

# SCoT du Pays des vallons de Vilaine

---

## DOO



Projet arrêté le 14 juin 2018  
Projet approuvé le 21 février 2019  
Projet modifié (n°1) le 22 mars 2022



## Document d'Orientation et d'Objectifs

### Pièce n°3 du SCoT du Pays des vallons de Vilaine



#### la boîte de l'espace

Urbanistes associés  
18 bd Babin Chevaye  
44200 Nantes  
02 40 20 30 57

[contact@laboitedelespace.fr](mailto:contact@laboitedelespace.fr)



#### Agence VU D'ICI

2 rue Amedeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
02 41 72 17 30

[agence@vudici.fr](mailto:agence@vudici.fr)



#### Impact & Environnement

2 rue Amedeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
02 41 72 14 16

[contact@impact-environnement.fr](mailto:contact@impact-environnement.fr)



#### Syndicat Mixte vallons de Vilaine

ZA La Lande Rose  
12 rue Blaise Pascal  
35580 Guichen  
02 99 57 08 73

[scot@vallonsdevilaine.fr](mailto:scot@vallonsdevilaine.fr)



# Sommaire

<i>Cadrage réglementaire</i> .....	6
<i>Avant-propos</i> .....	9
<i>Lexique</i> .....	11
<b>Document d’Orientation et d’Objectifs</b> .....	<b>12</b>
<i>THEMATIQUE 1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS</i> .....	13
<i>THEMATIQUE 2. PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL</i> .....	15
<i>THEMATIQUE 3. ECONOMISER ET OPTIMISER L’ESPACE</i> .....	18
<i>THEMATIQUE 4. VALORISER LES PAYSAGES DES VALLONS DE VILAINE</i> .....	24
<i>THEMATIQUE 5. PRESERVER LA QUALITE DE L’ENVIRONNEMENT</i> .....	30
<i>THEMATIQUE 6. RENFORCER LA VIABILITE ECONOMIQUE</i> .....	34
<i>THEMATIQUE 7. PRESERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DIVERSIFIEE</i> .....	40
<i>THEMATIQUE 8. REPONDRE AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES</i> .....	42
<i>THEMATIQUE 9. STRUCTURER L’OFFRE COMMERCIALE</i> .....	44
<i>THEMATIQUE 10. CONSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE</i> .....	49
<i>THEMATIQUE 11. METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE</i> .....	51
<i>THEMATIQUE 12. AMELIORER L’ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE</i> .....	55
<i>THEMATIQUE 13. RENFORCER LA CONNEXION DU TERRITOIRE</i> .....	58
<b>Annexes du DOO</b> .....	<b>59</b>

## Cadrage réglementaire

### Code de l'Urbanisme

#### Article L141-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le DOO met en application le PADD et ses grandes orientations. L'armature territoriale est définie. Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Document d'Orientation et d'Objectifs détermine :

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
2. Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
3. Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

#### GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES (Articles L.141-6 à L.141-9)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

Il peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. Il peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientation et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1. L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ;
2. La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'Environnement;
3. La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

#### PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS (Articles L.141-10 à L.141-11)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs détermine :

1. Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en oeuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales;

2. Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.

Il peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

#### HABITAT (Article L.141-12)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1. Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
2. Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

#### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS (Articles L.141-13 à L.141-15)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements.

Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Il peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1. Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;
2. Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains.

#### EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL (Articles L.141-16 à L.141-17)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Il peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Il localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (Articles L141-18 à L.141-19)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère.

Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Il peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

#### EQUIPEMENTS ET SERVICES (Article L.141-20)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les grands projets d'équipements et de services.

#### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES (Article L.141-21)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES (Article L.141-22)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.

## Avant-propos

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), comme le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est établi en tenant compte des perspectives de développement et des besoins définis à l'horizon 2035, évalués et justifiés dans le rapport de présentation.

Le PADD s'appuie sur trois piliers pour le Pays des vallons de Vilaine :

- Pour un territoire accueillant
- Pour un territoire autonome
- Pour un territoire connecté

Dans cet ensemble, un certain nombre de thématiques ont été mise en avant et seront détaillées, notamment sous forme d'objectifs dans le DOO.

L'armature territoriale définie dans le PADD sert de base pour asseoir des orientations pour le territoire et en décliner des objectifs précis et variés selon les espaces et leurs enjeux. Au-delà de simples prescriptions par commune, c'est une méthode globale que le SCoT met en place pour décliner dans le cadre des documents d'urbanisme locaux une réelle politique d'urbanisme de projet. Chaque document devra lors de sa mise en comptabilité prendre en compte les processus définis par le DOO du SCoT et pourra détailler son projet urbain local.

Ce schéma de cohérence territoriale insiste sur la nécessité pour les communes ou intercommunalités de décliner dans leur document local d'urbanisme un véritable projet concerté et réfléchi qui s'appuie sur la méthode mise en place par le SCoT, notamment en matière d'accueil de la population, de production de logements, de consommation d'espace, de préservation du cadre de vie, d'urbanisme commercial, de schéma stratégique de développement économique et de déploiement des mobilité alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.



Armature territoriale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Lexique

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

POS : Plan d'Occupation des Sols

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

PCAET : Plan Climat Air et Energie Territorial

RNU : Règlement National d'Urbanisme

EBC : Espace Boisé Classé

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPA : Personnes Publiques Associées

TVB : Trame Verte et Bleue

VHBC : Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne

BPLC : Bretagne Porte de Loire Communauté

# DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

# THEMATIQUE 1. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS



**ORIENTATION : Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur tout le territoire de manière équilibrée pour garantir le renouvellement des générations**

Le projet de territoire vise, à l'horizon 2035, à équilibrer l'accueil de la population du pays dans des agglomérations, villes, bourgs ... Dans ce but, le SCoT prône un modèle de développement cohérent et équitable qui s'appuie sur la constitution d'un réseau de communes et la recherche de formes d'aménagement respectueuses des identités du pays. Ce modèle cherche à équilibrer autant que possible le fort développement [péri]urbain sur la partie Nord du territoire et des communes desservies par les deux axes routiers majeurs, vis-à-vis des parties Sud, Est et Ouest du Pays des vallons de Vilaine.

## OBJECTIFS :

L'ensemble des dispositions inscrites au présent Document d'Orientation et d'Objectifs, et plus précisément celles qui suivent, doivent contribuer à renforcer le rôle et la position de chaque commune au sein du réseau multipolaire, tant en termes d'objectifs quantitatifs (population et logements) qu'en terme de type d'offre en logements, d'organisation des déplacements, d'équipements et de services, d'offre commerciale, d'offre d'emplois, d'identité et d'environnement.

### Objectifs démographiques

L'enjeu est de conforter les pôles urbains qui structurent des bassins de vie. Le SCoT organise le développement de son territoire de façon multipolaire et complémentaire en inscrivant des taux de croissance moyens annuels par type de pôle. Trois types de pôles sont identifiés sur le territoire et fondent une armature territoriale équilibrée pour notamment accueillir les populations nouvelles.

	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	-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 moyen d'environ 1,7% pour le Pays		

[Chaque commune devra tenir compte, dans ses documents d'urbanisme, du modèle de développement démographique proposé par le SCoT. L'enjeu est de s'approcher du taux de croissance envisagé et non pas de coller précisément à cette prospective évaluée sur 20 ans].

### ► Objectifs de cohésion

**Afin de renforcer la cohésion sociale, chaque bassin de vie favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle.** Cela se fera à minima dans les pôles de bassin qui ont des fonctions à maintenir ou à développer en termes de diversité de l'habitat, d'économie, de diversification des équipements, des services et de l'offre commerciale ou encore de préservation du cadre de vie.

### ► Objectifs de sécurité et de qualité

**La population totale sera de 108 000 habitants à l'horizon 2035. Afin de garantir la sécurité et la pérennité du cadre de vie, les risques et les nuisances seront pris en compte.** La complexité du fonctionnement du territoire induite par les multiples activités humaines ne peut faire abstraction des risques industriels ou naturels. Sans vouloir un hypothétique risque zéro, il s'agit pour le Pays des vallons de Vilaine de prendre en compte au mieux cette complexité.

- Respecter les dispositions prévues par les PPR, notamment pour le risque inondation (PPRI Moyenne Vilaine, PPRI Seiche – Ise, et PPRI Région Rennaise, Ille et Illet), et par extension celles du PGRI Loire-Bretagne, accompagné de ses dispositions spécifiques pour les TRI.
- En l'absence de PPRI, identifier les zones à risque dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme (à partir des atlas des zones inondables, des PPR, des études hydrauliques existantes, des éléments du SAGE Vilaine, et par recensement des connaissances locales) et **édicter des règles d'urbanisme strictes afin de limiter le risque aux populations et de préserver les zones d'expansion des crues.**
- Un principe de non développement de l'urbanisation en zone inondable sera mis en œuvre, mais il devra permettre les aménagements liés à la gestion, l'entretien, ou l'exploitation de l'espace, à conditions que ces derniers respectent la prescription suivante.
- Veiller à conserver ou dans une moindre mesure à ne pas compromettre la capacité d'expansion des cours d'eau par des remblaiements ou des endiguements. Les aménagements ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux, créer d'effets préjudiciables sur l'aval, ni augmenter les vitesses d'écoulement.
- Appliquer une distance d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risque technologique.
- Limiter l'imperméabilisation des sols. Réduire le ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie faiblement pollués.
- Les documents d'urbanisme locaux tiendront compte des risques mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles en précisant ceux-ci et en fixant les dispositions permettant d'informer l'exposition des populations à ces risques.
- Les nouvelles activités à risque technologique, lorsqu'elles présentent un risque important pour les populations, seront localisées préférentiellement dans des zones en discontinuité de l'urbanisation. Cette implantation devra s'accompagner dans la mesure du possible de mesures de réduction de ce risque.

## THEMATIQUE 2. PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL



### ORIENTATION : Répondre à la demande en logements par une offre adaptée, diversifiée et équilibrée

L'objectif est de permettre l'accueil de toutes les populations et donc d'offrir un habitat adapté et diversifié, tout en préservant le cadre de vie. En fonction de l'armature territoriale, cette offre sera répartie équitablement et de façon complémentaire sur chaque bassin de vie. Les relations entre les différentes polarités devront être ajustées en fonction des particularités propres à chacune et des pressions démographiques variées sur le territoire.

### OBJECTIFS :

Le SCoT fixe des objectifs en matière de production, de mixité, de qualité et de diversification du parc de logements par commune. Pour cela, la taille des ménages à l'horizon 2035 est estimée et prend en compte par type de pôle, les effets du vieillissement de la population et du desserrement des ménages. Ces phénomènes sont considérés plus importants sur les pôles de bassin qui auront des responsabilités plus grandes en matière de diversité du parc de logements et de production.

#### Objectifs de diversité

Le SCoT anticipe les phénomènes de décohabitation et de vieillissement de la population ainsi qu'une demande plus variée en terme d'habitat. Dans ce cadre, les prospectives démographiques et de production de logements des documents d'urbanisme devront prendre en compte un nombre d'occupants moyen par ménage en adéquation avec leur type de population à accueillir. Cela favorise également le parcours résidentiel sur l'ensemble du territoire.

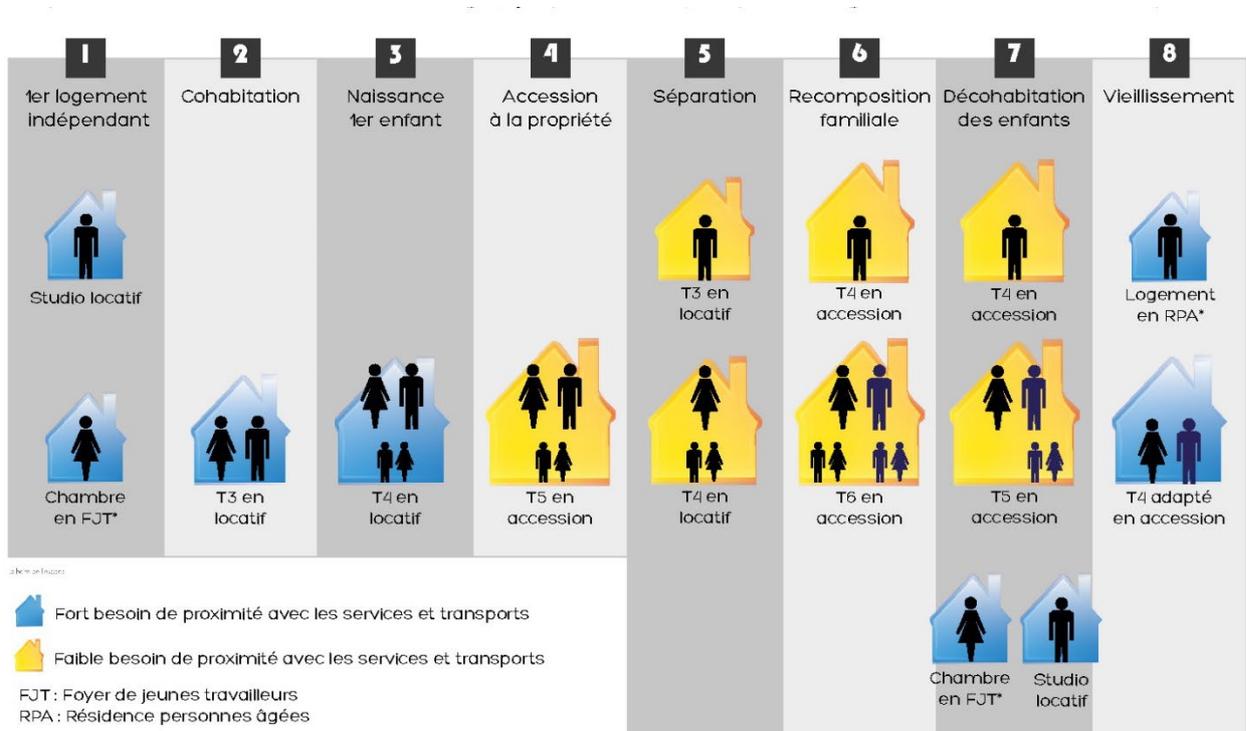
	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Taille des ménages	2,25	2,40	2,50
Enjeux	-Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains -Prendre en compte le desserrement des ménages -Anticiper les effets du vieillissement de la population -Continuer à accueillir des familles		

[La taille des ménages correspond à la population des ménages sur le nombre de résidences principales]

- **Une taille des ménages à 2,25** correspond à une population variée, où un large panel de type de ménages sont identifiés. Ce sont à la fois des petites et grandes familles, familles monoparentales, des jeunes célibataires, des personnes âgées seules (ou non) ... Les pôles de bassin ont la responsabilité de pouvoir accueillir tous les types de ménages et surtout les plus petits qui généralement ne trouvent pas de logement adapté en milieu rural ou périurbain, privilégié par les populations familiales.

- Une taille des ménages de 2,40 correspond à une population aux situations familiales assez variées et où les effets de la décohabitation peuvent s'accélérer.
- Une taille des ménages de 2,50 correspond à une population globalement familiale.

Chaque commune aura la responsabilité de diversifier son parc de logements pour participer au parcours résidentiel sur le territoire.



Nombre de logements nécessaire pour 1 ménage, extrait du « Guide de renouvellement urbain », Pays des vallons de Vilaine.

