

Rennes, le 28 mai 2026

Le préfet de la région Bretagne,
préfet de la zone de défense et de
sécurité Ouest,
préfet d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le président du Pays de Vitré

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de SCOT du Pays de Vitré

Référence : 20260528_LET_SATT-n42a_Prefet-Président_AvisSCOT_Pays_Vitré

Pièce(s) jointe(s) : Avis détaillé des services de l'État

Conformément à l'article L. 143-20 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 02 mars 2026, votre projet arrêté de révision du SCoT du Pays de Vitré.

Je vous fais parvenir ci-joint l'avis détaillé des services de l'État concernant le projet de SCoT arrêté. Il compile l'ensemble des avis émis par les différents services déconcentrés de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

1. Rappel des principaux éléments de la note d'enjeux de l'État

Dans la note d'enjeux du 14 janvier 2025 je vous indiquais que je serais particulièrement vigilant à ce que le futur SCoT soit prescriptif, clair et applicable. Et notamment à ce que le futur SCOT :

- Territorialise et chiffre précisément l'effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par secteur géographique (EPCI ou commune compétente) ;
- Prescrive aux documents d'urbanisme inférieurs des orientations territorialisées claires et opérationnelles, notamment en matière de gestion quantitative et qualitative de l'eau, d'accompagnement des transitions agricoles et de développement des énergies renouvelables ;
- Procède à une approche prospective à l'horizon de 20 à 30 ans, intégrant un scénario climatique réaliste et justifiant le projet de développement retenu ;
- Se dote d'outils de suivi et d'évaluation efficaces et régulièrement mesurables.

2. Synthèse des principales demandes de l'État au regard du document arrêté

Je salue la qualité du travail accompli et l'association constructive des services de l'État tout au long de l'élaboration. Je note également la lisibilité des documents produits et plus particulièrement les éléments graphiques favorisant leur interprétation.

Toutefois, pour que le document d'orientations et d'objectifs (DOO) gagne en précision et en force prescriptive, je formule les demandes suivantes, qui constituent des réserves. Ces réserves devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation du SCoT.

2.1. Ressource en eau et assainissement

Le territoire du Pays de Vitré est confronté à une dégradation généralisée de l'état écologique de ses masses d'eau, à des pressions significatives sur la ressource en eau potable et à des besoins industriels élevés. Le SCoT prévoit une croissance démographique et économique qui pourrait aggraver ces tensions.

Les prescriptions actuelles du DOO en matière de ressource en eau ne sont pas suffisamment contraignantes. Elles ne conditionnent pas explicitement l'ouverture à l'urbanisation à une garantie de la capacité d'approvisionnement en eau potable et à la capacité des systèmes d'assainissement. La justification des choix ne démontre pas la soutenabilité du développement envisagé au regard de ces capacités.

Je demande donc que le SCoT prescrive aux documents d'urbanisme d'obtenir un accord écrit des personnes responsables de la production et de la distribution d'eau potable justifiant de leur capacité à fournir les besoins exprimés. Les prescriptions sur la récupération des eaux pluviales et les économies d'eau doivent être renforcées (notamment un objectif minimal d'infiltration à la parcelle). La justification des choix devra être complétée par l'analyse des capacités de chaque système d'assainissement et par la liste des projets structurants.

2.2. Sobriété foncière et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

En application de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, qui imposent une trajectoire de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), le SCoT a défini des enveloppes foncières pour la période 2021-2046.

L'analyse du Mode d'Occupation des Sols (MOS Bretagne) révèle une consommation de 160 hectares d'ENAF entre 2021 et 2024, dépassant dès à présent l'enveloppe de 153 hectares initialement projetée pour le SCoT pour 2021-2026. Ce dépassement précoce rompt la trajectoire de sobriété foncière du SCoT. Cette situation impose une révision à la baisse de l'enveloppe disponible pour la période 2026-2031, afin de garantir le respect de l'objectif décennal.

Par ailleurs, l'absence de mécanismes de gouvernance et de suivi transitoires ne permet pas d'encadrer efficacement la consommation foncière durant la phase de mise en compatibilité des documents locaux (PLU/PLUi).

Je demande donc que le SCoT revoie ses enveloppes de consommation foncière en tenant compte des dernières données de surfaces déjà consommées depuis 2021. À cette fin, vous devrez également vous interroger pour, soit revoir à la baisse les projections démographiques, soit augmenter les objectifs de densité de construction, soit combiner ces deux leviers. Des modalités de suivi annuel (observatoire foncier) et de gouvernance doivent être définies pour encadrer les consommations futures.

2.3. Biodiversité, trame verte et bleue

Le SCoT est concerné par un faible niveau de connexion des milieux naturels et par une disparition accélérée du bocage, qui joue un rôle multifonctionnel essentiel (eau, biodiversité, climat).

La carte de la trame verte et bleue fournie dans le DOO est à une échelle trop petite (supérieure au 1/100 000ème) pour permettre une préservation opérationnelle des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les prescriptions relatives à la perméabilité des clôtures, à la restauration des sols et à la protection des arbres isolés sont rédigées sous une forme trop peu contraignante. Le secteur prioritaire de renforcement du bocage n'intègre pas l'ensemble des zones dégradées (notamment le secteur de Domagné à Etreilles).

Je vous demande d'affiner la carte de la trame verte et bleue à une échelle minimale du 1/100 000ème. Les prescriptions sur la perméabilité des clôtures pour la petite faune, la minimisation du remaniement des sols et l'inventaire des arbres isolés doivent être rendues réellement opposables, sauf contrainte technique ou de sécurité dûment justifiée. Le secteur prioritaire de renforcement du bocage doit être élargi au secteur allant de Domagné à Etreilles.

2.4. Logements et mixité sociale

Le territoire connaît une tension croissante sur le marché du logement, avec une hausse importante des prix et un délai d'attente pour un logement social dépassant quinze mois. La part des logements sociaux est faible (7,5 % du parc en 2020) et en diminution.

Le SCoT reprend l'objectif régional de 30 % de logements abordables sans le décliner en objectifs chiffrés et opposables. Il ne fixe pas de seuil minimal de logements locatifs sociaux dans les opérations de construction, ni d'objectif de production de logements très sociaux (PLAI).

Je vous demande de fixer dans le SCoT un seuil minimal de 30 % de logements locatifs sociaux pour toute

opération de plus de neuf logements, avec un objectif d'un tiers de PLAI parmi ces logements sociaux. Ces objectifs pourront être territorialisés et adaptés en fonction des besoins identifiés et du niveau d'équipement et de desserte en transports collectifs des pôles.

2.5. Développement commercial et secteurs d'implantation périphérique

Le SCoT définit des localisations préférentielles pour le commerce afin de préserver la vitalité des centralités et limiter l'étalement commercial. Plusieurs secteurs d'implantation périphérique (SIP) ont été identifiés.

Certains SIP sont situés dans des zones d'activités artisanales ou industrielles, ce qui est contraire à l'objectif du PAS de réserver ces zones aux activités économiques non commerciales. D'autres SIP fragilisent les commerces de centralité des communes concernées, y compris celles bénéficiant de programmes de revitalisation (« petites villes de demain », « action cœur de ville »).

Je demande la suppression ou la révision des périmètres de plusieurs SIP listés dans l'avis détaillé ci-joint. Ces corrections devront être reportées sur les cartes annexées au DOO.

2.6. Mobilités et alternatives à la voiture individuelle

Le territoire dispose de plusieurs gares (Vitré, Châteaubourg) et d'un potentiel de développement des mobilités actives et collectives. Le SCoT vise à réduire la dépendance à la mobilité carbonée.

Les prescriptions actuelles ne conditionnent pas l'ouverture à l'urbanisation à l'existence d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle. Elles reportent trop systématiquement aux documents d'urbanisme inférieurs la définition des stratégies de réduction de la vulnérabilité en matière de mobilité.

Je demande qu'une prescription soit ajoutée pour conditionner toute ouverture à l'urbanisation nouvelle à l'existence d'une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle, actuelle ou programmée en particulier pour les deux premiers rangs de l'armature territoriale. Le SCoT doit également demander aux documents d'urbanisme d'identifier les secteurs exposés à une vulnérabilité en matière de mobilité et de définir leur stratégie d'urbanisation pour la réduire.

