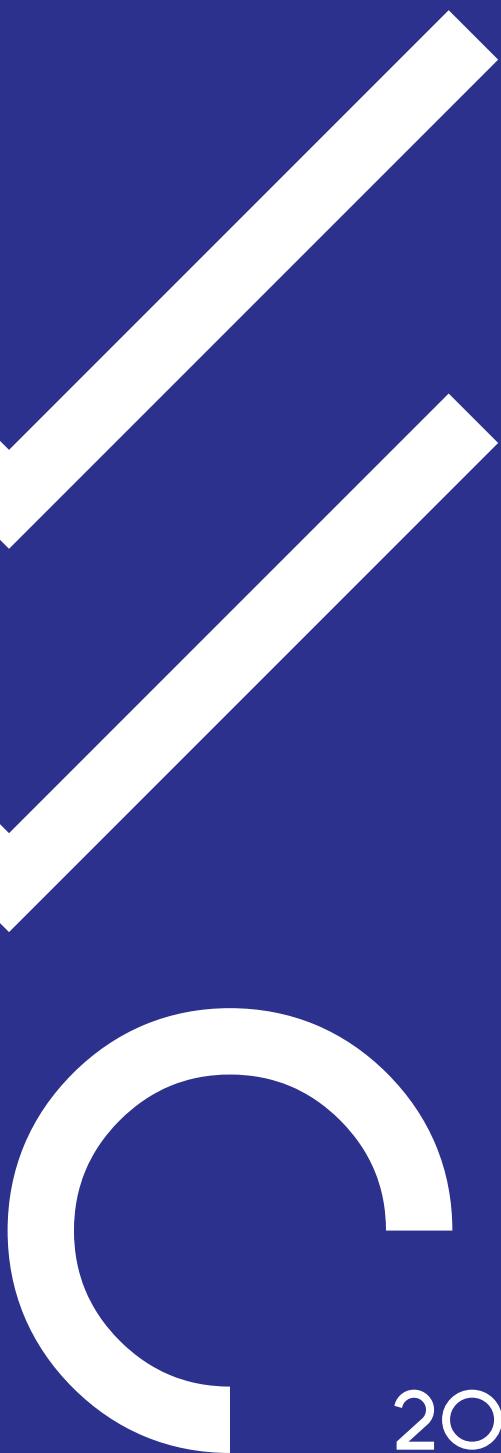


Redon Agglomération

analyse des résultats du SCoT



agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



2022

sommaire

3

introduction	4
partie 1 - bilan de la mise en œuvre	15
Chapitre 1 - Une cohérence urbaine préservant les grands équilibres	16
enjeu 1 > une nouvelle typologie urbaine	17
enjeux 2 et 3 > un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels	23
enjeu 4 > un projet de territoire se préservant des risques	31
Chapitre 2 - Qualité d'accueil et dynamique territoriale	33
enjeu 5 > la dynamique d'accueil	34
enjeu 6 > développer un cadre de vie durable	43
enjeu 7 > un territoire accessible, mobile et connecté au monde	51
enjeu 8 > un projet de territoire durable	58
enjeu 9 > développer la qualité d'accueil autour des grands axes de développement touristique	59
Chapitre 3 - Développement de l'attractivité territoriale	62
enjeux 10 et 11 > un projet de territoire innovant et de qualité	69
Baromètre - synthèse du bilan	77
partie 2 - et demain le scot ?	84
Quelles continuités du projet de territoire ?	85
Les questions stratégiques ?	87
annexes	90

introduction

2019 - 2020 : le bilan volontaire

L'évaluation du Schéma de Cohérence Territoriale de Redon Agglomération réalisée en 2019 est une démarche volontaire puisqu'elle est intervenue avant le terme réglementaire prévu au plus tard en décembre 2022. En 2018, le territoire de Redon Pays Bretagne Sud connaît des évolutions de périmètres offrant une organisation renouvelée de l'intercommunalité qui se dote de compétences nouvelles.

pourquoi un bilan volontaire du SCoT ?

Le SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud a été élaboré entre 2007 et 2009 puis approuvé en 2010. Il aura permis d'amener auprès des élus une « culture » de la politique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Sa révision en décembre 2016 n'était que partielle et a porté sur la création d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC) dont la délimitation de Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) a permis d'encadrer les développements périphériques et d'engager une réflexion plus approfondie sur les équilibres avec les centralités.

En fixant un cap et un cadre à la stratégie territoriale adoptée et portée par les élus du conseil communautaire, le SCoT assure également la promotion du territoire. Cette démarche a constitué alors une réelle opportunité pour les élus de débattre autour :

- du bilan de la stratégie intercommunale engagée à travers le SCoT, en replaçant le territoire dans un contexte géographique qui a fortement évolué suite aux modifications successives du périmètre intercommunal répondant aux exigences des réformes territoriales* impliquant un redécoupage des intercommunalités.
- Des enjeux du projet de territoire intercommunal et de ses perspectives issue de l'évaluation des objectifs du SCoT, à étudier en « miroir » avec les objectifs de la Charte de 2014-2020 de territoire Redon Agglomération.

* Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM 2014) – Loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe - 2015)

- De la forme réglementaire que pourrait prendre la traduction de l'ambition intercommunale (SCoT/ PLUs ou SCoT élargi/ PLUi ou PLUi) à l'issue des élections municipales de 2020 et donc du renouvellement de l'exécutif communautaire.

la méthodologie

Le bilan volontaire a été piloté par la Commission urbanisme de Redon Agglomération et co-construit avec les acteurs du territoire concernés par l'élaboration et la mise en œuvre du SCoT (personnes publiques associées, élus communaux, acteurs territoriaux voisins). La commission s'est réunie à 5 reprises entre octobre 2019 et mars 2020.

La méthodologie proposée visait à répondre aux attentes et besoins du territoire tout en prenant en compte la nécessité d'une démarche synthétique, analytique ciblant les enjeux et les attendus, plus que d'une démarche exhaustive, plus lourde, multipliant les indicateurs.

Cette évaluation a porté sur :

- la vie du SCoT en tant que support d'animation et facilitateur de coopérations,
- la pertinence des orientations du SCoT au regard du contexte actuel,
- l'efficacité des moyens mis en œuvre, c'est à dire les effets du SCoT,
- l'articulation avec le nouveau cadre pour le SCoT.

Le périmètre d'analyse correspond aux limites du SCoT actuel c'est-à-dire celles de la Communauté d'Agglomération.

En vue d'aboutir à une synthèse transversale, révélatrice des enjeux et des particularités du territoire, les thématiques suivantes ont été traitées successivement : habitat, population, transports et déplacements, développement économique dont commerces, consommation d'espaces, environnement.



Trois temps de présentation et de débats ont permis :

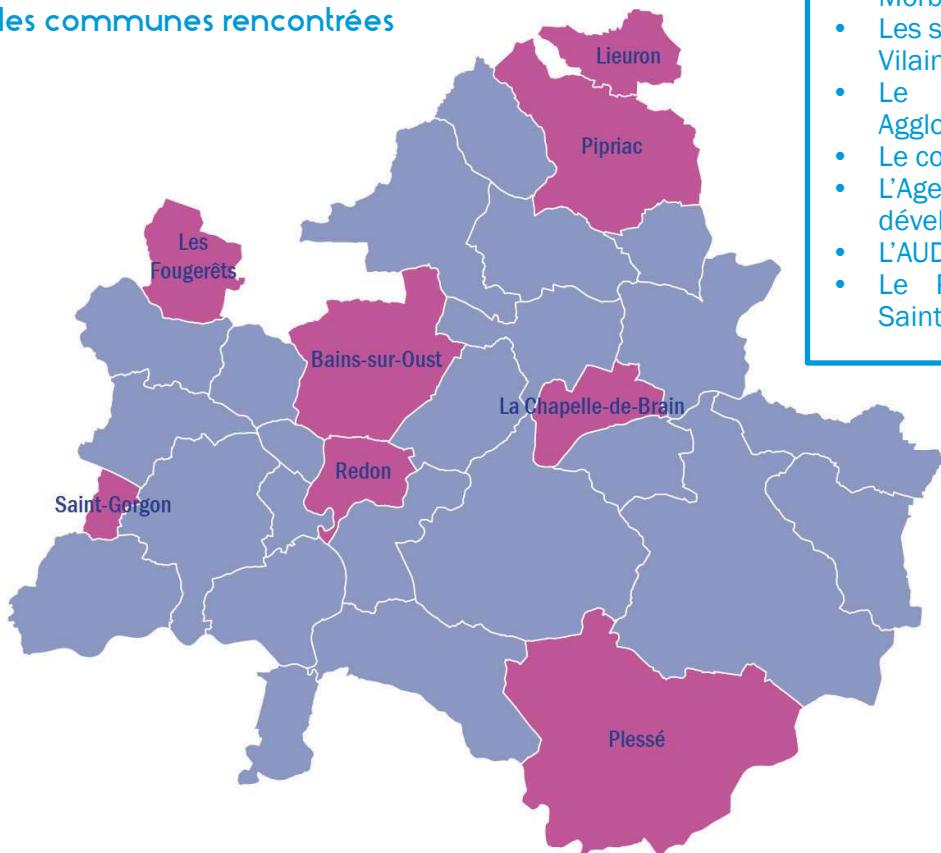
- de dégager de manière progressive les éléments saillants de l'évaluation des effets du SCoT par le biais d'une actualisation des données statistiques et cartographiques et leur analyse quand la disponibilité des données le permettait.
- de donner à voir sur la capacité à agir du SCoT. Il s'agit de prendre du recul par rapport à la partie statistique. En effet, tout au long de la mission, une série d'entretiens bilatéraux avec les acteurs du territoire (élus, partenaires institutionnels, les services communautaires) a été conduite. Ces discussions ont permis d'échanger sur les capacités d'intervention du SCoT (sur la politique de

mobilité, l'organisation territoriale...) et les attentes concernant le rôle de celui-ci (donner le cap, fédérer, prendre de la hauteur...).

cf. annexe : document support aux rencontres avec les élus.

- de montrer l'articulation avec le nouveau cadre pour le SCoT. Des éléments de contexte juridique en lien avec l'évolution de la réglementation à venir pouvant impacté le SCoT sont rappelés (les loi ALUR et ELAN, les projets de SRADDET). L'articulation des objectifs du SCoT avec les politiques communautaires est également intégrée.

les communes rencontrées



les partenaires consultés

- La chambre d'Agriculture du Morbihan
- Les services de l'Etat (DDTM Ile et Vilaine)
- Le service ADS de Redon Agglomération
- Le conseil de développement
- L'Agence d'attractivité et de développement
- L'AUDIAR
- Le Pôle Métropolitain Nantes Saint Nazaire

2022 : le bilan réglementaire

La révision du SCoT de Redon Agglomération a été approuvée le 13 décembre 2016, une analyse des résultats de son application est donc à réaliser afin que l'agglomération puisse délibérer avant le 13 décembre 2022 sur son maintien en vigueur ou sur sa révision, à défaut d'une telle délibération le SCoT serait caduc.

Article L.143-28 du code de l'urbanisme

«Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.

Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'État, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.

Lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale est identique à celui d'un plan local d'urbanisme intercommunal, cette analyse comprend, en outre, un examen de l'opportunité d'élargir le périmètre du schéma, en lien avec les territoires limitrophes. L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 débat alors spécifiquement sur l'évolution du périmètre du schéma avant de décider du maintien en vigueur du schéma ou de sa révision.

À défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.»

la méthodologie

L'évaluation du SCoT porte sur les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT qui déclinent et précisent le PADD. En effet, le DOO est le document à portée normative du SCoT.

Les indicateurs statistiques les plus pertinents ont donc été mobilisés. Ils s'accompagnent d'éléments de contexte permettant d'expliquer l'atteinte ou non des orientations.

Toutefois, cet exercice présente quelques limites :

- Des données statistiques non mobilisables à l'échelle du territoire d'agglomération ou à une échelle plus locale (gisement, part du renouvellement urbain,...). La disponibilité des données est fortement liée à la position du territoire sur 3 Départements et 2 Régions qui ne permettent pas toujours une analyse territoriale homogène et comparative.
- L'observation de la mise en compatibilité des PLU avec les orientations du SCoT n'est que partielle. Elle est issue des dires d'acteurs et d'élus lors des entretiens bilatéraux. La révision du SCoT étant récente 2016.
- Un document de SCoT bien concerté mais peu connu à l'échelle communale.

Cette analyse réglementaire s'appuie donc sur le bilan volontaire qui a été actualisé et a fait l'objet d'échanges en Commission Aménagement.

l'analyse des résultats

Le présent rapport vient clore cette démarche et a vocation à constituer un document de référence pour partager l'analyse des résultats plus largement et pour engager de nouvelles réflexions sur le projet de territoire.

Le premier chapitre dresse le bilan de la mise en oeuvre du SCoT. Il répond aux questions : ces objectifs sont-ils atteints ? Sont-ils toujours cohérents avec le contexte actuel du territoire ? Cette analyse est établie au regard des 3 grands axes du document d'orientations et d'objectifs (cf. schéma ci-après) et se conclue par un baromètre qui synthétise le niveau de mise en oeuvre du SCoT.

Le second chapitre s'appuie sur une analyse qualitative de la mise en œuvre du SCoT à partir d'une synthèse des éléments faisant consensus ou non au sein des commissions ou lors des entretiens. Il s'agit d'ouvrir des perspectives sur les évolutions du SCoT.

grille de lecture de la partie 1 : bilan de la mise en œuvre du SCoT

Pour chaque **chapitre du DOO** : un rappel des ambitions et une déclinaison par enjeu.

Puis, pour chaque **enjeu** :

Ce que prévoit ou affirme le SCoT

➤ éléments de contexte

➤ à quoi a servi le SCoT ?

➤ quelles pistes de progression ?

rappel de la rédaction du document d'orientations et d'objectif (DOO)

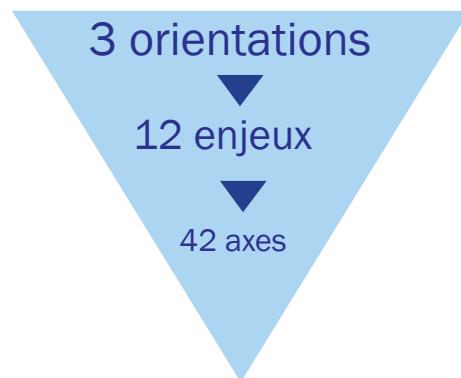
éléments de diagnostic de l'agence et des partenaires

synthèse des sujets débattus en commissions



structure du document d'orientation et d'objectifs du SCoT

8



➤ une nouvelle typologie urbaine
axe 1.1 structurer le pays selon des axes de développement
axe 1.2 un cœur de territoire renforcé, le « Grand Redon »
axe 1.3 équilibrer le territoire par un réseau de pôle relais
axe 1.4 pérenniser le maillage de bourgs

➤ un projet de territoire protégeant et valorisant les grands paysages
axe 2.1 préserver les espaces agricoles
axe 2.2 pérenniser et diversifier les activités agricoles
axe 2.3 protéger les cours d'eau et les zones humides
axe 2.4 créer des sites agricoles
axe 2.5 protéger les grandes continuités écologiques

➤ un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels
axe 3.1 préserver la structure paysagère en tant que support identitaire
axe 3.2 préserver la lisibilité des paysages
axe 3.3 préservation du bocage en tant qu'élément fondateur du paysage et de protection des continuités écologiques

➤ un projet de territoire se préservant de risques
axe 4.1 prévenir les risques naturels
axe 4.2 prévenir les risques technologiques



➤ un projet de territoire innovant
axe 10.1 une offre de services, de commerce et d'équipements équilibrée
axe 10.2 organisation commerciale du territoire
axe 10.3 déployer une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire
axe 10.4 le très haut débit pour tous

➤ un projet de territoire de qualité
axe 11.1 garantir la qualité paysagère et bâtie des entrées de ville
axe 11.2 vers des parcs d'activités de plus grande qualité
axe 11.3 un projet économique innovant et tourné vers l'avenir

➤ une dynamique d'accueil
axe 5.1 produire de manière équilibrée 12124 logements entre 2010 et 2030
axe 5.2 garantir le développement d'une offre en logement social

➤ développer un cadre de vie durable
axe 6.1 assurer une gestion économe de l'espace
axe 6.2 rechercher de nouvelles compositions urbaines et une plus grande mixité
axe 6.3 encourager la densification des espaces urbains et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres-bourgs
axe 6.4 développer les politiques publiques permettant de maîtriser les coûts du foncier
axe 6.5 concevoir des formes urbaines qui valorisent le contexte paysager
axe 6.6 afficher une volonté d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements

➤ un territoire accessible, mobile et connecté au monde
axe 7.1 valoriser l'offre de transports ferrés
axe 7.2 favoriser le développement de l'intermodalité
axe 7.3 favoriser le déploiement des modes doux et de l'électromobilité
axe 7.4 créer un réseau de transport public
axe 7.5 construire un territoire accessible pour les personnes à mobilité réduite
axe 7.6 améliorer l'accessibilité du territoire par des infrastructures de qualité

➤ un projet de territoire durable
axe 8.1 gérer la ressource en eau
axe 8.2 gérer les déchets ménagers
axe 8.3 s'adapter à la nouvelle donne climatique et affirmer l'enjeu de transition énergétique
axe 8.4 valoriser les ressources naturelles

➤ développer la qualité d'accueil autour des grands axes de développement touristique
axe 9.1 réaliser des aménagements d'accueil et de services
axe 9.2 développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs
axe 9.3 inscrire le territoire touristique dans une logique de réseau

> des documents cadres et de référence

> Le projet de territoire 2021 -2026

Le projet de territoire est construit autour de quatre enjeux qui sont déclinés en objectifs stratégiques :

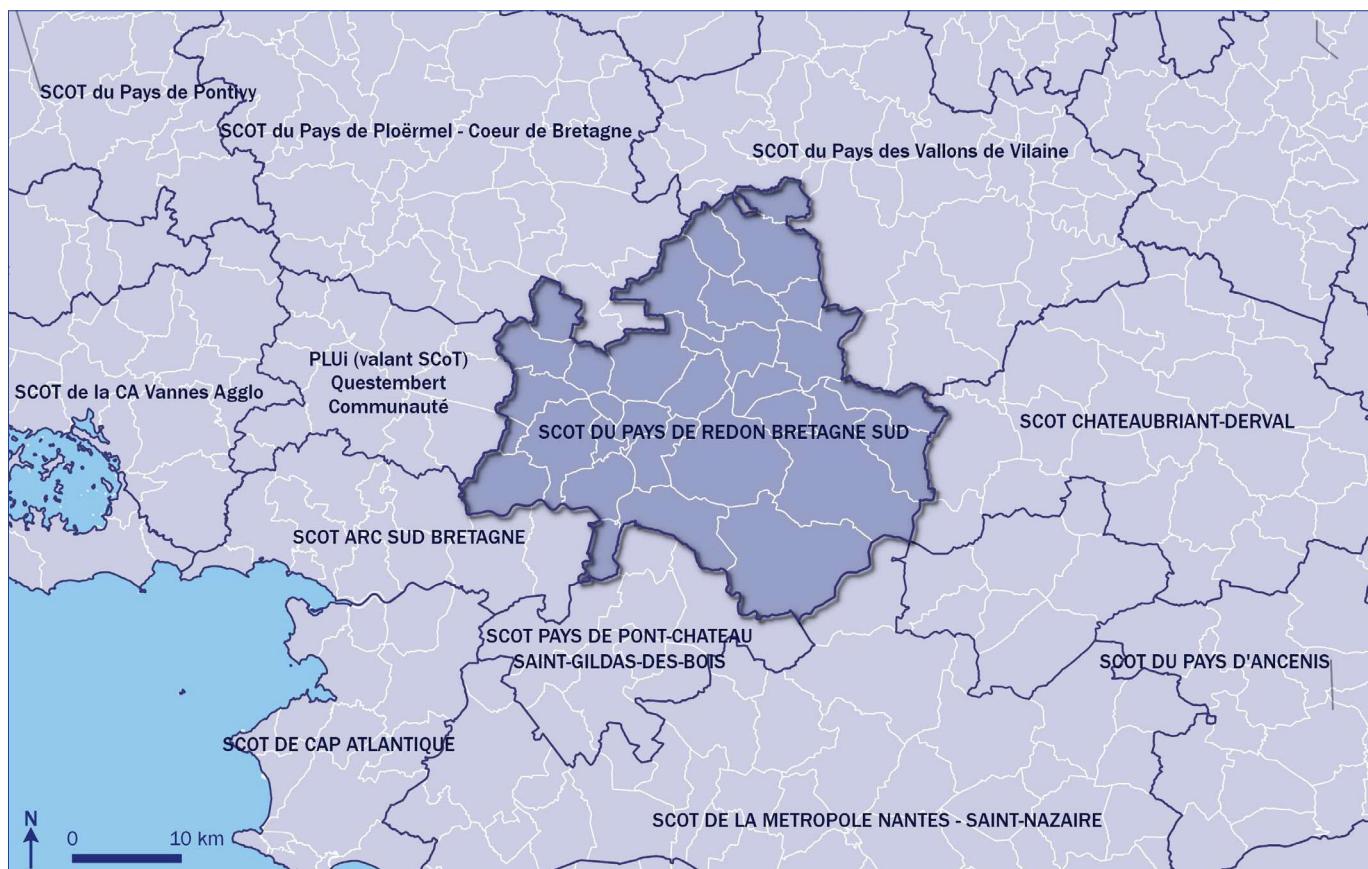
- bien vivre ensemble à tout âge ;
- relever les défis de la transition écologique ;
- accompagner l'économie innovante de proximité ;
- coopérer et s'appuyer sur nos initiatives et savoir-faire pour relever les défis.