### Objectifs de mixité

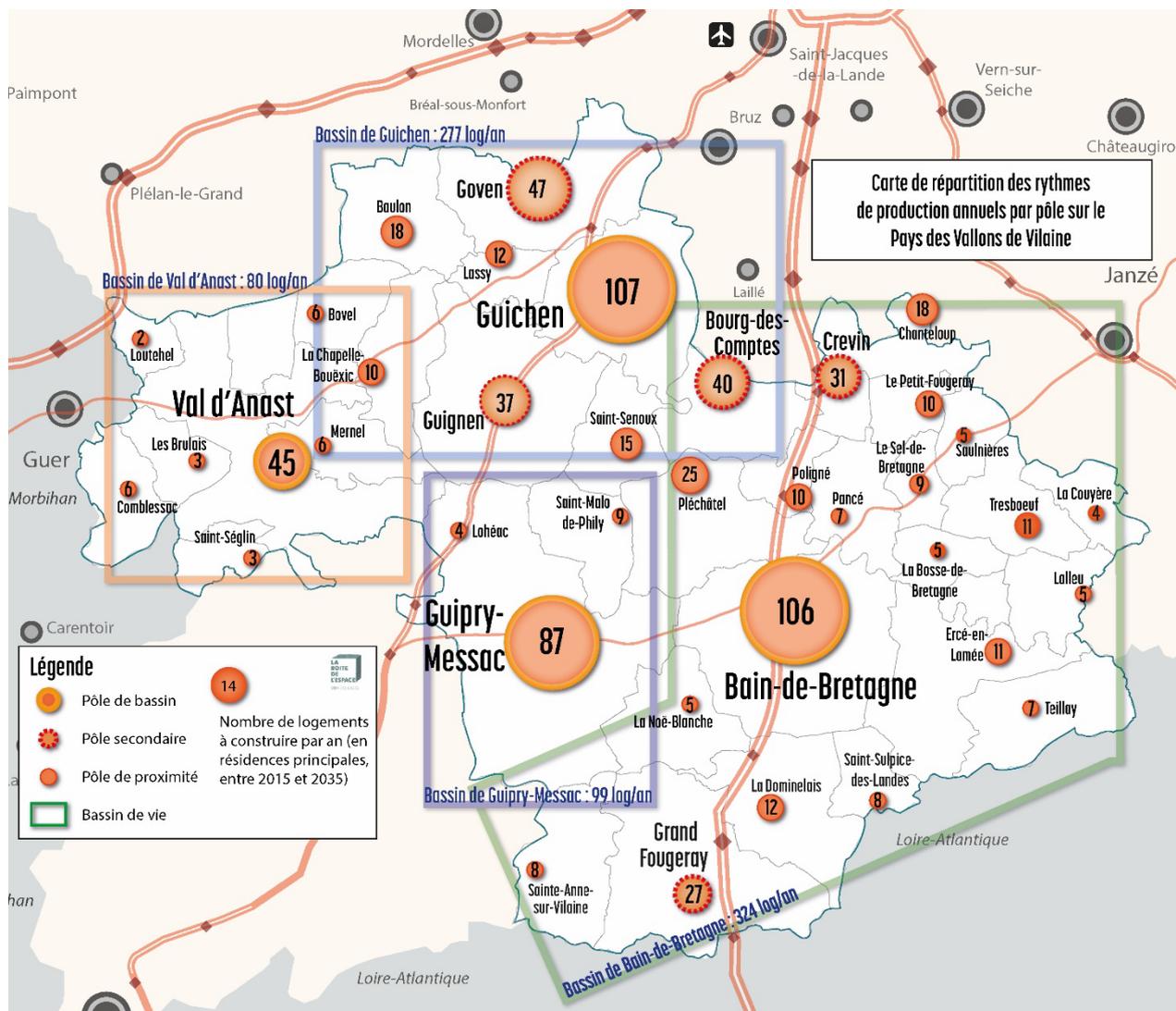
Le SCot fixe des objectifs de mixité sociale et de diminution des tensions existantes sur le marché. Pour cela, un pourcentage d'habitat social est à inscrire dans les programmes locaux de production globale de logements.

	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Part sociale du parc à produire	20 %	10 %	Incitatif
Enjeux	-Diversifier le parc de logements dans les pôles urbains -Répondre à la demande grandissante dans les pôles -Favoriser la cohésion sociale sur le territoire		

### Objectifs de production

Le SCot répartit la production de logements sur l'ensemble du territoire en inscrivant un nombre de logements à construire par commune sur la période 2015-2035. Les documents d'urbanisme devront phaser dans le temps ce renouvellement de leur parc en prenant en compte un « rythme de production annuel » dans leur prospective. Ce rythme est calculé, par type de pôle, en fonction des objectifs de prospective démographique et de diversification du parc de logement.

Cette production théorique identifiée par le SCoT détermine les logements en extension et en renouvellement urbain. Les documents d'urbanisme locaux devront déterminer spatialement leur stratégie urbaine pour intégrer cette production et ne pas dénaturer le cadre de vie et les caractéristiques existantes des villes et bourgs du Pays des vallons de Vilaine.



Carte de répartition des rythmes de production annuels par pôle sur le Pays des vallons de Vilaine

### Objectifs de qualité

Le SCoT fixe des objectifs d'amélioration du parc existant et futur, notamment en matière de consommation énergétique de l'habitat, de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement et moins consommatrices d'espace. Les PLU devront prendre en compte dans leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation des mesures pour améliorer la qualité du bâti et de l'habitat en général et pour programmer de futures opérations qui s'intègrent dans leur environnement et qui proposent des organisations urbaines denses et caractéristiques des identités des communes du Pays des vallons de Vilaine.

## THEMATIQUE 3. ECONOMISER ET OPTIMISER L'ESPACE



### ORIENTATION : Avoir une gestion durable de la ressource « espace » sur le territoire des vallons de Vilaine

Une meilleure gestion de l'espace est primordiale pour limiter la consommation foncière et économiser des terres naturelles, forestières et agricoles, vulnérables face au développement de l'urbanisation et à l'artificialisation des sols. Les enjeux liés sont nombreux en termes de préservation du cadre de vie, de la qualité de l'environnement et des ressources et de valorisation des paysages habités.

#### OBJECTIFS :

L'objectif est double : d'une part de limiter l'étalement urbain pour améliorer la qualité et la vitalité des centralités et agglomérations et d'autre part de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans un souci de préservation des ressources.

#### ▀ Objectifs de programmation

**Le SCoT fixe pour chacune des communes un potentiel d'urbanisation.** Cela se traduit par un quota de consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers et/ou de renouvellement urbain. Cette enveloppe distingue :

- Les surfaces maximales nécessaires à la production de logements et aux espaces à vocation principale d'habitat hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature (cf. tableau des quotas par commune, thématique 3)
- Les surfaces pour l'accueil des activités économiques (cf. thématique 6)
- Les surfaces pour l'accueil des activités commerciales (cf. thématique 9)

Dans le cadre de la prospective démographique, le SCoT impose la réflexion d'un programme par commune qui anticipe l'évolution de la population entre 2015 et 2035 et répartit les capacités d'accueil sur tout le territoire. C'est ce que définit l'armature territoriale et les objectifs démographiques et de production de logement. Afin d'avoir une bonne gestion de l'espace, le SCoT fixe une enveloppe maximale à urbaniser sur 20 ans par collectivité dans laquelle sera identifié **un programme comprenant les espaces à vocation principal d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature.**

Pour ce faire, **une densité moyenne de logements à produire par hectare** a été fixée par type de pôle. Elle doit permettre de calculer en fonction du programme de logements à produire, la surface allouée nécessaire maximale à urbaniser par commune. Cette moyenne est plus importante selon les types de programmes d'habitat à mettre en place et les responsabilités des différents pôles.

	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Densité moyenne (log/ha)	28 (Guichen et Bain) 23 (Guipry-Messac et Val d'Anast (secteur Maure-de Bretagne))	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		

Ces chiffres ne sont pas des densités minimales mais des moyennes globales par commune pour définir leur projet urbain propre en fonction de leur programme.

Pour Val d'Anast, seul l'ancienne commune de Maure-de-Bretagne est concernée par la densité moyenne de 23 logements à l'hectare ; Campel conserve les dispositifs pour les pôles de proximité.

### Objectifs de renforcement

Le SCoT privilégie la densification et le renouvellement urbain des tissus urbanisés pour limiter la consommation d'espace et renforcer les centralités. Les documents d'urbanisme devront identifier et analyser [...] la capacité de densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis (Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme). Ce potentiel sera étudié et comptabilisé en « logements », pour être déduit des programmes communaux préconisés par le SCoT. Il impactera positivement la gestion de l'espace et réduira de fait les surfaces dédiées à la production d'habitat encadrées par l'enveloppe maximale à urbaniser.

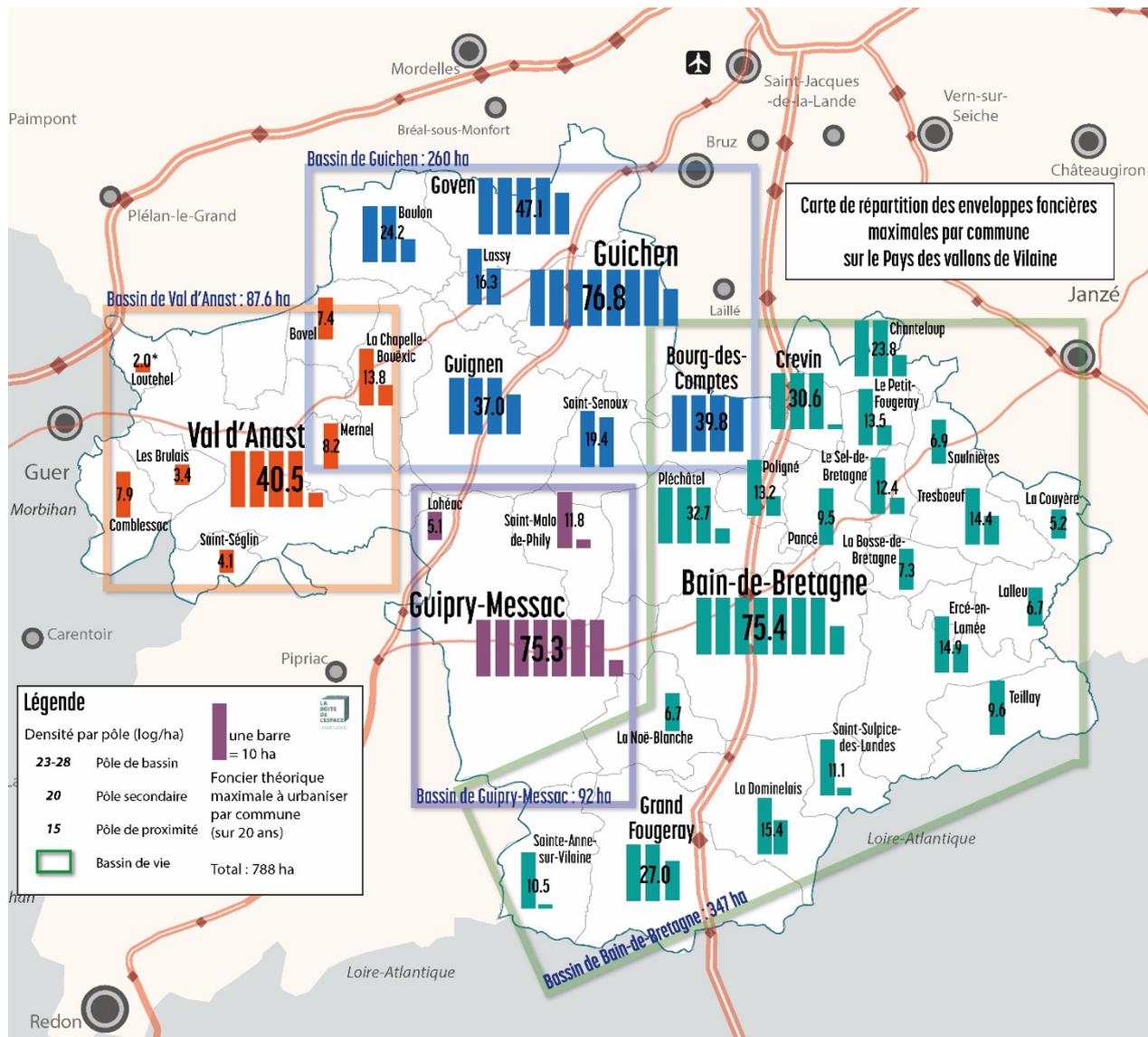
	Pôle de bassin	Pôle secondaire	Pôle de proximité
Etude potentiel de densification	Projet urbain	Projet urbain	Projet urbain
Analyse du potentiel	Ajustement du programme du PLU	Ajustement du programme du PLU	Ajustement du programme du PLU
Enjeux	- Renforcer le rôle des centralités - Limiter l'étalement urbain sur l'ensemble des pôles - Limiter la consommation foncière sur l'ensemble des pôles - Favoriser les nouvelles formes urbaines et la réhabilitation du bâti - Revitaliser les bourgs ruraux		

### Objectifs de limitation

Le SCoT définit une enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements par commune, selon la prospective globale mise en place sur le Pays.

La surface totale par commune est mesurée pour une période de 20 ans, programme établi entre 2015 et 2035. Elle se base sur le nombre de logements à produire par commune et sur la densité moyenne par type de pôle, conformément à la prospective mise en place dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT du Pays des vallons de Vilaine. Dans le cadre d'un objectif communal d'accueil démographique supérieur aux préconisations du SCoT, l'enveloppe foncière maximale ne doit pas être revue à la hausse.

Cette enveloppe doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. Les communes ne doivent pas considérer ces surfaces comme une enveloppe potentiellement urbanisable en extension des espaces bâtis.



Carte de répartition des enveloppes foncières maximales par commune sur le Pays des vallons de Vilaine (chiffres arrondis, se reporter au tableau)

### Objectifs de préservation

Le SCot fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément au Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, l'urbanisation au sein de l'espace rural sera limitée et soumise à des conditions exceptionnelles.

Les collectivités, lors de leur réflexion portant sur leur PLU, pourront à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions [...].

Une fois ces secteurs identifiés dans les documents d'urbanisme, les constructions neuves ne pourront s'effectuer que dans les limites existantes définies. Les extensions de ces secteurs ne sont pas autorisées.

