

## ***Avis SCoT- DOO Conseil de développement***

---

Les membres du bureau du Conseil de développement ont suivi de manière assidue la révision du SCoT depuis janvier 2015. Ils ont participé à une vingtaine d'ateliers aux côtés des élus et ont organisé des ateliers spécifiques sur le commerce (ainsi que sur le projet de PCAET). Le Conseil de développement souhaite apporter sa vision citoyenne et sa connaissance du territoire.

Le SCoT est l'affaire de tous et au-delà d'un document d'urbanisme, il est l'occasion de repenser la structuration et le développement du territoire dans son ensemble. C'est pourquoi, les remarques et les préconisations du Conseil de développement visent à accompagner les orientations définies dans le SCOT, en s'appuyant, au besoin, sur des outils complémentaires.

- ***Une bonne association du Conseil de développement...***

Le Conseil de développement tient à saluer l'excellente association qui s'est faite dès le début de la révision du SCoT qui nous a permis de participer à toutes les réunions de travail et ateliers relatifs au SCOT et au PCAET. C'est une véritable confiance accordée au Conseil de développement.

- ***... mais une faible association de la population***

Tout en convenant d'un calendrier serré rendant plus difficile une association de la population aussi large que lors de l'élaboration du SCOT en vigueur, le Conseil de développement regrette l'absence de véritable concertation au profit d'une simple « information » au travers de la mise à disposition de l'ensemble des documents sur le site internet du Pays et de deux réunions publiques.

- ***Un besoin de pédagogie et de formation***

D'une manière générale, le Conseil de développement regrette que les élus municipaux ne soient pas tous au même niveau d'information d'une réunion à l'autre, ce qui laisse entendre un manque de concertation et d'implication de leur part. La vision commune de la stratégie n'apparaît pas franchement en fin de réflexion. De même, il aurait été nécessaire de former davantage les élus au regard de certains objectifs relevant du développement durable du territoire et des nouvelles formes d'urbanisme qui seront utiles d'étudier.

- ***La révision du SCoT devrait inciter les intercommunalités à créer des PLUi***

Le Conseil de développement souhaite vivement la mise en place de PLUi dans une optique de cohérence et d'avenir sur l'ensemble du territoire. Le PLUi est une échelle pertinente pour étudier les enjeux économiques et environnementaux afin de mettre en œuvre de façon cohérente les politiques d'urbanisme, d'environnement, d'habitat et de déplacements. Le partage de la réflexion sur l'urbanisme s'impose à une échelle supra-communale. À ce titre, le Conseil de développement se félicite de voir la Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon (MVS) s'être mis d'accord pour élaborer un PLUi, à l'inverse de leurs homologues de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) ce qui est regrettable.

## ■ Introduction

Le Conseil de développement partage le constat que les communes et les intercommunalités devront décliner dans leur PLU un véritable projet concerté et réfléchi qui s'appuie sur la méthode mise en place par le SCoT. À ce titre, **le Conseil de développement souhaite qu'un suivi sérieux et efficace** soit réalisé par les services du Pays afin que chaque commune applique véritablement les principes émis dans le SCoT. L'enjeu d'assurer un bon accueil des 30 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 ne sera possible que par la volonté politique de limiter la consommation du foncier pour la construction de logements.

Comme l'avait suggéré le Conseil de développement lors de son association au précédent SCoT, nous proposons qu'une réunion annuelle de suivi soit organisée, avec notre participation, afin de faire le point sur les indicateurs du SCOT. Il en est de même avec la création d'un comité local de l'agriculture qui serait l'interlocuteur privilégié des candidats à l'installation, en association avec la SAFER. Ce comité contribuerait ainsi à garantir les objectifs de maintien et de développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement.

## ■ Thématique 1 : accueillir de nouveaux habitants

Le Conseil de développement souhaite concilier une moindre consommation d'espace avec des objectifs de constructions ambitieux, cela passe par une augmentation des densités dans les centralités, avec des formes urbaines innovantes.

Il est regretté que les objectifs de cohésion ne fassent l'objet d'aucune règle de mise en œuvre.

## ■ Thématique 2 : Permettre un parcours résidentiel

Il faut ambitionner une définition de « l'habitat social » afin de pouvoir vérifier l'application des parts demandées au DOO. Pour mémoire, le SCOT en vigueur prévoit 25% de locatifs sociaux et 15% d'accession sociale pour les pôles de bassin et 15% pour les deux catégories dans les pôles secondaires. Il apparaît ainsi une réduction très significative des objectifs de mixité sociale du territoire.

## ■ Thématique 3 : Économiser et optimiser l'espace

P.15. Le Conseil de développement estime que les pôles de bassin doivent être en mesure d'assumer leur vocation et que l'abaissement de 28 log/ha à 23 log/ha pour Maure-de-Bretagne et Guipry-Messac n'est pas cohérent au vu de l'armature territoriale que l'on souhaite donner au SCoT.

