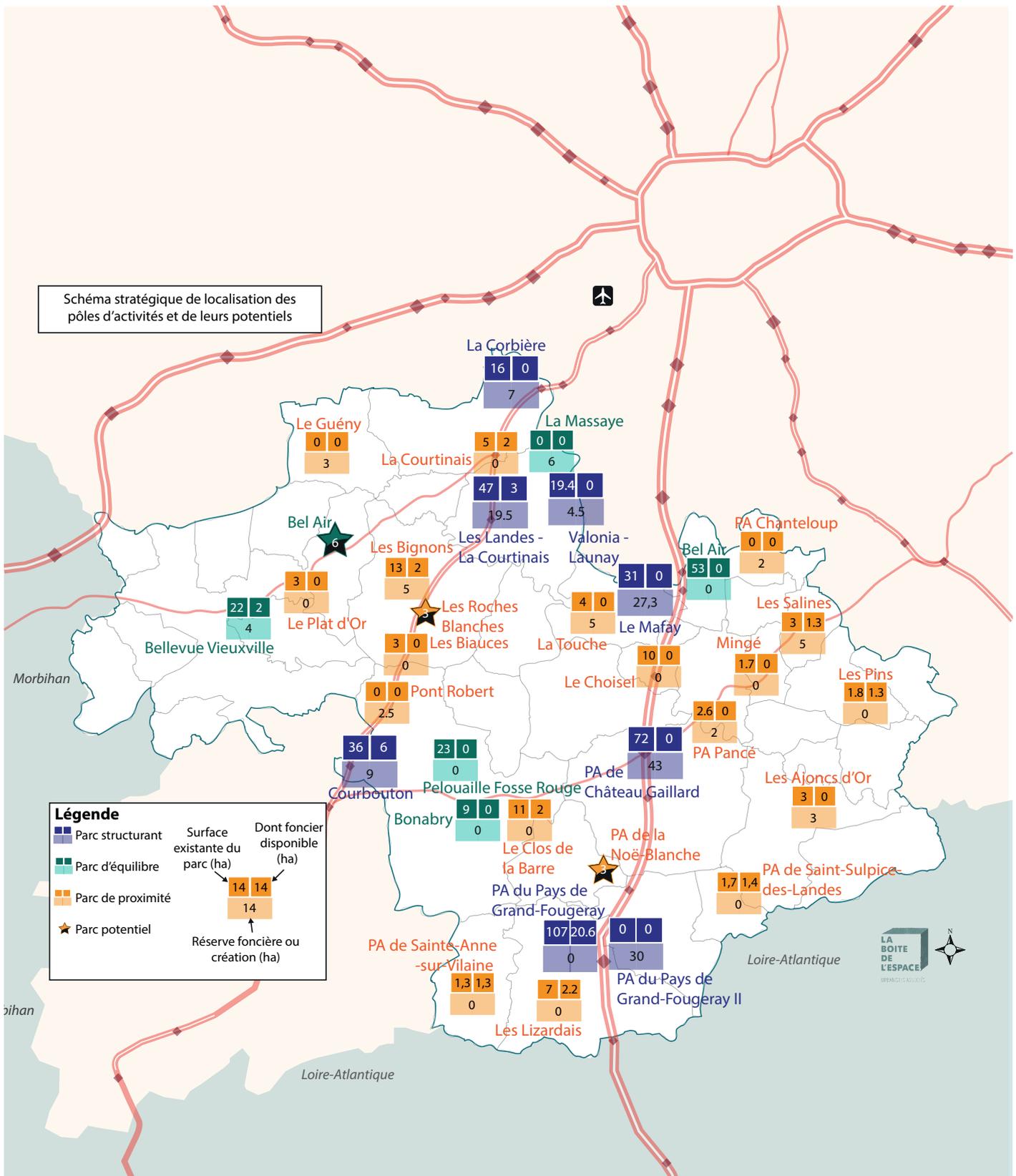


Schéma stratégique de localisation des pôles d'activités et de leurs potentiels  
Après modification du SCoT en 2022

