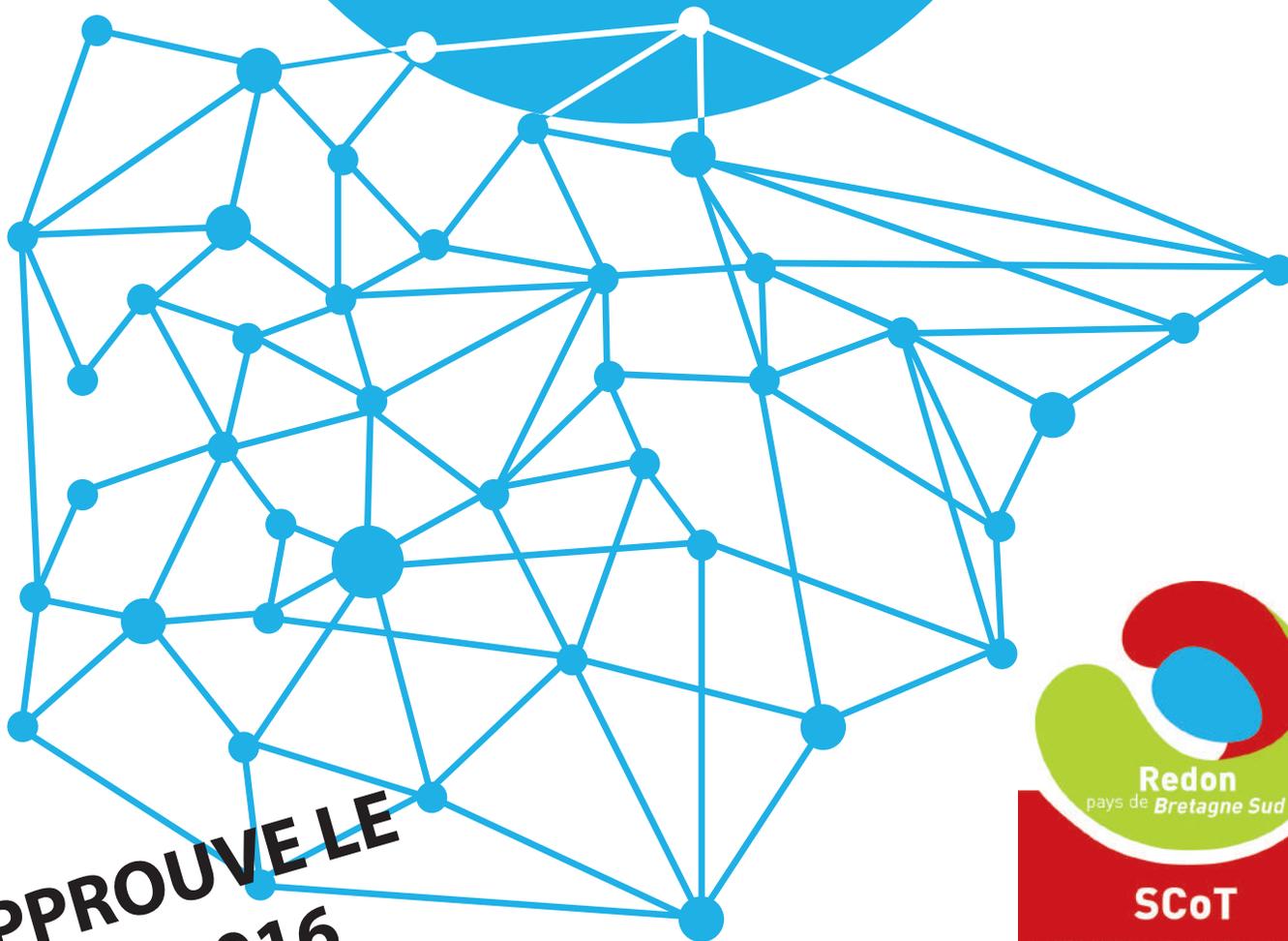


Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
du Pays de Redon-Bretagne Sud

# DOO

Document d'Orientations  
et d'Objectifs



**APPROUVE LE**  
**13/12/2016**





## Page 9 préambule

Quelques précisions sur la notion de compatibilité...

Le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs

Notes de lecture

- > *Une approche raisonnée et équilibrée de la croissance des villes et bourgs,*
- > *Une approche solidaire du territoire*
- > *Une approche performante du territoire.*
- > *Une approche qualitative et innovante du territoire,*

## Page 11 Chapitre 1 une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

Préambule \_\_\_\_\_ page 12

## Enjeu 1 \_\_\_\_\_ page 13 Une nouvelle typologie urbaine

Résumé enjeu 1 \_\_\_\_\_ page 13

Axe 1.1 \_\_\_\_\_ page 14

Structurer le pays selon des axes de développement

- > *L'axe Redon-Rennes*
- > *L'axe estuarien Redon/Saint Nazaire*
- > *L'axe vannetais*
- > *L'axe morbihannais nord-sud*
- > *L'axe Redon-Châteaubriant*
- > *L'axe sud-est*

Axe1.2 \_\_\_\_\_ page 16

Un cœur de territoire renforcé : le 'Grand Redon'

Axe1.3 \_\_\_\_\_ page 18

Equilibrer le territoire par un réseau de pôle relais

Axe1.4 \_\_\_\_\_ page 18

Pérenniser le maillage de bourgs



## Enjeu 2 \_\_\_\_\_ page 19 Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels

Résumé enjeu 2 \_\_\_\_\_ page 19

Axe 2.1 \_\_\_\_\_ page 20  
Préserver les espaces agricoles

Axe 2.2 \_\_\_\_\_ page 21  
Pérenniser et diversifier les activités  
agricoles

Axe 2.3 \_\_\_\_\_ page 21  
Protéger les cours d'eau et les zones  
humides  
> *Une volonté d'accompagnement du SAGE du  
bassin de la Vilaine*  
> *Une place particulière aux marais de la Vilaine  
et ses affluents*

Axe 2.4 \_\_\_\_\_ page 22  
Créer des sas agricoles et naturels

Axe 2.5 \_\_\_\_\_ page 22  
Protéger les grandes continuités écologiques  
du territoire



## Enjeu 3 \_\_\_\_\_ page 23 Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages

Résumé enjeu 3 \_\_\_\_\_ page 23

Axe 3.1 \_\_\_\_\_ page 24  
Préserver la structure paysagère  
en tant que support identitaire

Axe 3.2 \_\_\_\_\_ page 25  
Préserver la lisibilité  
des grands paysages

Axe 3.3 \_\_\_\_\_ page 26  
Préservation du bocage en tant  
qu'élément fondateur du paysage  
et de protection des continuités écologiques



## Page 30

### Chapitre 2 les dynamiques et les exigences du projet Préambule \_\_\_\_\_ page 32

### Enjeu 4 \_\_\_\_\_ page 27 Un projet de territoire se préservant des risques

Résumé enjeu 4 \_\_\_\_\_ page 27

Axe 4.1 \_\_\_\_\_ page 28  
4.1 – Prévenir les risques naturels

Axe 4.2 \_\_\_\_\_ page 29  
Prévenir les risques technologiques

### Enjeu 5 \_\_\_\_\_ page 33 Une dynamique d'accueil

Résumé enjeu 5 \_\_\_\_\_ page 33

Axe 5.1 \_\_\_\_\_ page 34  
Produire de manière équilibrée  
12 124 logements entre 2010 et 2030

Axe 5.2 \_\_\_\_\_ page 35  
Garantir le développement  
d'une offre en logement social



## Enjeu 6 \_\_\_\_\_ page 36 Développer un cadre de vie durable

Résumé enjeu 6 \_\_\_\_\_ page 36

Axe 6.1 \_\_\_\_\_ page 37  
Assurer une gestion économe de l'espace

Axe 6.2 \_\_\_\_\_ page 39  
Rechercher de nouvelles compositions  
urbaines et une plus grande mixité  
> *Le potentiel de développement urbain*  
> *Les procédures d'aménagement spécifiques*  
> *Les principes généraux à respecter dans les  
extensions urbaines futures*  
> *La recherche d'une plus grande mixité dans les  
projets urbains*

Axe 6.3 \_\_\_\_\_ page 41  
Encourager la densification des espaces  
urbains et la recherche d'une plus grande  
mixité dans les centres-bourgs  
> *Les préconisations de densification dans les  
villages*

Axe 6.4 \_\_\_\_\_ page 43  
Développer des politiques publiques  
permettant de maîtriser les coûts du foncier

Axe 6.5 \_\_\_\_\_ page 44  
Concevoir des formes urbaines qui valorisent  
le contexte paysager

Axe 6.6 \_\_\_\_\_ page 44  
Afficher une volonté d'amélioration et de  
réhabilitation du parc de logements



## Enjeu 7 \_\_\_\_\_ page 45 Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

Résumé enjeu 7 \_\_\_\_\_ page 45

Axe 7.1 \_\_\_\_\_ page 47

Valoriser l'offre de transports ferrés  
> *Bretagne à Grande Vitesse et liaison Rennes-  
Nantes*

Axe 7.2 \_\_\_\_\_ page 47

Favoriser le développement de  
l'intermodalité  
> *le pôle d'échange multimodal de la gare de  
Redon*

Axe 7.3 \_\_\_\_\_ page 48

Favoriser le déploiement des modes doux et de  
l'électromobilité

Axe 7.4 \_\_\_\_\_ page 49

Créer un réseau de transport public

Axe 7.5 \_\_\_\_\_ page 49

Construire un territoire accessible pour les  
personnes à mobilité réduite

Axe 7.6 \_\_\_\_\_ page 50

Améliorer l'accessibilité du territoire par des  
infrastructures de qualité



## Enjeu 8 \_\_\_\_\_ page 51 Un projet de territoire durable

Résumé enjeu 8 \_\_\_\_\_ page 51

Axe 8.1 \_\_\_\_\_ page 52

Gérer la ressource en eau

*Améliorer la gestion qualitative*

*Améliorer la gestion quantitative*

Axe 8.2 \_\_\_\_\_ page 53

Gérer les déchets ménagers

Axe 8.3 \_\_\_\_\_ page 54

S'adapter à la nouvelle donne climatique et affirmer l'enjeu de transition énergétique

Axe 8.4 \_\_\_\_\_ page 54

Valoriser les ressources naturelles

> *Une nécessaire maîtrise de l'énergie*

> *Les énergies renouvelables*

> *Les matériaux du sous-sol*

> *Les espaces forestiers*



## Enjeu 9 \_\_\_\_\_ page 57

### Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique

Résumé enjeu 9 \_\_\_\_\_ page 57

Axe 9.1 \_\_\_\_\_ page 58

Réaliser des aménagements d'accueil et de services

> *Le Pays de Redon-Bretagne Sud à fleur d'eau...*

> *Le Pays de Redon-Bretagne Sud par les crêtes...*

Axe 9.2 \_\_\_\_\_ page 59

Développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs

Axe 9.3 \_\_\_\_\_ page 60

Inscrire le territoire touristique dans une logique de réseau



## Page 61

### Chapitre 3 le développement de l'attractivité territoriale

Préambule \_\_\_\_\_ page 62

#### Enjeu 10 \_\_\_\_\_ page 63 Un projet de territoire innovant

Résumé enjeu 10 \_\_\_\_\_ page 63

Axe 10.1 \_\_\_\_\_ page 64

Une offre de services, de commerces et d'équipements équilibrée

Axe 10.2 \_\_\_\_\_ page 65

Organisation commerciale du territoire

> *Définitions préalables*

> *Principes Généraux*

> *La définition d'une stratégie d'aménagement commercial pour le Pays*

> *Orientations générales de mises en œuvre.*

> *Un développement commercial*

*pour les centres-bourgs*

> *Encadrer l'implantation des nouveaux*

*équipements commerciaux supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente*

Axe 10.3 \_\_\_\_\_ page 72

Déployer une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire

> *Les parcs d'activités périphériques*

> *Affirmer le nouveau quartier d'affaires de la gare de Redon*

Axe 10.4 \_\_\_\_\_ page 74

Le très haut débit pour tous



#### Enjeu 11 \_\_\_\_\_ page 75 Un projet de territoire de qualité

Résumé enjeu 11 \_\_\_\_\_ page 75

Axe 11.1 \_\_\_\_\_ page 76

Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville

Axe 11.2 \_\_\_\_\_ page 76

Vers des parcs d'activités de plus grande qualité

Axe 11.3 \_\_\_\_\_ page 77

Un projet économique innovant et tourné vers l'avenir



# Préambule



Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est le troisième document constitutif du Schéma de Cohérence Territoriale. Il définit les règles permettant d'atteindre les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est juridiquement opposable aux documents de rang inférieur (PLU, cartes communales, PLH, PDU, ZAC, opérations d'aménagement de plus de 5.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

## Quelques précisions sur la notion de compatibilité...

L'appréciation de la compatibilité des documents avec le SCOT s'effectuera au regard des orientations et objectifs. La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme, c'est-à-dire que la norme inférieure ne doit pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme qui lui est immédiatement supérieure.

En application de l'article L122-1-15 du Code de l'Urbanisme, «les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 143-1, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas

de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée.»

## Le contenu du Document d'Orientations et d'Objectifs

Le contenu du DOO est défini par les articles L122-1-4 à 10 et R122-3 du code de l'Urbanisme.



### Notes de lecture

Le DOO s'appuie sur 5 approches principales issues du PADD :

Une approche raisonnée et équilibrée de la croissance des villes et bourgs

La définition d'une armature urbaine qui s'exprime par le :

- > développement ou le maintien des équipements et services de proximité et structurants ;
- > L'émergence du Grand Redon. Celui-ci équilibre le Pays, en terme de poids démographique et rend possible de nouvelles politiques publiques (transport urbain, équipements et services de centralité intermédiaire / supérieure).

Une approche solidaire du territoire

Le PADD dessine des « territoires de proximité » offrant équipements et services sur des pôles relais ou la ville de Redon. Ces territoires s'appuient :

- > Sur un réseau de transport public totalement repensé.
- > Sur des axes de développement où s'exprime la diversité des fonctions urbaines et villageoises.

Une approche dynamique du territoire.

Le Pays s'inscrit dans un territoire métropolitain plus vaste. Pour s'assurer de la bonne mise en tension du territoire, vers Nantes, Saint Nazaire, Vannes et Rennes, le PADD :

- > Repense les mobilités et affirme la dimension stratégique des gares ferroviaire ;
- > Confirme le rôle de la gare ferroviaire de Redon en tant que plateforme de connexion sur les réseaux grande vitesse sud Bretagne.

Une approche performante du territoire.

Le SCoT valorise sa situation géographique sur le plan économique par :

- > Le développement de la filière logistique à proximité de l'axe Nantes/Rennes ;
- > Le développement des synergies économiques en complément de l'activité industrialo-portuaire estuarienne ;
- > La valorisation des proximités avec les pôles de Vannes, Rennes et Nantes avec l'aménagement sélectif et qualitatif de parcs d'activités ;
- > La valorisation de l'économie résidentielle : développement de parcs artisanaux qualitatifs et bien intégrés à proximité des villes et bourgs ;
- > La présence d'une offre commerciale diversifiée et de proximité.

Une approche qualitative et innovante du territoire,

qui s'exprime par :

- > La valorisation du patrimoine naturel et architectural, comme une véritable signature territoriale pour le Pays ;
- > La prise en compte de la structure agro-environnementale dans le développement des activités humaines ;
- > La valorisation des ressources naturelles et la mise en place d'actions anticipant l'évolution du climat.

Le document est organisé en chapitres déclinés en enjeu. Chaque enjeu fera l'objet d'un résumé selon 3 niveaux :

- > **Le SCoT affirme** : il s'agit des principes devant guider les politiques locales d'urbanisme et d'aménagement
- > **Le SCoT recommande** : il s'agit d'une forte incitation non sanctionnée par le rapport de compatibilité
- > **Le SCoT prescrit** : il s'agit de prescriptions avec lesquelles les documents et autorisations inférieurs devront être compatibles



# CHAPITRE 1

## Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

### **Enjeu 1** Une nouvelle typologie urbaine

- > Structurer le pays selon des axes de développement
- > Un coeur de territoire renforcé : le 'Grand Redon'
- > Equilibrer le territoire par un réseau de pôle relais
- > Pérenniser le maillage de bourgs

### **Enjeu 2** Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels

- > Préserver les espaces agricoles
- > Pérenniser et diversifier les activités agricoles
- > Préserver les zones humides et garantir les équilibres hydrographiques
- > Protéger les grandes continuités écologiques du territoire

### **Enjeu 3** Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages

- > Préserver la structure paysagère en tant que support identitaire
- > Préserver la lisibilité des grands paysages

### **Enjeu 4** Un projet de territoire se préservant des risques

- > Prévenir les risques naturels
- > Prévenir les risques technologiques

# Chapitre 1

Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

## CHAPITRE 1

**L'équilibre d'un territoire repose à la fois sur la préservation de son identité basée sur la richesse de ses espaces naturels et la vitalité de son agriculture, mais également sur sa capacité à accueillir de nouvelles activités économiques et habitants.**

Cette double ambition, de préservation et d'accueil, a aussi son exigence en matière d'aménagement :

→ **La proximité de grandes agglomérations** : Nantes, Rennes, Vannes, Saint Nazaire est optimisée par un développement démographique et économique sous forme d'axes stratégiques. Ceux-ci reposent sur des pôles relais attractifs structurants et équilibrant le développement du Pays

→ **Le Pays se dote d'un centre urbain renforcé** pour structurer son développement démographique et économique. Fort de 11 communes, le Grand Redon maille son espace par des mobilités renouvelées et un poids accru dans les décisions régionales et métropolitaines

→ **Les modes d'urbaniser se renouvellent**, s'enrichissent, se composent. Dans tous les cas, la diversité des formes d'habitat est encouragée, mixant maisons individuelles, maisons de ville, petits collectifs ... tout en s'appuyant sur l'esprit qui anime déjà les bourgs et villages du territoire du SCoT



## ENJEU 1

# Une nouvelle typologie urbaine

### Le SCoT affirme

La mise en tension du développement territorial par des axes structurants

L'organisation d'une nouvelle typologie urbaine s'appuyant sur un coeur de territoire le 'Grand Redon', des pôles relais et un maillage de bourgs

La place de la gare ferroviaire de Redon en tant que plateforme de connexion sud Bretagne sur les réseaux grande vitesse

Les lignes de transport constituent les points d'ancrage des développements économiques et urbains

### Le SCoT recommande

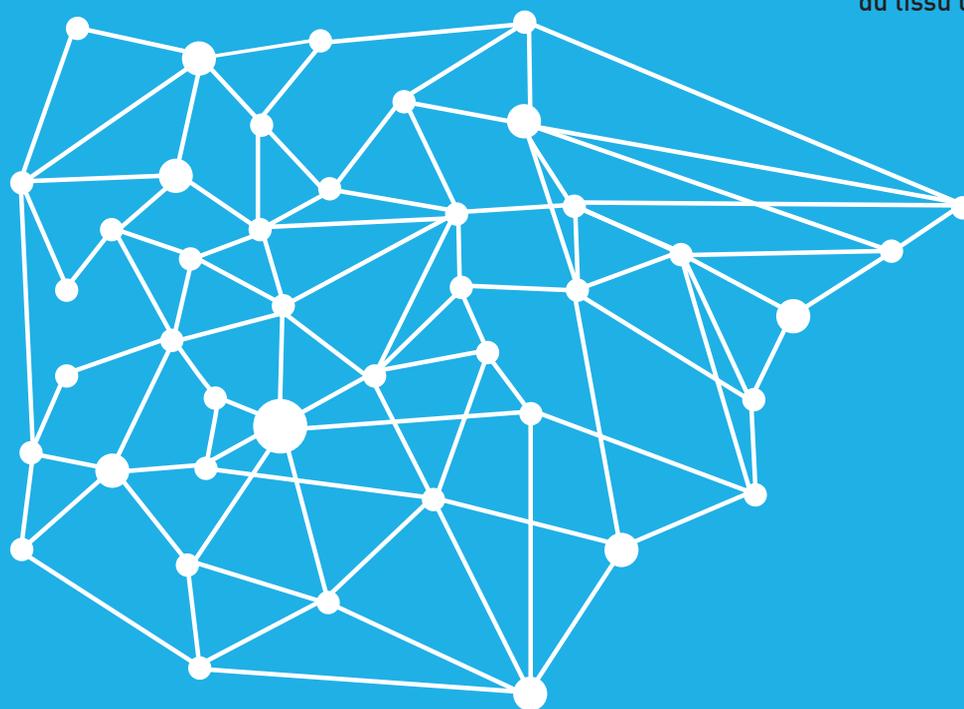
La mise en oeuvre d'un système de transports collectifs à l'échelle du 'Grand Redon' sur la base d'une stratégie coordonnées et d'actions opérationnelles développées notamment par les établissements publics de coopération intercommunale

### Le SCoT prescrit

La création de pôles d'échanges aménagés au sein des pôles relais. Les documents d'urbanisme communaux concernés devront prévoir des orientations d'aménagement spécifique sur ces secteurs

La mixité et la densification des projets urbains aux abords des pôles d'échange qui sera reprise dans les orientations d'aménagement relatives aux pôles d'échanges

La localisation des équipements et services se fera dans les centre villes ou centre bourgs et/ou en continuité du tissu urbain existant



# Chapitre 1

Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

Enjeu  
1

## Une nouvelle typologie urbaine

Les axes stratégiques (cf. carte) mettent en tension le développement du territoire en prenant appui sur une armature urbaine lisible. Cette structuration du développement préserve les grands équilibres du Pays.

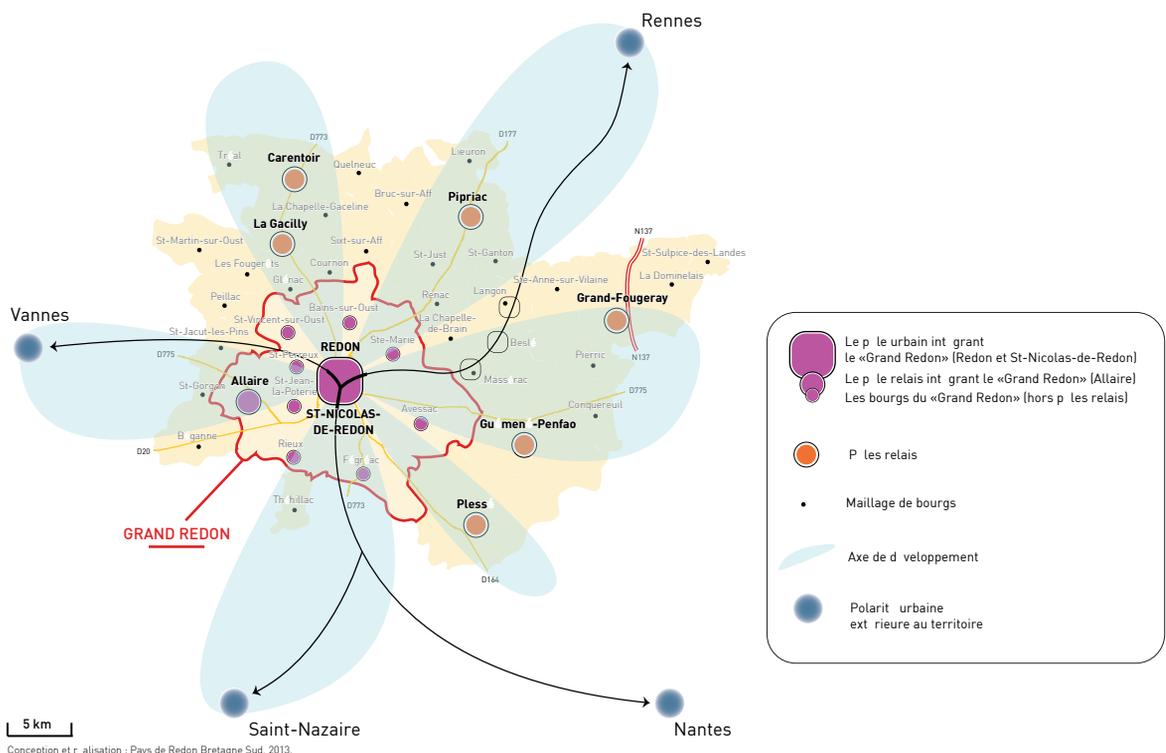
### 1.1 Structurer le pays selon des axes de développement

La situation géographique du Pays, à la convergence de quatre aires urbaines régionales majeures<sup>1</sup>, se traduit par la

définition de six axes de développement, affirmant la dimension stratégique de Redon.

