

# **Rapport**

## **suite à l'enquête publique**

### **relative au projet de modification du**

### **Schéma de Cohérence Territoriale**

### **(SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine**

Du jeudi 05 janvier au mercredi 08 février 2023

Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU

Commissaire enquêteur



## SOMMAIRE

---

SOMMAIRE.....	3
I. Présentation du dossier.....	5
I.1. Objet de l'enquête.....	5
I.2– Références réglementaires.....	6
I-3 Composition du dossier d'enquête.....	6
II. Le dossier soumis à enquête.....	7
III. Organisation et déroulement de l'enquête.....	10
III-1. Désignation du commissaire enquêteur, arrêté d'ouverture d'enquête.....	10
III-2. Rencontre avec le porteur de projet.....	10
III-3. Organisation de l'enquête.....	10
III-4. Information du public.....	10
III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse.....	10
III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site.....	11
III-4-3 Autres modalités.....	11
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	11
III-5.1. Les conditions d'accueil du public.....	11
III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.....	11
III-5-3. Déroulement des permanences.....	11
III-5.4. Visite du site.....	12
III-5.5. Formalités de fin d'enquête.....	12
IV. Expressions du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire.....	13
IV-1. Observations du public.....	13
IV-2. Questions du commissaire enquêteur.....	15
IV-3. Réponse du pétitionnaire.....	15

Le dossier présenté à l'enquête est le projet de modification du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallons de Vilaine. Cette enquête a été prescrite par arrêté du 13 décembre 2022 du Président du Syndicat mixte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine, suite à la décision du Tribunal administratif de Rennes du 10 octobre 2022, me désignant comme commissaire enquêteur pour cette enquête.

# I. Présentation du dossier

## I.1. Objet de l'enquête



La présente enquête publique porte sur le projet de modification du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, qui regroupe 38 communes et 77000 habitants sur deux Communautés de Communes, Vallons de Haute Bretagne Communautés avec 44574 habitants et Bretagne Porte e Loire Communauté avec 32649 habitants.

Le SCoT encadre la planification locale et est un document de planification territoriale stratégique permettant de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement, de paysage, mais également d'emploi, de commerce et de services.

Le SCoT actuel a été approuvé le 21 février 2019 suite à une révision du fait de l'inclusion de nouvelles communes dans le périmètre. Le PADD avait été élaboré en parallèle avec le PCAET.

La modification présentée à l'enquête comprend un ajustement de la stratégie de développement économique, pour redéfinir le tableau des surfaces pour le développement économique inclus dans le DOO et inclure la zone de Valonia/Launay dans le DAAC.

## I.2– Références réglementaires

La modification du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine a été prescrite par la délibération du Comité syndical du 2 mars 2022. L'enquête fait suite à l'arrêté n°2022-A-001 de Monsieur le Président du Pays des Vallons de Vilaine, en date du 13 décembre 2022, portant sur l'organisation de l'enquête publique.

Cet arrêté fait référence au code général des collectivités territoriales, au code de l'urbanisme et notamment ses articles L143-22 et R143-2, au code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27.

## I-3 Composition du dossier d'enquête

Le dossier est composé en plus de l'arrêté du Président du Pays des Vallons de Vilaine portant sur l'organisation de l'enquête publique :

- Le dossier de demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale avec :
  - Le cadre juridique
  - La description des caractéristiques principales du document
  - La description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du document
  - La description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document
  - Le bilan de l'auto-évaluation par thématique
- La décision de la MRAe de Bretagne après examen au cas par cas dispensant le projet d'étude environnementale
- Le dossier d'arrêt de la modification, en date du 28 septembre 2022 avec :
  - Les renseignements généraux
  - Les objectifs de la procédure de modification du SCoT
  - La description des caractéristiques principales du document
  - La description de la modification du SCoT.

A noter que le dossier présent sur le registre dématérialisé comprenait les mêmes documents.

