



SCoT

du Pays des vallons de Vilaine



**Réunion PPA
18 avril 2018**

Le SCoT des Vallons de Vilaine : révision allégée



Procédure de révision

- DIAGNOSTIC - PADD : adapter le SCoT, ses enjeux et ses grandes orientations au nouveau territoire.
- Rencontre des 4 communes
- Débat PADD le 06 décembre 2017

- DOO : ajustement du DOO avec intégration des 4 communes et de leurs caractéristiques
- Réunion publique et PPA

- ARRÊT : adaptation des pièces du SCoT et préparation de l'arrêt.

- ENQUÊTE PUBLIQUE : préparation de l'enquête publique

- APPROBATION : Conseil syndical d'approbation du SCoT sur le nouveau territoire

Décembre 2017

Janvier-mars 2018

Avril 2018

Septembre 2018

Décembre 2018

Le SCoT actuel



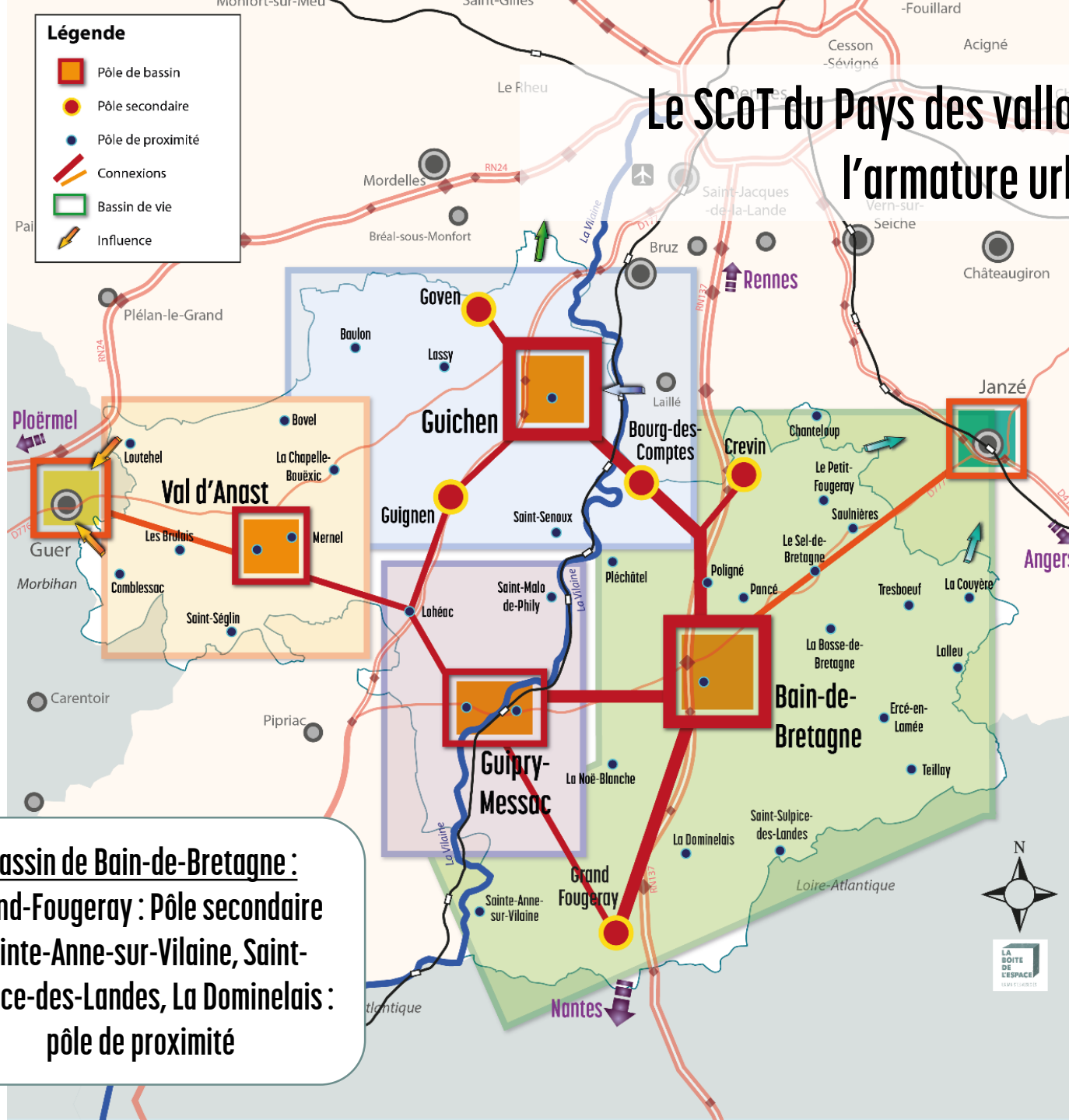
- SCoT approuvé le 7 juin 2017
- 35 communes
- 2 EPCI
- 70 000 habitants en 2015 (estimation SCoT) à 70 580

La révision du SCoT: intégration de 4 nouvelles communes



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

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



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



I. Un territoire accueillant

PROSPECTIVE SCOT	VALLONS DE VILAINE	BROCÉLIANDE	VITRÉ	PLOËRMEL	RENNES	REDON	SAINT-MALO
Population 2012	66 778	67 800	102 000	82 000	483 000	83 000	165 137
Population 2035 (2030)	100 000	80 000 (2030)	132 000	100 000	580 000	108 000 (2030)	195 000 (2030)
Taux 2007-2012	2,1 %	2 %	1,4 %	0,8 %	1 %	1,1 %	0,85 %
Taux annuel prévision	1,75%	1,2%	1,25 %	1 %	0,85%	1 %	1,1 %

Prospective de SCoT voisins en cours ou approuvé (périodes 2015-2035 ou 2015-2030)

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	1,75%

Vers le D00...

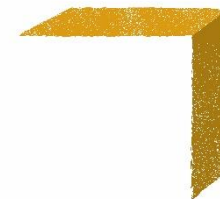
Objectif d'équilibre



	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Typologie urbaine	Ville centre d'un bassin de vie	Commune intermédiaire possédant une centralité équipée	Bourg rural
Croissance annuelle 2015-2035 à envisager	2%	1,8%	1,5%
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">-Renforcer les pôles de bassin équipés qui structurent le territoire-Conserver une dynamique démographique sur l'ensemble du territoire-Orienter l'accueil de population dans les pôles urbains-Maintenir un taux de croissance annuel moyen d'environ 1,7% pour le Pays		

Vers le D00...

Objectif de diversité



	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Taille des ménages	2,25	2,40	2,50
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">-Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains-Prendre en compte le desserrement des ménages-Anticiper les effets du vieillissement de la population-Continuer à accueillir des familles		

