



# SCoT

## du Pays des vallons de Vilaine



## Synthèse des évolutions de la révision allégée

# Objectifs de la révision allégée



*Pour savoir + :  
Rapport de présentation*

## Les objectifs poursuivis sont :

- Intégrer les quatre communes de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Grand-Fougeray (Sainte-Anne-sur-Vilaine, Grand-Fougeray, La Dominelais, Saint-Sulpices-des-Landes), qui se retrouvent en « zone blanche » suite au rattachement de Bretagne porte de Loire Communauté au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine ;
- Ne pas remettre en cause le bénéfice de tout le travail réalisé ces deux dernières années ayant abouti à l'approbation du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine le 7 juin 2017 ;
- Ne pas refaire tous les débats et un nouveau projet, mais d'adapter les pièces du SCoT actuel pour faciliter la bonne intégration des nouvelles communes (4 communes sur 38 / 7,5% de la population) ;
- Faciliter l'élaboration du PLUih de Bretagne porte de Loire Communauté et de s'inscrire dans son calendrier.

# La révision du SCoT: intégration de 4 nouvelles communes

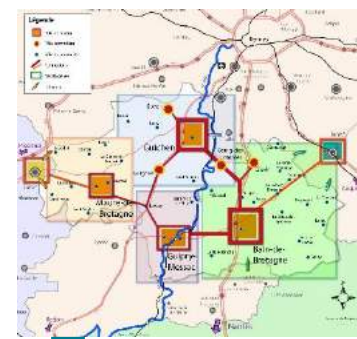
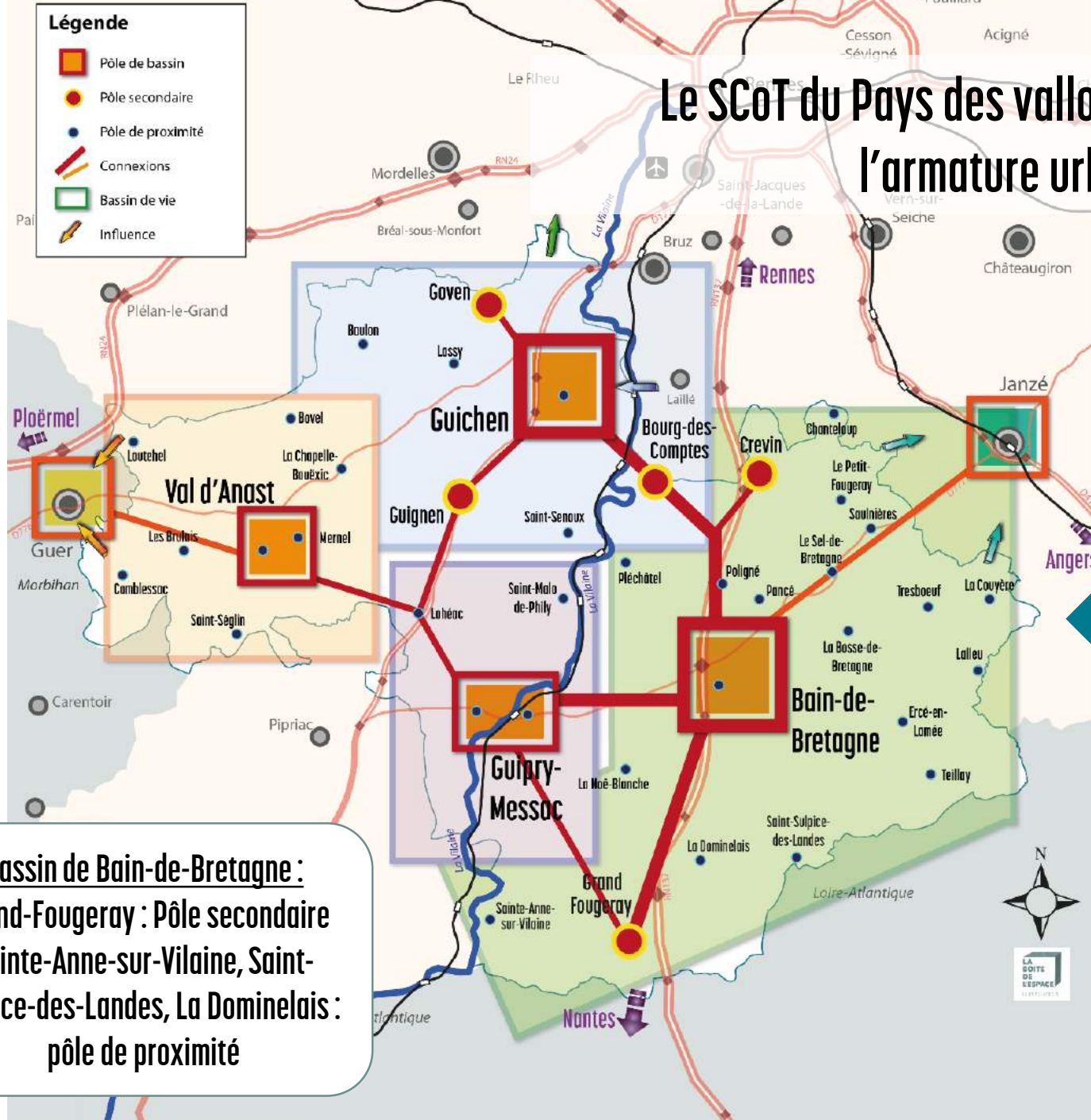