L'importance territoriale qu'ils revêtent matérialise la volonté des acteurs locaux de préserver et de valoriser un développement cohérent du Pays.

Chacun des axes (à l'exception de l'axe estuarien Redon / Saint Nazaire) appuie son développement sur l'identification d'un ou plusieurs pôles relais. Ces pôles structurent



l'axe en matière de déplacements (pôle d'échange), de développement économique, d'accueil de population, d'habitat, d'équipements et de services.

**Les axes reliant les grands pôles régionaux sont le support de lignes de transports en commun performantes et prioritaires. Les lignes de transports constituent les points d'ancrage des développements économiques et urbains.**

## L'axe Redon-Rennes

Le dynamisme démographique et constructif de cet axe de développement est dans sa partie Nord, grandement impulsé par l'agglomération rennaise toute proche. Pour structurer le développement du nord-est du Pays, l'axe prend appui sur des pôles relais de Pipriac.

Afin d'optimiser le développement de ces bourgs et de structurer l'axe Redon/Rennes, les pôles relais sont les lieux privilégiés d'accueil de population et des fonctions urbaines : habitat, équipements, services et activités économiques...

Associés aux pôles relais, les bourgs desservis par les TER : Massérac, Beslé et Langon constituent des points stratégiques dans l'accueil de population et d'activités économiques liées au ferroviaire.

L'aménagement et le développement de cet axe intègre les enjeux de renouvellement des tissus urbains et de composition des extensions urbaines denses.

Le SCoT encourage l'aménagement de l'axe, en profitant de la proximité de la Vilaine pour valoriser le paysage naturel et urbain.

Afin de lutter contre l'effet «territoire dortoir», qu'engendre l'importance des déplacements domicile-travail vers Rennes, **le SCoT encourage un développement économique diversifié. Celui-ci prendra appui sur les savoir-faire existants.**

## L'axe estuarien Redon/Saint Nazaire

Cet axe contribue à diversifier l'économie du Pays, en pouvant assurer la fonction d'arrière port de l'estuaire de la Loire.

**Pour cela, le territoire du SCoT met à niveau son réseau routier et ferré vers Saint Nazaire (RD773) et mène une politique de gestion foncière anticipatrice.**

**Une coopération étroite avec la CARENE et le secteur de Saint-Gildas-des-Bois/Pontchâteau est préconisée**, afin d'élaborer une véritable stratégie de développement économique.

Le Pays de Redon-Bretagne Sud met également en oeuvre une stratégie de développement touristique concertée avec la Presqu'île Guérandaise-La Baule.

## L'axe vannetais

**Allaire est conforté en tant que pôle relais au sein du 'Grand Redon'.**

**Ce bourg joue un rôle essentiel dans l'appui de l'axe vannetais, en accueillant des fonctions urbaines structurantes : habitat, équipements, services et activités économiques.**

L'aménagement de sites économiques stratégiques met en tension le développement de cet axe :

- > **Par l'aménagement de la ZAE de Saint-Jacut-les-Pins.** L'aménagement de cette ZAE est propice au développement de l'activité fret dans le cadre d'une desserte ferrée restant à calibrer ;
- > **Par la ZAE de Cap Ouest**, dont l'aménagement devra être composé et intégrée sur le plan paysager et environnemental. L'activité touristique est confortée sur des lieux emblématiques tels que la Vilaine et l'Oust. Ces espaces naturels emblématiques sont préservés par le SCoT.



# Chapitre 1

Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

## Enjeu 1

### L'axe morbihannais nord-sud

**La Gacilly et Carentoir** sont confortés par le SCoT en tant que pôles relais. Ils structurent le développement de l'axe Morbihannais Nord/Sud.

**L'aménagement de l'axe bénéficie de connexions routières améliorées, sur le plan de la sécurité avec Redon et Guer (RD773).** Le développement économique de l'axe est conforté par une fluidité du trafic accrue.

Le potentiel touristique patrimonial et naturel de l'axe est valorisé et conforté sur La Gacilly, la vallée de l'Aff, la vallée de l'Oust et le canal de Nantes à Brest. **Le patrimoine naturel et historique est préservé par le SCoT et constitue une vitrine.**

### L'axe Redon-Châteaubriant

Cet axe prend appui sur les pôles relais de **Guémené-Penfao et Grand-Fougeray**. En s'inscrivant au coeur de contextes territoriaux très différents, leurs fonctions de structuration se singularisent.

**Guémené-Penfao** est le seul bourg d'un vaste espace agricole et naturel se localisant sur le quart sud-est du Pays.

**Conforté dans sa fonction de pôle structurant par le SCoT, il est le lieu privilégié d'accueil des fonctions urbaines : habitat, équipements, services et activités.**

L'axe Redon / Guémené-Penfao / Grand Fougeray est mis en tension par :  
La localisation d'un pôle d'échanges lisible au coeur de Guémené-Penfao. **Le bourg assure ainsi l'articulation entre Redon et les pôles voisins extérieurs :**

- > par une desserte performante en transports en commun.
- > une zone de logistique ferroviaire en gare de Beslé

Au-delà du renforcement des fonctions urbaines du pôle relais, **Grand Fougeray** a une fonction économique majeure grâce sa connexion à la RN137. Le développement métropolitain impacte fortement ce secteur.

### L'axe sud-est

Au coeur d'un vaste espace agricole au sud-est du Pays, Plessé est défini comme pôle relais par le SCoT. L'objectif est de **structurer le développement démographique et économique** de ce secteur impacté par le desserrement résidentiel nantais.

**Préserver le capital paysager de ce territoire, en structurant le développement sur Plessé, permet de valoriser une des portes touristiques majeures du Pays avec le canal de Nantes à Brest, la vallée de l'Isac et la forêt du Gâvre (en bordure du périmètre SCoT). L'ensemble des espaces agricoles et naturels sont préservés et valorisés par le SCoT.**

### Communes du Grand Redon

Redon  
St-Nicolas de Redon  
Auessac  
Fégréac  
Bains/Oust  
Sainte-Marie  
St-Jean la Poterie  
Rieux  
Allaire  
St-Perreux  
St-Vincent/Oust

## Enjeu 1

### 1.2 Un coeur de territoire renforcé : le 'Grand Redon'

**La commune de Redon** est la seule ville du territoire disposant des équipements et services d'ordre supérieur, ainsi qu'une gamme commerciale étoffée de grandes et moyennes surfaces et de commerces de proximité. **Ce potentiel de développement associé à celui de Saint Nicolas de Redon s'inscrit au coeur d'un réseau de bourgs plus vastes : le « Grand Redon ».** Le Grand Redon se compose de 11 communes.

**En atteignant près de 35 000 habitants, un réseau de transport urbain pourrait être développé à l'échelle du Grand Redon (cf. supra).**

Il permet d'accroître l'accessibilité des bourgs, des nouveaux quartiers d'habitat et économiques, des équipements et des services urbains.

**Le réseau de transport, en faisant appel à la diversité des offres de mobilités durables, constituera la trame sur laquelle se positionnent les projets urbains et économiques** avec le pôle d'échange multimodal de la gare ferroviaire de Redon comme épicentre.

**La volonté des acteurs locaux de valoriser la gare TGV de Redon, s'inscrit dans le renforcement de l'attractivité du Grand Redon.** A ce titre, Redon confirme son rôle de plateforme de connexion sud Bretagne sur les réseaux Bretagne à Grande Vitesse et le réseau national à grande vitesse.

L'accueil de population nouvelle (+ 10 000 habitants sur la période 2010-2030) confortera le Grand Redon dans sa dimension structurante et polarisante.



# Chapitre 1

Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

## Enjeu 1

### 1.3 Equilibrer le territoire par un réseau de pôle relais

Les pôles structurants les axes de développement stratégiques assurent des fonctions urbaines de proximité essentielles au quotidien : services, équipements et commerces.

Ces bourgs exercent des polarités locales, que le SCoT renforce par :

- L'accueil de nouveaux habitants : + 7.500 habitants entre 2010 et 2030
- La réalisation de lignes de transports publics performantes, autour de points de rabattement identifiés et lisibles : les pôles d'échanges. La croissance démographique soutient leur création
- La réalisation d'équipements, de services et de commerces répondant aux besoins de la population dans un rayon de 20 minutes en vélo ou 10 minutes motorisé :
  - une offre de santé (maison de santé, ...)
  - une grande et moyenne surface commerciale
  - un réseau petite enfance (multi-accueil, Relais Assistantes Maternelles)
  - une offre culturelle : médiathèque et salle culturelle
  - une offre sportive avec un plateau polyvalent
  - une offre éducative organisée autour d'un collège

Sur ces bourgs, les projets urbains devront :

- > Etre denses et privilégier la mixité des fonctions aux abords des pôles d'échange ;
- > Localiser en priorité les équipements, services et commerces au sein des centres **bourgs et/ou en continuité du tissu existant. Dans le cas où une implantation à proximité des pôles d'échanges** *(un pôle*

*d'échange est l'arrêt TC principal et intermodal (TC / Transport à la demande/ stationnement / vélo) des pôles relais.)* **et des gares serait envisagée, il faudra accompagner cette implantation d'une liaison de qualité avec le centre-ville lorsque celui-ci est éloigné.**

Il est préconisé que tout projet urbain et tout projet d'équipement soit intégré au contexte urbain dans lequel il s'insère, ainsi que dans le cadre paysager et environnemental du Pays.

### 1.4 Pérenniser le maillage de bourgs

En dehors de ces grands ensembles, Les bourgs ruraux participent au maillage précieux du territoire, avec leurs équipements, services et commerces de première proximité, services de santé...

**La croissance démographique des bourgs ruraux soutenue par le SCoT (+7.500 habitants entre 2010 et 2030), doit maintenir leur attractivité et permettre à certains d'atteindre des seuils critiques pour le développement d'un commerce de proximité ou d'écoles primaires qui pourront faire l'objet de regroupements pédagogiques intercommunaux.**

Dans le cadre de ce maillage, les communes de Langon, Bains/Oust et Peillac ont un statut de pôle de proximité afin d'y favoriser le déploiement d'une offre commerciale (voir enjeu 10) et d'une offre de santé.

#### Les pôles relais

Pipriac  
La Gacilly/Carentoir  
Grand-Fougeray  
Plessé  
Guémené-Penfao  
Allaire (au sein du Grand Redon)

## ENJEU 2

# Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels

### Le SCoT affirme

Les espaces agricoles en tant que vecteurs de développement économique et participent à la mise en valeur du paysage

Les marais et zones humides comme sources d'équilibre écologique

Eviter-Compenser-Réduire est posé en principe général d'aménagement

### Le SCoT recommande

Privilégier dans les documents d'urbanisme les secteurs à urbaniser qui présentent le moindre impact sur les espaces naturels et agricole

Préserver dans les documents d'urbanisme en priorité les espaces agricoles faisant l'objet d'une certification ou labellisation

Valoriser les zones humides comme poumons verts dans les politiques communales et intercommunales d'aménagement touristique et sportif

Aux communes de procéder à des diagnostics agricoles participatifs en amont des révisions de documents d'urbanisme, afin d'étudier l'évolution des différentes exploitations présentes sur le territoire

### Le SCoT prescrit

Les documents d'urbanisme privilégieront le renouvellement urbain avant toutes extensions

Les extensions urbaines se feront en continuité immédiate du tissu urbain existant

Les documents d'urbanisme prévoient des secteurs non aedificandi en respect de la trame verte et bleue pour les corridors d'intérêt national et régional (exception faite des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du SCOT)

Les équipements ou infrastructures impactant la trame verte et bleue proposeront des mesures compensatoires

Les documents d'urbanisme communaux devront créer des coupures d'urbanisation pour éviter le mitage et protéger les paysages (exception pour les bâtiments agricoles)

Il sera fait un recours limité et justifié au changement de destination

Les documents d'urbanisme définiront des protections des cours d'eau et zones humides après inventaire



# Un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels

## 2.1 Préserver les espaces agricoles

Afin de prendre en compte les besoins de développement de l'agriculture, le SCoT souhaite minimiser l'impact de l'urbanisation et optimiser les espaces qui y sont dédiés. Il convient de rappeler que la terre est une ressource non-renouvelable essentielle pour la production de denrées alimentaires.

A ce titre, les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement :

- > **Privilégieront l'utilisation et le renouvellement / densification d'espaces bâtis existants**
- > **Prévoient leurs extensions urbaines à vocation résidentielle en continuité immédiate des enveloppes urbaines existantes, y compris pour les activités économiques à l'exception de celles pouvant générer des nuisances.**

Les projets urbains devront faire l'objet de réflexions **respectant le principe éviter-réduire-compenser** et prendront notamment en considération les aspects suivants :

- La localisation des zones à urbaniser en-dehors de l'enveloppe urbaine et

notamment leurs liens avec le centre-ville ou centre-bourg

- Les impacts sur l'agriculture et les exploitations agricoles, et étudier toutes formes de mesures compensatoires agricoles
- Après analyse de l'ensemble du potentiel foncier de la commune, **les secteurs répondant aux enjeux de développement de la commune mais aux moindres impacts seront privilégiés.**

Ce bilan permettra d'envisager une politique de compensation.

La mesure des impacts se fera sur les bases suivantes :

- > Le niveau de fragmentation, d'enclavement ou de déstructuration des espaces agricoles. A ce titre, le développement urbain linéaire est proscrit, de même que les circulations agricoles et la cohérence paysagère devront être préservées
- > Les distances de retrait aux sites d'exploitation et au foncier stratégique, ainsi que les plans d'épandage agricoles
- > La qualité agronomique, économique et biologique des terres concernées

## Enjeu 2

### 2.2 Pérenniser et diversifier les activités agricoles

Le SCoT affirme sa volonté de développer les activités agricoles sur son territoire. Outre la protection des espaces à vocation agricole, le territoire soutient la diversification des activités ainsi que toute démarche de qualité visant à augmenter la valeur ajoutée des productions ou à faire référencer le territoire (ex : transformation et distribution locale, labels, marques, ...).

Ainsi, les documents d'urbanisme :

- > Prévoient les possibilités d'aménagements et de construction d'installations nécessaires à la diversification des exploitations (hébergement, laboratoires de transformation, magasins de vente directe, ...) si celles-ci ne créent pas d'impacts négatifs sur la gestion de l'espace productif et que l'activité reste accessoire

**Le recours au changement de destination des bâtiments sera limité** et sera orienté pour les bâtiments présentant :

- > un intérêt patrimonial et architectural des bâtiments avéré
- > une insertion paysagère et urbaine de qualité
- > une absence de gêne pour l'activité agricole

**Les bâtiments devront avoir fait l'objet d'un repérage préalable dans les documents d'urbanisme.**

### 2.3 Protéger les cours d'eau et les zones humides

Par application du SAGE Vilaine, il convient de protéger l'ensemble des cours d'eau qui auront fait l'objet d'un inventaire. Ledit inventaire sera ensuite intégré aux documents d'urbanisme communaux. Le principe de non-détérioration de l'existant est réaffirmé pour tous les cours d'eau, quelques soient leurs tailles et fonctionnalités.

Pour le bon fonctionnement écologique du cours d'eau, **il convient d'en protéger le lit mineur ainsi qu'un corridor riverain dont la taille peut varier entre 5 mètres sur chaque rive du cours d'eau jusqu'à une zone de mobilité correspondant à un multiple de 5 de la largeur du lit mineur.** Ces éléments de protection seront repris dans les documents d'urbanisme.

Au-delà des zones humides du marais de la Vilaine et de ses affluents, l'ensemble des zones humides du territoire participent à la qualité du cadre de vie du Pays de Redon-Bretagne Sud, mais également à la richesse de sa biodiversité, à la gestion des eaux...

**Les documents d'urbanisme établiront des inventaires précis des zones humides ainsi que des protections. Ces inventaires seront réévalués à chaque révision du document d'urbanisme.**

Le SCoT pose les principes suivants :

- > Les zones humides situées dans l'emprise des projets urbains doivent être valorisées comme « poumons verts » où leur vocation agricole doit leur être rendue si leur surface et leur accessibilité le permettent
- > Les zones humides situées dans les espaces agricoles et naturels seront valorisées par l'agriculture

Les inventaires des zones humides identifieront les secteurs dégradés. Le SCoT affirme sa volonté de les voir restaurés notamment en compensation des projets qui pourraient



# Chapitre 1

Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

## Enjeu 2

impacter des zones humides existantes. Ce principe s'appliquera en particulier aux projets routiers et d'infrastructures du territoire.

**Le principe éviter-réduire-compenser reste pour autant la règle**, la destruction d'une zone humide l'exception.

Le SAGE limite les possibilités de compensation à la destruction des milieux humides sur certains bassins versants (Don, Isac, Chère) uniquement à des cas particuliers.

### Une place particulière aux marais de la Vilaine et ses affluents

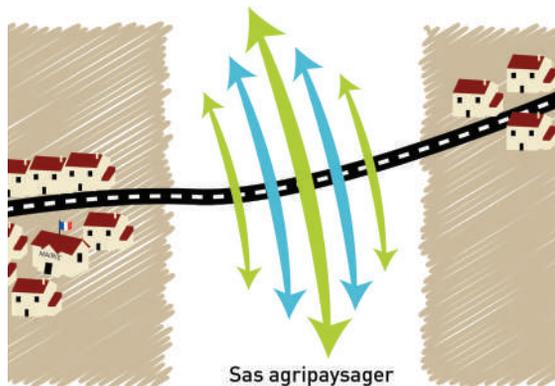
Compte-tenu de l'importance des marais tant dans les caractéristiques qu'économiques du territoire, le SCoT affirme la nécessité de :

- Préserver des conditions agricoles attractives de gestion des marais
- Préserver l'activité d'élevage bovin
- Assurer une bonne gestion hydraulique du marais

Les collectivités publiques élaboreront un projet pérenne pour les marais considéré en tenant leurs différents usages : agricoles, biodiversité, loisirs...

### 2.4

#### Créer des sas agricoles et naturels



**Afin de limiter l'artificialisation du territoire et de limiter l'impact de l'urbanisation, tout projet urbain ou économique devra être**

**dense, composé et varié. Le renouvellement urbain est recherché et l'intégration paysagère et environnementale des projets préconisée par le SCoT** (cf. supra).

**La préservation de coupures naturelles entre les bourgs et unités urbaines, permet de garantir la lisibilité du paysage**, par des enveloppes urbaines contenues, non linéaires le long des routes, respectant ainsi les enjeux environnementaux du Pays.

Ces coupures d'urbanisation seront identifiées dans les documents d'urbanisme communaux. Les documents d'urbanisme communaux détermineront et justifieront les exceptions qui pourront être faites pour conforter et développer l'économie agricole.

### 2.5

#### Protéger les grandes continuités écologiques du territoire

Afin de garantir les objectifs de protection de biodiversité et les connexions entre les grands écosystèmes, **les documents d'urbanisme devront intégrer la classification des trames vertes et bleues retenues par le SCOT** (cf. carte supra et en annexe).

**Pour les corridors d'intérêt régional, les documents d'urbanisme définiront des secteurs non aedificandi** au sein de cette trame, sauf pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du SCOT.

Tout équipement ou infrastructure qui pourrait impacter cette trame devra proposer des solutions pour préserver les connexions écologiques et des mesures compensatoires. Les collectivités s'assureront, par les moyens appropriés, de la remise en état des connexions dégradées. Ces ruptures seront signalées dans les cartes des documents d'urbanisme. Voir carte en grand format PAGE 78 et annexe

## ENJEU 3

# Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages

### Le SCoT affirme

Le paysage en tant qu'élément fondateur conditionnant le développement urbain

### Le SCoT recommande :

La mise en place de nuanciers architecturaux dans les règlements des documents d'urbanisme

Une utilisation préférentielle des végétations locales dans les projets d'urbanisme notamment dans le cadre de projet de zones d'aménagement concerté et dans les règlements de lotissement

D'améliorer la qualité et la cohérence du bâti issu du mitage

De limiter le recours aux arbres de haut jet en limite de marais

L'élaboration de charte d'aménagement paysager à annexer aux dossiers d'aménagement opérationnels et à la charge des aménageurs

### Le SCoT prescrit :

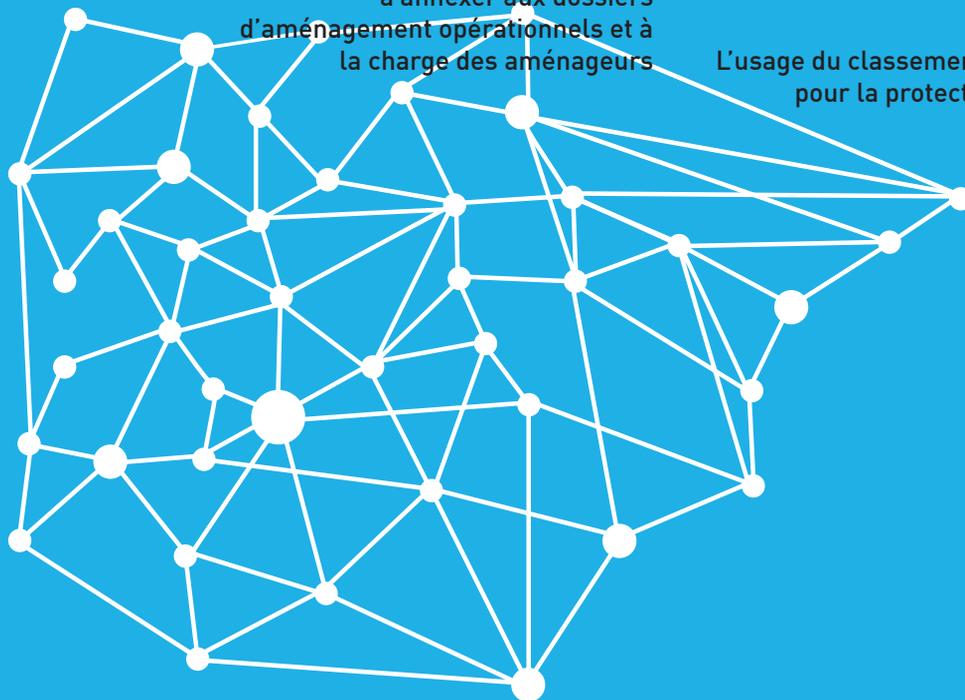
L'inscription de limites d'urbanisation franches dans les zonages des règlements d'urbanisme en rapport avec les ensembles paysagers

Un recensement du patrimoine bâti et végétal dans les rapports de présentation des documents d'urbanisme

De compléter prioritairement l'urbanisation dans les cœurs d'ilots

L'intégration de fuseaux de protection visuelle dans les documents d'urbanisme se caractérisant par des secteurs non aedificandi

L'usage du classement Loi Paysage pour la protection du bocage



# Un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages

## 3.1

Préserver la structure paysagère en tant que support identitaire

Le PADD pose le principe d'une intégration de la diversité des identités du territoire ce qui induit de respecter dans son développement la composition des paysages et ses orientations. Le SCOT intègre cette diversité et la révèle au travers de la carte des unités paysagères (cf. atlas cartographique en annexe) dont la structure devra servir de cadre guide à la réalisation de tout document d'urbanisme.

**Ainsi les documents d'urbanisme devront intégrer :**

- > Une lecture dans l'état initial de l'environnement et une traduction dans le PADD de **l'implantation des bourgs à la fois dans le paysage tant dans leur relation à la topographie que dans le rapport à l'eau** ou l'imbrication des trames végétales (notamment bocagères ou boisées) ;
- > Une **prise en compte des limites et des continuités paysagères** qui permettront de placer les limites de l'urbanisation de manière cohérente avec le paysage ;
- > Une **réinterprétation des modèles urbains anciens lisibles** sur la commune en inscrivant dans une écriture contemporaine les éléments qui font l'identité architecturale et urbaine du territoire ;

- > Un **recensement non seulement du patrimoine bâti remarquable mais aussi du petit patrimoine (puits, lavoirs...), du patrimoine végétal (arbre isolé remarquable, haie exceptionnelle ou rabine, bois et forêts, parc ancien...) et des éléments liés à l'eau** qui pourront faire l'objet au travers du PLU d'un classement au titre d'élément d'intérêt paysager ;
- > Une **reconnaissance et une utilisation de la végétation locale** en admettant des variations qui pourraient s'inscrire dans une politique de prise en compte des changements climatiques à venir.