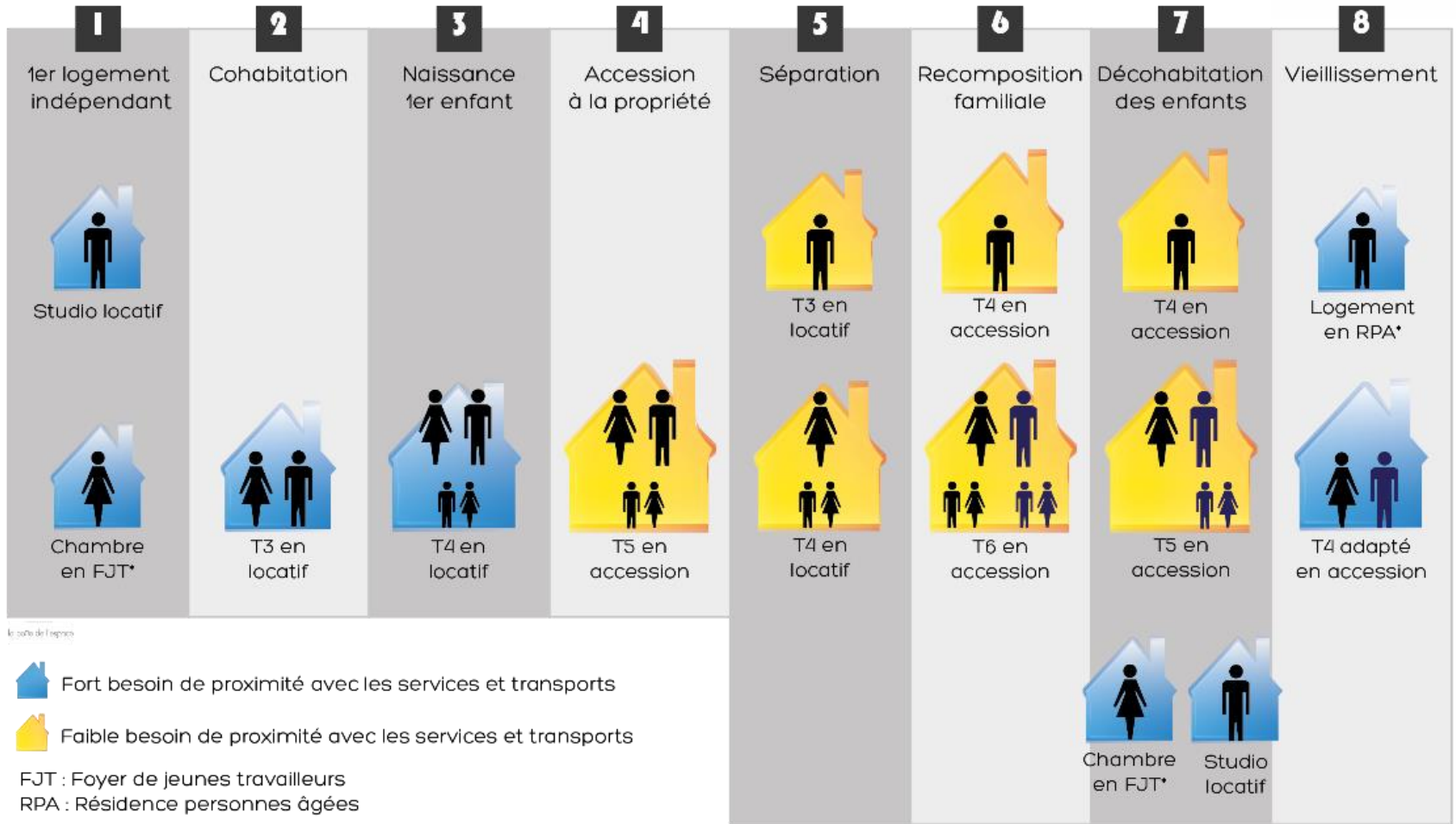
Vers le D00...

Objectif de mixité



	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Part sociale du parc à produire	20 %	10 %	Incitatif
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">-Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains-Répondre à la demande grandissante dans les pôles-Favoriser la cohésion sociale sur le territoire		

Parcours résidentiel

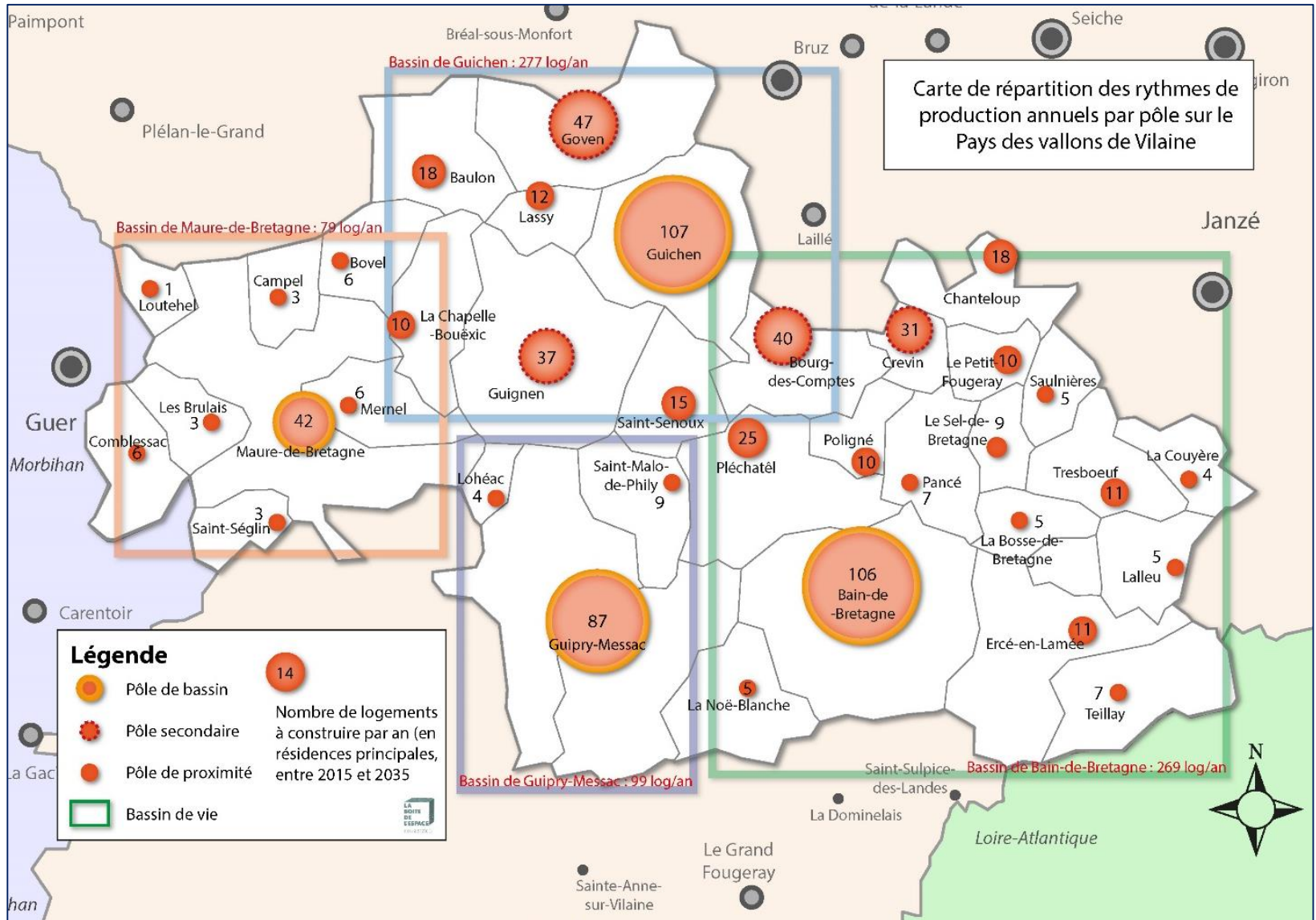


Le parcours résidentiel : les besoins en logements au cours d'une vie

Vers le D00...