## II. Le dossier soumis à enquête

---

Le SCOT actuel a été approuvé le 21 février 2019. Son PADD approuvé en 2017 s'articule en 3 chapitres et 14 thématiques

1. Un territoire accueillant :
  - a. Accueillir de nouveaux habitants
  - b. Permettre un parcours résidentiel
  - c. Economiser et optimiser l'espace
  - d. Valoriser les paysages des vallons de Vilaine
  - e. Préserver la qualité de l'environnement
2. Un territoire autonome
  - a. Renforcer la viabilité économique
  - b. Préserver une activité agricole diversifiée
  - c. Répondre aux besoins en équipements et services
  - d. Structurer l'offre commerciale
  - e. Conserver les ressources du territoire
  - f. Mettre en œuvre la transition énergétique
3. Un territoire connecté
  - a. Améliorer l'accessibilité du territoire
  - b. Développer des mobilités alternatives
  - c. Renforcer la connexion du territoire.

La modification présentée à l'enquête porte sur un ajustement des surfaces pour le développement économique inclus dans le DOO. Cela fait suite à 2 saisines de conseils municipaux :

- Le conseil municipal de Guichen du 22 octobre 2019 demande la possibilité de développer la zone commerciale de Valonia, au nord du bourg
- Le conseil municipal de Lohéac du 3 novembre 2021 demande le développement d'une nouvelle zone économique.

La modification proposée crée donc un parc supplémentaire sur Lohéac, intègre celui de Valonia à Guichen et en contrepartie retire le parc de al Corutinais à Guichen et ceux de La Mafay à Bourg des Comptes et de Corméré.

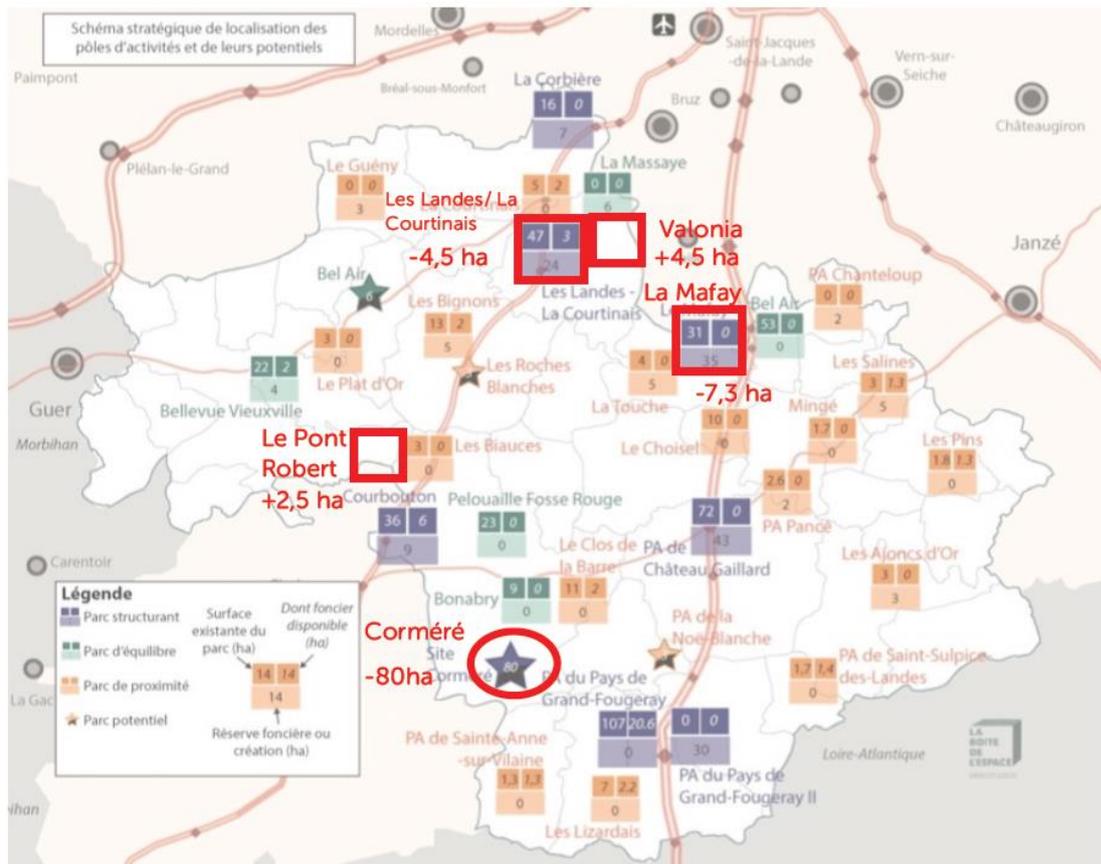
Le tableau des surfaces modifié est donc le suivant :