3. Synthèse

Compte tenu de ce qui précède, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur votre projet de SCoT arrêté. Les réserves correspondent aux demandes énumérées ci-dessus et celles détaillées dans l'avis joint (Demandes 1 à 37). Elles devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation du schéma.

Il conviendra également de prendre en compte les recommandations contenues dans l'avis détaillé joint, qui visent à améliorer la qualité et l'opérationnalité du document.

Après l'enquête publique, je vous invite à prendre attache auprès de la DDTM d'Ille-et-Vilaine pour convenir d'une date de réunion afin d'échanger sur la prise en compte de l'avis de l'État.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la finalisation de ce document structurant pour l'avenir de votre territoire.

Pour le préfet, et par délégation,
le sous-préfet de Fougères-Vitré



Gilles TRAIMOND

Service aménagement des territoires et transitions

Rennes, le 28 mai 2026

Réf : Avis-SCoT-Vitre-2026-V3

Détail de l'avis de l'État sur le SCoT du Pays de Vitré arrêté le 11 février 2026

Contenu

Introduction.....	2
I Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable.....	4
I.A Activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles et forestières, tertiaires et de services, touristiques, logistiques : encourager des stratégies économiques au profit du principe de proximité, productrices d'emplois et sobres en ressources.....	4
I.A.1 Orientations en matière d'économie et d'emploi.....	4
I.A.2 Orientations en matière d'agriculture et d'alimentation.....	5
I.A.3 Les orientations en matière de développement commercial (DAACL).....	6
I.B Offre de logement et d'habitat renouvelée, grands équipements et services structurants, organisation des mobilités, réponse aux besoins et aux nouveaux modes de vie : préciser les objectifs chiffrés et territorialiser l'offre.....	8
I.B.1 Orientations en matière de logement et d'habitat.....	8
I.B.2 Orientations en matière de mobilités.....	9
I.B.3 Orientations en matière d'équipements et de services et de cadre de vie.....	10
I.C Eau, biodiversité, ressources naturelles, paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers : renforcer leur préservation, restauration et protection et valorisation pour mieux accompagner la transition écologique.....	11
I.C.1 Orientations en matière de ressource en eau.....	11
I.C.2 Orientations en matière de biodiversité et ressources naturelles.....	12
I.C.3 Orientations en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de sobriété foncière.....	15
I.D Le changement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, transition énergétique et développement des énergies renouvelables, prévention des risques naturels technologiques et miniers : renforcer les principes de résilience / robustesse.....	16
I.D.1 Orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.....	16

I.D.2 Orientations en matière d'adaptation au changement climatique et d'énergie.....	16
I.D.3 Orientations en matière de prévention des risques et de santé.....	17
II Avis sur la procédure et sur la forme du SCoT.....	18
II.A Délibérations / Prescription / Arrêt.....	18
II.B PAS.....	18
II.C DOO.....	18
II.D DAACL.....	18
II.E Programme d'actions.....	18
II.F Annexes.....	18
II.F.1 Etat Initial de l'Environnement.....	18
II.F.2 Justification des choix.....	19
II.F.3 Indicateurs.....	20
II.G Demandes, recommandations et observations complémentaires.....	20

Introduction

Le présent avis procède à une analyse détaillée du projet de SCoT, dans une approche systémique avec comme guide d'analyse les textes législatifs et réglementaires en vigueur ainsi que la note d'enjeux de l'État du 14 janvier 2025.

S'il peut paraître fourni, il s'attache à apprécier l'ensemble du dossier produit avec le respect dû à la qualité du travail réalisé par les acteurs.

L'État tient d'ailleurs à saluer l'association de ses services à l'ensemble de la démarche d'élaboration de ce SCoT, et la pertinence des débats qui ont conduit à des choix encourageants pour le territoire.

L'État émet un **avis favorable** sur le projet de révision du SCoT sous réserve de répondre exhaustivement aux demandes exprimées dans l'avis détaillé ci-après.

L'avis de l'État porte sur la déclinaison des objectifs d'aménagement durable fixés aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme, la forme du document et la procédure suivie.

Les remarques sont graduées selon trois niveaux :

- **Demande** : Les demandes sont constitutives de réserves, ainsi leur non prise en compte pourrait faire l'objet d'un recours lors du contrôle de légalité. Elles peuvent recouvrir les cas suivants :
 - demandes pour lesquelles l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable afin d'être compatible à certaines politiques publiques majeures ;
 - demandes portant sur le respect d'une législation ou réglementation applicable au document d'urbanisme.
- **Recommandation** : l'État recommande d'améliorer la prise en compte de certaines politiques publiques, à titre complémentaire.
- **Observation** : l'État propose certaines corrections ou compléments dans l'objectif d'améliorer la qualité du SCoT (coquilles rédactionnelles, erreur de calcul, exhaustivité des données, erreurs matérielles entre les pièces du document d'urbanisme, proposition d'ajout).

Sans être exhaustif, le présent avis s'attache donc à mettre en exergue certains points forts du projet, et à identifier les points faibles pour lesquels l'État a des attentes.

Les demandes, recommandations ou observations de l'État concernent principalement, soit des orientations du projet d'aménagement stratégique (noté PAS), soit des prescriptions (notées P) ou recommandations (notées R) du document d'orientations et d'objectifs (noté DOO), avec les numéros associés.

Pour en faciliter la lecture, cet avis est organisé selon les grandes thématiques portées par l'État (chapitres principaux) puis détaillé en se reportant aux terminologies des chapitres du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT arrêté.

I Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs de développement durable

I.A Activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles et forestières, tertiaires et de services, touristiques, logistiques : encourager des stratégies économiques au profit du principe de proximité, productrices d'emplois et sobres en ressources

I.A.1 Orientations en matière d'économie et d'emploi

I.A.1.a Prioriser l'implantation économique dans les centralités et encourager de nouvelles formes immobilières (chapitre 7.1.1 du DOO)

En privilégiant l'implantation des entreprises compatibles avec le tissu urbain dans les centralités, le SCoT vise à renforcer la vitalité économique des bourgs et des villes et à réduire les besoins de déplacements des personnes et la consommation foncière.

Recommandation 1 : La prescription N°133 indique que les entreprises compatibles avec le tissu urbain doivent prioritairement s'installer dans les centralités. Elle devrait préciser que les documents d'urbanisme doivent limiter l'installation de ces activités, notamment le tertiaire et les services à la personne, en dehors des centralités et des tissus urbains mixtes.

I.A.1.b Structurer et hiérarchiser l'armature économique (chapitre 7.2.1 du DOO)

Le SCoT définit quatre niveaux de pôles et zones d'activités économiques et donne des prescriptions pour ces différents niveaux. La prescription N°135 priorise très clairement la consommation foncière pour les zones d'activités structurantes et la N°136 priorise fortement le renouvellement urbain pour les autres zones et pôles d'activités économiques.

La prescription N°137 renforce les pôles tertiaires des gares de Châteaubourg et de Vitré, elle participe ainsi à la réduction des besoins de mobilité automobile.

La création de nouvelles zones d'activités n'est pas prévue par la prescription N°139, sauf exceptions et les documents d'urbanisme pourront encadrer la mutation de certaines zones anciennes (N°140).

I.A.1.c Adapter l'accueil aux besoins différenciés des entreprises et des artisans (chapitre 7.2.2 du DOO)

Le SCoT précise les modalités d'accueil de certaines typologies d'activités comme l'industrie et la logistique et soutien la réindustrialisation du pôle de Martigné-Ferchaud (N°141). La prescription N°142 soutient et encadre les villages d'artisans.

La prescription N°143 demande aux documents d'urbanisme d'identifier les bâtiments agricoles disponibles pouvant potentiellement accueillir d'autres activités économiques en s'assurant de ne pas aller à l'encontre de la préservation de l'activité agricoles et du patrimoine.

I.A.1.d Améliorer la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités économiques (chapitre 7.3.1 du DOO)

Le SCoT demande aux opérations d'aménagement et de construction dans les zones d'activités économiques d'intégrer des critères de préservation de l'environnement et du foncier, de qualité paysagère, de gestion économe de l'énergie et renforcement de la desserte alternative à l'automobile (N°144).

I.A.1.e Anticiper l'accueil d'entreprises d'envergure (chapitre 7.4.1 du DOO)

La prescription N°145 demande d'identifier et de réserver les sites susceptibles d'accueillir des projets d'envergure régionale, nationale et européenne.