Objectif de production

SCoT en vigueur



Impact de l'armature : les densités moyennes et minimales par type de pôle

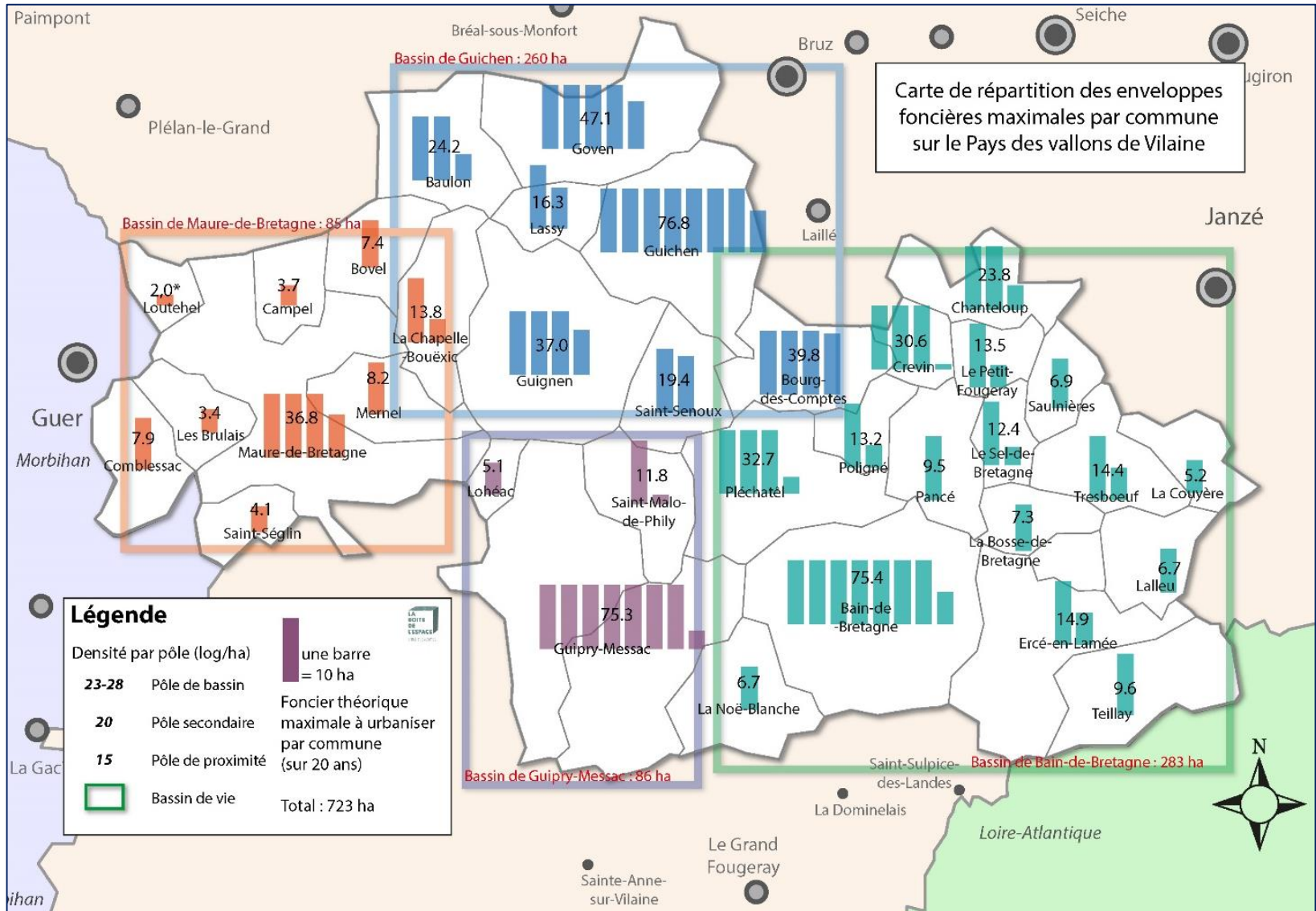
	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Densité moyenne (log/ha)	28 (Guichen et Bain) 23 (Val d'Anast et Guipry-Messac)	20	15
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain des pôles urbains - Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains - Favoriser les nouvelles formes urbaines dans les polarités - Renforcer le rôle des centralités 		

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

Vers le DOO...

Objectif de limitation

SCoT en vigueur



Paimpont

Bréal-sous-Monfort

Bruz

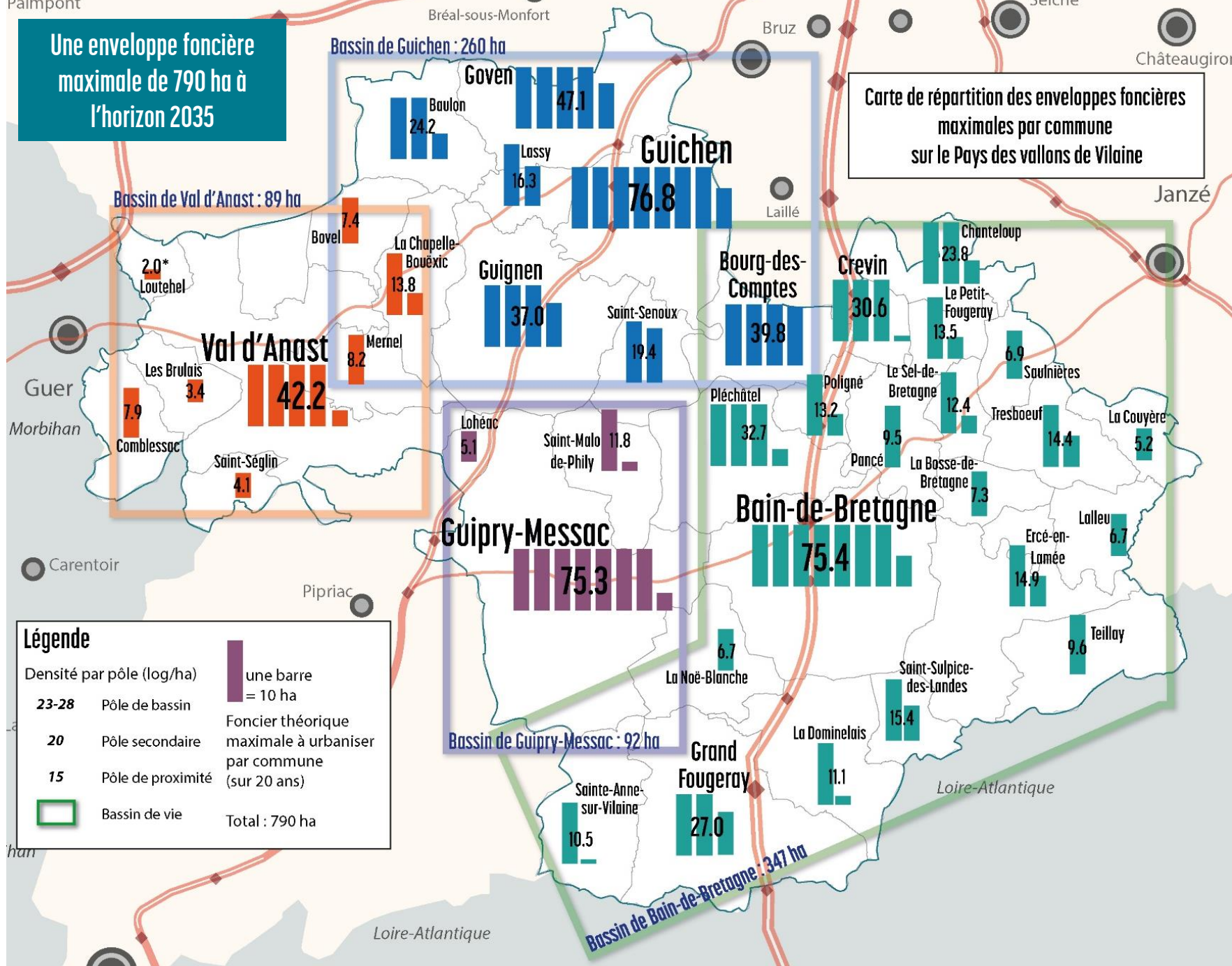
Seiche

Châteaugiron

Janzé

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



Bassin de Val d'Anast : 89 ha

Bassin de Guichen : 260 ha

Bassin de Guipry-Messac : 92 ha

Bassin de Bain-de-Bretagne : 347 ha

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

Bassin de Val d'Anast : 89 ha

Loutehel 2.0*

Les Brulais 7.9

Comblessac 3.4

Val d'Anast 42.2

Saint-Séglin 4.1

Bovel 7.4

La Chapelle-Bouëxic 13.8

Mernel 8.2

Guignen 37.0

Lohéac 5.1

Saint-Malo-de-Phily 11.8

Guipry-Messac 75.3

Sainte-Anne-sur-Vilaine 10.5

Goven 47.1

Baulon 24.2

Lassy 16.3

Guichen 76.8

Saint-Senoux 19.4

Bourg-des-Comptes 39.8

Pléchâtel 32.7

La Noë-Blanche 6.7

Grand Fougeray 27.0

Crevin 30.6

Poligné 13.2

La Dominelais 11.1

Chanteloup 23.8

Le Petit-Fougeray 13.5

Le Sel-de-Bretagne 12.4

La Bosse-de-Bretagne 7.3

Le Petit-Fougeray 14.9

Saint-Sulpice-des-Landes 15.4

Saulnières 6.9

Tresboeuf 14.4

Ercé-en-Lamée 14.9

Lalleu 6.7

Teillay 9.6

La Couyère 5.2

Loire-Atlantique

Loire-Atlantique

Morbihan

Guer

Carentoir

Pipriac

Laillé

Vers le D00...