### Objectifs d'optimisation

Le SCot fixe des objectifs d'optimisation du foncier et impose aux PLU certaines préconisations :

- Les opérations en “centralité” devront privilégier une densité supérieure à la moyenne de leur pôle.  
*Définition de la “centralité” : Les communes devront distinguer les centralités urbaines des tissus agglomérés. Une centralité contient les espaces les plus denses, des équipements publics et espaces de convivialité, concentre les services et commerces de proximité, possède une certaine mixité fonctionnelle et s’organise autour d’une logique de déplacements piétons.*
- Les opérations à proximité des secteurs de gare ferroviaire, en tissu urbanisé, devront privilégier une densité supérieure à la moyenne de leur pôle.
- Tout type d’opération à vocation principale d’habitat devra respecter une densité minimale en fonction des types de pôles :

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

*Pour Val d’Anast, seul l’ancienne commune de Maure-de-Bretagne est concernée par la densité minimale de 15 logements à l’hectare ; Campel conserve les dispositifs pour les pôles de proximité.*

**BILAN :**
**Méthode de prospective globale en cohérence avec les orientations générales du PADD.**

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	11,08
La Dominelais	1346	1,50	1814	494	2,50	726	231	12	15	15,43
<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 - Maure de Bretagne	3508	2,00	5213	1470	2,25	2317	847	42	23	36,82
Val d'Anast - Campel	536	1,50	722	233	2,50	289	56	3	15	3,75
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>9 106</b>		<b>12 752</b>	<b>3743</b>		<b>5333</b>	<b>1609</b>	<b>80</b>		<b>87,66</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	26 856	2,00	39 907	10 895	2,25	17 736	6 841	342	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	32 483	1,50	43 893	12 440	2,50	17 557	5 136	257	15	342,43
<b>PVV</b>	<b>76 206</b>		<b>107 998</b>	<b>29 785</b>		<b>45 376</b>	<b>15 611</b>	<b>781</b>		<b>788,44</b>

Tableau de prospective par commune pour la période 2015-2035.

*\*2,00 : pour la commune de Loutehel, l'enveloppe foncière maximale était initialement de 0,70 ha. Elle a été ramenée à 2 hectares, minimum nécessaire pour pouvoir garantir au moins une opération d'1 hectare par période de 10 ans, durée d'un document d'urbanisme local.*

*Pour Val d'Anast, les communes fusionnées de Maure-de-Bretagne et de Campel ont conservé leur prospective respective du SCoT précédent.*

Le tableau ci-avant récapitule les éléments de la méthode de prospective à prendre en compte lors de l'élaboration ou révision des documents d'urbanisme locaux : la population et ses évolutions, les tailles de ménages, le nombre de résidences principales et ses évolutions. Les statistiques et calculs se basent sur les chiffres officiels et dernières tendances enregistrées.

*Annexe 1 : fiche méthodologique de prospective à suivre lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.*

**Au total, le Pays des vallons de Vilaine :**

- Se prépare à accueillir environ 32 000 habitants à l'horizon 2035, soit une population totale d'environ 108 000 habitants en 2035
- Répartit l'accueil des populations sur toutes les communes et de manière équilibrée sur les bassins de vie.
- Prévoit la production d'environ 15 600 logements sur 20 ans, soit 780 logements par an
- Prévoit une enveloppe foncière maximale à urbaniser d'environ 788 hectares sur l'ensemble du territoire à vocation principale d'habitat.

## THEMATIQUE 4. VALORISER LES PAYSAGES DES VALLONS DE VILAINE



### **ORIENTATION : Protéger et mettre en valeur les composantes identitaires du paysage**

Le paysage du Pays des vallons de Vilaine contribue pour beaucoup à son attractivité et sa qualité de vie. L'avenir du territoire dépend donc étroitement de la qualité de ses paysages. La modification récente des paysages ruraux doit être prise en compte, assumée, et demain, la composition urbaine et le dessin des paysages agricoles et ruraux seront assurés. L'enjeu est qualitatif et doit également permettre l'évolution, voire l'appropriation en lien avec le développement économique, résidentiel et infrastructurel.

### **OBJECTIFS :**

Les objectifs sont variés entre valorisation et préservation. Pour une meilleure gestion de l'espace et de ses utilisations et pour un « urbanisme de projet », le paysage doit être remis au centre des logiques de réflexion.

#### **▀ Objectifs de valorisation**

**Le SCoT souhaite valoriser les éléments du paysage qui favorisent l'attractivité et fondent les identités du territoire des vallons de Vilaine.**

- Le SCoT souhaite redonner un rôle central à la vallée de la Vilaine. Compte tenu de l'atout paysager qu'elle constitue, la vallée de la Vilaine doit non seulement faire l'objet de protection particulière au titre des paysages remarquables mais aussi de valorisation au travers de la mise en place d'une voie verte et d'équipements touristiques ou de loisirs intégrés. Les documents d'urbanisme devront prévoir les orientations de développement intégrant la présence du val de Vilaine comme élément central de composition, notamment dans la mise en réseau des liaisons douces et la connexion avec les espaces verts. La notion de façade sur la rivière devra particulièrement être intégrée dans le cadre des projets de covisibilité avec la vallée (lit et coteaux de la Vilaine).
- Dans les paysages de relief avec un bocage dégradé, la circulation de l'eau est moins freinée et emprunte rapidement des cheminements privilégiés. Ainsi, le respect d'une orientation perpendiculaire à la pente dans la plantation de nouvelles haies jouera un rôle dans la gestion des eaux pluviales et dans la lutte contre l'érosion. Des coulisses bocagères pourront également être créées, soulignant les lignes de forces du paysage et orientant ainsi le regard (effet de couloir visuel).



*Illustration du principe des coulisses bocagères (source Vu d'ici)*

**Le développement économique a pour conséquence directe le déploiement de zones d'activités.** Les bâtiments présents dans les zones d'activités se différencient de l'habitat des bourgs par leur échelle, leur volumétrie, leur couleur et ainsi créent un paysage urbain industriel. Par leur localisation aux entrées des bourgs, les zones d'activités sont touchées par la problématique de transition espace urbain/espace rural et la question de l'identité et de l'image du bourg.

La création de nouvelles zones ou l'aménagement de zones existantes doit prendre en compte la question du traitement de la transition avec l'espace rural mais aussi avec le bourg, notamment :

- En gérant l'effet « vitrine » en bordure de voie (garantir le traitement paysager des franges en travaillant les OAP des zones à urbaniser au niveau du PLU, notamment sur les secteurs les plus sensibles)
- En privilégiant l'implantation en profondeur plutôt que l'implantation linéaire lorsqu'il s'agit de zones d'activités situées en bordure de route, et notamment le long des deux axes majeurs entre Rennes et Nantes (RN137) et entre Rennes et Redon (D177)
- En travaillant à leur intégration depuis des points de vue remarquables extérieurs, et en travaillant à l'échelle de perceptions proches, en composant avec le contexte paysager existant (intérieur de la zone d'activités)
- En incitant à la mise en place de charte d'aménagement des zones d'activités permettant de valoriser une image qualitative et intégrée de l'économie locale.

**Le SCoT met en place des mesures pour travailler à l'insertion de la trame viaire.** L'enjeu paysager des axes routiers majeurs est de laisser voir le paysage et non de le dissimuler. Le Scot retient plusieurs principes qui doivent obligatoirement guider l'aménagement paysager des axes de circulation. L'objectif est d'aménager les axes routiers, pour leur intégration et comme moyen de découvrir les paysages.

- Préserver des fenêtres ouvertes sur le paysage (mettre en scène le paysage)
- Gérer l'effet vitrine des zones d'activités en limitant leur étalement

- De travailler finement l'intégration de l'infrastructure à la topographie
- D'éviter la solution systématique du « merlon paysager » et de la bande boisée qui constituent de véritables barrières visuelles masquant le paysage et composant un paysage routier autonome.

**Il est recommandé de maintenir la qualité de perception des entrées de bourg.** Il s'agit de transformer la route en véritable rue pour que l'utilisateur sente qu'il pénètre dans un espace urbain.

- Travailler sur un gradient ville/campagne
- Marquer l'entrée de bourg physiquement et ponctuellement par des effets de porte identitaires (arbre symbolique, arbres d'alignement, bâtiment...)
- Eviter le développement des extensions tournant le dos à la voie (continuer les rues) et favoriser la constitution de façades urbaines (notamment au travers du règlement des PLU en imposant des alignements ou par un traitement spécifique dans les OAP)
- Organiser des vues sur le centre bourg pour contrer le sentiment d'être perdu dans un maillage pavillonnaire. Il s'agit de créer des vues sur des points de repère qui rattacheront visuellement l'utilisateur au bourg (identifié par son clocher ou un bâtiment marquant) et renforceront le sentiment d'être dans un bourg donné.

**Le SCoT favorise une mise en réseau des trames piétonnes.** Les paysages vallonnés et les rivières Vilaine, Semnon et Canut du Pays des vallons de Vilaine constituent des sites privilégiés de randonnées.

- Les documents d'urbanisme doivent veiller à mettre en réseau les nombreux sentiers de randonnées du territoire, afin d'assurer une continuité entre les différentes parties du Pays des vallons de Vilaine. Les objectifs de ces voies piétonnes sont de donner à découvrir la diversité des paysages du territoire différemment, de sensibiliser sur la valeur du paysage, de découvrir la nature (faune, flore), de sensibiliser aux problématiques spécifiques à l'environnement local tout en créant un espace récréatif.

**Le SCoT valorise la diversité des matériaux et des identités bâties du territoire.** L'habitat du Pays des vallons de Vilaine présente une variété de matériaux de construction (grès, schiste pourpre, schiste gris). Il en ressort des identités diversifiées et très lisibles dans le paysage. Ces caractères renvoient directement à la richesse géologique du territoire et sont à mettre en valeur dans les documents d'urbanisme.

### ▀ Objectifs de protection

**Le SCoT souhaite protéger les composantes du paysage qui assurent la qualité du cadre de vie des vallons de Vilaine.**

- Le SCoT souhaite qu'une réflexion soit engagée sur la place du bocage en zone agglomérée et que la reconstitution du bocage soit adaptée aux nouveaux usages. Un classement adéquat devra être utilisé dans les documents d'urbanisme (Espace boisé classé (EBC), haie à préserver, à créer...) notamment pour les haies qui structurent l'espace et qui présentent un intérêt au plan de la protection de l'eau, de la lutte contre l'érosion, de l'identité paysagère...
- Il est recommandé que dans le cadre des réflexions d'extensions de nouveaux quartiers ou d'aménagements de bourgs, il soit procédé à la préservation des haies existantes en intégrant les contraintes nécessaires à la survie des végétaux ;
- Les PLU devront identifier les haies et boisements intéressants à préserver (lorsqu'un EBC sera proposé par exemple, il conviendra de prévoir un fuseau de protection d'un rayon de 5 à 6 m autour des arbres). Un travail spécifique sera en particulier conduit au niveau des futures zones

d'urbanisation, pour recenser les haies ou arbres remarquables et mettre en place une protection de ceux-ci, notamment par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou d'une autre réglementation.

**Le SCoT valorise le patrimoine bâti.** Le territoire du Pays des vallons de Vilaine offre un paysage profondément rural. Le bâti, une de ses principales composantes, en témoigne, tout comme le petit patrimoine (les lavoirs, puits, fontaines, croix, fours à pain, pigeonniers, clôtures en palis et autre architecture villageoise). Ces différents édifices, bâtis avec les matériaux du pays, et grâce au savoir-faire local, se fondent parfaitement dans le paysage vallonné. Témoins de l'histoire des hommes et des femmes qui les ont construits, utilisés et entretenus, les éléments du patrimoine bâti doivent être conservés et valorisés pour être transmis aux générations futures.

- Les documents d'urbanisme devront inventorier le patrimoine bâti communal et instaurer à minima le permis de démolir sur ces éléments, notamment sur le petit patrimoine
- Les évolutions possibles de ces édifices devront être fixées dans les documents d'urbanisme locaux.

### ▀ Objectifs de projet

**L'objectif du SCoT est de retrouver des formes d'aménagement qui respectent les identités du territoire.**

Cette orientation est complémentaire de celle de l'accueil de nouveaux habitants, du développement multipolaire du territoire et de la nécessité d'économiser l'espace. Elle remet en cause la manière dont beaucoup d'opérations d'urbanisme ont été structurées ces dernières années, en particulier les aménagements de lotissement.

- Les extensions des centres bourgs doivent rechercher une qualité d'aménagement permettant de s'intégrer à la fois dans son milieu urbain environnant en contraignant le moins possible l'espace agro-naturel.
- Les développements urbains doivent tenir compte des identités paysagères

**Dans le respect des spécificités communales, les quartiers à construire devront s'inspirer des principes suivants :**

- définir des parcelles plus petites
- varier les densités pour diversifier les ambiances urbaines
- favoriser la mitoyenneté dans l'esprit des longères ou des maisons de bourg traditionnelles
- limiter les clôtures sur l'espace public en alignant les maisons sur la rue
- développer des liaisons piétonnes connectées au bourg
- mettre en réseau les espaces verts de la commune

**Pour ne plus casser la continuité urbaine, la structure urbaine des communes dans tous les nouveaux projets d'aménagement devra être étudiée.** Il ne peut pas y avoir de projet urbain de toute nature, ni de croissance urbaine sans plans ni réflexions d'ensemble réalisés à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU et/ou d'un dossier de permis d'aménager. C'est pourquoi, les choix d'ouverture à l'urbanisation devront s'appuyer sur une analyse préalable de leurs potentialités et contraintes en terme de paysage, de topographie, en lien avec le contexte urbain préexistant et les contraintes techniques du moment (raccordement aux réseaux...).

**Le Scot préconise de prendre en compte les éléments du système morphologique dans tout nouveau projet de renouvellement ou d'extension urbains.** Les projets d'aménagement d'aujourd'hui sont conçus

sur des approches urbanistiques très parcellisées qui ne tiennent pas compte de l'histoire. Ils ont des conséquences sur la morphologie de la ville et du bourg et peuvent casser la continuité urbaine. Or, la morphologie urbaine des communes témoigne encore pour beaucoup de l'organisation politique et économique d'autrefois. La morphologie a une histoire. La structure urbaine perdure le plus souvent à l'architecture : l'armature et la volumétrie initiale restent, à défaut de l'architecture initiale. Les murs de clôture sont également importants à prendre en compte. Il est possible de réinterpréter la morphologie urbaine de manière contemporaine et de transformer alors sans détruire. La structure urbaine doit être considérée comme un élément patrimonial à part entière et utilisée au service du développement urbain. Dans tous les nouveaux projets de renouvellement urbain ou d'extension urbaine, il conviendra de prendre en compte les éléments du système morphologique : le site, le plan, le parcellaire, le bâti, l'usage.

