



SCoT

du Pays des vallons de Vilaine








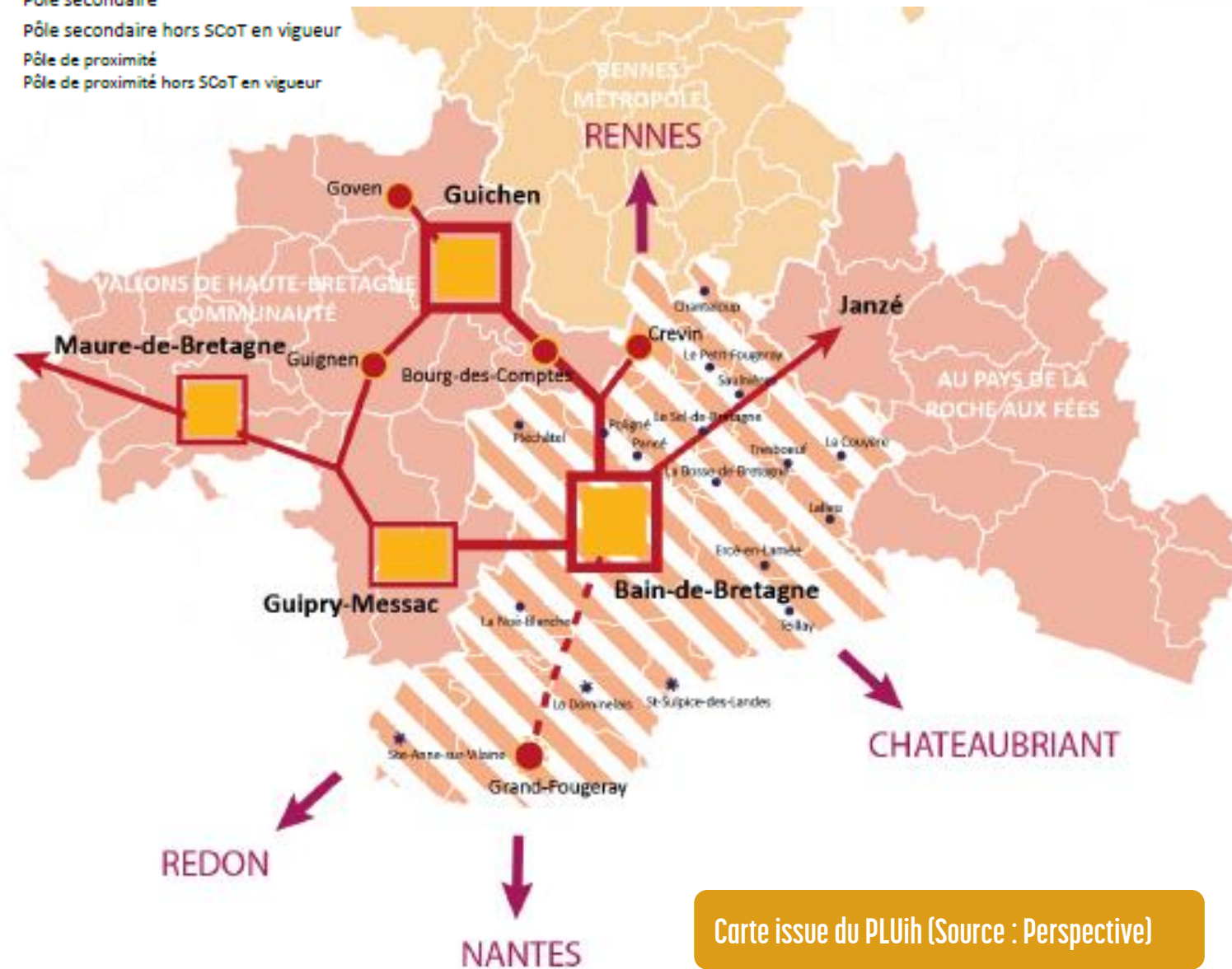
Débat PADD 06 décembre 2017



L'armature territoriale du SCoT

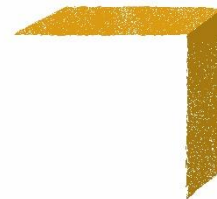
Cartographie : Perspective

-  Pôle de bassin
-  Pôle secondaire
-  Pôle secondaire hors SCoT en vigueur
-  Pôle de proximité
-  Pôle de proximité hors SCoT en vigueur



Carte issue du PLUih (Source : Perspective)

Le SCoT des Vallons de Vilaine : révision ?



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 des Vallons de Vilaine : synthèse du diagnostic

	Atouts	Faiblesses
Démographie	-Une dynamique démographique	-Une pression urbaine forte
Habitat-Ménages	-Une population jeune, active et mobile -Une taille des ménages élevée	-Un parc d'habitat peu diversifié -Une consommation d'espace importante
Mobilité	-Une territoire accessible -Un bon réseau routier	-Des migrations pendulaires vers le Pays de Rennes
Commerce	-Une organisation multipolaire -un accès aux besoins courants	-Une offre peu diversifiée et une attractivité limitée
Economie	-une population active	-une faible concentration d'emplois
Ressources	-Un potentiel existant	-Une vulnérabilité énergétique
Environnement	-Un patrimoine naturel varié	-Une diminution de la biodiversité -Une forte fragmentation
Cadre de vie	-un cadre de vie et des paysages de qualité -Un patrimoine riche	-une uniformisation des paysages et des entrées de bourgs -Une pression forte
Equipements Services	-Un bon accès aux soins -Une diversité d'équipements	-Des besoins croissants et variés

Le PADD

Chapitre 1 : un territoire accueillant

Chapitre 2 : un territoire autonome

Chapitre 3 : un territoire connecté





UN TERRITOIRE ACCUEILLANT

DEMOGRAPHIE : Répartition homogène de la population et renforcement des pôles urbains

HABITAT : Diversité du parc de logements et mixité sociale

ESPACE : Limitation de l'étalement urbain et renforcement des centralités

PAYSAGE : Composer des paysages urbains et ruraux

ENVIRONNEMENT : Préserver la qualité des milieux

UN TERRITOIRE AUTONOME

ECONOMIE : Stratégies intercommunales de développement

AGRICULTURE : Pérenniser l'activité et son espace

EQUIPEMENTS : Mutualiser et optimiser l'offre

COMMERCE : Renforcer l'attractivité des centralités

RESSOURCES et ENERGIE : Préserver les ressources (espace, eau, énergie)