Bilan

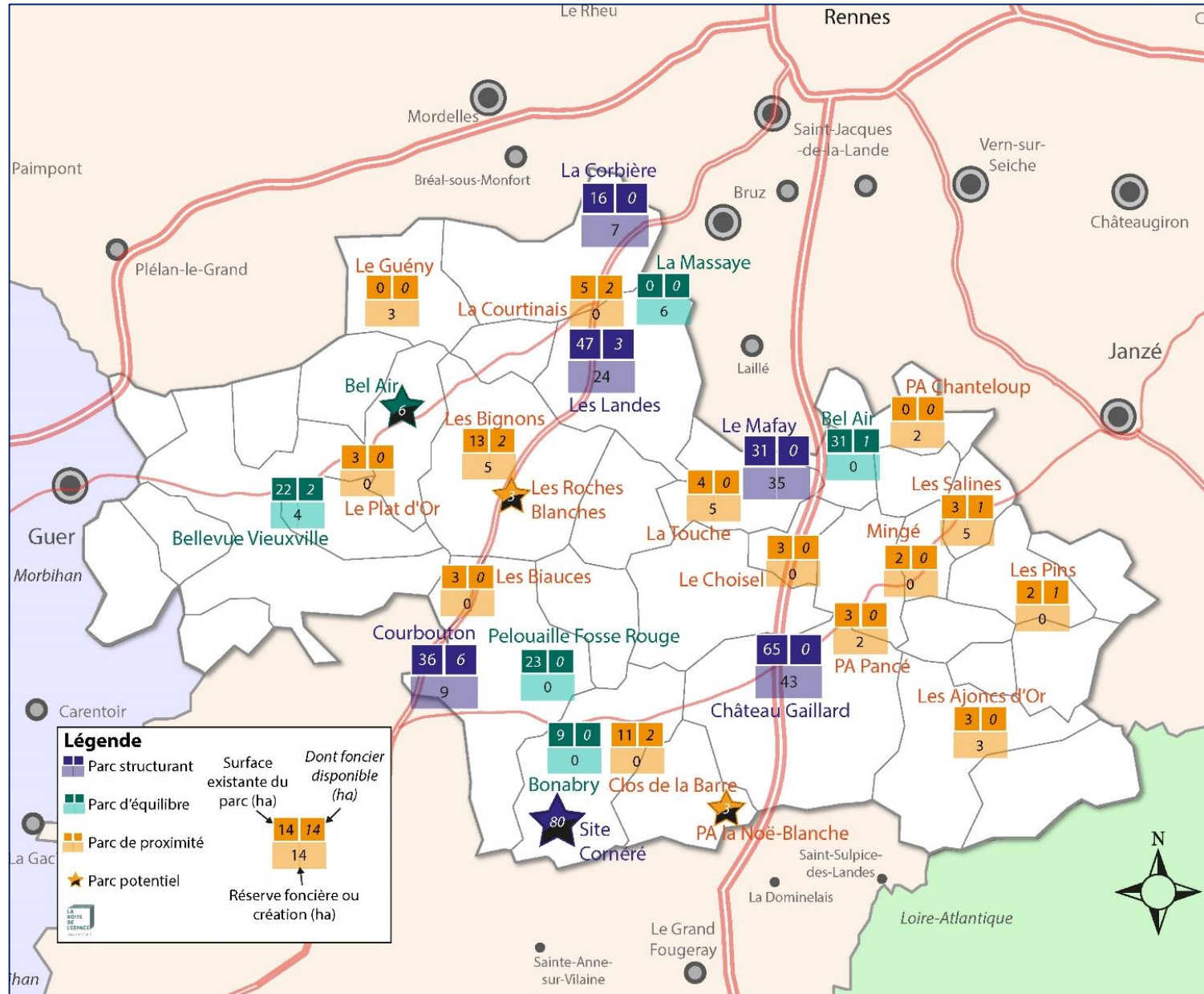


	Habitants 2035	Production de logements	Enveloppe max	Densités moyennes
Grand Fougeray	3 637	531	26,53 ha	20 log/ha
Dominelais	1 814	231	15,40 ha	15 log/ha
Saint-Sulpice-des-Landes	1 134	132	8,82 ha	15 log/ha
Sainte-Anne-sur-Vilaine	1 438	146	9,74 ha	15 log/ha
<i>Total</i>	<i>8023</i>	<i>1040</i>	<i>60,49 ha</i>	
TOTAL Pays	107 998	15 535	783,56 ha	

Tableau de prospective globale

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
BdV Bain	33 051		46 306	12 697		19 180	6 483	324		347,60
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
BdV Guichen	25297		36172	9760		15292	5531	277		260,86
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
BdV Val d'Anast	9 117		12 842	3747		5405	1677	84		89,31
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
BdV Guipry-Messac	8752		12768	3585		5572	1987	99		92,32
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
PVV	76 216		108 088	29 789		45 448	15 679	784		790,09

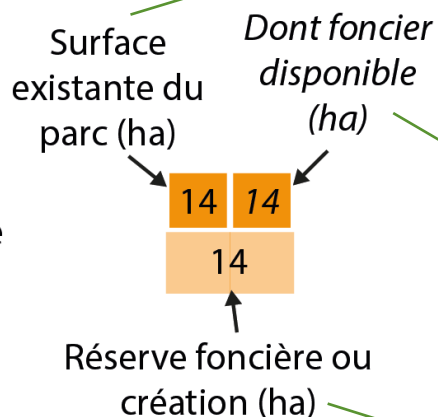
II. Un territoire autonome



Volet développement économique : la localisation des parcs d'activités

Légende

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



DEFINITIONS :

Surface existante =

Correspond à la surface du parc déjà urbanisée, déjà propriété d'une entreprise ou disponible à la vente. Ces terrains sont généralement zonés en U voire 1AU (pour activités).

Dont foncier disponible =

Correspond à la surface du parc disponible à la vente, viabilisée ou en cours. Ces terrains sont généralement zonés en U voire 1AU (pour activités).

Extension ou création =

Correspond à des futurs secteurs de développement soit en extension de zones existantes ou en création.

Les parcs d'activités



- **Les parcs structurants** : Ils ont un intérêt départemental, régional voire au-delà. Ils sont situés à proximité des axes stratégiques et possèdent une très forte accessibilité. Ces parcs d'activités doivent encourager la sphère productive locale et peuvent accueillir des entreprises et groupes d'envergure.
- **Les parcs d'équilibre** : Ils ont un intérêt de Pays ou intercommunal et accompagnent le développement sur un bassin de vie. Ils permettent d'accueillir des activités économiques diversifiées et d'équilibrer l'attractivité entre les différents bassins de vie.
- **Les parcs de proximité** : Ils ont un intérêt plus local et sont situés en continuité des tissus urbanisés et des bourgs. Ils soutiennent la création et la pérennisation des entreprises locales. Ils apportent également des services de proximité aux populations.

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



Légende

- Parc structurant (dark blue square)
- Parc d'équilibre (green square)
- Parc de proximité (orange square)
- Parc potentiel (orange star)

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

14	14
14	

Réserve foncière ou création (ha)

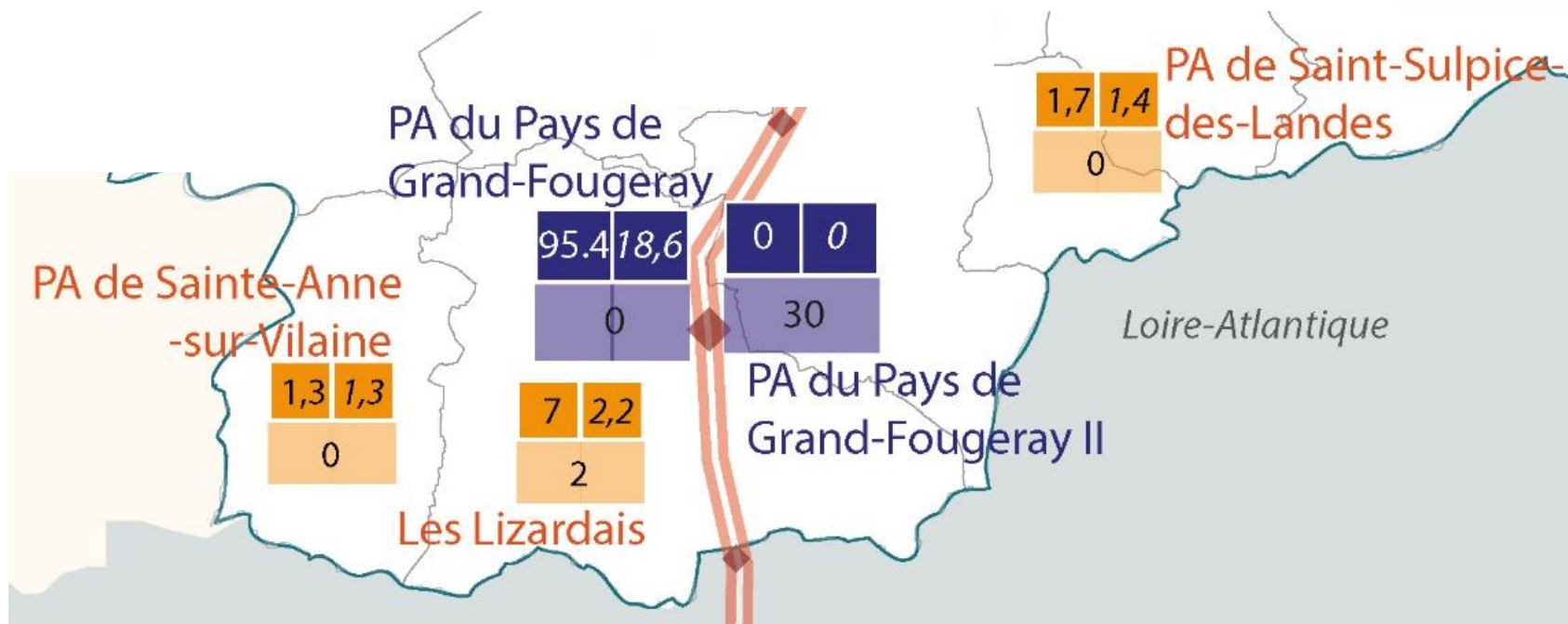
Le SCoT du Pays des vallons de Vilaine : les parcs d'activités