Pour toutes les zones à urbaniser, les documents d'urbanisme devront comporter des orientations d'aménagement et de programmation qui tiendront compte des principes introduits par le SCoT :

- La structuration et la hiérarchisation de la trame viaire, sa lisibilité dans le bourg ou la ville, ses interconnexions (« savoir fabriquer de la rue »)
- L'appropriation des espaces publics et l'amélioration de leur qualité (« savoir fabriquer de l'espace public »)
- Le découpage du parcellaire (« parcelliser les îlots pour recréer de l'identification foncière »)
- La diversité du bâti et sa qualité architecturale (« fabriquer la continuité urbaine en respectant la morphologie »)
- Le cadre de vie et les espaces verts (« fabriquer de la campagne dans la ville »)

**Une attention particulière sera apportée plus précisément sur les points suivants :**

- Le projet de réseau viaire devra être bien relié au réseau existant, mais également au futur. Il intégrera aussi des cheminements piétons liés aux espaces publics et intégrés au bourg, ainsi que des lieux de vie collectifs variés
- Son gabarit et son aménagement devront être étudiés selon les fonctions qu'il desservira, des flux de circulation induits, des modes de déplacement prioritaires, des autres usages qu'il pourra en être fait (jeux des enfants, discussion entre voisins...)
- Les aménagements devront être sécurisés et agréables à vivre de jour comme de nuit
- Les connexions entre chemins piétons, pistes cyclables, stationnements et arrêts de transport en commun seront essentielles pour favoriser l'intermodalité des trajets
- Les voies en impasse seront évitées
- Des places et des cours devront être prévues par le projet, mais certains lieux de rencontre, de détente pourront être réservés aussi à d'autres fonctions (stationnements, demi-tour, espaces récréatifs plus ou moins ouverts...)
- Les espaces « résiduels », hors usage, hors vocation, hors appropriation ne devront plus exister dans les nouvelles opérations
- La qualité des espaces libres dépendra aussi de leur capacité à accueillir une vie végétale et animale diversifiée (haie préservée, prairie fleurie, mare...)
- Le découpage parcellaire devra s'appuyer sur les éléments paysagers existants (topographie, haies, cours d'eau...)
- Le découpage sera varié pour favoriser la diversité des formes bâties (le découpage en parcelles allongées entre autre permet un plus grand nombre de terrains)
- La diversification des tailles de parcelles permettra d'accueillir une population mixte

- La trame du bâti permettra de préserver l'intimité des habitants et usagers, tout en structurant le nouveau paysage (alignement sur rue ou non, sens du faîtage, volumétrie, clôtures...)
- La trame du bâti sera étudiée également dans un souci de recherche d'efficacité énergétique
- Les perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être proche de la campagne seront conservées dans le cadre des projets de construction (orientation des façades)
- La continuité au grand paysage pourra être aussi confortée par les cheminements et les aménagements d'espaces de détente ou de jeux pour les habitants
- La gestion des eaux pluviales sera étudiée dans le souci de limiter la production d'eau de ruissellement
- Les populations à mobilité réduite et handicapées seront prises en compte

## THEMATIQUE 5. PRESERVER LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT



### ORIENTATION : Préserver la qualité et l'équilibre des milieux et mettre en valeur le réseau de corridors écologiques

Le patrimoine naturel remarquable du Pays des vallons de Vilaine est constitué d'une mosaïque de boisements, landes, étangs, mares et ruisseaux imbriqués dans une matrice agricole. Des éléments du paysage agricole viennent s'ajouter à cette trame écologique pour la renforcer et mettre en connexion les différents milieux (réseau bocager, prairies naturelles...). Sur le Pays des vallons de Vilaine, on est donc en présence d'un réseau écologique relativement dense assurant une connectivité des espaces naturels importants, en premier lieu les vallées majeures (la Vilaine, le Semnon, le Canut). Ces corridors écologiques constituent une structure ombilicale de l'identité du territoire, trame de fonds à prendre en compte dans le futur développement du Pays.

### OBJECTIFS :

Le maintien d'un environnement de qualité passe par une protection et une restauration des éléments naturels qui aident à la circulation de la faune et la sauvegarde de la flore - les corridors écologiques - mais également par un travail sur l'urbanisation et une amélioration des connaissances et de l'identification des composantes environnementales.

#### ▀ Objectifs de connaissance

Le SCoT souhaite améliorer les connaissances du patrimoine naturel et identifier les éléments qui le constituent.

- Les PLU/PLU(i) doivent vérifier et délimiter à l'échelle parcellaire les réservoirs et les corridors de la trame verte et bleue (TVB) identifiés à l'échelle du Pays. Ce travail de délimitation doit être fait en concertation avec les acteurs concernés tels que les agriculteurs.
- La traduction réglementaire de la TVB soutient la pérennité des usages respectueux de l'environnement (agricole, modes de transport doux, activités de loisirs...)
- Compléter l'inventaire des haies réalisé dans le cadre du programme Breizh Bocage (pour les communes n'ayant pas encore réalisé cet inventaire), conformément à la disposition du SAGE Vilaine. Les haies identifiées lors de cet inventaire pourront être protégées dans les PLU, inscrites sur les cartes communales et associées à des prescriptions qui assurent le maintien du linéaire existant et de sa qualité dans le temps. Cet inventaire sera réalisé en concertation avec les agriculteurs et propriétaires fonciers.
- Les collectivités devront réaliser **un inventaire des cours d'eau et des zones humides** afin d'inscrire ces éléments dans leurs documents d'urbanisme. Elles pourront favoriser l'application de la séquence **Eviter, Réduire, Compenser** pour les projets d'aménagement.

- Encourager les actions visant à améliorer les connaissances sur le patrimoine naturel du territoire (réalisation d'atlas de biodiversité communaux, d'inventaires ou de diagnostics écologiques, de projets expérimentaux en lien avec la recherche...).
- Mettre en œuvre des projets de liaisons douces écologiques aux abords des vallées afin de renforcer le réseau vert et bleu et d'y accueillir le public, sous réserve de compatibilité avec les sensibilités des milieux naturels et agricoles présents.

### ► Objectifs de protection

**Le SCoT protège les éléments qui compose la Trame Verte et Bleue pour maintenir la richesse de sa biodiversité sur l'ensemble de son territoire.** Les documents d'urbanisme locaux devront traduire à leur échelle la réglementation permettant la protection et la mise en valeur des connexions biologiques. Ces connexions doivent assurer la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversités.

- Préserver les réservoirs de biodiversité boisés de toute urbanisation à l'exception des infrastructures liées à l'exploitation du bois ou à un accueil touristique et récréatif. Ces dernières doivent être adaptées aux enjeux écologiques et paysagers des milieux boisés.
- Protéger les réservoirs et les corridors bocagers de toute urbanisation à l'exception des extensions de bâti agricole.
- Autoriser la destruction des haies si une compensation quantitative (planter au moins un mètre de haie pour chaque mètre détruit) et qualitative (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) est assurée. L'inventaire des haies affectées et la définition des compensations doivent être réalisés en concertation avec les agriculteurs et les propriétaires fonciers.
- Préserver dans la mesure du possible des îlots de vieillissement avec des arbres sénescents ou morts.
- Connecter les réservoirs isolés au reste de la trame verte et bleue du Pays des Vallons de Vilaine.

### ► Objectifs d'équilibre

**Le SCoT favorise les relations entre la trame verte et bleue et les activités agricoles et sylvicoles.**

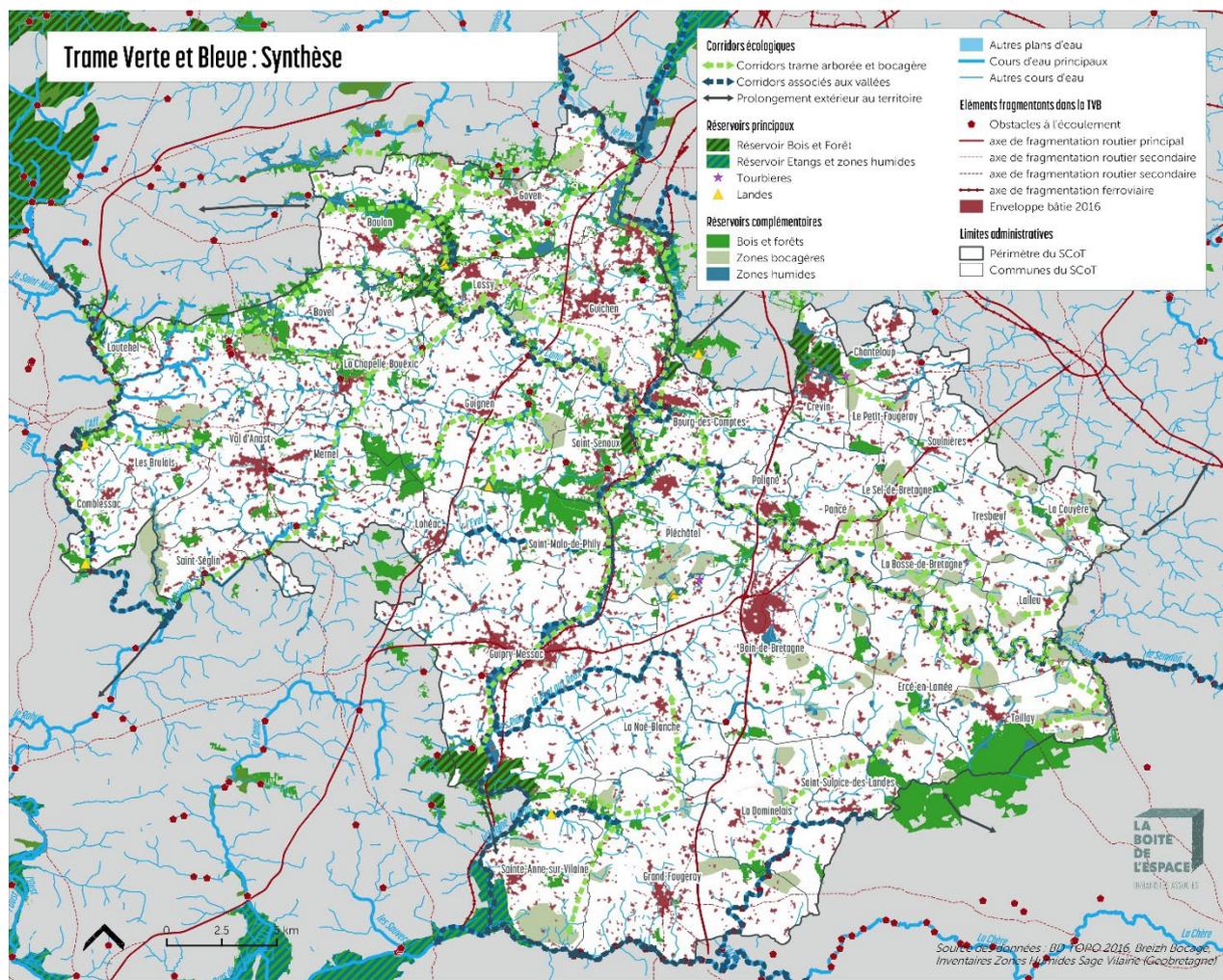
- Protéger les boisements ne figurant pas parmi les réservoirs et corridors de la TVB. Ceux-ci peuvent servir de milieux relais pour les espèces et contribuer au développement de la filière bois. Les moyens de protection de ces éléments sont laissés à l'initiative des documents d'urbanisme locaux. (Protection en espace boisé classé, haie à protéger, mise en place d'un zonage spécifique ...)
- Assurer une gestion durable et saine des boisements. Dans cette optique, le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles de Bretagne peut servir de référence.
- Mettre en place des plans simples de gestion des boisements.
- Effectuer des plantations afin de restaurer la trame bocagère et de supporter le développement de la filière bois énergie. Les plantations en bordure des cours d'eau et en rupture de pente sont préconisées afin de préserver la ressource en eau et limiter l'érosion des sols

### ► Objectifs de restauration

**Le SCoT préserve et restaure le fonctionnement de la trame bleue.**

- Assurer l'inconstructibilité des zones inondables (identifiées dans les Plans de Prévention des Risques d'Inondations et les Atlas des Zones Inondables).
- Inventorier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme, conformément à l'obligation du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine.

- Préserver les éléments bocagers (y compris hors TVB) ayant un rôle hydraulique (limitation du ruissellement et de l'érosion) conformément à l'obligation du SAGE Vilaine.
- Relayer les objectifs du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine concernant la continuité écologique de la trame bleue, afin de préserver et favoriser le développement des populations de poissons grands migrateurs.
- Inscrire, dans les documents d'urbanisme, les carrières en fin d'exploitation en tant que réservoir de biodiversité complémentaire ou principal lorsqu'elles sont remises à l'état naturel en vue d'une réhabilitation écologique.



Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue et des corridors écologiques (TVB)

### Corridors écologiques

-  Corridors trame arborée et bocagère
-  Corridors associés aux vallées
-  Prolongement extérieur au territoire

### Réservoirs principaux

-  Réservoir Bois et Forêt
-  Réservoir Etangs et zones humides
-  Tourbieres
-  Landes

### Réservoirs complémentaires

-  Bois et forêts
-  Zones bocagères
-  Zones humides

-  Autres plans d'eau
-  Cours d'eau principaux
-  Autres cours d'eau

### Éléments fragmentants dans la TVB

-  Obstacles à l'écoulement
-  axe de fragmentation routier principal
-  axe de fragmentation routier secondaire
-  axe de fragmentation routier secondaire
-  axe de fragmentation ferroviaire
-  Enveloppe bâtie 2016

### Limites administratives

-  Périmètre du SCoT
-  Communes du SCoT

### Légende de la synthèse de la TVB

## Objectifs de qualité

### Le SCoT fixe des objectifs pour améliorer la qualité de l'environnement urbain.

- Identifier dans les PLU les secteurs privilégiés pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti.
- Valoriser les espaces de nature en ville en tant que tels, avec la possibilité d'implanter des projets multifonctionnels associant utilité sociale, esthétisme et respect de l'environnement (exemples : bassins d'orage adaptés aux batraciens et oiseaux d'eau, parkings et noues enherbées, parcs urbains écologiques, jardins partagés...). Ces projets sont à favoriser dans la mesure du possible en bordure de cours d'eau pour restaurer les continuités écologiques liées aux vallées ou au niveau des entrées de village/ville pour un traitement qualitatif des limites d'urbanisation.
- Mettre en œuvre des politiques d'entretien des espaces verts économes en eau et en produits phytosanitaires. Les démarches zéro-phyto sont soutenues par le SCoT et les communes intéressées sont encouragées à mutualiser leurs expériences.
- Porter un regard attentif sur les espèces végétales introduites par l'homme (jardins, espaces verts) afin de bannir l'utilisation d'espèces végétales envahissantes et de favoriser les espèces locales. Les espèces envahissantes représentent l'une des causes du déclin de la biodiversité et sont responsables de nombreux impacts négatifs pour l'homme (déséquilibres hydrologiques, destruction de berges, réactions allergiques, destruction de récoltes...). La liste des espèces invasives en annexe du SAGE Vilaine pourra servir de référence dans les documents d'urbanisme.
- Mettre en place des plans communaux d'éclairage public visant la réduction du temps de fonctionnement, du nombre de points lumineux et le recours aux systèmes à LED, afin de diminuer la pollution lumineuse nocturne et les impacts négatifs qu'elle engendre sur la biodiversité et la consommation énergétique.

## THEMATIQUE 6. RENFORCER LA VIABILITE ECONOMIQUE



### **ORIENTATION : Développer et diversifier les activités économiques et favoriser la création d'emplois locaux**

L'enjeu est de conserver un dynamisme territorial créateur d'emplois et de richesses pour que l'ensemble de la population puisse bénéficier de ses retombées et avantages. Atout ou contrainte, l'influence du bassin rennais reste une force pour le développement économique. Le Pays des vallons de Vilaine doit renforcer son attractivité, accroître son autonomie et trouver une complémentarité économique avec ses caractéristiques et celles des territoires voisins.

### **OBJECTIFS :**

Les objectifs doivent augmenter la concentration d'emplois sur le territoire pour diminuer la vulnérabilité des ménages liée aux coûts des déplacements et notamment des migrations pendulaires. Près d'un actif sur deux travaille sur le bassin d'emploi de Rennes et cela n'accroît pas l'autonomie et la viabilité du Pays. Le SCoT souhaite pleinement permettre d'améliorer cette situation en inscrivant un schéma stratégique et cohérent et diversifiant les économies du territoire.

#### **Objectifs de stratégie**

**Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises.** Il agit notamment pour la différenciation de l'offre d'accueil et surtout pour la complémentarité. Les différents sites d'accueil s'appuient sur les schémas intercommunaux existants et sur l'armature territoriale définie par le SCoT. Le SCoT définit trois types de pôle 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.

