



SCoT

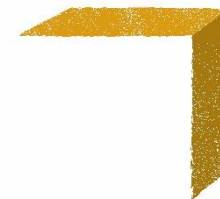
du Pays des vallons de Vilaine



Comité syndical 15 février 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

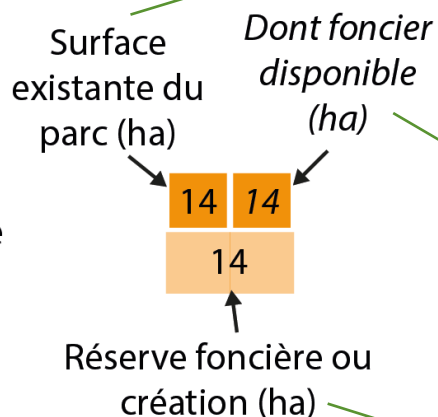
Le SCoT du Pays des vallons de Vilaine : l'armature urbaine du PADD



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).

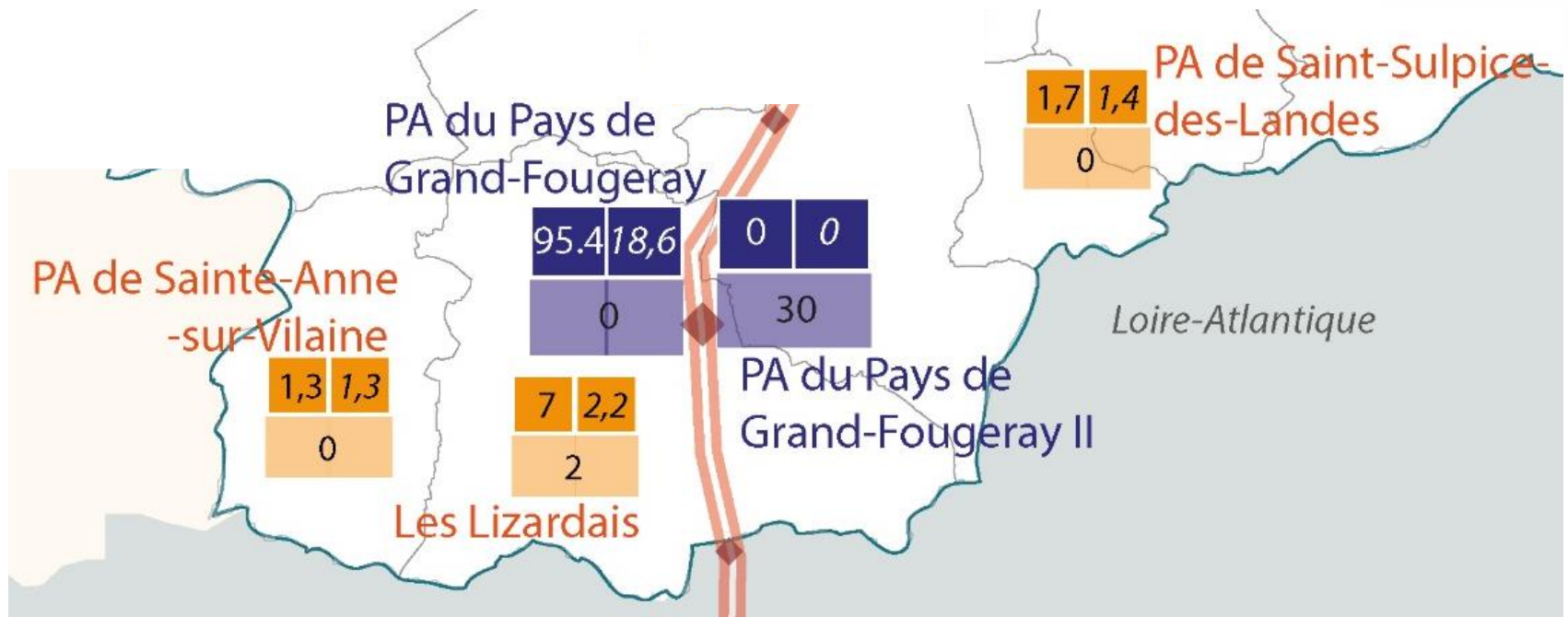
Dont foncier disponible =

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.