D'une manière générale, il s'agira au travers des développements urbains futurs de ne pas se limiter à des opérations « autonomes » et refermées dans les limites de leur parcelle mais de :

- > **Participer au fonctionnement global et à la cohérence du bourg (logique inter-quartiers) dans un souci de respect de son identité ;**
- > **Améliorer la qualité paysagère et la cohérence d'un tissu bâti issu du mitage ;**
- > **Réinsérer progressivement les espaces dans une trame urbaine lisible et mieux structurée ;**
- > **Compléter l'urbanisation dans les cœurs d'îlots ;**
- > **Accepter une densification mesurée.**

La perception du territoire du Pays fait ressortir clairement deux grandes familles de paysages renvoyant à des potentiels patrimoniaux avérés mais non coordonnés.



### Enjeu 3

Le SCOT pose le principe de la mise en œuvre d'une réflexion à la dimension du Pays dans le cadre d'une mise en réseau et de développement touristique qui s'appuie directement sur ces identités :

- > **Le Pays de Redon-Bretagne Sud à fleur d'eau**
- > **Les chemins des crêtes**

Cela doit permettre de configurer les synergies entre les sites touristiques et de cibler à la fois les dimensionnements et les besoins en équipements complémentaires. Ces dernières devront nécessairement proposer au travers de leurs projets d'aménagements une approche qualitative et identitaire du territoire sur lesquels elles ouvrent (cf. supra).

Une attention particulière sera portée aux entrées de ville qui devront proposer une lecture paysagère de qualité par une maîtrise l'affichage publicitaire, la recherche d'une architecture de qualité et l'intégration de plantations qui pourront assurer le rôle de corridors entre les réservoirs de biodiversité.

## 3.2 Préserver la lisibilité des grands paysages

La singularité des paysages du territoire tient entre autre aux dégagements visuels de type panoramiques qui sont générés à la fois par les grandes ondulations du relief dans certaines unités et l'ouverture des zones de marais et des vallées majeures. Il en ressort une sensibilité plus grande à la fois des lignes de crête, des coteaux mais aussi des fonds de vallées et des marais.

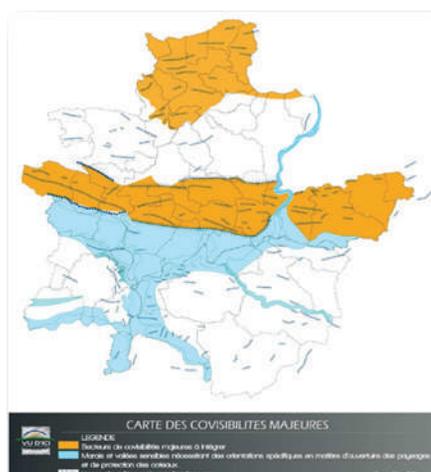
Cette sensibilité devra donc trouver une traduction au travers des documents d'urbanisme par :

- > **Des fuseaux de protection visuelle des lignes de crête pouvant se traduire par des secteurs non aedificandi** permettant d'assurer une qualité et une bonne lisibilité des lignes d'horizon (lignes bleues sur la

carte)

- > **Une démonstration de la prise en compte des effets de covisibilités paysagères de coteaux à coteaux pour l'ensemble des projets qui s'inscrivent dans les zones de covisibilités majeures** (secteurs identifiés en orange sur la carte)

C'est le cas non seulement des PLU mais aussi des permis d'aménager ou des ZAC (dont l'élaboration devra impérativement intégrer un volet paysager détaillé) et des permis de construire dont le volet paysager devra faire état de la prise en compte de ces rapports visuels lointains. Sur ces secteurs, le volet paysager des études d'impact d'infrastructures (notamment routières et parcs éoliens...), d'équipements ou de quartiers devront résoudre la problématique de greffe dans ces paysages sensibles non seulement sur les dimensions de covisibilités mais aussi sur les notions d'insertion douce dans la topographie.



- > **Une mise en place au niveau des coteaux formant l'horizon des marais de coupures d'urbanisation dans le cadre des PLU** afin de marquer clairement des respirations vertes (servant par ailleurs de corridors écologiques) entre les agglomérations implantées sur ces coteaux.



# Chapitre 1

Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

## Enjeu 3

L'objectif est de maintenir sur le long terme une véritable qualité de paysage par un respect de la lisibilité des coteaux et des bourgs qui s'y accrochent sur l'horizon des marais et des principales vallées (zones bleues sur la carte)

> Un maintien de l'ouverture visuelle dans les marais par la **limitation des implantations végétales de grand gabarit (arbres de haut jet...), les constructions bâties ou d'infrastructures depuis les coteaux et lignes de crêtes**. L'objectif est non seulement de préserver le dégagement visuel caractéristique de ces espaces mais aussi de valoriser l'horizontalité qui distingue ces espaces dans leur contexte paysager.

En ce qui concerne les deux derniers points, le maintien d'une agriculture dynamique sur ces secteurs est primordial pour assurer sur le long terme une gestion de ces espaces qui maintienne l'ouverture visuelle de ces sites.

Par-ailleurs, **le SCOT inscrit les coupures vertes sur les axes routiers comme des fondamentaux dans la protection des paysages**.

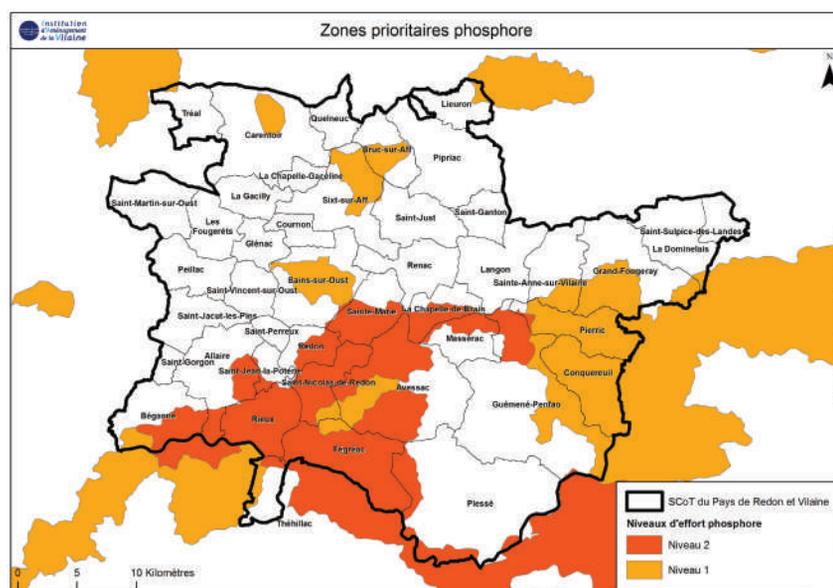
## 3.3

### Préservation du bocage en tant qu'élément fondateur du paysage et de protection des continuités écologiques

Le bocage constitue un élément fondateur des unités paysagères du territoire et contribue aux continuités écologiques, notamment entre les boisements morcelés. Afin de marquer le souhait de protéger ce patrimoine essentiel aux équilibres naturels, **le SCOT recommande l'usage des dispositions de la loi Paysage pour la protection de la trame bocagère**.

Des diagnostics participatifs locaux seront menés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme pour identifier le linéaire de haies et de qualifier leurs importances respectives. Il est souhaité préserver le caractère ouvert et lumineux de la Vallée de la Vilaine. Ainsi, la reconstitution du bocage devra tenir compte de cet objectif afin de maintenir les perspectives paysagères sur les marais.

Il convient également de restaurer le bocage dans les secteurs prioritaires identifiés ci-après :



## ENJEU 4

# Un projet de territoire se préservant des risques

### Le SCoT affirme

La prévention des risques en tant que facteur d'amélioration du cadre de vie

### Le SCoT recommande

De protéger les zones humides et haies bocagères dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement

De réduire l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques

De prendre en compte dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement les reculs adaptés aux nuisances

De réaliser des plans de communaux de sauvegarde pour faire face aux risques d'inondations

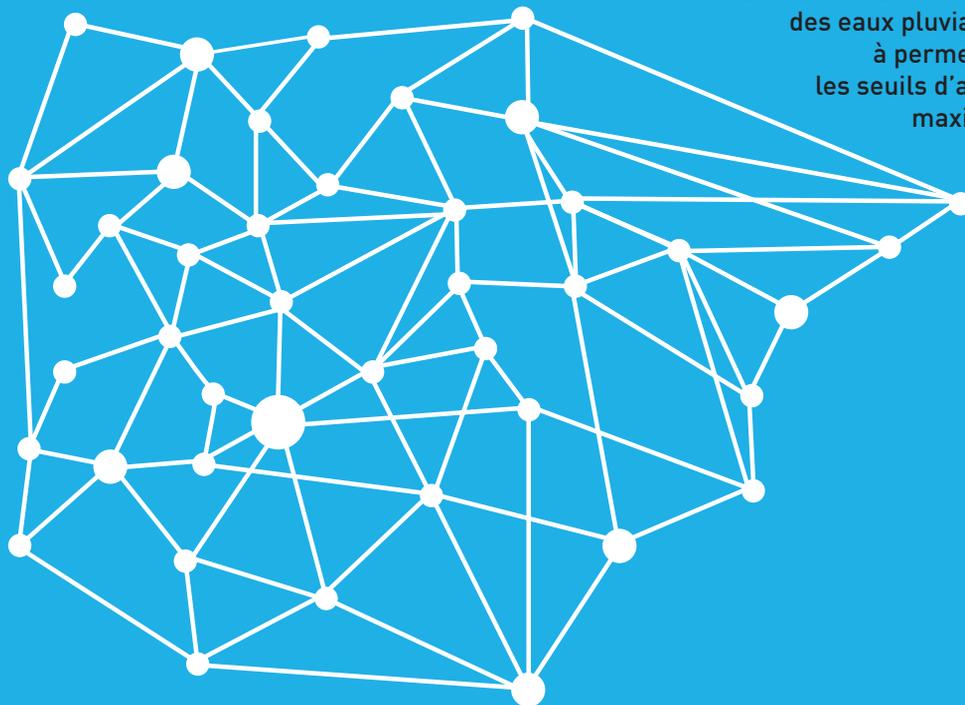
### Le SCoT prescrit

Le respect strict du Plan de Prévention des Risques Inondations du bassin aval de la Vilaine

La prise en compte des atlas des zones inondables dans les documents d'urbanisme

La protection des populations en évitant le développement de secteur résidentiel à proximité d'activités à risques et inversement

Le SCoT prescrit l'engagement dans le cadre de chaque PLU, d'une étude de zonage voire d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, de nature à permettre de définir les seuils d'artificialisation maximum des sols



# Un projet de territoire se préservant des risques

## REPERES

Lors de l'hiver 2014, le Pays de Redon-Bretagne Sud a dû faire face à un nouvel épisode d'inondations qui a rappelé l'extrême sensibilité du territoire aux ruptures de flux routiers. Un certain nombre d'axes étaient coupés paralysant une partie du Pays avec un impact direct sur le quotidien des habitants et sur l'économie locale.



## 4.1

### Prévenir les risques naturels

Le territoire est soumis aux risques naturels, aux premiers rangs desquels on retrouve :

- Les inondations
- Les feux de forêts
- Les risques sismiques et climatiques

Le Plan de Prévention des Risques Inondations Vallée de la Vilaine et des Porter à Connaissance ont été mis en place au niveau des communes les plus vulnérables.

Les phénomènes à l'origine de l'aggravation des crues sont, entre autre, l'aménagement des bassins versants, l'urbanisation et certaines pratiques agricoles (drainages, régression du bocage et des zones humides...). Ces facteurs entraînent une augmentation sensible de la vitesse de montée des eaux. Les autres risques se maîtrisent par une implantation raisonnée des zones d'habitat, en lien avec les zones touchées par les risques.

Dans cette logique de bonne gestion des risques naturels, il s'agit de :

- > **Prendre en compte l'atlas des zones inondables dans l'élaboration des documents d'urbanisme** afin d'interdire leur constructibilité et d'assurer un maintien des champs d'expansion des crues en particulier pour l'Aff, l'Arz, le Canut Sud, la Chère, le Don, l'Isac et la Vilaine en aval de Rieux. Il pourra être fait exception pour les secteurs en coeur de ville afin d'autoriser la reconstruction ou l'extension mesurée des bâtiments et



## Enjeu 4

ouvrages existants dans la mesure où ils prennent en compte les dynamiques de crues.

- > Limiter les flux hydrauliques liés aux eaux pluviales et **réduire le taux d'évolution de l'imperméabilisation des sols. Les documents d'urbanisme pourront intégrer des seuils d'artificialisation à ne pas dépasser dans leurs règlements**
- > **Lutter contre les inondations :**
  - En protégeant les zones humides, le maillage bocager, les prairies humides qui diminuent les flux hydriques
  - En réduisant l'exposition des populations
  - En maîtrisant les facteurs à l'origine de l'aggravation des crues
  - En assurant l'entretien des ouvrages permettant l'écoulement des eaux et la gestion fine des niveaux. Ces ouvrages doivent être coordonnés sur l'ensemble du bassin.
  - En maintenant et favorisant les écoulements naturels et aménagés (douve, ...)
- > **D'organiser le maintien des flux routiers en période d'inondation par la mise hors d'eau des principaux axes routiers et l'organisation de déviations coordonnées sur les autres.**
- > **Lutter contre les autres risques en maîtrisant l'implantation des zones habitées**
- > **Lutter contre le développement des espèces invasives en stoppant leur utilisation ornementale et en annexant aux PLU la liste des espèces visées**
- > **De réaliser des plans communaux de sauvegarde pour faire face aux risques d'inondations.**

Ces différentes actions se traduisent également dans le cadre d'actions de communication en direction des habitants et des entreprises afin d'informer sur le risque d'inondation et d'en limiter les conséquences.

## 4.2 Prévenir les risques technologiques

Le territoire est soumis aux risques technologiques, aux premiers rangs desquels on retrouve :

- le transport de matières dangereuses (RD 177, RN 137, voies ferrées...)
- le risque SEVESO à Redon

Pour les risques technologiques, l'implantation des zones accueillant des activités à risque est également à maîtriser :

- > par l'application systématique du principe de « la bonne activité au bon endroit » afin **d'éviter la mise en place d'activités nuisantes ou dangereuses à proximité de zones résidentielles**
- > **Empêcher la définition de zones à vocation résidentielles à proximité directe des zones pouvant accueillir ou accueillant des activités potentiellement dangereuses ou nuisantes**
- > **Interdire l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur et à proximité des sites et sols pollués**
- > **Prise en compte de reculs adaptés aux nuisances sonores et dangers générés par les axes routiers majeurs ;**
- > **Prise en compte de reculs adaptés aux infrastructures de transports de gaz, d'hydrocarbures et d'eau**
- >
- > **Les canalisations de transport de matières dangereuses et leurs zones de danger devront être représentées graphiquement dans les documents d'urbanisme**





### **Enjeu 5** **Une dynamique d'accueil**

- > Produire de manière équilibrée 12 124 logements entre 2010 et 2030
- > Garantir le développement d'une offre en logement social

### **Enjeu 6** **Développer un cadre de vie durable**

- > Assurer une gestion économe de l'espace
- > Rechercher de nouvelles compositions urbaines et une plus grande mixité
  - > Encourager la densification des espaces urbains et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres-bourgs
- > Développer des politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier
- > Concevoir des formes urbaines qui valorisent le contexte paysager
- > Afficher une volonté d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements



# CHAPITRE 2



## Les dynamiques et les exigences du projet

### Enjeu 7

#### Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

- > Valoriser l'offre de transports ferrés
- > Favoriser le développement de l'intermodalité
- > Favoriser le déploiement des modes doux et de l'électromobilité
- > Créer un réseau de transport public
- > Construire un territoire accessible pour les personnes à mobilité réduite
- > Améliorer l'accessibilité du territoire par des infrastructures de qualité

### Enjeu 8

#### Un projet de territoire durable

- > Gérer la ressource en eau
- > Gérer les déchets ménagers
- > S'adapter à la nouvelle donne climatique et affirmer l'enjeu de transition énergétique
- > Valoriser les ressources naturelles

### Enjeu 9

#### Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique

- > Réaliser des aménagements d'accueil et de services
- > Développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs
- > Inscrire le territoire touristique dans une logique de réseau



## Chapitre 2

les dynamiques et les exigences du projet

### CHAPITRE 2

Toutes les communes sans exception ont leur rôle à jouer dans le développement du territoire. L'armature urbaine permet de qualifier et de quantifier la part qu'elles peuvent prendre dans ce développement.

Toutes les communes, dans des proportions variables, participent au développement de l'habitat social. Les nouveaux programmes de logements proposent des gammes de logements adaptées, afin de répondre aux évolutions sociologiques. A cette volonté d'offrir un logement pour tous, s'ajoute la nécessité de faire évoluer le modèle dominant représenté par un habitat individuel fortement consommateur d'espace.

Le SCoT du Pays de Redon-Bretagne Sud préconise un retour vers ce qui fonde la qualité du « vivre ensemble » dans les bourgs et villages du territoire. La qualité de ce « vivre ensemble » se traduit de diverses manières :

- > Par des formes urbaines qui favorisent l'échange et la communication. C'est pourquoi le SCoT préconise une urbanisation nouvelle faite de véritables quartiers donnant toute son importance à l'espace public : rues, places, parcs ... La seule opportunité foncière doit être enrichie par la volonté de recréer du lien social via un urbanisme sachant créer du lien spatial.
- > Par un recentrage social et spatial en mixant formes et fonctions, l'offre en transports publics associée à un urbanisme de proximité (commerces, services, travail et logement) concurrence le 'tout automobile'.

En arrêtant de se dilater, l'urbanisme préconisé par le SCoT est cohérent dans sa volonté de :

- > préserver les espaces naturels et agricoles ;
- > promouvoir des formes d'habitat et formes urbaines nouvelles ;
- > favoriser l'émergence de moyens de production mutualisés pour l'approvisionnement énergétique des futures zones à urbaniser (réseaux de chaleur) ;
- > requalifier les entrées de ville ;
- > maîtriser le coût de l'assainissement, de la voirie et des réseaux.



# ENJEU 5

## Une dynamique d'accueil

### Le SCoT recommande :

De réaliser les opérations comprenant du logement social à proximité de pôles d'échanges

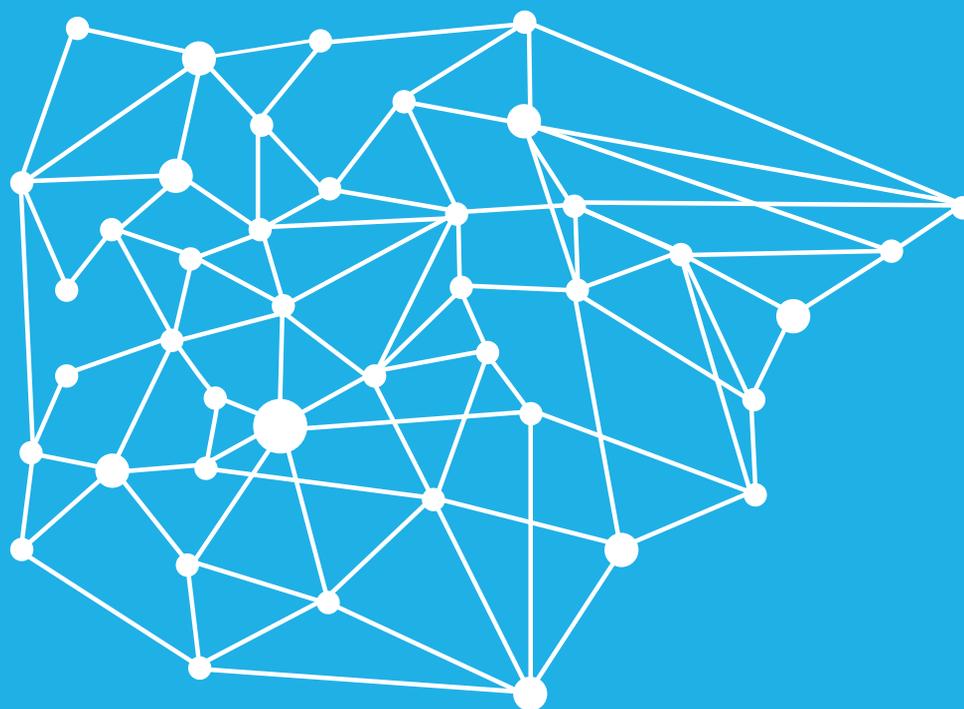
De mettre en œuvre des servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme

### Le SCoT prescrit :

Le renouvellement urbain est posé en principe d'aménagement avant d'envisager toutes extensions

Le développement de nouveaux secteurs urbains est conditionné par l'existence de moyens de traitement des eaux appropriés

Le développement de logements sociaux selon des objectifs de production et par l'usage, si nécessaire, des moyens mis à disposition par le code de l'urbanisme



# Une dynamique d'accueil

### REPERES

Entre 2010 et 2015, près de 2050 logements ont été produits sur le Pays de Redon-Bretagne Sud soit 17% de l'objectif global de production sur 20 ans. Sur cette première période, en moyenne linéaire, l'objectif fixé était de 3031 logements. La différence s'explique par le phénomène de crise économique qui a largement contribué à ralentir le marché de la construction en France. Le lancement de nouveaux projets d'aménagement sur le territoire va permettre de retrouver un rythme de croissance et de production proche de l'objectif du SCOT.

Pour répondre efficacement aux besoins présents et futurs en logements, le parc résidentiel doit être accru et diversifié conformément aux objectifs d'organisation de l'espace définis dans le PADD.

### 5.1

Produire de manière équilibrée 12 124 logements entre 2010 et 2030

Le PADD prévoit la réalisation de **12 124 logements pour accueillir 25 000 habitants supplémentaires** entre 2010 et 2030.

A l'échelle communale, la distribution quantitative des logements est fonction de l'armature urbaine définie dans le PADD. L'objectif est de lier l'offre nouvelle en logements à la présence d'équipements, de services, de commerces ainsi qu'à une bonne accessibilité aux transports publics.

Les nouveaux logements seront répartis entre, une part de réinvestissement urbain qui constitue une priorité afin de limiter la consommation d'espace et de conforter l'attractivité des centres bourgs, mais aussi, une part destinée aux extensions urbaines, en zone AU, qui intégreront des objectifs de densification et de composition urbaine.

### REPERES

Avant 2009, 47,4% des logements étaient localisés dans les enveloppes urbaines. Entre 2010 et 2014, 53% des logements ont été construits dans l'enveloppe urbaine (53,3% en 2014). Cette évolution traduit la priorité d'urbanisation dans les centralités introduite par le SCOT.

### Enjeu 5

Un tableau annexé au présent D00 présente le détail des objectifs quantitatifs de production de logements par secteurs.

Ces objectifs peuvent être modulés selon les situations spécifiques que connaissent et connaîtront les différentes communes. Les écarts devront pouvoir être justifiés dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme et devront respecter une logique de compatibilité au SCoT notamment en ce qui concerne :

- l'effort d'intensification urbaine (densité)
- le respect des orientations du SCoT relatives à la localisation des extensions urbaines et villageoises
- l'adéquation entre les capacités d'assainissement de la commune et le(s) projet(s) envisagé(s)
- la capacité d'accueil du milieu (qualité des sols, ...)

**Dès l'élaboration du PLU ou de la conception du projet, la commune s'assure auprès de l'établissement public ou de l'organisme compétent, que le projet urbain ne remet pas en cause les capacités des installations et leur caractère évolutif (capacités d'assainissement, calibrage des réseaux, capacité en eau).**

Les études communales de zonage d'assainissement doivent être prises en compte dans le choix d'urbanisation d'un nouveau secteur.