UN TERRITOIRE EN TRANSFORMATION



REDON
Agglomération
Bretagne Sud

situation géographique

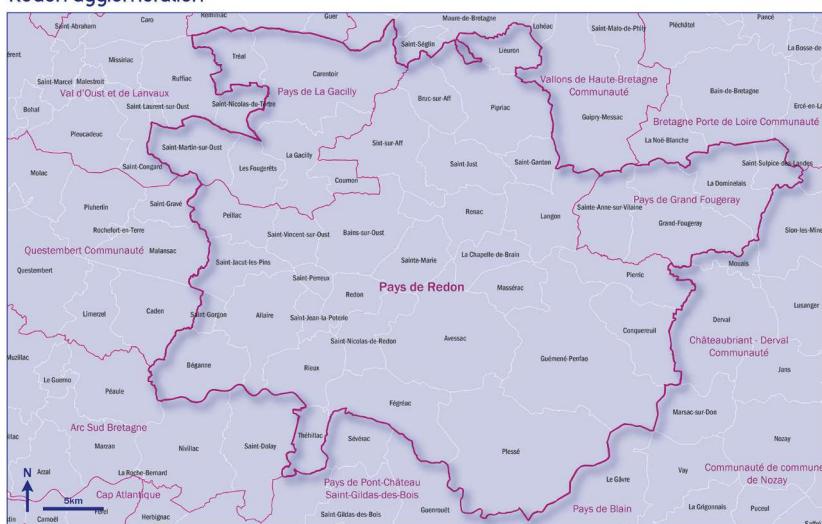


fiche d'identité

l'évolution du périmètre

intercommunalités - avant

Redon agglomération

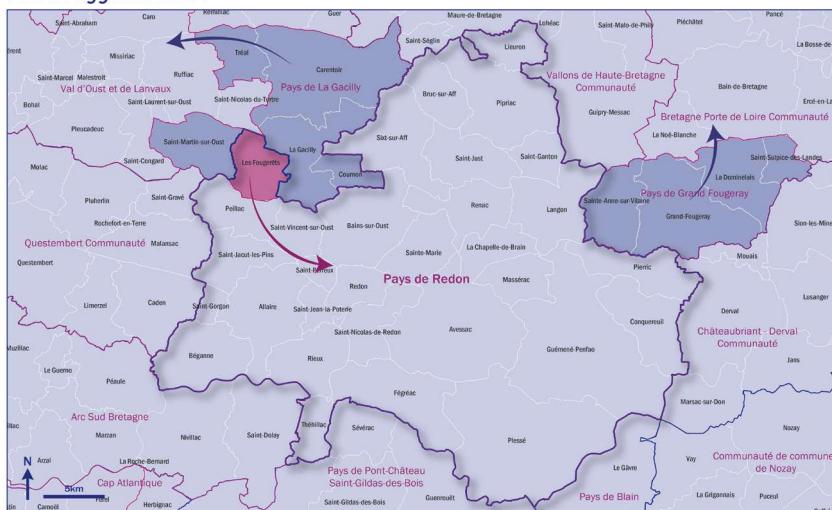


→ en 2010

43 communes
3 communautés de communes
80 000 habitants

1292 km²
61 hab./km²

intercommunalités Redon agglomération



→ en 2019

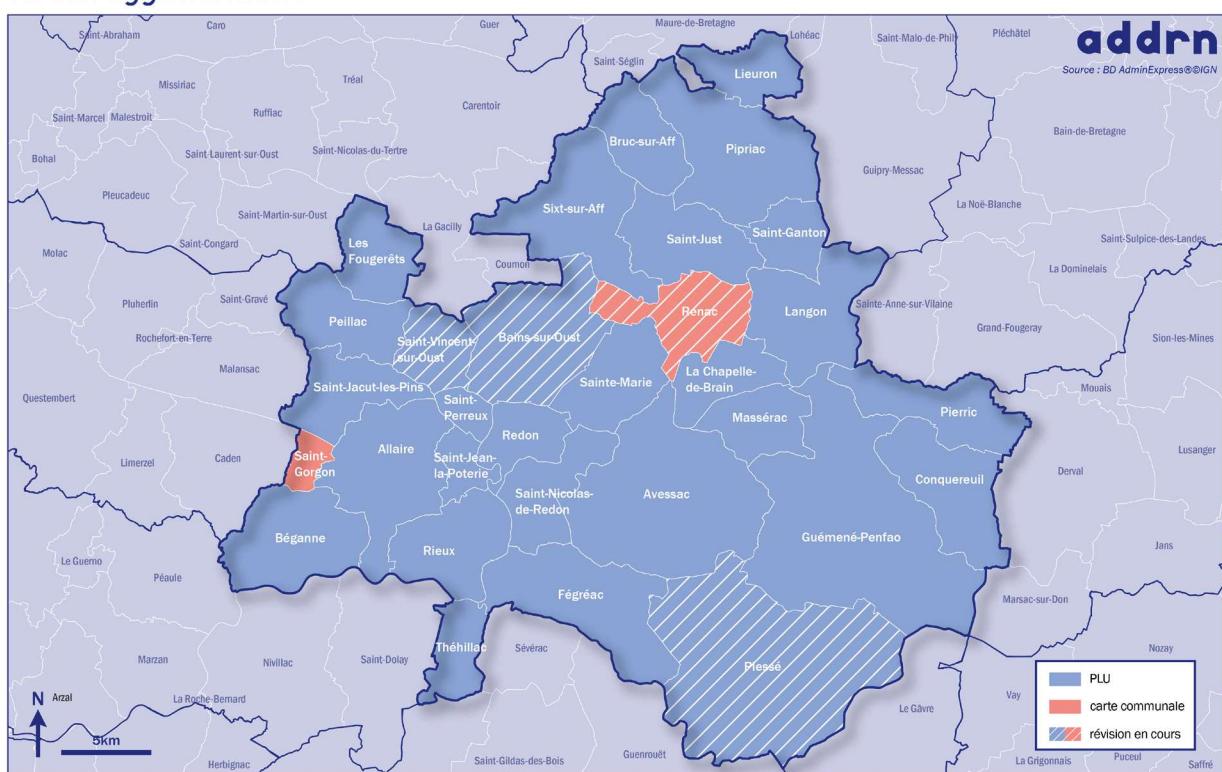
31 communes
1 communauté d'agglomération
66 000 habitants

990 km²
67 hab./km²

> état d'avancement des documents d'urbanisme

documents d'urbanisme

Redon agglomération

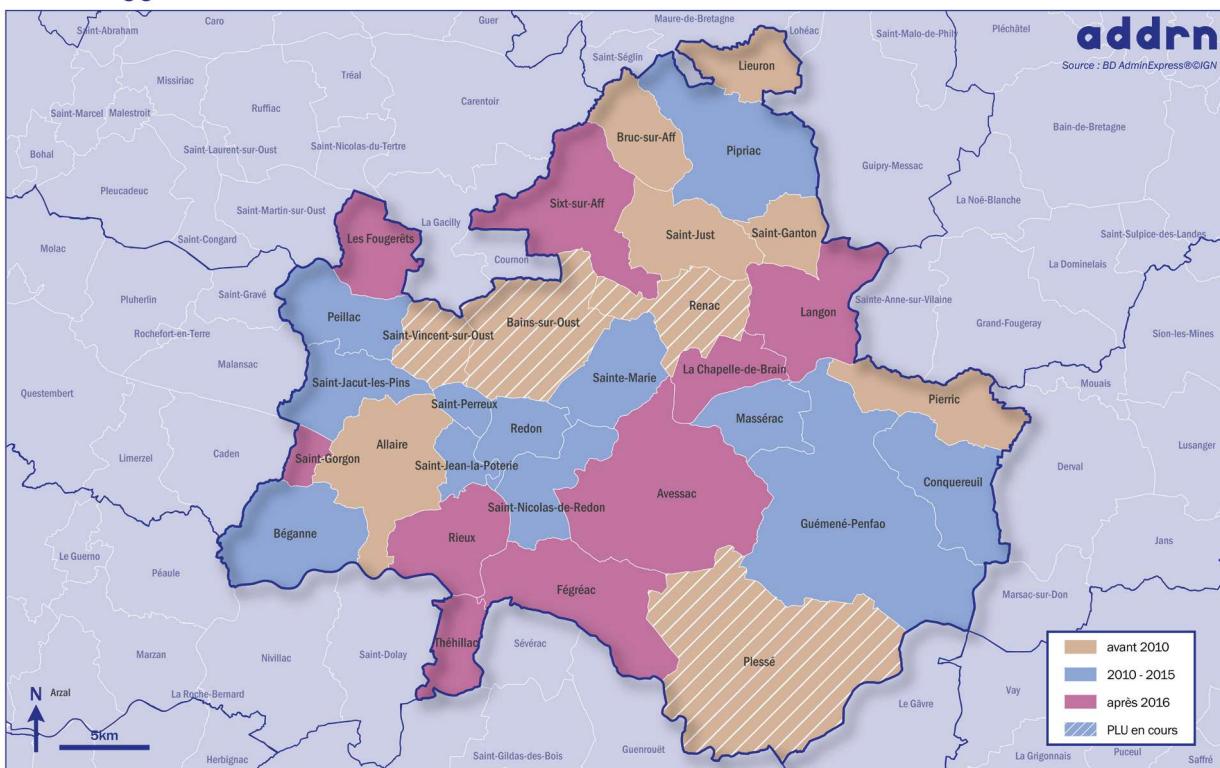


Tout le territoire est couvert par un document d'urbanisme. Trois PLU sont en cours de révision ainsi que une carte communale.

29 PLU dont 3 en cours de révision
2 cartes communales

documents d'urbanisme / compatibilité SCoT

Redon agglomération



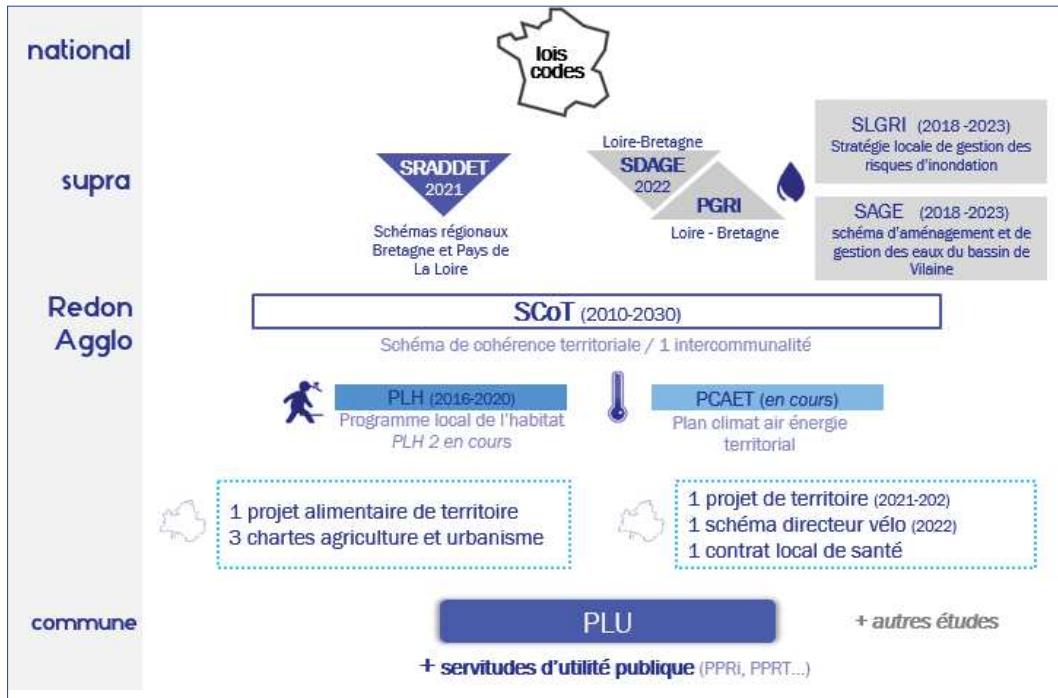
Les documents d'urbanisme approuvés sont partiellement compatibles avec le SCoT, neuf d'entre eux sont antérieurs au SCoT de 2010 (dont quatre en révision). Neuf PLU ont été approuvé après 2016.

Environ les deux tiers des documents d'urbanisme communaux sont non compatible avec le SCoT de 2016.

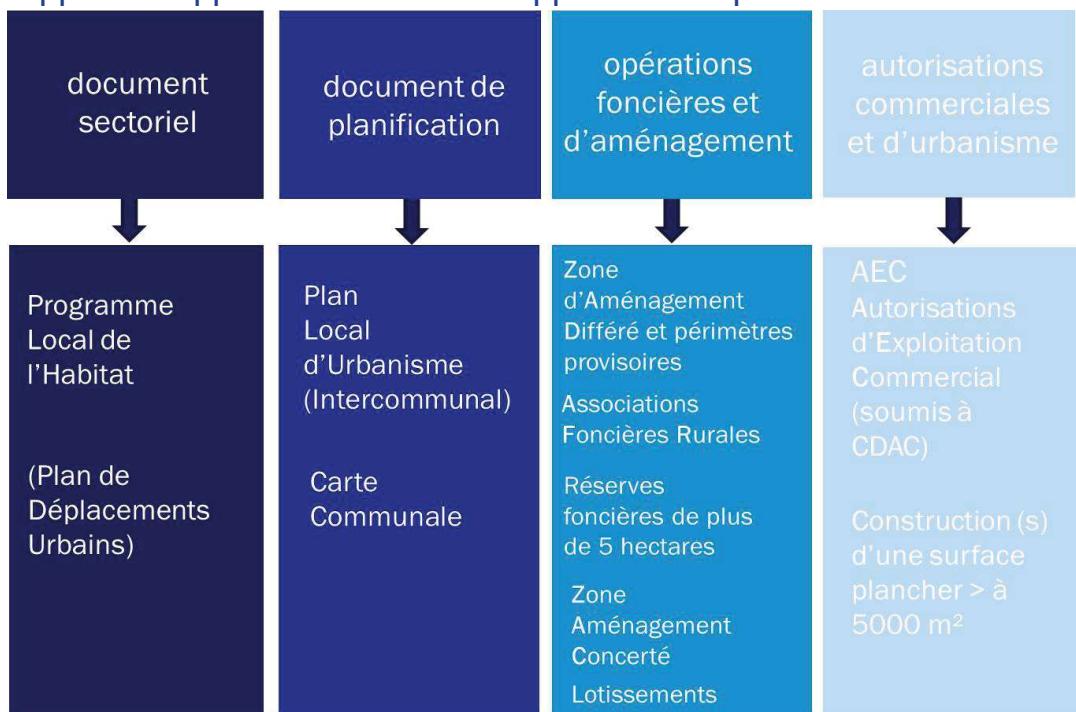
« Le SCoT n'a pas été difficile à traduire. La rédaction du document est lisible et claire : le SCoT « affirme, recommande, prescrit»



> la hiérarchie des normes



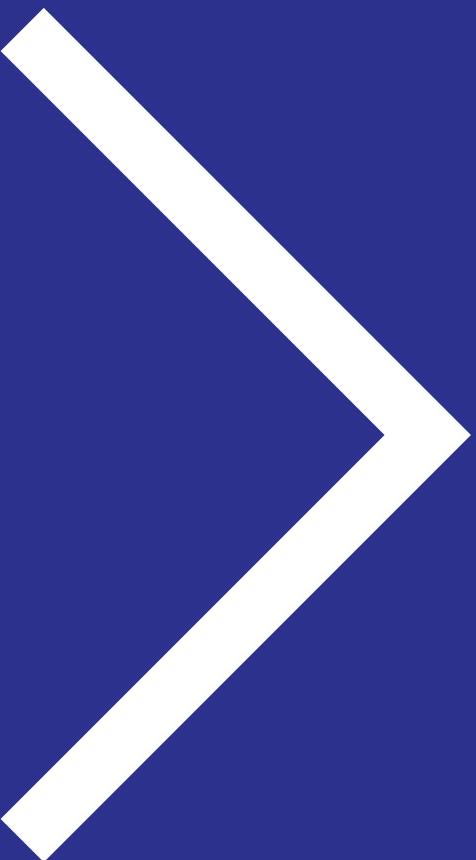
rappel sur l'opposabilité du SCOT : rapport de compatibilité





partie 1

analyse des résultats

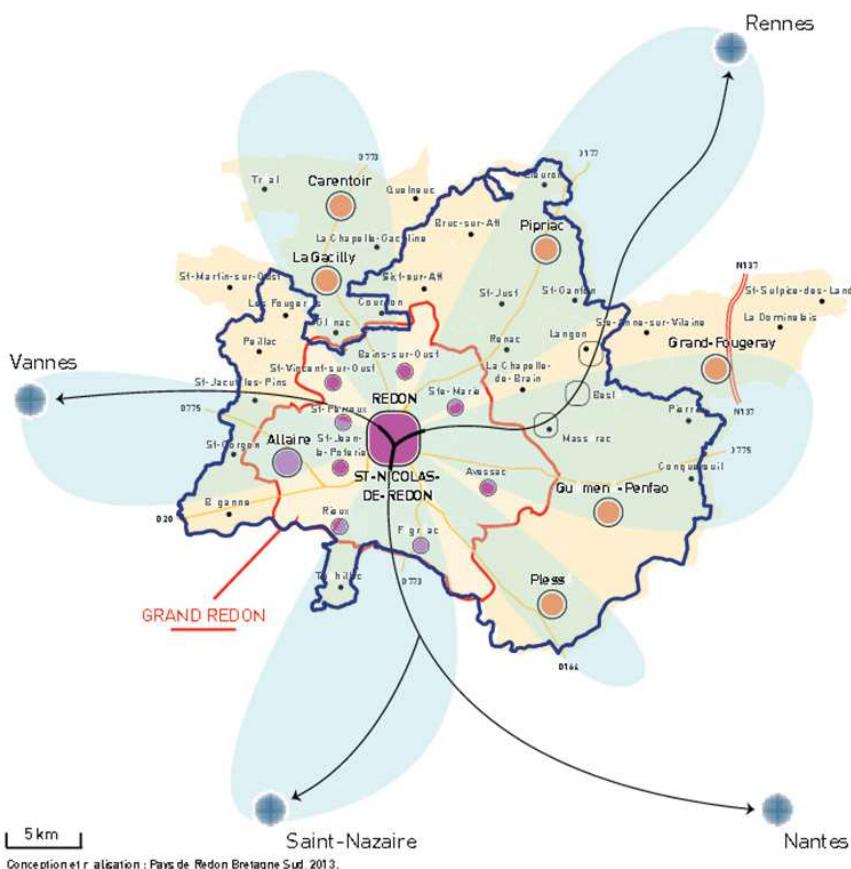


chapitre 1 du DOO :

une cohérence urbaine préservant les grands équilibres territoriaux

Ce chapitre du DOO vise à répondre à la double ambition de préservation de l'identité du territoire et d'accueil d'activités et d'habitants qui a 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.



source : document d'orientation et d'objectifs du SCoT

enjeu 1 : une nouvelle typologie urbaine

Ce que prévoit le SCoT :

- La mise en tension du développement par des axes structurants. Le développement est différencié selon les spécificités, les aires d'influence de chaque axe.
- L'organisation d'une typologie urbaine s'appuyant sur le Grand Redon, les pôles relais et un maillage de bourgs.
- La place de la gare de Redon comme plate-forme de connexion sur les réseaux grandes vitesses.
- Les lignes de transports comme ancrage au développement économique.

nord (Sainte-Marie). Le projet de contournement de Pontchâteau serait un levier d'attractivité pour ce parc d'activités. Le soutien à ce projet est un des axes de coopérations existants entre Redon et ses territoires voisins.

A l'inverse, il y a moins de connexion entre les territoires sur l'axe Redon – Châteaubriant (vers le Grand-Fougeray en passant par Guémené-Penfao).

Initialement, chacun des axes (à l'exception de l'axe estuaire Redon / Saint Nazaire) appuie son développement sur l'identification d'un ou plusieurs pôles relais.

Suite au changement de périmètre du SCoT, La Gacilly ayant rejoint le territoire de la CC de l'Oust à Brocéliande, l'axe Nord morbihannais ne dispose plus aujourd'hui de pôles relais.

une armature distinguant 5 typologies urbaines

les typologies de l'armature urbaine

- ▶ **Grand Redon** > 11 communes dont Allaire
dont **1 pôle de proximité** : Bains sur Oust
- ▶ **Pôles relais** > 3 communes dont Allaire
dont **1 bourg desservi par le TER** : Beslé (Guémené)
- ▶ **Bourgs ruraux** > 17 communes
dont **2 bourgs desservis par le TER** : Massérac, Langon
dont **2 pôles de proximité** : Langon, Peillac

le Grand Redon

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

➤ éléments de contexte

une armature territoriale support de développement

Six axes de développement sont définis dans le SCoT :

- axe Redon – Rennes
- axe estuaire : Redon / Saint-Nazaire
- axe vannetais
- axe sud-est (vers Nantes)
- axe morbihannais Nord
- axe Redon – Châteaubriant

Ils s'appuient sur les infrastructures de déplacements structurantes du territoire (ferroviaire et routière), l'axe Redon-Rennes particulièrement. Quatre de ces axes sont orientés vers des métropoles (Rennes et Nantes) ou des agglomérations (Saint-Nazaire, Vannes), ce qui témoigne de la position stratégique du territoire de Redon Agglomération.

Les axes sud-est (vers Nantes) et estuaire (vers Saint Nazaire) fonctionnent à travers la présence d'activités économiques même si le parc d'activités des Bauches sur Saint Nicolas de Redon (environ 20 ha de disponibilités foncières) reste peu attractif par rapport aux zones d'activités situées le long de la RD 177 au

En complément de l'organisation par axe, le territoire se structure autour de 3 typologies urbaines principales :

- Le **Grand Redon** regroupe 34 000 habitants et se structure autour de Saint-Nicolas-de-Redon et Redon. Ces deux communes disposent de commerces et d'équipements rayonnant sur l'ensemble de l'agglomération (hôpital, administrations, grandes et moyennes surfaces spécialisées, gare TGV récemment réaménagée ...). Près de 80 % de l'offre en équipement de « gamme supérieur »* de l'agglomération est située dans le Grand Redon (dont 67% à Redon). Redon concentre plus du quart des équipements et commerces de l'agglomération (+ de 500).

Le Grand Redon se distingue par sa concentration d'emplois privés (77% des emplois privés de l'agglomération).

A noter : Redon et Saint-Nicolas-de-Redon sont considérées comme le cœur urbain de l'agglomération.

- Les **Pôles relais** structurent l'armature territoriale de l'agglomération. Ils assurent des fonctions urbaines de proximité : services, équipements et commerces et rayonnent sur plusieurs communes alentours. Ils se démarquent par la diversification de leurs équipements et leur nombre : plus de 100 sont comptabilisés par pôles. Ils assurent ainsi le relais entre l'offre structurante de Saint-Nicolas-de-Redon et Redon, et l'offre répondant aux besoins du quotidien présente dans les bourgs ruraux. Leur offre continue de s'étoffer. Tous disposent ou disposeront d'une maison de santé (en cours de construction à Plessé). Chaque Pôle relais bénéficie d'un pôle d'échange multimodal (aire de co-voiturage, gare de bus et gare TER).

Allaire, Guéméné-Penfao et Pipriac bénéficient du programme «Petites Villes de demain».

- Les **Bourgs ruraux** participent au maillage du territoire et assurent avec leurs équipements, services et commerces les premiers besoins de proximité.

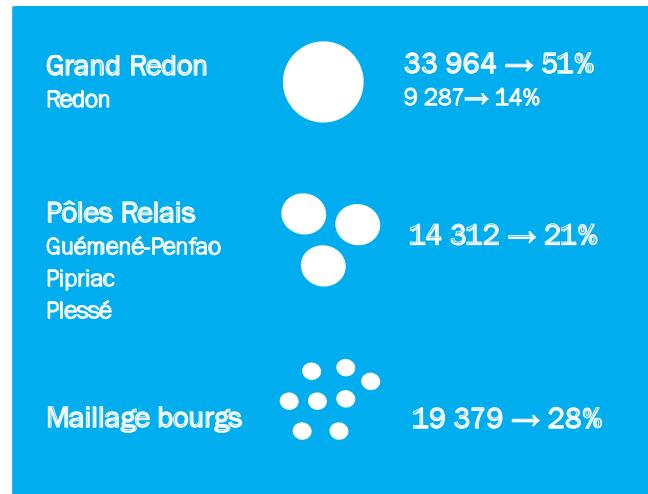
* La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'INSEE permet de connaître l'offre en commerces, services, équipements d'un territoire. Cette base distingue l'offre selon 3 gammes : supérieure, intermédiaire, de proximité. La gamme « supérieur » correspond à un service plus rare sur les territoires et à rayonnement important : hypermarché, médecins spécialistes, centre de santé, lycée, cinéma, etc.

Au sein de cette typologie afin de tenir compte de certaines spécificités (densité de commerces et d'équipements, proximité gare TER) sont distingués :

- o les pôles de proximité ;
- o les bourgs desservis par le TER.

Environ 1 900 équipements en 2018 selon la Base Permanente des Équipements de l'INSEE sont répartis sur le territoire.

nombre d'habitants et poids de population



source : 2019

À partir de cette armature, sont répartis et différenciés les objectifs du SCoT par commune en termes d'accueil de la population, d'accueil d'entreprises et de services. (cf. annexe : tableau des objectifs chiffrés du D00).

Le Grand Redon, et Redon particulièrement, a joué un rôle prépondérant dans l'accueil d'emplois. Les pôles relais ont renforcé leur offre en équipements, ce développement est à corrélérer à la politique de l'agglomération qui les financent.

La dynamique démographique récente étant faible, les équilibres démographiques n'ont pas évolué (les poids de population sont restés stables entre 2013 et 2019).