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
TOTAL	19	10	TOTAL	19	15
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
TOTAL	408.8	169.4	TOTAL	408.8	307

Après modifications et ajustements, sauf VHBC

Volet développement économique : la localisation des parcs d'activités



Nouveaux sites sur les 4 communes intégrant le SCoT :

- PA du Pays du Grand Fougeray
- PA du Pays du Grand Fougeray II
- Les Lizardais
- PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine
- PA de Saint-Sulpice-des-Landes

Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT



Commune de Sainte-Anne-sur-Vilaine :
PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine
→ PA de proximité

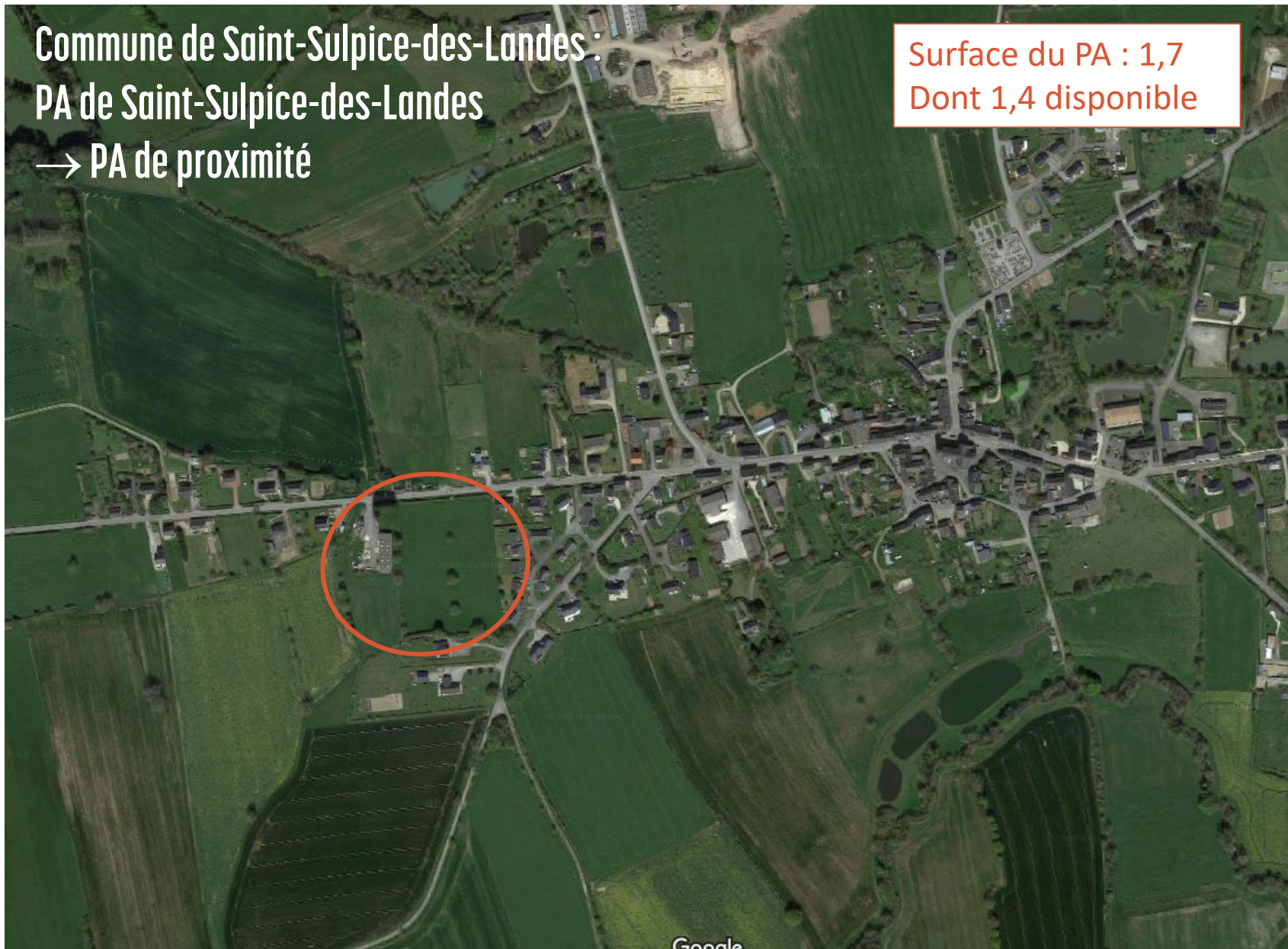
Surface du PA : 1,3
Dont 1,3 disponible



Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT

Commune de Saint-Sulpice-des-Landes :
PA de Saint-Sulpice-des-Landes
→ PA de proximité