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

Au final il s'agit de rajouter 2.5 ha en parc de proximité, de retirer 7.7 ha de parcs structurant et 80 ha de parc potentiel.

Les sites concernés sont reportés sur la carte suivante.



Concernant Guichen, initialement le choix de développement privilégiait le secteur de la Courtinais en bord d'un axe majeur. Avec la modification le choix de développement commercial du secteur Valonia favorise un développement au contact du bourg pour mieux s'accorder avec les déplacements quotidiens et permettre les mobilités douces. Le secteur concerné a un potentiel de 4.5 ha. Le secteur de Valonia, situé au nord est de la commune, comprend actuellement une zone d'activité artisanales d'une vingtaine d'entreprise et commerce sur 10 ha et un secteur commercial de 6,1 ha.

Concernant Lohéac, la commune est depuis longtemps tournée vers le sport automobile. Au niveau économique, il y a un besoin d'accueil d'entreprises de ce secteur d'activité. Le parc actuellement identifié Les Biauces est saturé. Le site envisagé est localisé en périphérie du bourg à l'ouest. C'est un secteur de 2.5 ha actuellement en terre agricole. La cohabitation entre les activités et le secteur résidentiel proche nécessitera un traitement spécifique des nuisances sonores.

Le secteur prévu en réduction sur la commune de Bourg des Comptes est situé à 4 km du bourg. Il est situé dans une cuvette avec des mares et des zones humides inscrites au PLU. La diminution de la surface du secteur de développement économique sera de nature à protéger ces réserves de biodiversité qui n'avaient pas été identifiées comme telles à l'échelle du SCoT.

Concernant Corméré, le Tribunal administratif de Rennes avait demandé l'annulation partielle du SCoT des Vallons de Vilaine, le 20 octobre 2020 en lien avec le parc potentiel de 80 ha sur cette commune (soit 30 % des zones dédiées aux parcs d'activités sur le territoire). Afin de mettre en conformité le SCoT avec cette décision, la modification présentée à l'enquête supprime du DOO ces 80 ha sur la commune de Corméré.

A noter que Vallons de Haute Bretagne communauté a émis un avis favorable.

## III. Organisation et déroulement de l'enquête

---

### III-1. Désignation du commissaire enquêteur, arrêté d'ouverture d'enquête

M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 10 octobre 2022 N° E2200155/35 m'a désigné comme commissaire enquêteur pour cette enquête, après concertation par courrier électronique.

Par arrêté du 13 décembre 2022, M. Le Président du Syndicat mixte du Pays des Vallons de Vilaine a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du SCoT.

### III-2. Rencontre avec le porteur de projet

Le 16 novembre 2022 j'ai rencontré M. Allard, Directeur du Syndicat Mixte en charge du dossier. Il m'a expliqué l'historique du projet et les motivations de la demande de modification. Nous avons également échangé sur l'organisation de l'enquête.

### III-3. Organisation de l'enquête

J'ai visé et signé les registres et les dossiers.

