

Avis et Conclusions

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

I.

SOMMAIRE.....	3
I. La forme du dossier et la procédure.....	5
II. Sur le fond.....	7
III. En conclusion, je considère :.....	12
ANNEXES : observations du public.....	13

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.

I. La forme du dossier et la procédure

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 suite à ma désignation par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision du 10 octobre 2022 N° E2200155/35.

J'ai tenu les permanences ci-après conformément à l'article 4 de l'arrêté

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>.

Un total de 8 observations a été déposé dans les différents registres (voir annexe).

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

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^{er} avis) et le 6 janvier 2023 (2^{eme} avis) et dans le Journal de Vitré, le 16 décembre 2022 (1^{er} avis) et le 6 janvier 2023 (2^{eme} avis).

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.

Une observation (GUI O2) estime que la publicité de l'enquête n'a pas été suffisante et 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 ».

Le pétitionnaire rappelle dans son mémoire en réponse « la concertation » c'est-à-dire les dates en rapport avec l'enquête publique.

J'estime que si on ne peut pas parler de concertation en parlant de l'enquête publique, celle-ci fait partie du processus de portée à connaissance des citoyens. En l'occurrence, la publicité relative à l'enquête a été faite de façon conforme avec un relai dans les différentes communes. En revanche je suis d'accord avec l'observation qui remarque que le sujet est sans doute mal compris et qu'un effort de pédagogie est réellement à faire pour que les citoyens s'intéressent au document du SCoT qui effectivement impactera leur quotidien. La révision du SCoT à venir devra se faire sur la base d'une réelle concertation, qui

n'a été faite dans le cas présent qu'avec les communes. Toutefois j'estime que l'importance de la modification ne justifiait probablement pas plus de concertation. Par ailleurs, le dossier est clair et permet de bien appréhender la modification en projet.

Une observation du Maire de Guichen (GUI C1) demande une modification de rédaction : il 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 ».

Le pétitionnaire répond que 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

Je prends acte de la proposition

II. Sur le fond

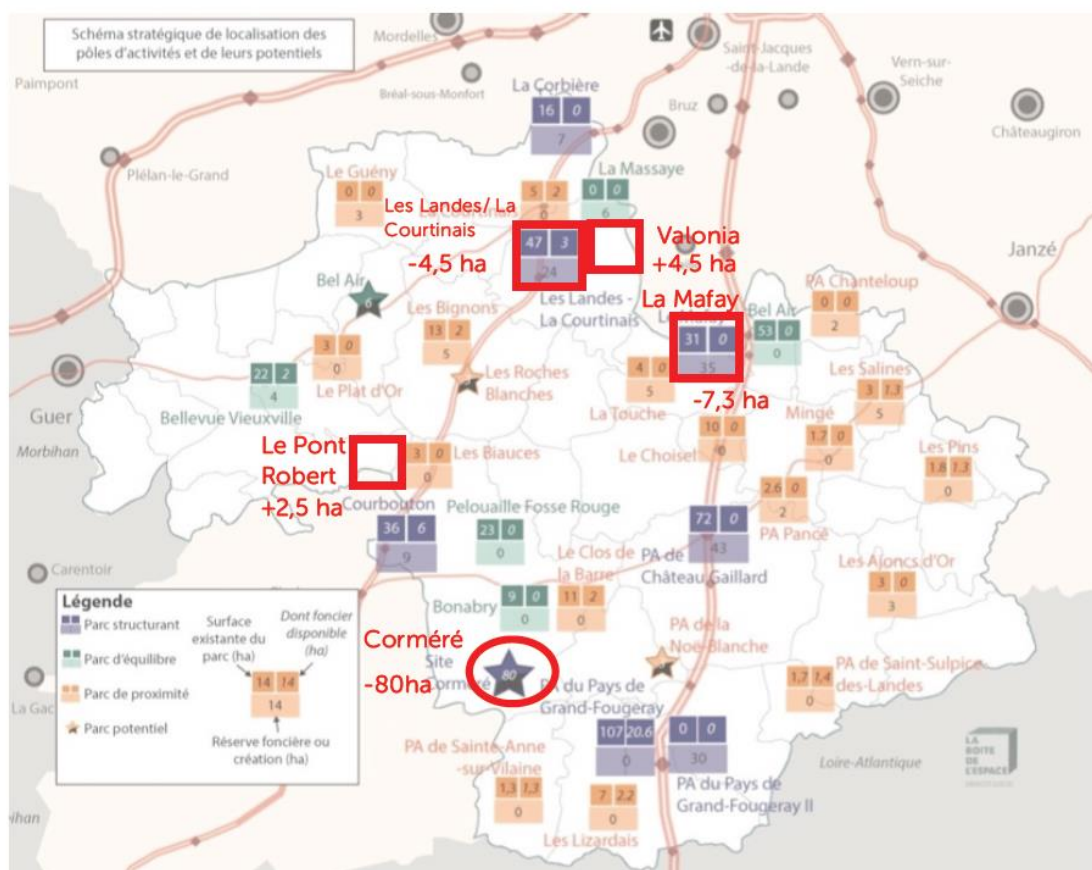
Le SCoT actuel a été approuvé le 21 février 2019. Son PADD approuvé en 2017 s'articule en 3 chapitres et 14 thématiques.