**Toute nouvelle urbanisation doit être assujettie à l'existence ou la création de moyens de traitement appropriés.**

## 5.2 Garantir le développement d'une offre en logement social

Les politiques locales de l'habitat, les documents d'urbanisme et les nouvelles opérations d'aménagement favorisent la production de logements sociaux afin de constituer un territoire socialement équilibré.

Toutes les communes participent à la production de logements sociaux selon les critères suivants :

→ **Saint-Nicolas de Redon et Redon : cœur urbain du territoire, ces communes ont un objectif de 20 % de logements sociaux sur l'ensemble de leur parc de logements respectifs (hors résidences secondaires)**

→ **Les pôles relais ont un objectif de 15 % de logements sociaux sur l'ensemble de leur parc de logements (hors résidences secondaires).**

→ **Les autres communes ont un objectif de 5 % de logements sociaux sur l'ensemble de leur parc de logements (hors résidences secondaires).**

**Les PLU prévoient les conditions réglementaires pour assurer l'effectivité des objectifs de construction de logements sociaux** en utilisant notamment les outils prévus à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme. Par exemple, en cas de réalisation d'un programme de logements, le PLU peut affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Afin de garantir un accès aux transports publics, les opérations comprenant du logement social devront se réaliser de façon prioritaire à proximité de pôles d'échanges.**

*Définition du logement social retenu par la loi SRU : les logements HLM, les logements des personnes publiques particulières (communes, ...), les logements privés conventionnés (attribués sous conditions de ressources et avec un loyer plafonné), les foyers-logements et les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à raison de 3 places par logement.*



## ENJEU 6

# Développer un cadre de vie durable

### Le SCoT recommande :

D'intégrer au sein des documents d'urbanisme (orientations d'aménagement) des objectifs de densité pour atteindre les niveaux de population et de production de logement attendus

Le développement de compétences en urbanisme pré-opérationnel sur le territoire par mutualisation entre les collectivités

Des découpages parcellaires dans les opérations favorisant la mixité des formes urbaines (petites, moyennes et grandes parcelles)

Aux communes de mettre en place des politiques foncières en lien avec les établissements fonciers

De créer des zones agricoles protégées ou des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains autant que nécessaire

Aux communautés de communes de mettre en œuvre des Plans Locaux de l'Habitat et des politiques d'intervention pour la reconquête quantitative et qualitative du parc de logements (OPAH, PIG, ...)

De créer une maison de l'habitat, lieu central d'information et de coordination des parties prenantes de la politique de l'habitat

### Le SCoT prescrit :

L'analyse des potentiels de densification et de réinvestissement des centre-villes et centre-bourgs dans les rapports de présentation des documents d'urbanisme.  
L'urbanisation se fera de manière prioritaire dans ces secteurs

Des enveloppes d'urbanisation par communes (tableau annexé) pour atteindre les objectifs de réduction des consommations foncières sur la période 2010-2030

A proximité des pôles d'échanges, les documents d'urbanisme proposeront des objectifs de densité brute majorés

L'intégration d'objectifs de production de logements sociaux dans les opérations d'habitat

Les nouveaux développements urbains se feront en priorité dans les centre-villes et centre-bourgs ou en continuité immédiate du tissu urbain existant

La limitation de l'urbanisation des villages et hameaux aux dents creuses

Le respect des ensembles et limites paysagers



# Développer un cadre de vie durable

Enjeu  
6

## REPERES

Avant l'approbation du SCOT en décembre 2010, la moyenne des parcelles construites était de 1980 m<sup>2</sup>. Nous constatons depuis une diminution importante en moyenne de ces surfaces répondant aux objectifs de sobriété fixés par le SCOT. Ainsi, en 2013 la moyenne parcellaire calculée était de 1528 m<sup>2</sup> et en 2014, les premiers éléments d'analyse font apparaître une moyenne parcellaire de 1236 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 744 m<sup>2</sup> depuis 2010.

Un objectif de production de 12.124 logements a été retenu sur la période 2010-2030. Dans le respect des orientations en matière d'économie de l'espace, cette dynamique appellera une plus grande intensité urbaine et une recherche de nouvelles compositions urbaines et nouvelles formes architecturales.

Le SCOT pose un principe général d'optimisation prioritaire des espaces urbanisés avant d'envisager des extensions. Celles-ci pourront se justifier selon des critères de disponibilité foncière ou de maîtrise foncière communale par exemple.

## 6.1

### Assurer une gestion économe de l'espace

Le SCOT se fixe comme objectif de réduire de 50% la consommation foncière par-rapport à la période 2001-2011, soit approximativement 70 hectares/an au lieu de 144 hectares/an, et tous usages confondus (habitat, économie, infrastructures).

La fixation d'une part de réinvestissement urbain limitera la consommation d'espace. **L'objectif indiqué par commune dans l'annexe 1 du présent DOO pourra être dépassé.**

Pour réaliser les objectifs quantitatifs de logements fixés par le PADD, **le SCOT affiche un objectif de densité brute moyenne minimale de logements à l'hectare pour les zones AU à vocation habitat inscrites aux documents d'urbanisme. Les communes devront tendre vers ces densités brutes souhaitées suivant la méthodologie suivante :**

La densité brute moyenne s'applique à l'ensemble des zones à urbaniser à vocation habitat des PLU. Si certaines opérations d'aménagement en zone AU prévoient une densité inférieure à cette moyenne minimale brute, la commune proposera sur un autre secteur à urbaniser une densité supérieure pour respecter l'objectif moyen sur l'ensemble des zones AU. **Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU préciseront les niveaux de densité par zones.**

Il s'agit d'une moyenne minimale. La commune peut fixer des objectifs de densité supérieurs.



## Chapitre 2

les dynamiques et les exigences du projet

### Enjeu 6

Les objectifs de densités brutes sont les suivants :

→ **Redon : minimum 17 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 25 log/ha ;**

→ **St Nicolas de Redon : minimum 17 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 25 log/ha ;**

→ **Allaire (pôle relais dans le Grand Redon) minimum 12 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 17 log/ha**

→ **Bourgs du Grand Redon : minimum 12 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 15 log/ha**

→ **Pôles relais : minimum 12 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 17 log/ha ;**

→ **Bourgs ruraux : minimum 10 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 12 log/ha**

Les communes de Plessé et de Guémené-Penfao (pôles relais) sont composées de sections de communes qui relèvent plus du maillage de bourgs dans leurs caractéristiques urbaines. L'application des taux de densité

brute urbaine doivent prendre en compte ces particularités. Les taux de densité brute urbaine seront appliqués de la manière suivante :

**Guémené-Penfao centre : minimum 12 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 17 log/ha ;**

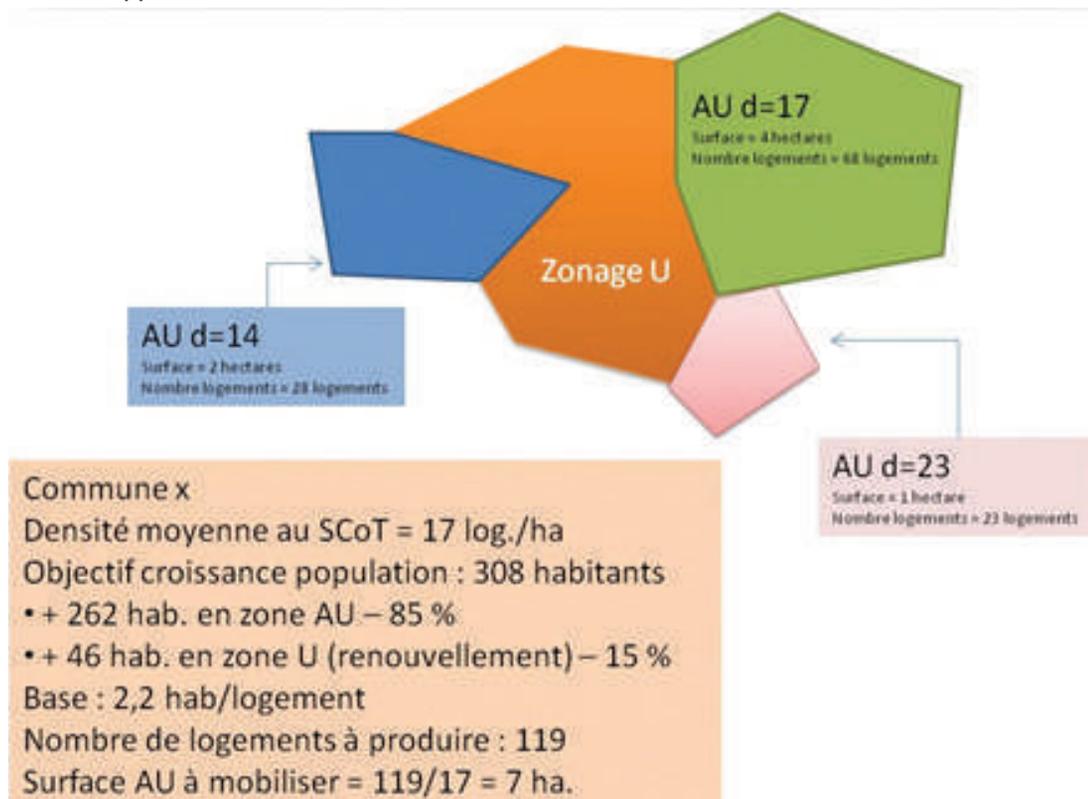
> Beslé (section de commune) : minimum 10 logements à l'hectare/opération – moyenne pour les zones AU : 12 log/ha

> Guénouvry (section de commune) : minimum 10 logements à l'hectare/opération – moyenne pour les zones AU : 12log/ha

**Plessé centre : minimum 12 log/ha/opération – moyenne communale pour les zones AU : 17 log/ha ;**

> Le Dresny : minimum 10 log/ha/opération – moyenne pour les zones AU : 12 log/ha

> Le Coudray : minimum 10 log/ha/opération – moyenne pour les zones AU : 12 log/ha



### Enjeu 6

Ces objectifs de densité brutes seront inscrits dans les PLU dans le détail des zonages AU en utilisant la procédure des orientations d'aménagement et de programmation et après avoir été contextualisés pour tenir compte de la configuration des secteurs à urbaniser.

#### REPERES

Entre 2010 et 2014, la densité s'est établie à 10,5 logements par hectare soit un doublement de la densité constatée avant l'approbation du SCOT (5 logements / ha). La densification est plus marquée en 2013 pour atteindre 14,2 logements par hectare, effet notamment de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCOT

**Le suivi et la mise en œuvre du SCoT : Une Maison Locale de l'Habitat sera développée pour apporter un service mutualisé sur l'habitat à l'échelle du territoire du SCOT.**

Communément, le taux de rétention foncière constaté est proche de 30 %. Une analyse spécifique par commune lors de l'élaboration des documents d'urbanisme devra être réalisée afin d'identifier les secteurs sur lesquels une tension pourrait être notée.

Différentes densité brutes composent les projets urbains, afin d'exprimer un parti d'aménagement : exprimer une centralité, une limite, un axe de structuration.

Autour des pôles d'échanges, des gares et des équipements existants ou à créer, l'urbanisation doit atteindre un niveau de densité brute suffisant pour permettre à la desserte en transports publics d'être performante et de soutenir le projet.

En fonction d'études urbaines portant sur les quartiers de pôles d'échange et de gares, **les communes, dans le cadre de leur PLU, proposeront des densités brutes majorées par rapport aux densités brutes indiquées dans le SCoT.**

Les documents d'urbanisme intègrent ces densité brutes dans leurs prévisions de consommation d'espace au regard de l'équilibre entre urbanisation nécessaire pour répondre aux besoins et préservation des espaces agricoles et naturels.

Toute préconisation de densité brute doit être systématiquement associée à un projet urbain composé, privilégiant la mixité des fonctions suivant le contexte urbain.

Cet objectif de densification se traduira par une enveloppe d'urbanisation communale sur la période 2010-2030 (période de référence) - Cf. tableau annexé

### 6.2

## Rechercher de nouvelles compositions urbaines et une plus grande mixité

Les développements urbains devront disposer d'une organisation lisible par :

- > l'élaboration d'études urbaines
- > l'utilisation de procédures d'aménagements adaptées à la commune et au futur quartier
- > le respect de principes généraux
- > le respect d'une plus grande mixité dans les projets urbains

Ces outils doivent être menés avec le souci constant d'économiser l'espace, de diversifier l'offre de logements, d'anticiper les besoins en équipements et en espaces publics et d'améliorer la qualité environnementale du cadre de vie.

### Le potentiel de développement urbain

Il est souhaité que les communes réalisent des analyses détaillées de leurs potentiels de développement urbain au niveau du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.



## Chapitre 2

les dynamiques et les exigences du projet

### Enjeu 6

Ces analyses donnent corps au projet urbain communal. Celui-ci précise les principes d'organisation des futures extensions urbaines ainsi que les modalités du réinvestissement urbain.

Elles permettent de dessiner :

- > Le fonctionnement urbain
- > Les continuités urbaines et paysagères
- > Le maillage d'espaces publics en précisant leur statut (voie, cheminement, place, esplanade, promenade, parc, jardin, etc, ...)
- > Des formes urbaines variées et denses
- > Des principes de mixité des fonctions, en développant les relations entre commerces, services, activités, logements et équipements

Elles peuvent être intégrées aux documents d'urbanisme de type PLU et servent de cadre aux opérations d'aménagement publiques et privées (ZAC, lotissements, opérations d'aménagement et/ou de constructions).

L'étude habitat permettra d'identifier avec précision le parc de logements vacants mobilisables (type, localisation, degré d'insalubrité), afin de répondre, aux objectifs de réinvestissement urbain fixés par le SCoT.

### Les procédures d'aménagement spécifiques

L'utilisation de procédures d'aménagement spécifiques met en œuvre le projet urbain défini par les études urbaines :

- > La procédure de Zone d'Aménagement Concertée : La ZAC évite un développement au coup par coup, au gré des opportunités foncières
- > La procédure de lotissement : La simplicité de la procédure de lotissement ne doit pas omettre la grande attention à apporter à la qualité urbaine et paysagère de l'opération.

**Pour cela, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un préalable à l'urbanisation des zones AU des PLU.**

Le degré de précision de l'orientation d'aménagement se fait en fonction de la dimension stratégique du futur quartier :

- > Conception d'espaces publics d'articulation et de vie
- > Choix de formes urbaines variées
- > Programmation d'équipements en adéquation avec le rôle stratégique que doit jouer le secteur

### Les principes généraux à respecter dans les extensions urbaines futures

Toute nouvelle opération d'ensemble, devra être :

- > **En continuité du tissu bâti existant ;**
- > D'une qualité urbanistique fondée sur la créativité et la bonne articulation avec le bâti existant ;
- > D'une plus grande diversité dans le choix des formes d'habitat :
  - > Habitat individuel ;
  - > Habitat groupé : maisons mitoyennes, maisons de ville ou de village (ex. longères). Il est important de promouvoir les opérations d'habitat groupées (permis groupés, ...) ;
  - > Petits collectifs intégrés dans le tissu urbain.
- > Prévoir des aménagements paysagers faisant recours à des plantes pas ou faiblement allergisantes.
- > Assurer la perméabilité écologique des aménagements urbains par la préservation ou la création de haies structurantes en leur sein.
- > Le développement de circuits de mobilités douces (marche, vélo) qui pourront également appuyer la perméabilité écologique par leurs paysagements.

Un découpage parcellaire moins standardisé proposant des petites et des plus grandes parcelles est recherché dans les opérations d'aménagement.

### Enjeu 6

Par exemple, à surface égale une parcelle étroite :

- > consomme beaucoup moins de linéaires de réseaux ;
- > favorise l'intimité du cœur d'îlot ;
- > permet des développements urbains futurs structurés.

La délimitation des parcelles s'intègre paysagèrement dans l'architecture locale. Tout systématisme dans les délimitations parcellaires (bordure, haie, grillage, muret, ...) dans une opération d'aménagement est à éviter, de la même manière qu'il s'agit d'éviter toute standardisation des aménagements urbains et parcellaires.

## La recherche d'une plus grande mixité dans les projets urbains

Le SCoT favorise la mixité fonctionnelle dans le cœur des bourgs et en continuité immédiate de ceux-ci.

Les services et équipements publics, commerces de proximité et locaux d'activités tertiaires bénéficient de la proximité des zones d'habitat et réciproquement. Ils requièrent une certaine intensité urbaine pour pouvoir se développer.

Les possibilités de mixité des fonctions doivent faire l'objet d'une attention particulière lors de la révision des PLU, en :

- > Favorisant la diversité des formes urbaines avec la possibilité par exemple d'intégrer des commerces en rez-de-chaussée de petits collectifs résidentiels ;
- > Evitant les espaces résiduels dans les opérations d'aménagement en donnant toute son importance à la conception d'espaces publics considérés comme des espaces de vie. Renouer avec la rue ou la place, c'est favoriser l'échange et la convivialité des espaces urbains.

Des espaces situés à proximité des logements et aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants (lieux de lien social) sont à privilégier

- > Parc ou espace de détente
- > Place / placette / cour aménagées
- > Espaces végétalisés : De nouvelles valeurs d'usages fortes peuvent être recherchées (des jardins potagers par exemple)

## 6.3 Encourager la densification des espaces urbains et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres-bourgs

Penser la recomposition de la ville sur elle-même, c'est lutter contre une surconsommation d'espaces naturels et agricoles et surcoûts d'aménagement, et limiter les déplacements générateurs d'émissions de gaz à effet de serre. Le développement urbain se saisit des opportunités foncières à l'intérieur de la ville ou à proximité immédiate de celle-ci. Réinvestir un centre, c'est prévoir la démolition de constructions obsolètes (hangars, garages, vieilles bâtisses...) et la reconstruction de bâtiments neufs. C'est aussi profiter de terrains libres : « **les dents creuses** »<sup>3</sup>, sur lesquels l'offre urbaine et la densité brute peuvent être renforcées.

*3> Parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit permettant la construction d'un ou deux bâtiments maximum*

*4> Zones A Urbaniser des PLU*



### Enjeu 6

**Avant d'autoriser l'urbanisation de nouveaux espaces à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, et de les classer en zones AU<sup>4</sup> dans les documents d'urbanisme (PLU), les communes devront faire l'analyse de l'ensemble des possibilités de densification et de réinvestissement de leur bourg.**

Dans le cadre de projet de densification, les communes devront :

- > **Privilégier l'utilisation de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) ou en encadrant fortement les aménagements dans le document d'urbanisme en vigueur de la commune grâce aux orientations d'aménagement**
- > **Intégrer les enjeux de mixité et de proximité nécessaires à la vie d'un centre**

Les opérations de renouvellement urbain sont de bonnes opportunités pour renforcer le dynamisme commercial des centres urbains. Ces espaces ont vocation dans le SCoT à concentrer les commerces de proximité, les équipements et les services urbains, nécessaires à la vie quotidienne. Ce sont également des secteurs où les enjeux de mixité sociale sont importants, puisqu'ils permettent d'offrir des services urbains et une accessibilité aux transports en commun aisée.

**Ainsi, un pourcentage de logements sociaux intègre les opérations d'habitat.**

Le SCoT précise que les tissus urbains dans lesquels s'insèrent ces projets (tissus resserrés, alignement sur rue, hauteur du bâti ...), sont propices aux formes urbaines plus «compactes», compatibles avec l'objectif d'économie d'espaces et de recherche de formes urbaines variées (collectifs, semi-collectifs, maisons groupées, ...).

## Les préconisations de densification dans les villages

La réalisation de nouveaux bâtiments dans les villages et hameaux doit être possible dans un cadre strictement défini, par la législation et dans le respect de l'environnement et de l'identité patrimoniale.

**Les capacités d'évolution des villages et hameaux sont à définir dans les PLU, en fonction du contexte urbain et de l'environnement du groupement d'habitations et de son caractère de village<sup>5</sup>.**

Les villages du Pays doivent favoriser à leur échelle un souci de qualité et de cohérence de leur enveloppe :

- > **Economie d'espace** : les pourtours des villages sont définis par les limites naturelles (haies, ruisseaux, chemins, ...) et ont **la possibilité d'implanter de nouvelles constructions se limitant aux dents creuses**
- > **Protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager intéressant**
- > **Respect des tiers**
- > **Respect du caractère fonctionnel spécifique des villages** (maintien des accès à l'eau, aux chemins, des lieux de vie commune,...)

**Le développement des villages ne doit pas compromettre la viabilité des exploitations agricoles.**

<sup>5</sup> *VILLAGE* : Ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre. Il comprend, ou a compris, des équipements ou des lieux collectifs, administratifs, culturels ou commerciaux. Le village est caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti, structuration autour d'un espace public.

*BOURG* : Ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements, services, commerces de niveau communal.

### 6.4 Développer des politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier

La mise en place d'une politique foncière permet aux communes de maîtriser leur développement urbain et leur politique de l'habitat, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. Cette maîtrise foncière limite la ségrégation socio-spatiale existante qui écarte les ménages les plus modestes de l'acte d'achat, et encourage la réalisation de programmes locatifs publics sur l'ensemble du territoire du SCoT.

Pour produire des logements à des prix raisonnables et diversifier les types d'habitat, des politiques foncières sont à mettre en œuvre par les collectivités locales du Pays de Redon-Bretagne Sud, en cohérence avec celle des autres collectivités territoriales (Département et Région) et de l'État.

Il s'agirait :

- > D'une politique de veille foncière gérée

- par un établissement public foncier
- > D'une politique de maîtrise/acquisition foncière via les outils mis à disposition des collectivités
- > De la mise en place de Plans Locaux de l'Habitat (PLH) à l'échelle des communautés de communes afin de préciser les besoins actuels et à venir
- > De la mise en œuvre des politiques d'actions foncières via la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ou la définition de périmètres d'emplacements réservés lors de l'élaboration des PLU
- > D'anticiper le développement à long terme de la commune en préservant les silhouettes des bourgs et villages :
  - En délimitant à l'échelle du PLU des espaces non aedificandi ;
  - Et dans les secteurs à pression urbaine, en mettant en place des ZAP<sup>6</sup> ou PAEN<sup>7</sup>, en concertation avec les agriculteurs et le département.

<sup>6</sup> Une ZAP : Zone Agricole Protégée.

Depuis la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, il est possible de classer en «zone agricole protégée» (ZAP) les zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. Dans l'espace périurbain, la ZAP peut permettre de protéger les zones agricoles lorsque l'agriculture n'est plus en mesure de résister à la pression urbaine et que son maintien répond à un objectif d'intérêt général au titre de la préservation de l'espace agricole, du paysage ou de l'environnement. À des fins paysagères, la ZAP peut notamment permettre de conserver des coupures vertes entre zones urbanisées.

<sup>7</sup> Un PAEN : Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

En complément de la ZAP, la loi relative au développement des territoires du 24 février 2005 est venue compléter l'arsenal juridique en faveur de l'agriculture périurbaine.

Les différences fondamentales entre une ZAP et un PAEN sont de deux ordres :

- Le PAEN intègre un programme d'actions en faveur de l'activité agricole,
- Le PAEN permet de mener une politique de réserve foncière qui peut être financée par le Conseil Général notamment.



### Enjeu 6

## 6.5 Concevoir des formes urbaines qui valorisent le contexte paysager et le patrimoine

Le territoire du Pays de Redon-Bretagne Sud présente un paysage aux caractéristiques singulières :

- > Une orientation dominante Est Ouest (relief, hydrographie) s'inscrivant dans le massif armoricain
- > Des ambiances bocagères, boisées ou de landes rythmant le paysage rural par un réseau de bois
- > Des structures de bourgs (perchés, de plateau, de plaine, de coteau)

**Chaque projet urbain ou simple implantation de bâti devra respecter la composition des paysages et :**

- > Ne pas altérer la lisibilité des lignes de crêtes et la lecture des vallées
- > Ne pas se situer pas dans un cône de vue remarquable
- > Ne pas déstructurer la lisibilité des franges bâties des bourgs et hameaux en place

**A contrario, une certaine compacité à moduler selon les contextes devra être recherchée, afin de :**

- > Conforter les limites urbaines
- > Dégager au maximum les espaces à forte valeur paysagère
- > Faire corps avec les espaces déjà bâtis

Si une limite de bourg est proche d'une ligne géographique caractéristique (rivière, ligne de crête, ...), il convient de ne pas altérer sa lisibilité par une extension.