Surface du PA : 1,7
Dont 1,4 disponible

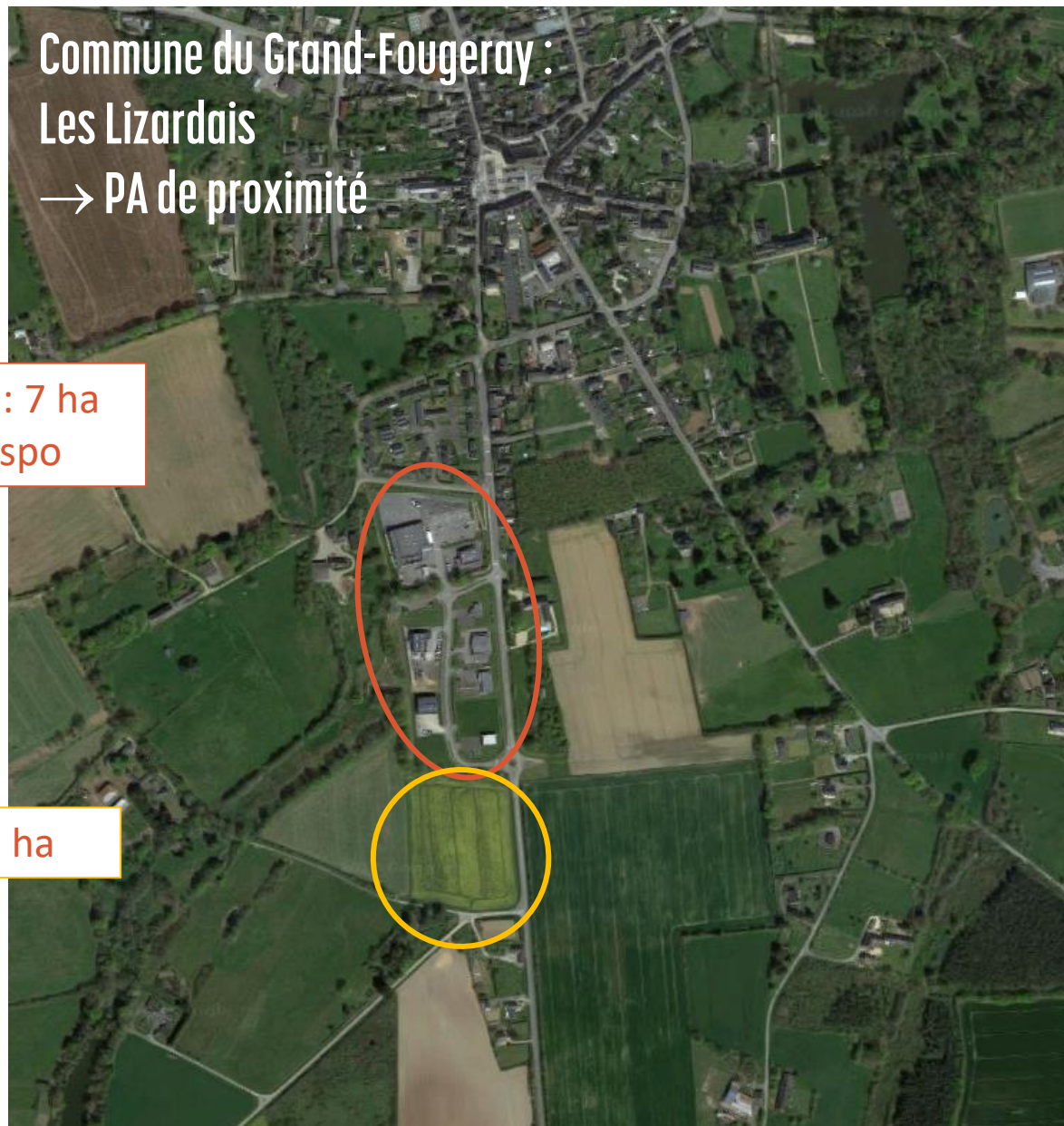


Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT

Commune du Grand-Fougeray :
Les Lizardais
→ PA de proximité

Surface du PA : 7 ha
Dont 2,2 ha dispo

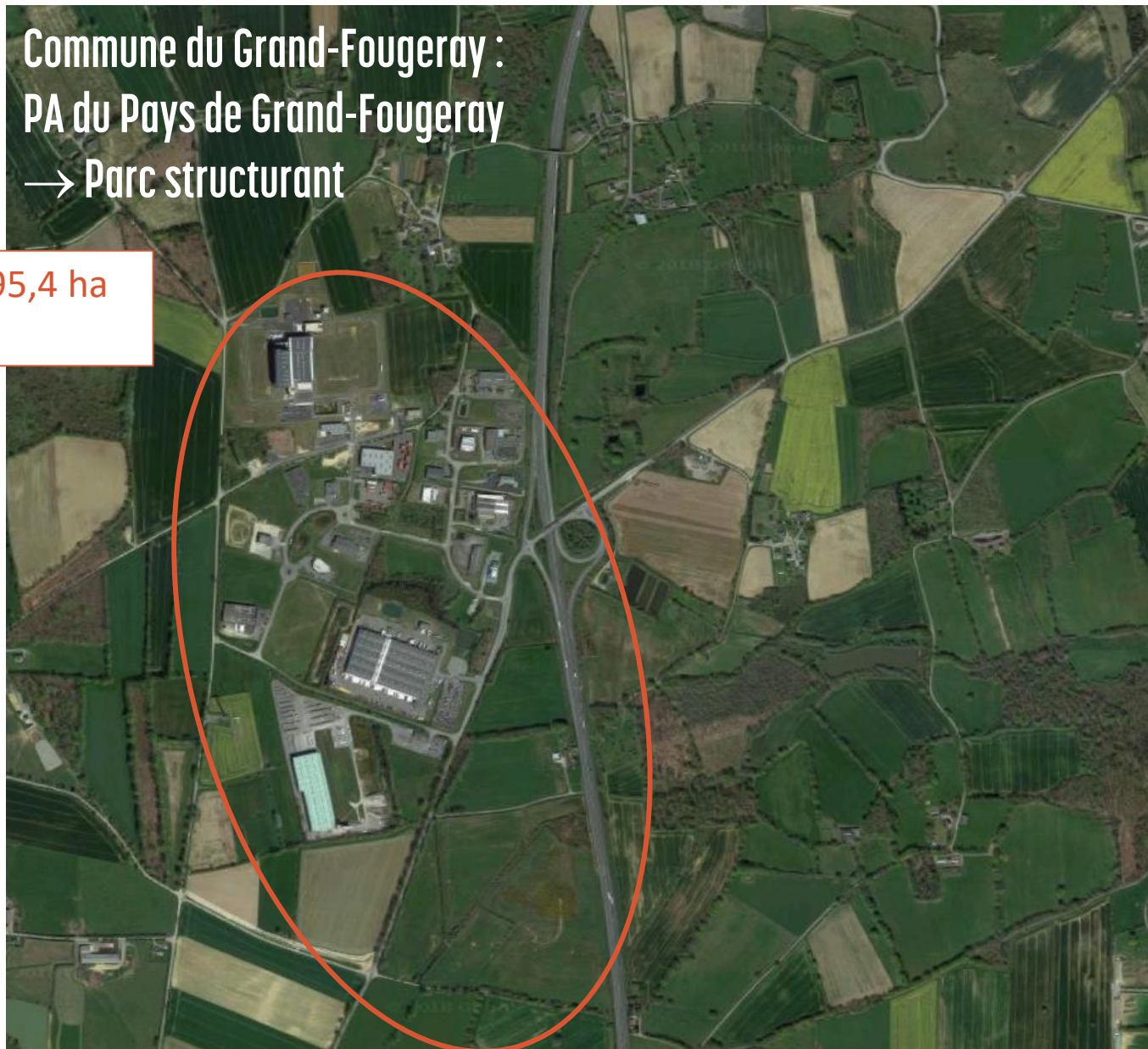
Extension : 2 ha



Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT

Commune du Grand-Fougeray :
PA du Pays de Grand-Fougeray
→ Parc structurant

Surface du PA : 95,4 ha
Dispo : 18,6 ha



Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT

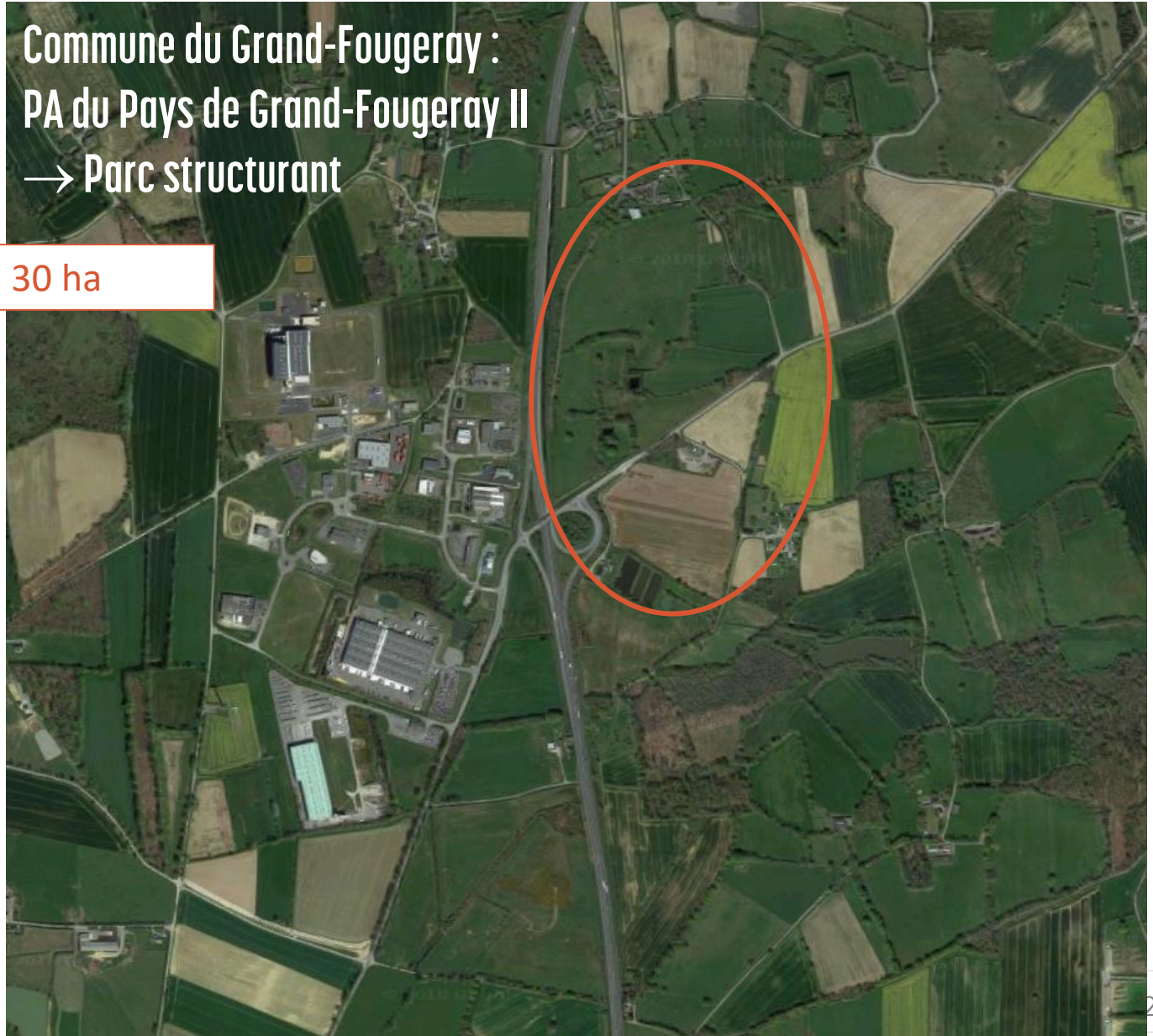


Commune du Grand-Fougeray :
PA du Pays de Grand-Fougeray
→ Parc structurant

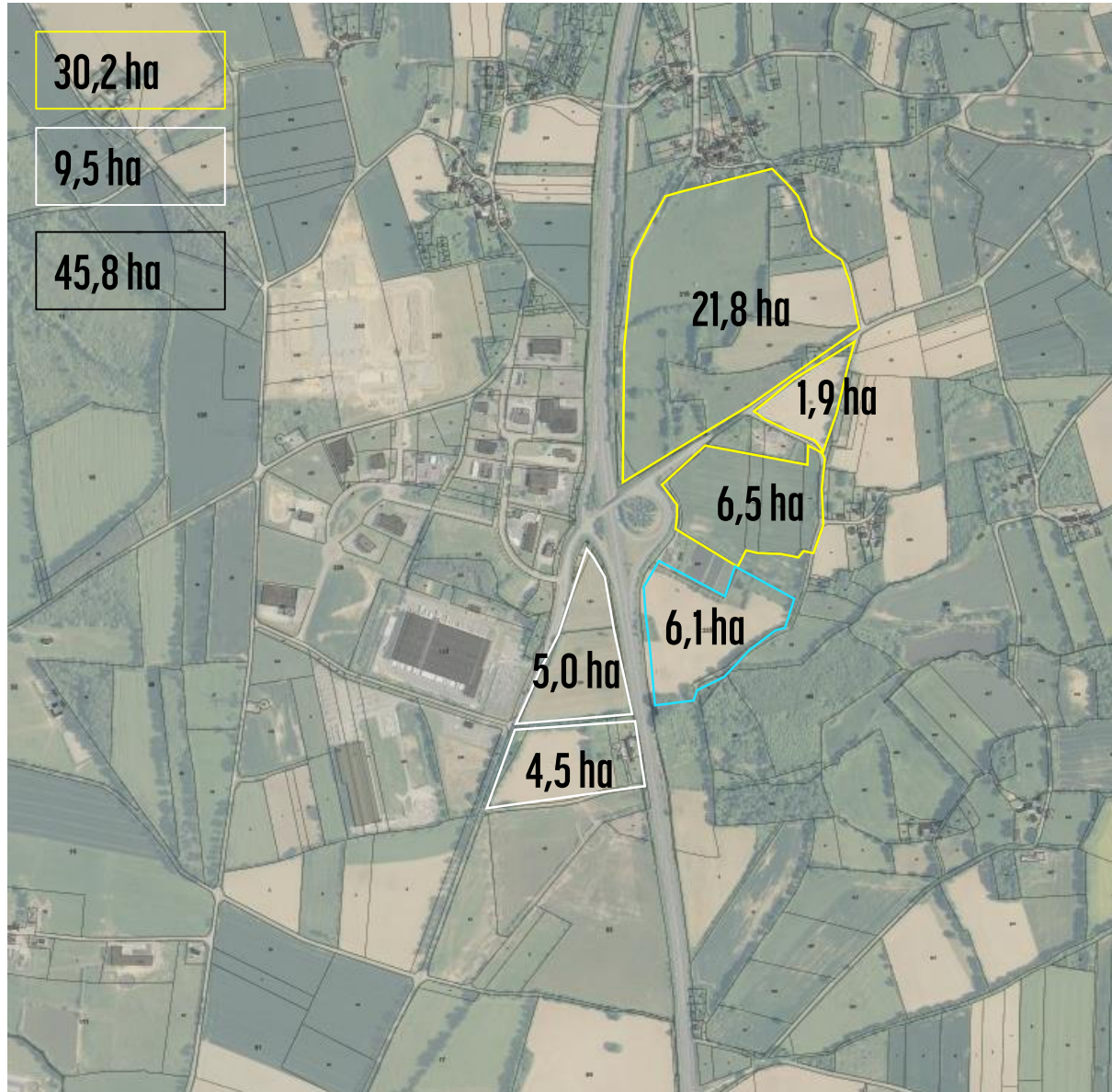
Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT

Commune du Grand-Fougeray :
PA du Pays de Grand-Fougeray II
→ Parc structurant

Surface du PA : 30 ha



Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT



Economie : Bretagne Porte de Loire

Nom du parc	Commune	Surface du parc		Réserve foncière (ha)	Type de parc
		Surface totale (ha)	dont foncier disponible ou extension (ha)		
Parc de Château Gaillard*	Bain-de-Bretagne /Pléchâtel	65.00	0	43	Parc structurant
Parc d'activité du Pays de Grand Fougeray	Grand-Fougeray	95.40	18.6	0	Parc structurant
Parc d'activité du Pays de Grand Fougeray 2	Grand-Fougeray	0.00	0	30	Parc structurant
Bel-Air/Ferchaud	Crevin	31.50	0	0	Parc d'équilibre
Mingé	Sel de Bretagne	1.70	0	0	Parc de proximité
Les Ajoncs d'or	Ercée-en-Lamée /Teillay	3.00	0	3	Parc de proximité
Les Salines	Les Saulnières	3.00	1.3	5	Parc de proximité
PA de Pancé	Pancé	2.60	0	2	Parc de proximité
PA Chanteloup	Chanteloup	0.00	0	2	Parc de proximité
Les Pins	Tresboeuf	2.00	2	0	Parc de proximité
