

RESSOURCES EN EAU :

La prescription n°5 du DOO peut être sujette à interprétation « le développement territorial doit être adapté aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau ». Qu'entend-t-on par « développement territorial » ? Est-ce que la reconversion d'une friche industrielle en secteur d'habitation est comprise dans ces termes ?

Le SCOT doit exiger que les PLU(I) imposent que tout projet d'aménagement avec ou sans changement de destination d'une zone évalue le besoin en eau potable et en assainissement et présente un accord écrit des services de fourniture d'eau qu'il est possible de répondre à ces besoins.

Le SCOT doit être plus prescriptif sur la récupération des eaux pluviales et sur les économies d'eau, encadrer le mode d'alimentation des piscines... sur la mise en conformité des assainissements collectifs et non collectifs. La prescription n°13 du DOO est insuffisante « la mise en conformité des dispositifs d'assainissements non collectifs non conformes sont encouragés », cela doit être obligatoire et non seulement « encouragé »

Pour les assainissements individuels et collectifs, le SCOT doit imposer des contrôles des installations comme le demande le SAGE. Le SCOT fait le constat, dans ses annexes, que la qualité de l'eau est menacée en raison des rejets industriels et agricoles et des dysfonctionnements des stations d'épuration et des systèmes d'assainissement autonomes. Or, il existe aussi des dysfonctionnements sur les assainissements collectifs. Il existe actuellement encore trop de malfaçons qui n'ont jamais été corrigées : le contrôle ne s'effectue que lors d'une transaction immobilière. En conséquence, actuellement, certaines eaux pluviales vont dans le réseau des eaux usées, les eaux usées vont dans le réseau des eaux pluviales ou directement dans les affluents de la Vilaine ou dans le plan d'eau situé à proximité comme je l'avais constaté, il y a plusieurs années, autour de l'étang de Carcraon. Situation qui a dû perdurer puisqu'il vient d'être constaté l'état écologique dégradé et des mortalités piscicoles répétées de cet étang !

Le SCOT devrait cartographier tous les cours d'eau y compris ceux qui sont souterrains (comme le Vernouzet à VITRE). Lors d'une demande de permis de construire, le pétitionnaire doit signaler si son immeuble est situé sur un affluent (ex : projet REALITES de création de 31 logements au 22 rue Bertrand d'Argentré à VITRE, immeuble traversé par le Vernouzet, les services urbanisme avaient-ils l'information ?).

Pour la prescription n°46, on ne devrait pas être sur une recommandation mais sur une obligation : les projets d'aménagement doivent étudier, dès la phase de conception, la possibilité de restaurer les cours d'eau.

Prescription n°16 du DOO : « les documents d'urbanisme pourront ...mobiliser les outils tels que les coefficients de pleine terre et/ou de biotope ». Ce n'est pas suffisant, certes, ce n'est pas le rôle du SCOT de fixer des coefficients mais le SCOT doit imposer que les PLU(I) prévoit :

- Des coefficients de biotope et de pleine terre pour permettre la perméabilité hydraulique (qui pourront donc être différents suivant les territoires).
- Définir des objectifs pour la création d'espaces de nature
- Définir des objectifs concernant les plantations d'arbres
- L'obligation de renaturer tous les cours d'eau (sauf impossibilité technique)

Le SCOT pourrait faire mention des préconisations de la BANQUE MONDIALE dans son rapport intitulé : **UNLIVABLE : HOW CITIES IN EUROPE AND CENTRAL ASIA CAN SURVIVE AND THRIVE IN A HOTTER FUTURE**. Ce rapport préconise la règle du 3 – 30 – 300 : chaque habitant

devrait pouvoir voir 3 arbres à partir de son lieu d'habitation, avoir 30 % de végétation autour de son habitation, et être à 300 m d'un espace nature.

RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE - BIODIVERSITE : trame verte et bleue – protection des milieux bocagers

Les prescriptions 48 et 49 laissent entendre qu'il faut préserver et valoriser les espaces naturels existants, seule la prescription 50 relative aux îlots de chaleur indique que les espaces naturels doivent être renforcés. Or, la loi CLIMAT ET RESILIENCE demande plus que cela, le renforcement des espaces verts ne doit pas se faire uniquement dans les îlots de chaleur mais il FAUT RESTAURER la biodiversité et RENFORCER la présence de la NATURE en ville, ce qui signifie qu'il faut augmenter les espaces verts en ville avec la renaturation des sols artificialisés pour améliorer la qualité de l'air, la qualité de vie des habitants et réduire les écarts de température.

Le SCOT devrait cartographier les îlots de chaleur, leur résorption devrait figurer dans les objectifs du PAS

La prescription n°28 du SCOT n'est pas assez prescriptive pour s'assurer de la perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune. Il pourrait orienter les PLU(I) vers l'obligation d'aménager des passages de 8 cms au ras du sol en limite de propriété avec préconisation d'utiliser des clôtures végétales (d'essences locales vivantes) pour les zones urbaines. Par contre, en zones rurales, il convient d'imposer que les clôtures soient posées sur un léger monticule de terre pour éviter le ruissellement.

Le SCOT demande aux opérations d'aménagement des zones d'activité d'intégrer des critères de **QUALITE PAYSAGERE** chapitre 7.3.1 du DOO et dans le chapitre 4.3.1. de renforcer le rôle de l'AGRICULTURE dans la gestion durable du territoire et à l'adaptation au changement climatique.

Les prescriptions 38 et 41 doivent être plus prescriptives : Il convient de répertorier toutes les haies et tous les arbres isolés en précisant la nature des plantations et leurs qualités, les PLU(I) doivent définir avec précision les secteurs bocagers et utiliser tous leurs outils en leur possession pour accompagner la plantation de bocage.

Le DOO devrait prescrire des ceintures thermiques :

- a) Plantation de talus herbagers dans toutes les exploitations près des prairies. Les animaux doivent pouvoir se mettre à l'ombre en cas de fortes chaleurs comme l'été dernier. Lors d'une demande d'un permis de construire, l'agriculteur devra justifier des plantations sur son exploitation.
- b) Imposer des bandes végétalisées autour de toute construction d'activité économique et agricole : ce qui permettrait d'avoir des bâtiments qui s'intègrent mieux dans le paysage et protégerait de la chaleur les êtres vivants dans ces bâtiments (employés et animaux). Pour la zone rurale, il faudrait rendre obligatoire la création de talus végétalisés (avec des essences locales et variées) autour des bâtiments. Ces talus protégeraient du froid, de la chaleur, des nuisances sonores, limiteraient le risque d'inondation, la végétation améliorerait la qualité de l'air...

Le SCOT devrait imposer que les PLU(I) répertorie tous les bâtiments d'activité économique et agricole et leur occupation et impose des conditions à l'imperméabilisation de nouvelles surfaces.

La SAFER a alerté sur le détournement d'usage des bâtiments et terres agricoles. La possibilité d'utiliser les friches agricoles à d'autres usages, prévue au SCOT risque de renforcer ce détournement de fonctions.

Par ailleurs, plus d'un tiers de la consommation du foncier en France correspond à la construction des bâtiments agricoles. Le SCOT n'est pas du tout prescriptif à ce sujet.

Lors d'une demande de permis de construire, le pétitionnaire devrait lister l'ensemble de ses bâtiments (grandeur et utilisation, photos), y compris les bâtiments en mauvais état et également la surface imperméabilisée de son exploitation et son usage. Le monde agricole évolue et a besoin de bâtiments d'une plus grande importance qu'il convient d'accorder sous réserve qu'il n'existe pas sur l'exploitation de bâtiments en friche ou inutilisés. Les bâtiments devraient être construits, en priorité, sur des emplacements déjà imperméabilisés. Nous voyons trop de bâtiments agricoles en friche, souvent bourrés d'amiante (plaques et toitures en fibro-ciment).