# SCoT des Vallons de Vilaine Modification

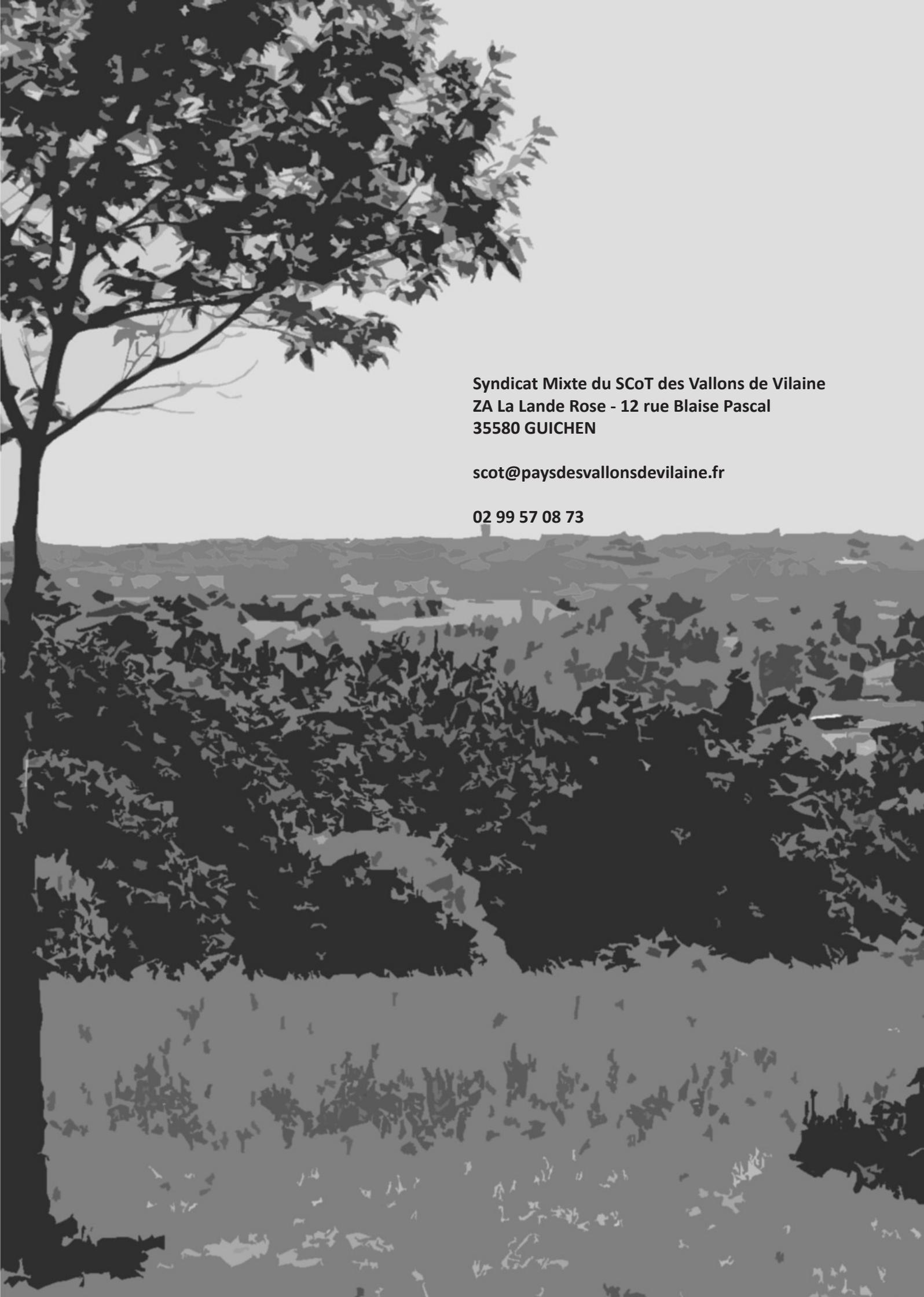


• **Guichen**

Le pôle de bassin de Guichen dispose d'un parc d'activités à vocation mixte (artisanat, commerce, industrie, services) dénommé « Valonia », d'une surface totale de 20 ha, qui accueille notamment l'hypermarché. Au regard de la vocation de pôle bassin, le SCoT anticipe le développement de Guichen en confirmant la localisation préférentielle pour le développement **commercial en tissu aggloméré et de périphérie** sur le secteur de « Valonia - Launay », en extension du parc d'activité commerciale « Valonia » à l'ouest sur le secteur « Launay » et à l'est au niveau de la « rue Denis Papin ».

Compte-tenu des enjeux en matière d'aménagement du territoire, le développement de la zone de « **Valonia - Launay** » devra s'appuyer sur une procédure d'aménagement d'ensemble intégrant un périmètre large, dépassant la seule problématique du développement commercial. La vocation mixte des parcs d'activités, la reconversion d'éventuelles friches commerciales et plus globalement la définition de nouvelles fonctionnalités urbaines, imposent aux pouvoirs publics de mener un projet d'ensemble, dans un cadre concerté. Ceci permettra, dans une cohérence de long terme, de maîtriser l'ensemble des enveloppes foncières et leurs vocations futures : artisanat, commerce, industrie, services, équipements publics, logements ...



A black and white photograph of a landscape. In the foreground, a large, leafy tree is partially visible on the left side, its branches extending across the top and middle of the frame. The background shows a wide valley with rolling hills and a river or stream winding through it. The sky is bright and clear.

**Syndicat Mixte du SCoT des Vallons de Vilaine  
ZA La Lande Rose - 12 rue Blaise Pascal  
35580 GUICHEN**

**[scot@paysdesvallonsdevilaine.fr](mailto:scot@paysdesvallonsdevilaine.fr)**

**02 99 57 08 73**