Toutefois, des limites peuvent être confortées quand elles sont contiguës à des espaces agricoles et naturels existants. Dans ce cas, une extension maîtrisée permet de requalifier la frange urbaine et d'instaurer un dialogue de qualité avec les espaces naturels et agricoles.

La préservation du patrimoine vernaculaire, du patrimoine fluvial et des paysages urbains est à prendre en compte dans les projets d'urbanisation ou de rétablissement des continuités écologiques.

## 6.6 Afficher une volonté d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements

Tant les analyses statistiques que le Plan Climat Energie Territoriale (PCET) mettent en exergue une vacance de logement important en centre-ville de Redon et en centre-bourg, ainsi qu'une mauvaise qualité de logements avec 69% du parc de logement classé avec une étiquette énergétique E, F ou G.

La reconquête du parc de logement passe :

- > Par des politiques intercommunales d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG)
- > Par une information centralisée autour d'une maison de l'habitat créatrice de dynamiques d'amélioration du parc de logements

Par ces politiques publiques, le SCOT se fixe comme objectifs :

- > De stopper l'accroissement du nombre de logements vacants et de ramener le taux de 10,2% (2010) à 6% à horizon 2030
- > De ramener le taux de logements de mauvaise qualité énergétique (E,F,G) de 69% (2010) à 40% à horizon 2030



## ENJEU 7

# Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

### Le SCoT affirme

le rôle central de la gare de Redon pour l'interconnexion de la Bretagne Sud aux grands centres de décision et aux métropoles en tant que gare TGV sur le projet Bretagne à Grande Vitesse

le déploiement du projet Bretagne à Grande Vitesse et les liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire incluant une nouvelle liaison entre Rennes et Nantes, constituent des projets d'avenir. Ils devront passer à proximité de la gare de Redon pour faciliter les interconnexions

### Le SCoT recommande

au sein du pôle d'échanges multimodal, il sera recherché une forme de mixité permettant d'assurer une animation du quartier tout au long de la journée

la prise en compte de parcs à vélo au sein des espaces d'échange

la modération des vitesses en zone agglomérée

### Le SCoT prescrit

les développements de voies nouvelles passeront par la gare de Redon dans un souci de protection des espaces naturels du territoire

le secteur du pôle d'échanges multimodal de la gare de Redon fera l'objet d'une attention particulière et comprendra des espaces réservés aux activités économiques tertiaires et du logement

Les documents d'urbanisme développeront des stratégies relatives au déploiement des mobilités durables

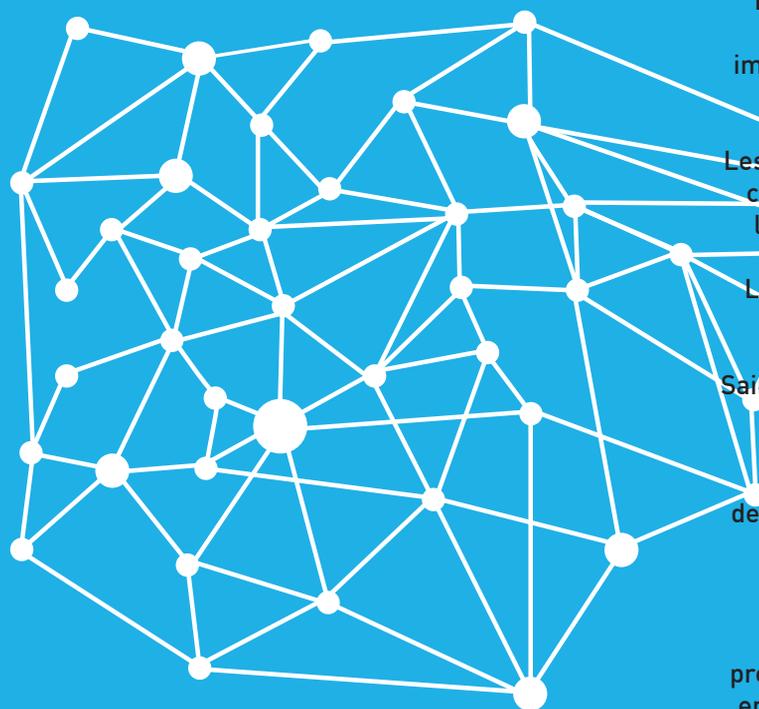
Les documents d'urbanisme de la ville de Redon et des pôles relais réserveront des espaces au sein de leurs pôles d'échange pour implanter des bornes de recharge électrique (vélo/voiture)

Les communes devront prendre en considération l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

La protection des espaces dédiés à l'aérodrome situé sur les communes de Bains/Oust et de Sainte-Marie, ainsi que celui de St-Sulpice des Landes

Le port de commerce de Redon devra pouvoir être développé pour organiser une filière nautisme (hivernage, chantier, ...)

Les projets routiers devront prendre en compte les contraintes environnementales inhérentes au territoire et faciliter les déplacements animaux et végétaux



# Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

Faciliter l'accessibilité et favoriser les mobilités nécessitent un réseau cohérent et sans rupture à l'échelle du Pays afin de le connecter aux pôles régionaux voisins ainsi qu'aux centres de décisions européens à partir de pôles d'échanges dynamiques.

S'inscrire dans l'aménagement durable du territoire, en matière de mobilités implique :

- > Un nouveau modèle d'urbanisation moins générateur de déplacements en général et de déplacements automobiles en particulier, grâce à de nouveaux rapprochements entre lieux d'exercice professionnel et habitat
- > Une diversification des moyens de déplacement avec un recours accru aux transports publics, aux modes doux et autres moyens de déplacement alternatifs à l'automobile
- > Une approche solidaire des mobilités tenant compte des handicaps

Ce devoir de maîtrise doit respecter :

- > Les besoins incompressibles de déplacements et de transport générés par le développement économique et le développement démographique attendus ;

- > L'aspiration individuelle à une autonomie toujours plus grande et sans contrainte de déplacement.

Si les développements économique et démographique ont besoin d'infrastructures de déplacements et de transports pour exister durablement, celles-ci sont en retour un puissant facteur de développement, via une attractivité accrue des secteurs proches des pôles d'échanges ou de l'accès à un axe majeur de communication.



### 7.1 Valoriser l'offre de transports ferrés

Le PADD a inscrit le Pays de Redon-Bretagne Sud en tant que plateforme de connexion sur les réseaux grande vitesse pour le sud de la Bretagne. A ce titre **la place de la gare de Redon en tant que gare TGV a été affirmée** assurant ainsi la connexion du Pays de Redon-Bretagne Sud aux grands centres de décision européens et favorisant la compétitivité des entreprises locales. **La gare ferroviaire de Redon présente l'opportunité de pouvoir être développée en tant que gare de desserrement des gares de Nantes, Rennes et Vannes.**



Ainsi la gare de Redon, et dans une moindre mesure, celles de Massérac, Beslé et Fougeray-Langon constituent des points stratégiques de développement territorial.

Les espaces à proximité de ces gares devront faire l'objet de projets spécifiques tenant compte des potentiels de développement.

### Bretagne à Grande Vitesse et liaison Rennes- Nantes

**La gare de Redon sera un passage obligé et ne pourra être évitée** notamment pour des raisons de protection des espaces naturels situés tout autour de la ville de Redon et d'une manière plus générale sur le territoire du Pays de Redon-Bretagne Sud (espaces de marais, vallées, landes et sites mégalithiques, ...).

Le déploiement du projet Bretagne à Grande Vitesse (BGV) et les liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire, incluant une nouvelle voie entre Rennes et Nantes, constituent des projets d'avenir qui renforceront les économies régionales face aux enjeux de mondialisation.

Le projet BGV consolidera la place de la gare ferroviaire de Redon en tant que plateforme TGV et TER pour le sud de la Bretagne, tandis que le projet de ligne nouvelle entre Rennes et Nantes devra passer en proximité de Redon pour :

- > Faciliter l'interconnexion directe du sud de la Bretagne vers la métropole nantaise et le sud de l'Europe
- > Mutualiser les nouvelles lignes avec le projet Bretagne à Grande Vitesse

### 7.2 Favoriser le développement de l'intermodalité

Le développement de l'intermodalité est une des clés pour répondre aux enjeux de mobilités des prochaines décennies. Le Pays de Redon-Bretagne Sud en fait une priorité.



## Chapitre 2

les dynamiques et les exigences du projet

### Enjeu 7

Dans ce cadre, **les pourtours des gares ferroviaires devront faire l'objet d'une approche anticipatrice et proposer des services favorisant les connexions intermodales.** A titre d'exemple, garages à vélo, connexions voies douces, arrêts de bus constitueront des équipements essentiels.

**Les documents d'urbanisme des communes concernées proposeront des projets d'avenir tenant compte de cet objectif et intégrant les aménagements nécessaires pour favoriser les modes de déplacements doux (marche à pieds, réseaux cyclables et espaces de stationnement deux roues, ...).**

**De la même manière, l'ensemble des pôles relais devront proposer des espaces d'échange multimodaux facilitant la mixité des modes de transport.**



### le pôle d'échange multimodal de la gare de Redon

Compte-tenu du rôle central de la gare ferroviaire de Redon, le projet d'urbanisme de la ville de Redon fera de cet espace un enjeu prioritaire de développement.

Parvis nord et sud sont tout aussi stratégiques au regard du développement potentiel de la

gare de Redon.

Le projet urbain de gare pour Redon, impliquera un travail portant sur :

- > les connexions externes, pour inscrire la gare (de part et d'autre des voies) pleinement dans la ville. L'entrée sud est à pointer dans le projet comme entrée stratégique sur le pôle d'échange (Parc Anger) et la gare SNCF ;
- > les liaisons internes, à affirmer de part et d'autres des voies, pour accéder aux quais, à la gare routière (Parc Anger), aux équipements, commerces et habitations sans effet de rupture.

**Des secteurs seront dédiés à l'activité tertiaire à proximité immédiate des gares ferrée et routière.**

**D'autres secteurs seront à vocation habitat – tertiaire pour plus de mixité.**

**Profitant de la requalification de ces espaces, les projets devront être denses, composés et constitueront les éléments fondateurs d'un nouveau quartier d'affaires.**

Les aménagements devront s'interconnecter avec le cœur historique de Redon et le quartier du Port dont la reconquête sera source d'opportunités de développement pour l'agglomération redonnaise et l'ensemble du Pays, en constituant une signature de territoire.

### 7.3

### Favoriser le déploiement des modes doux et de l'électromobilité

Dans ce domaine, il s'agit de permettre une valorisation douce pour progressivement offrir des alternatives élargies à la «voiture».

Afin de développer les modes doux, le DOO fixe



les objectifs suivants :

- > **réaliser des plans de circulation douce, d'échelle communale et intercommunale, pour développer, à partir des réseaux départementaux de pistes cyclables, des connexions lisibles et sécurisées. Les PLU devront intégrer ces itinéraires dans l'organisation de leurs circulations douces**
- > **Sécuriser l'usager et le faire savoir afin de limiter ainsi le recours unilatéral à l'automobile**
- > **Accompagner les pratiques favorables aux modes de développement doux et éduquer les citoyens, y compris les plus jeunes.**

L'électromobilité va également constituer une nouvelle alternative à la voiture en offrant les conditions favorables à son développement. Il s'agit de déployer un réseau de bornes de rechargement tant pour les voitures que pour les vélos et de prévoir des espaces d'auto/vélopartage. **Les documents d'urbanisme de la ville de Redon et des pôles relais devront prendre en compte cet objectif en réservant des espaces dédiés, pour ensuite l'élargir à l'ensemble des communes du Pays.**

### 7.4 Créer un réseau de transport public

La création d'un réseau de transport urbain pour le 'Grand Redon' structure le développement de l'agglomération.

**Les polarités identifiées comme pôle d'échange sont les suivantes :**

- > **Redon et le rôle stratégique de la gare**
- > **Les pôles d'échanges de Saint Nicolas de Redon et d'Allaire**
- > **Les principaux arrêts localisés sur le maillage de bourgs**
- > **Les zones d'activités économiques**

Le SCoT préconise que le réseau de transports en commun constitue l'ossature sur laquelle les futurs projets d'habitat et d'activités économiques (dont le commerce, d'équipements et de services) doivent s'appuyer. Les points d'ancrage sont les pôles d'échanges, notamment le pôle d'échanges multimodal gare de Redon et les arrêts.

A terme, et en fonction des évolutions sur l'organisation des collectivités locales, le périmètre de ce réseau de transport pourra évoluer.

### 7.5 Construire un territoire accessible pour les personnes à mobilité réduite

Le Document d'Orientation et d'Objectifs fixe l'accessibilité des villes et bourgs, ainsi que de leurs équipements, comme une priorité.

Ainsi, tout nouvel équipement, quartier ou aménagement tiendront compte de celle-ci. Il en sera notamment des voiries qui seront dimensionnées et construites pour faciliter le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Des alternatives au trottoir seront recherchées, de même que des signalétiques visuelles et auditives spécifiques seront développées.



### Enjeu 7

## 7.6 Améliorer l'accessibilité du territoire par des infrastructures de qualité

Il s'agit de favoriser l'engagement de plusieurs projets améliorant les liaisons du Pays avec l'extérieur :

Finaliser la réalisation des axes majeurs en 2X2 voies : l'aménagement des routes de Rennes (D177) et de Vannes (D775) ;

L'aménagement de l'axe routier Redon / Saint Nazaire (RD773) : contournements d'agglomérations, voies rapides de dépassement, ...

**Le SCoT rappelle l'urgence de la convergence des axes de développement stratégique par la poursuite du contournement routier de Redon** déclinant une étude détaillée dans une logique de liaison interrégionale (Sud-Bretagne – Paris) et de desserrement de la rocade de Rennes et du périphérique de Nantes.

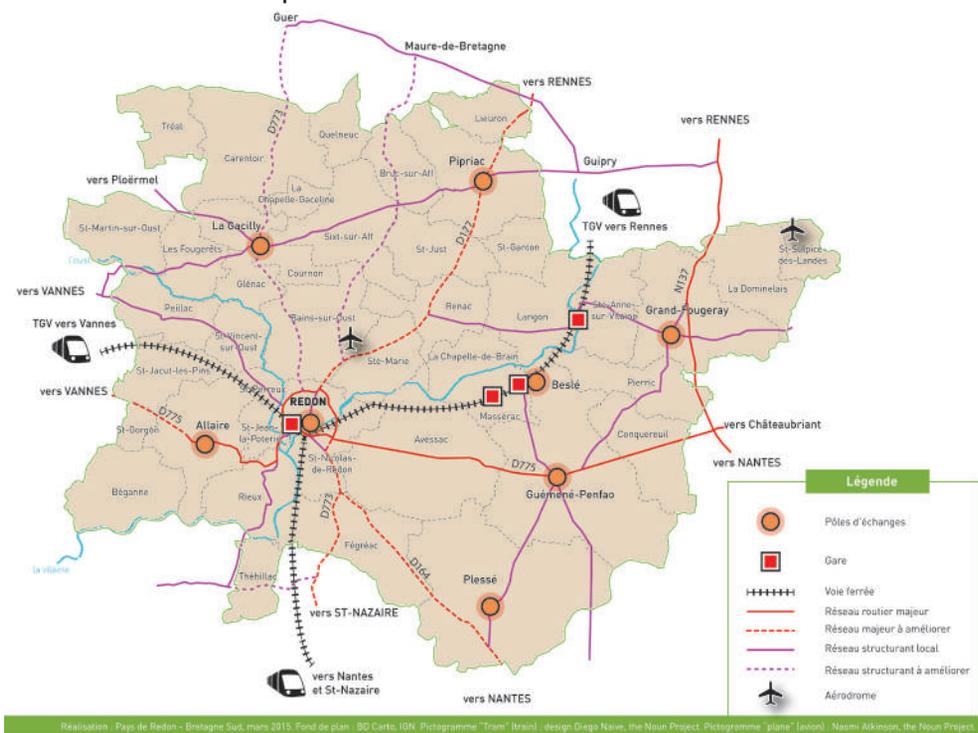
Les projets routiers doivent prendre en compte les contraintes environnementales inhérentes au territoire et faciliter les déplacements des

espèces animales et végétales.

Il est également important de soutenir le réaménagement qualitatif du réseau majeur et structurant local, en matière de gabarit, de sécurité routière et de signalisation (cf. carte). Le SCoT encourage des aménagements favorisant la modération des vitesses en zones agglomérées.

**Le statut de l'actuel port de commerce doit être maintenu afin de permettre le développement d'une filière économique nautique sur le territoire et pérenniser les capacités de logistique fluviomaritime du site.**

Le territoire bénéficie également de deux **aérodromes** sur les communes de Bains/Oust-Sainte-Marie, ainsi qu'à St-Sulpice des Landes, qu'il convient de pérenniser en s'assurant de **ne pas porter atteinte aux caractéristiques techniques aéronautiques et à la sécurité des vols sur les développements urbains et d'équipements en proximité immédiate de celui-ci. La construction de nouveaux bâtiments ou infrastructures liés à l'activité de l'aérodrome est également possible. Les communes concernées s'assureront d'un zonage approprié dans leurs documents d'urbanisme communaux.**



# ENJEU 8

## Un projet de territoire durable

### Le SCoT affirme :

Le rôle du Pays de Redon-Bretagne Sud comme bassin de production d'eau potable

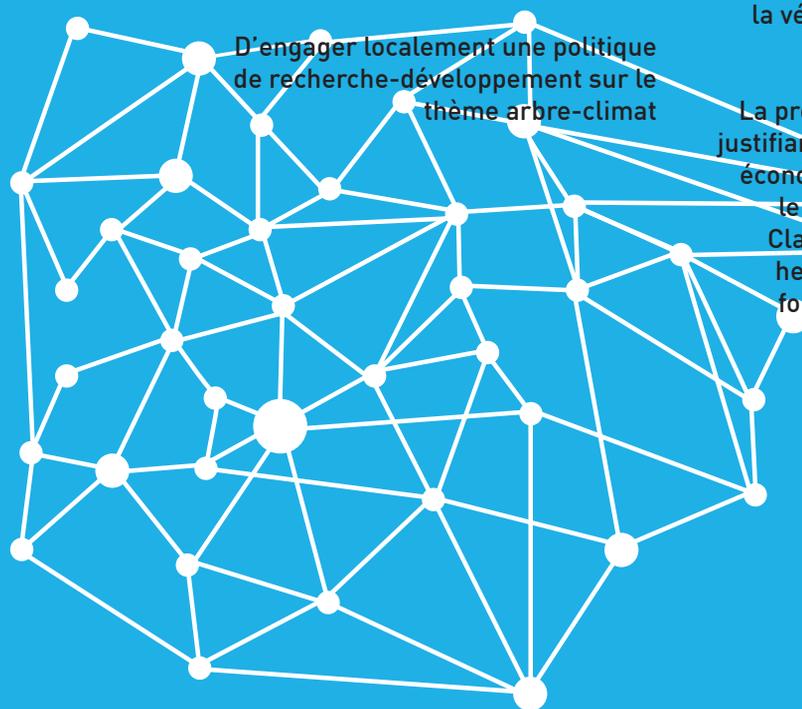
### Le SCoT recommande

- De valoriser les matières organiques et tous déchets
- D'optimiser le traitement local des déchets et d'assurer un recyclage plus important
- D'engager les collectivités dans la définition de politiques publiques de réhabilitation des logements
- De favoriser le développement des énergies renouvelables (éolien, biomasse, solaire)
- D'accompagner l'adaptation des espaces boisés aux nouvelles conditions climatiques

### Le SCoT prescrit

- D'améliorer le traitement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales pour éviter leurs incidences sur la qualité des eaux
- De privilégier l'infiltration des eaux pluviales avant toute autre forme d'évacuation
- Les projets d'urbanisme seront conditionnés aux capacités épuratoires existantes ou en cas de système d'assainissement non collectif, aux capacités d'acceptabilité du milieu
- Les projets urbains tiendront compte de l'exposition et utiliseront la végétation comme coupe-vent (hiver) et ombrage (été)
- La protection des espaces boisés, justifiant d'un intérêt écologique ou économique, en limitant toutefois le recours aux Espaces Boisés Classés aux îlots de moins de 4 hectares dans les PLU, le code forestier s'appliquant pour les grands massifs

D'engager localement une politique de recherche-développement sur le thème arbre-climat



# Un projet de territoire durable

## 8.1 Gérer la ressource en eau

En matière de gestion de la ressource en eau, le SCoT du Pays de Redon et Vilaine doit être compatible avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne adopté le 04/10/2015. Il doit en particulier être compatible avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et le SAGE.

Plus spécifiquement, il doit permettre l'atteinte des objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

### Améliorer la gestion qualitative

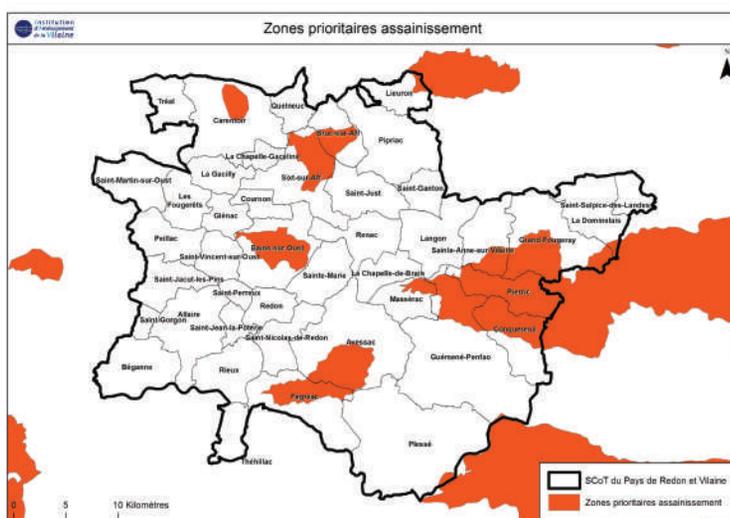
Les eaux superficielles sont notamment dégradées par les métaux lourds, nitrates, phosphates, pesticides et matières organiques. Ces pollutions sont essentiellement d'origines urbaines et agricoles.

Les problèmes de qualité nuisent également à l'équilibre des écosystèmes et compromettent la durabilité du mode d'approvisionnement en eau potable.

**Il s'agit de maintenir une qualité des eaux de surfaces propre à satisfaire les principaux usages (écologiques et eau potable), en améliorant les incidences de l'assainissement.**

Au niveau de l'assainissement, le SCoT demande que les projets d'urbanisation soient adaptés aux capacités épuratoires des sols ou réseaux, existants ou projetés, dans le respect des normes en vigueur. Dans ce cadre, la réalisation de schémas directeurs d'assainissement, dans les secteurs prioritaires visés dans la carte ci-après, peut permettre d'anticiper sur les besoins en termes de création ou d'amélioration des équipements.

**Les prévisions d'urbanisation et de développement seront conditionnées à la capacité d'acceptabilité du milieu.**



### Améliorer la gestion quantitative

Le réseau hydrographique est relativement dense et marqué par la Vilaine et ses affluents. L'ensemble du territoire est compris dans le bassin de la Vilaine.

En accord avec les principes fondamentaux du SDAGE Loire Bretagne, le Pays de Redon - Bretagne Sud recommande, dans les communes prioritaires (La Gacilly, Guéméné-Penfao, Redon, St-Nicolas de Redon, Rieux, St-Jean la Poterie, Allaire), la mise en œuvre de schémas directeurs des eaux pluviales permettant de visualiser les actions à mettre en œuvre pour améliorer leur gestion. En outre, les opérations d'aménagement limiteront les débits de fuite d'eaux pluviales dans le respect des objectifs du SDAGE.