UN TERRITOIRE CONNECTE

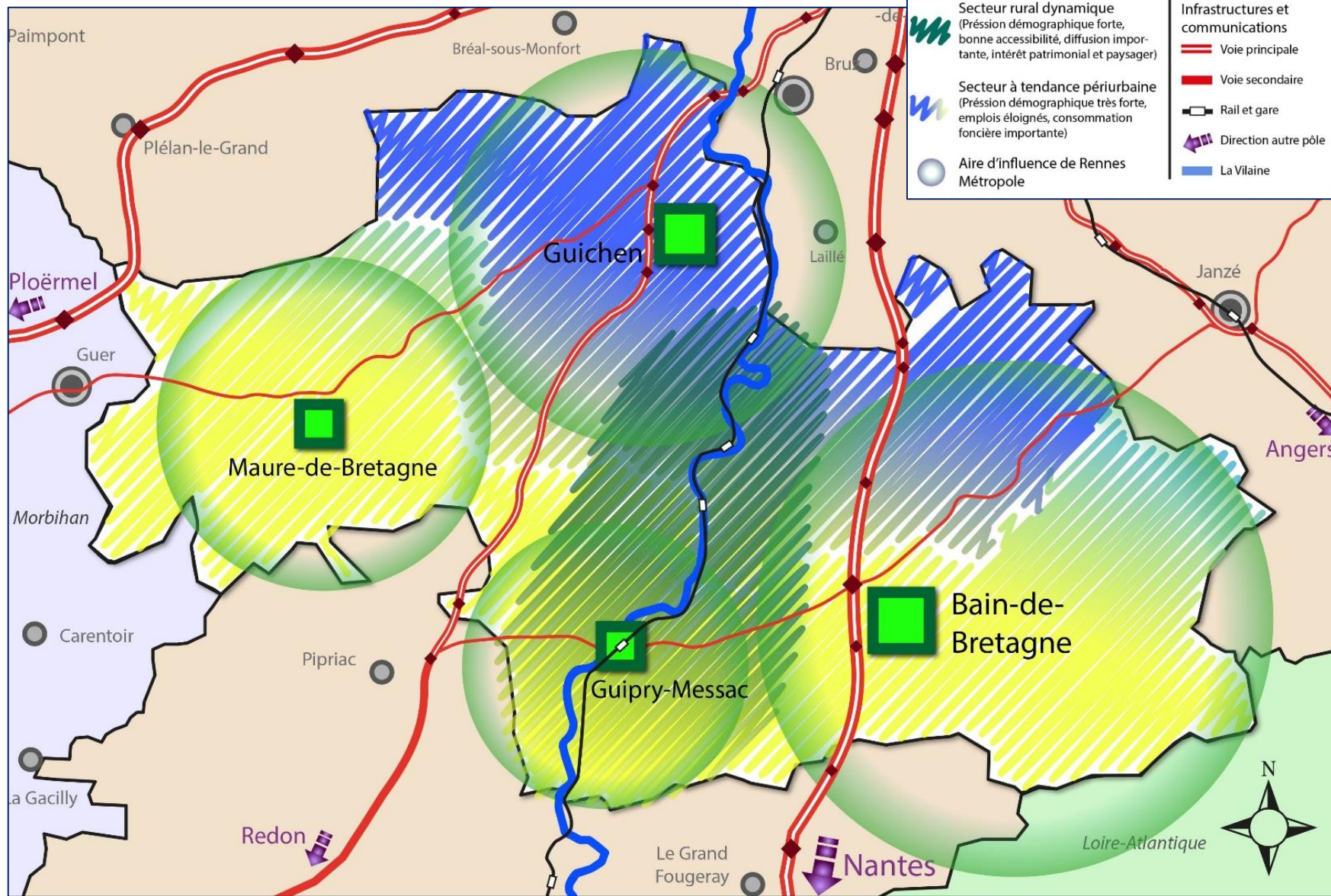
MOBILITE : Développer les modes alternatifs

NUMERIQUE : Conforter un réseau de centralités connectées

Le SCoT des Vallons de Vilaine : synthèse du diagnostic

Légende

- Secteur à tendance rurale (Pression démographique modérée, économie locale, consommation foncière moyenne)
- Secteur rural dynamique (Pression démographique forte, bonne accessibilité, diffusion importante, intérêt patrimonial et paysager)
- Secteur à tendance périurbaine (Pression démographique très forte, emplois éloignés, consommation foncière importante)
- Aire d'influence de Rennes Métropole
- Pôle de bassin
- Bassin d'attractivité des pôles
- Infrastructures et communications
 - Voie principale
 - Voie secondaire
 - Rail et gare
 - Direction autre pôle
 - La Vilaine



Le SCoT actuel



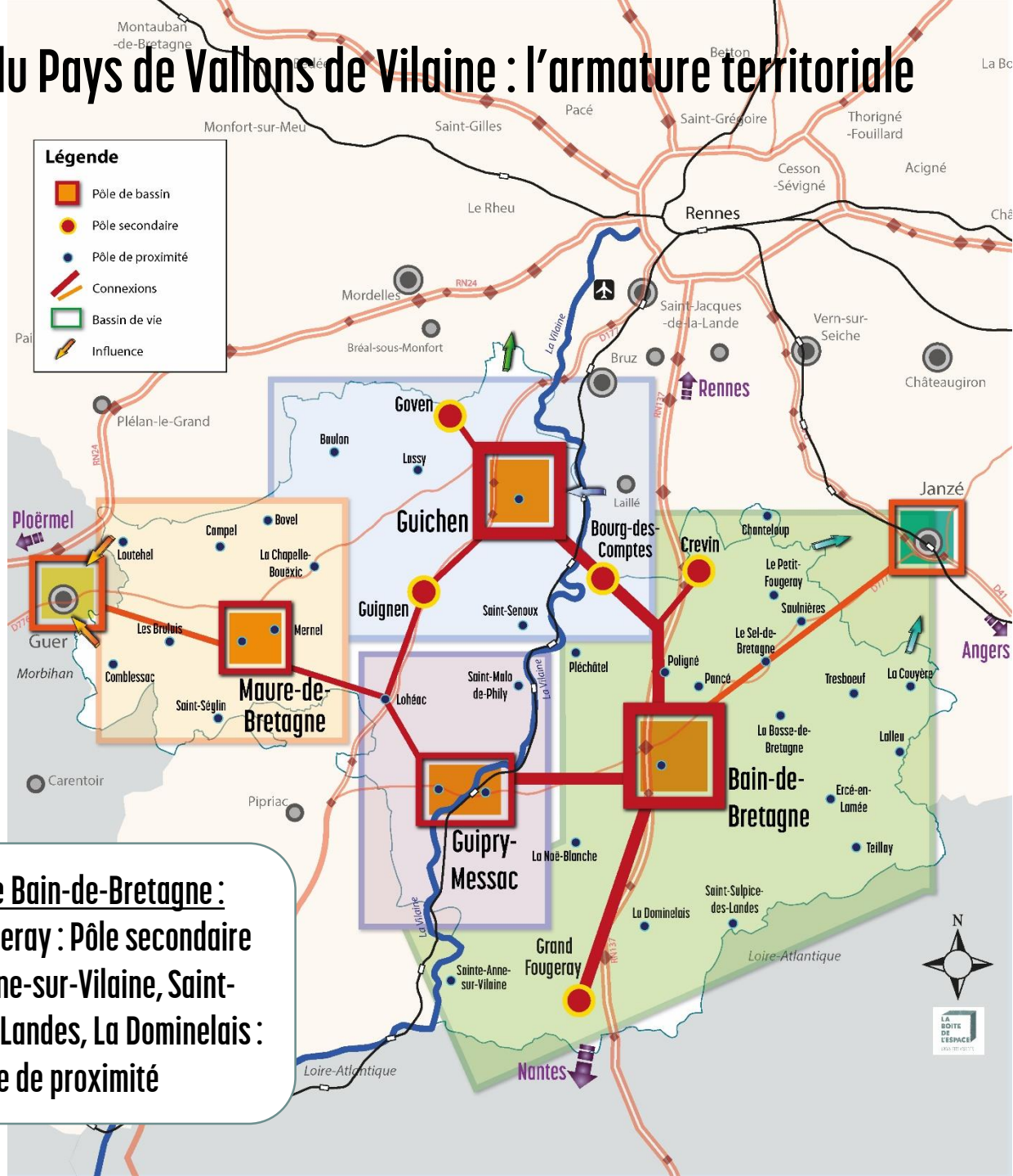
- SCoT approuvé le 7 juin 2017
- 35 communes
- 2 EPCI
- 70 000 habitants en 2015
(estimation SCoT) à 70 580)