Après concertation avec M. Allard, nous avons arrêté un calendrier des permanences. Les permanences prévues par l'article 4 de l'arrêté susvisé ont été assurés comme suit :

A la Mairie de Bain-de-Bretagne :

- le 03/02/2023, de 14h00 à 17h00

A la Mairie de Guichen :

- le 05/01/2023, de 9h00 à 12h00
- le 08/02/2023, de 9h00 à 12h00

A la Mairie de Guipry-Messac :

- le 20/01/2023, de 14h00 à 17h00

Par ailleurs, un registre et un dossier était disponible au siège du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine. Un registre dématérialisé était également disponible <https://www.registre-dematerialise.fr/4351>.

A la fin de l'enquête, j'ai clos les registres d'enquête.

### III-4. Information du public

#### III-4.1. Les informations réglementaires dans la presse

L'avis d'enquête a été publié, conformément à l'article 8 de l'arrêté d'ouverture dans Ouest-France, le 16 décembre 2022 (1<sup>er</sup> avis) et le 6 janvier 2023 (2<sup>eme</sup> avis) et dans le Journal de Vitry, le 16 décembre 2022 (1<sup>er</sup> avis) et le 6 janvier 2023 (2<sup>eme</sup> avis).

### III-4.2. L'affichage réglementaire en mairie et sur site

L'affichage a été réalisé 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête dans les 38 mairies du Pays des Vallons de Vilaine, au siège des 2 EPCI et au siège du Syndicat Mixte.

### III-4-3 Autres modalités

L'information a été passée sur le site internet du syndicat mixte, ainsi que dans els publications communales.

## III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

### III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers d'enquête ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, dans les mairies concernées et au siège du Syndicat mixte. Le dossier était également disponible sur le site du registre dématérialisé. Les permanences ont eu lieu dans des salles accessibles.

Quatre registres papier, une adresse postale et un registre dématérialisé étaient à la disposition du public pour faire part de ses observations.

### III-5.2. Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur

Tous les moyens ont été mis à ma disposition pour que les permanences se passent dans de bonnes conditions.

### III-5-3. Déroulement des permanences

Le public s'est globalement peu déplacé sur les permanences, mais toutes les personnes qui désiraient être entendues ont pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête :

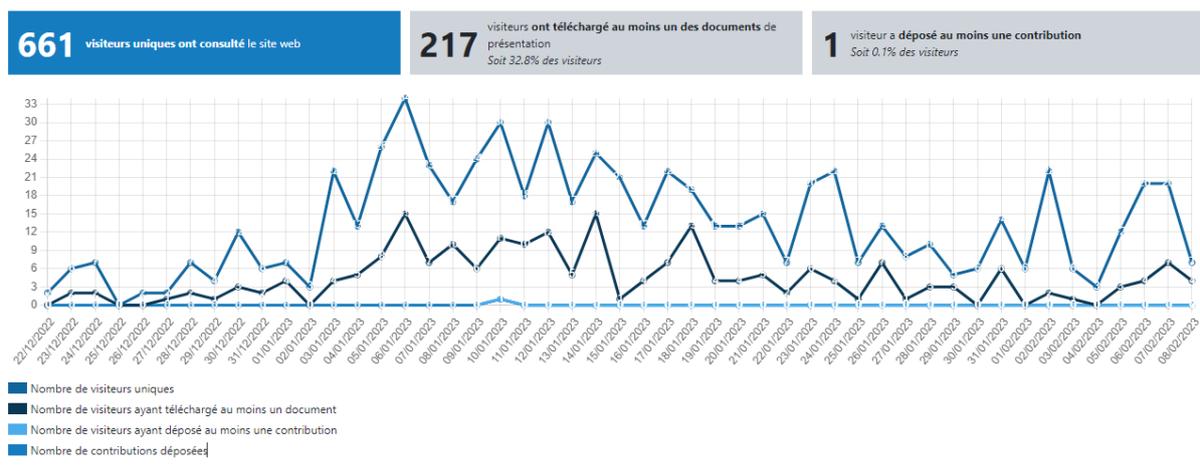
A la Mairie de Bain-de-Bretagne : pas de visite

A la Mairie de Guichen : 1 visite à la première permanence et 1 à la dernière (3 personnes)

A la Mairie de Guipry-Messac : pas de visite

A noter également la fréquentation du site du registre dématérialisé.