I.A.2 Orientations en matière d'agriculture et d'alimentation

I.A.2.a Reconnaître et qualifier l'espace agricole (chapitre 4.1.1 du DOO)

La prescription N°66 demande aux documents d'urbanisme d'organiser l'urbanisation de manière à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

La prescription N°67 demande aux documents d'urbanisme de réaliser des diagnostics agricoles permettant d'identifier la pérennité, les faiblesses, les potentiels et les besoins des activités agricoles sur le territoire.

La prescription N°68 précise que les changements de destination des bâtiments agricole peuvent être envisagés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et ses évolutions.

La prescription N°69 demande de regrouper, sauf exceptions, les aménagements et constructions agricoles autour des sites d'exploitation.

La prescription N°70 demande aux documents d'urbanisme de minimiser les incidences de l'urbanisation sur les activités agricoles en tenant compte de la valeur agronomique des sols.

La prescription N°71 précise que les aménagements fonciers doivent favoriser l'activité agricole.

I.A.2.b Valoriser les zones de contact entre les espaces urbains et agro-naturels (chapitre 4.1.2 du DOO)

La prescription N°72 demande d'aménager selon certaines recommandations les zones de contact entre l'urbanisation et l'espace agricole.

Recommandation 2 : Les projets d'aménagement de ces zones de contact devraient associer les agriculteurs concernés et se traduire en outils réglementaires (OAP...).

I.A.2.c Encourager le développement de filières agricoles locales et variées (chapitre 4.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°73 et 74 demandent aux documents d'urbanisme de permettre les aménagements nécessaires à la valorisation de la production agricole locale et invite à mettre en œuvre les outils réglementaires spécifiques à la pérennisation d'espaces agricoles dans le cadre de la mise en œuvre des projets alimentaires locaux.

I.A.2.d Favoriser le logement et la mobilité des salariés agricoles (chapitre 4.2.2 du DOO)

La prescription N°75 demande de soutenir la production de logements aidés et l'amélioration de la mobilité des salariés.

I.A.2.e Reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture dans la gestion durable du territoire (chapitre 4.3.1 du DOO)

Les prescriptions N°76 à 79 demandent de favoriser les pratiques agricoles et leurs évolutions contribuant à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue, à la qualité de la ressource en eau, à la fonctionnalité des sols vivants et à l'adaptation au changement climatique. Elles demandent de favoriser le maintien des prairies naturelles.

Recommandation 3 : Ces prescriptions pourront s'appuyer sur les outils mobilisables sur les zonages agricoles (OAP, ORE, ZAP, PAEB, ER, EBC, éléments du paysage...).

I.A.2.f Développer les énergies renouvelables tout en préservant l'agriculture et le paysage (chapitre 4.2.1 du DOO)

La prescription N°80 demande que les dispositifs au sol garantissent le maintien d'une production agricole les fonctionnalités écologiques et de privilégier l'installation sur les toitures des bâtiments agricoles.

I.A.3 Les orientations en matière de développement commercial (DAACL)

Le SCoT se fixe comme objectif de veiller au maintien d'une offre commerciale équilibrée, diversifiée et de proximité sur l'ensemble du territoire. Pour cela, il définit les localisations préférentielles du commerce.

I.A.3.a Encourager le développement de l'offre commerciale sur les sites commerciaux existants (chapitre 9.1.1 du DOO)

La prescription N°161 donne les lignes directrices des priorités en matière de développement de l'offre commerciale.

I.A.3.b Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités (chapitre 9.1.2 du DOO)

La prescription N°162 priorise le développement de l'offre commerciale dans les centralités, cependant la prescription N°163 reporte aux PLU(i) la responsabilité de définir les périmètres de centralité.

Demande 2 : Afin de répondre aux objectifs de préservation de l'offre commerciale dans les centralités dès l'opposabilité du SCoT, le Document d'Aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) doit préciser les périmètres des centralités commerciales sans attendre la mise en compatibilité des PLU(i). Il pourra demander aux PLU(i) de préciser ces périmètres à la parcelle comme demandé par la prescription N°163.

I.A.3.c Maîtriser le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique (chapitre 9.1.3 du DOO)

Afin de ne pas fragiliser les commerces des pôles de proximité, le SCoT précise que ces pôles ne disposent et ne peuvent pas créer de secteur d'implantation périphérique.

Pour les secteurs d'implantation périphérique sont identifiés pour le SCoT (voir chapitre 9.3).

I.A.3.d Limiter les implantation commerciales en dehors des localisations préférentielles (chapitre 9.1.4 du DOO)

En dehors des localisations préférentielles, les prescriptions N°165 à 167 interdisent toute nouvelle création de commerces, encadre l'évolution des commerces existants et les espaces de vente liés à la production sur site.

I.A.3.e Cadrer l'implantation des équipements de logistique commerciale (chapitre 9.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°167 et 168 encadrent l'implantation des équipements de logistique commerciale tels que les « lockers ».

I.A.3.f Rappel du cadre législatif et champ d'application du DAACL (chapitres 9.3.1 et 9.3.2 du DOO)

Le SCoT rappelle le cadre réglementaire du DAACL et précise son application en fonction des contextes et typologies d'activité commerciale.

Il définit cinq catégories de commerces en fonction de leur fréquence d'achat : quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle « léger », occasionnelle « lourd » et exceptionnelle.

I.A.3.g Localisation et conditions d'implantation en centralité (chapitre 9.3.3 du DOO)

La prescription N°169 définit deux niveaux de centralité en fonction des caractéristiques communales et précise et encadre la possibilité de définir plusieurs centralités pour certains pôles.

I.A.3.h Localisation et conditions d'implantation en SIP (chapitre 9.3.4 du DOO)

Les prescriptions N°170 à 172 définissent des seuils de surface de vente minimum et maximum dans les SIP.

Recommandation 4 : Afin de limiter l'évasion commerciale des centralités vers les secteurs périphériques, le seuil de surface minimum de 300m² devrait être relevé à 400 ou 500m² sur l'ensemble du territoire du SCoT.

La prescription N°173 et ses cartes en annexe du DOO définissent les périmètres des SIP.

Demande 3 : Afin de répondre aux objectifs de préservation de l'offre commerciale dans les centralités, de limiter leur évansion vers les périphéries et de préserver le foncier économique non commercial (activités artisanales et industrielles notamment), il convient de revoir les périmètres des secteurs d'implantation périphérique suivants :

- Argentré-du-Plessis : Supprimer le SIP de la Blinière qui correspond à un secteur d'activités artisanales et industrielles et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT).

- Châtillon-en-Vendelais : Supprimer le SIP de la Pimotière qui correspond à un secteur d'activités artisanales et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT). Les trois commerces existants sur cette zone pourront bénéficier de la prescription N°166 pour leur évolution.

Nota : Cette commune bénéficie du programme « petite ville de demain » qui investit sur la revitalisation commerciale du centre-ville.

- Etrelles : Supprimer le SIP de Piquet qui correspond à un secteur d'activités artisanales et industrielles et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT). Les trois commerces existants sur cette zone pourront bénéficier de la prescription N°166 pour leur évolution.

Nota : Cette commune bénéficie du programme « petite ville de demain » qui investit sur la revitalisation commerciale du centre-ville.

- Janzé : Supprimer le SIP du boulevard Pasteur qui ne contient qu'un seul commerce (enseigne de bricolage) et qui pourra bénéficier de la prescription N°166 pour son évolution.

- La-Guerche-de-Bretagne : Supprimer le SIP du faubourg de Vitré qui correspond à un secteur d'activités artisanales et industrielles et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT). Les deux commerces existants sur cette zone pourront bénéficier de la prescription N°166 pour leur évolution.

Supprimer la partie non commerciale située au sud-est du SIP de la Garenne qui correspond à un secteur d'activités artisanales et industrielles et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT).

Nota : Cette commune bénéficie du programme « petite ville de demain » qui investit sur la revitalisation commerciale du centre-ville.

- Val d'Izé : Supprimer le SIP de la rue de Combourg qui éloignerait l'activité commerciale du centre-ville de Val-d'Izé et, dans le cadre du périmètre de centralité, rechercher une implantation plus proche du centre pour le développement commercial. Le déplacement des services techniques communaux pourrait par exemple fournir un site de centralité commerciale opportun.

- Vitré : Revoir le périmètre du SIP la Grande Haie en supprimant le secteur nord en second rideau qui correspond à un secteur d'activités artisanales et industrielles et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT). Ce SIP doit être privilégié le long du boulevard de Laval qui pourra évoluer vers un boulevard plus urbain drainant les quartiers environnant.