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 de Vallons de Vilaine : l'armature territoriale



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



Chapitre 1 : un territoire accueillant

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

- *Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur **tout le territoire***
 - *Permettre le **renouvellement des générations***
- ***Conforter les pôles urbains** qui structurent un bassin de vie*
 - *Définir **une armature urbaine** stratégique et équilibrée*
 - *Renforcer la **mixité sociale et intergénérationnelle***
 - *Prendre en compte **les risques et les nuisances***

Moyens et priorités

- Un rythme de croissance annuel moyen, entre 1,7% et 1,8%
- Un accueil démographique réparti sur l'ensemble du territoire, sur chaque commune
- Des taux plus soutenus pour les pôles urbains
- Une population de plus de 100 000 habitants à l'horizon 2030-2035



Chapitre 1 : un territoire accueillant

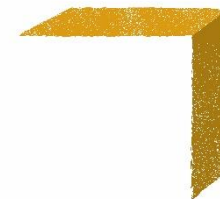
PROSPECTIVE SCOT	VALLONS DE VILAINE	BROCÉLIANDE	VITRÉ	PLOËRMEL	RENNES	REDON	SAINT-MALO
Population 2012	66 778	67 800	102 000	82 000	483 000	83 000	165 137
Population 2035 (2030)	100 000	80 000 (2030)	132 000	100 000	580 000	108 000 (2030)	195 000 (2030)
Taux 2007-2012	2,1 %	2 %	1,4 %	0,8 %	1 %	1,1 %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

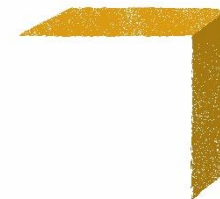
Objectif d'équilibre



	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...

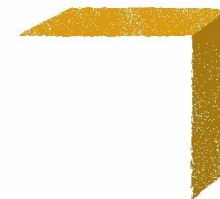
Objectif de diversité



	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		



Chapitre 1 : un territoire accueillant

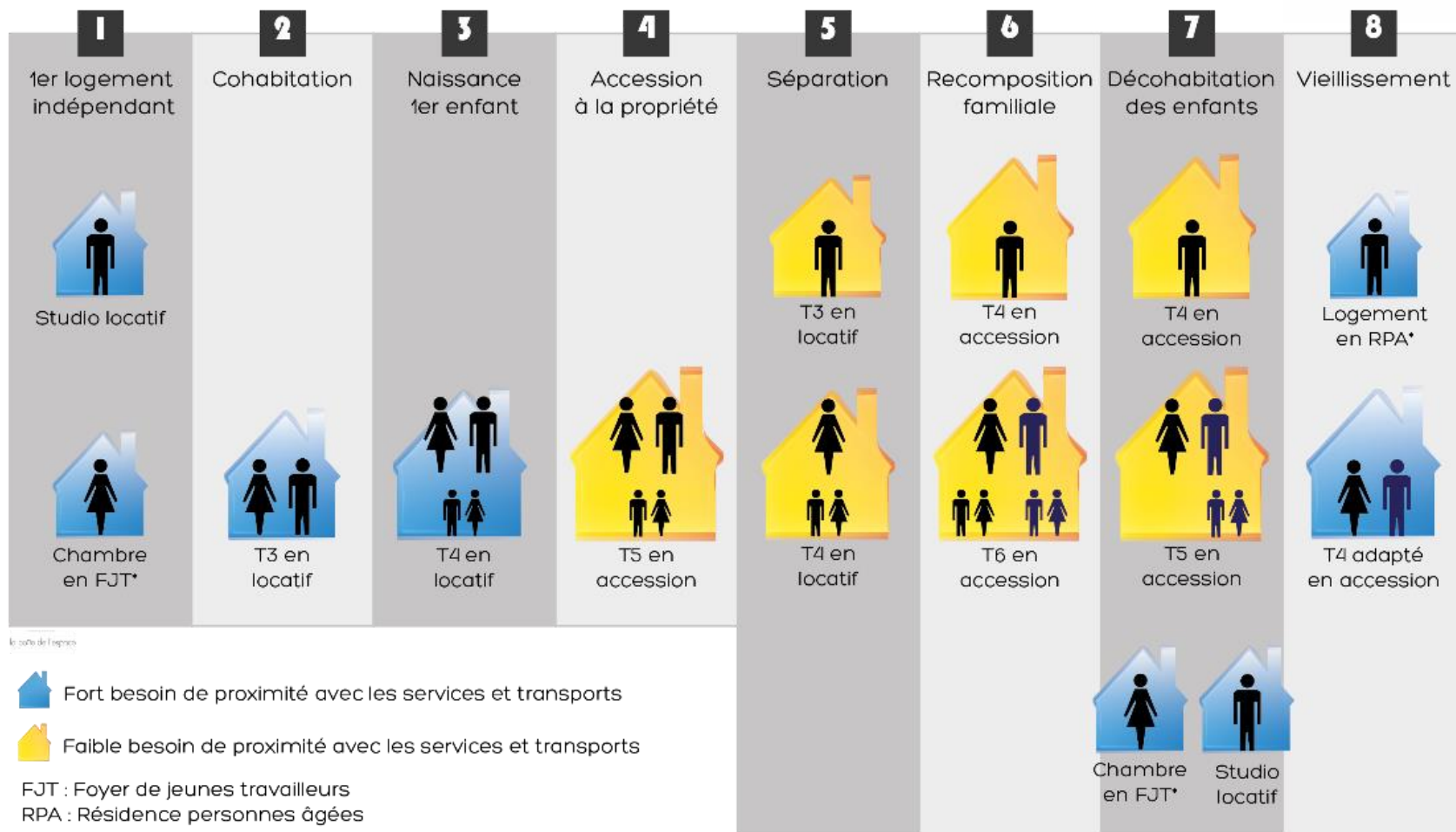
PERMETTRE UN PARCOURS RÉSIDENTIEL

- Répondre à la demande en logements par **une offre adaptée**
 - **Diversifier le parc de logements**
 - **Permettre l'accèsion à la propriété**
 - **Répondre à la demande en logement social**

Moyens et priorités

- Des densités d'habitat variées selon les polarités
- Des densités plus élevées dans les pôles urbains pour favoriser la diversité
- Des taux de logement social plus importants dans les pôles urbains
- Une taille des ménages moins élevée dans les pôles principaux