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

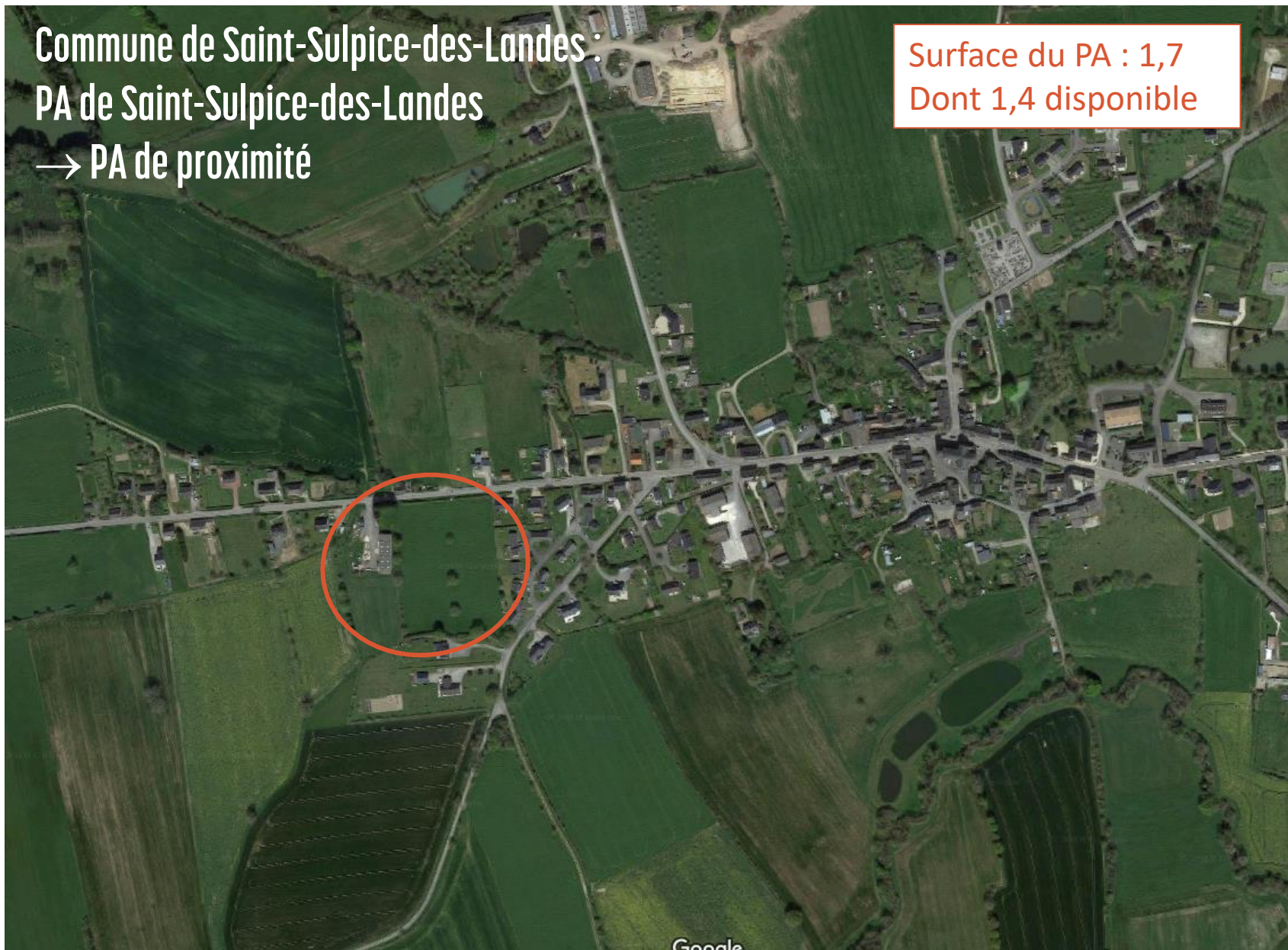
Surface du PA : 1,3
Dont 1,3 disponible



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