Concernant Guipry-Messac et ses zones inondables, la densification doit tenir compte des prévisions des experts concernant l'intensification des phénomènes d'inondation, en lien avec le réchauffement climatique. Les travaux menés par l'Etat sur ce domaine (Territoires à Risques Importants) ont estimé le risque millénial sur les bassins concernés par le PPRI. Cela a donc concerné le territoire et les résultats seront à prendre en compte.

P.16 : Le Conseil de développement s'inquiète de la définition qui sera donnée par les communes de la « centralité » et espère qu'un regard attentif sur les projets à venir sera effectué. Il est par ailleurs dommage que le SCOT ne prévoit pas, contrairement au SCOT en vigueur, de pourcentage de logements construits en renouvellement urbain pour les pôles de bassin et secondaires. Il est à noter

dans ce cadre l'abandon du SCOT de toute référence aux enjeux de la politique foncière et aux règles qui pourraient faire partie des outils du SCOT comme c'est le cas au document en vigueur encore une fois...

L'identification des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) devrait faire l'objet de critères précis permettant une définition homogène de ces secteurs.

Par ailleurs, le Conseil de développement rappelle que les élus devront se former et s'appuyer sur des spécialistes pour l'aide à la décision.

#### ▪ **Thématique 4 : Valoriser les paysages des vallons de Vilaine**

La réflexion sur les formes urbaines n'a pas été suffisamment approfondie, même si le cabinet a présenté quelques pistes de réflexion lors d'un atelier, les élus ne s'y sont pas attardés. Le Conseil de développement souhaite que les élus acceptent de nouvelles formes urbaines innovantes sur le territoire, la maison individuelle avec de grandes parcelles n'est plus le modèle à privilégier. Il est surprenant à ce titre d'avoir abandonné les dispositions relatives au seuil de 500 m<sup>2</sup> pour les terrains à bâtir, selon la taille des communes. Les élus devront accepter de bâtir du collectif ou semi-collectif sur leur territoire. La densification et notamment les constructions mitoyennes permettent de réduire les dépenses énergétiques. La réhabilitation des centres villes et bourgs devrait être pour cela une priorité.

#### ▪ **Thématique 5 : Préserver la qualité de l'environnement**

A l'échelle du SCOT, le Conseil de développement demande l'interdiction de la destruction des haies, même si une compensation est assurée.

#### ▪ **Thématique 6 : Renforcer la viabilité économique**

Le Conseil de développement regrette qu'il n'y ait pas eu davantage d'échanges en amont entre élus. Le Conseil de développement souhaite que les ha des parcs potentiels indiqués dans le document soient cohérents entre le tableau et la carte et qu'une carte de synthèse soit présentée à la fin du document.

#### ▪ **Thématique 7 : Préserver une activité agricole diversifiée**

Le Conseil de développement souligne que les règles de préservation du patrimoine bâti en zone agro-naturelle du SCOT en vigueur sont considérablement assouplies, au détriment de la préservation des outils de l'activité agricole.

#### ▪ **Thématique 8 : répondre aux besoins en équipements et services**

Les objectifs ne sont pas assez ambitieux et approfondis. Assurer l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires nécessite de répondre qualitativement aux besoins en équipements sportifs, culturels, déficients sur le territoire. Dans une optique de mutualisation et de cohérence, la mise en place d'un PLUI semble être souhaitable.

## ■ Thématique 9 : Structurer l'offre commerciale

### ***...Attention à la multiplication des zones commerciales***

Le Conseil de développement partage l'ambition proposée dans le PADD page 37 « conforter la diversité commerciale actuelle et permettre la complémentarité des différentes formes de commerce, il convient de limiter le développement de nouveaux espaces commerciaux et la dispersion de l'offre » de même, le Conseil de développement est très attaché au principe suivant énoncé dans le PADD « L'armature commerciale du Pays des vallons de Vilaine se caractérise par une bipolarisation du territoire avec les deux communes de bassin que sont Bain-de-Bretagne et Guichen, notamment en ce qui concerne l'offre spécialisée. Elle présente des niveaux élevés d'évasion commerciale, surtout dans le domaine du non-alimentaire. Il importe de structurer l'offre spécialisée sur les deux pôles de bassin que sont Guichen et Bain-de-Bretagne pour réduire le volume des besoins non satisfaits afin de limiter l'évasion. Une offre complémentaire réduite pourra être développée sur les deux autres pôles de bassin de Maure-de-Bretagne et Guipry-Messac. Pour ne pas déstructurer l'organisation spatiale du territoire, le SCoT conduit à une stratégie d'optimisation des pôles plutôt qu'à une politique de développement extensif du plancher commercial ».

À ce titre, le Conseil de développement estime que l'apparition des surfaces commerciales hors des pôles de bassin peut remettre en cause un schéma d'organisation commerciale cohérent et risque de déséquilibrer les différentes formes de commerce que ce soit en centralité ou en périphérie.