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 un parc supplémentaire sur Lohéac, intègre celui de Valonia à Guichen et en contrepartie retire le parc de la Courtinais à Guichen et ceux de La Mafay à Bourg des Comptes et de Corméré. 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.



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

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. Le solde en termes de surface pour Guichen est donc nul.

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 DCO ces 80 ha sur la commune de Corméré.

Les modifications sont donc justifiées par une demande des communes concernées pour Guichen et Lohéac du fait de modification des stratégies de développement économique et pour les communes de Bourg des Comptes et Coméré par la nécessité de limiter l'extension urbaine pour protéger les espaces naturels et agricoles. Au final il y a donc une diminution importante de la surface prévue pour les zones d'activités. La MRAe dans son avis, dispense le projet d'évaluation environnementale « Considérant que le transfert d'un secteur de développement commercial structurant d'un espace hors agglomération (La Courtinais) 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, 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, Considérant que le transfert d'une réserve foncière du PA de la Courtinais vers celui de Valonia n'est pas de nature à modifier de manière notable les incidences environnementales sur le site concerné programmé en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune (1AUP et 2AUP), notamment en termes de paysages, de consommation d'espaces agri-naturels, et d'incidences sur les zones humides, la biodiversité et la trame verte et bleue, et conduira de plus à réduire de 4,5 ha les surfaces à urbaniser de la commune sur le site de la Courtinais, ; Considérant que la création du PA de proximité du Pont-Robert à Lohéac concerne un espace présentant une sensibilité faible en matière de biodiversité, n'abritant pas de zone humide sur son emprise et à proximité, d'espace naturel remarquable ou d'élément de la trame verte et bleue ; Considérant de surcroît que la création de ce PA de 2,5 ha s'effectue dans un cadre global de réduction significative des réserves foncières d'activités économiques au sein du SCoT, notamment par une réduction de 7,7 ha sur Bourg-des-Comptes ciblée sur un secteur abritant une zone humide, et la suppression du PA potentiel de 80 ha à Corméré sur Guipry-Messac, conduisant de la sorte à une réduction des surfaces artificialisables » et considérant qu'il appartient aux communes de protéger leurs zones sensibles (notamment les zones humides) dans leur PLU.

Les observations GUI O2, GUI O3, GUI O4, GUI C2 et RD O1 remettent en cause **la justification de cette modification**.

RD O1 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 ComCom est au contraire d'accompagner un développement global surtout dans le contexte actuel de réduction des déplacements ».

De même les élus de Guignen (GUI C2) « s'ils ne voient pas de raison de s'opposer à la relocalisation de la zone commerciale de Guichen, s'interrogent sur la révision générale du PLU n°2 de la commune de Guichen : elle se tient en parallèle et ne prévoit pas la suppression de l'activité commerciale sur la zone de la Courtinais 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 Courtinais 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 ».