Dans ce même quartier, revoir le périmètre du SIP de Plagué qui correspond à un secteur d'activités artisanales et industrielles et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT) sauf le long du boulevard de Laval. Ces deux SIP pourraient former un seul SIP le long du boulevard de Laval.

Supprimer le SIP du Chalet qui correspond à un secteur d'activités artisanales et industrielles et ne doit pas accueillir de nouveaux commerces (Objectif II.2.2 du PAS du SCoT). Un secteur de centralité secondaire pour le quartier du Haut Chalet incluant les deux commerces existants en entrée de ville nord-est, pourra être créé le long des rues de Combourg et de Fougères en liaison avec la ZAC des Ormeaux, comme prévu par la prescription N°169.

Dans ce même quartier, supprimer le SIP Les Ormeaux qui ne correspond pas à l'objectif II.3.2 du PAS du SCoT visant à « conforter l'offre commerciale existante à destination quotidienne de la population communale notamment pour la part la moins mobile ». Ce SIP fragiliserait les commerces de centralités des petites communes situées au nord de Vitré comme Balazé, Châtillon-en-Vendelais et Saint-Christophe-des-Bois.

Nota : Cette commune bénéficie du programme « action cœur de ville » qui investit sur la revitalisation commerciale du centre-ville.

I.A.3.i Qualité urbaine et environnementale (chapitre 9.3.5 du DOO)

La prescription N°175 donne un cadre et des priorités d'implantation pour les projets commerciaux.

I.A.3.j Localisation et conditions d'implantation des équipements de logistique commerciale (chapitre 9.3.5 du DOO)

Le DOO définit des catégories d'équipements de logistique commerciale en fonction de leur catégorie et de leur surface ou de leur forme (points de retrait).

Les prescriptions N°176 à 178 définissent des priorités et des règles d'implantation des équipements de logistique commerciale en fonction de leur catégorie, règles qui devront être précisées par les documents d'urbanisme.

I.B Offre de logement et d'habitat renouvelée, grands équipements et services structurants, organisation des mobilités, réponse aux besoins et aux nouveaux modes de vie : préciser les objectifs chiffrés et territorialiser l'offre

I.B.1 Orientations en matière de logement et d'habitat

I.B.1.a Affirmer une armature territoriale cohérente (chapitre 6.1.1 du DOO)

Les prescriptions N°116 à 121 définissent l'armature territoriale du Pays de Vitré en répartissant par typologies les différentes communes selon leurs caractéristiques : pôles urbains, pôles de rayonnement, pôles intermédiaires, pôles relais et pôles de proximité.

Pour chaque type de pôle, les prescriptions définissent les objectifs globaux en matière de logement, de commerce et d'équipements.

I.B.1.b Accompagner une croissance démographique cohérente (chapitre 6.2.1 du DOO)

Le SCoT définit des hypothèses d'évolution des taux de croissance moyenne sur le Pays de Vitré entre 2026 et 2046 cohérentes avec les tendances observées.

La prescription N°122 ne précise ni ne territorialise les taux de croissance par types ou parties du territoire du SCoT et reporte cette action à la charge des documents d'urbanisme et programmes locaux de l'habitat.

I.B.1.c Assurer une production de logements cohérente avec les besoins de la population (chapitre 6.2.2 du DOO)

Les prescriptions N°123 à 125 définissent des objectifs de production de logements pour les vingt prochaines années réparties selon cinq secteurs géographiques et par pôles.

Demande 4 : Les objectifs de production de logements nécessitent la mise en place d'un dispositif d'actualisation basé sur un observatoire annuel, en coordination avec les suivis des PLH.

I.B.1.d Diversifier l'offre de logements pour répondre aux parcours de vie des habitants (chapitre 6.3.1 du DOO)

Les prescriptions N°126 à 131 demandent aux PLH de garantir une diversité d'offre d'habitat en adéquation avec les parcours résidentiels, notamment privilégiant les petits et moyens logements, les logements adaptés au vieillissement, aux jeunes et aux ménages en difficulté. Elles précisent que les habitats légers permanents devront répondre aux objectifs de sobriété foncière et que les gens du voyage disposeront d'aires d'accueil adaptées.

Recommandation 5 : Le SCoT devrait territorialiser les objectifs en matière de typologies de production de logements (taille, collectif, individuel, etc.) en fonction des besoins identifiés et du niveau d'équipement et de desserte en transports collectifs des pôles.

I.B.1.e Favoriser le déploiement d'une offre de logements accessible et abordable (chapitre 6.3.2 du DOO)

La prescription N°132 reprend l'objectif régional du SRADDET relatif à l'atteinte de 30% de logements abordables sans le préciser davantage. Les documents de planification, en premier lieu le SCOT, doivent pourtant être plus volontaristes sur ce point afin de répondre aux besoins des habitants dans

un contexte de tension du marché du logement et de parcours résidentiel difficile qui entraîne une augmentation sans précédent de la demande locative sociale. Le SCoT doit donc s'engager sur des pourcentages minimaux de logement social, dont une production minimale de logement très social afin de répondre aux besoins des populations les plus modestes.

Demande 5 : Afin de répondre aux besoins du territoire, l'orientation N°132 doit fixer un seuil minimal de taux de logements locatifs sociaux dans la production de logements par opération, comme un seuil de 30 % pour toute opération de plus de neuf logements incluant un objectif d'un tiers de PLAI parmi ces logements locatifs sociaux.

1.B.2 Orientations en matière de mobilités

Demande 6 : Une prescription doit être ajoutée demandant aux documents d'urbanisme d'identifier les secteurs exposés à une vulnérabilité en matière de mobilité et de définir leur stratégie d'urbanisation et d'aménagement pour limiter et réduire cette vulnérabilité.

Recommandation 6 : Le SCoT devrait demander aux deux intercommunalités de décliner les orientations du SCoT dans leurs plan de mobilité simplifiés.

1.B.2.a Consolider l'offre TER (chapitre 10.1.1 du DOO)

La prescription N°179 demande d'accompagner le renforcement de l'offre TER par un projet d'aménagement et de développement adapté à chaque pôle.

Recommandation 7 : Le SCoT devrait hiérarchiser les pôles selon leur rôle et préciser les attendus minimaux d'équipements de mobilité.

1.B.2.b Faire des quartiers gares de véritables pôles (chapitre 10.1.2 du DOO)

Les prescriptions N°180 à 182 demandent d'aménager les pôles gares pour renforcer leur attractivité et fonctionnalité, de prioriser la densification et le renouvellement urbain autour de ces pôles et de faciliter leur accessibilité multimodale.

Recommandation 8 : Le SCoT devrait demander aux documents d'urbanisme de mettre en place des outils spécifiques de projet et de maîtrise foncière sur les pôles gares, sous la forme de pôles d'échanges multimodaux.

1.B.2.c Coordonner offre de transport en commun et développement urbain (chapitre 10.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°183 et 184 encouragent le renforcement de l'offre de transports en commun et demandent aux documents d'urbanisme de privilégier le développement urbain dans les zones desservies.

Demande 7 : Afin d'améliorer leur efficacité et de réduire la vulnérabilité en matière de mobilité, la prescription N°184 doit être plus prescriptive et conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'existence d'une offre de mobilité alternative à l'utilisation individuelle de la voiture, actuelle ou programmée.

1.B.2.d Réduire l'usage individuel de la voiture par le développement du covoiturage (chapitre 10.1.2 du DOO)

La prescription N°185 demande aux documents d'urbanisme de localiser les aires de covoiturages.

1.B.2.e Placer les mobilités douces au cœur des projets d'aménagement (chapitre 10.3.1 du DOO)

Les prescriptions N°186 à 188 demandent aux documents d'urbanisme d'identifier le réseau d'itinéraires cyclables et pédestres et de prévoir les dispositions réglementaires pour préserver et améliorer leur continuité et renforcer leur sécurité et leur confort, notamment autour des gares et des secteurs desservis par les transports en commun.

Demande 8 : Le SCoT doit demander aux documents d'urbanisme de fixer des objectifs de report modal en précisant des exigences minimales de continuités cyclables et piétonnes dans les secteurs de projet de renouvellement urbain et d'extension urbaine au moyen d'OAP ou d'autres outils réglementaires.