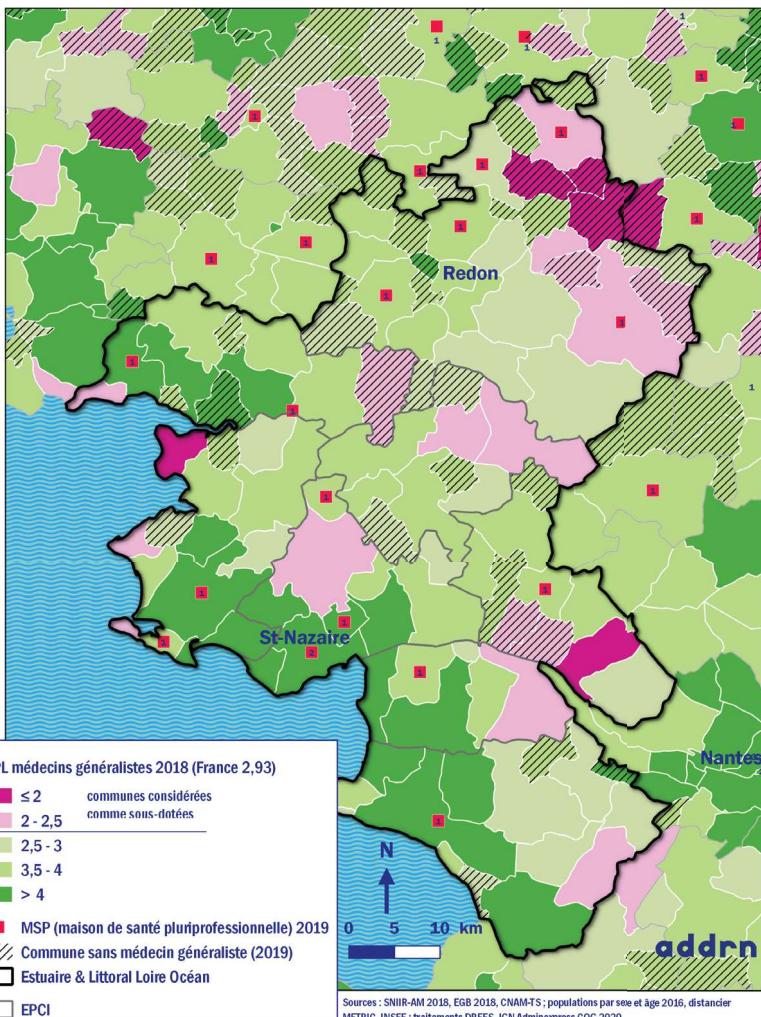
A noter : le périmètre du Grand Redon, s'il constitue une réalité géographique et statistique, il n'a pas fait l'objet d'une appropriation par les élus, contrairement aux Pôles relais - cf. partie gouvernance.

zoom

l'offre de soin

Elle s'articule autour du centre hospitalier de Redon. Ce dernier fait notamment l'objet d'un projet de construction d'un nouvel hôpital. Les Pôles relais jouent un rôle d'équilibre territorial avec l'implantation récente de maisons de santé y compris Allaire. A Plessé, une maison de santé est en cours de construction.

La carte ci-dessous présente l'offre à partir du nombre de consultations par médecin. Le nombre de consultation est calculé à la commune mais tient compte de la présence de médecins dans les communes voisines. Par exemple les communes en vert foncé signifie qu'un habitant peut avoir 4 visites par an chez un médecin.



L'indicateur d'accès potentiel localisé (APL) mesure l'adéquation spatiale entre l'offre et la demande de soins de premier recours à un échelon géographique fin. L'APL est un indicateur local, disponible au niveau de chaque commune, et qui tient compte de l'offre et de la demande des communes environnantes. L'APL prend également compte du niveau d'activité des professionnels en exercice ainsi que de la structure par âge de la population de chaque commune qui influence les besoins de soins.

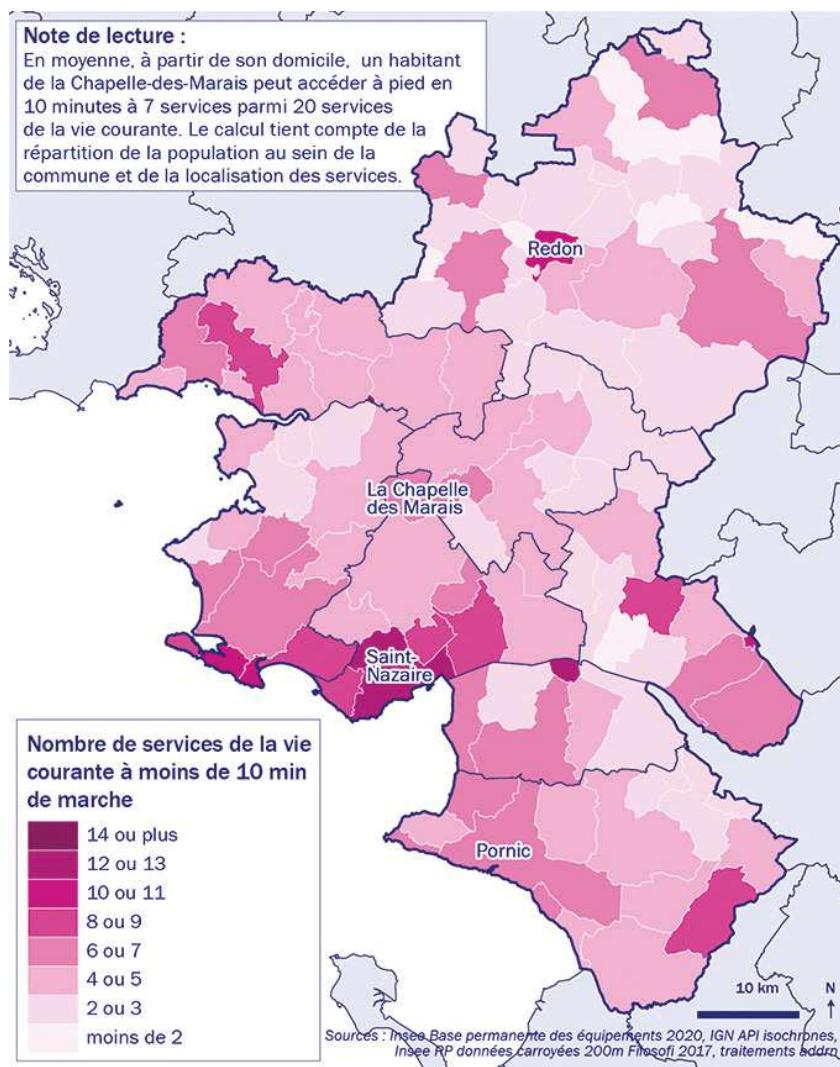


zoom

l'accessibilité à l'offre en équipement

La marche reste majoritaire pour les déplacements de moins d'un kilomètre, même si l'automobile est utilisée dans un tiers des cas. Un déplacement à pied dure en moyenne 11 minutes et la distance parcourue est de 800 mètres (EDGT Loire-Atlantique 2015). À quels services, commerces et équipements peut-on accéder de la sorte ? La situation est variable suivant le lieu de résidence : centre-ville ou périphérie, bourg ou hameau. Le géopositionnement des équipements croisé avec la localisation de la population au carreau de 200m de côté permet d'analyser les différentes configurations.

Sur l'agglomération, du fait de sa concentration en équipements, un habitant de Redon peut accéder à plus de 14 services à pieds à partir de leur domicile. Les pôles relais de Pipriac, Guéméné-Penfao, Allaire et la commune de Peillac se distingue également.



➤ à quoi a servi le SCoT ?

Baromètre enjeu 1	
> structurer le pays selon des axes de développement et leurs caractéristiques	
Appuyer le développement sur les caractéristiques de chaque axe	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une organisation équilibrée autour d'une offre en équipements, commerces et services, et confortée par la répartition des emplois. ✗ Le Grand Redon, un périmètre peu approprié par les élus.
> un cœur de territoire renforcé : le Grand Redon	
Augmenter l'accueil de population pour conforter sa dimension structurante et polarisante et permettre le développement d'un réseau de transport	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Une réflexion sur le réseau de transport urbain à l'échelle du Grand Redon et sur le transport à la demande engagée (un projet pour 2023).
Valoriser la gare TGV	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réalisation de projets urbains mixtes autour de la gare TGV de Redon à poursuivre pour assurer un véritable PEM.
> équilibrer le territoire par un réseau de pôle relais	
Créer des pôles d'échanges et prévoir aux abords de la mixité et de la densification dans les projets urbains	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La création de pôles d'échanges multimodaux (co-voiturage, gare de bus, gare TER).
Localiser les équipements et services dans les centralités et/ou en continuité des tissus urbains existants	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les nouveaux équipements se situent dans les bourgs.
> pérenniser le maillage des bourgs	
Maintenir une attractivité des bourgs : commerces de proximité, population	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La présence de commerce et services dans les bourgs et des projets de redynamisation portés par les communes.

> quelles pistes de progression ?

- Un besoin de **consolider l'armature territoriale** pour tenir compte des typologies de communes et pour permettre aux élus de se l'approprier et ainsi consolider une cohésion territoriale.

Le Grand Redon, un périmètre qui n'est pas perçu et connu des élus. Une animation de ce périmètre pourrait se baser sur certains sujets. L'urbanisme commercial, le projet Confluence 2030, la mobilité sont autant de sujets qui rassemblent et qui concernent le Grand Redon.

- Rechercher une cohérence entre les différents documents **stratégiques** (planification et programmation), une clarification des échelles d'intervention et des terminologies.
- Continuer à qualifier et affirmer l'ambition et le développement du territoire afin de ne pas être uniquement le « territoire proche de... » ou « au carrefour de ... ».

« Réaffirmer la centralité de Redon au bénéfice de l'attractivité des communes et de l'agglomération ? »



enjeux 2 et 3 : un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles, naturels et les grands paysages

Ce qu'affirme le SCoT :

- Des espaces agricoles vecteurs de développement économique et participant à la mise en valeur des paysages
- Des marais et zones humides comme source d'équilibre écologique
- Eviter-Compenser-Réduire comme principe général d'aménagement
- Le paysage en tant qu'élément fondateur conditionnant le développement urbain.

Cette tendance est à la baisse depuis 1988. C'est le fait de facteurs structurels (crise de l'élevage, vieillissement des exploitants et non reprise des exploitations) et aussi plus locaux, parmi lesquels la pression urbaine et résidentielle.

A l'inverse, une augmentation de la SAU moyenne est constatée (+ 40 % soit 20 ha de plus par rapport à 2010). Moins nombreuses aujourd'hui, les exploitations s'agrandissent. Les grandes exploitations sont majoritaires, la SAU moyenne est passée de 40% en 2010 à 55% en 2020). La SAU moyenne des petites et micro-exploitations reste stable (3% et 9% en 2020).

Chaque commune possède des sièges d'exploitations. Les plus nombreux sont situés au sud-est du territoire. Les communes de Plessé, Guémené-Penfao et Avessac et Pipriac possèdent un nombre de sièges important (> 70).

La surface moyenne des exploitations (60 ha) est identique à celle observée en Région Bretagne.

➤ éléments de contexte

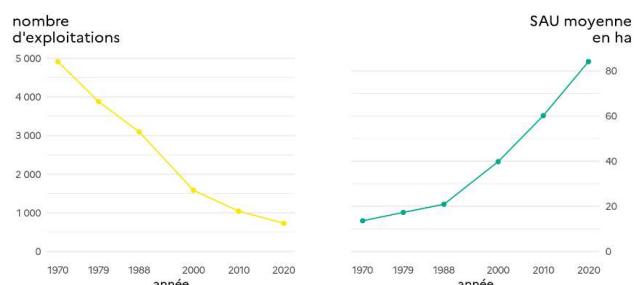
une identité rurale préservée mais fragile

L'identité rurale du territoire est fortement soutenue dans le SCoT à travers :

- le maintien d'une activité économique agricole diversifiée jouant un rôle dans la gestion et l'entretien des marais.
- Et via la préservation de ses agricoles et naturels dont l'objectif est de limiter l'impact de l'urbanisation et de garantir la lisibilité des paysages.

L'espace à vocation agricole occupe deux tiers de la superficie intercommunale soit 63 732 hectares* .

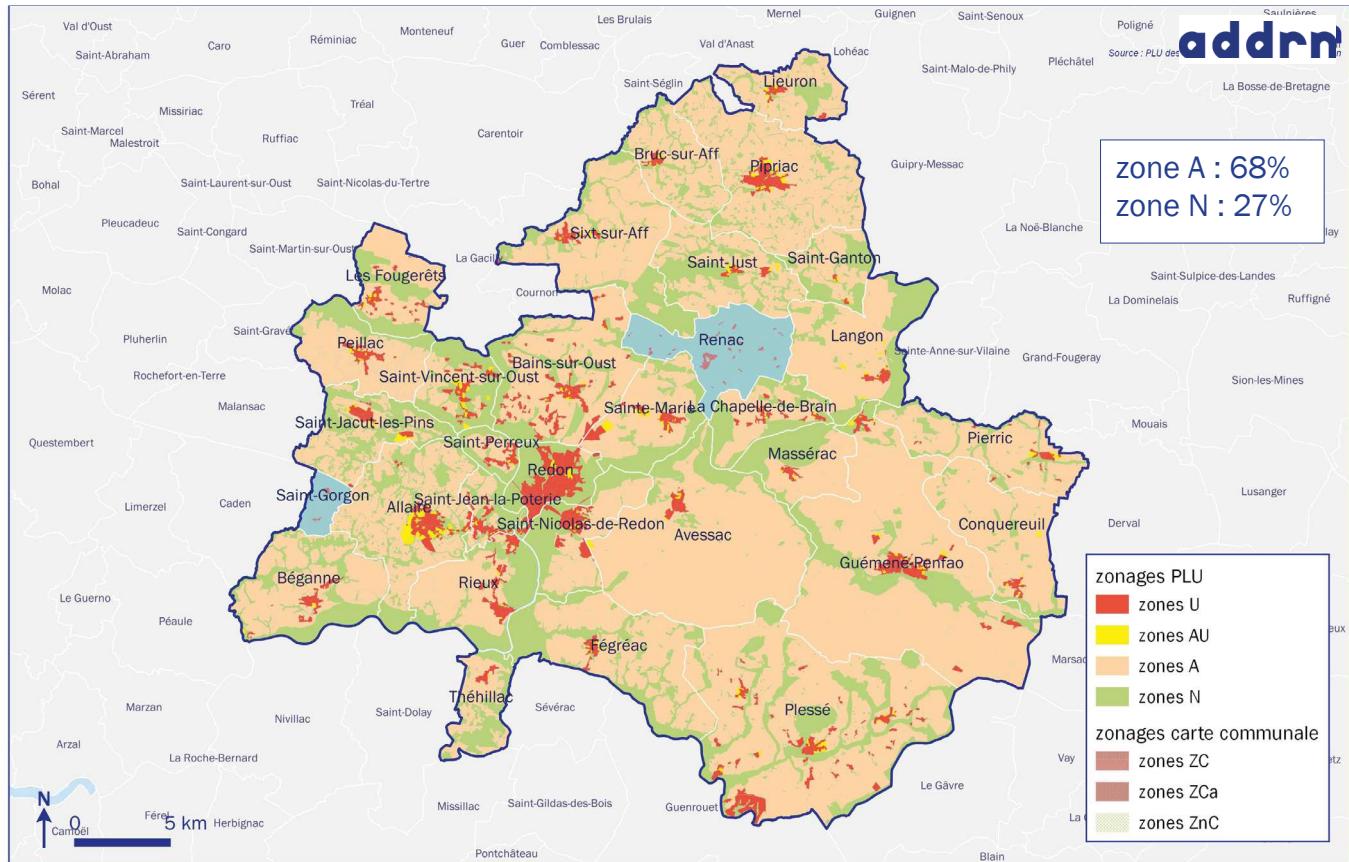
Le zonage agricole permet pour les agriculteurs une visibilité sur la pérennité de leur outil foncier. Or depuis ces 10 dernières années, une baisse du nombre des exploitations agricoles (-30,2 % soit 315 exploitations) et de la surface agricole utile totale (-2,4%) est constatée (2010-2020).



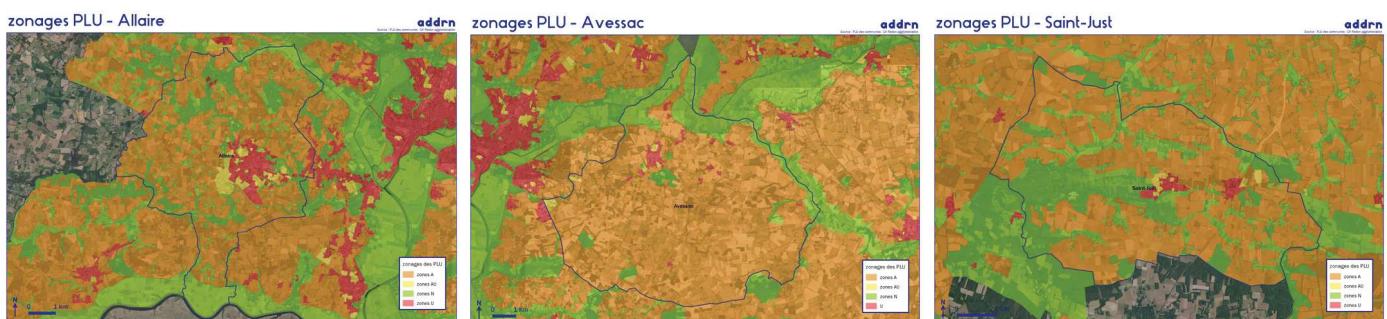
source Agreste – recensements agricoles 2010 et 2020 - draaf des Pays de la Loire

* Source : surface des zonages agricoles des documents d'urbanisme locaux – Redon Agglomération mise à jour 2019

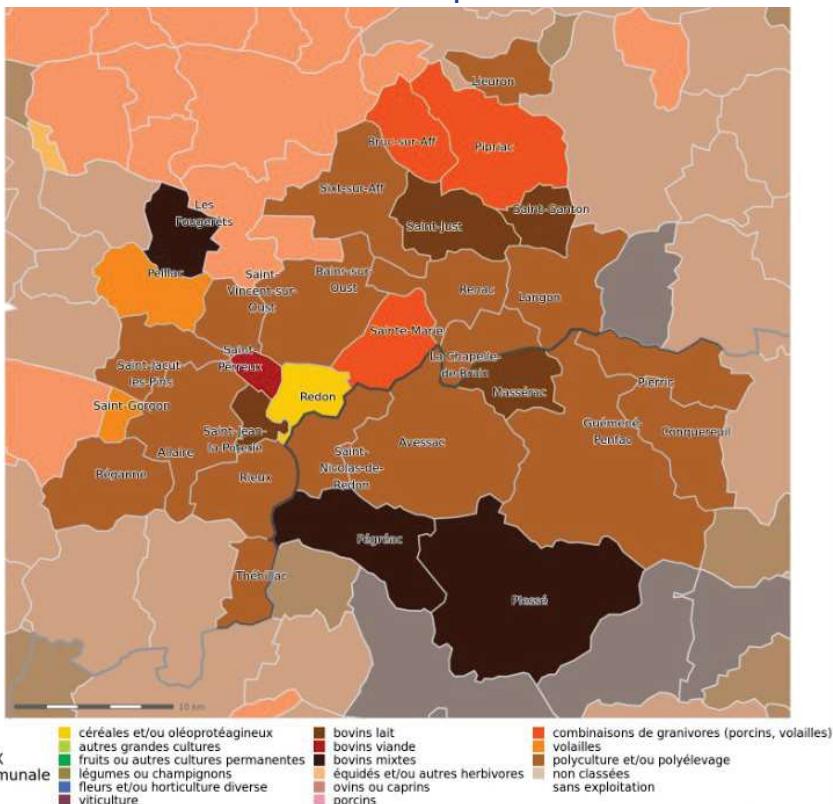
zonages règlementaires des documents d'urbanisme locaux



source : zonages des documents d'urbanisme locaux – Redon Agglomération mise à jour 2019



orientation technico-économique



extrait : Agreste recensement agricole 2020 - fond carto IGN ADMIN EXPRESS 2021 - DRAAF des Pays de la Loire

L'activité principale est l'élevage et plus particulièrement la filière bovin lait malgré une baisse du nombre d'exploitations. A ce titre, les prairies sont des espaces agricoles et naturels marqueurs du paysage. L'agriculture joue un rôle important dans la préservation des paysages (marais, bocage), à la fois un outil de production et outil de gestion dans la prévention des risques. Sur le secteur des marais de Redon et de Vilaine, l'agriculture est la principale activité de gestion et d'entretien du marais :

- Près de 63 % de la superficie agricole des marais sont en prairie, soit 6 000 Ha.
 - La fauche et le pâturage sont les actions de gestion adaptées à la préservation de l'optimum biologique des marais.
 - 75 % du territoire des marais sont exploités pour la prairie fauchée et pâturée.

Une tendance à l'augmentation de la taille des surfaces de grandes cultures a conduit à des destructions de haies (exemple sur Saint-Nicolas-de-Redon) sur cette dernière période. Des campagnes de plantation de haies (essences locales) ont été réalisées. Des inventaires bocagers également sur quelques communes (Fégréac, Avezac et via le syndicat Chère Don Isac...) et dont certains sont annexés au PLU afin d'assurer une protection des haies. Toutefois, l'outil de protection Espace Boisé Classé est jugé trop contraignant voire bloquant pour la protection de haies.

Concernant la pérennisation de l'agriculture, ce sujet doit être mieux appréhendé notamment à partir d'une analyse des mutations agricoles. Une démarche exemplaire est en cours : la ferme du Cranhouët à Téhillac, 26 ha de pépinières

la SAU, c'est quoi ?

La surface agricole utile (SAU) comprend les terres arables, la surface toujours en herbe (STH) et les cultures permanentes.

A l'échelle d'une commune, ce taux dépasse parfois 100% : des exploitations, en particulier les plus grandes, peuvent exploiter des superficies importantes sur d'autres communes. Les données sont localisées à la commune du siège de l'exploitation.

Certaines valeurs sont estimées afin de respecter l'application du secret statistique.

En 2020:

291 exploitations bovin lait,
74 exploitations bovin viande,
18 exploitations mixtes (lait et viande)

agricoles au cœur du projet Alimentaire de territoire du Pays de Redon.

Les démarches de valorisation de l'agriculture sont dans une bonne dynamique. La proportion des exploitations agricoles biologiques a presque doublé en 10 ans sur le territoire de Redon et représente 164 exploitations en 2020. Idem pour les labels de qualité (AOP, IGP et label rouge) dont l'évolution est positive (+ 20%).

Le territoire de Redon Agglomération sous influence des métropoles de Nantes et de Rennes, fait partie des territoires en région Bretagne où la pression exercée sur un espace à vocation agricole vers un usage non agricole (en majorité vers le marché résidentiel et les espaces de loisirs) est supérieure à la moyenne régionale.

Le SCoT donne la priorité au renouvellement et à la densification d'espaces bâties existants. Le SCoT prévoit une extension résidentielle ou économique nouvelle en continuité de l'enveloppe urbaine dont le contour est défini par les documents d'urbanisme communaux. Cette orientation est difficile à mettre en oeuvre au sein des documents d'urbanisme locaux.

Réduire les zones AU est l'enjeu premier du SCoT mais les communes composées de hameaux souhaitent maintenir leur population et répondre aux attentes des habitants en laissant la possibilité de construire au sein des dents creuses. La commune de Pipriac a fait notamment le choix de ne pas autoriser d'urbanisation nouvelle dans les hameaux possédant un siège d'exploitation agricole.

l'eau, support de la structure paysagère et enjeu écologique majeur pour le territoire

Redon Agglomération possède un réseau hydrographique dense et connecté à des milieux humides principaux réservoirs de biodiversité. En compatibilité avec le SAGE de la Vilaine, révisé en 2015, le SCoT a recensé l'ensemble des espaces naturels reconnus d'intérêt écologique ainsi que les continuités écologiques à préserver. Les documents d'urbanisme ont exclu de toute urbanisation ces secteurs protégés et traduisent ces mesures de protection par un zonage réglementaire agricole ou naturel.

Une richesse écologique reconnue :

- 33 ZNIEFF type 1
- 3 sites Natura 2000 (SIC, ZPS, ZSC)
- 2 sites concernés par un arrêté de protection de biotope
- 9 sites classés « loi paysage »
- 9 espaces naturels sensibles (départements) dont certains sont aussi des sites classés.
- 2 tourbières d'intérêt régional

Le coefficient de biotope (CBS) : un outil peu connu qui figure dans le règlement du PLU de Redon. Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi ALUR introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer, au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».



© addrn

Ce territoire est marqué par des lignes de crêtes organisées en parallèle nord ouest/ sud est, ouvrant sur des vues paysagères lointaines remarquables.