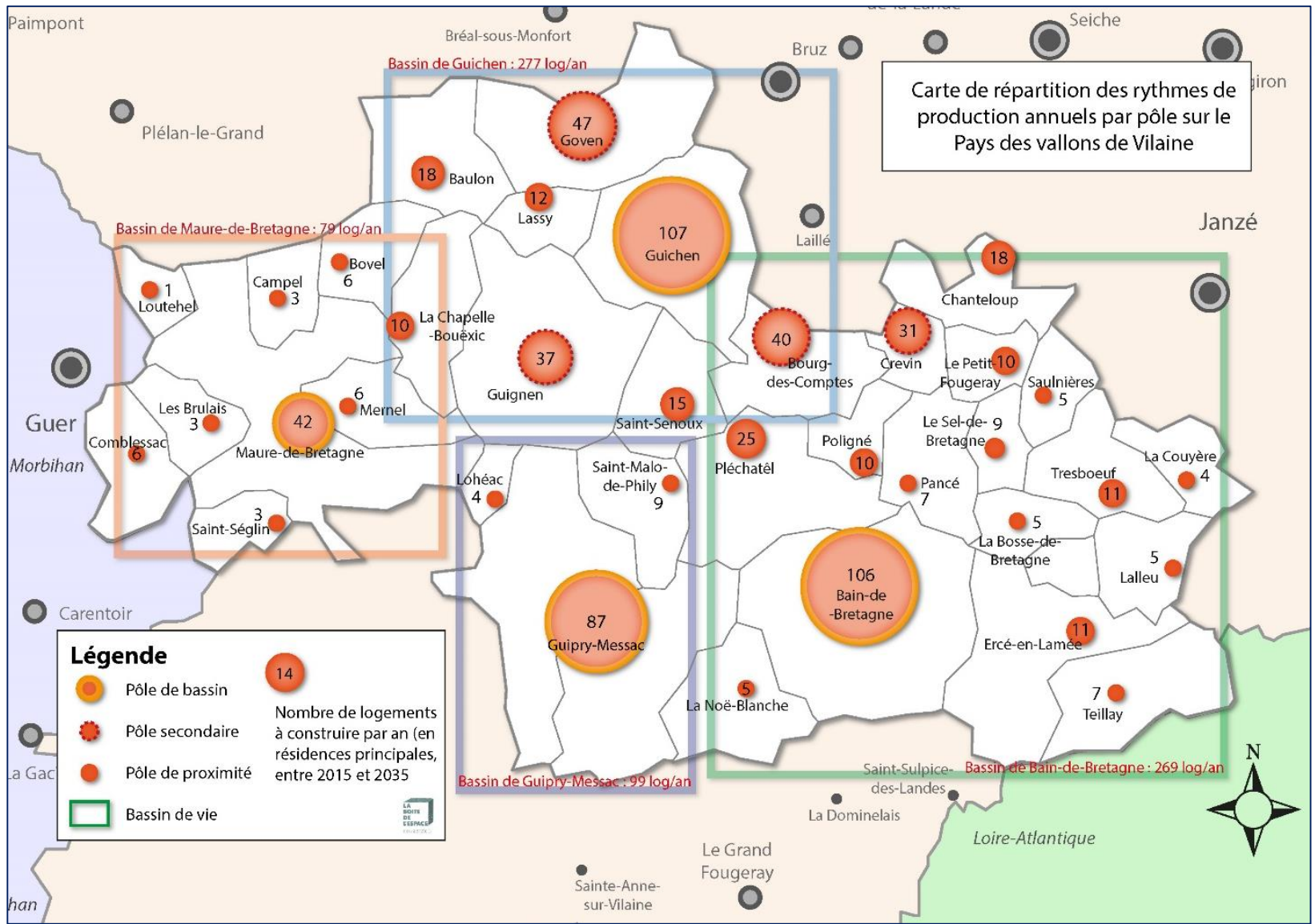
Le parcours résidentiel : les besoins en logements au cours d'une vie



Vers le D00...

Objectif de production

SCoT en vigueur





Chapitre 1 : un territoire accueillant

ECONOMISER ET OPTIMISER L'ESPACE

- *Lutter contre l'étalement urbain*
- *Privilégier la densification et la mutation des tissus urbanisés*
- *Stopper le mitage et limiter l'urbanisation des hameaux*
 - *Renforcer les centralités*

Moyens et priorités

- Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis existants avant l'extension des tissus urbanisés
- Limiter la construction dans les hameaux
- Des densités plus élevées dans les pôles urbains
- Des densités plus élevées dans les espaces sensibles et à forte pression urbaine

Vers le DOO...