I.B.2.f Garantir un réseau routier sécurisé, adapté et performant au service du développement territorial (chapitre 10.4.1 du DOO)

Les prescriptions N°189 à 194 demandent aux documents d'urbanisme et aux projets urbains de tendre vers une réduction de la place de la voiture, d'identifier et hiérarchiser les grands axes routiers à considérer comme outils stratégiques de desserte et de développement économique, notamment pour y concentrer le trafic poids-lourds et à prévenir les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement.

Demande 9 : La prescription N°192 doit préciser que les documents d'urbanisme doivent hiérarchiser les différentes voies du réseau routier rural et identifier celles à adapter pour assurer les déplacements doux.

I.B.2.g Limiter l'usage de la voiture et favoriser les mobilités durables (chapitre 10.4.2 du DOO)

Les prescriptions N°195 et 196 demandent aux documents d'urbanisme et aux projets d'aménagement d'intégrer l'évolution des pratiques de mobilité vers des mobilités moins carbonées et de s'assurer du maillage des bornes de recharge des véhicules électriques, notamment au sein des pôles gares, des centralités et des sites d'activités.

I.B.3 Orientations en matière d'équipements et de services et de cadre de vie

I.B.3.a Maintenir et développer les équipements majeurs du territoire (chapitre 11.1.1 du DOO)

Les prescriptions N°197 et 198 demandent de favoriser le maintien et le développement des grands équipements dans les pôles urbains et de rayonnement et l'offre d'enseignement supérieur au sein du pôle dédié sur Vitré.

I.B.3.b Garantir l'accessibilité aux services et équipements de proximité (chapitre 11.1.2 du DOO)

Les prescriptions N°199 à 201 demandent aux documents d'urbanisme de corrélérer l'offre de services et d'équipements de proximité avec les capacités d'accueil des communes, de permettre de renforcer l'offre de soins sur tout le territoire et d'améliorer l'accessibilité des services en centralité pour les seniors et personnes à mobilité réduite.

I.B.3.c Maintenir et optimiser les équipements structurants (chapitre 11.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°202 et 203 demandent de favoriser la mutualisation et l'optimisation des équipements et d'améliorer leur diversité et leur accessibilité.

I.B.3.d Développer les équipements au plus près des centralités (chapitre 11.2.2 du DOO)

Les prescriptions N°204 et 205 demandent de favoriser l'implantation des équipements et services dans les tissus agglomérés et au plus près des centralités.

Demande 10 : Les prescriptions N°204 et 205 doivent être plus prescriptives et demander aux documents d'urbanisme de s'assurer de l'implantation des équipements et services dans les tissus agglomérés ou au plus près des centralités.

I.B.3.e Préserver les équilibres entre paysages urbains et ruraux et assurer la qualité paysagère des aménagements (chapitre 3.1.1 du DOO)

Les prescriptions N°56 à 59 demandent aux documents d'urbanisme d'identifier et de valoriser les qualités paysagères, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, priorisent la

requalification des entrées de ville et demandent la bonne intégration paysagère des constructions et des enseignes.

I.B.3.f Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural (chapitre 3.1.2 du DOO)

Les prescriptions N°60 et 61 demandent aux documents d'urbanisme d'identifier et protéger les éléments patrimoniaux identitaires du Pays de Vitré et de mettre en réseau les sentiers piétons et cyclables avec les bourgs et la trame verte et bleue.

I.B.3.g Valoriser le potentiel touristique (chapitre 3.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°62 et 63 demandent de renforcer les axes touristiques majeurs du territoire, de valoriser le patrimoine architectural et naturel, urbain et rural et les voies cyclables structurantes.

I.B.3.h Accompagner le développement de l'offre d'hébergement touristique (chapitre 3.2.2 du DOO)

Les prescriptions N°64 et 65 demandent d'encourager et d'accompagner le développement et la diversification de l'offre d'hébergement, notamment le long des axes touristiques majeurs, en privilégiant la réhabilitation du patrimoine ancien et l'économie d'espace.

I.C Eau, biodiversité, ressources naturelles, paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers : renforcer leur préservation, restauration et protection et valorisation pour mieux accompagner la transition écologique

I.C.1 Orientations en matière de ressource en eau

I.C.1.a Contribuer à la qualité et à la protection des eaux (chapitre 1.1.1 du DOO)

Les prescriptions N°1 à 4 rappellent que les projets d'aménagement doivent contribuer à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eaux définis par le SDAGE et les SAGE. Elles précisent que les documents d'urbanisme devront utiliser leurs outils réglementaires préserver les têtes de bassin versant, les périmètres de captage et leur amont et la qualité des eaux de baignade.

Recommandation 9 : Les prescriptions 1 et 2 devraient préciser que lors de l'élaboration des PLU(i), des échanges avec les responsables GEMAPI doivent être engagés afin de faciliter les projets de restauration des milieux aquatiques en mobilisant les outils du code de l'urbanisme comme les emplacements réservés ou les OAP.

I.C.1.b Adapter les capacités d'accueil du territoire à la disponibilité de la ressource en eau potable (chapitre 1.1.2 du DOO)

Les prescriptions N°5 à 7 demandent aux documents d'urbanisme de mettre en cohérence la capacité d'accueil du territoire au regard de la ressource en eau et prendre en compte les objectifs nationaux de réduction des prélèvements.

Demande 11 : Le SCoT doit demander aux documents d'urbanisme d'obtenir un accord écrit des Personnes Responsables de la Production et de la Distribution de l'Eau justifiant de leur capacité à fournir les besoins exprimés en eau en cohérence avec les estimations d'évolution de la consommation induite par ces documents.

Recommandation 10 : Au sein de la prescription N°6 enlever « ce schéma » dans la phrase : « Ces études et ce schéma servent de référence pour identifier les sous-bassins-versants en tension quantitative ». Le SDAEP n'a pas vocation à définir les bassins versants en tension quantitative et leur déséquilibre.

Demande 12 : Pour atteindre ces objectifs, les prescriptions N° 8 à 10 doivent être plus prescriptives sur la récupération des eaux pluviales et les économies d'eau (comme demander des OAP thématiques à intégrer dans les cahiers des charges des opérations d'aménagement). Elles doivent aussi encadrer les piscines et leur mode d'alimentation.

I.C.1.c Respecter les capacités du réseau épuratoire et du milieu récepteur (chapitre 1.1.3 du DOO)

La prescription N°11 conditionne les ouvertures à l'urbanisation à l'atteinte des exigences de conformité et de capacité des systèmes de collecte et de traitement des eaux usées et à la capacité d'acceptabilité des milieux récepteurs en tenant compte du changement climatique.

Recommandation 11 : Les prescriptions N°12 et 13 devraient avoir une formulation plus prescriptive afin de s'assurer de la mise à jour des zonages d'assainissement et de la mise en conformité des assainissements non collectifs.

La prescription N°14 rappelle les dispositions des SAGE en matière de schémas directeur des eaux usées.

I.C.1.d Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales (chapitre 1.1.4 du DOO)

Les prescriptions N°15 et 16 recommandent fortement la réalisation de schémas directeurs d'eaux pluviales et la mise en place d'outils favorisant la perméabilité des sols.

Demande 13 : La Prescription N°18 doit fixer pour le territoire du SCOT une ambition d'infiltration minimale à la parcelle et en aménagement collectif (par exemple un seuil minimal d'infiltration d'une pluie trentennale doit être envisagé, associé à un seuil minimal de surface non imperméabilisée de 20 %), tout en conservant les possibilités de dérogation en cas d'impossibilité technique avérée d'infiltration.

La prescription N°19 demande aux documents d'urbanisme d'identifier et de préserver les éléments bocagers et de restaurer le bocage ayant un rôle hydraulique.

I.C.2 Orientations en matière de biodiversité et ressources naturelles

I.C.2.a Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol (chapitre 1.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°20 et 21 rappellent la nécessité d'appliquer les dispositions du schéma régional des carrières et précise la priorité de préserver la capacité de production de matériaux à forte valeur ajoutée en privilégiant et en encadrant les exploitations existantes.

Observation 1 : Prescription N°21, pour éviter toute ambiguïté, il semble préférable de remplacer « l'exploitation des gisements existants » par « les exploitations existantes de gisements ».