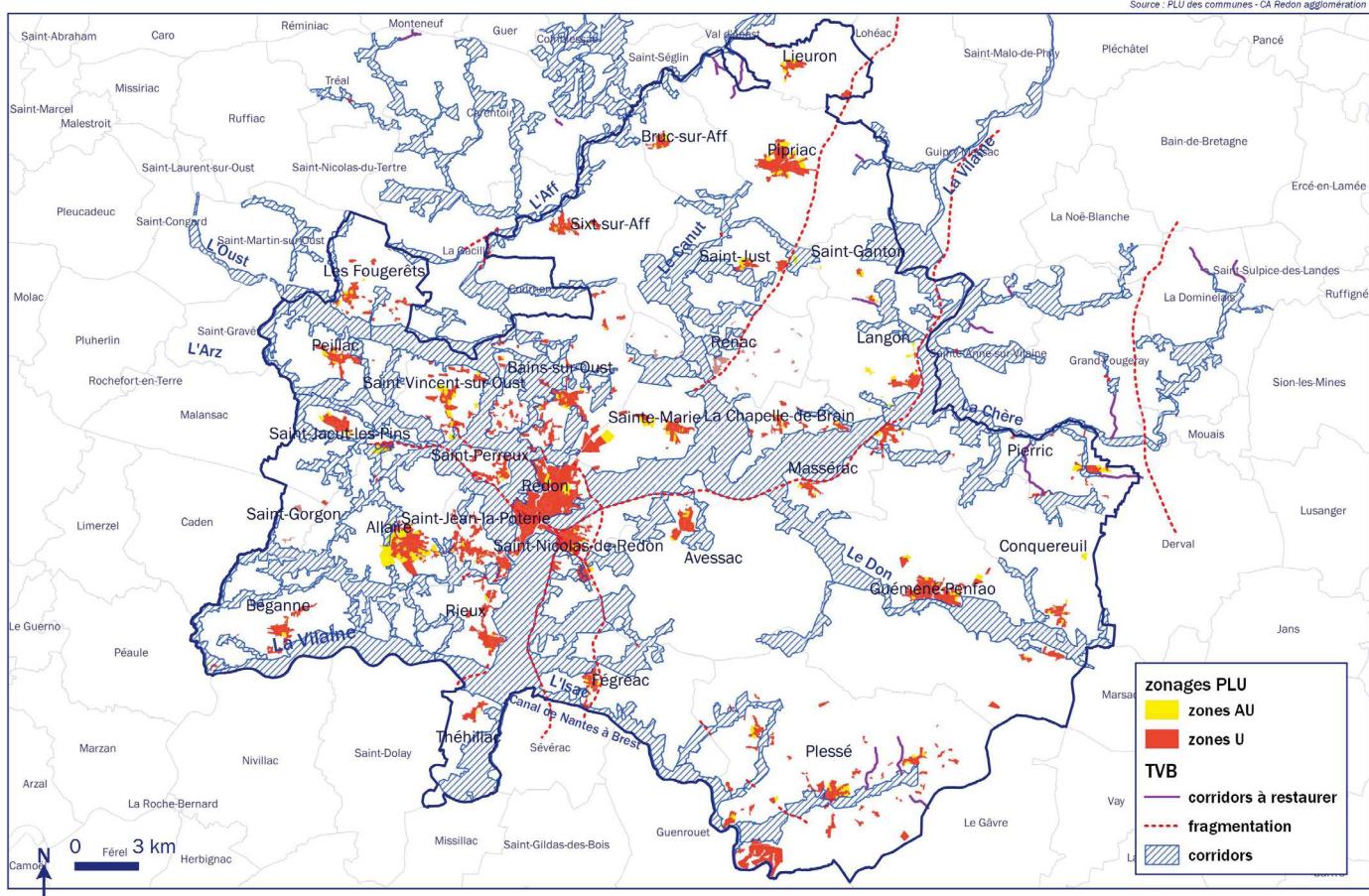
Afin de préserver l'identité bocagère d'une partie du territoire, certains documents d'urbanisme ont recours à des règles de préservation des linéaires de haies sur la base d'inventaires.

Concernant la qualité des cours d'eau principaux du territoire, celle-ci restent fortement altérée, des efforts sont à poursuivre.



© addrn

trame verte et bleue



➤ à quoi à servi le SCoT ?

Baromètre enjeu 2

> Préserver les espaces agricoles

Analyse du potentiel foncier de la commune afin de privilégier les secteurs de développement ayant un moindre impact sur les exploitations agricoles

Privilégier le renouvellement et la densification de l'espace bâti existant

Privilégier les extensions urbaines à partir des enveloppes urbaines existantes

- ✗ Une baisse de la SAU contestée au vu des efforts réalisée par les communes, notion qui doit être précisée.
- ✗ Volonté de réduire les zones AU pour préserver ces espaces lors des révisions mais 2/3 des PLU sont antérieurs à 2016.

> Pérenniser et diversifier les activités agricoles

Recours au changement de destination des bâtiments limité

Prévoir les possibilités d'aménagement et de construction d'installations nécessaires à la diversification des exploitations

non mesurable dans le cadre de la mission

> 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

- ✓ Protection des zones humides par rapport aux zones urbaines et à urbaniser

> Créer des SAS agricoles et naturels

Des enveloppes urbaines contenues, non linéaires le long des routes

Des coupures identifiées dans les documents d'urbanisme communaux.

- ✓ Repérage des coupures d'urbanisation comme « sas agricole »

> Protéger les grandes continuités écologiques du territoire

intégrer la classification des trames vertes et bleues du SCoT

Pour les corridors d'intérêt régional, les documents d'urbanisme définiront des secteurs non aedificandi

Tout équipement ou infrastructure qui pourrait impacter cette trame devra proposer des solutions pour préserver les connexions écologiques et des mesures compensatoires

- ✗ Non prise en compte de la trame verte et bleue ou que partiellement.
- ✗ Usage de l'outil coefficient de biotope uniquement sur Redon.
- ✓ Maintien de l'agriculture dans les marais de Redon et de Vilaine.
- ✗ Usage des outils de protection des linéaires de haies que partiel et avec un niveau de prise en compte différencié selon les PLU.



Baromètre enjeux 3 et 8

> Préserver la structure paysagère en tant que support identitaire

Compléter l'urbanisation dans les coeurs d'îlot.

Protéger au titre de l'article L. 151-19 les éléments patrimoniaux bâtis et naturels.

- ✗ Des zones AU limitées aux continuités paysagères

non mesurable dans le cadre de la mission

> Préserver la lisibilité des grands paysages

Traduire par des secteurs non aedificandi « les fuseaux de protection visuelle » en s'appuyant sur l'identification des panoramas offerts depuis les coteaux, les lignes de crêtes, les fonds de vallée et les marais, marqueurs identitaires du paysage.

non mesurable dans le cadre de la mission

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

Préserver le bocage au titre de la loi Paysage et le restaurer dans les secteurs prioritaires identifiés dans le D00.

- ✓ Usage des outils de protection de linéaire de haies au sein de certains documents d'urbanisme

NB : l'enjeu 8 « un projet de territoire durable» n'a pas été abordé en tant que tel lors des commissions mais de manière transversale au sein des autres enjeux, et abordé dans le baromètre de l'enjeu 3.



Bains-sur-Oust© addrn

> quelles pistes de progression ?

Sur la thématique agricole, le prochain SCoT pourrait :

- ▶ Améliorer la connaissance par une actualisation du diagnostic agricole voire tendre vers un projet agricole et alimentaire du territoire en élargissant la collecte de données et l'analyse au-delà du partenariat avec les Chambres d'Agriculture. Souhait d'un diagnostic plus interactif et plus collaboratif. A noter l'existence d'une charte du programme alimentaire de territoire.

Cela permettrait de mieux prendre en compte les mutations et la diversification de l'activité agricole en cours, qui viendront modifier les pratiques agricoles et donc les paysages. La notion de cohabitation des usages entre une agriculture valorisant les paysages, nourricière et support de développement pour les filières EnR sera à appréhender dans le cadre de la révision du SCoT.

- ▶ Mieux estimer la valeur ajoutée de l'agriculture comme économie directe ou induite notamment traduire les enjeux de développement des filières agricoles et agroalimentaires. Le projet de Pôle des transitions alimentaires est une illustration de l'ambition territoriale. Une étude de faisabilité et action recherche est en cours sur le site pilote de la ferme de Cranhouët à Téhillac.



Afin de poursuivre les objectifs de préservation de la trame verte et bleue et des grands paysages, il sera nécessaire :

- ▶ D'identifier clairement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques et de favoriser une trame verte et bleue multifonctionnelle au sein des projets de développement, et identifier sa prolongation jusqu'en milieu urbain.

- ▶ Sur la question des cours d'eau, aller plus loin sur l'altération de la qualité des eaux et apporter des solutions car c'est un enjeu majeur pour le Territoire.

- ▶ Etendre le repérage des coupures d'urbanisation et leur inscription dans les PLU (PADD et zonage réglementaire), plus précisément au sein des communes implantées sur les coteaux. Le SCoT précise que les fuseaux de protection visuelle identifiés doivent être préservés de toute urbanisation pour assurer une bonne lisibilité de ses grands paysages.

Concernant la qualité de la ressource en eau et des cours d'eau :

- ▶ Aller plus loin sur l'altération de la qualité des eaux et apporter des solutions.

- ▶ Réaliser le schéma directeur de l'assainissement des eaux pluviales suite à la prise de compétence assainissement et eaux pluviales par l'agglomération. Ce dernier sera entrepris en 2023. Toutefois, la gestion et le renouvellement des réseaux resteront à la charge des communes.

Vers les transitions :

- ▶ Travailler à une stratégie d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, en lien avec le Plan Climat Air Energie Territoire qui a été engagé en 2020 sur le territoire de Redon Agglomération.

Dans ce cadre, une réflexion sur les potentialités pour la production d'EnR et sur le développement de la filière hydrogène est à questionner.

- ▶ Ces enjeux de transitions invitent également à élargir le spectre de la TVB. Au delà d'une approche multifonctionnelle, il sera nécessaire d'identifier la trame noire en lien avec la politique d'économie d'énergie et de lutte contre la pollution lumineuse, et la trame brune (fonctionnalités ds sols).

Le SCoT modernisé offre la possibilité d'identifier des zones préférentielles de renaturation, démarche à corrélérer avec la stratégie foncière.



enjeu 4 : un projet de territoire se préservant des risques

Ce qu'affirme le SCoT :

- la prévention des risques en tant que facteur d'amélioration du cadre de vie.

➤ éléments de contexte

Le rapport à l'eau du territoire s'exprime également à travers la gestion du risque inondation. Redon Agglomération dispose des outils et dispositifs réglementaires permettant de lutter contre ce risque : le SAGE de la Vilaine, le plan de prévention des Risques inondation (PPRI) de la Vilaine Aval (approbation en 2002, 22 communes concernées), l'atlas des zones inondables.

Au total, 27 communes sont comptabilisées comme soumises aux risques d'inondation.

Outre la protection des zones humides, du maillage bocager et des prairies humides, le SCoT prescrit sur la base d'un schéma directeur de gestion des eaux

pluviales de réduire l'imperméabilisation des sols. Depuis le 1^e janvier 2020, l'agglomération a pris la compétence assainissement collectif, non collectif et eaux pluviales, et s'est engagé dans l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement (finalisation en 2023). Jusqu'alors, les communes possédaient en majorité un schéma directeur des eaux pluviales pour les centres bourgs, l'agglomération envisage d'établir le sien à partir de 2023.

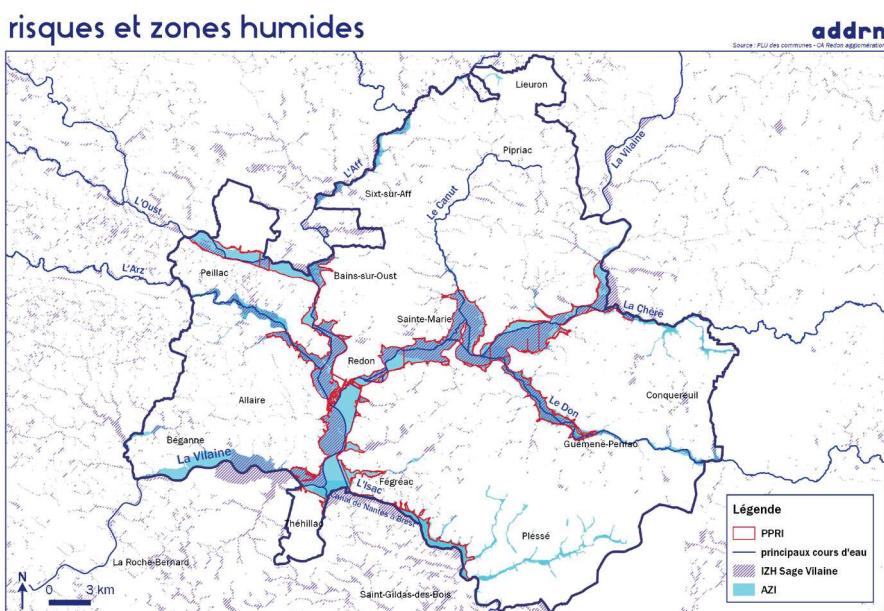
Concernant les Plans Communaux de Sauvegarde, depuis juin 2022, les intercommunalités ont pour obligation (article L731-4 du Code de sécurité intérieure de réaliser un Plan Intercomunal de sauvegarde (PICS). A l'issue de son approbation, les communes auront 2 ans pour rédiger leur PCS.

Le territoire est également concerné par d'autres types de risques (incendie, sismiques, etc.) dont la principale orientation du SCoT est de maîtriser l'implantation d'habitations aux abords des secteurs à risques.

Une attention particulière est portée sur les risques technologiques :

- Le transport de matière dangereuse sur la RD177 et RN 137
- Le risque SEVESO (Seuil Haut : BJ75 sur Sainte Marie, Seuil Bas : OVAKO et BJ 75 sur Redon et CHROMATLANTIQUE Industriel sur Sixt sur Aff).

Le principe de la « bonne activité au bon endroit » a été mis en application.





> à quoi a servi le SCoT ?

Baromètre enjeu 4	
> Prévenir les risques naturels	<ul style="list-style-type: none">✓ Schéma directeur des eaux pluviales communales réalisé dans la majorité des communes✓ Schéma directeur d'assainissement en cours, finalisation prévue pour 2023.✓ Réalisation de plans communaux de sauvegarde pour 1/3 des communes
> Prévenir les risques technologiques	<ul style="list-style-type: none">✓ Une prise en compte dans les documents d'urbanisme communaux : implantations d'activités à risques en dehors des secteurs résidentiels et inversement

> quelles pistes de progression ?

► Préserver les marais et les zones humides comme source d'équilibre écologique et comme espaces utiles en termes de prévention des risques naturels.

► Afin de réduire la vulnérabilité du territoire face aux intensités des aléas climatiques (sécheresse, inondations, etc.), il est proposé d'inciter à une maîtrise de l'urbanisation en travaillant sur la définition d'un taux d'imperméabilisation des sols ou de seuils d'artificialisation des sols maximum.

► La vulnérabilité du territoire face au risque et aux enjeux climatiques est un sujet à explorer dans le cadre des réflexions et travaux du prochain SCoT (*Appel à projet en cours ou à venir*).

qualité d'accueil et dynamique

33

Toutes les communes ont leur rôle à jouer dans le développement du territoire. L'armature urbaine permet de qualifier et de quantifier la part que peut prendre chaque commune dans le développement. Une volonté :

- d'offrir un logement pour tous
- de faire évoluer le modèle dominant représenté par un habitat individuel fortement consommateur d'espace.
- de promouvoir un retour vers ce qui fonde la qualité du « vivre ensemble » dans les bourgs et villages
- de permettre 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) réduit la part du « tout automobile ».



Plessé ©addrn

enjeu 5 : la dynamique d'accueil

Ce que prévoit le SCoT (*pas d'affirmation*) :

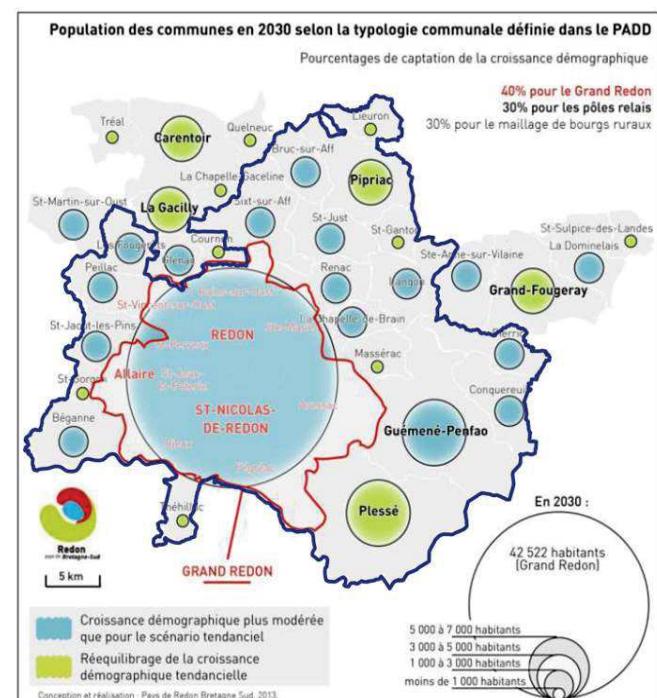
- **Atteindre 82 700 habitants en 2030** et donc accueillir 865 habitants par an soit une croissance démographique de + 1,2% par an
- **Produire** 9 688 logements à l'horizon 2030 sur Redon Agglomération soit **484 logements par an**
- Toutes les communes participent à la **production de logements sociaux** soit un objectif de logements sociaux sur l'ensemble du parc de logements (hors résidences secondaires) de :
 - > 20 % pour Saint-Nicolas de Redon et Redon
 - > 15 % pour les pôles relais
 - > 5 % pour les autres communes

➤ éléments de contexte

un ralentissement de la croissance démographique malgré un regain sur la ville de Redon

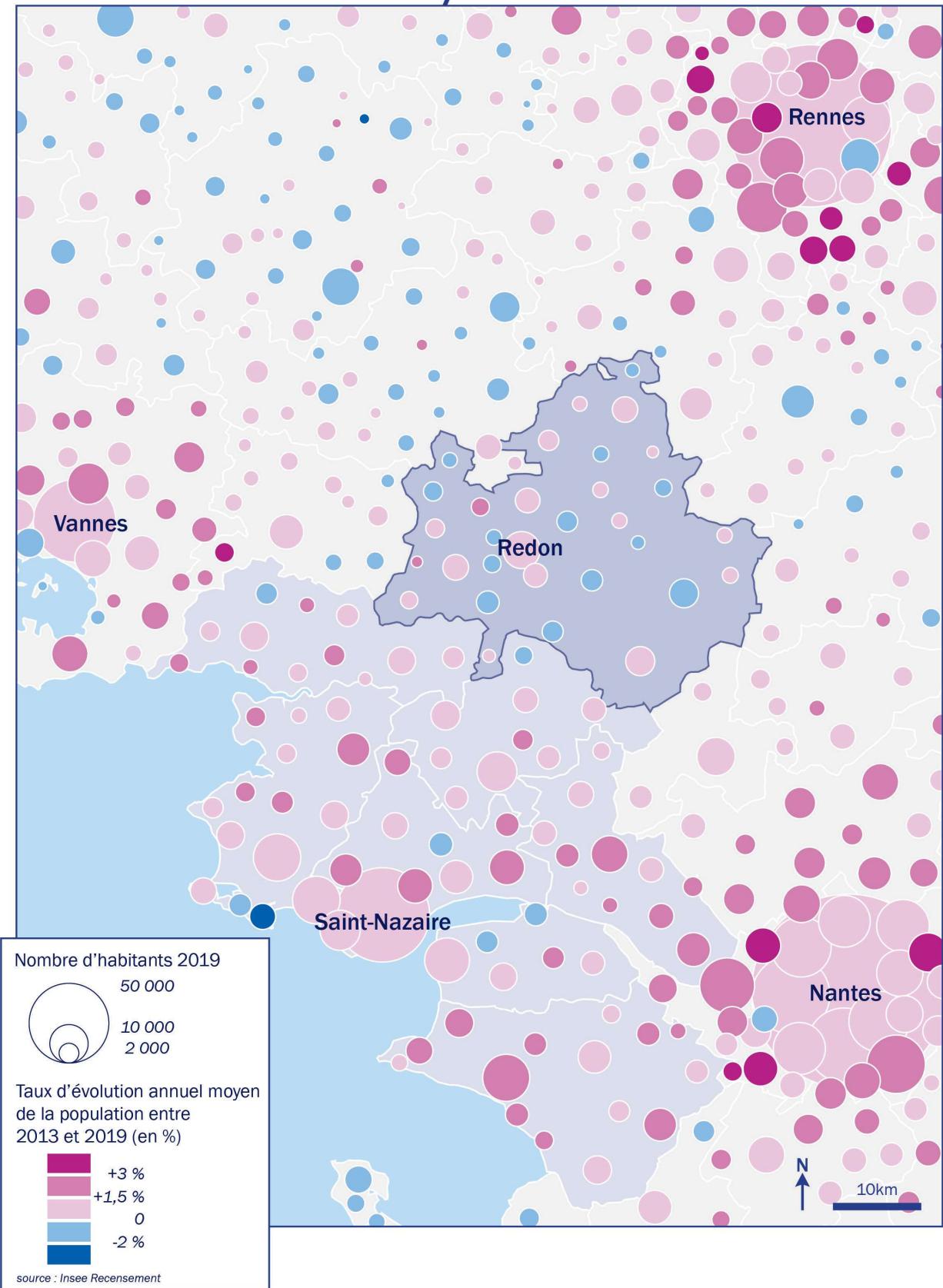
Redon agglomération compte en 2019 de 66 655 habitants. 309 habitants ont été accueillis chaque année depuis 2008, soit une croissance annuelle de 0,5%.

Depuis 1999, la croissance démographique ralentit. Entre 2013 et 2019, ce ne sont plus que 149 habitants qui sont accueillis chaque année. La croissance annuelle (+0,2%) est portée par le solde migratoire, le solde naturel étant négatif (-0,2%). Seules les communes de Redon et Saint-Vincent-sur-Oust ont une croissance annuelle qui augmente entre les périodes 2008-2013 et 2013-2019. Ainsi, la ville de Redon ne perd plus d'habitants.



source : PADD du SCoT

nombre d'habitants en 2019 évolution annuelle moyenne 2013 - 2019



L'objectif de 1,2% par an fixé par le SCoT semble trop ambitieux. En toute conscience et au regard des dynamiques démographiques observées, ce choix s'inscrit dans une démarche de planification dont l'objet est de conforter une croissance démographique et d'ouvrir à l'urbanisation permettant d'attirer des jeunes et les familles et conforter l'école et les équipements communaux.

La composition familiale des ménages est équilibrée et reflète l'armature territoriale : davantage de ménages avec enfants dans les bourgs ruraux et les pôles relais et à l'inverse davantage de personnes seules dans le cœur urbain. Ainsi, deux tiers des ménages sont composés d'une ou deux personnes tandis que la monoparentalité continue d'augmenter sur le territoire. Les communes des pôles relais et des bourgs ruraux concentrent les ménages composés de plus de 3 personnes mais restent néanmoins touchés par la baisse du nombre de ces derniers.

Cette disparité entre les communes se traduit également au regard de la taille moyenne des ménages, si Redon Agglomération compte 2,2 personnes par ménage, Redon en compte 1,9 et Saint-Vincent-sur-Oust, Theillac et Plessé 2,4 en 2019.

répartition des logements vacants depuis plus de 2 ans par époque de construction



source : LOVAC RP 2020 édité en 2021 / Traitement : Agence d'attractivité et de développement / extrait du PLH

une forte vacance des logements

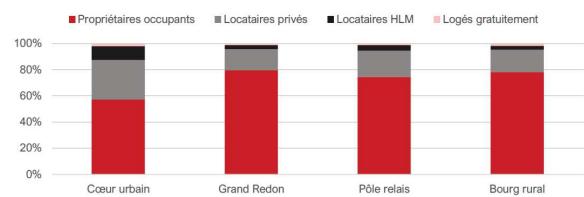
En 20169 l'agglomération compte 36 143 logements dont :

- 82 % résidences principales majoritairement occupées par des propriétaires.
- 7 % résidences secondaires.
- 11% de logements vacants (dép.35 : 7 % - dép. 44 : 6 % - dép.56 : 7 %). Ce taux relativement important et ne cesse de croître depuis 50 ans. Il est généralement admis qu'un taux de vacance compris entre 5-6% du parc de logement est nécessaire pour permettre une rotation fluide du parc de logement. Les taux de vacance les plus forts constatés sont les bourgs ruraux, avec de nombreuses maisons vacantes : Bruc- sur-Aff, La Chapelle de Brain, Massérac, Saint-Ganton et Saint-Just et certain pôle relais tel que uéméné-Penfao. La ville de Redon connaît aussi un taux de vacance important autour de 10% selon l'insee, frappant particulièrement les appartements.

Une vacance de longue durée est également constatée, due à un parc ancien qui nécessite des travaux lourds et donc onéreux pour que ce parc corresponde aux besoins actuels. Le phénomène de vacance touche plus particulièrement les petits logements. Près d'un tiers des logements vacants sont composés d'une seule pièce. L'ancienneté des logements est un facteur corrélé au phénomène de vacance, notamment pour les logements de type maison. Parmi les maisons vacantes, 60 % ont été construites avant 1919.