Objectif de densité

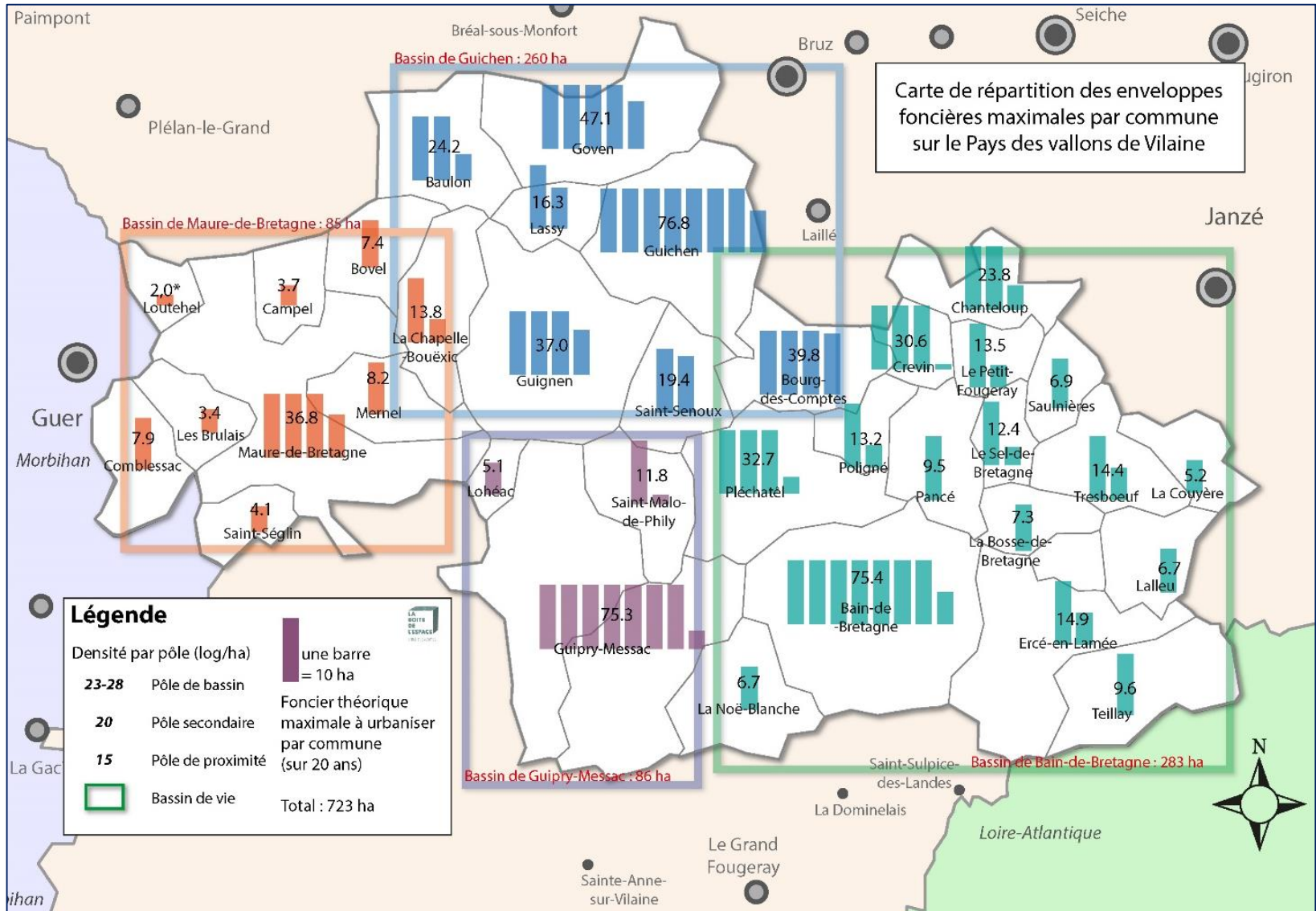


	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Densité moyenne (log/ha)	28 (Guichen et Bain) 23 (Maure et Guipry-Messac)	20	15
Enjeux	- Limiter l'étalement urbain des pôles urbains - Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains - Favoriser les nouvelles formes urbaines dans les polarités - Renforcer le rôle des centralités		
Densité minimale à l'opération (log/ha)	20 (Guichen et Bain) 15 (Maure et Guipry-Messac)	15	12

Vers le DOO...

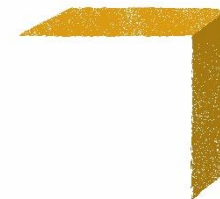
Objectif de limitation

SCoT en vigueur



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	



Chapitre 1 : un territoire accueillant

VALORISER LES PAYSAGES DES VALLONS DE VILAINE

- *Composer les paysages urbains*
- *Assurer la mutation des bourgs ruraux*
- *Dessiner le paysage agricole de demain*
- *Favoriser la mobilité et l'appropriation des paysages*

Moyens et priorités

- Privilégier l'urbanisation dans les pôles urbains pour limiter l'impact paysager sur les espaces ruraux
- Renforcer les centralités des bourgs ruraux et préserver/améliorer leur intégration dans leur environnement
- Conserver des bassins de vie ruraux



Chapitre 1 : un territoire accueillant

PRÉSERVER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

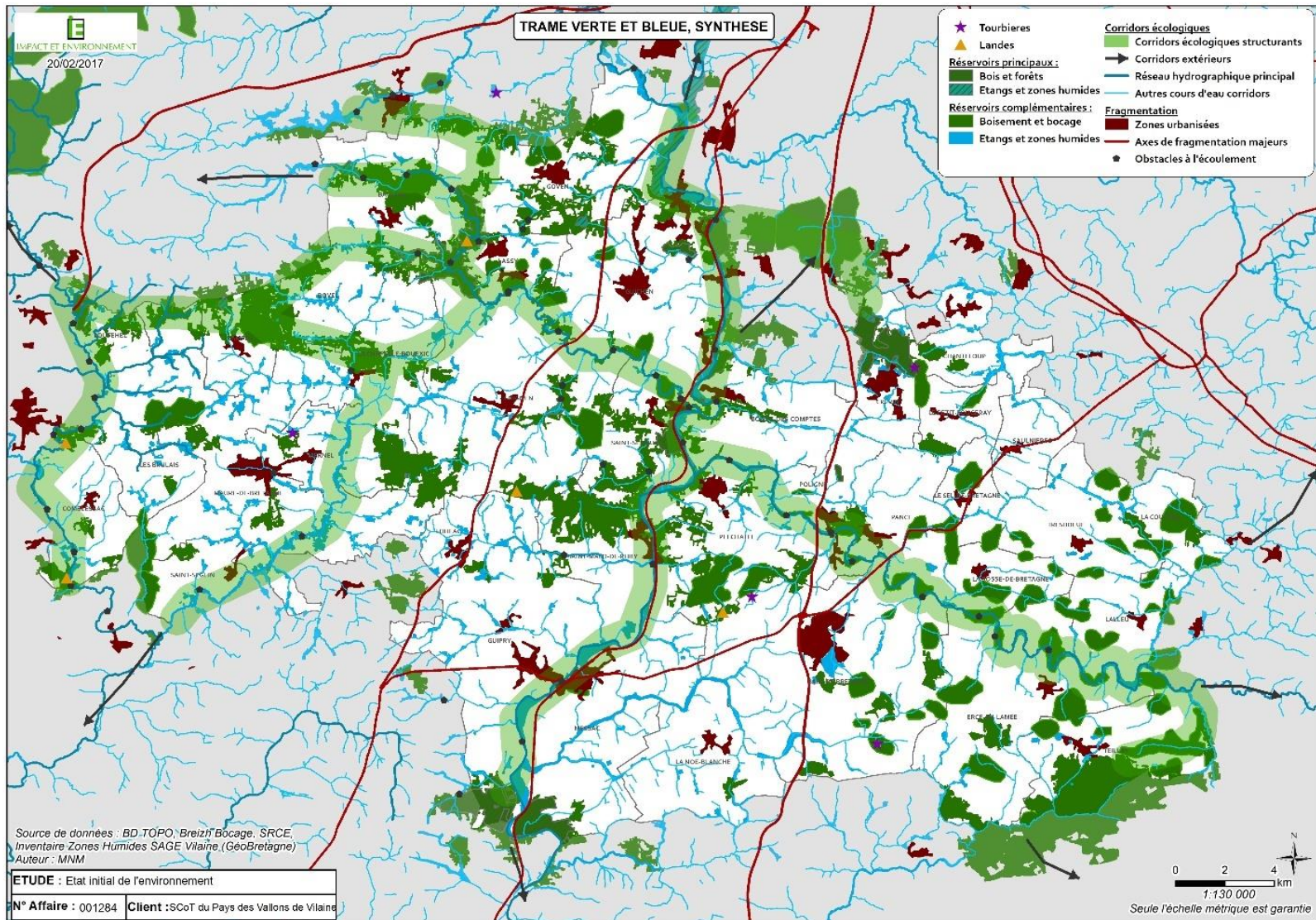
- *Protéger et valoriser la trame verte et bleue*
- *Préserver la richesse des milieux et la biodiversité*
- *Préserver et valoriser le réseau hydrographique*
 - *Valoriser le patrimoine naturel*

Moyens et priorités

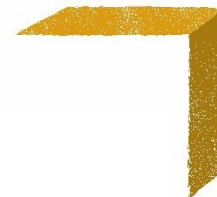
- Privilégier l'urbanisation dans les pôles pour préserver la qualité de l'environnement et les éléments de la trame verte et bleue
- Conserver une ambiance rurale et son patrimoine naturel associé

La trame verte et bleue

SCoT en vigueur



La trame verte et bleue



LA TRAME VERTE ET BLEUE

La trame verte et bleue (Version provisoire)
INSER cours d'eau et zones humides inventoriés)

- Réservoirs de biodiversité principaux (Marais de la Vilaine, Forêt de Teillay, Bois de Pouez, Bois de Baron)
- Réservoirs de biodiversité secondaires (bois, bosquets, landes et autres ZNIEFF)
- Zones humides
- Trame bocagère