I.C.2.b Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques (chapitre 2.1.1 du DOO)

La prescription N°22 rappelle la nécessité de s'appuyer sur les stratégies nationale et régionales et les prescriptions N°23 et 24 demandent aux documents d'urbanisme de préciser et délimiter les réservoirs et corridors de biodiversité, de limiter leur fragmentation et d'y accorder le maintien d'usages respectueux de l'environnement.

Demande 14 : La Prescription N°24 doit préciser que tout projet, même respectueux de l'environnement, en interaction avec les réservoirs et corridors de biodiversité doit appliquer la démarche préalable éviter, réduire, compenser afin de s'assurer de ne pas porter atteinte à la préservation de la biodiversité.

Les prescriptions N°25 et 26 définissent les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et demande aux documents d'urbanisme d'y interdire l'urbanisation sauf exceptions encadrées et de rechercher la restauration des corridors. Ces prescriptions s'appuient sur la carte de la trame verte et bleue présentée en page 31 du DOO.

Demande 15 : L'échelle de la carte de la trame verte et bleue fournie dans le DOO est trop petite pour permettre de répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité attendus pour un SCoT. Le SCoT doit compléter, affiner et fournir une carte plus précise à une échelle à minima du 1/100.000ème comme demandé dans la note d'enjeux fournie par l'État. Elle pourra pour ce faire, s'appuyer sur les éléments fournis dans l'état initial de l'environnement du SCoT.

La prescription N°27 demande aux documents d'urbanisme d'identifier et préserver les coupures d'urbanisation. La prescription N°28 demande de rechercher la mise en place de clôtures perméables.

Demande 16 : La prescription N°28 doit avoir une formulation réellement prescriptive pour s'assurer de la perméabilité des clôtures pour la petite faune et reporter à une annexe précisant ces règles, concernant les clôtures et privilégier les clôtures végétales, sauf contrainte justifiée et avérée..

La prescription N°29 demande aux documents d'urbanisme d'orienter prioritairement les carrières en fin d'exploitation vers une fonction de réservoir de biodiversité.

I.C.2.c Prendre en compte la trame noire et la trame brune (chapitre 2.1.2 du DOO)

La prescription N°30 demande de rechercher à réduire les impacts lumineux de l'aménagement du territoire.

Les prescriptions N°31 et 32 encouragent le développement de la connaissance de la multifonctionnalité des sols et demandent à rechercher à minimiser leur remaniement et encouragent leur restauration.

Demande 17 : La prescription N°32 doit avoir une formulation réellement prescriptive pour demander de minimiser le remaniement des sols et de restaurer les espaces de pleine terre.

I.C.2.d Protéger les milieux boisés (chapitre 2.1.3 du DOO)

Les prescriptions N°33 à 35 encadrent les projets afin de préserver les réservoirs de biodiversité boisés identifiés par le SCoT et invitent les documents d'urbanisme à protéger les autres espaces boisés pouvant servir de milieu relais pour les espèces et contribuer à la filière bois en s'appuyant sur le code des bonnes pratiques sylvicoles de Bretagne.

Demande 18 : La prescription N°34 doit avoir une formulation réellement prescriptive pour demander d'identifier les boisements ayant un rôle de milieu relais pour les espèces en tenant compte des besoins liés à l'exploitation forestière.

Recommandation 12 : La prescription N°35 devrait faire référence au Schéma Régional de Gestion Sylvicole.

I.C.2.e Protéger les milieux bocagers (chapitre 2.1.4 du DOO)

Les prescriptions N°36 à 40 invitent les intercommunalités et les documents d'urbanisme à inventorier et protéger les linéaires bocagers et les arbres isolés et précisent les conditions et règles de compensation de destruction de haies bocagères.

Demande 19 : La prescription N°38 doit avoir une formulation réellement prescriptive pour demander de répertorier les arbres isolés, ceux-ci pouvant être distingués selon des critères remarquables.

La prescription N°41 encourage la mise en place de plantations dans certains secteurs afin de préserver la ressource en eau et de limiter l'érosion des sols.

Demande 20 : La prescription N°41 doit être plus prescriptive et préciser que les documents d'urbanisme doivent utiliser leurs outils réglementaires (OAP, EBC, emplacements réservés) pour accompagner la plantation du bocage dans les secteurs prioritaires. Le secteur prioritaire indiqué dans la carte de la trame verte et bleue doit être délimité plus finement afin de correspondre plus précisément aux caractéristiques du territoire et englober notamment le secteur centre-ouest du territoire dont la qualité bocagère est fortement altérée.

Recommandation 13 : Le SCoT devrait demander aux EPCI de s'appuyer sur leurs instances pour suivre la mise en oeuvre des actions sur le bocage, à l'image du suivi réalisé par Roche aux Fées communauté.

Recommandation 14 : Le SCoT devrait demander de mettre en oeuvre un programme local d'action "phosphore" comme demandé par la disposition 107 du SAGE Vilaine afin de préciser les contours des secteurs spécifiques de priorisation de renforcement du bocage.

I.C.2.f Protéger les milieux humides (chapitre 2.1.5 du DOO)

Les prescriptions N°42 à 44 rappellent les obligations portées par les SAGE en matière d'identification et de protection des zones humides et de leurs aires d'alimentation et invitent à restaurer les zones humides dégradées.

I.C.2.g Protéger les milieux aquatiques (chapitre 2.1.6 du DOO)

La prescription N°45 demande aux documents d'urbanisme de s'appuyer sur les inventaires des cours d'eau validés par les CLE des SAGE.

Demande 21 : La prescription n°45 doit viser les inventaires cours d'eau de la cartographie des services de l'État.

La prescription N°46 demande aux documents d'urbanisme de définir une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau.

Demande 22 : La prescription n°46 doit en complément fixer un seuil minimal de 10 m de recul à l'échelle du territoire du SCOT.

La prescription N°47 demande aux documents d'urbanisme de contribuer à éviter toute pollution des milieux aquatiques et à préserver leur caractère naturel.

I.C.2.h Faire de la nature en ville un levier de qualité urbaine et écologique (chapitre 2.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°48 à 50 demandent aux documents d'urbanisme de localiser, protéger et valoriser les espaces de nature et de continuité écologique en ville et de les renforcer dans les îlots de chaleur.

I.C.2.i Favoriser la biodiversité locale (chapitre 2.2.2 du DOO)

La prescription N°51 encourage les initiatives en faveur de l'hébergement de la biodiversité dans le bâti.

Demande 23 : La prescription n°51 doit être plus prescriptive en demandant aux documents d'urbanisme de mettre en place des outils réglementaires répondant à cet objectif.

La prescription N°52 demande aux documents d'urbanisme d'interdire l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes.

Recommandation 15 : Cette prescription devrait se reporter à la liste des espèces établie par le conservatoire botanique de Brest, l'ajouter en annexe du SCoT et demander aux documents d'urbanisme d'annexer cette liste à leur règlement.

I.C.2.j Identifier les espaces de renaturation (chapitre 2.3.1 du DOO)

La prescription N°53 demande aux documents d'urbanisme de contribuer à préciser les potentiels de renaturation et à définir des espaces préférentiels de renaturation.

Recommandation 16 : La prescription N°53 devrait être plus prescriptive dans sa formulation.

I.C.2.k Restaurer et reconquérir les continuités écologiques et les habitats (chapitre 2.3.2 du DOO)

La prescription N°54 demande aux documents d'urbanisme de prioriser les compensations de destruction d'éléments aux fonctions écologiques dans les corridors écologiques à renforcer/reconquérir.

Demande 24 : Pour appliquer la prescription N°54, la carte de la trame verte et bleue du SCoT doit être plus précise (voir demande au chapitre 2.1.1).

I.C.3 Orientations en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de sobriété foncière

I.C.3.a Fixer des objectifs chiffrés de sobriété foncière (chapitre 8.1.1 du DOO)

Les prescriptions N°146 à 148 rappellent l'enveloppe de consommation foncière prévue par la SRADDET entre 2021 et 2031 et définissent les enveloppes de consommation jusqu'à 2046. Elles ne prennent pas en compte le foncier déjà consommé depuis 2021.

Selon les données les plus récentes issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS Bretagne), 160,2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés entre 2021 et 2024 sur le territoire du SCOT, soit en seulement trois années. Or, le SCOT a prévu 153 hectares de consommation foncière pour l'ensemble de la période 2021-2026 (soit 5 ans). Au rythme actuel, la projection est manifestement sous-estimée.