La variabilité des débits conduit d'une part à des inondations, notamment au niveau de Redon, et d'autre part à des étiages sévères. Ces périodes d'étiage peuvent compromettre les usages biologiques de l'eau, ainsi que l'alimentation en eau potable.

Il convient de :

- > **Renforcer les interconnexions**
- > **Assurer une bonne communication sur la gestion quantitative permettant de satisfaire à la fois les usages biologiques (inondation-exondation du marais, circulation des migrateurs...) et la lutte contre les inondations**
- > **Soutenir les débits d'étiage**
- > **Lutter contre les consommations excessives et les pentes sur le réseau**
- > **Initier des études communales d'économie de la ressource en eau**

### 8.2 Gérer les déchets ménagers

Le Pays de Redon-Bretagne Sud doit s'inscrire dans la dynamique créée par le Grenelle de l'Environnement qui prévoit en particulier :

- > Le traitement prioritaire des déchets par la valorisation énergétique
- > L'augmentation du recyclage des matières organiques ;
- > La limitation des capacités d'enfouissement pour favoriser le recyclage ;
- > L'obligation pour les producteurs ou détenteurs de quantités de matières organiques de procéder à un tri sélectif en vue d'une valorisation favorisant le retour à la terre et évitant la décharge ou l'incinération ;

Dans ce contexte, il est important que s'engage à l'échelle territoriale adéquate une réflexion visant d'une part à limiter les quantités produites, et d'autre part à définir le type d'unité de traitement des ordures ménagères et le(s) lieu(x) le(s) plus adéquat(s) pour limiter l'exportation hors du territoire des déchets.

Au niveau du territoire, il s'agit :

- > **D'accompagner et sécuriser les actions de recyclage des déchets ménagers de la collectivité ;**
- > **D'encourager à définir les modalités de traitement et de gestion des déchets ménagers les plus appropriés ;**
- > **De favoriser le développement des filières économiques performantes en utilisant les voies d'avenir multiples qui l'ouvrent dans le domaine du recyclage des déchets ménagers ;**
- > **D'encourager les initiatives de traitement et valorisation des matières organiques (co-compostage, méthanisation) ;**
- > **De poursuivre la valorisation des boues de station d'épuration par épandage agricole**
- > **De s'engager dans l'étude d'une solution de traitement de proximité des déchets ménagers (maître d'ouvrage et périmètre d'action).**

**Enjeu  
8**



### Enjeu 8

## 8.3 S'adapter à la nouvelle donne climatique et affirmer l'enjeu de transition énergétique

Il s'agit de :

- > **Développer l'exploitation des énergies renouvelables sur le territoire**
- > **Limiter les consommations, notamment au niveau de l'habitat et des transports**
- > **Contribuer à l'adaptation du territoire aux nouvelles conditions climatiques**

Plusieurs composantes du PADD visent à limiter la production de gaz à effet de serre, source de changement climatique :

- > Un urbanisme économe des ressources et de l'énergie ;
- > Un système de déplacement cherchant à limiter le recours systématique aux déplacements individuels ;
- > Une armature urbaine affirmée et polarisée qui préserve la structure agro-environnementale et paysagère et encourage les déplacements doux ;
- > Une nouvelle économie qui valorise les ressources naturelles.

**Pour ce qui concerne le parc bâti ancien, il s'agit de s'inscrire dans une démarche de réhabilitation des bâtiments visant à diminuer très fortement la consommation d'énergie et donc les émissions de carbonées.**

Cet objectif répond aussi à une volonté de limiter les coûts sociaux liés au fort renchérissement des énergies fossiles.

D'autre part, le Pays est engagé dans une politique innovante d'anticipation des conséquences du changement climatique qui se traduit par l'implication dans le programme transnational « ForeStClim ». Ce programme vise à comprendre l'impact des changements climatiques sur la végétation en cours et à

l'horizon 2050.

Quelle biogéographie demain ? Quelle capacité d'adaptation des espèces face à une vitesse de changement climatique jamais connue dans l'histoire terrestre ? Quel plan d'adaptation mettre en place à l'échelle du territoire ?

Les premiers résultats de ce programme permettront de proposer une première liste de plantations adaptées au futur climat.

Un espace info-énergie pour les particuliers, un Conseil Energie Partagée pour les collectivités, deux volets d'une même politique de maîtrise de l'énergie initiés qui vont s'amplifier dans les années à venir. Le Plan Climat Energie Territorial du Pays se veut être la synthèse de ces stratégies dont l'objectif est de diminuer fortement les émissions de gaz à effet de serre et le recours aux énergies fossiles dont l'inflation pèse lourdement dans les budgets des ménages.

## 8.4 Valoriser les ressources naturelles

### Une nécessaire maîtrise de l'énergie

Pour favoriser l'optimisation solaire, trois facteurs importants doivent être pris en compte au niveau du plan d'aménagement des projets :

- > **Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres pour éviter les effets d'ombrage ;**
- > **Intégration de la végétation en utilisant le végétal comme coupe-vent l'hiver et pare-soleil l'été ;**
- > **Orientation du parcellaire pour bénéficier au mieux de l'ensoleillement plein sud.**



### Enjeu 8

La forme urbaine uniquement basée sur un lotissement composé de pavillons individualisés non groupés et sans mixité de logements collectifs est fortement consommatrice d'énergies.

C'est donc une nouvelle approche de l'urbanisme qu'il est proposé d'appliquer. Les projets, quelle que soit leur échelle d'intervention (de la stratégie territoriale à l'aménagement ciblé), doivent s'intégrer dans une démarche globale qui prenne en compte tous les domaines de la préservation ou la valorisation de l'énergie :

- > Les économies d'énergie et la valorisation des énergies renouvelables liées par ailleurs à un souci d'économie de l'espace et du foncier ;
- > La réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## Les énergies renouvelables

Encore embryonnaire aujourd'hui, il existe un potentiel intéressant pour la production d'énergies renouvelables et notamment :

- > Eolienne, ce potentiel est déjà exploité sur certains secteurs ;
- > Solaire, pour la production d'électricité ou d'ECS ;
- > Biologique, avec le bois énergie et la méthanisation (valorisation des sous-produits de l'agriculture).

Concernant ce dernier point, l'énergie produite par l'agriculture est de l'énergie chimique stockée dans la biomasse, dont la destination principale est l'alimentation. Cette biomasse est valorisable dans les filières énergétiques (les biocombustibles, les biocarburants regroupés sous le nom de « bioénergies ») ou dans les filières de biomatériaux (isolants, bioplastiques...).

**La mise en œuvre du Plan Climat Energie Territorial doit en particulier répondre aux orientations suivantes :**

- > **Favoriser les partenariats potentiels**

**sur l'axe énergie entre l'agriculture, les collectivités et le monde industriel**

- > **Actualiser le diagnostic énergétique territorial**
- > **Encourager, dans les projets des collectivités, l'utilisation d'énergies renouvelables produites par les différents acteurs du territoire**
  - Développement éolien ;
  - Analyser les perspectives de valorisation du bois-énergie à partir des sous-produits de la forêt et de son entretien ainsi que du déchetage de bois de haie ;
  - Analyser les perspectives liées à la méthanisation des effluents agricoles, des déchets ménagers ou des boues d'épuration ;
  - Faciliter la réussite des projets de production d'énergie renouvelable en sécurisant les débouchés énergétiques locaux (équipements structurants, bâtiments publics...).

**L'implantation des parcs éoliens se fera dans le cadre de schémas développés par les communes ou communautés de communes.**

**Le développement de la filière bois-énergie devra tenir compte également des besoins futurs en bois d'œuvre. Une attention particulière devra être portée sur la protection des boisements à usage de bois d'œuvre afin d'assurer un équilibre avec les autres usages (bois énergie, espaces récréatifs, ...) dans un contexte de changement climatique. Pour la production de bois énergie, une priorité sera donnée à la valorisation du bocage, des sous-produits forestiers et de plantations à courte rotation (10/15 ans) dédiées dans le respect des écosystèmes et des productions agricoles.**

Ce champ peut constituer une opportunité de diversification agricole.



## Chapitre 2

les dynamiques et les exigences du projet

### Enjeu 8

## Les matériaux du sous-sol

Plusieurs types de matériaux ont été et sont encore exploités en carrières sur le territoire, et constituent une ressource naturelle locale.

Au vu des projets de développement urbain (bâtiments, infrastructures, Zones d'activités,...), il y a un intérêt économique et écologique à permettre l'approvisionnement local en granulats, car ces activités sont sources d'emplois et limitent le coût du transport. **Les documents d'urbanisme s'assureront de la protection de ces ressources et des infrastructures (routières par exemple) nécessaires à leur exploitation.**

## Les espaces forestiers

Les espaces forestiers constituent des espaces essentiels en termes de biodiversité et de connexions écologiques. **Il convient de les protéger en conséquence dans les documents d'urbanisme qui devront les identifier finement et utiliser des zonages appropriés.**

Dans une logique d'anticipation des besoins

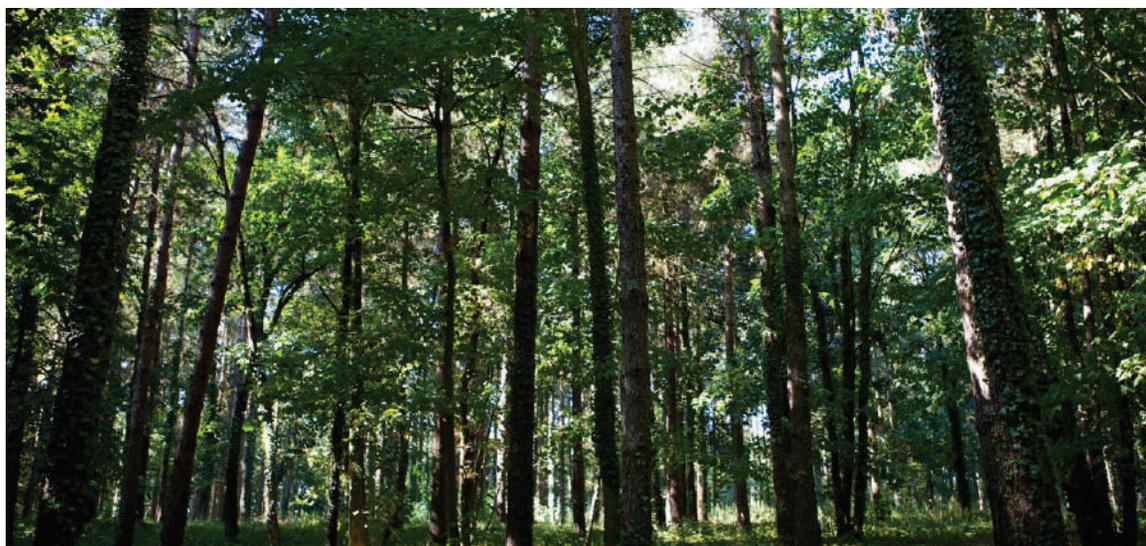
futurs en bois d'œuvre, **les espaces boisés du territoire feront l'objet d'une attention particulière qui sera reprise en termes de protection par les documents d'urbanisme.**

Une sensibilisation sera portée sur :

- > Leur entretien pour éviter les feux de forêts
- > Leur exploitation pour permettre leur valorisation économique et leur adaptation progressive aux nouvelles conditions climatiques

Il est rappelé que le classement en **Espace Boisé Classé (EBC)** doit être réservé à la protection des petites entités foncières, le code forestier s'appliquant de plein droit en termes de défrichage pour les grands massifs. **Le recours aux Espaces Boisés Classés dans les PLU doit être réservé aux îlots de moins de 4 hectares.**

Compte-tenu de l'implication du Pays de Redon-Bretagne Sud sur la thématique de l'adaptation au changement climatique, le SCOT affirme son souhait de voir se développer un centre de recherche et de développement sur la thématique arbre et climat au **Pôle National des Ressources Génétiques Forestières (PNRGF) de Guémené-Penfao**. **Ainsi, le document d'urbanisme de la commune devra permettre d'assurer extensions et nouvelles constructions sur le site actuel ou à proximité.**



## ENJEU 9

# Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique

### Le SCoT affirme

Deux axes majeurs de développement touristique :  
Le Pays de Redon-Bretagne Sud à fleur d'eau  
Le Pays de Redon-Bretagne Sud par les crêtes

### Le SCoT recommande

Le développement de services de mobilités (locations voitures, vélo, signalétiques dédiées, ...) en gare de Redon

Le développement de structures d'accueil à proximité des voies d'eau

Le déploiement d'infrastructures d'accueil et d'animation de loisirs sur les chemins de crêtes

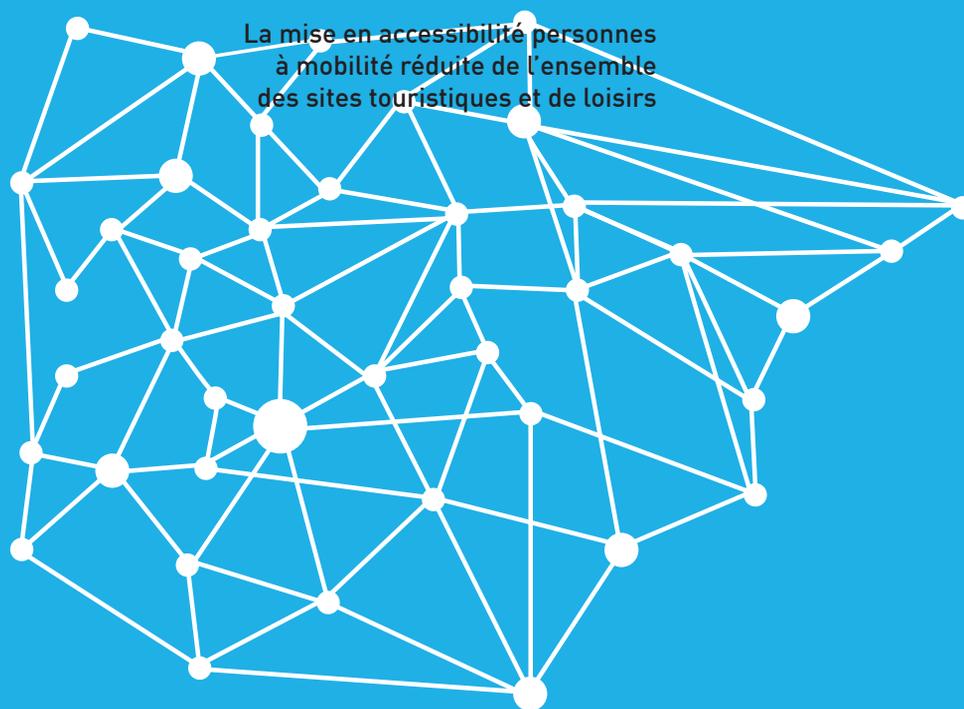
Le développement de circuits de plein-air

### Le SCoT prescrit

Le développement des structures d'accueil de loisirs ou touristiques pourront de se réaliser en dehors des enveloppes urbaines tout en étant intégrés dans des schémas intercommunaux

La protection des espaces portuaires pour en assurer le développement futur

La mise en accessibilité personnes à mobilité réduite de l'ensemble des sites touristiques et de loisirs



# Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique

9.1  
Réaliser  
des aménagements  
d'accueil et de services

Le Pays de Redon-  
Bretagne Sud à fleur  
d'eau...

Afin de répondre à la demande des clientèles randonneurs en itinérance le long du Canal de Nantes à Brest et le long de la Vilaine, il est nécessaire **de proposer des espaces**



**d'accueil et des services adaptés à proximité des voies d'eau** (exemples : espaces de bivouac près des écluses, sites de pêche, de pique-nique et toilettes accessibles aux personnes en situation de handicaps, points d'eau, stationnement vélos, signalétique pour renvoyer vers les bourgs...).

Dans la mesure où Redon dispose d'une gare TGV, qui peut accueillir une clientèle urbaine désireuse de randonner, en particulier à vélo, il apparaît également stratégique de positionner Redon comme porte d'entrée, en **proposant à l'avenir un certain nombre de services** : station Vélo (location de vélos, réparation et consigne à bagages), stationnement vélos, signalétique, liaison avec la gare SNCF...

Il est également primordial pour le territoire, que les ports fluviaux (Redon, Béganne) ainsi que les haltes nautiques (La Gacilly, Glénac, St-Martin/Oust, Ile aux Pies, Rieux, Beslé) puissent **offrir davantage de place de stationnements de bateaux ainsi que des services de meilleure qualité aux plaisanciers** (propriétaires ou non de leur bateau).

Plus spécifiquement, le port de Redon constitue une opportunité de développement importante qui doit être valorisée notamment en ce qui concerne les activités portuaires d'hivernage et de chantier. **A ce titre, les sites du port de plaisance et du port de commerce et alentours doivent être maintenus dans cette dynamique et aménagés en tant que tel, en affichant des objectifs de niveau de service et environnementaux qualitatifs (traitement des eaux).**

### Le Pays de Redon- Bretagne Sud par les crêtes...

Afin d'élargir la gamme des produits touristiques et de ne pas concentrer l'ensemble du développement sur les activités nautiques, le SCOT envisage également le développement de circuits en s'appuyant sur les crêtes constituant son paysage.

Ainsi, **des sentiers de randonnées seront développés** sur cette base paysagère offrant un « Pays de Redon vu du haut ».

Ces sentiers devront être dimensionnés et aménagés pour permettre, en toute sécurité et protection de l'environnement, l'accueil des activités pédestres, cyclables et équestres. L'usage d'engins motorisés sur ces sentiers devra être limité autant que possible.

**Le déploiement d'infrastructures d'accueil de ces loisirs de plein-air pourra être autorisé même lorsqu'elles sont éloignées des centres bourgs ou villages.** Leur développement se fera en respectant des objectifs élevés de qualité environnementale et paysagère et devront avoir été intégrées dans un schéma intercommunal de promotion des activités de plein-air.



### 9.2 Développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs

Dans le cadre des exigences de la loi de Février 2005 sur le Handicap, en particulier sur la chaîne d'accessibilité, il apparaît nécessaire que les collectivités réalisent des **travaux d'aménagement pour la mise en accessibilité de leurs équipements touristiques, mais aussi de certains sites naturels remarquables,**



## Chapitre 2

les dynamiques et les exigences du projet

### Enjeu 9

éléments forts de l'identité touristique du Pays de Redon.

Dans le cadre du pôle d'échanges multimodal de Redon et du développement d'une nouvelle offre de transports publics sur le territoire, il est important de prendre également en compte les besoins spécifiques des clientèles touristiques, qui, depuis la gare de Redon, souhaiteraient se rendre dans les différents sites phares du territoire. Ainsi, une complémentarité des offres de mobilités devra être étudiée pour limiter le recours à l'automobile privée.

L'accessibilité des activités touristiques et de loisirs passe également par un renforcement de la signalétique, sous forme de panneaux image, dans le cadre des mises à 2x2 voies

(Rennes/Redon, Vannes/Redon) et de la RN137 (Rennes/Nantes).

### 9.3

## Inscrire le territoire touristique dans une logique de réseau

Le Pays de Redon-Bretagne Sud s'inscrit dans une logique de destination touristique en recherchant des synergies avec le secteur du Golfe du Morbihan - Presqu'île de Rhuys, le secteur de la Presqu'île Guérandaise - La Baule et le Pays touristique de Brocéliande.



## CHAPITRE 3

# Le développement de l'attractivité territoriale

### Enjeu 10

#### Un projet de territoire innovant

- > Une offre de services, de commerces et d'équipements équilibrée
- > Organisation commerciale du territoire
- > Déployer une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire
- > Le très haut débit pour tous

### Enjeu 11

#### Un projet de territoire de qualité

- > Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville
- > Vers des parcs d'activités de plus grande qualité
- > Un projet économique innovant et tourné vers l'avenir

## Chapitre 3

Le développement de l'attractivité territoriale

### CHAPITRE 3

Développer l'attractivité territoriale passe par une amélioration de l'organisation du Pays de Redon-Bretagne Sud en territoires de proximité, constituant de véritables bassins d'équipements et de services, dans les domaines de la santé, de l'éducation et du commerce.

Développer l'attractivité territoriale signifie aussi se saisir des atouts géographiques et humains du territoire pour développer l'économie de secteur et l'économie de proximité.

Pour cela le SCoT s'appuie sur les axes de développement stratégique afin d'équilibrer et mettre en cohérence, à l'échelle du territoire, les projets de développement économiques.



## ENJEU 10

# Un projet de territoire innovant

### Le SCoT affirme :

le développement d'une économie autour d'une centralité de territoire confortée et des territoires de proximité

Le déploiement du très haut débit pour tous à horizon 2030

### Le SCoT recommande :

la constitution de réserves foncières pour le déploiement des équipements et services

une composition architecturale des projets économiques respectueuse des paysages et entrées de villes

une approche raisonnée du foncier dans les zones d'activités par une optimisation de l'organisation parcellaire

le maintien des axes commerciaux structurants

l'identification des axes commerçants structurants et l'interdiction de changement d'affectation en habitation des commerces situés sur ces axes

une attention particulière dans la prise en compte des nuisances sonores dans les choix d'implantation des zones économiques (commerce, industrie, artisanat)

### Le SCoT prescrit :

le développement des nouveaux équipements se fera au sein des enveloppes urbanisées ou à défaut en continuité immédiate

les projets commerciaux doivent être implantés en priorité en centralités et à défaut dans les zones d'aménagement commercial

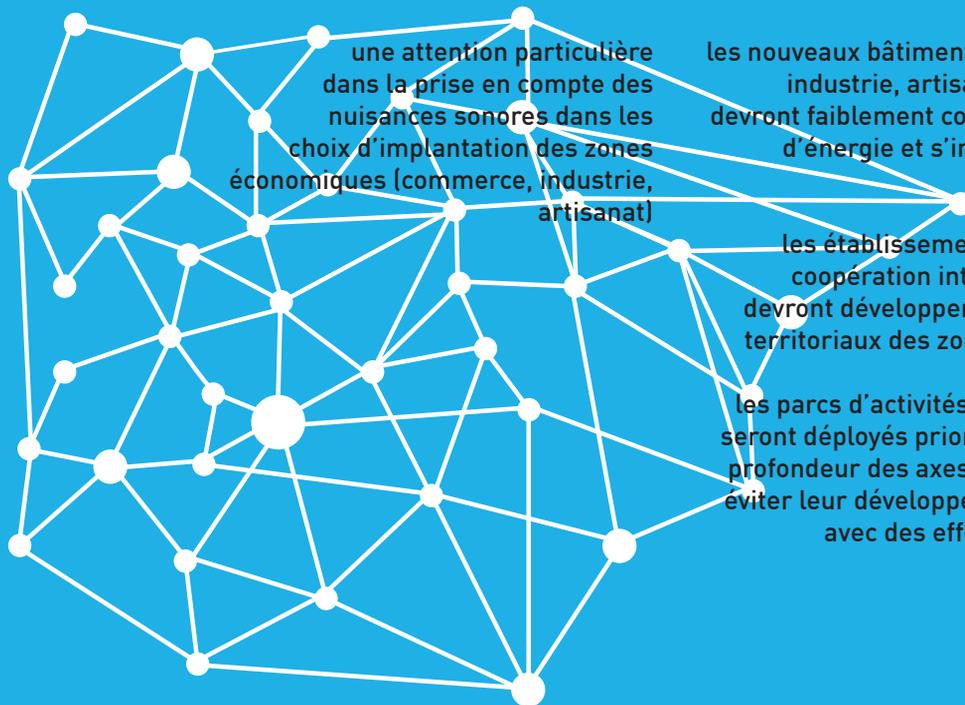
l'inscription d'un plancher minimum de surfaces de vente dans les zones d'aménagement commercial

le développement des parcs d'activités économique se fera en continuité immédiate des espaces urbanisés ou, en cas de nuisances, pourront faire l'objet d'un développement isolé

les nouveaux bâtiments (commerce, industrie, artisanat, tertiaire) devront faiblement consommer d'énergie et s'intégreront aux paysages

les établissements publics de coopération intercommunale devront développer des schémas territoriaux des zones d'activités

les parcs d'activités économiques seront déployés prioritairement en profondeur des axes routiers pour éviter leur développement linéaire avec des effets de façades



# Un projet de territoire innovant

## 10.1

### Une offre de services, de commerces et d'équipements équilibrée

L'offre en équipements, commerces et en services proposée aux habitants du Pays de Redon-Bretagne Sud est une composante de sa qualité de vie et de son attractivité

**Chaque territoire de proximité défini dans le PADD, doit disposer d'une offre adaptée en équipements, commerces et services<sup>8</sup> :**

- > **Par le maintien d'une offre en équipements, commerces (achats quotidiens) et en services sur les bourgs ruraux ;**
- > **Par un maillage d'équipements, commerces (achats occasionnels) et de services de proximité prenant appui sur les pôles relais ;**
- > **Par une offre d'équipements, commerces (achats exceptionnels) et de services structurants sur le Grand Redon ;**
- > **A ce titre, le rayonnement commercial du pôle commercial de Redon, Saint-Nicolas de Redon et Aucfer (Rieux) doit être conforté.**

La conception et l'implantation de nouveaux équipements (enseignement, santé, commerces, culture, sport et loisirs) doivent être anticipés et envisagés au regard des autres équipements existants et des projets, pour optimiser les investissements et proposer aux habitants une offre diversifiée et complémentaire de proximité.