## Nouveau territoire :

- 38 communes
- 2 EPCI
- Grand Fougerey, La Dominelais, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes
- 5 500 habitants en plus
- 75 000 habitants en 2015 (INSEE)

Pour savoir + :  
Rapport de présentation

# Le SCoT du Pays des vallons de Vilaine : l'armature urbaine du PADD



**Nouvelle  
armature  
territoriale du  
PADD**

**Bassin de Bain-de-Bretagne :**  
Grand-Fougeray : Pôle secondaire  
Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes, La Dominelais :  
pôle de proximité

Pour savoir + :  
PADD

# I. Un territoire accueillant

PROSPECTIVE SCOT	VALLONS DE VILAINE
Population 2011	66 778
Population 2015	76 000
Population 2035 (2030)	110 000
Taux 2007-2012	2,1 %
Taux annuel prévision jusqu'à 2035 (SCOT)	1,75%

**NOUVELLE PROSPECTIVE**  
La prospective a été mise à jour mais la période 2015-2035 a été conservée.

Pour savoir + :  
Rapport de présentation

## En fonction de l'armature...

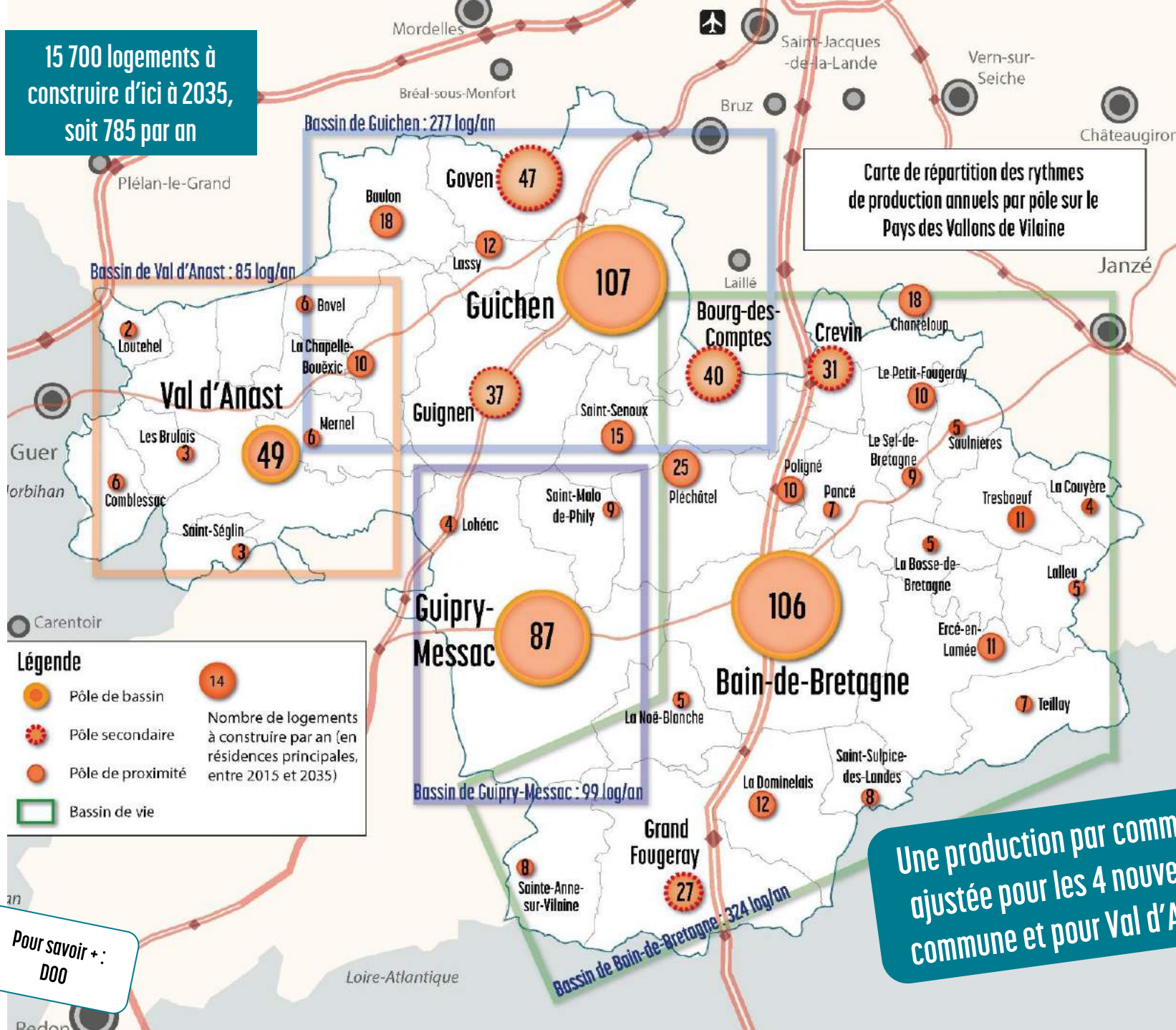
	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Croissance annuelle 2015-2035 à envisager	<b>2%</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,5%</b>
Taille des ménages théorique en 2035	<b>2,25</b>	<b>2,40</b>	<b>2,50</b>
Part sociale du parc à produire	<b>20 %</b>	<b>10 %</b>	<b>Incitatif</b>