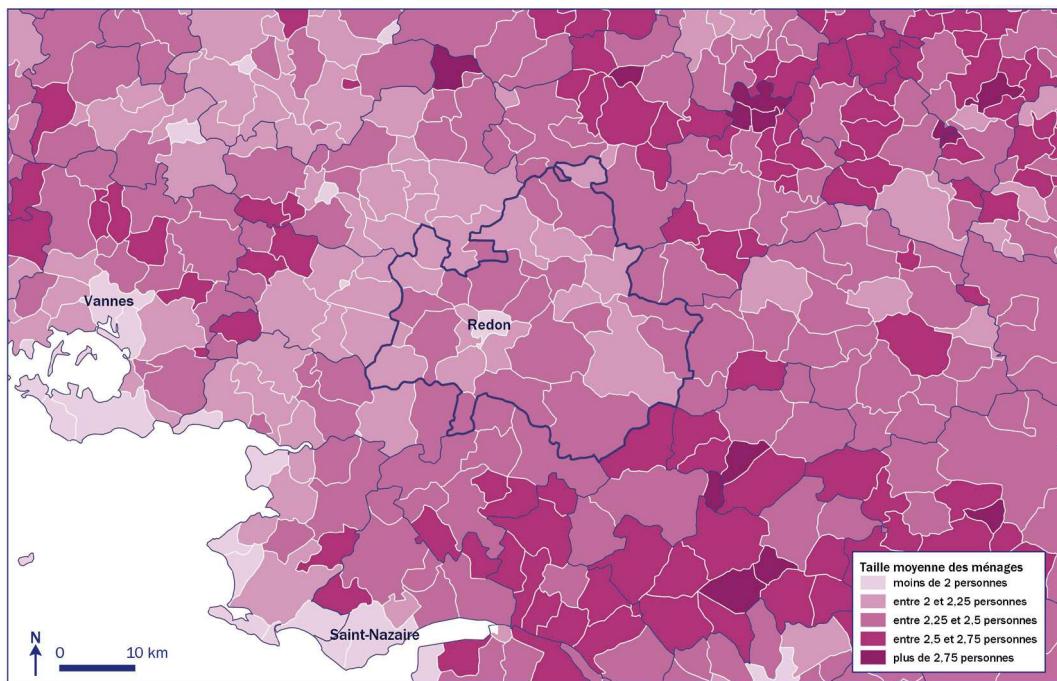
La principale difficulté rencontrée par les élus est le peu de moyens mis à leur disposition (source PLH). Malgré tout, certaine commune comme Bains sur Oust montre une reconquête de ce parc vacant.

occupation des résidences principales



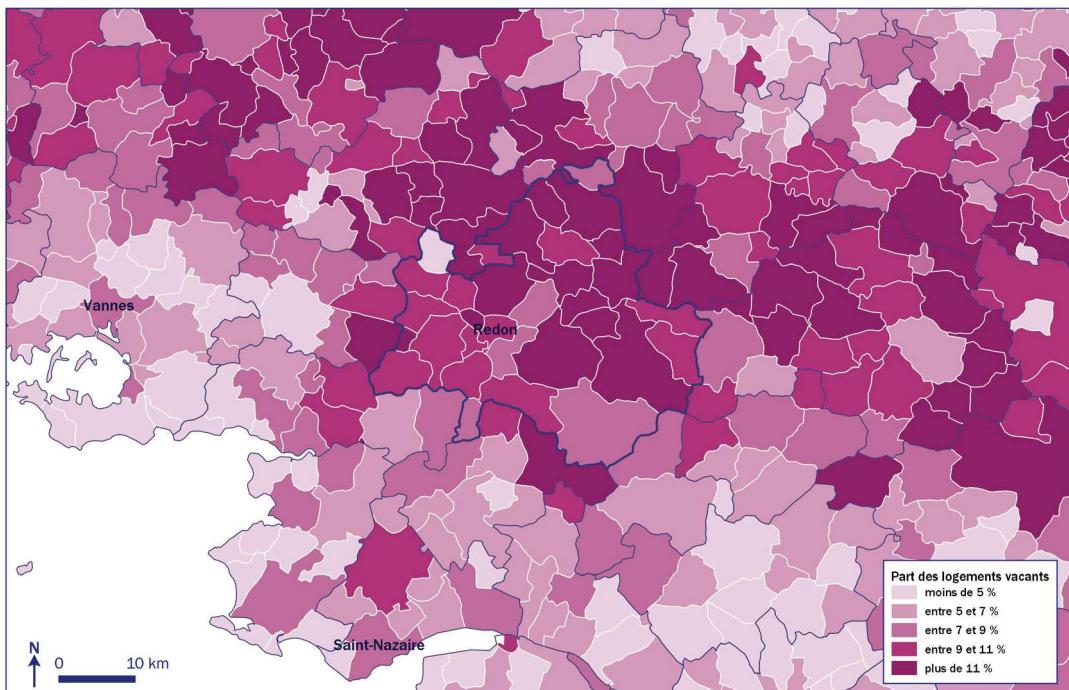
source : insee recensement 2019 /t traitement : Ville et habitat / extrait du PLH

Nombre de personnes par ménage en 2019



source : insee recensement 2019

Taux de logements vacants en 2019



source : insee recensement 2019

un parc social vieillissant

En 2020, 1 686 logements sont comptabilisés dans le parc locatif social soit 5% du parc de logements. Seule la commune d'Avessac a atteint les objectifs fixés par le SCoT (5,8% du parc total de logements hors résidence secondaire). Les Pôles Relais possèdent un taux inférieur à 6%. Le taux de logement social au sein du Coeur Urbain est également inférieur aux objectifs du SCoT (Redon 13 %, Saint Nicolas de Redon 5%).

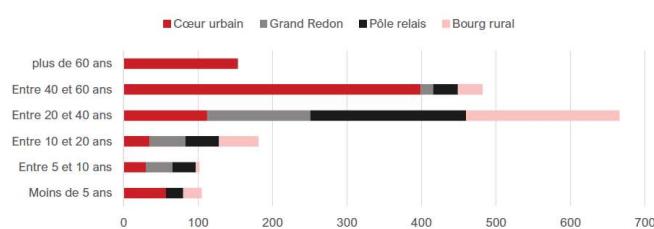
Le parc social est vieillissant et peu de demandes sont recensées, les bailleurs ne prenant pas toujours leur responsabilité quant à la rénovation ou la réhabilitation des logements. Même si globalement cette demande est faible, des besoins de petits logements locatifs sont identifiés sur certaines communes mais les bailleurs n'investissent pas sur le territoire (non éligible au dispositif Pinel). Parfois les communes comme Les Fougerêts prennent les devants et investissent dans des logements locatifs sociaux mais rencontrent par la suite des difficultés en termes de gestion du bien.

Il est également parfois inadapté malgré la présence de ménages pouvant prétendre à ce type de logement. Le revenu fiscal médian des ménages par unité de consommation en 2016 de 20 460 € est inférieur à celui des trois départements même si l'écart se réduit :

- 22 460 € dans le 35,
- 22 910 € dans le 44,
- 21 830 € dans le 56.

A noter que sur le quartier de Bellevue à Redon, 256 logements sociaux ont été démolis entre 2012 et 2016, et 98 logements ont bénéficiés d'une réhabilitation

ancienneté du parc de logements sociaux



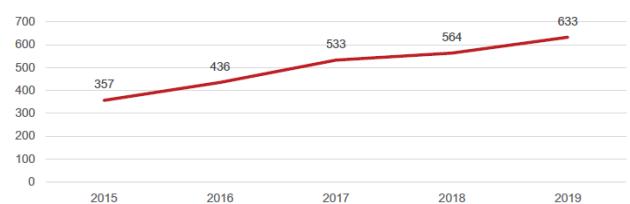
source : RPLS 2021 / Traitement : Ville et habitat / extrait du PLH

thermique lourde. Un projet de requalification urbaine sur ce quartier est en cours, l'objectif étant de repositionner l'offre d'habitat social sur l'ensemble de la ville et de diminuer la concentration de logements sociaux sur un seul quartier. Il s'agit de préserver l'équilibre social de l'habitat et d'éviter à nouveau la stigmatisation de ce quartier.

Selon le PLH, la tension grandissante de la demande en logements sociaux est grandissante. Le territoire est soumis à une forte demande sociale qui progresse depuis 4 ans. 633 demandes de logement social au cours de l'année 2019 sont dénombrées dont 26 % satisfaites. Les tensions sont les plus fortes dans les pôles relais ainsi que dans le coeur urbain. La faible production de logements sociaux qui ne permet pas de répondre à la demande. A noter qu'il est constaté que les jeunes ne sollicitent pas toujours les logements sociaux, le besoin est donc encore plus important.

Les ménages d'une seule personne représentent 56,2% des demandes en cours sur le territoire. Il y a donc une inadéquation entre la structure du parc de logements et la structure de la demande de logements. Il faut certainement axer la production sur les petits logements pour répondre à la demande. Néanmoins, les personnes seules ne souhaitent pas nécessairement être logé dans des T1 (ex : des parents non-gardiens mais qui reçoivent leurs enfants de temps en temps). Pour exemple, concernant le bailleur Néotoa, la demande est constituée de 50% de personnes seules et fortement concentrée sur les T2 et T3.

évolution de la demande de logements sociaux en location



source : MNHD RP 2019 édité en 2021/ Traitement : Ville et habitat / extrait du PLH



un rythme de construction modérée concentrée sur le Grand Redon

Entre 2010 et 2020, 167 logements sont construits en moyenne chaque année. La production ne permet pas la diversification du parc, la grande majorité des constructions étant des logements individuels (absence de construction en collectif entre 2018 et 2019).

Depuis 2013, en lien avec le contexte de crise de l'emploi, une chute de la production est observée, corrélée à un tassement de la croissance démographique.

Des logements collectifs sont produits dans seulement 10 communes dont :

- 55 % de la production à Redon
- 15 % à Plessé
- 7 % à Saint-Nicolas-de-Redon et 8 % Allaire.

Si la production de logements est deux fois moins importante que celle prévue par le SCoT, la répartition sur l'agglomération est quant à elle conforme à celle projetée. La production se concentre au niveau du Grand Redon et des Pôles relais.

un marché de l'ancien de plus en plus dynamique

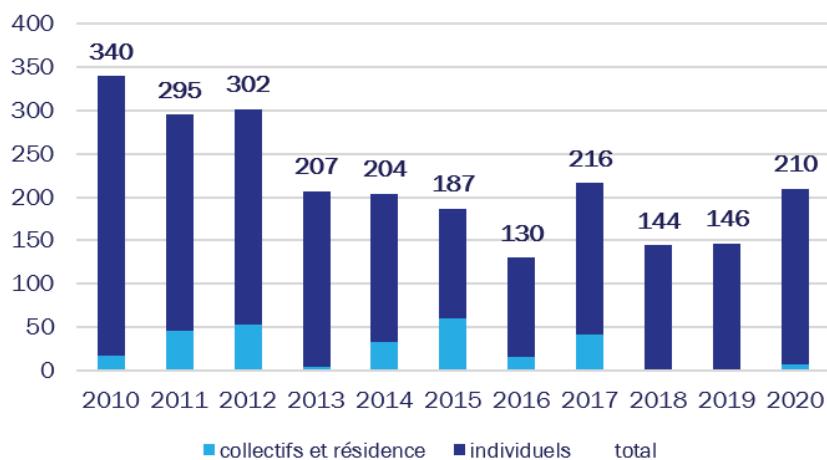
Le diagnostic du PLHmet en évidence que le marché de la revente est de plus en plus dynamique sur l'agglomération de Redon, une hausse de près de 70 % des transactions est observé entre 2014 et 2020.

En 2021, plus de 1100 transactions ont été réalisées, les données n'étant pas encore exhaustives, un nombre en hausse chaque année en particulier sur cette dernière période. Tous les types de communes sont concernés par cette augmentation du nombre de transactions. Le coeur urbain représente en moyenne 22 % des transactions, les communes du Grand Redon 25 %, les pôles relais 24 % et les bourgs ruraux 29%.

Le marché est porté par la revente de maisons individuelles, les appartements ne représentent que 9 % des transactions entre 2017 et 2021. A mai 2022, à l'offre on compte environ 500 biens à vendre, seulement 4 % sont des appartements. Les volumes des transactions sont globalement équilibrés entre les types de territoire avec un poids plus important des pôles relais et des bourgs ruraux.

Les prix de l'immobilier ont augmenté depuis 2014, passant d'en moyenne à 90 K€ pour une maison en 2014 à 120 K€ en 2021, soit + 33 % en 7 ans (tous états confondus).

typologie des logements commencés



source : SITADEL2

Entre 2010-2020

2 381 logements commencés dont 3% en collectif soit 169 logts / an

ce qui correspond à 25% de l'objectif du SCoT

la production de logements sur Redon Agglomération

	Part de la production en logements commencés	Objectifs de répartition de la production SCoT
Grand Redon	52%	50%
Cœur urbain	18%	20%
Pôle relais	25%	22%
Bourgs ruraux	23%	28%
Total logements / an Redon Agglomération (2010-2020)	169 logements	484 logements

source : SITADEL2



Redon ©addrn

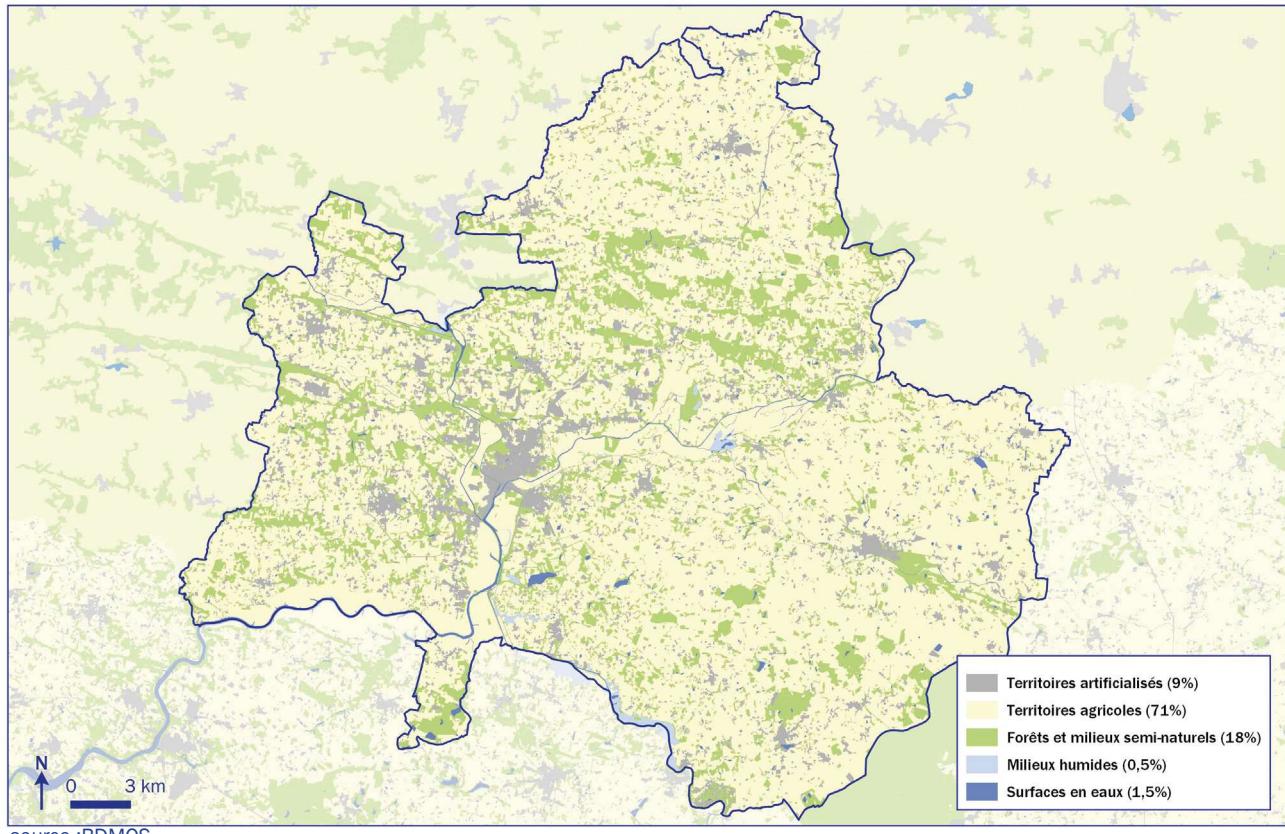


Bains-sur-Oust ©addrn

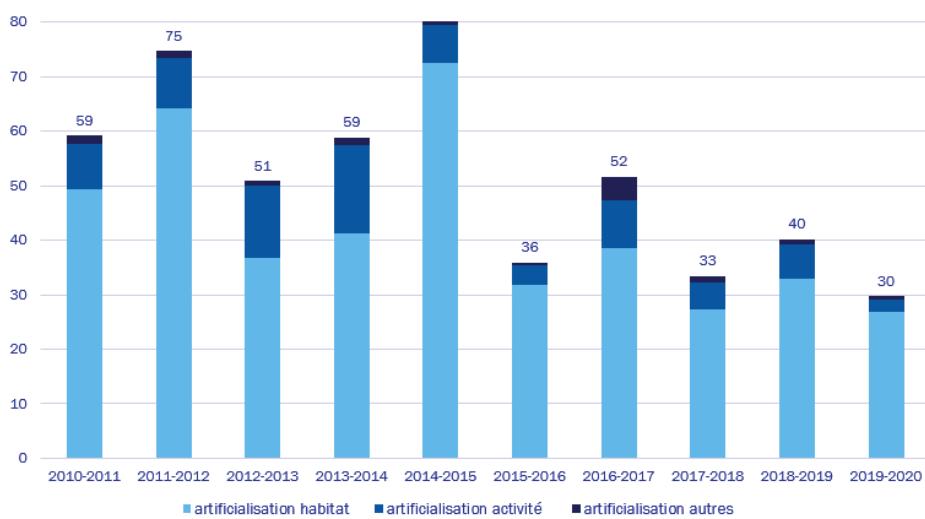


Bains-sur-Oust ©addrn

occupation du sol 2020



flux d'artificialisation entre 2010 et 2020



source : Portail de l'artificialisation - fichiers fonciers

enjeu 6 : développer un cadre de vie durable

Ce que prévoit le SCoT (*pas d'affirmation*) :

- Diviser par deux la consommation d'espace soit 70 ha / an
- 512 hectares de zones AU
- Encourager la densification des espaces urbains et prévoir des capacités d'évolution des villages et hameaux

A noter : pas de définition des hameaux, pas de bâtis isolés (« écarts ») et pas de réelle différenciation des possibilités de construire dans les villages et les hameaux

Le SCoT : encourager la densification des espaces urbains + des capacités d'évolution des villages et hameaux



Bourg



Village



Hameau

Bourg : ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel, disposant d'équipements, services, commerces de niveau communal.

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.

➤ éléments de contexte

un territoire qui s'artificialise, une consommation qui baisse

Malgré une croissance très modérée de la population, 514 ha dont été consommés entre 2010 et 2020 soit + 51 ha/an dont une majorité à destination d'habitat (82%).

L'organisation du territoire autour d'une forme urbaine composée de nombreux villages et hameaux, a généré autant de points d'accroche à l'urbanisation nouvelle, favorisant ainsi un certain « émiettement » des nouveaux espaces bâtis. Pour autant 6 logements sur 10 sont construits dans les bourgs.

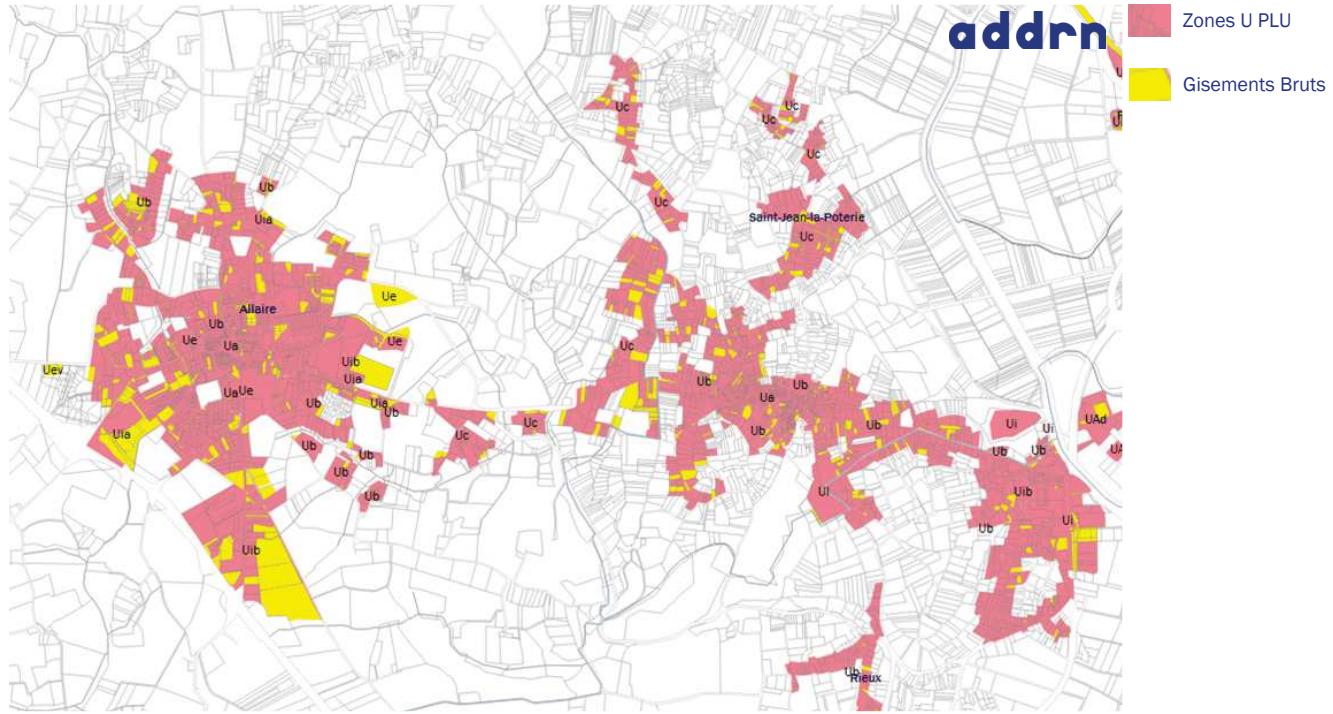
Il ne faut pas négliger l'impact des infrastructures routières en termes d'artificialisation, comme c'est le cas de l'aménagement de la D177 en 2x2 voies qui pourraient renforcer l'attractivité de certaines communes.