Fréquentation



Téléchargements

385	Nom du document	Nombre de téléchargement
téléchargements réalisés	Arrêté d'enquête publique	99
	Avis d'enquête publique	114
	00. Page de garde et composition du dossier d'enquête	33
	01a. Dossier de demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale	35
	01b. Décision de la MRAE n° 2022-010046 - 27 septembre 2022	21

**Le saviez-vous ?**  
Retrouvez l'ensemble des statistiques de téléchargement dans l'onglet "Export" de votre menu

### III-5.4. Visite du site

Je les suis rendu sur les sites de Guichen (La Courtinais et Valonia) ainsi que sur le site de Lohéac pour visualiser les surfaces concernées.

### III-5.5. Formalités de fin d'enquête

En fin d'enquête j'ai clos les registre papier.

Le 13 février 2023, j'ai remis le Procès-verbal de fin d'enquête à M. Allard, directeur du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine. Il y a répondu par un courrier électronique signé du Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine en date du 16 février 2023.

## IV. Expressions du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire

---

### IV-I. Observations du public

Un total de 4 personnes est passé durant mes permanences et 8 observations ont été déposées dans les différents registres.

Les observations sont les suivantes : **(O = observation, C = courrier, GUI = Guichen Mairie, PVV = Pays Vallons Vilaine, RD = registre dématérialisé)**

GUI O1 05/01/2023 Mme CARO, La courtainais à Guichen demande quel sera le devenir de sa parcelle 99 (qui supporte sa maison d'habitation) après la modification. La parcelle est située à 1 km du bourg et est accessible par des voies douces. Elle souhaite qu'elle redevienne constructible comme cela l'était quand elle l'a achetée.

GUI O2 17/01/2023 M ou Mme Dominique JAUNATRE-LEBLANC remarque que cette enquête publique n'est pas divulguée, voire tenue secrète. A Bourg des Comptes, un petit texte sans aucune explication avec un titre dans une topographie illisible (document joint) ne fera pas venir les personnes concernées. Il ou elle pense que c'est une façon de ne pas avoir de participation et que la concertation fait défaut dans les projets de la communauté de communes. Il/elle demande qui sait ce que veut dire SCOT ? sans doute personne alors que cela concerne tout le monde car il s'agit de limiter la consommation foncière, de préserver les paysages et l'environnement car il faut réduire l'artificialisation des sols. Il /elle rappelle qu'à Bourg des Comptes une extension de la ZA du Mafay est encore projetée et qu'elle doit artificialiser de nombreux hectares de terres agricoles pour créer des sites industriels. Ce projet remonte à plus de 20 ans. Il est donc obsolète. Il/elle demande pourquoi créer une nouvelle zone d'activité alors que partout il y a des zones à compléter et des terrains encore disponibles ? A Crévin, Bain de Bretagne, Guichen, L'Hermitière, Chartre de Bretagne, les friches industrielles représentent des dizaines d'hectares à réinvestir. Il/elle demande de dire stop à ce projet hors du temps, qui met en péril 22 espèces patrimoniales protégées. Il/ elle demande de ne pas reproduire l'erreur fatale du lotissement de la Pierre Blanche où les espèces rares de chauve-souris ont gardé le gîte mais n'ont plus le « couvert ». Il / elle demande d'arrêter de mentir en faisant croire que ces projets sont vertueux ou verts alors qu'ils ne sont que les mauvais restes du monde d'avant. Il/elle demande de ne pas parler de zones d'aménagement concertées alors que la population riveraine refuse le projet : on lui impose le projet avec pour seul argument « participez sinon vous aurez pire ». Il/elle n'en veut pas de cette artificialisation des sols. Donc il/elle estime que si le SCoT doit être modifié il faut faire appliquer ce qui est préconisé plutôt que de le laisser comme un texte vide, juste pour se donner bonne conscience. Il/elle demande de stopper le projet de la ZAC du Mafay et indique que la perte de 60 d% de la biodiversité est la vraie question. Il/elle cite les propos d'Aurélien Barreau lors des rencontres du MEDEF en 2022.