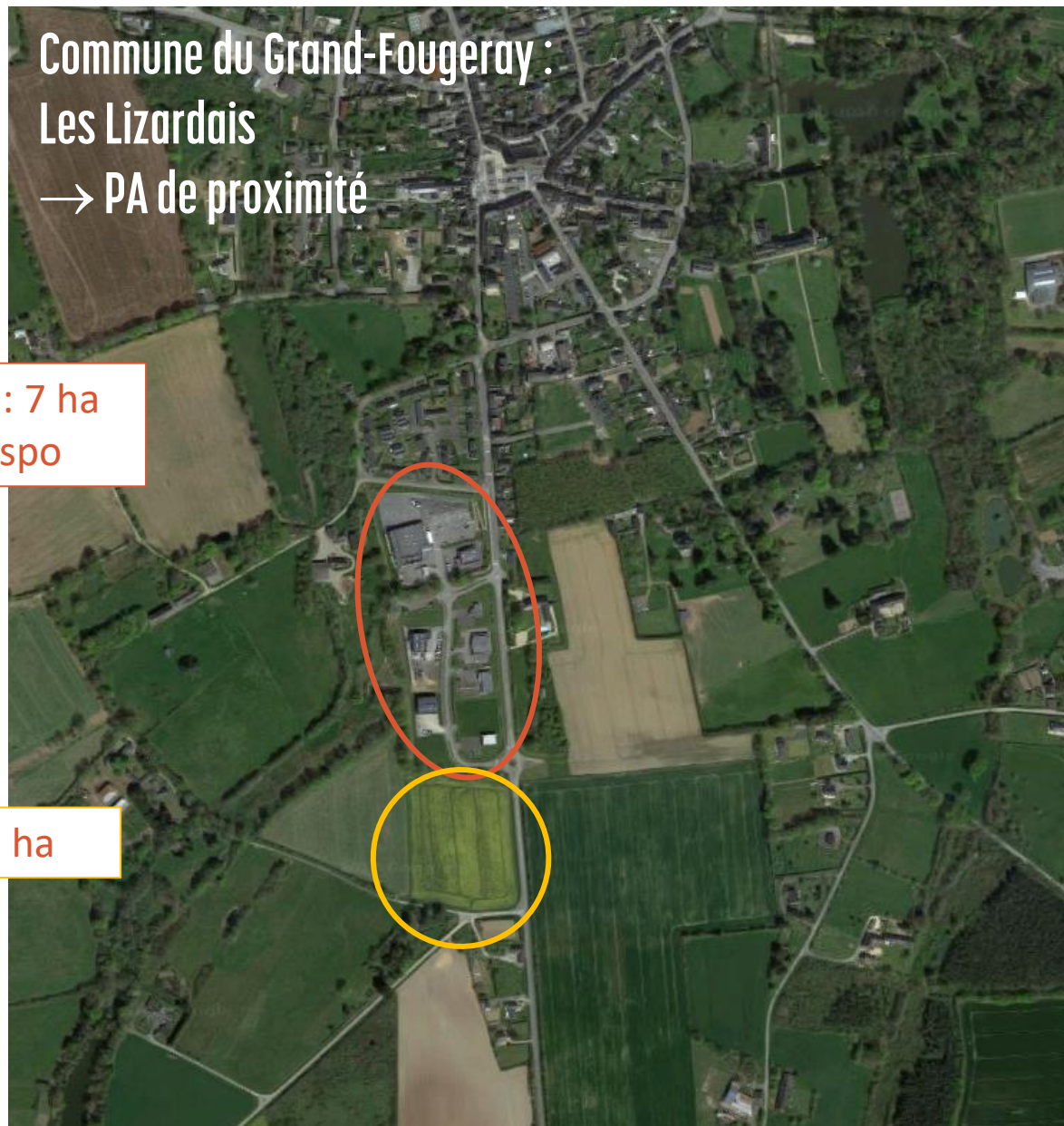


Les nouveaux parcs d'activités à intégrer dans le SCoT

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

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