Demande 25 : Pour respecter la trajectoire de sobriété foncière, le SCoT doit, soit revoir à la baisse ses projections démographiques et ses consommations foncières dédiées aux activités économiques, soit augmenter significativement les objectifs de densité de construction, soit proposer une combinaison de ces facteurs.

Les prescriptions N°146 à 148 doivent revoir leurs enveloppes de consommation foncière en tenant compte à minima des surfaces déjà consommées depuis 2021 telles que précisées par l'observation du mode d'occupation des sols (MOS) 2021-2024.

Demande 26 : La prescription N°149 doit définir des modalités (observatoire annuel, gouvernance) permettant de suivre et d'encadrer les consommations foncières dans l'attente de la mise en place des documents d'urbanisme précisant la répartition des enveloppes foncière.

I.C.3.b Donner la priorité à la densification et au renouvellement urbain des tissus agglomérés (chapitre 8.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°150 à 154 demandent aux documents d'urbanisme d'identifier les gisements fonciers et prioriser les opérations renouvellement urbain en phasant l'ouverture à l'urbanisation en extension qui ne doivent pas dépasser les objectifs de production de logements pour 5 ans hors production en renouvellement urbain. Ces ouvertures doivent être justifiées au regard de l'engagement opérationnel des projets de logements en renouvellement urbain.

Ces prescriptions fixent une part minimale de logements à produire en renouvellement urbain par secteur géographique et par pôle.

Recommandation 17 : Les objectifs de taux de renouvellement urbain pourraient être ajustés à la hausse pour répondre à des objectifs plus ambitieux d'économie foncière au regard des consommations foncières depuis 2021.

I.C.3.c Améliorer le parc existant (chapitre 8.2.2 du DOO)

Les prescriptions N°155 et 156 demandent aux documents d'urbanisme d'identifier les îlots présentant une concentration de logements vacants et de définir un projet global de renouvellement urbain mobilisant les outils de maîtrise foncière. Ces prescriptions sont illustrées par des schémas pédagogiques présentant différents leviers de renouvellement urbain.

I.C.3.d Mettre en œuvre des densités acceptables pour l'habitat (chapitre 8.3.1 du DOO)

Les prescriptions N°157 et 158 demandent aux documents d'urbanisme de définir pour toutes les opérations d'extension urbaine, une densité minimale en s'appuyant sur un tableau présentant des densités brutes minimales par secteur géographique et par pôle. Afin de faciliter l'interprétation de ces objectifs, le DOO fournit un schéma définissant les notions de densité nette ou brute.

Recommandation 18 : Les objectifs de densités minimales devraient être ajustées à la hausse pour répondre à des objectifs plus ambitieux d'économie foncière au regard des consommations foncières depuis 2021, en particulier dans les secteurs des gares.

I.C.3.e Requalifier et optimiser le foncier dans les zones d'activités économiques (chapitre 8.3.2 du DOO)

Les prescriptions N°159 et 160 demandent d'encourager la densification et la requalification des zones d'activités économiques en s'appuyant sur des actions opérationnelles et juridiques. Ces prescriptions sont illustrées par des schémas pédagogiques présentant différentes possibilités de requalification et densification.

Demande 27 : Pour gagner en efficacité, les prescriptions N°159 et 160 doivent avoir une formulation plus prescriptive.

I.D Le changement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, transition énergétique et développement des énergies renouvelables, prévention des risques naturels technologiques et miniers : renforcer les principes de résilience / robustesse

I.D.1 Orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre

I.D.1.a Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie (chapitre 5.2.1 du DOO)

Les prescriptions N°90 à 93 demandent aux projets de prendre en compte l'objectif national de neutralité carbone 2050, de contribuer à la réduction des besoins de déplacements et de favoriser le développement des réseaux de chaleur.

I.D.1.b Développer une sobriété et adaptabilité des bâtiments (chapitre 5.2.2 du DOO)

Les prescriptions N°94 à 96 demandent aux documents d'urbanisme de favoriser l'architecture bioclimatique et la sobriété énergétique du bâti existant en prenant en compte l'intérêt patrimonial.

Recommandation 19 : La prescription N°96 devrait demander à minima aux documents d'urbanisme de mettre en place des mesures pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments en non seulement l'encourager.

Recommandation 20 : Le SCoT devrait demander aux documents d'urbanisme de mettre en place des secteurs de performance énergétique renforcés avec des objectifs dépassant la simple réglementation, par exemple sous la forme d'écoquartiers.

I.D.1.c Diversifier et décarboner les transports (chapitre 5.2.3 du DOO)

Les prescriptions N°97 et 98 demandent aux documents d'urbanisme de développer des infrastructures adaptées pour favoriser la mobilité durable et de prévoir suffisamment de stationnements pour les vélos dans les constructions.

I.D.1.d Mettre la transition énergétique au service de l'économie locale et des citoyens (chapitre 5.2.4 du DOO)

Les prescriptions N°99 à 102 demandent aux documents d'urbanisme de permettre les initiatives visant à réduire les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre et de renforcer le stockage naturel du carbone.

I.D.2 Orientations en matière d'adaptation au changement climatique et d'énergie

I.D.2.a Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée (chapitre 5.2.5 du DOO)

Les prescriptions N°103 et 104 demande aux documents d'urbanisme de favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération en s'appuyant sur les objectifs des PCAET locaux en veillant à l'intégration paysagère des installations.

En vue de favoriser le développement des énergies éoliennes, la prescription N°105 demande aux documents d'urbanisme de préserver de toute urbanisation les zones susceptibles d'accueillir des parcs éoliens.

Demande 28 : La prescription N°106 visant à encadrer l'installation de dispositifs agrivoltaïques ne doit pas indiquer que ces installations sont prioritairement installées en toiture (ce ne sont pas dans ce cas des installations agrivoltaïques).

La prescription N°107 demande de privilégier l'installation de centrales photovoltaïques en toiture ou sur les friches.

Demande 29 : La prescription N°107 visant à préserver l'espace agricole doit se reporter au document cadre arrêté par le préfet (décret n°2024-318 du 8 avril 2024).

La prescription N°10 invite les documents d'urbanisme à identifier les sites susceptibles d'accueillir les unités de méthanisation non agricoles.

I.D.3 Orientations en matière de prévention des risques et de santé

Recommandation 21 : Le SCoT devrait proposer des prescriptions visant à favoriser les actions d'amélioration de la qualité de l'air extérieur et intérieur.

I.D.3.a Renforcer la résilience du territoire et adapter l'aménagement face aux risques naturels (chapitre 5.1.1 du DOO)

Les prescriptions N°81 à 86 demandent aux documents d'urbanisme d'identifier les zones inondables, y compris par ruissellement, pour limiter la constructibilité dans ces zones, de protéger les zones humides et d'expansion de crues, d'intégrer les recommandations sur les dangers des barrages, des mouvements de terrain, des retraits et gonflements d'argile, de la présence de radon dans les sols et d'éloigner l'urbanisation des boisements à risque d'incendie.

Demande 30 : La prescription N°81 doit demander aux documents d'urbanisme de poursuivre le développement de la connaissance locale des risques naturels, notamment des inondations des petits cours d'eau et du risque de ruissellement en milieu urbain. Sur les fonciers concernés par des aléas faibles d'inondation et aléas exceptionnels supérieurs à l'aléa de référence s'il existe (période de retour 1000 ans par exemple), la prescription doit recommander de ne pas implanter des infrastructures stratégiques ou fortement vulnérables.

Demande 31 : La prescription N°85 doit demander aux documents d'urbanisme de mentionner les Obligations légales de débroussaillage (OLD) et d'indiquer sur les documents graphiques les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé (L131-16-1 du code forestier).

Demande 32 : Le DOO doit recommander la poursuite de la réalisation des plans communaux et intercommunaux de sauvegarde pour faire face aux risques naturels et organiser la gestion de crise.

Recommandation 22 : Le DOO devrait demander aux documents d'urbanisme de tenir compte de l'aggravation potentielle des risques naturels (inondation, sécheresse et retraits gonflement des argiles) compte-tenu du changement climatique.

I.D.3.b Adapter la gestion et le traitement des déchets (chapitre 5.3.1 du DOO)

Les prescriptions N°109 à 114 encouragent la réduction des déchets à la source, la collecte et le traitement des déchets selon le PRPGD et le SRADDET de Bretagne. Elles demandent aux documents d'urbanisme de préserver les espaces à enjeux pour la ressource en eau de l'enfouissement et de prévoir des réserves foncières éventuellement nécessaire aux activités d'écologie industrielle et d'économie circulaire.