Des « **projets de parcs potentiels** » seront inscrits comme des secteurs de développement de zones d'activités à plus long terme. Ils seront le moins dommageable pour les activités de proximité, pour l'agriculture et la sylviculture et pour le cadre de vie (Privilégier les délaissés le long d'infrastructures récentes, friches, reconversions d'activités ou de tissus déjà urbanisés...). Ils permettent d'anticiper une

croissance soudaine et/ou un besoin en foncier économique à titre exceptionnel. Ils favorisent également la lisibilité de l'utilisation d'un espace et sa vocation future.

	Objectif	Localisation	Aménagement/ Équipement
<b>Parc de proximité</b>	-Soutenir la création et la pérennisation des entreprises locales -Apporter des services de proximité à la population	-En continuité des tissus urbanisés/agglomérés	-Intégration paysagère, -Liaisons et complémentarité avec les polarités
<b>Parc d'équilibre</b>	-Diversifier les activités économiques -Equilibrer les activités entre les 4 bassins de vie	A minima un pôle par bassin de vie	-Intégration paysagère, -Haut-débit, -Animation
<b>Parc structurant</b>	-Encourager la sphère productive locale -Accueillir des entreprises /groupes d'envergure	-Très forte accessibilité -Bordure de 2X2 voies	-Intégration paysagère, -Assainissement, très haut débit, réseau gaz, poste source disposant d'une puissance électrique suffisante, -Animation -Label Bretagne Qualiparc.
<b>Projet de parc potentiel</b>	-Localiser des emplacements privilégiés -projet spécifique sur site unique	-Emplacements non dommageable pour l'environnement et/ou le cadre de vie	-Intégration paysagère, -Liaisons et complémentarité avec les polarités

*Tableau d'identification des types de pôles d'activités*

**Le SCoT identifie les sites d'accueil des différents types de pôles d'activités. Il dresse également le bilan des surfaces disponibles, des surfaces à aménager à proximité des sites existants et des espaces à créer ou en réserve foncière.**

\*Les enveloppes foncières des parcs structurants de Château Gaillard à Bain-de-Bretagne et de Valonia-Launay à Guichen comprennent le foncier à vocation commercial des pôles de bassin principaux (cf. tableau ci-dessous).

Nom du parc	Commune	Surface totale (ha)	Dont foncier disponible (ha)	Réserve foncière (ha)	Type de pôle
Parc de Château Gaillard*	Bain-de-Bretagne /Pléchâtel	72.00	0	43	Parc structurant
PA du Pays de Grand Fougeray	Grand-Fougeray	107.00	20.6	0	Parc structurant
PA du Pays de Grand Fougeray II	Grand-Fougeray	0.00	0	30	Parc structurant
Bel-Air/Ferchaud	Crevin	53.00	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	10.00	0	0	Parc de proximité
La Lizardais	Grand Fougeray	7.00	2.2	0	Parc de proximité
PA de Sainte-Anne-sur-Vilaine	Sainte-Anne-sur-Vilaine	1.30	1.3	0	Parc de proximité
PA de Saint-Sulpice-des-Landes	Saint-Sulpice-des-Landes	1.70	1.4	0	Parc de proximité
PA la Noë-Blanche	La Noë-Blanche	-	-	3	Parc potentiel
<b>TOTAL BPLC</b>		<b>264.30</b>	<b>28.80</b>	<b>88.00</b>	<b>352.30</b>
Les Landes – La Courtinais	Guichen	47.3	3	19,5	Parc structurant
Valonia – Launay *	Guichen	19,4	0	4,5	Parc structurant
Le Mafay	Bourg-des-Comptes	31	0	27,3	Parc structurant
La Corbière	Goven	15.9	0	7	Parc structurant
Courbouton	Guipry-Messac (Lieuron)	35.7	6.2	8.8	Parc structurant
Bellevue- Vieuxville	Val d'Anast / Mernel	22.3	1.9	3.5	Parc d'équilibre
Pelouaille-Fosse Rouge	Guipry-Messac	22.8	0	0	Parc d'équilibre
Bonabry	Guipry-Messac	9.2	0	0	Parc d'équilibre
Bel Air	La Chapelle-Bouëxic	-	-	5.7	Parc potentiel
La Massaye	Guichen	0	0	6	Parc d'équilibre
Le Plat d'Or	La Chapelle-Bouëxic	2.6	0	0	Parc de proximité
Les Bignons	Guignen	12.9	2.2	4.7	Parc de proximité
La Courtinais	Guichen	5.4	1.9	0	Parc de proximité
Le Clos de la Barre	Messac	11.3	2.4	0	Parc de proximité
La Touche	Bourg-des-Comptes	4.3	0	5	Parc de proximité
Pont Robert	Lohéac	0	0	2,5	Parc de proximité
Les Biauces	Lohéac	2.4	0	0	Parc de proximité
Le Guény	Baulon	0	0	3	Parc de proximité
Les Roches Blanches	Guignen	-	-	3	Parc potentiel
Site Corméré	Guipry-Messac	-	-	80	Parc potentiel
<b>TOTAL VHBC</b>		<b>242,50</b>	<b>17.60</b>	<b>180,50</b>	<b>408.80</b>
<b>TOTAL Pays</b>		<b>506,80</b>	<b>46.40</b>	<b>268,50</b>	<b>761.10</b>

Tableau des surfaces des parcs d'activités, potentiel existant et réserves foncières (Source : Pays des vallons de Vilaine)

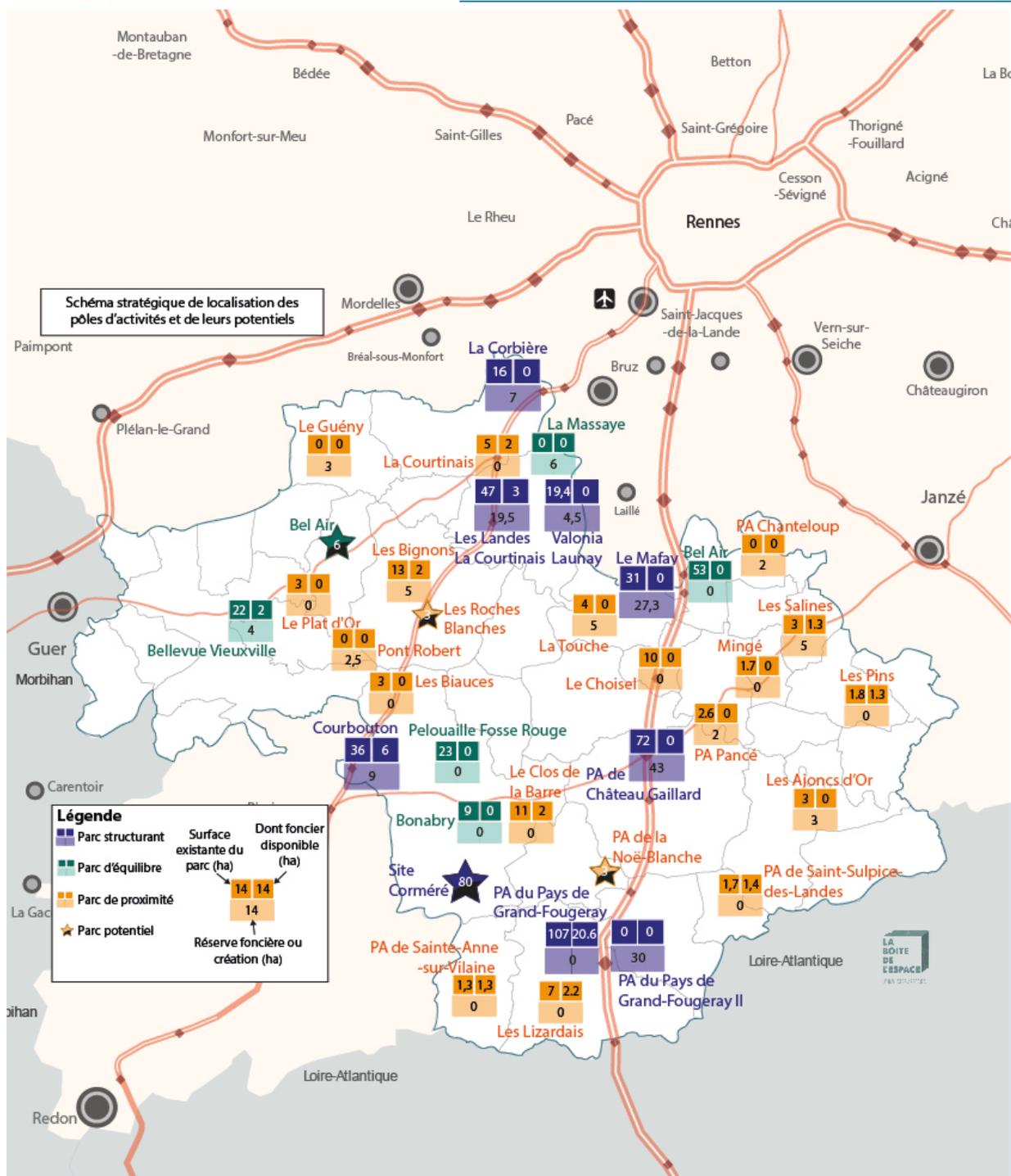


Schéma stratégique de localisation des pôles d'activités et de leurs potentiels (chiffres arrondis)

La création de nouveaux sites d'accueil d'activités économiques doit répondre uniquement aux problématiques suivantes :

- Créer un type d'offre qui n'existe pas sur le territoire et qui permet de répondre aux enjeux et objectifs du territoire (équivalent du « foncier spécifique »)
- Renouveler l'offre existante lorsque les sites existants sont pleinement commercialisés
- Améliorer le maillage territorial de l'offre d'accueil, notamment dans une logique de proximité
- Profiter d'un équipement ou d'une infrastructure majeurs pour capter un développement induit directement.
- Privilégier les projets de parcs potentiels identifiés dans le SCoT pour les implantations de nouveaux sites.

### Objectifs de qualité

#### Le SCoT agit pour la qualité des aménagements des zones d'activités dans le respect de l'environnement.

L'aménagement des futurs sites d'activités respectera les principes suivants :

- Gestion économe des espaces, des déplacements et de l'énergie : densification des zones d'activités pour répondre à l'objectif de limitation de l'urbanisation
- Aménagement d'ensemble pensé et mis en œuvre dans le respect de l'environnement
- Localisation dans les tissus agglomérés existants ou en continuité des extensions urbaines projetées
- Principe de non extension en cordon linéaire le long des routes, mais en épaisseur, perpendiculairement aux voies de communication
- Maintien de coupures paysagères, de perspectives sur le grand paysage le long des axes routiers (ex : covisibilité entre Pléchâtel et Tertre Gris)
- Développement de l'accessibilité des modes de transports alternatifs à l'automobile et des espaces d'activités bien desservis par les transports collectifs aux activités à forte densité d'emplois
- Prise en compte du développement du numérique dans le territoire.
- Interdiction d'utiliser des espèces exotiques envahissantes dans le cadre de l'aménagement paysager, en s'appuyant sur la liste en annexe du SAGE Vilaine).

La construction des deux côtés des axes majeurs pourra être rendu possible si le site d'activités préexistant est contraint et que son extension d'un seul côté et en épaisseur ne l'est pas. Ce développement se fera alors dans le respect des marges de recul mise à profit pour travailler sur la qualité de l'insertion paysagère, et avec un véritable projet d'aménagement urbain, architectural et paysager pour éviter l'effet tunnel. Une étude préalable sera obligatoirement réalisée.

**Avant de procéder à la localisation précise ou à l'extension d'une zone d'activités, il conviendra d'étudier l'activité agricole du secteur concerné.** Ce diagnostic devra permettre de déterminer l'impact de la zone sur l'activité agricole afin de vérifier si la localisation peut être plus opportune, de mettre en œuvre toute mesure compensatoire individuelle ou collective destinée à réparer l'impact de l'urbanisation.

#### **ORIENTATION : Structurer l'offre touristique du territoire**

Le territoire des vallons de Vilaine possède des atouts touristiques majeurs : voies d'eau, voies vertes, sites majeurs (Lohéac, etc.). Au sein de la destination touristique régionale « Rennes et les Portes de Bretagne », structurer l'offre est essentiel pour promouvoir le territoire, son potentiel, et transformer ses atouts en réelles retombées touristiques et économiques.

#### **OBJECTIFS :**

**L'objectif est de structurer l'offre de tourisme sur le territoire pour diversifier l'économie et utiliser le potentiel du Pays des vallons de Vilaine.** Le SCoT favorise la préservation et la valorisation des éléments qui constituent les identités du territoire et notamment le patrimoine naturel et bâti. Il acte pour le développement de produits touristiques et de loisirs sur le territoire notamment en lien avec le tourisme vert.

### ► Objectifs de valorisation

**Le SCoT souhaite faire de la Vilaine un axe touristique majeur.** Le Pays des vallons de Vilaine a construit une partie de son identité autour d'un patrimoine naturel qui a largement modelé son paysage, l'eau. La Vilaine qui le traverse du Nord au Sud sur 30 km et qui sert de limite à plusieurs communes, ses affluents, le Canut et le Semnon, mais aussi l'existence de plusieurs plans d'eau, constituent ce patrimoine naturel. Ils ont permis le développement d'activités nautiques de plein air, activités qui se sont logiquement développées dans deux directions : le tourisme fluvial et le nautisme sportif, éducatif et de loisirs.

### ► Objectifs de préservation

**Le SCoT protège et valorise le patrimoine architectural, urbain et naturel du Pays.**

- Les monuments et les sites naturels et historiques devront faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation dans une perspective d'un renforcement de l'attractivité touristique du Pays, qu'il s'agisse ou non de monuments ou de sites naturels classés ou inscrits.
- Le petit patrimoine rural devra être intégré dans cette logique et faire objet d'une protection et d'une valorisation. Les documents d'urbanisme locaux préserveront ou mettront en valeur l'environnement et les abords des éléments patrimoniaux.
- Les espaces urbains représentatifs d'une urbanisation traditionnelle devront faire l'objet d'une mise en valeur pour préserver l'identité des bourgs. C'est pourquoi, les documents d'urbanisme devront identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle. Le maintien d'une forme urbaine en rapport avec l'urbanisation traditionnelle ne devant pas toutefois faire obstacle à une architecture contemporaine.
- Une étude de la structure urbaine des communes est préconisée dans les révisions documents d'urbanisme locaux. Les opérations d'urbanisme en centralité permettront la prise en compte d'éléments de composition traditionnels et de retrouver des formes d'aménagement qui respectent l'identité du territoire.

### ► Objectifs de connexion

**Le SCoT développe les produits touristiques et de loisirs et notamment les connexions possibles entre les différents sites.**

- Les communes devront repérer l'ensemble de leurs chemins ruraux et prendre les mesures nécessaires à leur protection dans le cadre des documents d'urbanisme locaux. La pratique de la randonnée est un moyen de découvrir le territoire et le Pays des vallons de Vilaine dispose d'un bon maillage de chemins ruraux.
- Le développement des grandes liaisons vertes et de loisirs et leur raccordement aux boucles de randonnée de Pays est également à mettre en œuvre. Aujourd'hui, le territoire dispose de deux projets de ce type : la voie verte Rennes-Redon le long de la Vilaine et la voie verte Teillay-Messac (Châteaubriant-Ploërmel). Les documents d'urbanisme locaux intégreront ces grandes liaisons (modes doux). Ils favoriseront les aménagements permettant d'assurer leur continuité et d'assurer, le cas échéant, une connexion entre les voies vertes et les boucles de randonnée.
- L'accessibilité du territoire par le train présente un atout certain et contribue à son potentiel de développement touristique.