Le Choisel	Poligné	2.80	0	0	Parc de proximité
PA La Lizardais	Grand-Fougeray	7.00	2.2	2	Parc de proximité
PA Sainte-Anne sur Vilaine	Sainte-Anne sur Vilaine	1.30	1.3	0	Parc de proximité
PA de Saint-Sulpice des Landes	Sainte-Sulpice des Landes	1.70	1.4	0	Parc de proximité
PA la Noë-Blanche	La Noë-Blanche	-	-	3	Parc potentiel
TOTAL BPLC		217.00	26.80	90.00	307.00

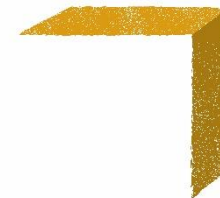
-Définitions préalables : localisations préférentielles

- **Centralité** : secteur central (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton. Chaque document d'urbanisme (PLU, PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) (cf. Annexe 2 du DOO – Définition de la centralité).
- **Tissu aggloméré** : secteur constitué d'espaces urbanisés continus, caractérisés par un bâti relativement dense et mixte. Ces espaces sont artificialisés en tissu continu comprenant les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis, revêtus, stabilisés ou végétalisés. Y sont inclus : routes, stationnements, carrières ...
- **Périphérie** : secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines autres que celles relevant de l'économie et du commerce plus spécifiquement.

DAAC et Commerce

Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales concernées (non exhaustif)
Quotidienne	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleurs, alimentation, services et artisans
Hebdomadaire	Supermarché, hypermarché, alimentation spécialisée
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux-jouets, petite décoration, petit électroménager
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concepts spécifiques (exemple village de marques ...)