La consommation d'espace à tendance à diminuer, elle a été divisé par 2 sur la période récente :

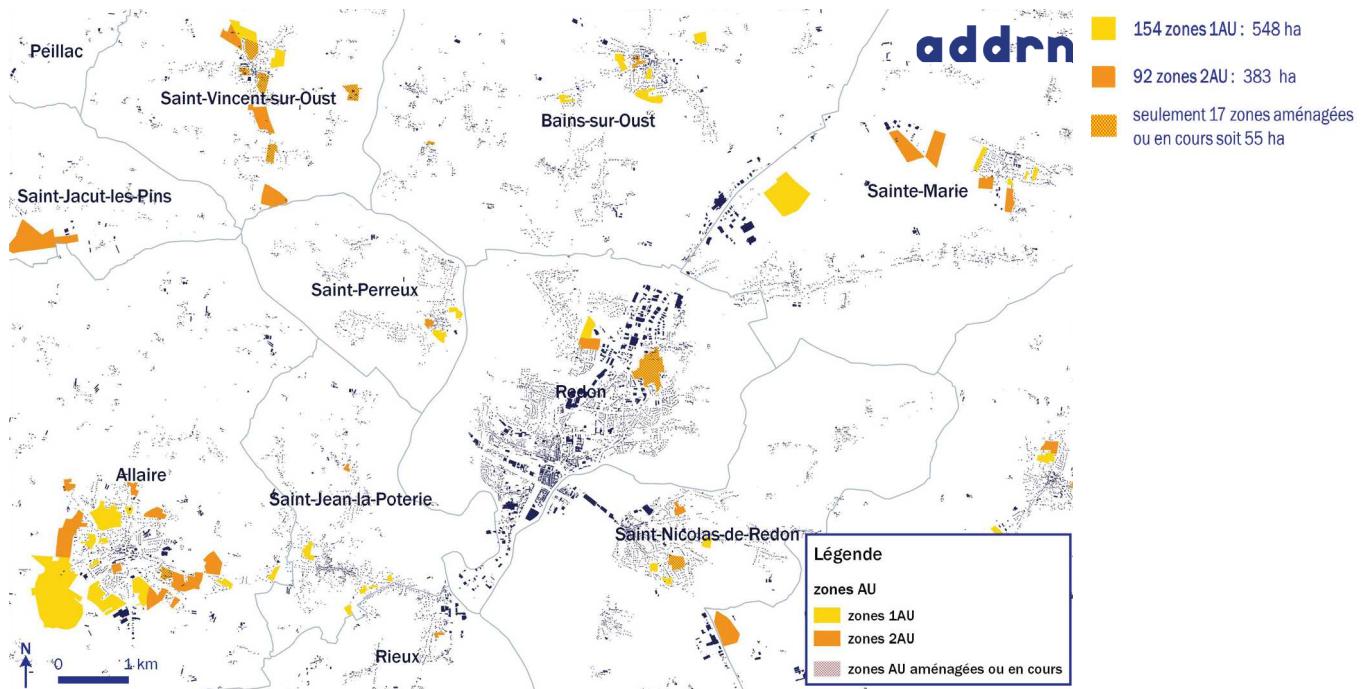
- 65 ha / an entre 2010 et 2014
- 32 ha / an entre 2015 et 2020

La méthode réalisée dans le cadre du SCoT n'est pas reproductible et les données sur la période de référence 2001-2011 ne sont pas disponibles pour mesurer l'évolution. A ce jour, l'ensemble du territoire ne dispose pas de données issues d'observatoires locaux permettant une analyse fine et spatialiser de la consommation d'espace agricole, naturelle et forestier. Si un MOS existe sur les communes de Loire-Atlantique, un autre MOS sera déployé d'ici la fin 2022 sur la région Bretagne. Dans l'attente, l'analyse des résultats du SCoT se base sur les données mise à disposition par le portail de l'artificialisation (données issues des fichiers fonciers).

les gisements bruts potentiels



zoom sur les zones à urbaniser



source : zonage numérique des documents d'urbanisme en vigueur

un potentiel de développement

Au sein des secteurs déjà artificialisées, il existe un gisement foncier conséquent. Si les PLU récents (1/3 des PLU) se sont pliés à l'exercice d'analyse des capacités de mutation et de densification de leurs espaces bâtis, assortis d'objectifs de production de logements dans les tissus urbains, il n'existe pas de connaissance globale des gisements à l'échelle de l'intercommunalité. À ce jour, l'outil de connaissance et de suivi de ces gisements reste à construire.

Une première analyse «brute» des parcelles non bâties au sein des zones U des PLU fait apparaître **un potentiel théorique de plusieurs centaines hectares disponibles**. Il s'agit ici d'un potentiel maximal. Il faudra ensuite l'affiner au regard du contexte urbain, environnemental et agricole, de l'occupation et de l'usage réel du sol et des contraintes existantes (nuisances, risques,...). Tous ces gisements ne constituent pas de potentiel pour l'accueil de logements ou d'activités, ils peuvent aussi être mobilisés à des fins environnementales, paysagères.

Toutefois, cela témoigne d'un véritable gisement foncier dans chacune des communes de l'agglomération.

**A noter : certaines parcelles classées en zone U ne disposent pas d'une desserte incendie suffisante pour permettre la délivrance d'un permis de construire.*

Outre les gisements fonciers théoriques comptabilisés en zone U, près de 647 ha sont référencés en zones d'urbanisation future en 2022 : 345 hectares sont classés en zones d'urbanisation future à court terme (1AU) et 18 % des zones à urbaniser sont destinés à accueillir des activités .

Ce potentiel de zones à urbaniser dans les PLU existants est supérieur à l'enveloppe de 481 ha prévue en extension urbaine définie par le SCoT.

Tout comme le potentiel de gisements foncier, ce potentiel en zone AU reste à affiner par le biais d'analyses multicritères et au regard de l'évolution du contexte législatif.

* La loi ALUR de 2015 impose désormais aux PLU la réalisation d'un état des lieux des gisements fonciers afin de mobiliser les capacités d'urbanisation au sein même du tissu urbain, cet objectif assigné figure désormais au code de l'urbanisme à l'article L151-4 qui détaille le contenu du rapport de présentation.

une densification douce

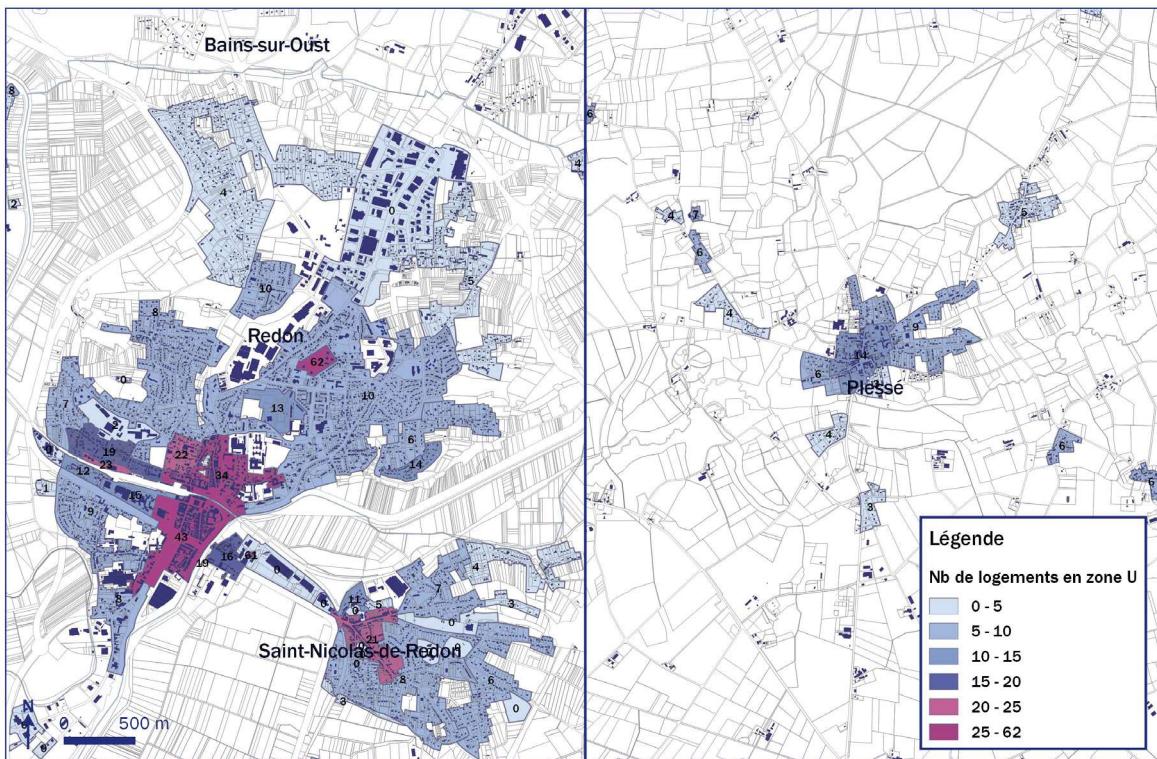
Les communes de l'agglomération ont un tissu peu dense aussi bien dans les centre-bourgs que dans les villages et hameaux à l'image de la densité en cœur de-bourg à Lieuron ou à Allaire de 10 logements par hectares. Redon et Saint-Nicolas-de-Redon quant à elles présentent des densités supérieures à 20 logements / ha.

La densification est moins le fait d'opérations d'ensemble (peu nombreuses) que d'une tendance à la baisse constatée de la taille moyenne des parcelles des maisons individuelles dans plusieurs communes et ceci en cohérence avec ce qui s'observe sur le reste du territoire national. A titre d'exemple, la commune de Plessé a réalisé une opération en extension de l'urbanisation d'une densité de 12,5 logements par hectare en réduisant fortement la taille moyenne des parcelles.

Toutefois, malgré le respect de l'objectif du SCoT, l'attention sur la qualité de la composition urbaine a été négligée. Une réflexion globale à l'échelle de la commune aurait pu permettre un projet qualitatif et peut être plus dense.

objectifs SCoT	densité minimum de l'opération (en logements par hectare)	densité moyenne communale pour les zones AU
Redon Saint-Nicolas-de-Redon	17	25
Allaire / Bourg du Grand Redon / Pôles relais	12	17
Bourgs ruraux	10	12

illustration de la densité de logements en zone U



> à quoi a servi le SCoT ?

Baromètre enjeux 5 et 6

> Produire de manière équilibré 9 688 logements à l'horizon 2030 sur Redon Agglomération

Conditionner l'urbanisation à l'existence de moyens de traitement des eaux appropriés

- ✗ une croissance modérée avec une reprise sur la ville de Redon nécessaire à l'attractivité de l'agglomération, malgré un objectif démographique inatteignable.
- ✗ Volonté de réduire les zones AU pour préserver ces espaces mais encore peu de PLU qui ont évolué depuis 2016.

Donner la priorité au renouvellement urbain avant d'envisager toutes extensions

- ✗ un faible développement de la construction neuve

> garantir le développement d'une offre en logement social

- ✗ demande d'intervention forte auprès des bailleurs mais sans réponse. le travail avec les bailleurs un objectif du PLH en cours de révision

> Assurer une gestion économique de l'espace

Objectifs de densité brute moyenne minimale et majorés dans le cas d'opération urbaine à proximité des pôles d'échanges et des gares

- ✓ Respect des objectifs de densité

Limiter l'urbanisation des villages et hameaux aux dents creuses

- ✓ Suppression de zones AU lors des révisions des documents d'urbanisme

> Réhabiliter le parc de logement (vacance, performance énergétique, etc.)

- ✗ La dépendance liée à l'intervention des bailleurs est un frein à la réhabilitation et à la lutte contre la vacance
- ✓ Des projets de réhabilitation dans les bourgs par les nouveaux habitants

> Rechercher une plus grande mixité dans les projets urbains

non mesurable dans le cadre de la mission

> Rechercher et concevoir de nouvelles compositions urbaines

permettant de répondre aux enjeux de densification et de préservation du contexte paysager.

non mesurable dans le cadre de la mission

intégrer la classification des trames vertes et bleues du SCoT

Pour les corridors d'intérêt régional, les documents d'urbanisme définiront des secteurs non aedificandi

Tout équipement ou infrastructure qui pourrait impacter cette trame devra proposer des solutions pour préserver les connexions écologiques et des mesures compensatoires

- ✓ Prise en compte de la trame verte et bleue, usage de l'outil coefficient de biotope. Maintien de l'agriculture dans les marais de Redon et de Vilaine.
- ✓ Usage des outils de protection des linéaires de haies au sein des documents d'urbanisme.

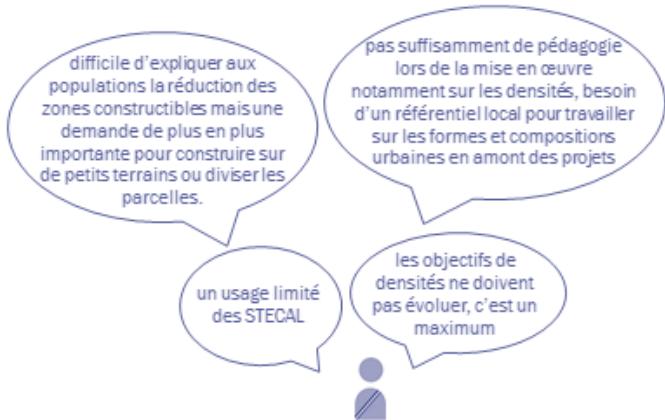


> quelles pistes de progression ?

- Poursuivre les dynamiques territoriales engagées en s'appuyant sur la solidarité entre Redon et les pôles relais. Le scénario démographique sera néanmoins à réinterroger.
- Aborder les problématiques du logement dans son ensemble lors de la révision du SCoT et du PLH, en travaillant la question du logements sociale (en réponse à la demande) et en ayant une action particulière concernant la lutte contre la vacance.

Cela signifie :

- Mettre en cohérence les actions menées dans le cadre de la politique intercommunale d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, etc.) avec les orientations du PLH (en cours de révision) et avec celles du PCAET ; par exemple, accompagner les porteurs de projet et les collectivités souhaitant intégrer une part d'énergie renouvelable dans les constructions.
- Mettre en relation les divers acteurs intervenant sur le logement : les porteurs de projet, la commission d'attribution, le CCAS et plus particulièrement les bailleurs sociaux afin de favoriser leur intervention sur l'agglomération.



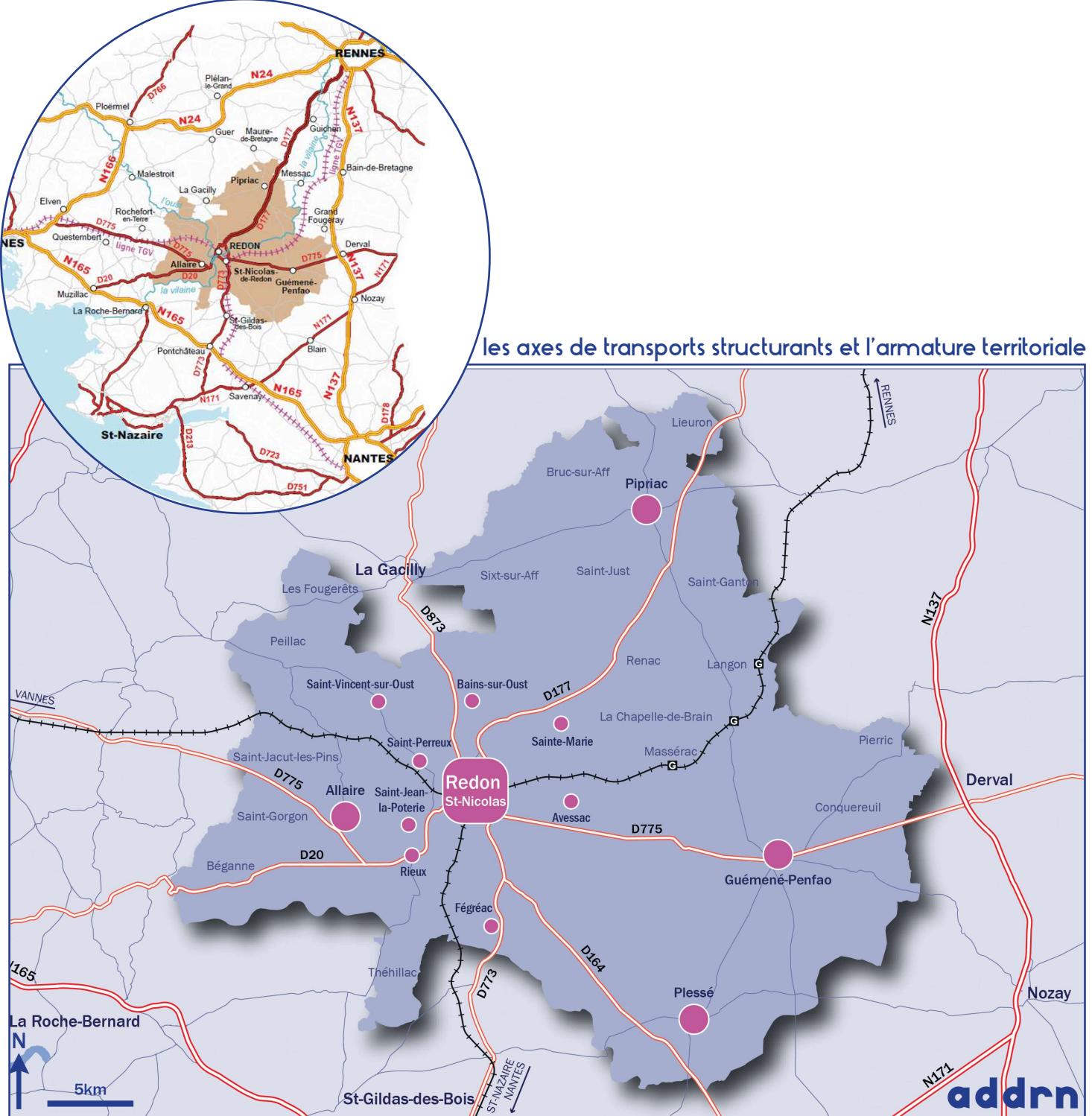
- Envisager l'élaboration d'un guide d'application de la densité adaptée aux caractéristiques communales à partir d'exemple de formes urbaines existantes et d'exemples de compositions urbaines. Cet outil à la fois d'acculturation et d'aide à la décision pour les communes serait également un appui lors des échanges avec les services de l'Etat et les opérateurs.

Une analyse plus fine des gisements fonciers bruts identifiés pourrait venir étayer la connaissance sur la base de critères adaptés aux spécificités territoriales. Ces démarches pourront également alimenter le débat à venir sur le foncier et plus particulièrement l'objectif de réduction de l'artificialisation pour lequel une perception négative et des craintes sur son application ont été partagées.

« Un SRADDET Bretagne trop prescriptif, être vigilant quant à l'application du ZAN pour l'instant qu'un principe politique »

« Le scénario démographique risque d'être le point dur du prochain SCoT »

50





enjeu 7 : un territoire accessible, mobile et connecté au monde

Ce que 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.

depuis / vers la gare de Redon	Voiture	Train
Rennes	1h09	35 min
Nantes	1h30	55 min
Vannes	58 min	30 min
Saint Nazaire	1h05	1h29 min

Un mardi départ 7h30 - de gare à gare en voiture (source google map). NB : le train pour Saint Nazaire (T5) correspond au premier départ à 10h.

➤ éléments de contexte

une amélioration de l'accessibilité et du maillage territorial par des projets d'infrastructures d'envergure

Redon Agglomération est dotée d'infrastructures routières et ferroviaires permettant une connexion favorisée avec les territoires voisins.

Des projets sont venus améliorer cette accessibilité contribuant au rayonnement du territoire :

- Un maillage routier qui s'est renforcé avec la mise à 2x2 voies de l'axe Redon-Rennes (2,7 km sur le secteur de Saint Just / Renac).
- La Gare TGV de Redon constitue un hub ferroviaire connectant ces grandes villes, dont Paris, situant depuis 2018 Redon à 2h06 de la capitale.

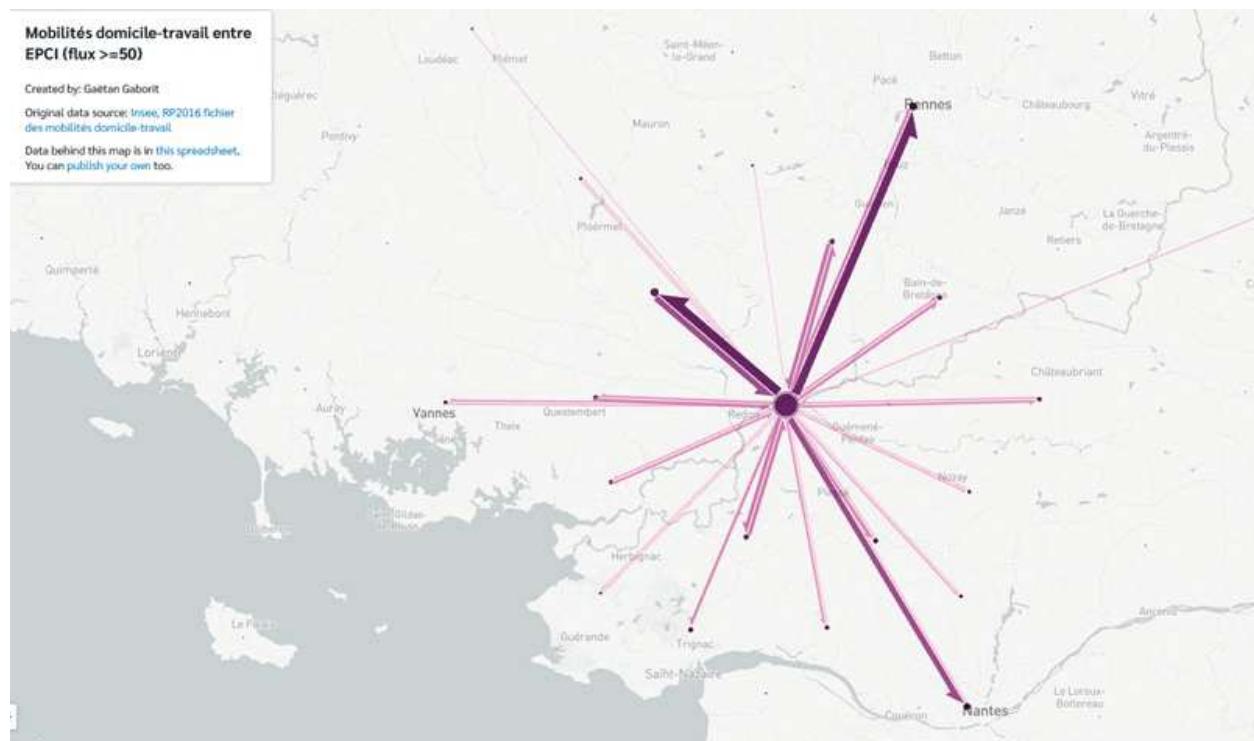
Les haltes TER Massérac, Beslé, Langon du territoire sont situées sur la ligne desservant Rennes, et permettent un usage quotidien.

L'offre de transport TER est efficace et même plus efficace que la voiture de gare à gare. Elle vient proposer une alternative au mode automobile pour les déplacements vers Nantes, Rennes et Vannes. La liaison vers Saint-Nazaire via Nantes ou Pontchâteau reste à améliorer.

De manière générale, l'évolution de la fréquentation du transport en commun ferroviaire est positive. La halte TER de Massérac connaît une baisse de fréquentation entre 2015 et 2018. Celle-ci est liée à la politique régionale dont le choix a été réduire le cadencement. Concernant celle de la gare TGV de Redon, cette période correspond à la phase de travaux d'où un nombre de voyageurs en baisse.

A noter toutefois que la desserte TER sur Langon est à ce jour problématique pour se rendre sur Redon (avec un premier TER de la journée à 13h10 avec un retour le lendemain à 6h00).

les flux domicile-travail



<https://flowmap.blue/1B75NgT4vzOW86HZdIgKRv4IxEGXDHalJW-0vGfFqQY>

Sont comptabilisés sur cette carte les principaux flux supérieurs à 50 actifs, tout mode confondu.

En 2013 comme en 2016, les déplacements hors Redon Agglomération sont majoritaires sur Rennes Métropole et Nantes Métropole notamment en termes de trajets (flux vers les métropoles > 1000). Depuis l'évolution du périmètre du SCoT du Pays de Redon, la Communauté de Communes de l'Ouest à Brocéliande devient la première destination des actifs habitant sur le territoire (1640 flux sortants) mais représente également le nombre de trajets le plus important vers la Communauté d'Agglomération (1035 flux entrants).

>> *Trajets entrants effectués par 4926 actifs qui habitent à l'extérieur du territoire*

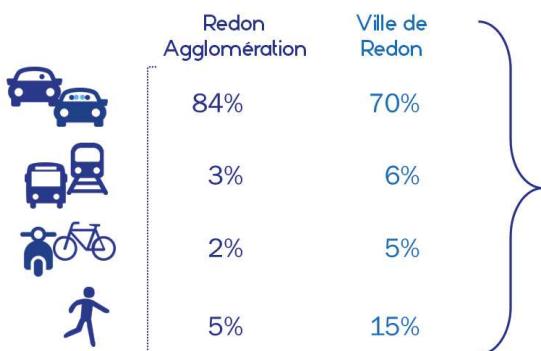
>> *Trajets sortants effectués par 8824 actifs habitants Redon Agglomération*

zoom

comment se déplace-t-on aujourd'hui ?



habitants de ...