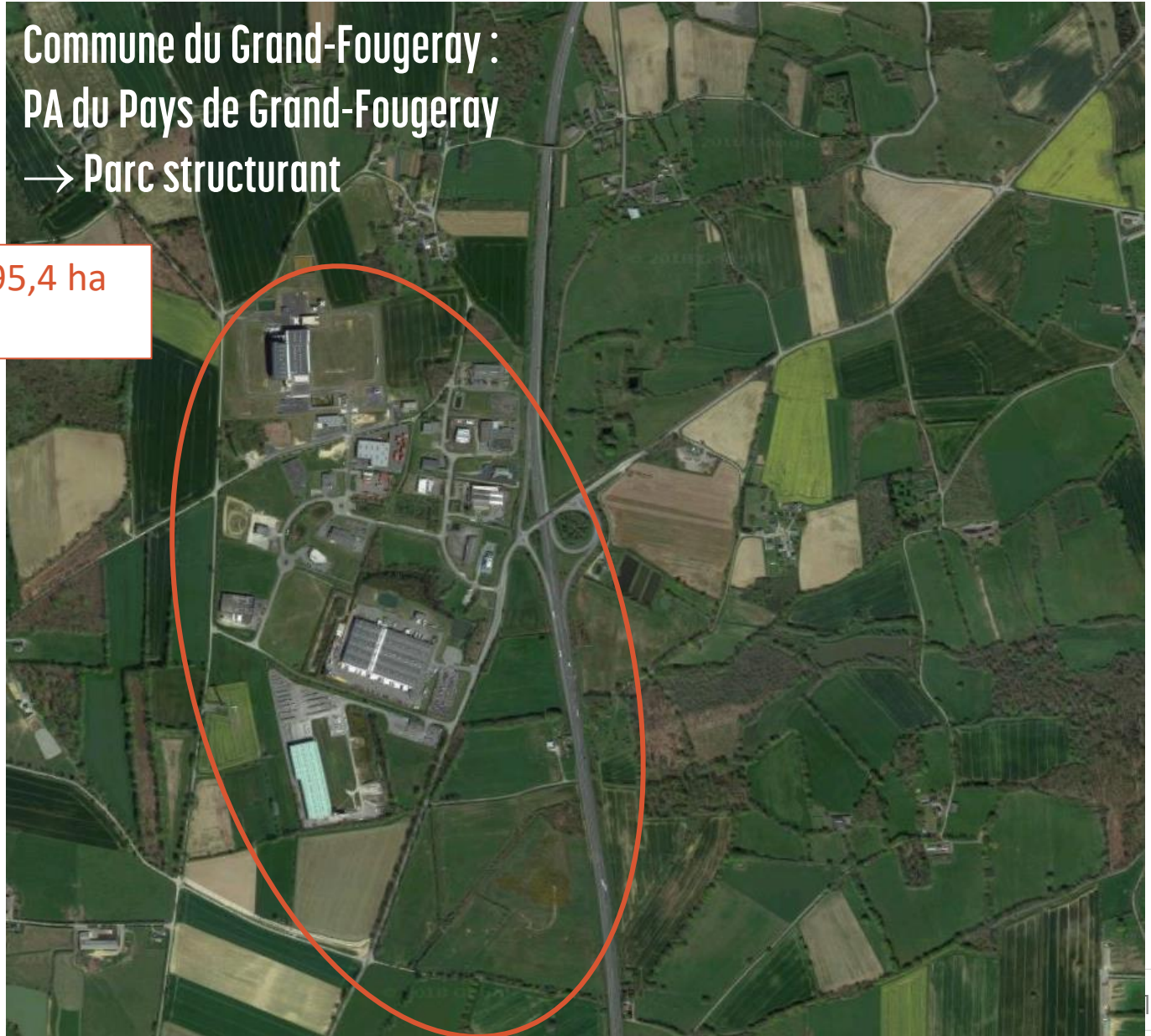
Extension : 2 ha



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

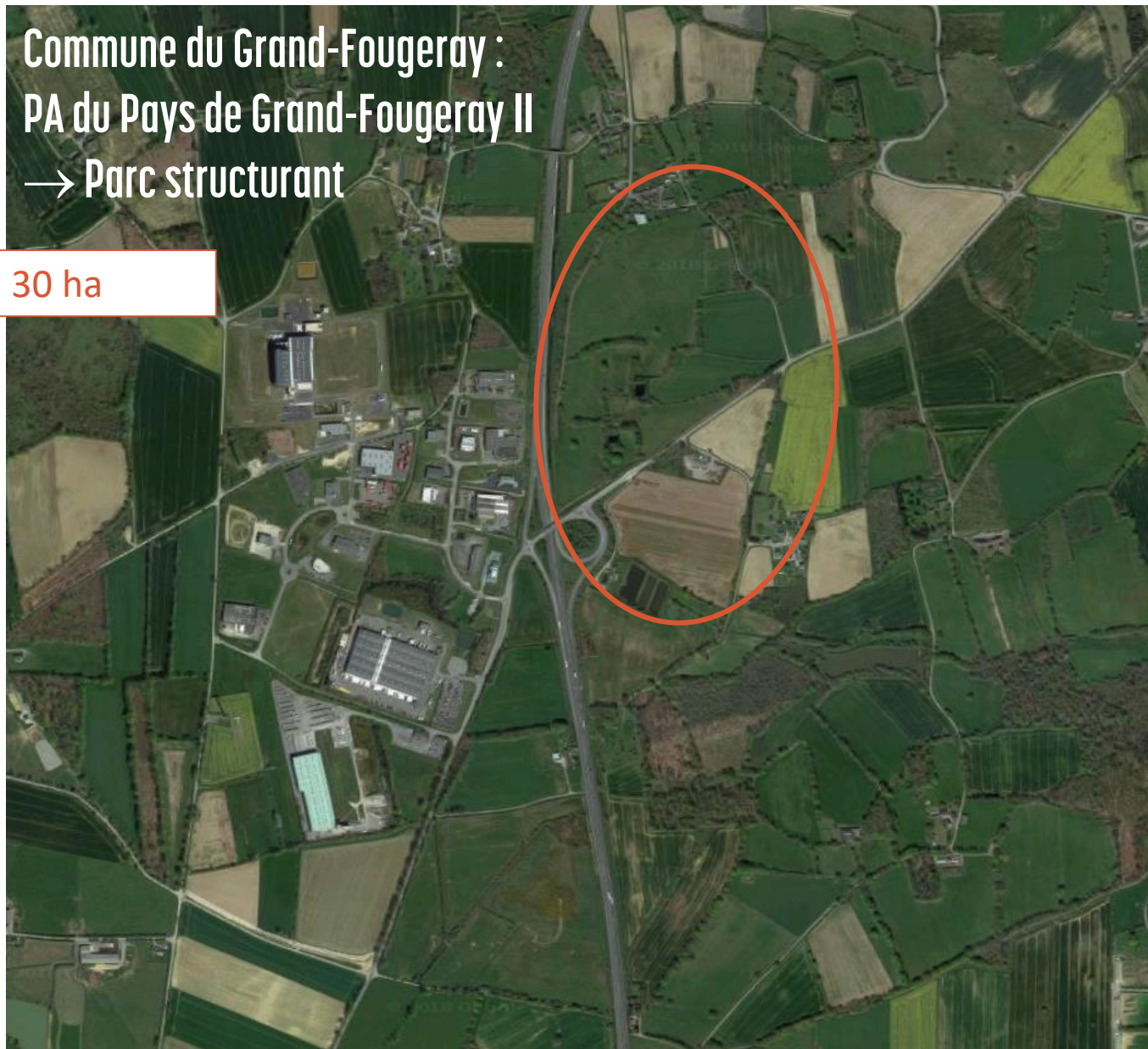


Commune du Grand-Fougeray :
PA du Pays de Grand-Fougeray
→ Parc structurant

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



Economie : BPD

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 /Pléchéâtel	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