GUI O3 08/02/2023 Mme Evelyne LEFEUVRE (Maire de Guignen), M. Loïc LERAY, M. Joël GARCIA (élus Guignen) (voir également GUI C2) indiquent que la modification du SCoT les interroge sur l'impact environnemental liée à la proximité de Valonia d'une zone humide. Ils s'interrogent sur l'équilibre déjà fragile de la répartition des zones de chalandise. Les déplacements des habitants pour réaliser leur courses et besoins hebdomadaires vont accentuer l'impact de la circulation sur toutes les communes environnantes mais également sur la circulation dans Guichen.

GUI O4 08/02/2023 Mme Evelyne LEFEUVRE (Maire de Guignen) demande pourquoi tout concentrer sur le pôle de bassin en termes de déplacement : cela va à l'encontre de la démarche environnementale.

GUI C1 08/02/2023 M. Dominique DELAMARRE maire de Guichen indique que le projet de modification du DAAC confirme « 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 » ». Toutefois, sa représentation cartographique par une pastille positionnée uniquement sur la partie ouest de Valonia ne reflète pas suffisamment le périmètre étendu du secteur « Valonia-Launay ». Cette imprécision est susceptible de générer des risques d'interprétation et de créer de la fragilité juridique à la fois pour la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT et la mise en œuvre d'opérations d'aménagement. Monsieur le Maire demande que l'identification cartographique soit davantage clarifiée pour lever tout doute et limiter les risques juridiques.

GUI C2 08/02/2023 Mme Evelyne LEFEUVRE (Maire de Guignen), M. Loïc LERAY, M. Joël GARCIA (élus Guignen) (voir également GUI O3 et O4) indiquent que les points concernant la suppression de la réserve foncière de Guipry Messac, la réduction de surface sur la commune de Bourg des Comptes et la création d'une nouvelle zone d'activité sur Lohéac n'appellent pas d'observations particulières de leurs part. En revanche, la relocalisation d'une partie des surfaces de développement économique de la commune de Guichen vers le site de Valonia appelle des remarques. S'ils ne voient pas de raison de s'opposer à cette relocalisation ils s'interrogent sur la révision générale du PLU n°2 de la commune de Guichen, qui se tient en parallèle et ne prévoit pas la suppression de l'activité commerciale sur la zone de la Courtinis Nord alors que c'est l'objet de la modification du SCoT. Ils s'interrogent d'autant plus que la révision prochaine du SCoT pourrait restaurer la zone commerciale de la Courtinis Nord. La commune de Guignen comme d'autres communes possèdent des fonciers aménageables dès maintenant dédiés aux zones d'activités via la communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne. Il leur est difficilement compréhensible que des autorisations d'extension de manière importante ne soient données qu'à la commune de Guichen. Ils ont pris connaissance de l'avis de la MRAe mais souhaite faire part de remarques : l'avis dans sa page 3 indique « considérant que le transfert d'un secteur de développement commercial structurant d'un espace hors agglomération (La Courtinis) vers la périphérie nord du bourg de Guichen (Valonia) est de nature à accroître les nuisances sonores et dégrader la sécurité au sein de l'espace aggloméré périphérique pour y accéder depuis les autres communes ». Il serait préférable à leur sens d'interdire à minima toute augmentation de surface alimentaire déjà suffisante sur Valonia et de favoriser l'implantation sur les communes limitrophes pour limiter l'accroissement de nuisances dues aux déplacements extra urbains via une infrastructure routière contrainte et dépourvue de transports en commun. Cela réduirait l'impact carbone, une des priorités du PCAET. Le passage « sans toutefois que ces incidences soient notables, compte tenu du contexte urbain et de la réduction des déplacements pour la population du bourg pouvant de la sorte favoriser les modes actifs » appelle également des remarques. Les 5 à 6000 habitants du bourg et leurs modes actifs en justifient pas, selon les élus, l'extension de la zone de Valonia et ne limitent pas les nuisances liées aux déplacements de 30000 à 35000 extra -urbains. C'est pourquoi l'avis de la MRAe sur l'incidence des déplacements extra-urbains leur paraît très largement minimisés. C'est pourquoi ils demandent que la question des transports en communs soit imposée, que l'interdiction d'extension de surface alimentaire soit notifiée, qu'une étude sonore et environnementale soit imposée.