La préconisation 108 relative au développement de la méthanisation sans restriction devrait être supprimée ou conditionnée en raison des différents risques qui découlent de cette pratique :

1° - Détournement de terres agricoles fertiles de l'alimentation humaine ou animale vers la production exclusive de cultures énergétiques. Cet été 2026, très chaud et très sec, a entraîné une baisse importante des récoltes mais étant donné le montant important d'investissement d'un méthaniseur, il faut continuer à l'alimenter et les contrats passés avec d'autres agriculteurs doivent être respectés. En conséquence, l'alimentation du méthaniseur passe avant l'alimentation du bétail et de la population.

2° - Risques industriels et technologiques :

- Incendie et explosion : Liés à la production et au stockage du biogaz (composé de méthane et de gaz carbonique), inflammable.
- Intoxication et anoxie : Présence d'hydrogène sulfuré (H_2S) hautement toxique en milieu confiné et risque d'asphyxie par le biogaz qui déplace l'oxygène.
- Débordements et fuites : Rupture de digue ou de cuve de stockage du digestat ou des intrants, entraînant des déversements accidentels.

3° - Risques environnementaux et sanitaires :

- Pollution des eaux et des sols : Risque d'infiltration ou de rejet de digestats riches en nitrates, en ammoniac ou en micropolluants dans les réseaux hydrographiques.
- Nuisances olfactives et sonores : Émanations d'odeurs désagréables et bruit de fonctionnement des équipements (moteurs, compresseurs).
- Impact sur la biodiversité : Perturbation des habitats et mortalité animale liée au transport accru des intrants et à la récolte des cultures dédiées

Depuis 2021, le PCAET de VITRE COMMUNAUTE encourage la méthanisation. Le PCAET de LA ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE accompagne la méthanisation vertueuse pour en faire un levier vers l'agroécologie...

RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET MORPHOLOGIE URBAINE : **Le SCOT doit imposer des règles prescriptives dans les PLU(I) concernant :**

- a) La végétalisation urbaine : obligation d'instituer une planification des stratégies de végétalisation à long terme
- b) La création de zonages limitant la densification dense de manière à créer des couloirs de ventilation. L'urbanisme doit protéger les couloirs de vent en limitant la hauteur, l'orientation et la densité des bâtiments
- c) La modification de l'architecture des immeubles et notamment des façades : façades en retrait permettant une circulation d'air, autoriser les toitures végétales, ou de couleurs claires, avec de larges débords...
- d) Prioriser l'OMBRAJE dans les documents d'urbanisme

Voir rapport de la BANQUE MONDIALE citée précédemment

QUALITE DE L'AIR : Le PAS du SCOT devrait articuler urbanisme et santé publique, proposer des prescriptions pour améliorer la qualité de l'air et de l'eau.

SOBRIETE FONCIERE : p 74 et 75 du DOO, pourquoi l'enveloppe de consommation foncière indiquée est celle de 2026 à 2031 ? Le calcul se fait depuis 2021. Il a été consommé 160 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Fonciers entre 2021 et 2024 dépassant les 153 ha projetés sur la période 2021-2026. Il convient de prendre en compte ces surfaces déjà consommées.

Le SCOT définit des taux de croissance démographique sur le pays de VITRE. Il y est noté que le pays de VITRE va bénéficier de l'attractivité de la région Bretagne mais cette dernière bénéficie essentiellement à la métropole rennaise et aux villes proches de cette métropole. On constate dès maintenant que la démographie progresse plus vite à CHATEAUBOURG qu'à VITRE. Il n'est pas prévu la mise en place d'un dispositif d'actualisation basé sur un observatoire annuel en coordination avec les PLH. A noter que les PLH se sont montrés beaucoup trop optimistes

Selon l'INSEE, Le nombre de personnes âgées de + de 85 ans va doubler entre 2021 et 2050. Le solde naturel serait négatif, l'accroissement reposerait sur un solde migratoire positif. La population de VITRE vieillit (du fait de la construction importante de copropriété avec ascenseur) et VITRE a un nombre important de familles monoparentales. Ces éléments entraînent une baisse des naissances.