## THEMATIQUE 7. PRESERVER UNE ACTIVITE AGRICOLE DIVERSIFIEE



### **ORIENTATION : Préserver une activité agricole diversifiée et son espace dédié**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des vallons de Vilaine doit assurer un juste équilibre entre l'étalement urbain, l'accueil de nouvelles populations et la préservation de l'activité agricole.

#### **OBJECTIFS :**

Les objectifs sont de maintenir une économie agricole sur un territoire à caractère rural. Les espaces agricoles font partie intégrante de l'environnement des vallons de Vilaine et entretiennent la qualité du cadre de vie. Ils doivent être préservés et permettre le développement d'une activité agricole diversifiée.

##### **Objectifs de préservation**

**Le SCoT préserve le maximum d'espaces naturels et de terres agricoles.** Le SCoT instaure un quota de consommation d'espaces naturels et de terres agricoles par commune (voir thématiques 3 sur la consommation d'espaces).

**Le SCoT préconise la réalisation d'un diagnostic agricole** dans le cadre des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme. Le schéma d'urbanisation réalisé à partir de ce travail de diagnostic permettra de traduire spatialement le quota de consommation de terres agricoles préconisé dans le cadre du SCoT. Il garantira aux exploitations agricoles en activité et aux porteurs de projets agricoles la pérennité des terres agricoles non concernées.

##### **Objectifs de cohésion**

**Le SCoT limite les risques de contentieux avec les tiers.** L'inscription de zones spécifiques dans les documents d'urbanisme est la première mesure à prendre, s'agissant en particulier du maintien de la vocation agricole des sièges d'exploitation (reconnaissance de leur valeur économique).

**Le SCoT souhaite sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural.** En zone agricole, naturelle ou forestière les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Le SCoT facilite les déplacements des engins agricoles.** Les communes devront prendre en compte ces déplacements dans leurs futurs documents d'urbanisme et schémas d'aménagement, dans un objectif de pérennisation de l'activité agricole sur leur territoire.

##### **Objectifs de qualité**

**Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées aux zones naturelles et aux bâtiments exploités par l'agriculture.** Une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles est à prévoir tant pour la création que pour l'extension.



## THEMATIQUE 8. REpondre AUX BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES



### **ORIENTATION : Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services**

Le Pays des vallons de Vilaine doit faire face à une demande en équipements et services accrue et qui évolue du fait de la forte progression démographique. Les besoins sont variés et doivent s'organiser de façon équilibrée en rapport avec l'armature multipolaire du territoire et avec les modes de déplacements.

### **OBJECTIFS :**

En matière d'équipements et de services, l'objectif est d'avoir une approche territoriale des besoins et des projets à développer, pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire.

#### **Objectifs d'optimisation**

**Le SCoT a inscrit des objectifs en matière d'organisation urbaine et de déplacements que devra respecter tout projet de création d'équipements sur le territoire.**

- Les localisations des équipements à vocation territoriale ou intercommunale se décideront en priorité sur la base de critère d'accessibilité
- Les équipements d'attractivité intercommunale générateurs de déplacements au quotidien sont à situer à proximité des axes de transport collectif et de leurs arrêts
- L'accès aux équipements de proximité pour les piétons et les vélos depuis les secteurs d'habitat doit faire l'objet d'attention particulière dans les projets urbains globaux des documents d'urbanisme locaux.

**Le SCoT privilégie le partage et la mutualisation des équipements**, dans la mesure du possible en respectant la typologie des pôles du territoire. La localisation respectera donc la hiérarchisation suivante :

- Pôle de bassin : équipements d'intérêt régional, départemental ou de pays
- Pôle secondaire et de proximité : équipements d'intérêt intercommunal et local et équipements de première nécessité.
- Les équipements de loisirs et de tourisme nécessitant d'être implantés dans des espaces agro-naturels pourront déroger à cette règle.

#### **Objectifs de renforcement**

**Le SCoT privilégie les implantations de structure d'accueil de l'enseignement secondaire de type lycée dans les pôles de bassin**, et notamment sur le pôle de bassin de Guichen, aux vues des évolutions démographiques à venir et des besoins anticipés.

La capacité d'accueil et le fonctionnement des différents équipements seront adaptés aux besoins des habitants situés dans l'aire de rayonnement. Leur implantation sera privilégiée dans les centralités et quartiers connectés lorsque ces équipements concourent à l'animation de la vie locale.

## THEMATIQUE 9. STRUCTURER L'OFFRE COMMERCIALE



### **ORIENTATION : Favoriser une stratégie d'aménagement commercial qui structure une offre diversifiée et équilibrée sur le territoire**

Le commerce est une composante essentielle de l'économie du Pays des vallons de Vilaine. Porteur d'emploi, d'activité et d'animation, il concourt à la qualité du cadre de vie, à la dynamique du lien social, à la structuration du territoire et à son attractivité. L'organisation de l'offre commerciale constitue ainsi un enjeu fort pour le SCoT.

Un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) approfondie la réflexion et les objectifs et détaille les prescriptions du SCoT.

### **OBJECTIFS :**

Le SCoT met en place une véritable armature commerciale connectée, complémentaire et qui répond aux attentes et aux évolutions démographiques futures.

L'armature commerciale s'appuie et conforte l'armature urbaine du territoire. Le diagnostic a mis en avant les particularités du territoire et son armature organisée en 4 bassins de vie, structurés par 4 pôles de bassin : Bain-de-Bretagne (33 000 hab.) et Guichen (25 000 hab.), Guipry-Messac (8 700 hab.) et Val d'Anast (9000 hab.). De poids démographique différent, de composition hétérogène - entre périurbanité et ruralité, aux multiples polarités et influences - il n'en demeure pas moins que chaque pôle de bassin structure son bassin de vie.

L'armature urbaine traduit un développement qui s'appuie sur un réseau de pôles de bassin, de polarités secondaires et pôles de proximité. Cette organisation vise à favoriser un développement de toutes les communes dans un souci d'aménagement durable et équilibré du territoire.

### **Définitions préalables :**

- **Centralité** : secteur d'une commune (centre-ville, centre-bourg...), 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

bâti, 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.

**Champ d'application** : La liste des activités commerciales est définie par les articles L.110-1 et L.110-2 du Code du commerce.

*Sont exclus du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs (permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire) ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, garages, motocycles et motoculture (qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire).*

L'armature commerciale fait naturellement écho à l'armature urbaine du territoire et prend appui sur les notions de bassins de vie. Chaque polarité dispose donc d'une vocation commerciale, en cohérence avec sa fonction et son rang au sein de l'armature urbaine.

### ▀ Objectifs de stratégie

Afin de construire une stratégie de développement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, le Pays des Vallons Vilaine appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent.

Les principes et orientations du volet commercial du DOO et du DAAC dissocient cinq typologies d'activités commerciales en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie se caractérise par des enjeux différenciés en matière de proximité des habitants, de fréquence des déplacements et donc d'impacts en matière d'aménagement du territoire.

Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales concernées (non exhaustif)
Quotidienne	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleurs, alimentation, services et artisans
Hebdomadaire	Supermarché, hypermarché
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 ...)

Les enjeux d'aménagement du territoire sont ainsi variables selon qu'il s'agisse :

- **d'achat quotidiens**, correspondant à des commerces de petite envergure, dont la zone de chalandise est restreinte (une commune voire les communes limitrophes faiblement équipées commercialement) et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte

distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, le Pays des Vallons de Vilaine souhaite conforter un maillage au plus près de densités urbaines (habitants, services non marchands, équipements) dans les centres villes et les centres de village. Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux.

- **d'achats hebdomadaires**, associés également à des enjeux forts de proximité, mais correspondant à des équipements dont l'aire d'influence principale est plus large, rendant plus difficile un maillage fin de cette offre sur le territoire.
- **d'achats occasionnels**, associés cette fois à des fréquences de déplacements moins importantes et par conséquent à des enjeux de proximité moins forts.
- **d'achats exceptionnels**, qui génèrent quant à eux des déplacements peu fréquents, mais qui peuvent être de longue distance (aire d'influence de l'offre très large). Ces équipements sont davantage associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur). Ce sont par ailleurs des équipements d'envergure nécessitant une emprise foncière importante et des conditions de visibilité et d'accessibilité optimales.

Au-delà de la fréquence et de l'origine des déplacements, les modes d'accès associés à ces différents types d'achat sont également différents. Les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers sont associés à des modes de transports mixtes (modes doux, transports en communs, véhicules particuliers), alors que les achats occasionnels lourds et exceptionnels sont davantage associés à des modes d'accès motorisés. Par ailleurs, les besoins fonciers nécessaires à l'implantation des différentes typologies d'activités sont variables, ainsi que l'impact sur l'animation des centralités urbaines. L'offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers constitue la majeure partie de l'offre commerciale présente sur les centralités urbaines et villageoises, et contribue fortement à leur vitalité économique.

**Le Pays des Vallons de Vilaine souhaite ainsi appuyer sa stratégie d'aménagement commercial sur cette logique de fréquence de consommation et de déplacement.**

### ▀ Objectifs d'organisation

Le SCoT décline 4 niveaux de polarités dans l'armature commerciale et chacune est associée aux fréquences d'achat préalablement définis :

- **Les pôles de bassin** destinés à répondre à une population étendue au bassin de vie de 30 000 à 45 000 habitants : Bain-de-Bretagne et Guichen. En cohérence avec sa population, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type hypermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire diversifiée pour des achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...). Seuls les pôles de bassin ont vocation à évoluer vers l'accueil de commerces à fréquence d'achat exceptionnelle, actuellement peu présents sur le territoire.
- **Les pôles de bassin intermédiaire** destinés à répondre à une population étendue au bassin de vie de 10 000 à 15 000 habitants : Guipry/Messac et Val d'Anast. En cohérence avec sa population, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type supermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les achats occasionnels lourds (bricolage,

jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...).

- **les pôles secondaires**, de rayonnement communal (et communes limitrophes peu équipées commercialement), destinés à répondre à une population de 3 000 à 6 500 habitants : Bourg-des-Comptes, Crevin, Goven, Grand Fougeray et Guignen. En cohérence avec sa population, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type supermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure, ...).
- **les pôles de proximité**, de rayonnement communal, destinés à répondre aux besoins de leur population : Baulon, La Bosse-de-Bretagne, Bovel, Les Brulais, Chanteloup, La Chapelle-Bouëxic, Comblessac, La Couyère, La Dominelais, Ercé-en-Lamée, Lalleu, Lassy, Lohéac, La Noë-Blanche, Loutehel, Mernel, Pléchâtel, Pancé, Le Petit Fougeray, Saint-Malo-de-Phily, Saint-Séglin, Saint-Senoux, Saulnières, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Saint-Sulpice-des-Landes, Le Sel-de-Bretagne, Poligné, Teillay, Tresboeuf. En cohérence avec sa population, en centralité, ces pôles ont vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète ou incomplète (achats quotidiens), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure, ...).

*Définition Insee : un hypermarché est un établissement de vente au détail en libre-service qui réalise plus du tiers de ses ventes en alimentation et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>.*

*Définition Insee : un supermarché est un établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m<sup>2</sup>.*

### Objectifs de lisibilité

#### Rappel du contexte réglementaire :

*Les activités commerciales, qu'elles soient ou non soumises à autorisation au titre de la législation relative à l'urbanisme commercial, doivent être implantées en priorité dans les centralités afin de contribuer à leur vitalité d'une part et d'autre part de limiter les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre.*

**Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le SCoT définit des lieux d'implantations prioritaires du commerce limités à deux types d'espaces :**

- **Les centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces, dont la taille doit correspondre à la vocation commerciale du pôle (en terme de fréquence d'achat définis préalablement), et sous réserve du respect des règles urbaines. Charge à chaque PLU (ou PLUi) de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s) (cf. Annexes 2 du DOO – Définition de la centralité).
- **Les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré**, privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie ou en tissu aggloméré n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ► Objectifs de proximité

Dans cet esprit l'organisation du commerce s'accompagnera d'actions de confortement et de revitalisation des centralités au travers de :

- La recherche d'une augmentation de la population au plus près des commerces en centralité par un travail sur une réduction de la vacance des logements et le développement d'opérations de densification de l'habitat.
- La recherche du maintien ou de l'implantation en centralité des activités de services non marchands comme les services médicaux, les équipements publics ...
- Un travail sur la qualité des espaces publics en matière de stationnement et d'ambiance d'achat sera recherché afin de conforter l'attrait des centralités en lien avec la facilité d'accès au commerce et le plaisir d'achat.

## THEMATIQUE 10. CONSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE



### **ORIENTATION : Développer l'autonomie du territoire en améliorant la gestion des ressources**

En précaution d'une croissance de la population assez soutenue, positive, l'accueil et les évolutions sociodémographiques doivent être anticipés durablement. Les ressources et les capacités du territoire doivent être préservées et bien gérées, comme l'eau, l'espace, l'air, l'énergie ou encore la terre.

### **OBJECTIFS :**

L'objectif est d'avoir une approche durable de l'aménagement du territoire pour garantir la viabilité et la pérennité des espaces. Cette approche doit valoriser les ressources du territoire et favoriser l'autonomie du Pays.

#### ▀ Objectifs de gestion

**Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.** L'objectif est d'avoir une meilleure gestion de la ressource « espace » (cf thématique n°3 du DOO).

**Le SCoT améliore la gestion de la ressource « eau ».**

- Réaliser, lors de la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme, un schéma directeur des eaux usées à l'échelle communale ou intercommunale (pour les communes comprises dans un des secteurs prioritaires d'assainissement tels que définis par le SAGE Vilaine)
- Réaliser, lors de la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme, un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle communale ou intercommunale (pour les communes y étant invitées par le SAGE Vilaine)
- Préserver le rôle tampon des zones humides et protéger les aires d'alimentation de captages, par une réglementation adaptée dans les documents d'urbanisme locaux.
- Identifier et traduire réglementairement les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés des captages dans les documents d'urbanisme.
- Adapter le développement urbain aux capacités d'approvisionnement de la ressource et du réseau épuratoire.
- Contribuer au développement des ressources locales en s'appuyant notamment sur les projets déjà identifiés.
- Favoriser le développement des réserves (citernes de récupération des eaux pluviales pour les particuliers, retenues collinaires en lien avec le SDAGE et le SAGE, ...).
- Répondre aux objectifs d'économie de la ressource, notamment par :
  - La prolongation des efforts d'amélioration des rendements en identifiant et en éliminant les fuites, et en remplaçant les branchements en plomb ;
  - La mise en place d'un programme d'économie d'eau en période d'étiage ;

- L'encouragement des dispositifs économes en eau et favorisant la réutilisation des eaux pluviales collectées, sous réserve de respect des recommandations de l'ARS.
- Encourager, sur l'ensemble du territoire, le développement des schémas d'assainissement et de gestion des eaux pluviales lors de la révision ou de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.
- Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement.