RD O1 10/01/2023 M. Lucas DUBREIL indique qu'il est difficile de comprendre pourquoi le développement économique paraît toujours plus facile à Guichen que dans les autres communes avec des zones qui ne sont pas remplies et de nouvelles qui se construisent. De plus pourquoi la réduction du projet initial de ZAC au Mafay profiterait-il à une autre commune alors que Bourg-des-Comptes pourrait en bénéficier sur une autre zone. Il trouve amusant si ce n'est désolant de voir toujours les 3 mêmes communes, Guichen, Guipry-Messac et Val-d'Anast prendre la lumière et l'argent aux passages. Alors que le but de la Com-Com est au contraire d'accompagner un développement global surtout dans le contexte actuel de réduction des déplacements.

PVV C1 02/02/2023 M. Thierry BEAUJOUAN Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté émet un avis favorable au projet qui est conforme à la stratégie de développement économique et au schéma des zones d'activités économiques de VHB.

## IV-2. Questions du commissaire enquêteur

J'ai demandé à avoir des compléments d'informations sur l'impact sur la circulation qu'engendrera l'extension de la zone d'activité de Valonia ainsi que sur le devenir des secteurs retirés, en termes de zonage dans les PLU. Par exemple, sur Guichen, le Lidl pourra-t-il s'agrandir, y -a-t-il possibilité de projets mixtes commerces – habitats sur ces secteurs ?

## IV-3. Réponse du pétitionnaire

Le pétitionnaire répond dans un courrier en date du 16 février 2023.

OBSERVATIONS	REPONSES SYNDICAT MIXTE
<b>GUI O1 05/01/2023</b>	Sans objet – Le Schéma de cohérence territoriale n'a pas vocation à préciser la destination d'une parcelle. C'est du ressort du PLU de Guichen qui est en cours de révision.
<b>GUI O2 17/01/2023</b>	Voir ci-après le bilan de la concertation. Concernant la ZAE du Mafay, cette modification du SCoT acte une moindre consommation d'espace à vocation économique (et donc une moindre artificialisation) au regard de la protection de la biodiversité et de la préservation des zones humides.
<b>GUI O3 08/02/2023</b>	La modification du SCoT porte sur la relocalisation du site préférentiel à vocation commerciale sur le site de Valonia/Launay. Le SCoT localise une zone mais ce document d'urbanisme n'intervient pas à l'échelle parcellaire. C'est de la responsabilité de la commune, au travers son PLU, de délimiter le périmètre de la ZAE où des projets (création ou extension) à vocation commerciale pourront être présentés.
<b>GUI O4 08/02/2023</b>	La stratégie de l'aménagement commercial du SCoT définie en 2019 (approbation) n'est pas remise en cause ou revue dans le cadre de cette modification qui ne traite que sur le déplacement d'une localisation préférentielle sur la commune de Guichen. Pour rappel, cette stratégie commerciale (Scot approuvé en février 2019) s'appuie sur une armature (3 niveaux) où chaque entité communale dispose de possibilité d'accueil et de développement commercial afin de structurer une offre diversifiée et équilibrée sur le territoire.
<b>GUI C1 08/02/2023</b>	Le langage cartographique utilisé dans le DAAC pour localiser les sites à vocation préférentielle pour le commerce s'appuie sur une pastille jaune. Le SCoT n'ayant pas vocation à délimiter à la parcelle les limites des ZAE. Afin de lever toute ambiguïté, tout en respectant le langage cartographique choisi dans le SCoT approuvé en 2019, il est envisageable d'y apposer deux pastilles jaunes : l'une sur le secteur Valonia, et l'autre sur le secteur Launay
<b>GUI C2 08/02/2023</b>	La procédure de révision du PLU de la commune de Guichen étant en cours, le syndicat mixte n'a pas encore connaissance des dispositions prévues par la commune.