A VITRE, en 2021, 27 % de la population a plus de 60 ans dont près de la moitié a plus de 75 ans. Cette tendance s'est accélérée sur les dernières années. 70 % des logements sont occupés par 1 ou 2 personnes. En 2021, nous avons à VITRE 966 logements dont 5539 maisons dont 55 % avec 5 pièces et plus, soit 3046 logements. Il faut s'attendre à ce que ces grands logements soient réhabilités et transformés en un plus grand nombre de petits logements. En supposant que seulement la moitié de ces logements soit divisé en 2 logements à VITRE, cela donnerait $3046/2 = 1528 \times 2 = 3046$ logements. Le tableau p 62 pour la période de 2026 à 2046 prévoit la production de 2800 logements en prévoyant une croissance démographique

Ces logements de personnes âgées sont situés souvent dans le centre ville et dans les 1ers lotissements qui ont été réalisés à proximité, donc situation idéale, certains de ces logements ont également un grand terrain qui donnera lieu à la construction de collectifs, donc, même si nous n'avons pas la moitié des maisons qui seront divisées, nous en aurons certaines qui donnerait lieu à la création de plusieurs logements...

Ce que nous connaissons sur VITRE est transposable ailleurs et cela n'est pas suffisamment pris en compte puisqu'il est question de production de logements et de consommation de terres, comme si cela était indispensable. Il n'y a pas de réflexion approfondie sur «comment faire autrement ?».

Le PLH3 de VITRE COMMUNAUTE dresse le bilan du PLH2 et indique que la ville de VITRE a dépassé de 148 % son objectif de production qui était de 151 logements/an, il en a été construit 223/an. Si on tient compte que la croissance démographique à VITRE a été inférieure de 34 % inférieure aux prévisions du PLH2, cela signifie que la Ville de VITRE a dépassé le besoin en logements sur la période du PLH 2 de : $148 \% \times 134 = 198 \%$, c'est presque le double de logements par rapport aux besoins évalués pour la période 2016-2022. Les autres communes n'ont pas atteint leurs objectifs en logement, ce qui augmente les déséquilibres entre les communes.

Si les PLH dressent le bilan des PLH précédents, il est regrettable que le SCOT ne fasse pas la même chose c'est à dire dresser le bilan du SCOT précédent. Il serait également souhaitable que le SCOT fixe les modalités de suivi annuel de consommation ENAF accessible à tout citoyen.

Le SCOT devrait imposer que les PLU(I) gèrent tout projet de construction de collectifs d'habitation dans une commune dès lors que les objectifs fixés dans les PLH ont été dépassés ce qui implique la modification de la prescription 152 qui se limite à mentionner que « le potentiel d'accueil des zones ouvertes à l'urbanisation doit être phasée et ne doit pas dépasser les objectifs de production de logements pour environ 5 ans ». Il convient également de comptabiliser tous les terrains qui sont situés dans les ZAC qui ne sont pas vendus (mais qui seraient déjà comptabilisés dans les terrains consommés) car ils restent disponibles à la création de logements. Il convient également de geler tout projet de construction d'immeubles d'habitation dès lors que les objectifs des PLH sont dépassés dans les opérations en renouvellement urbain qui doivent, dans ce cas, devenir « des poumons de la Ville ». En effet, si les objectifs de production de logements sont dépassés, cela veut dire que la Ville est trop bétonnée, il faut compenser. Il conviendra, dans ces opérations, de prévoir des espaces verts et des bâtiments répondant à des besoins des habitants : salle de sports, maison des associations, crèches....

LOGEMENT ET MIXITE SOCIALE :

Le projet SCOT est trop laxiste et n'impose pas un seuil minimum de logements sociaux, objectifs qui devraient être territorialisés.

Pour répondre aux parcours de vie des habitants, il faudrait privilégier l'offre de logements en ACQUISITION A PRIX ABORDABLE, en Centre Ville, aux jeunes couples pour éviter les déplacements vers écoles, crèches, favoriser les naissances, éviter d'avoir des villes occupées uniquement par des personnes âgées et du locatif social. Il convient donc de définir un seuil minimum de logements accessibles aux bail réel solidaire ou/et aux prêts aidés accession social (PAS, PLSA, ...)