Pour savoir + :  
DOO

### METHODE ET DOO

La méthode et les objectifs sont inchangés pour les strates de l'armature territoriale

15 700 logements à construire d'ici à 2035, soit 785 par an



Une production par commune ajustée pour les 4 nouvelles commune et pour Val d'Anast

**Légende**

- Pôle de bassin
  - Pôle secondaire
  - Pôle de proximité
  - Bassin de vie
- 14
- Nombre de logements à construire par an (en résidences principales, entre 2015 et 2035)

Pour savoir + : DOO

# Nouveau programme logement et spatial

	Habitants 2035	Production de logements	Enveloppe max	Densités moyennes
Grand Fougeray	3 637	531	26,53 ha	20 log/ha
Dominelais	1 814	231	15,40 ha	15 log/ha
Saint-Sulpice-des-Landes	1 134	132	8,82 ha	15 log/ha
Sainte-Anne-sur-Vilaine	1 438	146	9,74 ha	15 log/ha
<i>Total</i>	<i>8023</i>	<i>1040</i>	<i>60,49 ha</i>	
TOTAL Pays	107 998	15 535	790 ha	

Un programme global mis à jour

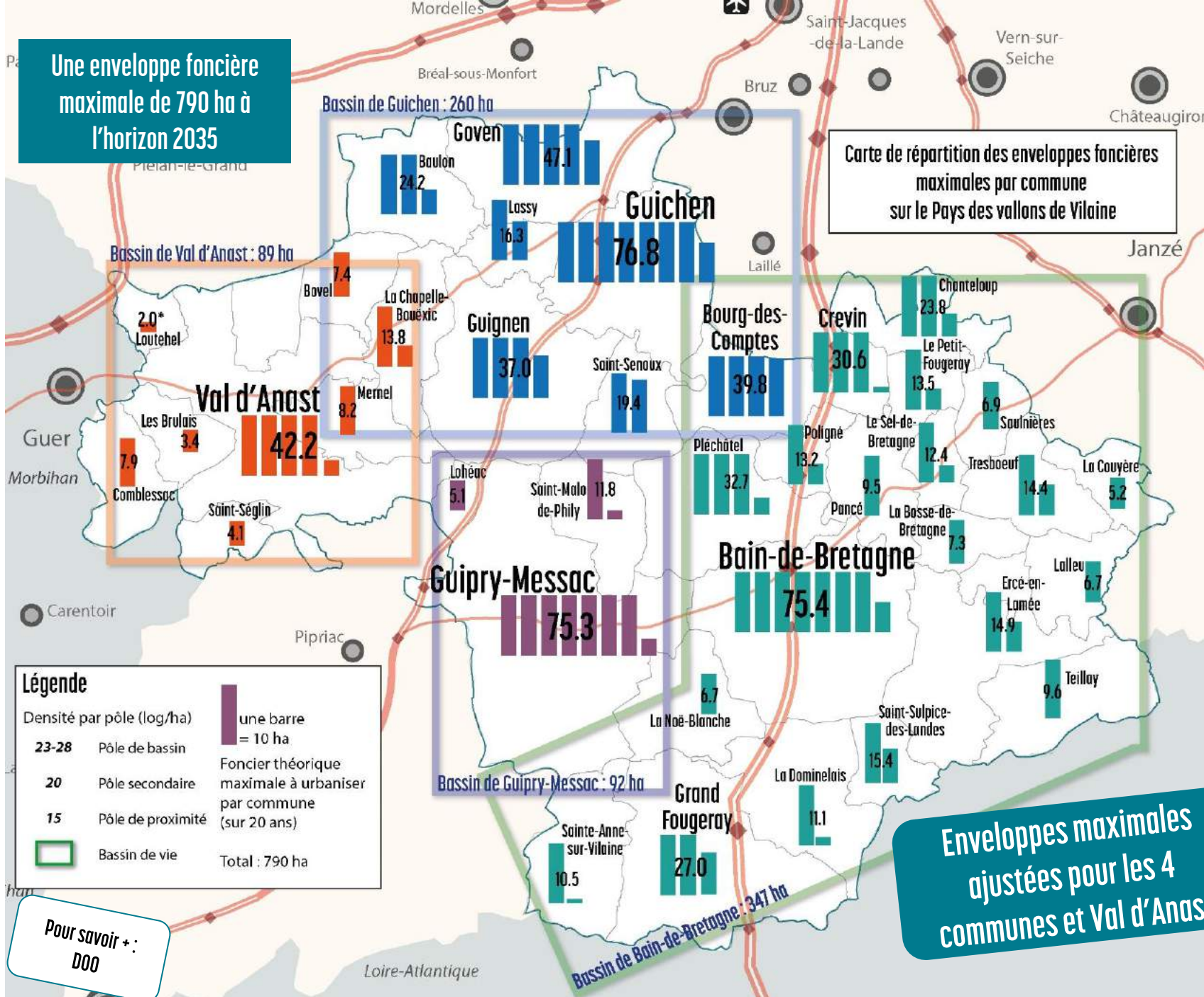
## En fonction de l'armature...

	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Densité moyenne (log/ha)	28 (Guichen et Bain) 23 (Val d'Anast et Guipry-Messac)	20	15
Densité minimale à l'opération (log/ha)	20 (Guichen et Bain) 15 (Val d'Anast et Guipry-Messac)	15	12

Pour savoir + :  
DOO

Une enveloppe foncière maximale de 790 ha à l'horizon 2035

Carte de répartition des enveloppes foncières maximales par commune sur le Pays des vallons de Vilaine



**Légende**

Densité par pôle (log/ha)

- 23-28 Pôle de bassin
- 20 Pôle secondaire
- 15 Pôle de proximité
- Bassin de vie

une barre = 10 ha

Foncier théorique maximale à urbaniser par commune (sur 20 ans)