### ***...Deux Communautés de communes avec une armature commerciale distincte***

Le diagnostic met en exergue des différenciations notables entre l'attractivité commerciale de Bain-de-Bretagne, qui draine l'ensemble de MVS et l'attractivité commerciale de VHBC dont l'offre se répartit entre 3 pôles que sont Guipry-Messac (7000h), Maure-de-Bretagne (4000h) et Guichen (8000h). Le SCoT ne pourrait-il pas proposer une hiérarchisation plus claire des rôles et orientations assignées aux 2 pôles de Bassin aux spécificités différentes ?

### ***...Une définition de la centralité qui laissera aux PLU le soin de la définir***

P.39 du DOO : Le Conseil de développement estime que la définition des centralités laisse la possibilité aux PLU de la repréciser et craint une étude au cas au cas. Ce qui signifie donc que les PLU auront un rôle prépondérant à jouer dans la maîtrise de leur aménagement commercial alors que le SCoT devrait être le document incontournable pour penser l'aménagement commercial sur un territoire.

### ***...renforcer les commerces de centre-bourg***

Les comportements du consommateur évoluent et le commerce doit s'adapter à cette révolution qui se met en route. Selon une étude du CREDOC datant de 2015, les commerces de proximité sont de plus en plus sollicités, la recherche du lien social, la qualité des produits proposés et la proximité de l'offre sont autant de facteurs qui permettent le succès du commerce de proximité. 3 autres constats sont importants à prendre en compte : le marché de l'occasion progresse, la croissance de la consommation collaborative est réelle et l'accès au numérique facilite les achats par internet.

Le Conseil de développement souhaite que ces dynamiques soient prises en compte pour envisager de la meilleure façon possible la combinaison des facteurs d'attractivité des centres-bourgs en réponse aux lois *Grenelle*.

Par ailleurs, le Conseil de développement sera très sensible à la valorisation des produits locaux et des circuits courts sur le territoire.

### ***...Éviter l'évasion commerciale***

Le Conseil de développement est attaché à l'objectif affiché dans le DOO page 40 : consolider l'offre en fonction de la vocation de chaque pôle, notamment afin de contribuer à limiter l'évasion commerciale. L'évasion commerciale en non-alimentaire est un constat notable sur le Pays des vallons de Vilaine et le renforcement des pôles de bassin doit être une des réponses à apporter sur le territoire.

### ***...Des zones commerciales desservies par des liaisons douces***

Le Conseil de développement veillera à ce que les zones commerciales périphériques soient pensées dans une optique de développement durable des territoires avec une moindre consommation foncière et desservies par des liaisons douces et disposant d'une qualité architecturale valorisante. Les implantations commerciales périphériques accentuent les enjeux fonciers et paysagers, engendrent des déplacements liés à la voiture particulière et génèrent 2,6 fois plus de CO2 par kilogramme d'achats à un commerce de proximité.

Enfin, le Conseil de développement rappelle que le Schéma de Cohérence Territoriale est un outil de planification qui ne doit pas être au cœur de logiques privées.

Le Conseil de développement pense qu'il est nécessaire de prendre en compte les Interscot afin d'avoir une vision éclairée sur les dynamiques de développement des Pays voisins.

D'une manière générale, le DOO ne tient pas assez compte du diagnostic réalisé en 2015.

La thématique 9 retarde la validation du DOO et le Conseil de développement attend impatiemment la réflexion en cours des élus.

## ■ **Thématique 10 : Conserver les ressources du territoire**

La thématique de la préservation de l'eau a toujours tendance à être négligée dans les documents d'urbanisme. Le Conseil de développement sera vigilant quant aux conditions d'application des dispositions prises dans le SCoT et dans les PLU. Il est rappelé que l'ensemble des dispositions prises dans le Scot sur la thématique de l'eau devront être compatibles avec le SDAGE Loire Bretagne.

## ■ **Thématique 11 : Mettre en œuvre la transition énergétique**

En lien avec les autres thématiques du SCoT et notamment les thématiques 8 et 9, le Conseil de développement veillera à ce que les projets ou initiatives du territoire soient exemplaires. Bien que les thématiques ne fassent pas l'objet d'un ordre hiérarchique dans le DOO, le Conseil de développement aurait souhaité que la thématique 11 soit inscrite en thématique 1 et que le lien avec l'élaboration du PCAET soit davantage mis en exergue. Par ailleurs, il est regretté le décalage entre

l'ambition de l'objectif annoncé de « tendre vers l'autonomie énergétique du territoire » et des dispositions plus proches de « bonnes intentions » que de prescriptions de nature à atteindre cet objectif.

- **Thématique 12 : Améliorer l'accessibilité du territoire**

Il est constaté que de nombreuses dispositions du SCOT en vigueur ont disparu et que cette partie mériterait d'être complétée.

- **Thématique 13 : Renforcer la connexion du territoire**

Il est proposé de rendre obligatoire l'engagement d'une réflexion relative à la desserte en haut débit des zones à urbaniser, tant pour les secteurs à vocation économique que d'habitat.

De plus, le DOO ne mentionne pas d'échéancier de mise en œuvre du très haut débit sur le territoire, des zones blanches restent à couvrir sur le territoire.