**Pour cela, les documents d'urbanisme des communes doivent permettre la constitution de réserves foncières suffisantes pour l'implantation d'équipements et de services nécessaires aux projections de croissance démographique définies dans le PADD<sup>9</sup>.**

La programmation des équipements, commerces et des services, répond aux besoins présents et futurs des habitants. Il s'agit :

- > D'appréhender les besoins dans les études urbaines ;
- > De traduire les besoins dans les documents d'urbanisme ;
- > De répondre aux besoins par la mobilisation d'outils d'aménagement (ex : ZAC, Orientations d'Aménagement).

**L'implantation des futurs équipements, commerces et services doit être située :**

- > **En priorité au sein de la centralité ou à défaut au sein du tissu urbain existant,**

*8 > Cinq territoires de proximité ont été identifiés par les acteurs locaux sur le Pays :*

- *Au nord du Pays, autour du pôle relais de Pipriac ;*
- *Au nord-ouest du Pays, autour des pôles relais de La Gacilly et Carentoir ;*
- *A l'est du Pays, autour du pôle relais de Grand Fougeray ;*
- *Au sud-est du Pays, autour des pôles relais de Guémené-Penfao et Plessé ;*
- *En articulation autour du Grand Redon.*

*9 > Les élus du Pays se fixent comme objectif l'accueil de 25 000 habitants supplémentaires sur leur territoire entre 2010 et 2030. Cette valeur est en adéquation avec la dynamique démographique observée entre 1999 et 2008.*



#### Enjeu 10

**ou à défaut en continuité immédiate de celui-ci**

- > **En articulation avec la proximité d'un pôle d'échange (existant ou à créer) ou de services de mobilités**

Une implantation au plus près des centres-bourgs est à privilégier lorsque ces équipements peuvent être des facteurs d'animation de la vie locale et de lien social (équipements culturels, sportifs, de loisirs et de tourisme).

L'accès pour les piétons et vélos depuis les secteurs d'habitat aux équipements culturels, sportifs, de loisirs et de tourisme fait l'objet d'une attention particulière.

## 10.2 Organisation commerciale du territoire

### Définitions préalables

→ **centralité** : secteur central (centre-ville, centre-bourg) caractérisé par un bâti dense présentant une diversité de fonctions. Les centralités comprennent notamment des logements, des commerces et des équipements publics et collectifs qui leur confèrent une attractivité vis-à-vis des espaces périphériques.

→ **tissu urbain** : secteur constitué d'espaces urbanisés continus caractérisés par un bâti relativement dense et mixte.

→ **zones d'aménagement commercial (ZACOM)**: secteurs composés de plusieurs moyennes et grandes surfaces commerciales, localisés dans le prolongement du tissu urbain 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. Les ZACOM sont délimitées dans le document d'aménagement commercial (DACOM) en tenant compte de critères d'aménagement de l'espace, notamment de consommation économe de l'espace et d'optimisation des mobilités.

### Principes Généraux

Le SCoT renforcé dans sa dimension stratégique du développement commercial conserve son objectif d'équilibre et de complémentarité entre les bourgs qui composent le territoire.

**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 limiter des flux de transports générateurs d'émissions de gaz à effet de serre et de coûts énergétiques importants, ainsi que dans un objectif de limitation de consommation du foncier naturel et agricole.**

### La définition d'une stratégie d'aménagement commercial pour le Pays

Les dispositions de ce point renvoient au Schéma d'Organisation Commercial (voir supra). Celui-ci précise la localisation géographique des pôles et détaille les définitions et les vocations commerciales qui leurs sont attribuées.

Le SCoT poursuit les objectifs suivants :

- > Favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité dans l'ensemble des communes du territoire
- > Développer le rayonnement du pôle majeur de Redon afin de limiter l'évasion commerciale et conforter son rôle



## Chapitre 3

### Le développement de l'attractivité territoriale

intermétropolitain, et moderniser ses sites commerciaux majeurs

- > Conforter les polarités commerciales dans les pôles relais pour proposer une offre de proximité.

#### Des principes d'aménagement de l'espace et de développement durable.

Pour l'ensemble des pôles du schéma d'organisation commerciale, des dispositions relatives au développement durable sont érigées au rang de principes :

- > **Inciter à l'intégration paysagère et architecturale des implantations commerciales notamment pour les zones commerciales vitrine et/ou situées aux abords des entrées de ville (alignement sur les voies, fond bâti continu, ...)**
- > **Renforcer la prise en compte des questions d'environnement (eau, déchets, énergie) dans les implantations commerciales**
- > **Limiter la consommation d'espace par une implantation des commerces en milieu urbain dense, à proximité de l'habitat, en bénéficiant d'installations partagées : voies techniques, aires de stationnements, espaces verts, ...**
- > **Favoriser les dessertes par des modes doux, en transport collectif et non exclusivement routiers**

Une attention particulière sera apportée aux nuisances sonores dans les choix d'implantation des équipements commerciaux.

#### Définitions des pôles du Schéma d'Organisation Commerciale du Pays de Redon-Bretagne Sud

Le schéma présente 3 catégories de pôles :

#### Le pôle majeur

constitue le moteur de l'attractivité commerciale du territoire. Il présente :

- > **Une offre généraliste** dont l'attractivité est pour l'essentiel assurée par des

Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) de type hypermarché, adossée à des galeries commerciales de taille moyenne et à des surfaces spécialisées (GSS).

- > **Une offre spécifique** constituée pour l'essentiel de Grandes Surfaces Spécialisées (GSS) dans les domaines du Sport, de l'Équipement de la Personne, de la Décoration ou encore du Culture Loisirs.

Par ailleurs, le pôle majeur propose, grâce à un tissu commercial dense et bien identifié dans sa composition et son positionnement, une offre traditionnelle large et diversifiée en centre-ville.

Un pôle majeur couvre ainsi l'ensemble des fréquences d'achat répertoriées dans le tableau supra.

Sont intégrés au pôle majeur de Redon les secteurs suivants :

**Redon**  
**Saint-Nicolas de Redon - secteur de la Digue**  
**Rieux : secteur d'Aucfer**

**LES PÔLES RELAIS** s'organisent autour de Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) alimentaires et spécialisées de taille moyenne, et présentent une majorité de critères parmi les éléments suivants

- > La présence d'une ou plusieurs Grandes Surfaces Alimentaires (GSA) quasi exclusivement sans galerie commerciale intégrée, mitoyenne ou adjacente, et d'une ou plusieurs Grandes Surfaces Spécialisées (GSS)
- > Une offre de services aux particuliers (banques, assurances, immobilier, santé ...)
- > L'existence d'un tissu commercial de centre-ville d'une vingtaine de points de vente (hors CHR)

Leur offre est le plus souvent généraliste et positionnée en moyenne gamme ; elle permet de satisfaire la plupart des besoins de type quotidiens et occasionnels. Leur attraction s'étend aux communes limitrophes le plus souvent dans le cadre d'un EPCI.

Leur vocation est d'assurer une couverture

des besoins quotidiens et occasionnels alimentaires et non alimentaires de la population d'un territoire distant de moins de 10 minutes motorisé ou 20 minutes en vélo. Ils présentent une alternative structurée au pôle majeur.

Ces pôles relais commerciaux s'appuient sur les pôles relais définis dans ce SCOT :

**Allaire, Guémené-Penfao, Plessé, Grand-Fougeray, Pipriac, La Gacilly et Carentoir**

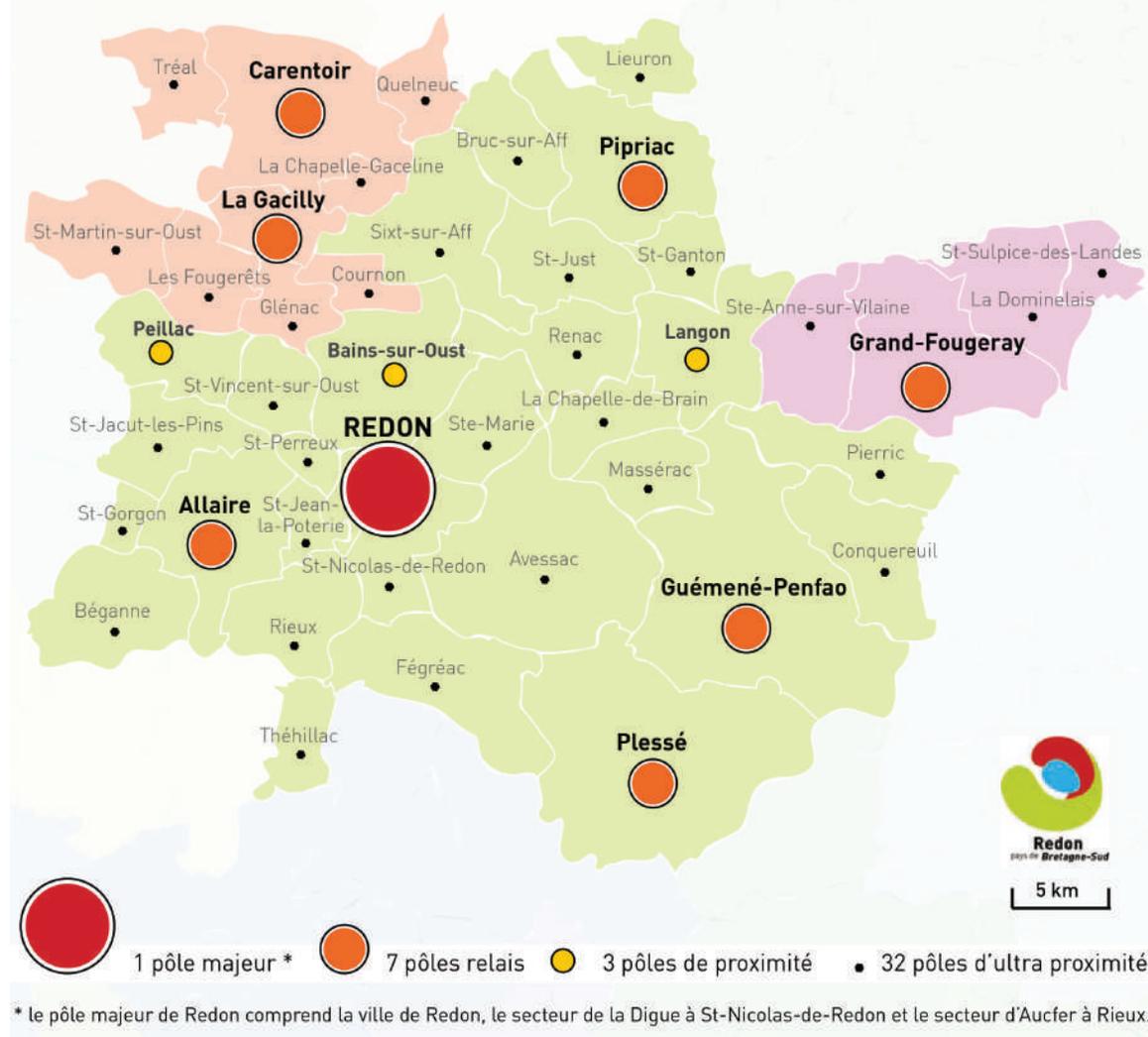
Les pôles à fonction locale :

**Les pôles de proximité**, s'adressant principalement aux habitants de la commune dans laquelle ils sont implantés, et éventuellement aux habitants des communes mitoyennes, présentent un commerce de type quotidien (voir définition des types de fréquences supra).

- > Présence d'une locomotive alimentaire de type supérette dépourvue de galerie commerciale

#### Schéma d'organisation commerciale du Pays de Redon - Bretagne Sud

Conception et réalisation : Pays de Redon Bretagne Sud, octobre 2014.



## Chapitre 3

### Le développement de l'attractivité territoriale

- > Présence d'une dizaine de commerces traditionnels alimentaires et non alimentaires (hors CHR), le plus souvent localisés en centre-ville, centre-bourg
- > Existence d'une offre minimale de services de type banque et assurances, santé.

La vocation des pôles de proximité est d'assurer la couverture des besoins quotidiens essentiellement alimentaires complétés de quelques services à la personne d'une population résidant dans la commune où ils sont implantés ou dans les communes mitoyennes.

**Les pôles d'ultra proximité** présentent une offre presque exclusivement alimentaire, au mieux structurée par une supérette, et le plus souvent complétée par un Café-Tabac-Pressé. Leur influence peut éventuellement dépasser le territoire de la commune d'implantation. Ils constituent le premier maillon de l'organisation commerciale du territoire.

La vocation des pôles d'ultra proximité est d'assurer la couverture des besoins alimentaires de première nécessité de la population de la commune dans laquelle ils sont implantés, voire de quelques services.

Le commerce  
non sédentaire

D'un point de vue global, la dynamique du Schéma d'Organisation Commerciale procède aussi du rôle joué par le commerce non sédentaire.

Il remplit en effet un rôle important à l'échelle du territoire. Il est complémentaire du commerce sédentaire pour mieux répondre aux besoins de proximité de la population. A ce titre, il doit être soutenu et son développement doit être favorisé. Ce qui implique d'apporter une attention particulière sur les installations techniques et les équipements urbains qui conditionnent un bon exercice de son activité

La localisation préférentielle des commerces se définit selon la prise en compte d'un référentiel des fréquences d'achat des consommateurs qui, selon les typologies, peut générer des flux motorisés plus ou moins importants.

## Orientations générales de mises en œuvre

### Le pôle majeur de Redon

La proposition commerciale actuelle du pôle est structurée par plusieurs grandes surfaces ainsi qu'un commerce de centralité. L'ensemble limite aujourd'hui l'évasion commerciale.

Le pôle majeur de Redon répond à la fois à une demande de commerces à rayonnement élargi mais également à des besoins de proximité pour les habitants du pôle majeur de Redon.

Aussi, et pour éviter un phénomène de polarisation sur le pôle majeur au détriment des pôles relais et entraînant des logiques de déplacement contraires aux principes du développement durable, **il n'est pas souhaité un développement des grandes surfaces existantes** de telle manière que les achats du quotidien et hebdomadaires puissent se faire à des échelles de proximité.

Par-ailleurs, et compte-tenu de l'enjeu d'équilibre entre commerce de centralité et périphérie, **l'orientation retenue est de privilégier le développement des grandes surfaces de centralité in situ plutôt que leur extension en périphérie.**

**Les documents d'urbanisme inciteront également au maintien des rez-de-chaussée marchands.**



### Référentiel des fréquences d'achat

Type de fréquence	Définition	Exemples d'activités concernées	Lieux privilégiés d'implantation
Quotidien	Achats effectués quotidiennement ou très régulièrement dans des magasins ou boutiques de tailles réduites, accessible à pied ou à vélo, contribuant à l'animation urbaine	Boulangerie, boucherie, tabac-presse, fleuriste, épicerie, petite surface alimentaire (<300 m <sup>2</sup> ), etc.	Centralité
Hebdomadaire	Achats effectués une fois par semaine ou plusieurs fois par mois dans des moyennes ou grandes surfaces, accessible à pied, à vélo ou en véhicule motorisé, contribuant à l'animation urbaine, générant des flux importants à l'échelle des bassins de proximité	Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé, etc.	Centralité ou ZACOM selon les formats de commerces (ex : > 300 m <sup>2</sup> de surface de vente)
Occasionnel « lourd »	Achats de type « loisirs domestiques » effectués une fois par mois ou plusieurs fois dans l'année dans des moyennes ou grandes surfaces accessibles en véhicules motorisés et générant des flux routiers importants à l'échelle des bassins de proximité	Bricolage, jardinage, etc.	ZACOM
Occasionnel « léger »	Achats effectués plusieurs fois dans l'année dans des magasins de taille variable, accessibles à pied, à vélo ou en véhicules motorisés, contribuant à l'animation urbaine et au rayonnement du Pays de Redon-Bretagne Sud	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie-papeterie disquaires, jeux-jouets, petite décoration, petit électroménager, etc.	Centralité ou ZACOM selon les formats de commerces (ex : > 300 m <sup>2</sup> de surface de vente)
Exceptionnel	Achats effectués une ou plusieurs fois dans l'année dans des magasins de grande taille, générant des flux routiers importants sur des périodes ponctuelles (ex : week end), accessibles à pieds, à vélo ou en véhicules motorisés, contribuant à l'animation urbaine et au rayonnement du Pays de Redon-Bretagne Sud	Mobilier, gros électroménager, aménagement de la maison, etc.	ZACOM du pôle majeur et des pôles relais



## Chapitre 3

### Le développement de l'attractivité territoriale

A l'appui d'un centre-ville dense et diversifié dont l'offre est bien identifiée dans sa composition et son positionnement par les consommateurs, le pôle majeur pourra développer de nouveaux équipements commerciaux. Cette disposition passe toutefois par :

- > **La préservation d'un nombre suffisant de commerces traditionnels en centre-ville pour permettre au pôle de maintenir son large rayonnement,**
- > **La nécessité de conforter les secteurs d'activité discriminant du pôle : équipement de la personne, décoration de la maison, culture-sport-loisirs, nouvelles technologies, ...**
- > **Favoriser l'arrivée de nouvelles enseignes susceptibles de diversifier l'offre existante et de présenter une alternative aux pôles régionaux voisins,**
- > **Travailler la complémentarité des propositions commerciales (natures et positionnements de l'offre) entre La Digue (Saint-Nicolas de Redon) et le centre-ville de Redon pour une meilleure identité commerciale et un plus large rayonnement du pôle,**
- > **Optimiser la liaison, notamment dans le cadre de liaisons douces sécurisées, entre la Digue et le centre-ville de Redon pour une meilleure lecture de l'offre commerciale,**
- > **Améliorer l'accessibilité du centre-ville et la gestion du stationnement,**
- > **Valoriser l'espace public, facteur d'identité de la ville, et favoriser la mixité de fonctions de centre-ville (habitat, travail, restauration, culture, services, commerces, ...) permettant de rythmer les parcours en ville,**
- > **Valoriser le secteur du Parc Anger pour redynamiser le cœur commercial de Redon en lien avec le déploiement du pôle d'échange multimodal de la gare de Redon et assurer la liaison entre le quartier de la gare et le quartier portuaire. Une offre commerciale diversifiée y sera proposée pour couvrir les attentes des habitants du quartier et des usagers des gares ferroviaire et routière**

### Les pôles Relais

La vocation des pôles relais est d'assurer une large couverture des besoins courants de la population d'un territoire distant de moins de 10 minutes en voiture. Ils doivent être perçus comme une alternative structurée au pôle majeur.

Cette mission est confiée aux communes suivantes : Allaire, La Gacilly, Carentoir, Pipriac, Guémené-Penfao, Plessé et Grand Fougeray

Pour ne pas dévitaliser les commerces de centre bourg, les projets de déplacements ou d'implantation des équipements commerciaux dans les zones d'aménagement commercial seront réalisés en lien avec les projets d'aménagement urbain et s'assureront des équilibres avec le commerce de centralité. Les modalités seront précisées dans le Document d'Aménagement Commercial.

**Les PLU devront inciter le maintien et la dynamique des axes commerciaux structurants.**

**Deux pôles relais géographiquement proches n'ont pas vocation à se concurrencer, mais plutôt à se compléter. Les PLU de ces pôles prendront les dispositions nécessaires à la définition d'une spécialisation de leurs pôles commerciaux afin d'assurer leur complémentarité.**

**L'urbanisme commercial de tous les pôles relais respectera les principes suivants :**

- > **Favoriser les développements commerciaux dans des opérations de restructuration ou de requalification commerciales en se référant aux critères suivants :**
  - **Qualité architecturale des projets pour renforcer l'identité commerciale du pôle,**
  - **Implantation des commerces en centralité, au sein de l'enveloppe**



- urbaine dense, dans ou à proximité immédiate des concentrations commerciales existantes,
- **Accessibilité facilitée, et stationnement aisé pour un plus grand confort dans la fréquentation du pôle et une diminution des nuisances liées à l'utilisation de moyens de transports individuels.**
- > **Requalifier lorsque cela est possible les locaux ou les polarités commerciales existantes plutôt que créer de nouvelles entités,**
- > **Planter en priorité les enseignes en centralité ou à défaut dans les Zones d'Aménagement Commercial déterminées par le Document d'Aménagement Commercial**

Les pôles de proximité  
et ultra-proximité

La vocation de ces pôles est d'assurer la satisfaction des besoins de type quotidien, essentiellement alimentaires, le cas échéant complétés de quelques services à la personne. Sur le plan de l'urbanisme, le développement commercial des pôles de proximité et d'ultra proximité respectera les principes suivants :

- > **Favoriser les développements commerciaux dans des opérations de restructuration ou de requalification commerciales en se référant aux critères suivants :**
  - **Qualité architecturale des projets pour renforcer l'identité commerciale du pôle,**
  - **Continuité des linéaires commerciaux bâtis pour éviter un mitage du commerce à l'échelle du territoire de la commune,**
  - **Accessibilité facilitée, et stationnement aisé pour un plus grand confort dans la fréquentation du pôle et une diminution des nuisances liées à l'utilisation de moyens de transports individuels.**
- > **Requalifier lorsque cela est possible les locaux ou les polarités commerciales existantes plutôt que créer de nouvelles entités,**

- > **Planter en priorité les enseignes en centre bourg plutôt qu'en zone périphérique excentrée. A défaut, les implantations se feront en continuité du tissu urbain.**

## Un développement commercial pour les centres-bourgs

Sur l'ensemble du territoire et dans une logique de regroupement de l'offre commerciale dans les centres bourgs, le SCoT fixe prioritaire :

- > La sauvegarde des linéaires commerciaux existants
- > La création de nouveaux locaux commerciaux

**Les plans locaux d'urbanisme identifieront les axes commerçants structurants des centres bourgs.**

La diversité et l'équilibre du tissu commercial et artisanal sont assurés par :

- > La mise en application du droit de préemption des communes au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité
- > La définition de zonages commerciaux dans les PLU, au sein desquels des prescriptions incitatives ou limitatives pourront encadrer le développement des commerces

L'attractivité des commerces de proximité au cœur des tissus urbains doit être renforcée via un aménagement qualitatif (sécurisation des voies, piétonisation, meilleure cohérence du plan de circulation et de gestion de l'offre de stationnement,...).

L'accessibilité par l'automobile doit rester possible, en s'appuyant sur une gestion adaptée de l'offre de stationnement (zone bleue, création de parkings-relais,...). Ces dispositifs ont pour finalité d'assurer un usage optimal des places de stationnement dédiées à



## Chapitre 3

Le développement de l'attractivité territoriale

la fréquentation des commerces et services de centres-villes et centres-bourgs.

### Encadrer l'implantation des nouveaux équipements commerciaux supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente

L'implantation de nouveaux équipements commerciaux supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente seront limités :

- > Au pôle majeur de Redon
- > Aux pôles relais

**Ces nouvelles implantations commerciales supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente seront autorisées en dehors des centralités dans la limite des zones d'aménagement commercial identifiées dans le document d'aménagement commercial.**

Il sera souhaitable de veiller au développement commercial des zones périphériques selon une logique de diversification de l'offre. Cette logique permettra une meilleure complémentarité à l'offre du centre-ville et des communes limitrophes.