Total : 790 ha

Enveloppes maximales ajustées pour les 4 communes et Val d'Anast

Pour savoir + : 000



# Tableau de prospective globale

Bilan du programme logement et spatial

Pour savoir + :  
DOO

Commune	POPULATION			LOGEMENTS					ESPACE	
	Population 2015 (estimation)	Taux de croissance (%)	Population 2035	Résidences principales en 2015 (estimation)	Taille des ménages en 2035	Résidences principales en 2035	Logements (RP) à construire 2015-2035	Logements (RP) à construire par an	Densité moyenne (log/ha)	Foncier à urbaniser (ha)
Bain-de-Bretagne	8024	2,00	11923	3187	2,25	5299	2112	106	28	75,44
Crevin	2794	1,80	3993	1051	2,40	1664	612	31	20	30,60
Chanteloup	1781	1,50	2399	601	2,50	959	358	18	15	23,87
Pléchâtel	2899	1,50	3904	1071	2,50	1562	490	25	15	32,70
Poligné	1225	1,50	1650	461	2,50	660	199	10	15	13,26
Le Sel-de-Bretagne	991	1,50	1335	347	2,50	534	187	9	15	12,44
La Bosse-de-Bretagne	653	1,50	879	242	2,50	352	110	5	15	7,33
Ercé-en-Lamée	1570	1,50	2114	621	2,50	846	225	11	15	14,98
La Noë-Blanche	1033	1,50	1391	456	2,50	556	101	5	15	6,72
Teillay	1087	1,50	1464	441	2,50	586	145	7	15	9,65
Pancé	1211	1,50	1631	509	2,50	652	143	7	15	9,56
Le Petit-Fougeray	964	1,50	1298	316	2,50	519	203	10	15	13,54
Lalleu	626	1,50	843	236	2,50	337	101	5	15	6,75
Saulnières	751	1,50	1012	301	2,50	405	104	5	15	6,92
La Couyère	535	1,50	720	209	2,50	288	79	4	15	5,29
Tresboeuf	1282	1,50	1727	473	2,50	691	217	11	15	14,48
Grand Fougeray	2475	1,80	3637	975	2,40	1515	540	27	20	27,02
Sainte-Anne-sur-Vilaine	1009	1,50	1438	417	2,50	575	158	8	15	10,53
Saint-Sulpice-des-Landes	796	1,50	1134	287	2,50	453	166	8	15	15,43
La Dominelais	1346	1,50	1814	494	2,50	726	231	12	15	11,08
<b>BdV Bain</b>	<b>33 051</b>		<b>46 306</b>	<b>12 697</b>		<b>19 180</b>	<b>6 483</b>	<b>324</b>		<b>347,60</b>
Guichen	8278	2,00	12301	3317	2,25	5467	2150	107	28	76,79
Bourg-des-Comptes	3267	1,80	4668	1147	2,40	1945	797	40	20	39,87
Goven	4532	1,80	6475	1755	2,40	2698	943	47	20	47,14
Guignen	3798	1,80	5426	1520	2,40	2261	741	37	20	37,03
Saint-Senoux	1828	1,50	2462	693	2,50	985	292	15	15	19,47
Baulon	2122	1,50	2858	779	2,50	1143	364	18	15	24,26
Lassy	1472	1,50	1983	548	2,50	793	245	12	15	16,32
<b>BdV Guichen</b>	<b>25297</b>		<b>36172</b>	<b>9760</b>		<b>15292</b>	<b>5531</b>	<b>277</b>		<b>260,86</b>
Val d'Anast	4055	2,00	6025	1707	2,25	2678	971	49	23	42,22
Bovel	620	1,50	835	222	2,50	334	112	6	15	7,48
Les Brulais	497	1,50	669	216	2,50	268	52	3	15	3,45
Comblessac	721	1,50	971	269	2,50	388	119	6	15	7,92
Loutehel	237	1,50	319	117	2,50	128	30*	2*	15	2,00*
Mernel	1068	1,50	1438	452	2,50	575	123	6	15	8,22
La Chapelle-Bouëxic	1400	1,50	1886	546	2,50	754	208	10	15	13,88
Saint-Séglin	520	1,50	700	218	2,50	280	62	3	15	4,15
<b>BdV Val d'Anast</b>	<b>9 117</b>		<b>12 842</b>	<b>3747</b>		<b>5405</b>	<b>1677</b>	<b>84</b>		<b>89,31</b>
Guipry-Messac	7046	2,00	10469	2921	2,25	4653	1732	87	23	75,31
Saint-Malo-de-Phily	1013	1,50	1364	367	2,50	545	178	9	15	11,89
Lohéac	694	1,50	935	297	2,50	374	77	4	15	5,11
<b>BdV Guipry-Messac</b>	<b>8752</b>		<b>12768</b>	<b>3585</b>		<b>5572</b>	<b>1987</b>	<b>99</b>		<b>92,32</b>
Pôle de bassin	27 403	2,00	40 719	11 132	2,25	18 097	6 965	348	23-28	269,75
Pôle secondaire	16 866	1,80	24 198	6 449	2,40	10 083	3 633	182	20	181,66
Proximité	31 947	1,50	43 171	12 208	2,50	17 268	4561	254	15	338,09
<b>PVV</b>	<b>76 216</b>		<b>108 088</b>	<b>29 789</b>		<b>45 448</b>	<b>15 679</b>	<b>784</b>		<b>790,09</b>