Commerce

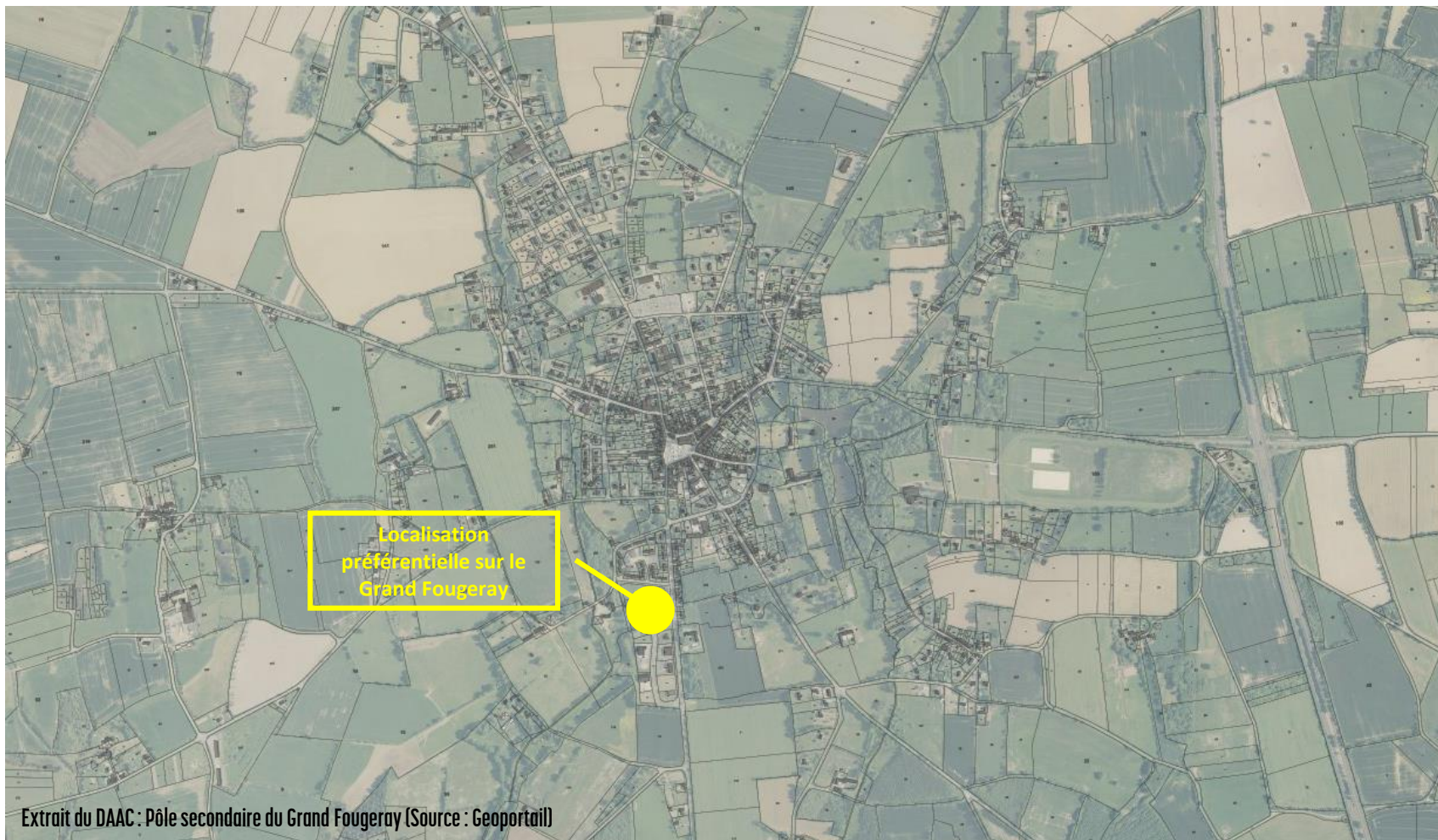


Pôle	Type de localisation	Achats quotidiens	Achats hebdo. Supermarché	Achats hebdo. Hypermarché	Achats occasionnels lourds**	Achats occasionnels légers**	Achats exceptionnels
Pôle de bassin	Centralité	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation non préférentielle
	Périphérie Tissu aggloméré*	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher
Pôle de bassin intermédiaire	Centralité	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation non préférentielle
	Périphérie Tissu aggloméré*	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle
Pôle secondaire	Centralité	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle
	Périphérie Tissu aggloméré*	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle
Pôle de proximité	Centralité	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation préférentielle tout format de commerce	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle

	Localisation préférentielle tout format de commerce
	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m ² de surface de plancher
	Localisation non préférentielle

Les localisations préférentielles (ou non préférentielles) selon la fréquence d'achat s'appliquent à l'ensemble des pôles, à leurs zones commerciales existantes et futures.

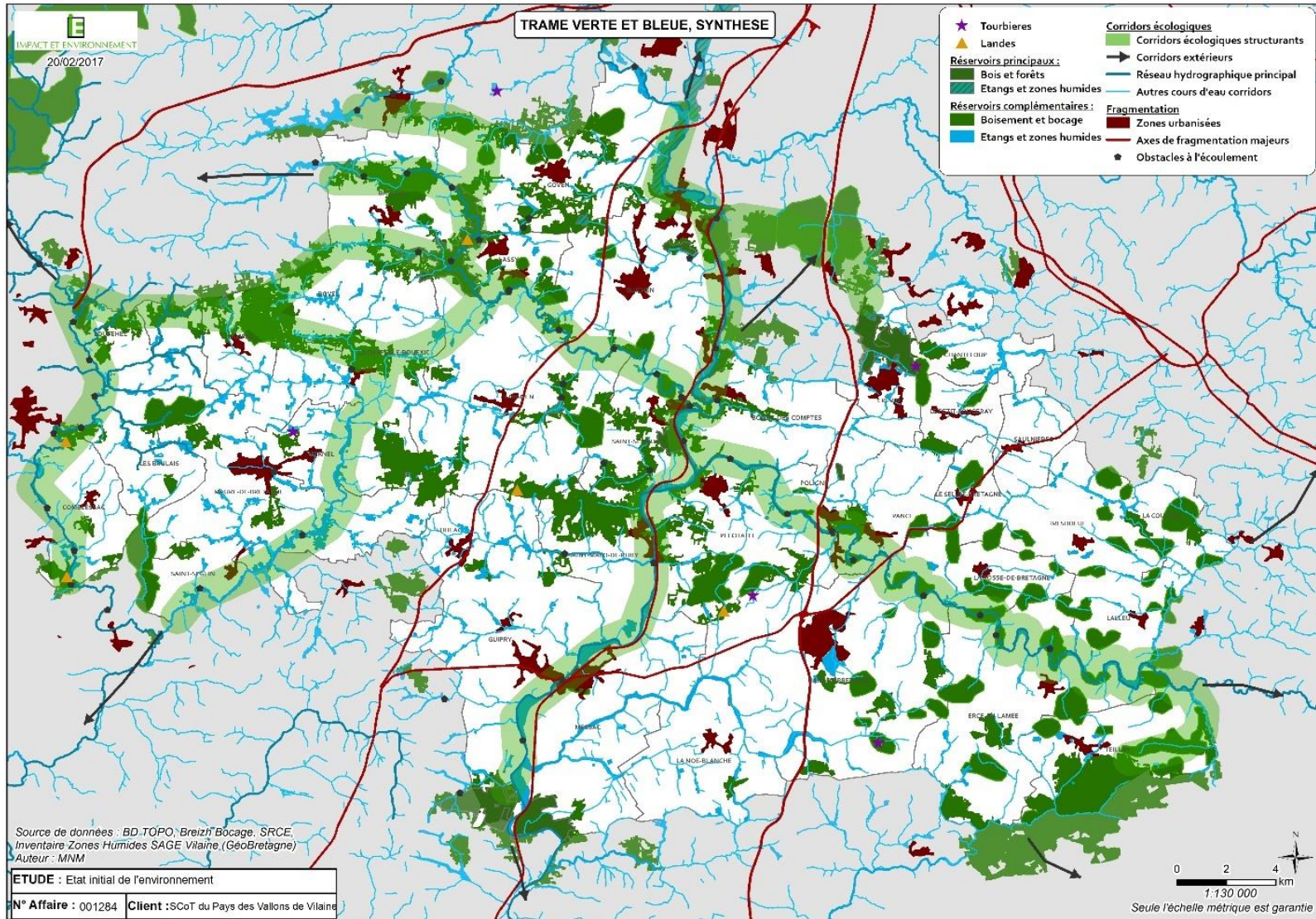
DAAC : Grand Fougeray



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

La trame verte et bleue (TVB)

SCoT en vigueur



La trame verte et bleue (TVB)

En cours d'ajustement avec le PLUi