I.D.3.c Favoriser le réemploi de matériaux (chapitre 5.3.2 du DOO)

La prescription N°115 priorise le réemploi local des matériaux dans les projets d'aménagement et de construction.

II Avis sur la procédure et sur la forme du SCoT

Les services de l'État et les personnes publiques associées ont été associées à l'élaboration du SCoT par des réunions à chaque étape de l'élaboration (état initial, projet d'aménagement stratégique et document d'orientations et d'objectifs).

II.A Délibérations / Prescription / Arrêt

Aucune observation de la part de l'État

II.B PAS

Demande 33 : Le PAS doit indiquer le scénario climatique dans lequel il s'inscrit à l'horizon 2050 au regard de la trajectoire de réchauffement de référence (TRACC).

II.C DOO

L'organisation du document d'orientation et d'objectifs est claire et facilitera sa déclinaison dans les PLU et PLUi. Le « guide de lecture » proposé page 11 est bienvenu pour la compréhension et l'interprétation du document en distinguant les prescriptions des éléments de contexte.

Observation 2: RTE préconise que figurent, au sein des règles générales du Document d'Orientations et d'Objectifs, les dispositions suivantes :

«Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension contribuent à la solidarité des territoires, à l'accueil des énergies renouvelables, à l'attractivité économique régionale et peuvent concourir à la préservation des espaces agricoles et des continuités écologiques.

Les documents d'urbanisme contribuent à garantir la pérennité et les possibilités d'évolution dudit réseau. Ils veillent à la compatibilité de l'utilisation du sol sous les lignes électriques avec le bon fonctionnement de ce réseau. Ils identifient le cas échéant les espaces dans lesquels la pérennisation desdits ouvrages peut s'accompagner d'une préservation des terres agricoles ou des continuités écologiques.»

II.D DAACL

Aucune observation de la part de l'État.

II.E Programme d'actions

Aucune observation de la part de l'État.

II.F Annexes

II.F.1 Etat Initial de l'Environnement

L'EIE précise en page 64 que le principal paramètre déclassant l'état écologique des masses d'eaux superficielles sont les nitrates.

Observation 3: Il convient de compléter l'EIE selon les éléments suivants : Le paramètre nitrates en tant que tel n'est pas celui qui déclasse l'état écologique des masses d'eaux superficielles, la tendance est plutôt à l'amélioration malgré un niveau de pression qui reste jugé « moyen » sur l'ensemble du territoire du SCOT. L'état écologique des masses d'eaux superficielles en 2019 et celui actualisé en 2025 montrent que les déclassements, notamment du fait des règles d'établissement de l'état écologique, sont principalement liés à l'état de la biologie (notamment IPR : poissons, et I2M2 : invertébrés benthiques) ce qui se retrouve au niveau des éléments de qualité des masses d'eau qui font l'objet d'un objectif moins strict à 2027. Cette situation est liée à la fois à la physico-chimie et aux pressions multifactorielles exercées sur ces milieux (rejets diffus et ponctuels de macropolluants dont les nitrates et de micropolluants dont les pesticides) et aux problèmes d'hydromorphologie des cours d'eau et de continuité.

L'EIE précise en page 72 que la Bretagne est concernée par le 5ème PAR signé en 2014.

Observation 4 : Il convient de préciser que le programme d'actions régional Directive Nitrates (PAR 7) signé en mai 2024 est actuellement en vigueur.

Observation 5 : L'EIE, page 88 sur la ressource en eau, devrait rappeler la fragilité du territoire sur la ressource en eau et indiquer en opportunité et en enjeu la mise en place de mesures de sobriété nécessaires pour répondre à cette situation.

Il est indiqué en page 85 que « L'assainissement collectif par traitement par boues activées [...] ne nécessite pas forcément de réseaux séparatifs pour les eaux pluviales. »

Observation 6 : Il serait préférable de supprimer cette affirmation. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales dans des réseaux unitaires n'est pas optimale et peut entraîner des déversements d'eaux usées non traitées vers les milieux naturels, la perturbation du fonctionnement du traitement en station d'épuration, des coûts de transport supplémentaires et des investissements en matière d'infrastructures de collecte des eaux usées (bassin tampon).

La gestion séparée EP/EU est à privilégier ainsi que la gestion à la source des eaux pluviales, quelle que soit la typologie de traitement en assainissement collectif.

Demande 34 : L'EIE doit être complété sur la partie ressource en eau :

- par l'analyse des volumes produits/prélevés au-delà des seules années et données disponibles au sein du RPQS présenté, afin de présenter une chronique de données plus importante, que ce soit pour l'eau potable à usage domestique, que pour l'usage industriel fortement présent sur le territoire,
- par l'analyse des besoins complémentaires à venir en fonction des projections du SCOT.

L'analyse de la trame verte et bleue présentée dans l'État Initial de l'Environnement montre un secteur relativement peu connecté de Domagné à Etreilles en matière de continuités écologiques associées au bocage qui ne se retrouve pas inclus dans le secteur prioritaire de renforcement du bocage de la carte finale de la TVB.

Recommandation 23 : La délimitation du secteur prioritaire de renforcement du bocage devrait être affinée en intégrant le secteur allant de Domagné/Saint-Didier à Etreilles.

II.F.2 Justification des choix

Demande 35 : Le document "Justification des choix" doit être complété sur la partie assainissement collectif en ajoutant :

- à la présentation de la situation actuelle des systèmes d'assainissement collectif, la situation en matière de saturation hydraulique pour chaque système d'assainissement,
- la liste exhaustive des projets structurants en assainissement collectif et leur calendrier de réalisation, justifiant l'évolution des capacités d'accueil de chaque système d'assainissement,
- l'évaluation et la justification de la capacité de chaque système d'assainissement à accueillir les projections démographiques (de logements) inscrites dans le DOO.

En cas d'insuffisance en matière de capacité d'accueil et/ou d'inadéquation entre les calendriers, les projections démographiques (productions de logements) inscrites dans le DOO devront être révisées en quantité et/ou être réparties différemment entre sous périodes.

Demande 36 : La justification des choix doit être complétée par l'analyse des actions qui nécessitent d'être déployées pour assurer la soutenabilité du développement envisagé à moyen terme (mesures de sobriété, de substitution, de modifications des pratiques d'aménagement, etc.) et être en capacité d'atteindre les objectifs de baisse de fourniture d'eau par habitant

II.F.3 Indicateurs

Demande 37 : Les indicateurs de suivi du SCoT doivent être complétés pour suivre les actions déployées pour assurer la soutenabilité du développement envisagé à moyen terme (mesures de sobriété, de substitution, de modifications des pratiques d'aménagement, etc.) et être en capacité d'atteindre les objectifs de baisse de fourniture d'eau par habitant avec un engagement à réviser les objectifs de développement en cas de non-respect des objectifs visés sur la ressource en eau.

Recommandation 24 : Les indicateurs de suivi du SCoT doivent être complétés en fixant des objectifs quantitatifs ou qualitatifs mesurables en matière d'adaptation et de lutte contre le changement climatique.

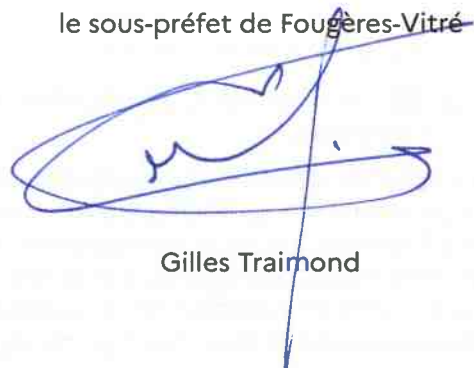
II.G Demandes, recommandations et observations complémentaires

Suite à l'ordonnance du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme modifiée par l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, toute approbation d'un document d'urbanisme doit faire l'objet d'une numérisation au standard CNIG et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

Si cette formalité n'est pas accomplie, le document n'est pas exécutoire. Voici trois liens vers des documents supports permettant de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU(i) au format CNIG : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html> ;
- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/manuals/> ;
- le courriel dédié au GPU pour toute question tenant à la création d'un compte utilisateur ou au téléversement du PLU(i) : ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr.

Pour le préfet et par délégation,
le sous-préfet de Fougères-Vitré



Gilles Traimond