# Volet développement économique

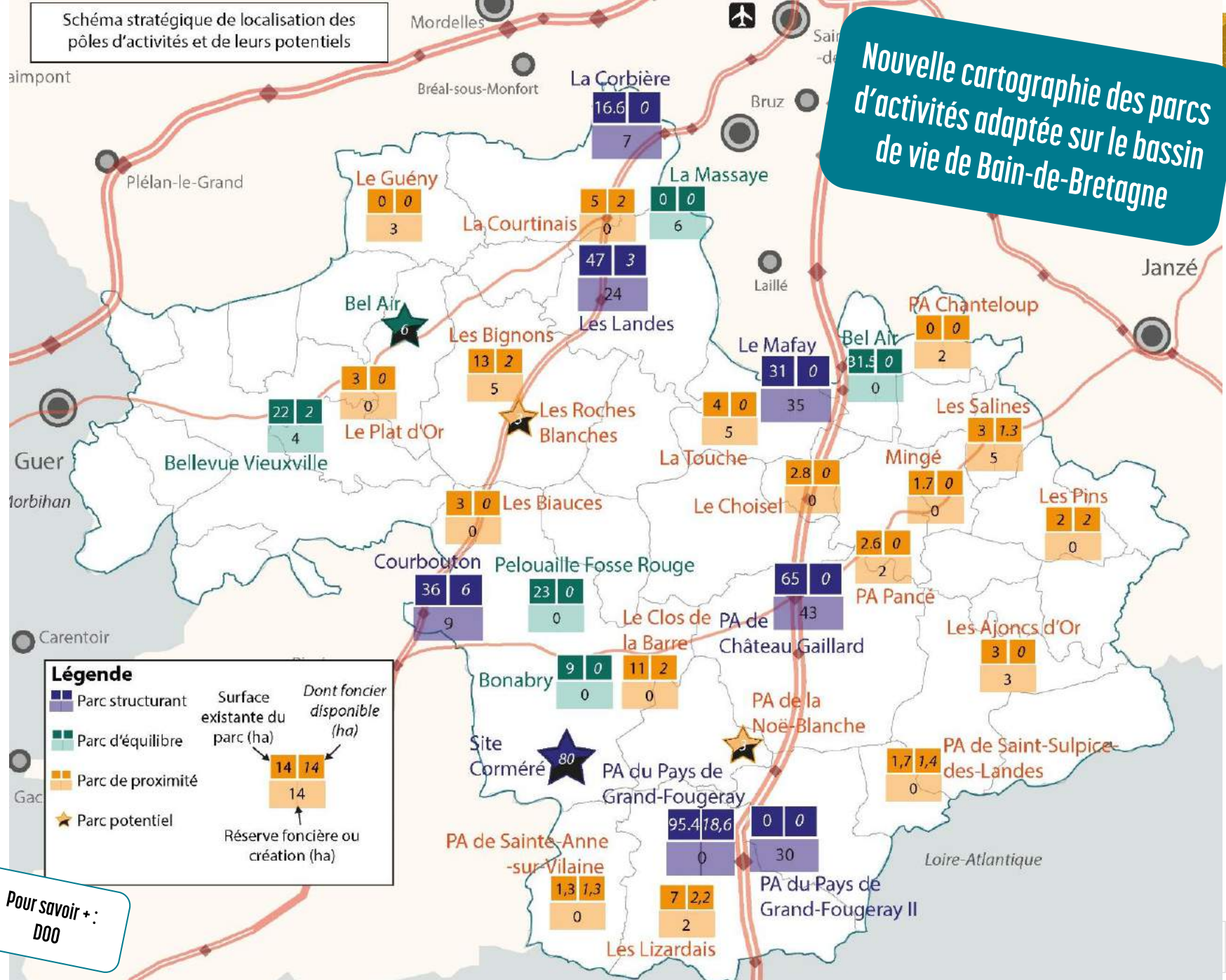
Nouvelle donne des parcs d'activités :  
intégration de 4 parcs existants et un futur

BILAN 2017	VHBC	BPDL	BILAN 2018	VHBC	BPDL
Nombre de parcs	13	8	Nombre de parcs	13	12
<i>dont dispo</i>	<i>8</i>	<i>3</i>	<i>dont dispo</i>	<i>8</i>	<i>2</i>
en création	1	1	en création	1	2
en potentiel	3	1	en potentiel	3	1
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>15</b>
Surface existante	223.1	111.40	Surface existante	223.1	217.00
dont dispo	17.6	3.00	dont dispo	17.6	26.80
ha en réserve	185.7	58.00	ha en réserve	185.7	90.00
dont extension	88	53	dont extension	88	55
dont création	9	2	dont création	9	32
dont en potentiel	88.7	3	dont en potentiel	88.7	3
TOTAL hors potentiel	97	55	TOTAL hors potentiel	97	87
<b>TOTAL</b>	<b>408.8</b>	<b>169.4</b>	<b>TOTAL</b>	<b>408.8</b>	<b>307</b>