**Pour ne pas dévitaliser l'activité commerciale de centre-ville ou du centre-bourg, aucune zone commerciale périphérique nouvelle ne peut être réalisée à l'extérieur des zones commerciales existantes sans une réflexion globale sur un projet de « centre » concerté et sans l'association des communes situées dans l'aire d'influence concernée.**

**Un plancher de surface de vente minimale sera défini par le Document d'Aménagement Commercial pour les implantations en Zone d'Aménagement Commercial.**

**Tout projet de création, de déplacement ou d'extension de surfaces à dominante alimentaire en périphérie doit exclure la création de galeries marchandes.**

u travers de leurs documents d'urbanisme, les intercommunalités et communes définiront des règles quant au traitement végétal et paysager des parcelles (notamment le pourcentage de végétalisation, le traitement des franges et espaces de stationnement, les essences utilisées). Elles définiront les modalités de traitement des voies et espaces publics (signalétique, mobilier urbain), des espaces de stockage et de déchets. Les porteurs de projets porteront une attention à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère des bâtiments. Ils veilleront à proposer des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et à réduire les consommations énergétiques.

**Dans le cas de nouvelles zones commerciales, l'aménagement doit obligatoirement prévoir un schéma de déplacement et à terme une desserte en transport en commun. Les aménagements prévoiront l'accès sécurisé aux modes doux (marche à pieds, vélo, ...)**

### 10.3

Déployer une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire

### Les parcs d'activités périphériques

Les parcs d'activités économiques ont vocation à recevoir des activités ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain notamment pour des raisons de nuisances (bruit, sécurité routière, nuisances olfactives, ...) mais également du



fait du dimensionnement de leurs bâtiments. C'est notamment le cas :

- > De l'industrie
- > Du gros artisanat de production
- > De la logistique

Par-rapport à l'existant, le SCOT identifie un besoin de 126 hectares supplémentaires (hors commerce) entre 2015 et 2030 pour répondre aux enjeux de développement et de création d'emplois :

- > CC du Pays de Redon : 91 hectares
- > CC de Grand-Fougeray : 15 hectares
- > CC de La Gacilly : 20 hectares

Ce déploiement passe prioritairement par :  
Le renforcement et l'extension des parcs d'activités existants

- > Le déploiement d'une offre foncière de proximité pour les entreprises artisanales dans l'objectif de pérenniser ces activités par une séparation du patrimoine de l'entreprise de celui privé du chef d'entreprise et pour réduire les nuisances
- > La recherche d'espaces disponibles en centralités de villes et bourgs pour l'accueil d'activités ne générant pas de nuisances

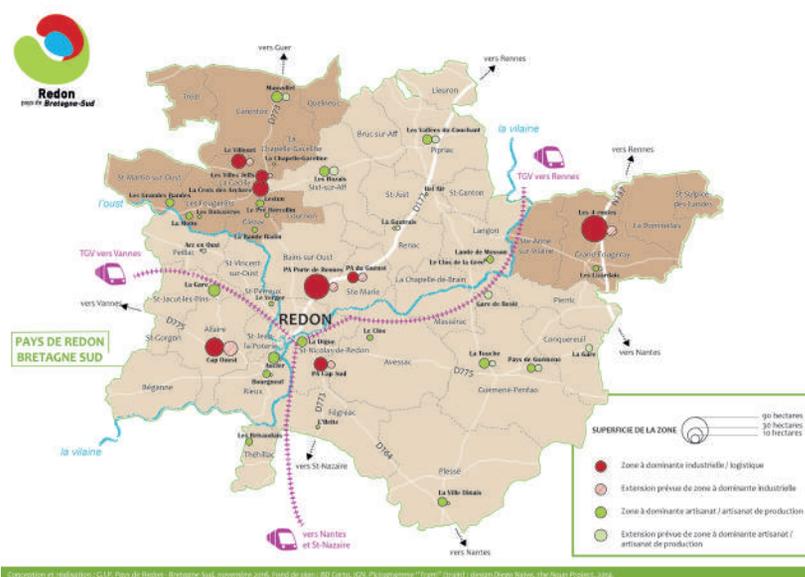
**Avant tout déploiement, les établissements publics de coopération intercommunale compétents devront élaborer une stratégie dans le cadre d'un schéma territorial des zones d'activités** qui localisera les projets et

déterminera les conditions de leurs créations/ extensions. Les projets prévoient les infrastructures nécessaires au déploiement du très haut débit.

**Pour éviter les conflits d'usage, les zones d'activités accueilleront des activités compatibles entre elles**, en distinguant les activités de production (artisanales-industrielles), logistiques (commerce de gros, transport, stockage, ...), les activités de proximité (petit artisanat), les activités commerciales grand public et les activités compatibles avec le développement urbain (tertiaire et commerce de proximité). Le commerce de détail sera exclu des zones d'activités structurantes.

Les projets de création ou d'extension de parcs d'activités doivent répondre à des exigences en termes d'économie de l'espace et de qualité paysagère. **L'introduction d'outils de maîtrise foncière sera envisagée dans les documents d'urbanisme (règles d'emprise au sol, marges de recul)**. Les aménageurs s'orienteront pour les parcs à vocation artisanale vers une diminution des surfaces parcellaires pour une optimisation des disponibilités foncières.

La carte ci-dessous identifie les parcs d'activités que le SCOT retient comme prioritaires sur la période 2015-2030. L'atlas cartographique annexé présente les zones d'extensions privilégiées pour chaque parc d'activités.



### Enjeu 10

## Affirmer le nouveau quartier d'affaires de la gare de Redon

Le déploiement du pôle d'échanges multimodal de la gare de Redon dans le cadre du programme Bretagne à Grande Vitesse constitue une opportunité de développement économique.

L'aménagement du secteur de la gare, au-delà des infrastructures de transport, visera à créer un nouveau quartier et à rendre plus lisible les connexions entre les quartiers.

Ainsi, ces aménagements devront privilégier :

- > L'accueil de fonctions :
  - économiques supérieures : technopoles, administrations, formations, ...
  - commerciales de proximité permettant de répondre aux besoins du quartier d'affaires (salariés) et des habitants du centre-ville
  - résidentielles assurant ainsi la mixité des espaces et l'animation du quartier tout au long de la journée
- > un niveau de services et d'équipements structurants (très haut débit par exemple)
- > des immeubles de bureaux répondant aux attentes des entreprises
- > des espaces de réunions permettant l'accueil d'activités professionnelles nomades
- > des formes urbaines denses, économes en foncier et performantes d'un point de vue énergétique
- > une conception urbaine assurant le rôle de vitrine du territoire

## 10.4

### Le très haut débit pour tous

Dans la poursuite du schéma local d'aménagement numérique et en écho aux schémas départementaux et régionaux d'aménagement numérique, le SCOT affirme comme priorité le déploiement du très haut débit numérique afin d'inscrire le territoire dans les enjeux de communication mondiale.

Un objectif de déploiement pour tous est affiché à horizon 2030. **Ce déploiement respectera néanmoins certaines priorités que sont :**

1. **le déploiement du très haut débit sur la centralité de territoire (Redon-Saint Nicolas de Redon) et les parcs d'activités connexes**
2. **le déploiement dans les pôles relais et l'ensemble des parcs d'activités économiques**
3. **l'extension vers l'ensemble des bourgs**
4. **l'extension sur l'ensemble des villages**



## ENJEU 1

# Un projet de territoire de qualité

### Le SCoT affirme

Un accompagnement des mutations économiques du territoire en rappelant les caractéristiques et savoir-faire industriels du territoire et retient notamment 4 axes prioritaires :

- > Le traitement des matériaux
  - > L'électronique
- > Les fonctions industrielles support
- > Le génie écologique (arbres-climat, matériaux biosourcés, ...)

### Le SCoT recommande

Une approche qualitative des entrées de ville dans le respect de la trame paysagère

L'usage du végétal pour l'organisation des axes de déplacement notamment cyclables

Le déploiement des parcs d'activités économiques selon des critères de qualité environnementale et paysagère

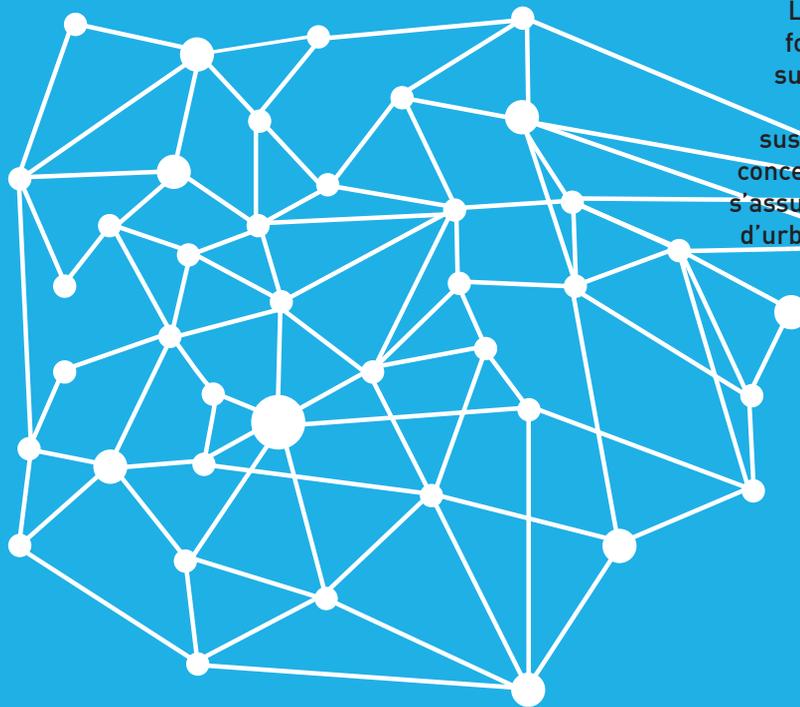
### Le SCoT prescrit

Les documents d'urbanisme réglementent les enseignes et publicités dont la présence sera limitée aux entrées d'agglomérations

Les documents d'urbanisme proposeront des orientations à 20 ans concernant les sites en reconversion ainsi que les friches économiques repérées. Une attention particulière sera portée sur les sites suivants :

- >Friche Garnier à Redon
- >Friche STEF à Redon
- >Site de Tabago à St-Nicolas de Redon

Le déploiement d'activités de formation initiale, continue et supérieure notamment en lien avec les 4 axes prioritaires susmentionnés. Les communes concernées par ces déploiements s'assureront que leurs documents d'urbanisme permettent l'accueil d'activités de formation.



# Un projet de territoire de qualité

## 11.1 Garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville

Le SCOT souhaite préserver des perspectives sur les paysages emblématiques du territoire à partir des routes principales. En effet, celles-ci jouent un véritable rôle de vitrine du territoire et permettent de renforcer son identité.

A ce titre, et dans la mesure du possible, ces axes urbains majeurs seront qualifiés en termes de paysages et en zone urbaine de confort des piétons et cyclistes.

**De même, les entrées actuelles et futures d'agglomérations devront faire l'objet d'attentions particulières en termes d'aménagement urbain (notamment en continuant les alignements urbains qui cadrent les rues) et de paysagement afin de les qualifier dans le respect des identités concernées du territoire. Une attention particulière sera portée aux publicités, enseignes et pré-enseignes, dont la présence sera limitée en entrée de ville ou sur les grands axes (notamment au niveau des échangeurs ou des principaux carrefours) et encadrée par les PLU.**

En milieu urbain, lors du réaménagement ou de la création de voiries, la part du végétal sera augmentée et **le réseau cyclable sera systématiquement intégré lorsqu'il rentre dans une logique de réseau à plus grande échelle.**

## 11.2 Vers des parcs d'activités de plus grande qualité

Dans la même logique, les zones d'activités devront le long de ces mêmes voies faire l'objet de traitement paysager qualitatif spécifique dans le respect de l'environnement et du cadre patrimonial.

Les nouvelles zones ou les sites d'activités existants devront faire l'objet de programmes d'aménagements paysagers qualitatifs dans la logique du label « Bretagne Qualiparc » en privilégiant notamment l'usage de la profondeur par-rapport l'axe routier.

Il s'agit sur le territoire du SCOT d'initier une dynamique d'excellence dans l'image que peuvent renvoyer les entreprises en mettant l'accent sur:

- > Une gestion économe du foncier, par une implantation optimale des parcs à l'échelle du bassin, une optimisation des surfaces urbanisées...
- > Une meilleure insertion des parcs dans leur environnement urbain et naturel
- > Une gestion économe de l'énergie et des ressources naturelles, notamment en eau, un développement des modes d'accès alternatifs à la voiture, ainsi que la préservation de la biodiversité sur les sites aménagés



## 11.3 Un projet économique innovant et tourné vers l'avenir

Le Schéma de Cohérence Territoriale accompagne les mutations économiques du territoire pour inscrire durablement le territoire dans les enjeux de demain.

Développements industriels, plateaux techniques sources d'innovation et sites de formation sont des priorités du schéma de cohérence territoriale. De cette priorité de développement ressortent notamment orientations majeures :

- > Le traitement des matériaux
- > L'électronique
- > Les fonctions industrielles supports
- > Le génie écologique (arbre-climat, matériaux biosourcés, ...)

Les documents d'urbanisme communaux proposeront des projets de reconquête à horizon 20 ans pour les friches industrielles et/ou commerciales identifiées, ainsi que les sites en reconversion.

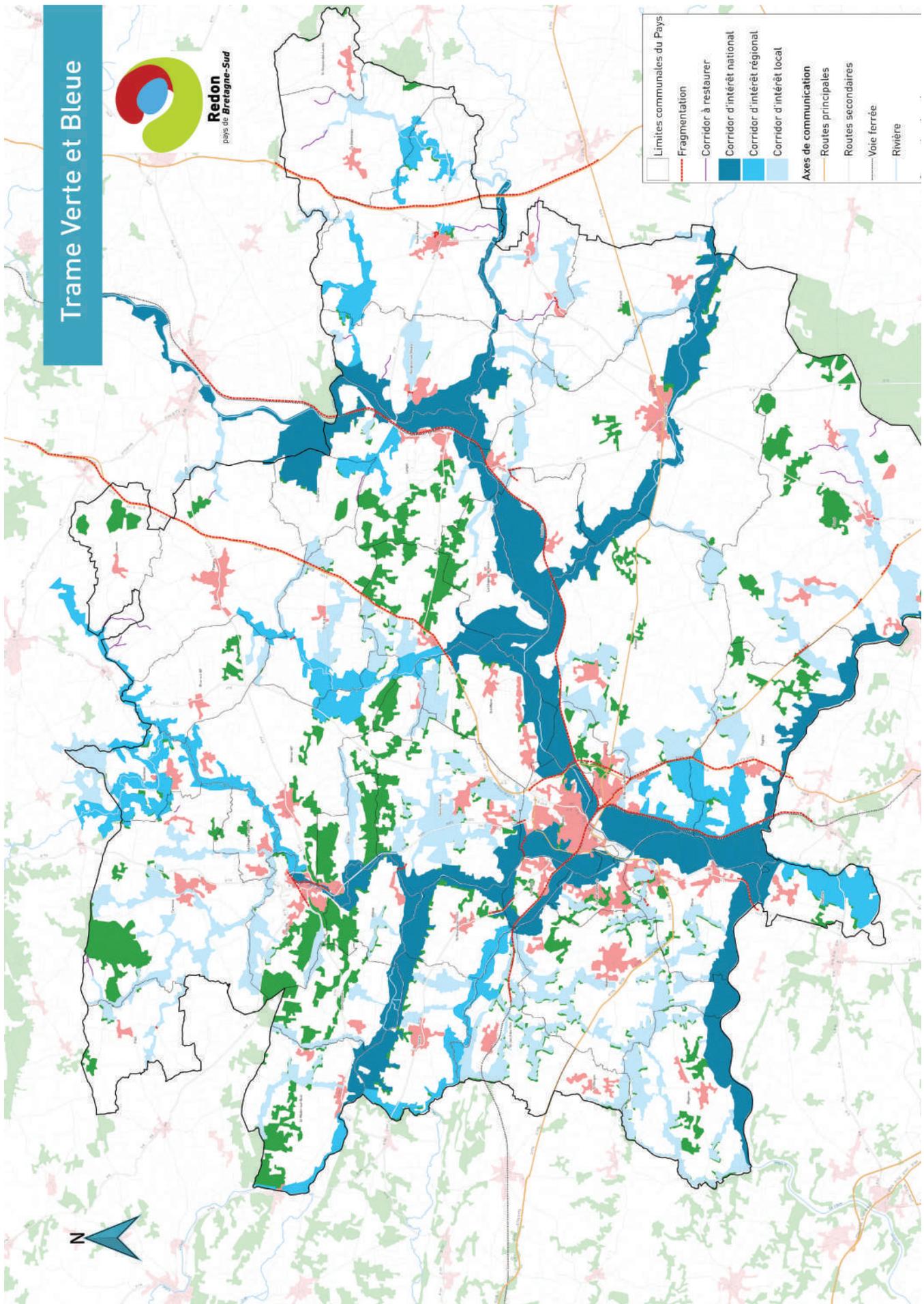
Certains secteurs méritent une attention particulière afin de pouvoir être de nouveau générateurs de valeur :

- > Friche « Garnier » à Redon : un projet en lien avec le passé portuaire et la localisation sur le port de Redon doit pouvoir être projeté afin de faire de ce secteur une véritable signature territoriale. Des projets de loisirs ou commerciaux devraient pouvoir y être implantés pour générer des flux et des échanges économiques, sans exclure la production de logements.
- > Friche « STEF » à Redon : ce site est intimement lié au déploiement du pôle d'échange multimodal et devra pouvoir accueillir une mixité d'usages tout en privilégiant l'implantation d'activités économiques tertiaires afin de construire un pôle d'affaires en cœur de ville connecté tant à l'espace métropolitain qu'à l'international grâce à une offre de trains à grande vitesse (TGV).
- > Site de Tabago à St-Nicolas de Redon : la vocation économique de ce site doit être confortée par l'accueil de nouvelles activités industrielles qui pourront être enrichies par le déploiement de plateaux techniques et technologiques permettant à la fois l'émergence d'innovations et d'activités de formation.

**Enjeu  
11**



# Trame Verte et Bleue



Nom de la commune	Population 1999	Population 2006	Objectifs 2030	Croissance 06/30	Pers./Log.	Logements	Densité	Zonage U (densités creuses et renouvellement urbain)		Zones à urbaniser	
								Nb. Log.	Taux	Nb. Log.	Nb. Log.
Allaire	3188	3487	4987	1500	2,30	652	17	25%	163	489	29
<i>sous-total Allaire (15 %)</i>	<i>3188</i>	<i>3487</i>	<i>4987</i>	<i>1500</i>		<i>652</i>			<i>163</i>	<i>489</i>	<i>29</i>
Redon	9499	9601	12664	3063	2,10	1459	25	25%	365	1 094	44
St-Nicolas de Redon	2800	2935	3872	937	2,10	446	25	25%	111	334	13
<i>sous-total Redon/St-Nicolas (40 %)</i>	<i>12299</i>	<i>12536</i>	<i>16536</i>	<i>4000</i>		<i>1905</i>			<i>476</i>	<i>1 429</i>	<i>57</i>
Avesnac	2154	2357	3082	725	2,20	329	15	20%	66	264	18
Bains sur Oust	3021	3318	4338	1020	2,20	464	15	20%	93	371	25
Fégréac	1992	2131	2786	655	2,20	298	15	20%	60	238	16
Rieux	2781	2763	3613	850	2,20	386	15	20%	77	309	21
Sainte-Marie	1759	2100	2746	646	2,20	294	15	20%	59	235	16
Saint-Jean la Poterie	1337	1455	1902	447	2,20	203	15	20%	41	163	11
Saint-Pierreux	1041	1120	1464	344	2,20	157	15	20%	31	125	8
Saint-Vincent/Oust	1096	1255	1641	386	2,20	175	15	20%	35	140	9
<i>sous-total bourgs Grand-Redon (45 %)</i>	<i>15181</i>	<i>16499</i>	<i>20999</i>	<i>4500</i>		<i>2306</i>			<i>461</i>	<i>1 845</i>	<i>123</i>
<b>Grand Redon (40 %)</b>	<b>30668</b>	<b>32522</b>	<b>42522</b>	<b>10000</b>		<b>4863</b>			<b>1100</b>	<b>3762</b>	<b>209</b>
Carentoir	2544	2698	3754	1056	2,20	480	17	20%	96	384	23
Grand Fougeray	1970	2211	3077	866	2,20	394	17	20%	79	315	19
Guéméné-Penfao	4572	4876	6785	1909	2,20	868	17	20%	174	694	41
La Gacilly	2277	2248	3128	880	2,20	400	17	20%	80	320	19
Pipriac	2912	3182	4428	1246	2,20	566	17	20%	113	453	27
Plessé	3416	3938	5480	1542	2,20	701	17	20%	140	561	33
<b>Pôles relais (30 %)</b>	<b>17691</b>	<b>19153</b>	<b>26653</b>	<b>7500</b>		<b>3409</b>			<b>682</b>	<b>2727</b>	<b>160</b>
Béganne	1307	1372	1821	449	2,10	214	12	15%	32	182	15
Bruc sur Aff	775	827	1098	271	2,10	129	12	15%	19	110	9
Conquereuil	955	1011	1342	331	2,10	158	12	15%	24	134	11
Courmon	632	714	948	234	2,10	111	12	15%	17	95	8
Glénac	810	835	1108	273	2,10	130	12	15%	20	111	9
La Chapelle de Brain	838	919	1220	301	2,10	143	12	15%	21	122	10
La Chapelle Gaceline	502	620	823	203	2,10	97	12	15%	14	82	7
La Dominelais	906	1169	1552	383	2,10	182	12	15%	27	155	13
Langon	1281	1405	1865	460	2,10	219	12	15%	33	186	16
Les Fougerets	788	897	1191	294	2,10	140	12	15%	21	119	10
Lieuron	560	644	855	211	2,10	100	12	15%	15	85	7
Massérac	449	573	761	188	2,10	89	12	15%	13	76	6
Peillac	1649	1791	2377	586	2,10	279	12	15%	42	237	20
Pierric	783	883	1172	289	2,10	138	12	15%	21	117	10
Queineuc	485	538	714	176	2,10	84	12	15%	13	71	6
Renac	859	909	1206	297	2,10	142	12	15%	21	120	10
Sainte-Anne sur Vilaine	779	936	1242	306	2,10	146	12	15%	22	124	10
Saint-Ganton	388	408	542	134	2,10	64	12	15%	10	54	5
Saint-Gorgon	346	334	443	109	2,10	52	12	15%	8	44	4
Saint-Jacut les Pins	1552	1702	2259	557	2,10	265	12	15%	40	225	19
Saint-Just	929	1009	1339	330	2,10	157	12	15%	24	134	11
Saint-Martin	1281	1268	1683	415	2,10	198	12	15%	30	168	14
Saint-Sulpice des Landes	562	715	949	234	2,10	111	12	15%	17	95	8
Sixt-Aff	1915	2050	2721	671	2,10	319	12	15%	48	272	23
Théhillac	512	523	694	171	2,10	82	12	15%	12	69	6
Tréal	672	662	879	217	2,10	103	12	15%	15	88	7
<b>Maillage de bourgs (30 %)</b>	<b>22515</b>	<b>24714</b>	<b>32802</b>	<b>7500</b>		<b>3852</b>			<b>578</b>	<b>3 274</b>	<b>273</b>
<b>TOTAL PAYS</b>	<b>70874</b>	<b>76389</b>	<b>101977</b>	<b>25000</b>		<b>12124</b>			<b>2 360</b>	<b>9 764</b>	<b>642</b>



# Pays de Redon - Bretagne Sud



<http://pays-redon.jimdo.com>

Syndicat Mixte du SCOT  
du Pays de Redon-Bretagne Sud  
3, rue Charles Sillard - 35600 REDON  
02 99 70 38 49  
accueil@pays-redon.fr



**SCoT**

schéma de cohérence territoriale