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

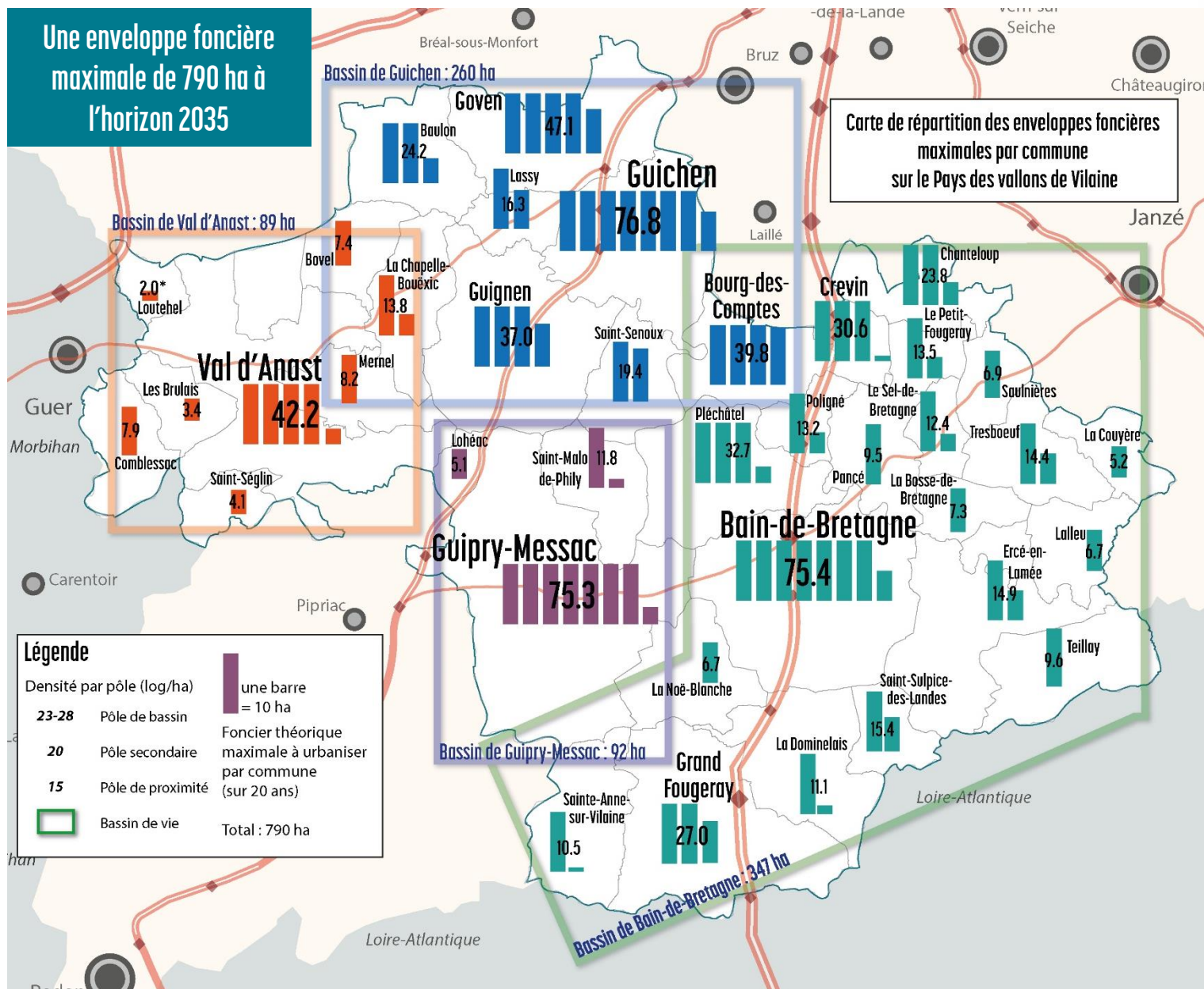
	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Densité moyenne (log/ha)	28 (Guichen et Bain) 23 (Val d'Anast et Guipry-Messac)	20	15
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain des pôles urbains - Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains - Favoriser les nouvelles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