Pour savoir + :  
D00

Schéma stratégique de localisation des pôles d'activités et de leurs potentiels

**Nouvelle cartographie des parcs d'activités adaptée sur le bassin de vie de Bain-de-Bretagne**



**Légende**

- Parc structurant
- Parc d'équilibre
- Parc de proximité
- Parc potentiel

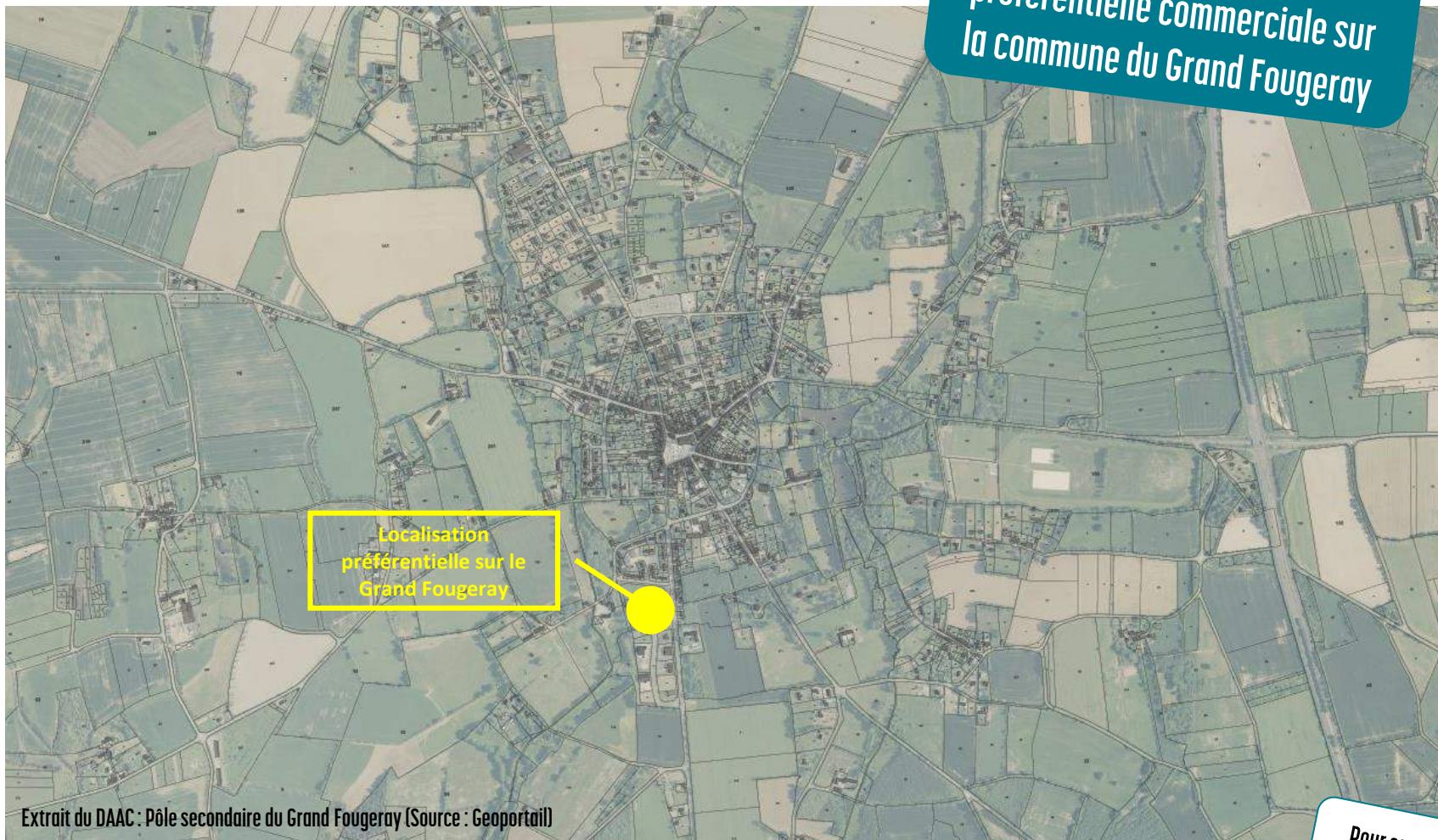
Surface existante du parc (ha) / Dont foncier disponible (ha)