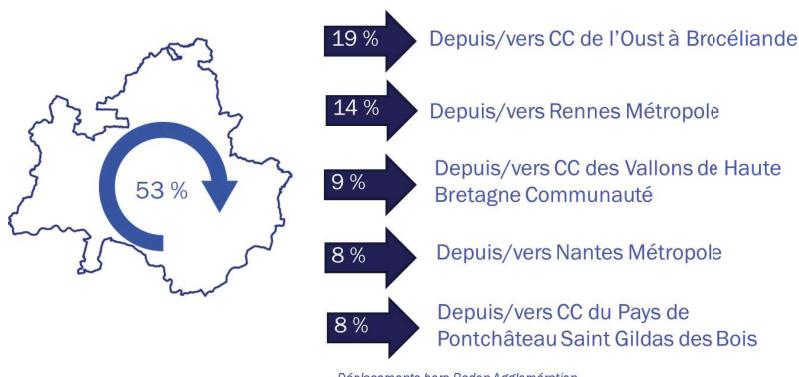


- Un recours massif à la voiture
- Pourtant, un potentiel pour les courtes distances

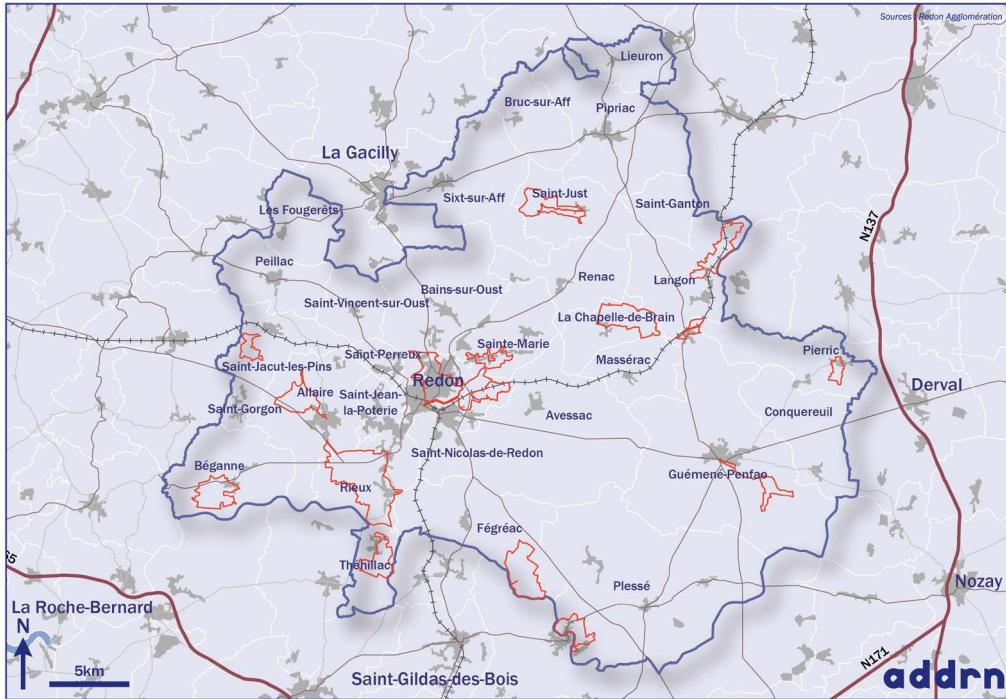
Source : RGP, INSEE 2015

Cf. étude mobilité douce – addrn 2020

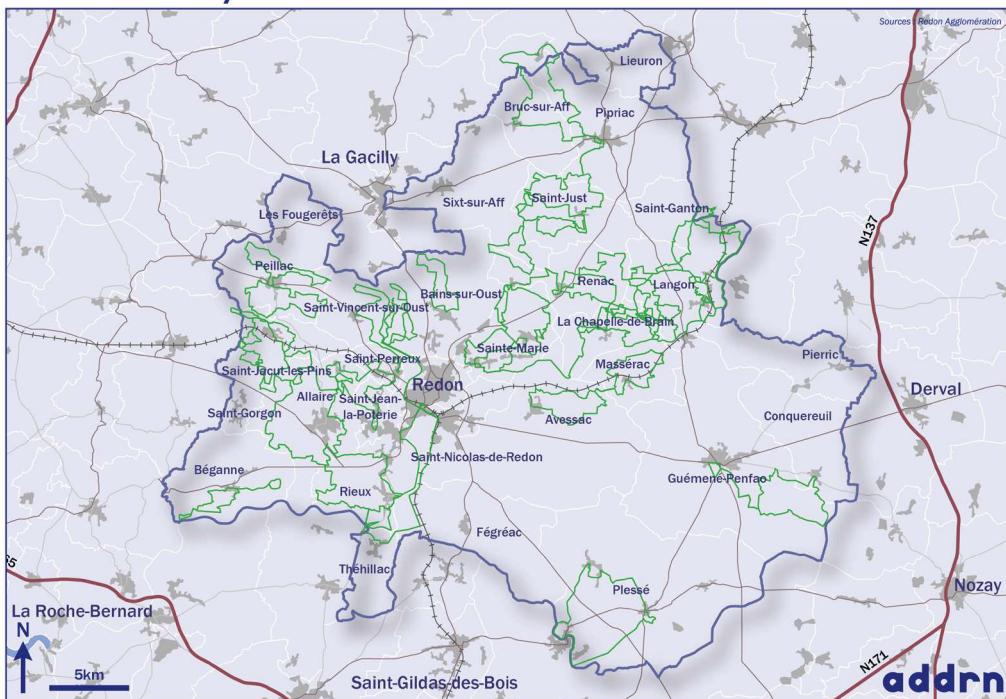
Top 5 des flux entrants et sortants du territoire de Redon Agglomération



les boucles piétonnes



les boucles cyclables



la mobilité douce

Les modes actifs ne se limitent pas aux déplacements de loisirs, même si le territoire est bien maillé en termes d'itinéraires cyclables et de randonnées constituant une offre touristique globale et connectée avec les territoires voisins : le GR38, GR39 et GR347 et 47 autres circuits piétons et cyclables dont le canal de Nantes à Brest. Ce parcours est emprunté pour les deux tiers par des cyclistes.

Concernant les mobilités du quotidien, la voiture occupe une place centrale dans le système de déplacement. Pour autant, le contexte territorial offre des potentialités de développement favorable à la pratique des mobilités actives :

- Une offre de mobilité en termes d'itinéraires cyclables, de zones d'aménagement apaisées (zone 30) qui nécessiterait davantage de coordination.
- Des actions en faveur des modes actifs (animation, information, infrastructures) pour l'instant à l'initiative d'acteurs locaux comme le Conseil de Développement ou sur certaine commune. La thématique n'a pas été abordée de manière globale sur le territoire d'où une étude en cours sur les mobilités actives portée par Redon agglomération et réalisée par l'addrn.

Dans cette trajectoire, l'agglomération de Redon a récemment été lauréate de l'appel à projet « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TECPV), pour mettre en œuvre notamment le projet de développement de la mobilité électrique avec l'acquisition de vélos et de voitures électriques.

Un Schéma directeur vélo a été adopté en 2022 fixe une stratégie pour développer le vélo, et plus largement les mobilités durables, et ce dans les quatre prochaines années.



Langon ©addrn

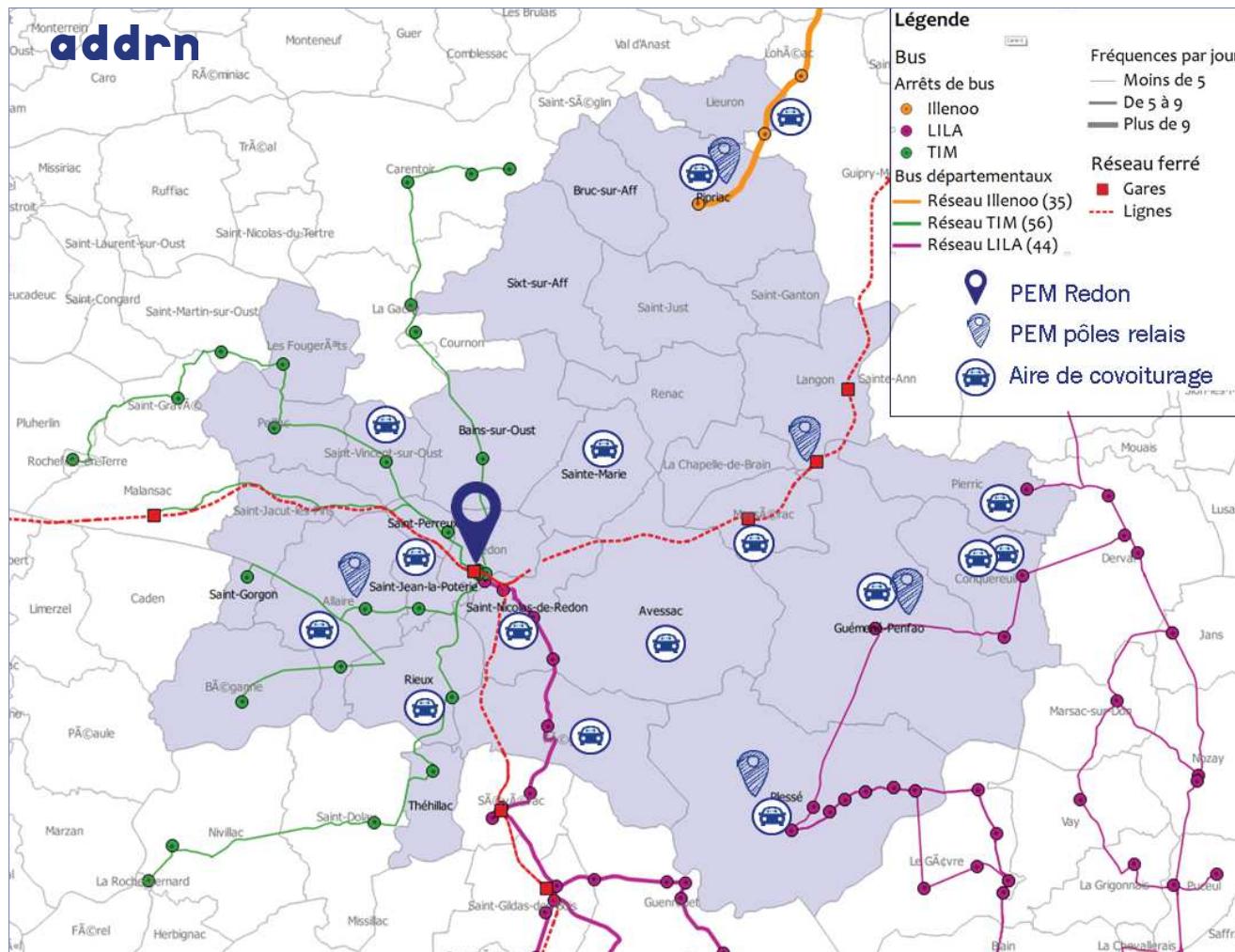


l'intermodalité

Afin de coordonner au mieux l'offre et la demande en termes de mobilité, des pôles d'échanges multimodaux ont été créés au niveau de chaque Pôle relais : Pipriac, Plessé, Allaire, Redon, Guémené-Penfao et la gare de Beslé. Ces PEM donne accès aux transports en commun (bus ou train) voire pour certains des aires de covoiturage. Ils sont tous dotés de bornes de recharge électrique. L'offre de co-voiturage couvre par ailleurs plus largement le territoire.

Une politique d'animation « intermodalités » devrait voir le jour à l'échelle de l'agglomération qui dispose pour l'instant de peu de moyens et s'appuie sur les plateformes régionales ou interterritoriales : Sydego, Ouestgo.

les alternatives à l'autosolisme



Au 1^e janvier 2019, l'agglomération est devenue autorité organisatrice de la mobilité (AOM). Depuis ce transfert de compétence, les départements qui assurent le transport interurbain, ont réduit le cadencement de leur ligne. Des réflexions sont en cours concernant une offre en transports en commun élargie à l'ensemble du territoire, venant ainsi compléter les lignes de bus urbaines existantes entre Redon et Saint Nicolas de Redon. Seul le transport scolaire bénéficie d'un réseau de lignes interne au territoire.

Un travail sur l'intermodalité vélo-train pour les actifs en provenance ou en direction de Rennes Métropole est à envisager au vu de l'importance des flux domicile travail comptabilisés (Insee - RP2016).

> à quoi a servi le SCoT ?

Baromètre enjeu 7

> Valoriser l'offre de transports ferrés (Gare TGV de Redon et axe BGV et LNOBP)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Rôle stratégique de la gare TGV de Redon confirmé : PEM, bâtiment tertiaire et logements Victor Hugo, projet Confluence 2030 ✓ Déploiement du projet Bretagne à Grande vitesse en cours - interconnexion avec les liaisons entre Rennes et Nantes (projet LNOBP)
>Favoriser le développement de l'intermodalité, des modes doux et de l'électromobilité	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des PEM au sein des pôles relais assurant une multimodalité : vélo, électromobilité, liaison TER, bus ✓ Réalisation de pistes cyclables et de chemins piétons au sein des communes, un schéma vélo élaboré
> Créer un réseau de transport public pour le « Grand Redon » permettant de répondre aux enjeux de densification et de préservation du contexte paysager.	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Étape des pôles d'échanges réussie mais pas d'ossature existante du futur TC sur le grand Redon. ✗ Lignes de transports scolaires existantes mais fréquence et desserte à améliorer . Une étude vient d'être lancée sur les transports urbains et le transport à la demande (TAD) afin de connaître l'état du service actuel et de définir ce qui peut être fait demain
> Améliorer l'accessibilité du territoire par des infrastructures de qualité (port, contournement, axe routier)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réalisation de la mise à 2x2 voies de la D177 ✗ Des projets d'amélioration des axes routiers en attente : Laval/ Vannes via Redon et la D773 vers Saint Nazaire via Pontchâteau.



> quelles pistes de progression ?

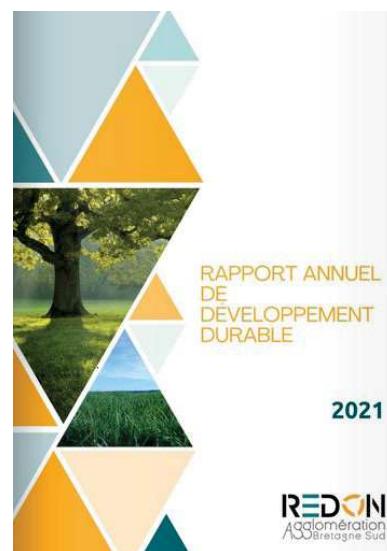
L'enjeu des mobilités est un sujet majeur, le plus transversal, car ayant une incidence sur le choix du lieu d'habitat, l'emploi, les loisirs, etc. conditionnant l'attractivité d'un territoire. Pour aller plus loin sur cette thématique, le SCoT pourrait :

- ▶ Poursuivre le projet de création d'un réseau de transport en commun en proposant un modèle de développement s'appuyant sur les pôles relais comme lieu de rabattement.
- ▶ Conditionner l'urbanisation aux principes des mobilités : normes de stationnement, parc à vélo, aire de co-voiturage, TC en rabattement vers le PEM de la gare de Redon.
- ▶ Soutenir le projet de contournement routier de Pontchâteau (D773) afin de faciliter les échanges entre Saint Nazaire et Redon via Pontchâteau. Cela permettrait d'achever l'autoroute des estuaires et d'ouvrir le port de Saint-Nazaire sur le Sud Bretagne* .
- ▶ Questionner la mise en opérationnalité du projet routier entre Vannes/Chateaubriand et Laval assurant un nouvel axe de communication transversal au territoire. Même s'il existe de réelle tension sur les déplacements vers Vannes / Rennes/ Laval, il est difficile de savoir si de nouveau projet d'infrastructures routières verront le jour.

enjeu 8 : un projet de territoire durable

Cet enjeu n'a pas été abordé dans son intégralité lors des commissions. Toutefois les orientations en matière « d'adaptation à la nouvelle donne climatique et affirmer l'enjeu de transition énergétique » ont été évoquées au sein de l'enjeu 3 et autour des discussions concernant le logement.

Les pistes de progressions sont donc proposées au sein de l'enjeu 3 page 29.



* cf. extrait de la contribution des territoires littoraux et rétrolittoraux au projet de SRADDET des Pays de la Loire – décembre 2019

enjeu 9 : développer la qualité d'accueil autour des grands axes de développement touristique

Ce que 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

➤ éléments de contexte

des équipements et services supports du développement touristique

Doté de la compétence « activités de plein air et de pleine nature », la pratique du tourisme dans le territoire est tournée vers la randonnée, les sports d'eau et le tourisme de « nature ».

Le territoire concentre ses attraits touristiques autour des vallées de l'Oust (l'île aux pies), du Don, de la

Vilaine (Redon Ville Port) et du canal de Nantes à Brest et autour des visites historiques, à Redon ou dans le secteur de Saint Just. Les itinéraires cyclables et piétons sont les principaux supports pour accéder à ces activités de tourisme et de loisirs.

La promotion touristique du territoire est assurée aujourd'hui par la communauté d'agglomération qui gère l'office de tourisme Pays de Redon Tourisme. La volonté est de s'inscrire dans un réseau plus large des offices de tourisme et de bénéficier de labels.

« Faire de l'eau, un atout »



- 5 GR
- 537 km de randonnée pédestre
- 373 km de randonnée vélo
- 401 km de randonnée VTT

- 2 ports de plaisance à flot
- 4 ports et zones de mouillages sur la Vilaine
- 2 « ports à sec » : Redon et Béganne

- 7 espaces naturels sensibles
- 2 communes labellisées *Commune du Patrimoine Rural de Bretagne*
- 1 ville historique

➤ à quoi a servi le SCoT ?

Baromètre enjeu 9

>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...	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des aménagements réalisés ou en cours ✓ Une alliance touristique inter-communale. portant des projets de circuits touristiques thématiques
>Développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs (développement des structures d'accueil et d'aménagement de loisirs, de circuits de plein air)	<i>non mesurable dans le cadre de la mission</i>
> Incrire le territoire touristique dans une logique de réseau	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Alliance Intermétropolitaine Loire Bretagne ✓ Prise de compétence de l'agglomération sur l'activité de plein air et de pleine nature ✓ Promotion du territoire dans les réseaux et par le biais des labels touristiques.

➤ quelles pistes de progression ?

Redon Agglomération a défini son projet de territoire 2021-2026 «Un territoire en transformation». Plusieurs actions donnent à voir le territoire comme une destination touristique et de loisirs et s'ouvrent sur la culture.

- Faire connaître les atouts et les ressources du territoire, mettre en place des infrastructures d'accueil et soutenir le tissu économique.
- Développer la pratique du tourisme nature du territoire en s'appuyant sur la forte présence de l'eau.



la Roche-duTheil à Bains-sur-Oust@addrn



Brain-sur-Vilaine@addrn

développement de l'attractivité territoriale

Cette orientation du DOO vise à développer l'attractivité territoriale. Elle 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 économique.



Langon ©addrn

➤ éléments de contexte

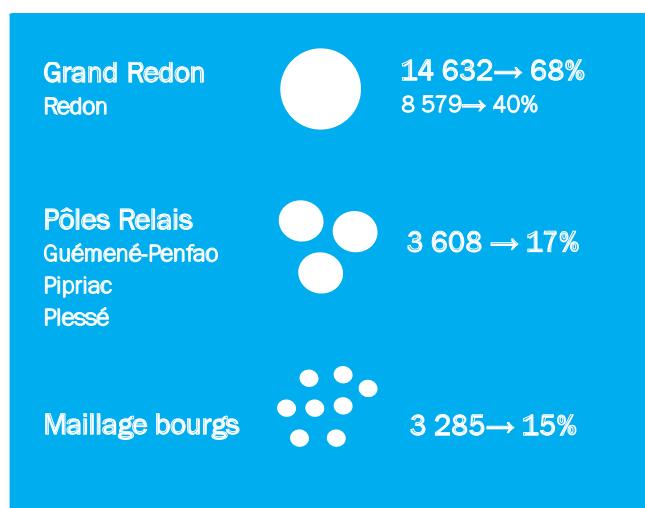
une répartition de l'emploi « polarisée »

L'agglomération compte davantage d'actifs que d'emplois. Si le nombre d'emplois public et privé progresse au total (+ 400 emplois entre 2016 - 2019), il diminue dans les bourgs ruraux (- 122).

Les dernières données disponibles de 2021, focalisées sur l'emploi salarié privé montre une progression de l'emploi privé depuis l'approbation du SCoT (+ 649 emplois entre 2016-2021). La ville de Redon porte près de la moitié des emplois (5 798 emplois).

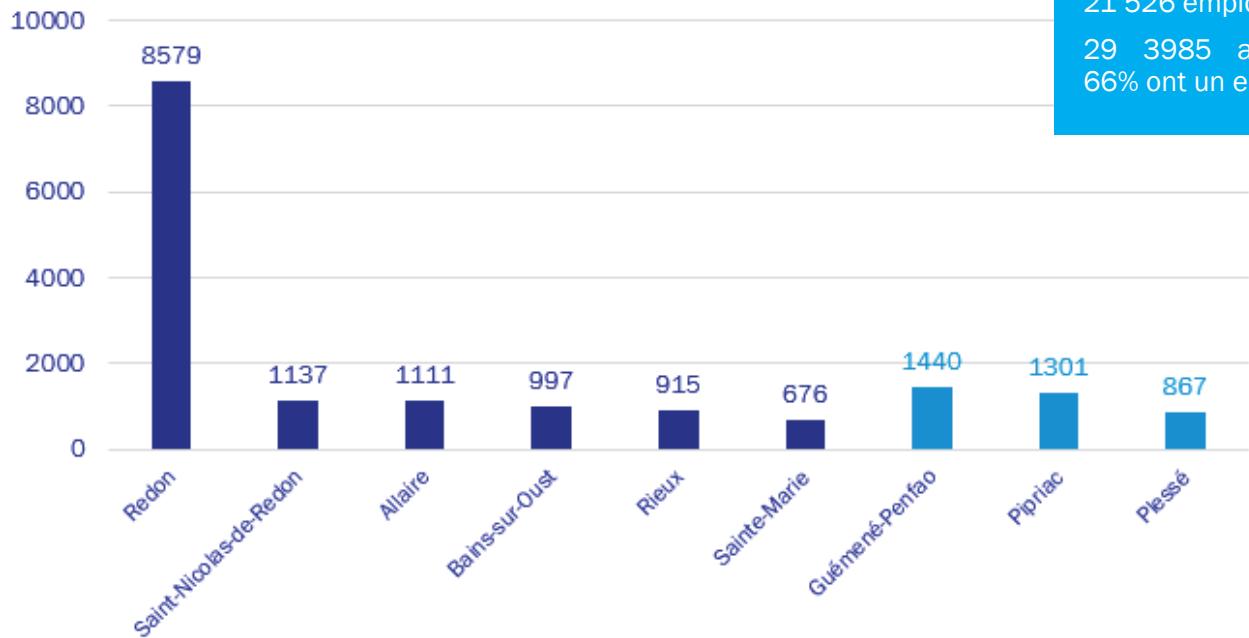
Les emplois se situent principalement dans le Grand Redon et les pôles relais. Ainsi, 10 communes concentrent 85% des emplois. La répartition des emplois et des entreprises conforte l'armature territoriale.

nombre d'emplois et répartition



source : 2019

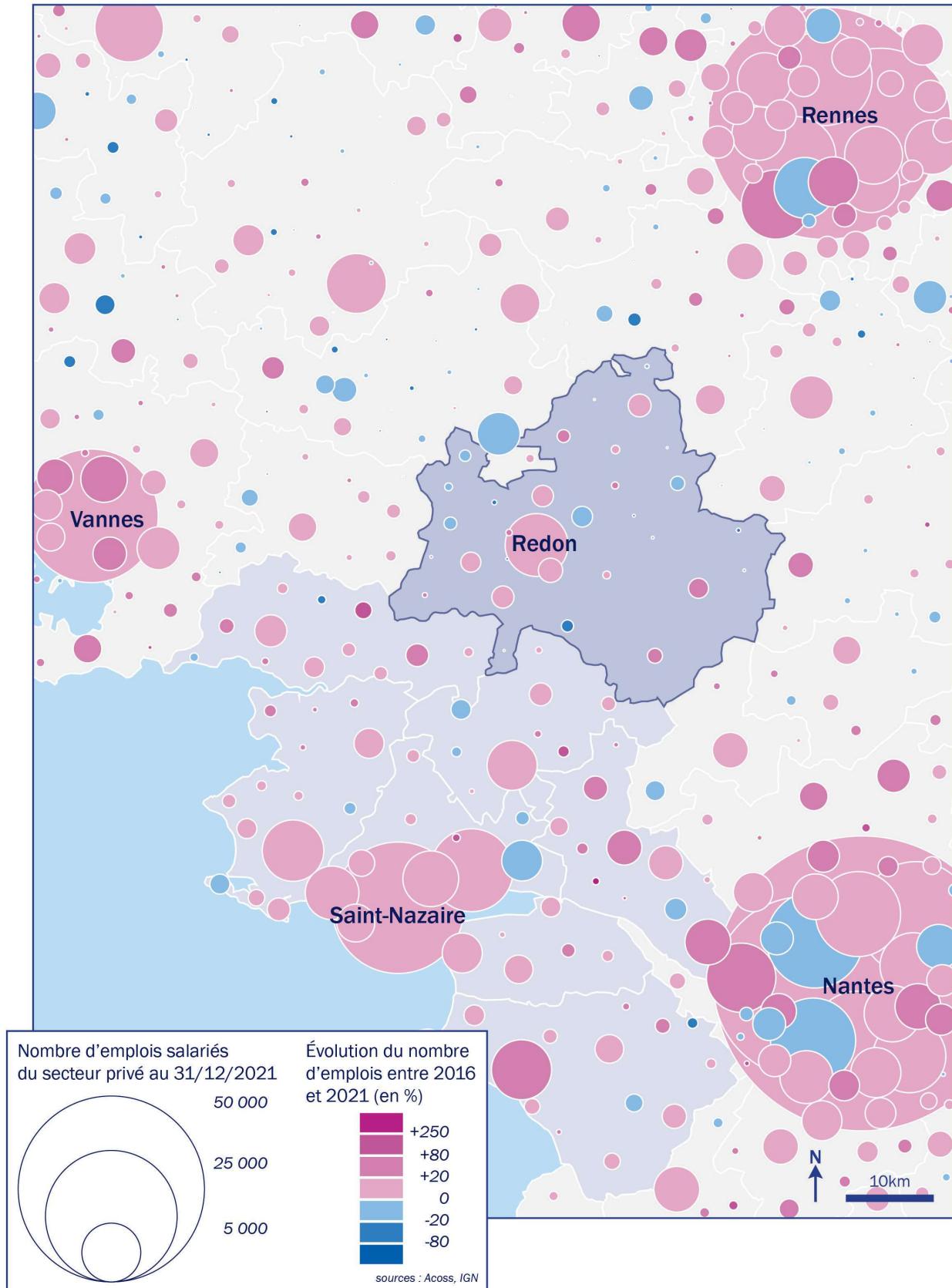
communes ayant plus de 600 emplois



source : insee 2019

21 526 emplois
29 3985 actifs dont
66% ont un emploi

nombre d'emplois salariés privés en 2021 évolution 2016 - 2021



l'industrie un secteur d'activité structurant pour le territoire

La répartition de l'emploi est diversifiée avec un secteur marchand mieux représenté en nombre d'établissements. L'emploi a progressé dans les secteurs des services marchands et non marchands à contrario de l'industrie, de la construction et de l'agriculture.