	<p>La modification du SCoT ne porte pas sur la réduction à vocation économique des zones d'activités Les Landes / Courtinais, mais uniquement sur la suppression de la vocation commerciale de ces mêmes zones d'activités.</p> <p>Cette modification porte uniquement sur la localisation des sites préférentielles à vocation commerciale. Il n'est pas prévu de revoir les conditions d'implantations selon la typologie de l'armature commerciale. Ces réflexions pourront être débattues, si souhaité par le comité syndical, dans le cadre de la procédure de révision en cours.</p>
<b>RD O1 10/01/2023</b>	<p>La modification du SCoT n'a pas vocation à revoir la stratégie de développement économique inscrite dans le SCoT approuvé en 2019. Cette stratégie s'inscrit dans la volonté d'un développement équilibré entre les différentes ZAE situés sur les 38 communes des Vallons de Vilaine autour d'une armature organisée autour de 3 types de pôles.</p> <p>L'objectif du SCoT étant de traiter un certain nombre d'enjeux et problématiques à l'échelle d'un bassin cohérent (ici les Vallons de Vilaine) considérant que certaines politiques (et notamment l'accueil des entreprises) ne peut être traité exclusivement au regard d'un prisme communal.</p> <p>Enfin, le SCoT est un document d'urbanisme dont l'objet et la finalité sont définies dans le Code de l'Urbanisme. Ce n'est pas un dispositif de financement des politiques publiques.</p>
<b>PVV C1 02/02/2023</b>	Pas d'observation

Dans le cadre de cette modification du SCoT, les ZAE de Corméré, Les Landes/la Courtinais et La Mafay font l'objet d'une baisse du potentiel d'extension (en ha) des ZAE. Plusieurs situations existent :

- Si la commune a inscrit dans son PLU opposable (en 1AU ou 2AU) l'intégralité des réserves possibles offertes dans le SCoT approuvé de 2019, la commune devra engager une procédure pour remettre ces espaces à réduire dans une autre destination.
- Si la commune n'a pas inscrit à ce jour dans son PLU opposable (en 1AU ou 2AU) les surfaces que le SCoT retire, dans le cadre de cette modification, du potentiel urbanisable à vocation économique, elle devra se limiter à la nouvelle capacité (en ha) de la réserve foncière.

Concernant la circulation, la modification du SCoT portant notamment sur le changement de la localisation pour le développement commercial sur la commune de Guichen, elle n'omet pas les recommandations et préconisations en matière de déplacement inscrits dans le DOO (SCoT opposable 2019) et plus particulièrement dans le chapitre 12 « Améliorer l'accessibilité du territoire » ; ou bien encore dans le DAAC (SCoT opposable 2019). Ainsi, les éventuels projets commerciaux en extension ou en création seront notamment analysés au regard de l'impact sur les circulations (accessibilité ; trafic ; modes doux) que ce soit par la gouvernance du SCoT ou lors du passage en CDAC.

Enfin, la commune disposant de la possibilité ou pas de créer les conditions pour le développement commercial au sein de son PLU, et en compatibilité du SCoT, il lui revient la responsabilité, notamment dans le cadre des Orientations d'aménagement Programmées (OAP) ou de sa stratégie des déplacements définie dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), de s'assurer des éventuelles conséquences des aménagements futures et donc prendre les mesures nécessaires pour les compenser ou éviter.

Le pétitionnaire rappelle le cadre et le déroulé de la concertation.

o

o o

En conclusion du présent rapport, j'estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Mes conclusions et mon avis sur le projet de révision du PLU de la commune de Goven sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

Le commissaire enquêteur, le 09/03/2023