Impact de l'armature : la répartition des enveloppes foncières

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

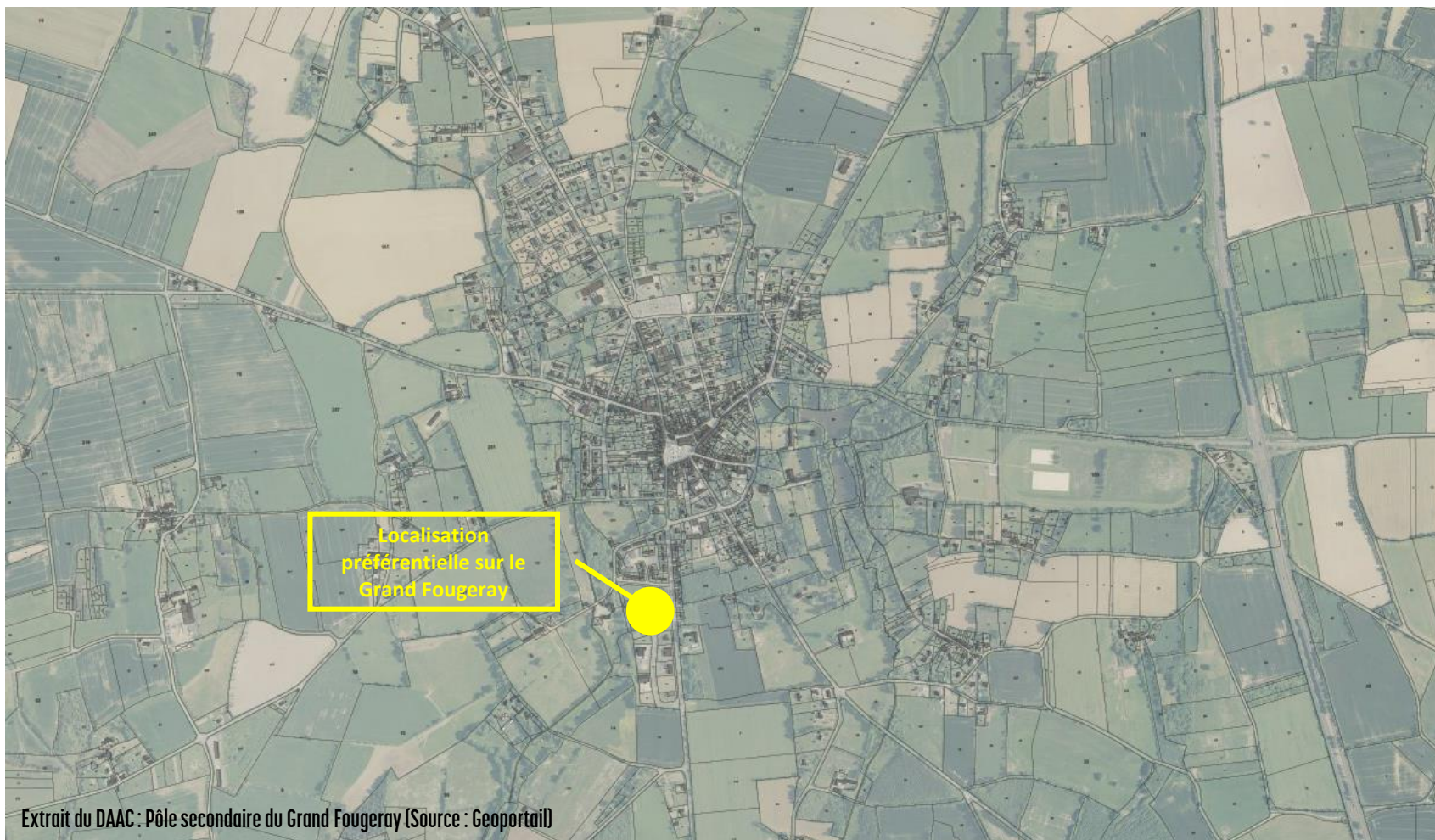
Foncier théorique maximale à urbaniser par commune (sur 20 ans)

Total : 790 ha

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

DAAC : Grand Fougeray



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

TVB : en cours d'ajustement