- ➔ Corridors écologiques structurants
- Corridors écologiques secondaires bleus
- Corridors écologiques secondaires verts



Carte issue du PLUih (Source : Perspective)



Chapitre 2 : un territoire autonome

RENFORCER LA VIABILITE ECONOMIQUE

- *Permettre l'implantation de nouvelles entreprises*
- *Mettre en œuvre une stratégie de développement*
 - *Structurer l'offre de tourisme*

Moyens et priorités

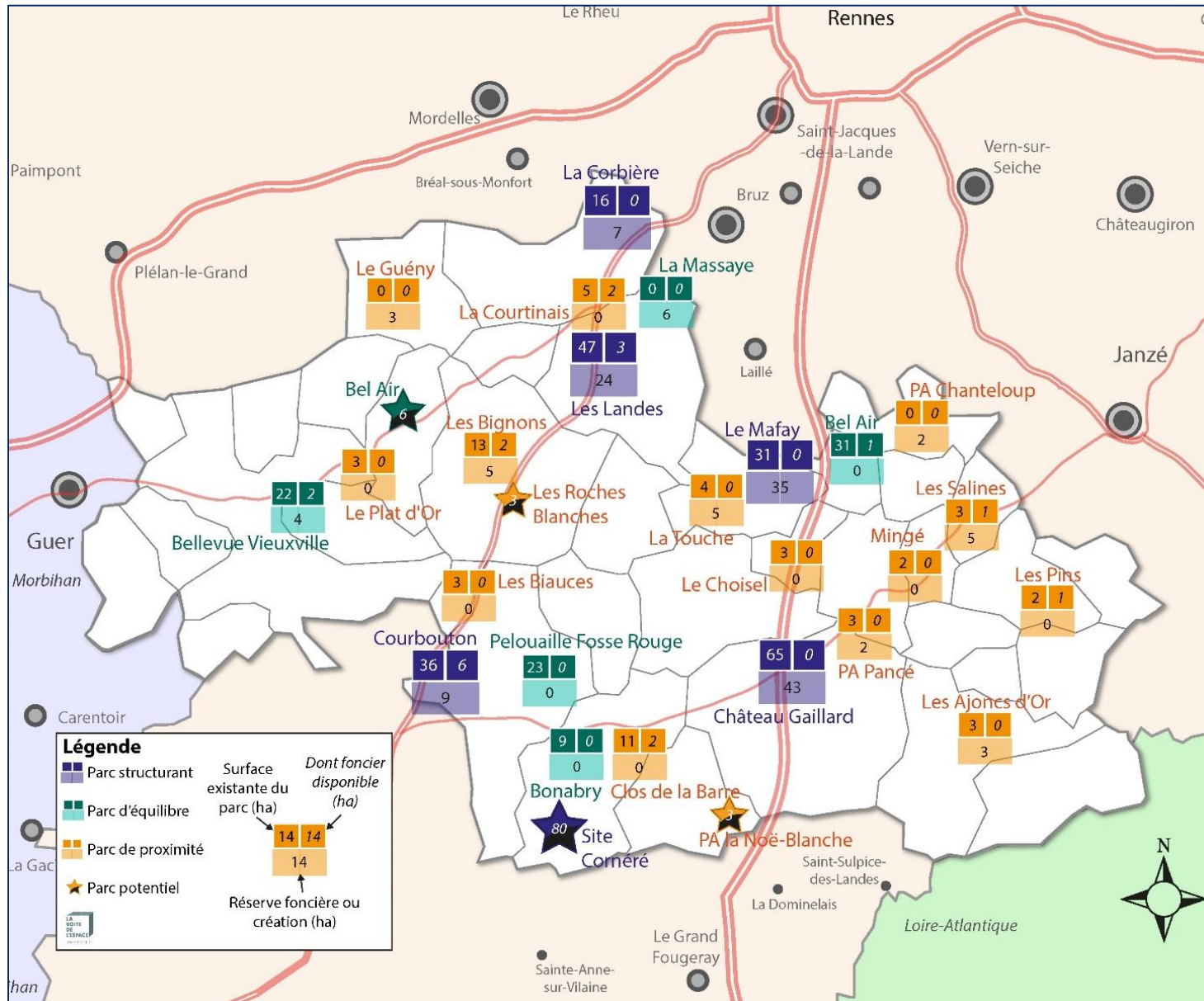
- Favoriser l'accueil des nouvelles entreprises dans les pôles urbains et structurer des pôles d'emplois
- Mettre en place une armature territoriale économique pour une gestion stratégique des zones d'activités
- Privilégier l'accueil des activités dans des zones dédiées
- Permettre le développement d'activités spécifiques et touristiques sur l'ensemble du territoire

Les parcs d'activités



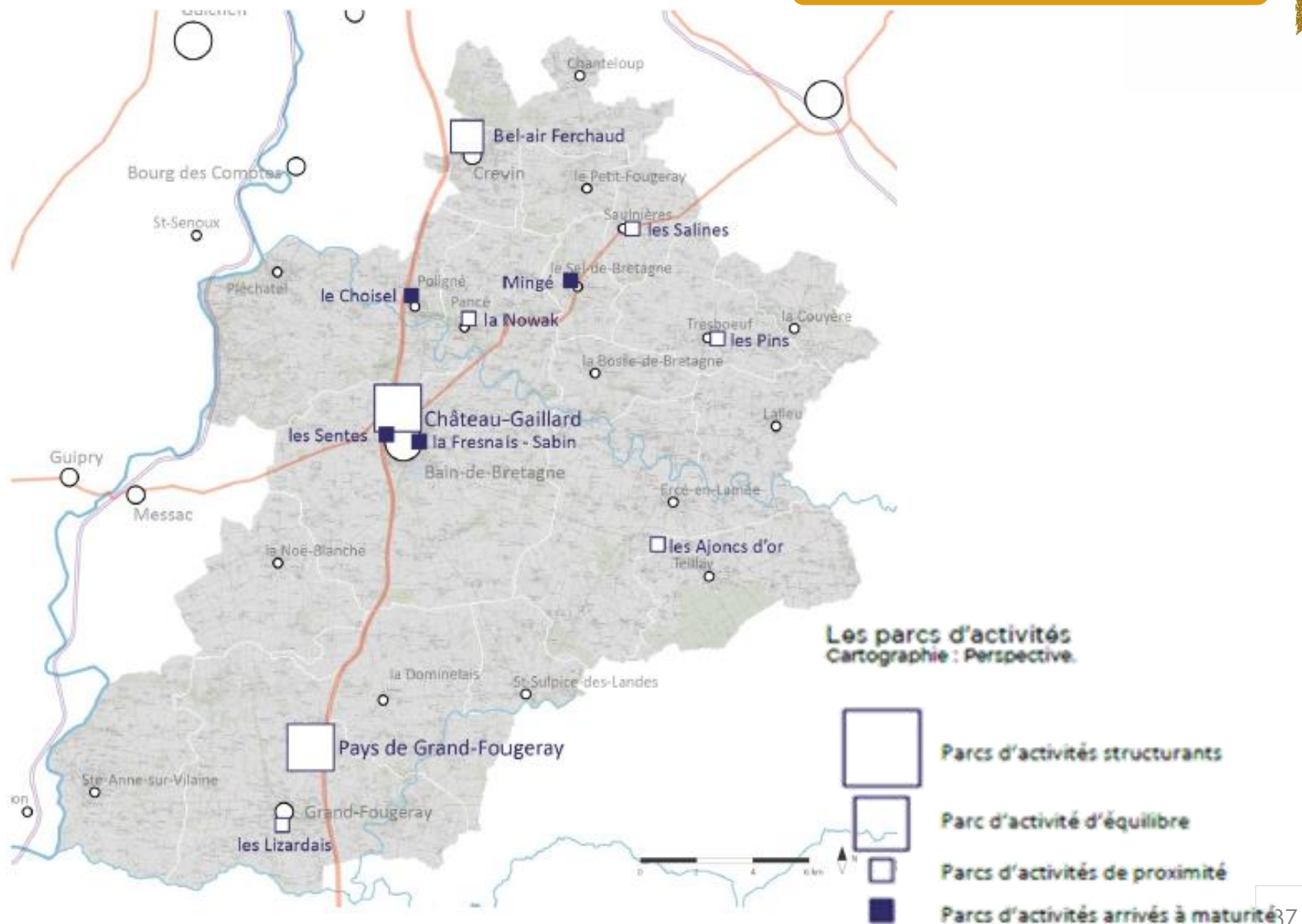
- **Les parcs structurants** : Ils ont un intérêt départemental, régional voire au-delà. Ils sont situés à proximité des axes stratégiques et possèdent une très forte accessibilité. Ces parcs d'activités doivent encourager la sphère productive locale et peuvent accueillir des entreprises et groupes d'envergure.
- **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.