**Le SCoT favorise la gestion durable des déchets.** Les collectivités locales compétentes en matière de collecte et de traitement des déchets prendront appui dans leur démarche sur la politique du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) d'Ille-et-Vilaine.

#### ▀ Objectifs d'exploitation

**Les ressources du sous-sol seront exploitées durablement.** Respecter les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières d'Ille-et-Vilaine.

#### ▀ Objectifs de préservation

**Le SCoT agit pour préserver la qualité de l'air.** Les orientations du SCoT visant à articuler urbanisation, transports en commun et les modes actifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants. Les politiques de déplacements, qui prennent en compte ces orientations, s'attachent à valoriser les modes les moins polluants, pour le déplacement des personnes comme pour le transport des marchandises. De même, les orientations du SCoT en faveur des aménagements contribuant à la transition énergétique du territoire vont dans le sens d'une diminution des émissions de GES et produits polluants.

## THEMATIQUE 11. METTRE EN ŒUVRE LA TRANSITION ENERGETIQUE



### **ORIENTATION : Entrer dans l'ère de la transition énergétique**

Comme la quasi-totalité des territoires français, le Pays des vallons de Vilaine dépend de l'extérieur pour son approvisionnement énergétique, basé sur les énergies fossiles et fissiles. Le territoire se base sur un double outil - Documents d'urbanisme / Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) - pour lancer sa transition énergétique. Dans le PCAET, le Pays des Vallons de Vilaine met en avant la nécessité de réduire la consommation énergétique des bâtiments et des transports, tout en développant la production d'énergie renouvelable locale et diversifiée. Cette transition énergétique nécessite la mobilisation de l'ensemble du territoire : collectivités, entreprises et citoyens.

### **OBJECTIFS :**

L'objectif est de tendre vers l'autonomie énergétique du territoire en se basant sur le triptyque négaWatt : Sobriété – Efficacité – Energie Renouvelable. La transition énergétique est un outil pour le développement économique et social du Pays des Vallons de Vilaine. Le SCoT permet un aménagement du territoire contribuant à cette démarche ; le PCAET définit le plan d'action opérationnel mis en œuvre par le pays et les communautés de communes.

#### **Objectifs de sobriété**

**Les politiques d'aménagement et d'habitat du Pays des Vallons de Vilaine tendront vers une recherche de solutions sobres et optimisées pour l'ensemble du territoire.** Le SCoT contribue à la mise en place d'une politique d'aménagement vertueuse, réduisant la consommation énergétique des bâtiments qui représente 45% de l'énergie dépensée sur le territoire :

- Les documents d'urbanisme devront permettre la généralisation des bâtiments économes sur le Pays des vallons de Vilaine en veillant à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, écomatériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie...)
- Les politiques locales de l'habitat (PLH, OPAH...) devront favoriser la sobriété énergétique des nouveaux logements et la rénovation thermique du parc existant

**Le SCoT contribue à la réduction des besoins de déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.** L'objectif est d'améliorer la qualité des services de mobilité pour les habitants du Pays des vallons de Vilaine en réduisant le recours individuel à la voiture, mode de transport omniprésent actuellement, synonyme de consommation d'énergie fossile,

d'émissions de gaz à effet de serre et de dégradation de la qualité de l'air. Le SCoT contribue ainsi à la lutte contre la vulnérabilité énergétique des ménages<sup>1</sup> :

- Les documents d'urbanisme devront permettre un renforcement des centralités et de la mixité fonctionnelle des aménagements, afin de contribuer à la réduction des besoins de déplacement.
- Les documents d'urbanisme devront identifier les espaces pouvant contribuer au développement du covoiturage et de la mobilité multimodale. Ils devront identifier en priorité les lieux pouvant accueillir des dispositifs intermodaux (covoiturage, parking vélo, arrêts de transports en commun...) ne nécessitant pas la création d'infrastructures lourdes ou onéreuses. Les communes contribuent ainsi à l'élaboration d'une stratégie de mobilité durable à l'échelle du pays, compatible avec les fortes contraintes budgétaires pesant sur les collectivités.
- Prévoir le stationnement des vélos dans les nouveaux bâtiments résidentiels collectifs, tertiaires et industriels
- Le SCoT favorise le développement du numérique et du très haut débit afin de soutenir l'essor d'alternatives aux déplacements (espaces de co-working, ...).

### ▀ Objectifs d'efficacité

**Le SCoT encourage la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants :**

- Prendre en compte les apports énergétiques naturels lors de la conception des nouveaux bâtiments grâce à l'approche bioclimatique.
- Encourager la rénovation du parc bâti existant dans une optique de réduction des consommations énergétiques et d'adaptation au dérèglement climatique.
- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments et équipements publics, en particulier des écoles, lieux privilégiés pour la sensibilisation des futurs acteurs du territoire aux enjeux de la transition énergétique et du dérèglement climatique.
- Le SCoT encourage le recours au bois dans les bâtiments publics, tant pour le neuf que pour la rénovation, afin de réduire l'énergie grise des bâtiments et contribuer au développement de la filière bois.

**Le SCoT soutient le développement d'initiatives exemplaires sur le territoire.** Afin de contribuer à la transition énergétique de son territoire, le Pays des vallons de Vilaine souhaite s'appuyer sur des exemples vertueux contribuant à la sensibilisation et à l'information du plus grand nombre ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de vie :

- Le SCoT encourage l'émergence de projets « vitrines », exemplaires d'un point de vue énergétique (écoquartiers, bâtiments passifs, BEPOS, BBC rénovation...).
- Le SCoT encourage l'intégration de critères d'éco-conditionnalités pour les aménagements (Approche Environnementale de l'Urbanisme, Bâtiments à Energie Positive, Eco-Quartiers...), et la définition de secteurs dont l'ouverture de l'urbanisation est conditionnée à l'atteinte de performances énergétiques et environnementales renforcées ou à la capacité de raccordement aux réseaux énergétiques existants ou à développer (réseaux de chaleur et de gaz).

---

<sup>1</sup> D'après une étude de l'INSEE publiée en janvier 2015, le Pays des vallons de Vilaine fait partie des 3 territoires bretons les plus exposés à la vulnérabilité énergétique des ménages pour les besoins de déplacements.

### ► Objectifs de développement des énergies renouvelables

**Le SCoT favorise le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments.** En complément de la sobriété et de l'efficacité des aménagements, l'objectif est de permettre un développement large des énergies renouvelables dans les bâtiments, tant pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, que pour la production d'électricité verte :

- Les documents d'urbanisme devront veiller à ne pas créer de frein à la mise en œuvre de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments (panneaux solaires...).
- Encourager la définition de secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'utilisation d'énergie renouvelable pour le chauffage (bois-énergie, solaire thermique, géothermie...) ou à la production d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, méthanisation...).
- Soutenir les initiatives de création de réseaux de chaleur renouvelable sur le territoire.

**Le SCoT soutient le développement des énergies renouvelables sur le Pays des Vallons de Vilaine.**

L'objectif est de couvrir une partie croissante de la consommation énergétique du territoire avec une énergie renouvelable, produite localement et dont les retombées économiques profitent au territoire :

- Poursuivre le développement des énergies renouvelables sur le Pays des Vallons de Vilaine en profitant de la diversité du potentiel (solaire sur toiture, éolien, méthanisation, bois-énergie...) tant dans les espaces urbains que ruraux.
- Définir des emplacements réservés pour l'accueil d'équipements mutualisés de production d'énergie, et notamment mobiliser des zones de type friches industrielles pour la production d'énergie renouvelable. Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement de centrales photovoltaïques au sol.
- Préserver de toute urbanisation, les zones susceptibles d'accueillir des parcs éoliens afin de ne pas compromettre le développement de cette filière sur le territoire.
- Le SCoT encourage les communes et intercommunalités à identifier, rencontrer et informer les propriétaires fonciers dont les parcelles sont susceptibles d'accueillir des éoliennes dans une optique de développement concerté de la filière sur le territoire.
- Le SCoT encourage l'installation d'ombrières sur les parkings automobiles et vélos à assistance électrique pour la production d'électricité photovoltaïque.

**Le SCoT favorise la structuration de filières biomasses locales (bois-énergie et méthanisation).**

Le développement des filières biomasses locales est un enjeu multiple pour le territoire. Il contribue à la diversification des activités agricoles, à la réduction et à la valorisation des déchets organiques et au développement et à la valorisation du réseau bocager et du bois forestier, essentiel pour la gestion de l'eau et la biodiversité :

- Développer la demande en bois-énergie, notamment par la conversion progressive des chaudières des bâtiments publics, afin de proposer des débouchés à l'offre des exploitants agricoles du territoire.
- Identifier les sites susceptibles d'accueillir des unités de méthanisation à proximité de consommateurs importants de chaleur ou de gaz.

### ► Objectifs de mobilisation des acteurs locaux

**Le Pays des vallons de Vilaine et ses EPCI s'engagent pour mettre sa transition énergétique au service du développement économique de son territoire.** L'objectif est de contribuer à l'activité économique en

réduisant la facture énergétique, en produisant de la richesse sous forme d'énergie renouvelable et en attirant de nouvelles activités durables sur le territoire :

- Soutenir les initiatives des acteurs économiques et associatifs du territoire contribuant à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, à recourir aux énergies renouvelables et de récupération et à développer de nouveaux produits et services en lien avec la transition énergétique.
- Favoriser la localisation des « éco-activités » sur le territoire (énergies renouvelables, économies d'énergie, recycleries, biomasse...) et le développement de l'écologie industrielle, de l'économie circulaire et des circuits courts.

**Le Pays des vallons de Vilaine et ses EPCI s'engagent pour mettre sa transition énergétique au service du développement social de son territoire.** La transition énergétique du Pays des vallons de Vilaine devra contribuer à lutter contre la précarité énergétique (tant celle liée à l'habitat que celle liée à la mobilité) qui touche un nombre croissant de ménages.

**Le Pays des Vallons de Vilaine et ses EPCI fédèrent l'ensemble des forces vives du territoire dans une démarche globale :**

- Inciter les collectivités à s'impliquer dans la structuration et l'organisation de la filière bois locale
- Encourager l'investissement citoyen local dans les projets de production d'énergie renouvelable
- Mettre en place une démarche pédagogique de sensibilisation et de communication sur la transition énergétique du Pays des vallons de Vilaine.

## THEMATIQUE 12. AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE



### **ORIENTATION : Faire des déplacements et des transports un élément d'organisation du territoire et développer les mobilités alternatives**

Le Pays souhaite sortir de la logique des infrastructures et des services pour réfléchir en termes de réponse aux besoins de mobilité satisfaits ou non satisfaits. Par ailleurs, il entend privilégier une approche différente du « tout voiture » en préconisant des actions respectueuses de l'environnement et concourant au projet d'organisation du territoire.

Au titre de la transition énergétique et afin de renforcer une mobilité « durable », les modes de transports doivent être diversifiés et partagés. L'utilisation individuelle de la voiture possède des alternatives. Le Pays des vallons de Vilaine doit pouvoir trouver ses systèmes de déplacements propres, identitaires. Une relocalisation de l'emploi ou le renforcement de l'autonomie énergétique peuvent également amener à diminuer les mobilités « subies » et s'orienter vers une mobilité « choisie ».

### **OBJECTIFS :**

L'objectif est de conserver une bonne accessibilité sur tout le territoire tout en permettant la diversité des modes de déplacements. La population est mobile et doit pouvoir le rester, tout en faisant face aux évolutions et à l'organisation du territoire. D'une façon plus générale, c'est la qualité du fonctionnement et des mobilités qui doivent être améliorées.

L'objectif de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de renforcement de l'autonomie du territoire et de ses habitants passe par le développement des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.

#### **Objectifs de proximité**

**Le SCoT promeut la desserte par les transports collectifs dans les politiques d'urbanisation communales.**

L'objectif est de structurer le développement des pôles pour élever la performance de l'offre en transports en commun lorsque ceux-ci circulent.

- Les nouveaux quartiers seront localisés en priorité à proximité des transports en commun. Ceci implique de retenir le critère de la desserte préalable par le réseau des transports collectifs dans les documents d'urbanisme, afin de participer à l'objectif de maîtrise des besoins en déplacement. Un accès de 10 minutes à pied est à rechercher. Le projet d'urbanisation favorise en effet pour beaucoup le choix de se déplacer ou non en transport collectif, ainsi que les déplacements de proximité (à pieds ou à vélo).
- Les documents d'urbanisme devront viser à développer un urbanisme plus dense encore aux abords des lignes de transports collectifs.

- L'habitat devra être développé en priorité dans les secteurs proches des pôles d'équipements et de services pour favoriser les déplacements de proximité, notamment par les transports collectifs.
- Les communes prévoiront une implantation de logements locatifs sociaux plus importante dans les secteurs desservis par les transports collectifs.
- Les documents d'urbanisme prévoiront les espaces nécessaires pour la circulation des transports en commun.

**La localisation des nouvelles zones d'activités devra être déterminée dans les documents d'urbanisme en fonction de leur niveau d'accessibilité par les transports collectifs** (et aussi par les transports routiers et par leur impact paysager). Les zones d'activités économiques situées à proximité des arrêts de transports en communs devront accueillir en priorité des activités peu consommatrices d'espace, denses en emploi ou accueillant beaucoup de public. A l'inverse, les zones d'activités éloignées du réseau des transports collectifs devront accueillir en priorité les activités les plus consommatrices d'espace, ou des activités générant des nuisances pour l'habitat. Pour valoriser la desserte en transports collectifs des zones d'activités, l'implantation de services communs (restauration, garde d'enfants...) pourra être étudiée à proximité immédiate des arrêts.

#### ▀ Objectifs de multimodalité

**Le SCoT souhaite favoriser l'usage de plusieurs modes de transport.** Les aménagements urbains devront être réalisés de manière à assurer un meilleur partage de la voirie et de l'espace public dans les agglomérations. Les aménagements de voirie viseront donc à conforter et à développer les itinéraires piétons et cyclables pour améliorer leur confort, leur sécurité, leur continuité et leur convivialité et faciliter ainsi les liaisons douces entre les différents lieux de vie.

- Une complémentarité est à définir entre modes de transports collectifs et modes de transports individuels : création de parcs relais pour voitures et vélos offrant une possibilité de rabattement sur le réseau des transports en commun, en particulier à proximité de la RN 137 et de la RD 177 qui pénètrent l'agglomération rennaise, mais aussi des axes de transports en commun performants.
- Chaque commune devra concevoir son projet urbain avec le souci de promouvoir l'utilisation des modes doux comme alternative crédible à la voiture individuelle. Les nouvelles opérations d'urbanisme devront être intégrées dans une logique de desserte et de transport prenant en compte deux échelles, celle de la commune et celle de l'agglomération dont elle fait partie.
- Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement devront prévoir un maillage de cheminements doux pour les piétons et pour les vélos.
- La localisation des équipements publics devra se faire à proximité des arrêts de transport collectifs et des cheminements doux, en priorité dans ou en continuité des centres bourgs ou du tissu urbain existant.
- Les collectivités locales devront favoriser une bonne complémentarité entre les différents modes de transports. Une approche multimodale sera systématiquement poursuivie dans tous les nouveaux projets urbains pour permettre l'organisation de complémentarités efficaces entre les différents modes de transports collectifs et individuels.

**Le SCoT conforte le système de covoiturage.** Les communes s'interrogeront dans leur document d'urbanisme local sur l'opportunité d'identifier un ou des secteurs privilégiés pour l'aménagement de futures aires de covoiturages.