Réserve foncière ou création (ha)

Pour savoir + :  
DOO

# DAAC : Grand Fougeray

*Nouvelle localisation  
préférentielle commerciale sur  
la commune du Grand Fougeray*

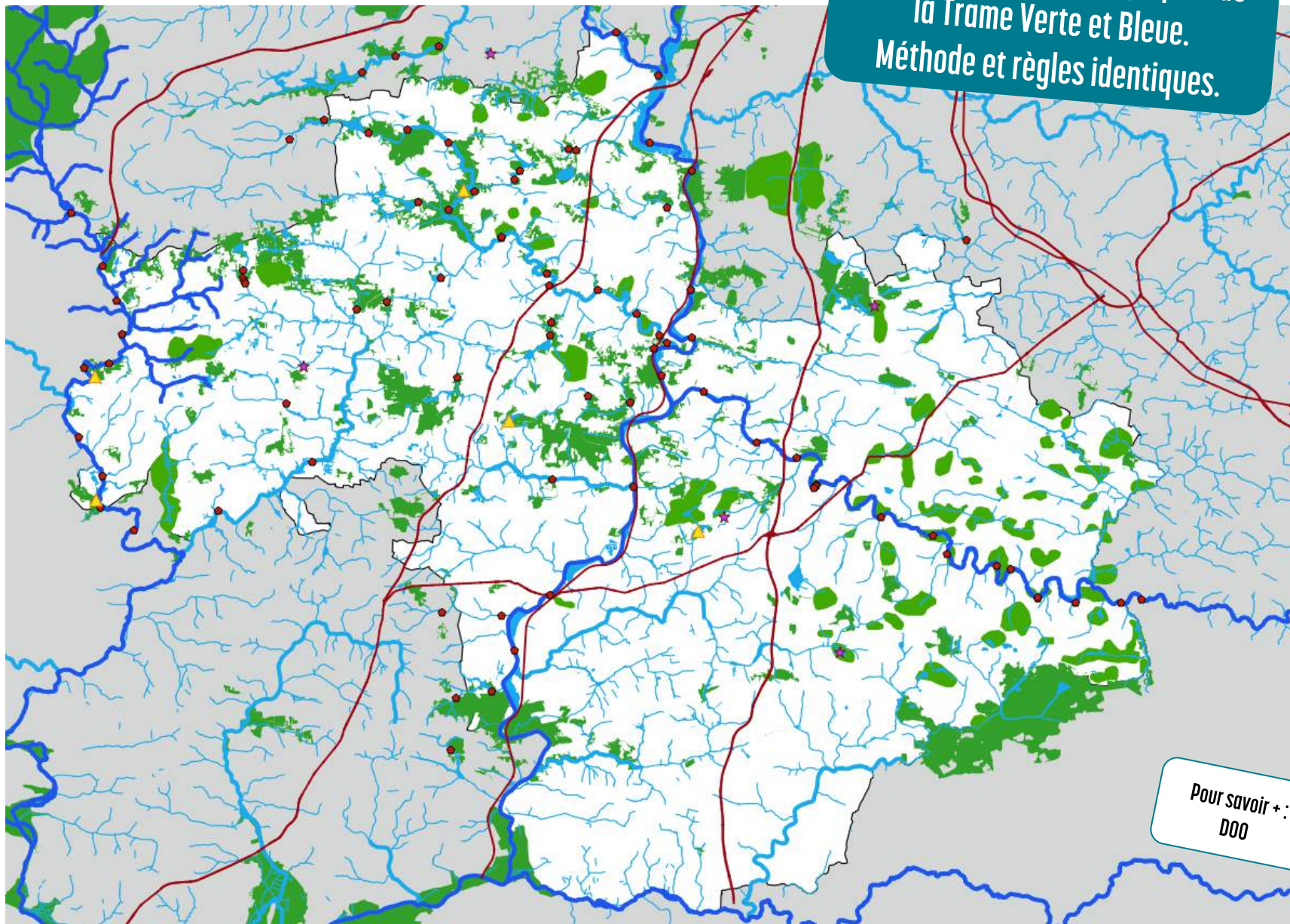


Extrait du DAAC : Pôle secondaire du Grand Fougeray (Source : Geoportail)

*Pour savoir + :  
DAAC*

# La trame verte et bleue (TVB)

Adaptation de la cartographie de  
la Trame Verte et Bleue.  
Méthode et règles identiques.



Pour savoir + :  
000