Les parcs d'activités



Les parcs d'activités

Carte issue du PLUih (Source : Perspective)





Chapitre 2 : un territoire autonome

PRESERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DIVERSIFIEE

- *Pérenniser l'activité agricole sur le territoire*
- *Valoriser une agriculture soucieuse de son environnement*
 - *Préserver les espaces agricoles*

Moyens et priorités

- Limiter l'extension des bourgs ruraux et l'urbanisation des hameaux
- Privilégier la densification et la mutation du bâti existant pour préserver les espaces agricoles
- Permettre le développement de l'activité agricole sur l'ensemble du territoire
- Conserver un espace rural dynamique et accueillant



Chapitre 2 : un territoire autonome

REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

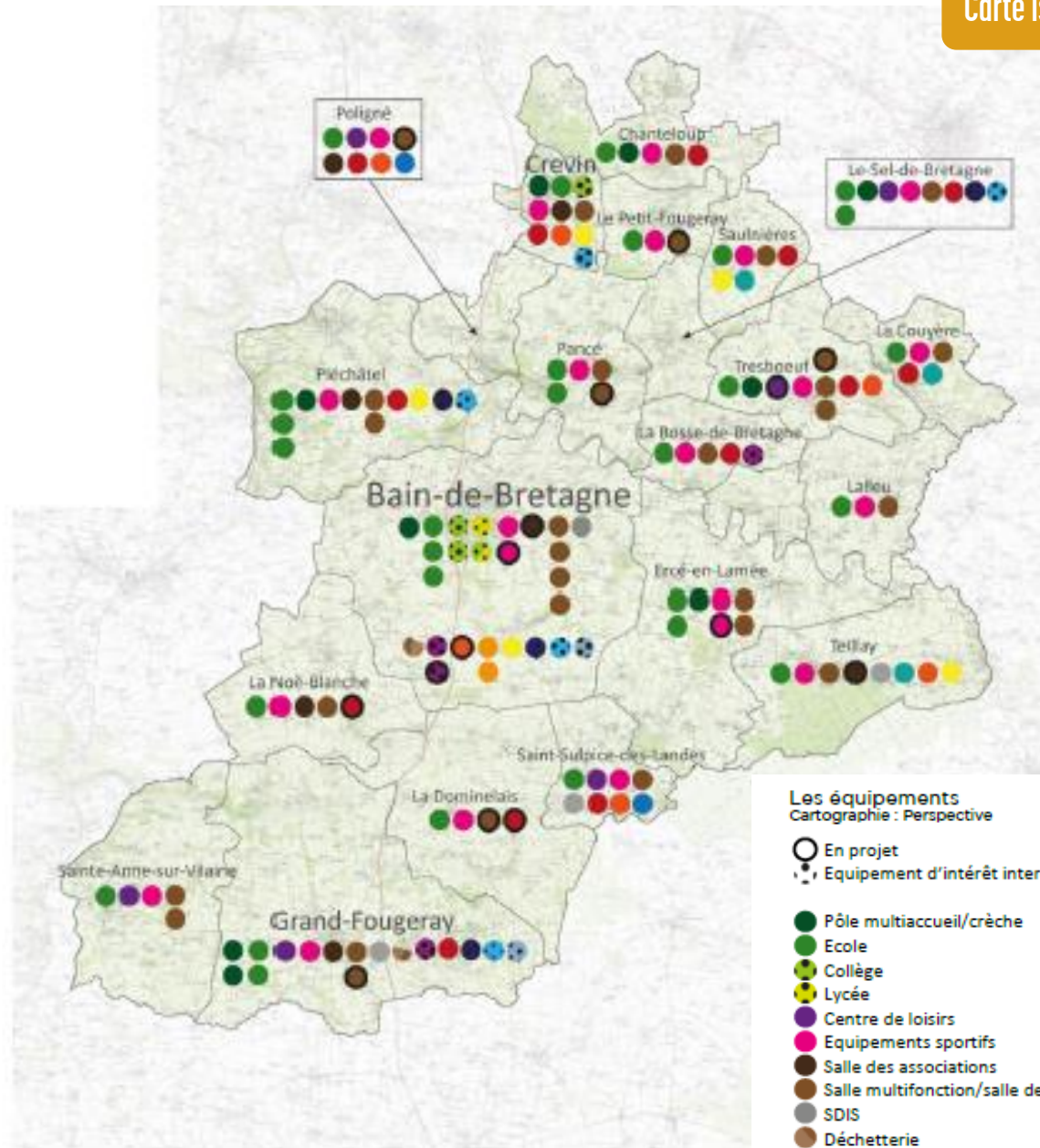
- *Organiser les besoins des plus jeunes*
- Répondre aux **besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite**
 - *Améliorer l'accès aux soins pour tous*
- *Mutualiser et diversifier l'offre culturelle, de sports et de loisirs*
 - *Anticiper les besoins des nouvelles populations*

Moyens et priorités

- Organiser par bassin de vie la réponse aux besoins des populations
- Décliner un niveau d'équipements et de services dans les polarités
- Optimiser les réalisations d'équipements spécifiques et mutualiser leurs utilisations
- Améliorer la complémentarité des équipements

Les équipements

Carte issue du PLUih (Source : Perspective)



Les équipements
Cartographie : Perspective

- En projet
- Equipement d'intérêt intercommunal
- Pôle multiaccueil/crèche
- Ecole
- Collège
- Lycée
- Centre de loisirs
- Equipements sportifs
- Salle des associations
- Salle multifonction/salle des fêtes
- SDIS
- Déchetterie