### ► Objectifs d'adéquation

**Le SCoT favorise la desserte de l'ensemble du territoire pour accompagner son développement multipolaire.** Cette amélioration de la desserte du territoire se fera par le développement de transports collectifs en adéquation avec les bassins de vie locaux et l'évolution du maillage de la voirie.

**Les transports collectifs devront être pris en compte dans les aménagements de voirie** pour permettre à terme l'amélioration de la qualité du réseau, en particulier son niveau de performance et de desserte. La circulation des transports collectifs sur les bords de voie devra être en particulier étudiée.

L'optimisation de la gestion des voiries existantes passe notamment :

- Par une approche partagée entre les différents gestionnaires de voirie et les Autorités organisatrices de mobilité (AOM) : concertation en amont des projets, définition des mesures spéciales d'exploitation sur les axes à fort trafic et lors des traversées des zones urbanisées comme par exemple la modulation de la vitesse, gestion des accès aux grands axes routiers type RN137 et RD177 à partir du réseau de desserte locale.
- Par une hiérarchisation des réseaux de voirie pour améliorer la performance du transit et anticiper l'évolution du trafic : intégration de l'ensemble des modes de déplacement, vitesses réduites, circulations automobiles peu contraintes en l'absence de transports en commun, amélioration de la circulation des transports collectifs, voire leur accorder une priorité pour élever leur niveau de performance...
- Par l'affirmation de l'organisation multipolaire du territoire dans la gestion des voiries.

L'impact de ces améliorations sur les corridors écologiques traversés devra être néanmoins minimisé.

### ► Objectifs de développement

**Le SCoT conforte les grands axes de déplacements du territoire comme outils stratégiques de desserte et de développement économique du Pays.**

- L'axe routier de la RN 137 entre Rennes et Nantes
- L'axe routier de la D177 entre Rennes et Redon
- L'axe ferroviaire entre Rennes et Nantes

**Le SCoT conforte des axes secondaires de déplacements sur le territoire, notamment pour améliorer les liaisons et échanges entre les bassins de vie.**

**Le SCoT intègre l'éventualité d'une liaison ferroviaire plus directe entre Rennes et Nantes.**

## THEMATIQUE 13. RENFORCER LA CONNEXION DU TERRITOIRE



### **ORIENTATION : Développer les systèmes de communication et le réseau de centralités connectées du Pays**

Composé d'un réseau de villes et de bourgs, le Pays des vallons de Vilaine s'insère dans un maillage plus vaste. Il doit composer aujourd'hui avec ses voisins et des systèmes de communication de plus en plus diversifiés pour échanger, consommer ou partager... L'avènement du numérique a bousculé les notions de distance-temps. Le territoire doit se préparer aux évolutions rapides des moyens de communication et anticiper sa connexion au réseau mondialisé.

### **OBJECTIFS :**

L'objectif est de placer le Pays des vallons de Vilaine au cœur du réseau de communication et des échanges. Cela passe par un renforcement des communications numériques et par la mise en place d'un réseau de centralités connectées.

#### **Objectifs de renforcement**

**Le SCoT favorise le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes.**

Le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) du projet Bretagne Très Haut Débit est pris en compte et est à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux.

Les objectifs de couverture Très Haut Débit sur le territoire de l'Ille-et-Vilaine fixés par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) sont pris en compte.

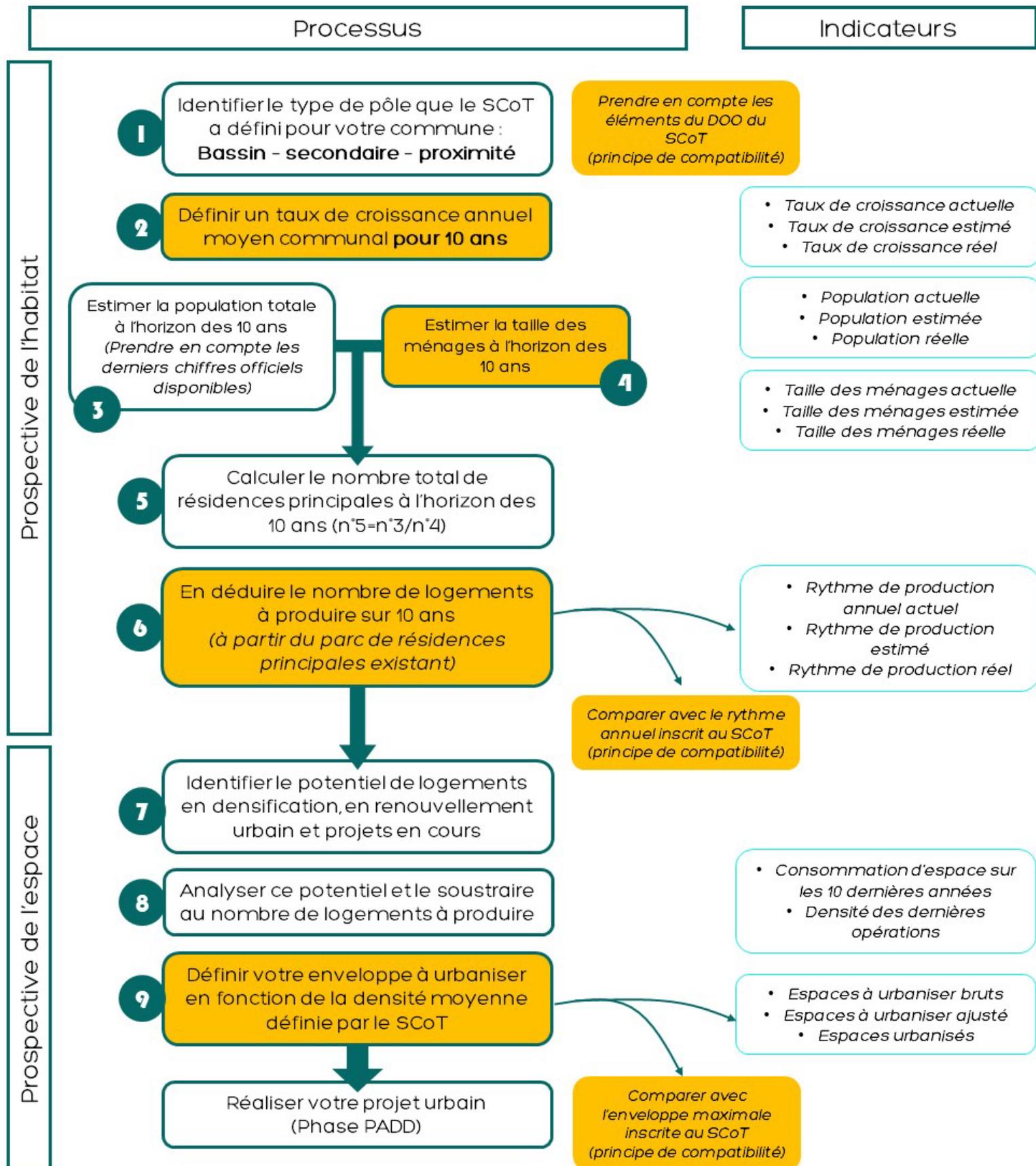
**Le SCoT définit en particulier les zones dans lesquelles s'appliqueront des « critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ».** L'ouverture de certains secteurs à l'urbanisation est subordonnée à la couverture en très haut débit, notamment pour les pôles d'activités stratégiques, les pôles d'équilibre ou encore l'ouverture d'un « foncier spécifique » pour des opportunités d'implantation d'activités exceptionnelles (cf. thématique 6).

**Le SCoT renforce les centralités urbaines pour en faire de véritables nœuds d'accroche comme base de déploiements et d'extension du réseau et des systèmes de communication.** Les documents d'urbanisme devront identifier cette centralité et y concentrer à minima les points de départ des différents systèmes de communication et de réseau numérique.

# ANNEXES DU DOO

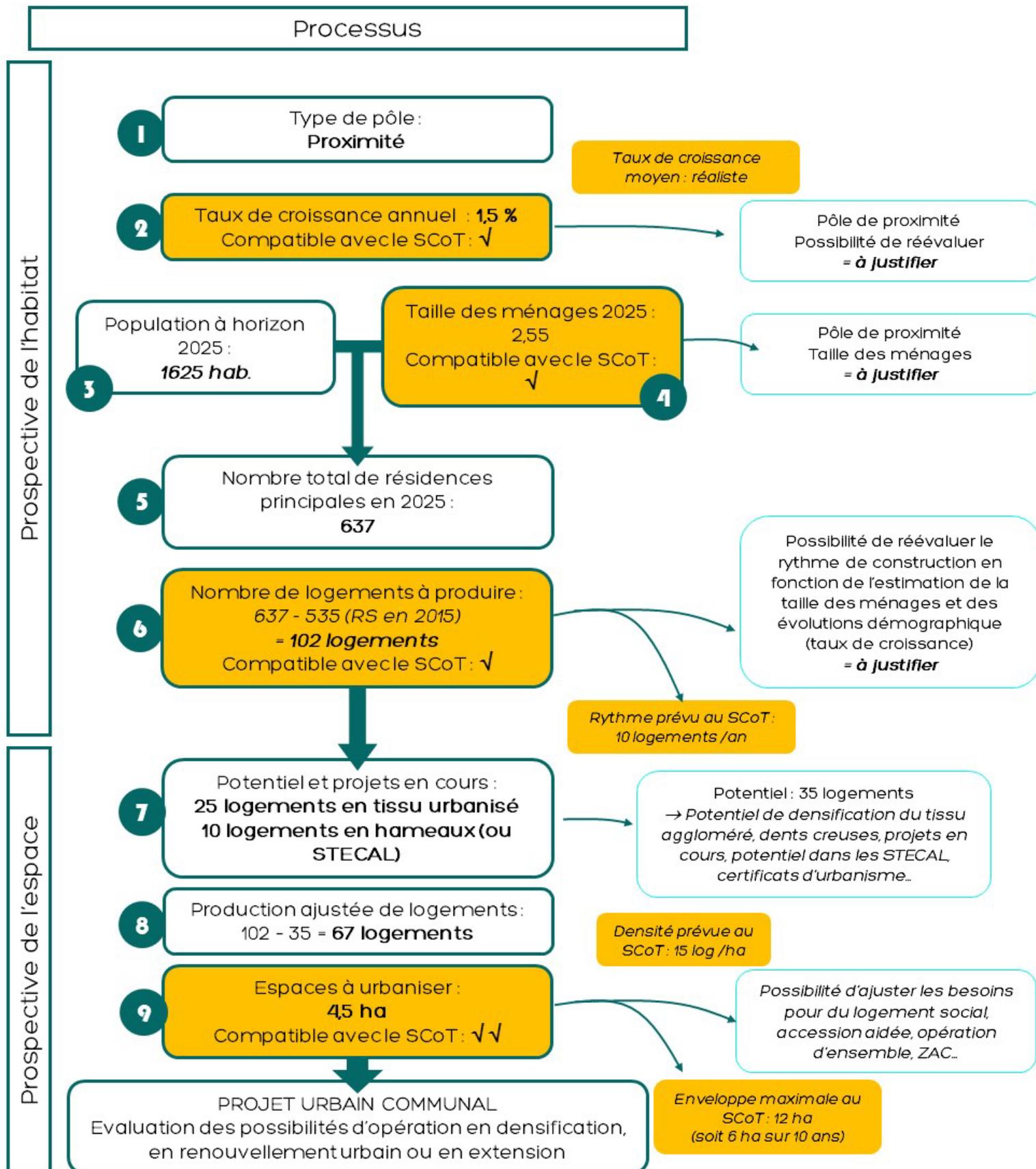
*Cartographies et méthodes*

L'objectif de la mise en place d'une prospective communale est de dégager un programme précis de production de logements pour pouvoir le spatialiser et le planifier dans le temps dans un document d'urbanisme. Une première étape consiste à définir la durée de vie du PLU ou PLUi, prenant en compte ou non sa durée de révision ou d'élaboration, sa date d'approbation probable et sa fin. Elle est généralement mesurée sur 10 années suite à l'approbation.



Exemple sur une commune « X » de type pôle de proximité. Prospective entre 2015 et 2025.

Cet exemple porte sur une commune d'une population d'environ 1400 habitants en 2015, avec un parc d'environ 535 résidences principales en 2015 et donc une taille des ménages proche des 2,60.



Prospective de l'habitat

Prospective de l'espace

La définition d'une centralité doit être une démarche pleinement appropriée par les acteurs locaux (élus, population...) dans le cadre d'une démarche de PLU ou de PLUi. Elle permet de délimiter un espace symbolique où vont se concentrer les efforts, les investissements pour maintenir une certaine vitalité, une concentration de services, de commerces et d'équipements et d'espaces de convivialité.

## Définition

Une centralité ...

- contient les espaces les plus denses, des équipements publics et espaces de convivialité,
- concentre les services et commerces de proximité,
- possède une certaine mixité fonctionnelle,
- s'organise autour d'une logique de déplacements piétons

## Quels outils ?

Dans un PLU ou PLUi :

- Règlement graphique et littéral spécifique (avec ou sans sous-zonage)
- Linéaire commerçant pour protéger les cellules commerciales
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Favoriser la densité des fonctions et leur accessibilité

## Quelles limites ?

Pourquoi limiter (ou délimiter) une centralité :

- Limiter l'étalement urbain
- Différencier tissu aggloméré et centralité
- Concentrer les efforts, les investissements et les coûts
- Privilégier des secteurs spécifiques, des rues, des places, des îlots...
- Conforter la proximité et une logique piétonne
- Renforcer le dynamisme et la convivialité

### HABITAT

- Favoriser la densification et le renouvellement urbain
  - Instaurer une réglementation souple
- Appliquer une logique de gabarits (hauteur, emprise)
  - Améliorer le parc existant
- Diversifier et adapter l'offre de logements
  - Soutenir la qualité architecturale

### COMMERCE

- Revitaliser la centralité
- Conserver les commerces de proximité
- Limiter la périphérisation des structures commerciales
- Répondre aux besoins et diversifier l'offre
- Favoriser la mixité fonctionnelle

### MOBILITE

- Limiter les déplacements
- Favoriser les alternatives et les mobilités douces
- Renforcer l'accessibilité et les communications
- Diversifier les transports et la multimodalité

### EQUIPEMENTS/SERVICES

- Répondre aux besoins en équipements et services au plus près des habitants
  - Favoriser la mixité fonctionnelle
- Renforcer l'accessibilité et la proximité
  - Améliorer les espaces publics
- Renforcer la convivialité de la centralité

### EMPLOI

- (Re)vitaliser la centralité
- Rapprocher l'emploi au plus près de l'habitant
- Permettre l'implantation d'activités compatibles
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Limiter la dispersion des activités

## Evolution

Délimiter et qualifier une centralité ne doit pas s'arrêter à un état des lieux ! Il ne faut figer un espace dynamique mais au contraire le rendre vivant, lui permettre de s'agrandir, de se recentrer, se resserrer, de s'élever... « Une centralité » doit être considérée comme un outil d'aménagement de l'espace dans un document d'urbanisme, approprié et évolutif. Il faudra favoriser une réglementation abordable, illustrée et souple pour permettre la mise en place de centralités dynamiques, renforcées et qui font la force des polarités du Pays des vallons de Vilaine