J'ai également interrogé le pétitionnaire sur le devenir des zones retirées aux PLU des communes concernées (en rapport aussi avec l'observation GUI O1).

Le pétitionnaire répond que « 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. 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. 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.

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.

Enfin, les communes 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 leur 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. Concernant Guichen, 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. 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. Par ailleurs La 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 ».

Concernant la justification de la modification par rapport à l'équilibre des différentes zones entre les communes j'estime pour ma part que le dossier présente bien les enjeux et rappelle comme le pétitionnaire que le dossier présenté est un dossier de modification qui ne remet donc pas en cause l'équilibre général du SCoT. Cette modification est justifiée notamment par la sobriété foncière avec une réduction globale des surfaces d'activité, à l'échelle du Pays. La répartition des différentes zones entre communes est à revoir au niveau de la révision.

Concernant l'impact sur l'environnement (préservation des zones humides, des zones naturelles et impacts sur la circulation, l'observation GUI O2 « 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, Charte 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 % de la biodiversité est la vraie question. Il/elle cite les propos d'Aurélien Barreau lors des rencontres du MEDEF en 2022 ». Les observations GUI O3, GUI O4 et GUI C2 des élus de Guignen interrogent également sur l'impact environnemental, en raison de la proximité de Valonia sur Guichen 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. Ils demandent pourquoi tout concentrer sur le pôle de bassin en termes de déplacement : cela va à l'encontre de la démarche environnementale. Il serait préférable à leur sens d'interdire à minima toute augmentation de surface alimentaire déjà suffisante sur Valonia, 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 ».

J'ai également demandé l'impact sur la circulation du déplacement de la zone de La Courtinais vers la zone de Valonia sur la commune de Guichen.

Le pétitionnaire répond que 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. Par ailleurs, pour la commune de Guichen, 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. 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 particulière 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.

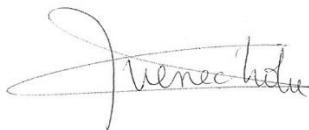
J'estime que concernant la prise en compte de l'environnement la modification proposée est plutôt de nature à préserver les surface agricoles et naturelles en retirant 73.5 ha de surfaces potentielles d'activités. L'importance de ces surfaces peut paraître encore trop grande au regard de la nécessaire préservation des habitats naturels et de la biodiversité et ce point sera abordé avec la prochaine révision du SCoT. Concernant les mobilités, je rejoins le pétitionnaire sur le fait que la modification de localisation n'exonère pas les communes des obligations du SCoT en vigueur concernant l'impact des projets sur les circulations, la prise en compte des zones humides ...J'estime donc comme la MRAe que la modification proposée sur Guichen ne modifie pas de façon significative l'impact sur l'environnement, en gardant à l'esprit la nécessaire prise en compte des impacts des nouveaux projets sur la circulation, les nuisances et l'environnement en général.

III. En conclusion, je considère :

- Que le projet de modification du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine est justifié par une demande des communes concernées pour Guichen et Lohéac du fait de modification des stratégies de développement économique et pour les communes de Bourg des Comptes et Coméré par la nécessité de limiter l'extension urbaine pour protéger les espaces naturels et agricoles,
- Que l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et que toutes les personnes le désirant ont pu prendre connaissance du dossier et s'exprimer,
- Que le projet présenté ne remet pas en cause l'équilibre général du SCoT en termes de répartition des zones d'activité,
- Que les enjeux environnementaux ont été pris en compte notamment par la sobriété foncière avec une réduction globale des surfaces d'activité, à l'échelle du Pays,
- Que les inquiétudes en matière de déplacement des zones d'activité existantes et d'impact sur l'environnement ont été répondues, mais que ces questions seront à reprendre au niveau de la révision.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de modification du Schéma d'orientation et de cohérence territorial du Pays des Vallons de Vilaine.

Fait à Melesse, le 09/03/2023



ANNEXES : observations du public

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, Charte 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 Courtainais 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 Courtainais 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 Courtainais) 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 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.