DENSITES ACCEPTABLES POUR LES HABITANTS : Les prescriptions 157 et 158 du SCOT demandent aux documents d'urbanisme de prévoir une densité minimum. Il convient également d'imposer que les PLU(I) prévoient une DENSITE MAXIMUM (pour ne pas reproduire l'erreur faite par nos élus concernant la rue des Artisans à VITRE).

P 86 du DOO le SCOT autorise des immeubles de 7 niveaux à VITRE alors que cela a été rejeté massivement par les habitants lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 août au 13 septembre 2024 de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Dans son rapport du 17 octobre 2024, le Commissaire Enquêteur a émis des avis négatifs. Les élus ont abandonné le projet. VITRE reste une Ville rurale, la hauteur à ne pas dépasser devrait être de R+3+combles en retrait. Par ailleurs, pour lutter contre le réchauffement climatique il faut limiter la hauteur des immeubles pour permettre la circulation d'air.

Le SCOT devrait imposer aux documents d'urbanisme que toute nouvelle demande d'aménagement d'une zone soit un secteur de performance énergétique renforcée avec des objectifs dépassant la simple réglementation (éco-quartier...)

DEVELOPPEMENT COMMERCIAL :

Toute implantation périphérique de nouvelles zones d'activités commerciales, activités tertiaires et services à la personne, devrait être interdite de manière à ne pas consommer du foncier et assurer la vitalité des centres villes. Tout agrandissement au sol des surfaces commerciales situés déjà en périphérie devrait être interdit, seuls pourraient être autorisés les agrandissements en hauteur. Pour le cas où les possibilités de créer des locaux commerciaux ou professionnels ne répond pas aux besoins de la population, il pourrait être autorisé, en périphérie, la création de zones d'immeubles mixtes : commerces, activités tertiaires en rez-de-chaussée – habitation à l'étage avec mutualisation des emplacements de stationnement.

RISQUES NATURELS :

Les prescriptions 81 à 86 demandent aux documents d'urbanisme de limiter la constructibilité dans les zones à risque (inondations, mouvements de terrain...). Il conviendrait d'interdire la constructibilité.

MOBILITES :

L'ouverture à l'urbanisation n'est pas conditionnée à l'existence d'une offre de mobilité suffisante. Il devrait être imposé à chaque projet d'aménagement, y compris en centre-ville, notamment pour la transformation de friches industrielles en habitation, la justification :

- D'une voirie suffisante pour desservir la zone qui sera aménagée. La voirie doit permettre une circulation fluide. Si la fluidité n'est pas existante, le projet d'aménagement doit justifier être en mesure d'apporter une amélioration, à défaut la construction de logements sera interdite.
- D'une offre d'une mobilité alternative à la voiture individuelle notamment, le projet d'aménagement doit prévoir la liaison piétonne et cyclable vers les écoles, la gare, les commerces ...
- Par ailleurs, les besoins en création en aires de covoiturage n'ont pas été évalués et ne sont pas localisés. Il n'est pas fixé d'objectif pour « le remplissage moyen de personnes par voiture ».

ENSEIGNEMENT SUPERIEUR :

Prescription 198 : Peut-on espérer avoir un enseignement supérieur à VITRE ? Etant donné la baisse démographique, la baisse des moyens financiers des universités et écoles supérieures publiques, il est peut-être illusoire d'espérer d'avoir un campus annexe à VITRE. En ce qui concerne les écoles privées qui recherchent des opérations lucratives, l'AFTEC vient de renoncer à s'installer à VITRE après les courtes expériences de « The Land » et de l'IES.

CONCLUSION : Les intercommunalités devront utiliser les leviers prescriptifs du SCOT pour modifier structurellement l'aménagement dans leurs bassins de vie pour faire face aux changements climatiques. Le SCOT devrait encadrer la densification qualitative. Selon la loi CLIMAT ET RESILIENCE, reconstruire la ville sur elle-même n'est autorisé qu'à la condition expresse d'injecter massivement de la nature et de l'ombre au cœur du tissu existant. Or, dans l'ensemble ce projet SCOT n'est pas assez prescriptif et ne permettra pas de faire face aux changements climatiques.