- Musée
- Equipements de loisirs spécialisés (hippodrome, école de voile, site de vol, moto-cross, centre-aquatique)
- Bibliothèque/médiathèque
- Espace jeune
- Cinéma
- Espace multimédia
- EHPAD
- IME
- Pôle santé
- Hôpital



Chapitre 2 : un territoire autonome

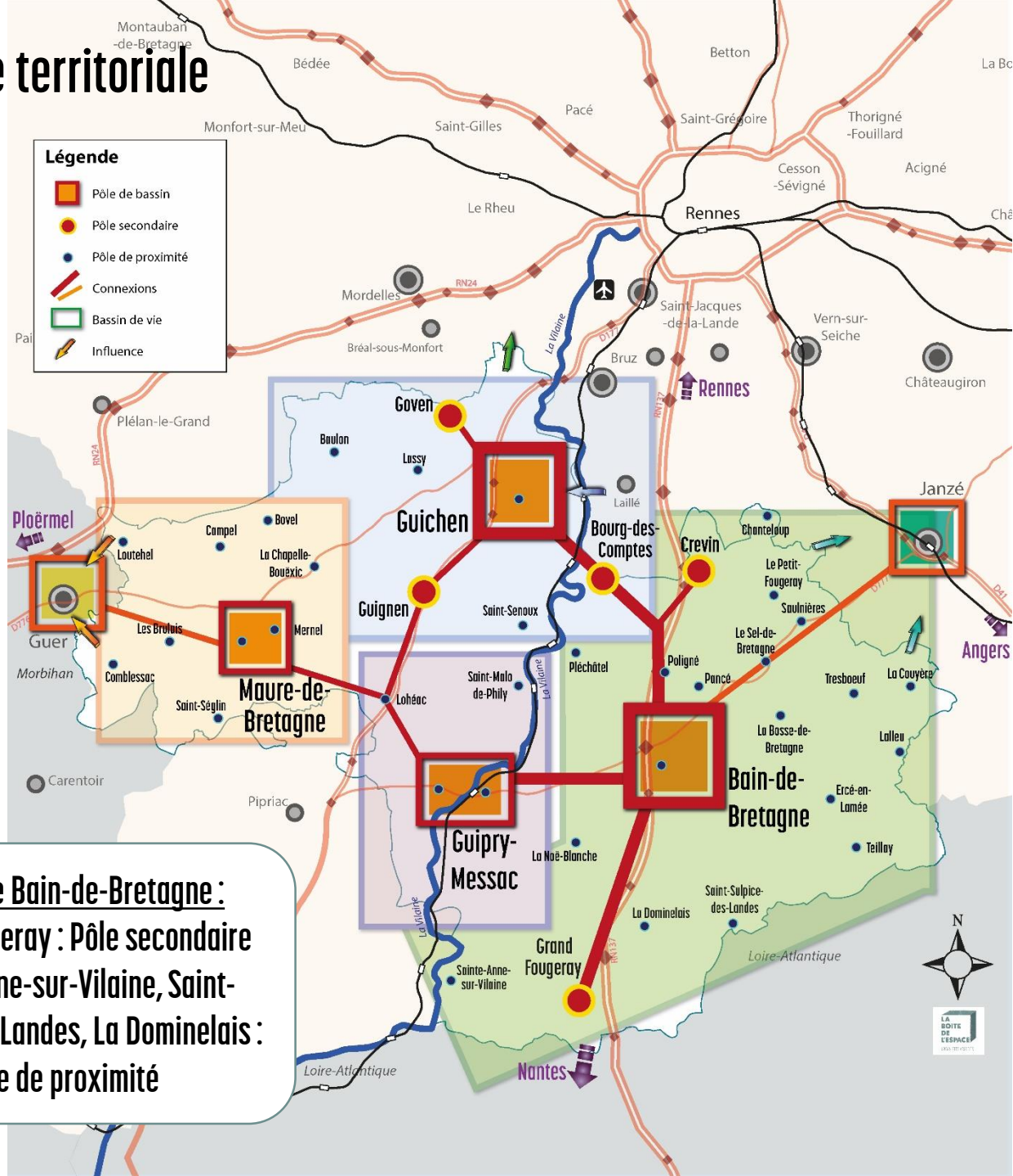
STRUCTURER L'OFFRE COMMERCIALE

- *Optimiser l'accès aux besoins courants sur le territoire*
- *Renforcer l'offre spécialisée dans les pôles structurants*
 - *Maintenir et renforcer l'attractivité des centralités*
 - *Structurer une armature commerciale*

Moyens et priorités

- Organiser par bassin de vie la réponse aux besoins des populations
- Définir une armature commerciale en cohérence avec l'armature urbaine
- Limiter la périphérasition des activités commerciales
- Revitaliser les centralités notamment les bourgs ruraux

Armature territoriale



Légende

- Pôle de bassin
- Pôle secondaire
- Pôle de proximité
- Connexions
- Bassin de vie
- Influence

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



LA BOÎTE DE L'ESPACE
 (1991-2011)

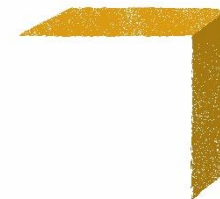
-Définitions préalables : localisations préférentielles

- **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.

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.



Chapitre 2 : un territoire autonome

CONSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

- *Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers en limitant la consommation foncière*
 - *Gérer la ressource en eau*
 - *Diminuer la consommation d'énergie*
 - *Avoir une gestion durable des déchets*

METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE

- *Adapter le territoire aux effets du changement climatique*
 - *Réduire les émissions de gaz à effet de serre*
- *Diminuer les consommations énergétiques des bâtiments et des transports*
 - *Limiter la vulnérabilité énergétique liée au coût des déplacements*
 - *Développer la production d'énergies renouvelables*



Chapitre 3 : un territoire connecté

AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

- *Assurer la fluidité du réseau routier*
- *Permettre le développement du ferroviaire*
- *Anticiper les évolutions de la mobilité de demain*

Moyens et priorités

- Conserver une bonne accessibilité des pôles urbains
- Optimiser l'organisation des transports par bassin de vie
- Améliorer les réseaux existants entre les pôles de bassin



Chapitre 3 : un territoire connecté

DEVELOPPER LA MOBILITE ALTERNATIVE

- *Développer les transports en commun*
 - *Renforcer la multimodalité*
- *Mutualiser et optimiser les déplacements individuels*
 - *Développer les modes doux*

Moyens et priorités

- Optimiser l'organisation des transports par bassin de vie
- Développer les alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture, notamment dans les polarités
- Mutualiser les transports dans les pôles urbains
- Développer les modes doux, surtout dans les pôles urbains
- Créer des plateformes multimodales



Chapitre 3 : un territoire connecté

RENFORCER LA CONNEXION DU TERRITOIRE

- *Développer et diversifier les systèmes de communications*
 - *Renforcer **la connexion numérique***

Moyens et priorités

- Renforcer la communication et la connexion des pôles urbains
- Organiser le développement du numérique autour des bassins de vie et des centralités
- Stratégie d'organisation avec les parcs d'activités économiques

Le SCoT du Pays de Vallons de Vilaine

Débat PADD le 06 décembre 2017