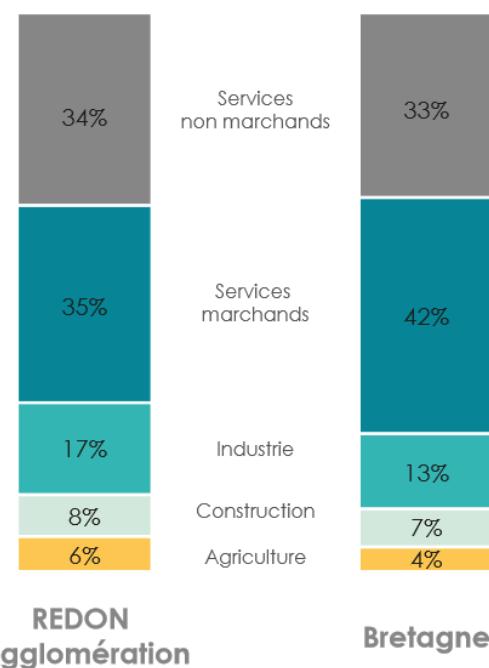
Le secteur industriel représente une spécificité économique territoriale. En témoignent des entreprises telles qu'AFC ou Louis Hemery, toutes deux créées dans les années 70. La présence de groupes internationaux comme Bic, Yves Rocher ou encore Faurecia, et de leader nationaux ou européens dans leur domaine, symbolisent l'attractivité du territoire pour ce secteur. Le territoire est principalement tourné vers la sous-traitance et la production, et très peu vers l'industrie agro-alimentaire. Aujourd'hui, le paysage industriel du territoire se restructure. Certains secteurs comme celui de la métallurgie et la fabrication de produits métalliques, ou encore celui du travail du bois voient leurs effectifs croître progressivement depuis environ 5 ans (source agence d'attractivité).

évolution annuelle des emplois entre 2013 et 2018

	Redon Agglomération	Bretagne
Agriculture, sylviculture, pêche	-2.8%	-1.4%
Construction	-0.9%	-0.9%
Industrie	-1.1%	-0.5%
Services marchands	+1.1%	+0.9%
Services non marchands	+2.3%	+0.5%
Ensemble	+0.6%	+0.3%

Source : Agence d'attractivité et de développement – diagnostic socio-économique Pays de Redon 2022 - Insee 2018

répartition des emplois par secteur



REDON Agglomération

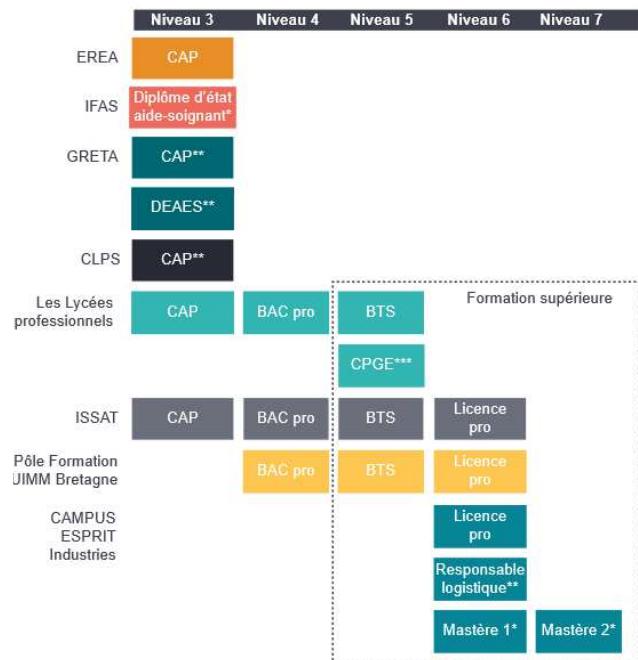
Bretagne

source : insee 2018 Agence d'attractivité et de développement – diagnostic socio-économique Pays de Redon 2022

Le profil industriel se retrouve également dans l'offre de formation du territoire (Campus Esprit industrie, Lycée professionnel dont l'UIMM Bretagne).

La part d'ouvrier est majoritaire au sein des actifs en lien avec le profil d'activités présent sur le territoire (31% des actifs – 24% en Bretagne) par rapport à celle des cadres (9% des actifs – 14% en Bretagne). La technicité et le savoir faire des ouvriers qualifiés sont reconnus sur le territoire.

catégorie de diplômes délivrés sur le territoire



* : formation accessible également pour les demandeurs d'emploi

** : formation accessible uniquement en formation continue

*** : Classe Préparatoire aux Grandes Ecoles, formation non diplômante à proprement parler mais intégrée à la formation supérieure

DEAES : Diplôme d'Etat Accompagnant Educatif et Social

Source : Agence d'attractivité et de développement – diagnostic socio-économique Pays de Redon 2022

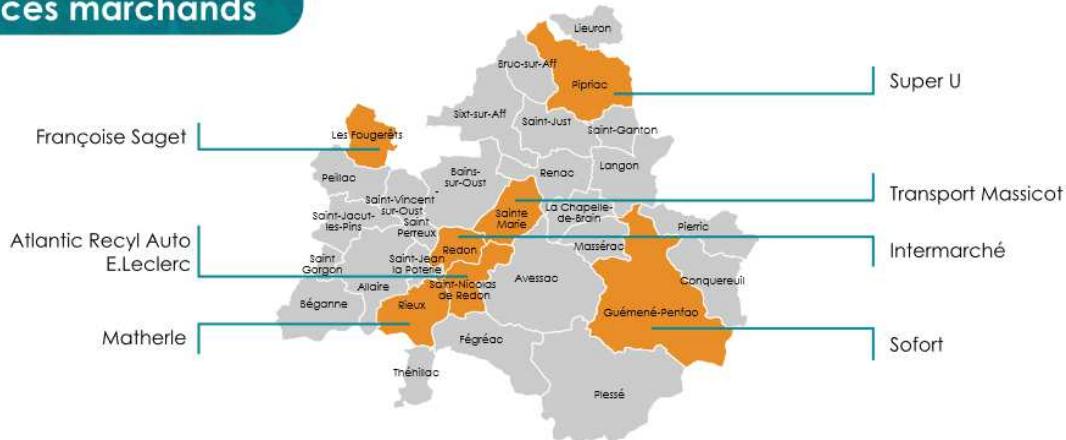
établissements de plus de 200 salariés en 2019

Établissement	Commune	Activités	Tranche effectifs
Centre hospitalier intercommunal Redon-Carentoir	Redon	Activités hospitalières	500 à 999 salariés
ADAPEI	Redon	Handicap mental	250 à 499 salariés
Société du briquet jetable 75	Redon	Autres activités manufacturières n.c.a	250 à 499 salariés
Groupe Rocher Opérations	Rieux	Fabrication de parfums et de produits pour la toilette	250 à 499 salariés
Faurecia Interieur Industrie	Bains-sur-Oust	Fabrication d'autres équipements automobiles	250 à 499 salariés
Asteflash France	Langon	Fabrication de cartes électroniques assemblées	250 à 499 salariés
Leclerc	Saint-Nicolas-de-Redon	Hypermarché	200 à 249 salariés
CA Redon Agglomération	Redon	Administration publique	200 à 249 salariés
AFC	Redon	Fonderie de fonte	200 à 249 salariés

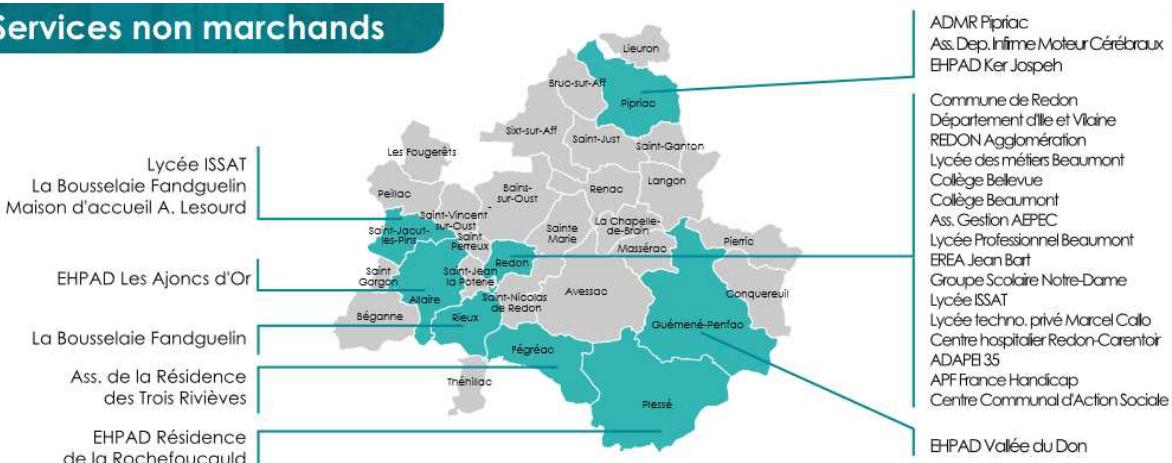
source : insee - extrait du diagnostic socio-économique Pays de Redon 2022 de l'Agence d'attractivité et de développement

part des emplois par secteur en 2022

Services marchands



Services non marchands

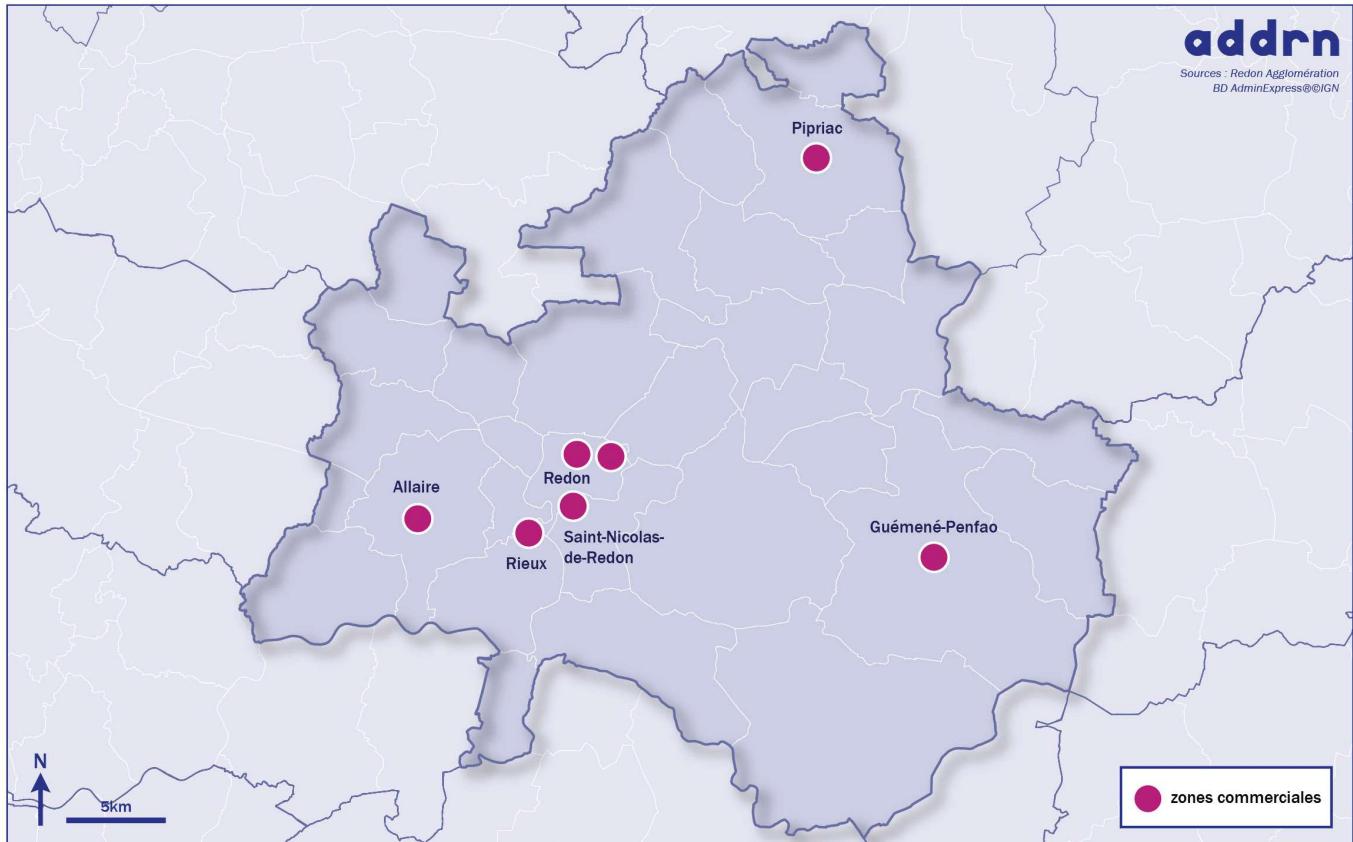


Industrie



source : SIRENE 2022- Agence d'attractivité et de développement – diagnostic socio-économique Pays de Redon 2022

zones commerciales



des Pôles relais confortés dans leur rôle d'assurer la présence de services et de commerces de proximité rayonnant sur les communes rurales alentours

→ objectifs par Pôles

Grand Redon

Achat exceptionnel et services structurants
rayonnement commercial de Redon, Saint-Nicolas-de-Redon, Aucfer (Rieux)

Pôles Relais

Guémené-Penfao
Pipriac
Plessé

Achat occasionnel / maillage d'équipements, commerces, services de proximité

Maillage bourgs

Achat quotidien / maintien de l'offre de proximité

>> Nouvelles implantations au sein des centralités en priorité, en articulation avec les pôles d'échanges

enjeux 10 et 11 : un projet de territoire innovant et de qualité

Ce que le SCoT prévoit (pas d'affirmation) :

- 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
- Un accompagnement des mutations économiques du territoire en rappelant les caractéristiques et savoir-faire industriels du territoire. Il retient notamment 4 axes prioritaires :
 - o Le traitement des matériaux
 - o L'électronique
 - o Les fonctions industrielles support
 - o Le génie écologique (arbre climat, matériaux biosourcés, ...)

70 grandes surfaces (> 300 m²)

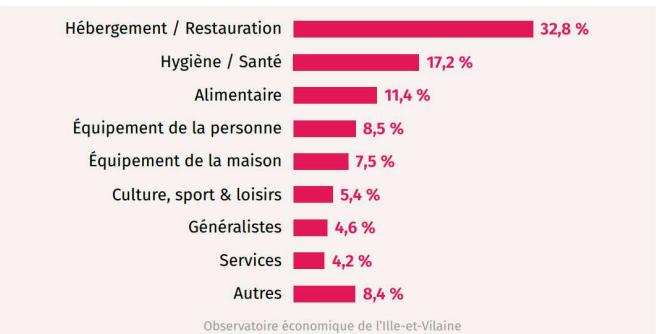
Soit 94 523 m² de surface de vente

Secteurs	Nombre de grandes surfaces - 2020	Surface en m ² 2020
Hypermarché	5	18 807
Supermarché	5	4 750
Hard discount	1	980
Spécialisé	1	798
Total Alimentaire	12	25 335
Équipement de la maison	31	41 193
Culture-Loisirs	9	7 750
Équipement de la personne	10	12 276
Autres	8	7 969
Total Non Alimentaire	58	69 188
Total	70	94 523

Observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

Nombre de commerces de détail (01/2020) : 668

Commerces par secteurs d'activités (01/2020)



source : observatoire CCI Ille et Vilaine

La part des secteurs d'activités est relativement stable également sur ces 3 dernières années. Cela s'exprime à travers une densité commerciale (en grandes surfaces) en croissance de 1356 m² pour 1 000 habitants en 2019 à 1405 m² pour 1000 habitants en 2022 (> à la moyenne de l'Ille et Vilaine). D'après la CCI Bretagne, Redon fait partie des 15 pôles majeurs de la région Bretagne en 2016. Des m² commerciaux en légère augmentation de 92 090 m² en 2016 à 94 253 m² en 2020.

> éléments de contexte

une armature commerciale calée sur l'armature territoriale

Le SCoT a organisé et défini sa stratégie commerciale en s'appuyant sur l'armature urbaine et distinguant des typologies de ZACOM afin de préserver les équilibres entre centralité et périphérie. Le document d'aménagement commercial présente 3 orientations majeures :

- privilégier les centralités pour toutes les implantations commerciales,
- polariser le commerce dans les zones d'aménagement commercial (ZACOM),
- éviter les implantations commerciales en dehors des centralités et des ZACOM.

Le secteur de l'activité commerciale est dynamique sur le territoire. Le nombre de commerce de détail est stable entre 2016 et 2022 : de 672 commerces en 2019 à 744 en 2022 avec une légère baisse en 2020 (668).

→ La ville de Redon : assurer le rayonnement inter-métropolitain en termes d'offre commerciale

La ville de Redon possède 2 ZACOM : le secteur Cotard cap nord et celui de Briangaud. Une convention action Cœur de Ville a vu le jour en septembre 2018 et donnera suite à un dispositif ORT sur le périmètre cœur de ville couvrant en partie Redon et Saint Nicolas de Redon.

> Depuis 2016, 2 projets de CDAC, tous deux rejetés.

Un taux de vacance commerciale de la ville centre important. Cette diminution de l'offre commerciale en centre-ville serait corrélée à la perte d'habitants depuis 2015.



Redon ©addrn

→ Les ZACOM du pole majeur de Redon : ZACOM de Saint Nicolas de Redon et d'Aucfer à Rieux

> Depuis 2016, 0 demande de CDAC

→ Les pôles relais : conforter la vocation commerciale et assurer une complémentarité avec la périphérie

3 ZACOM : Cap sud à Allaire, zone commerciale à Pipriac, centre commercial à Guémené -Penfao

> Depuis 2016, 0 projet de CDAC

NB : L'évaluation des surfaces commerciales n'a été mesurée qu'à partir des autorisations CDAC pour lesquelles seuls les projets de surface de vente supérieure à 1000m² sont concernés. Afin de pouvoir suivre l'évolution des implantations commerciales et notamment des commerces de + 300m², un suivi des PC devrait être mis en place.

→ les centres bourgs : conforter et développer le commerce de proximité

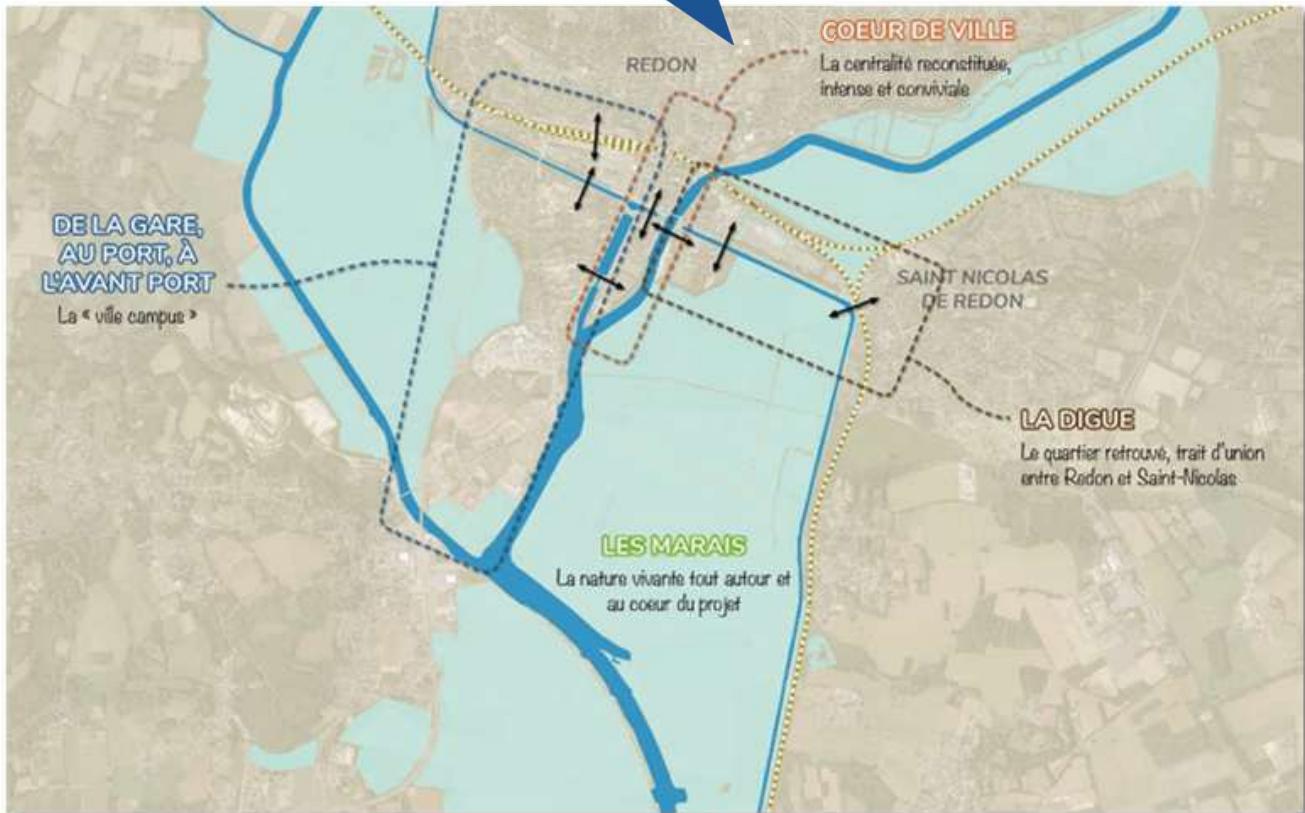
La présence d'hyper-supermarchés est principalement recensée au sein des pôles majeurs de Redon, Saint-Nicolas, Allaire et les pôles relais.

Toutefois, la majorité des communes sont dotés de commerces alimentaires de proximité (épicerie, supermarché/ supérettes, boulangerie, etc.), à l'exception de 4 communes sans commerce alimentaire (Saint-Gorgon / Saint-Perreux / Pierric / Téhillac).

Concernant la prise de compétence locale du commerce, un dialogue est en cours entre l'intercommunalité et les communes. En ce qui concerne le fonctionnement des centralités, la délégation reste aux communes.

Une étude sur la politique locale du commerce a été réalisée par L'agglomération en 2021-2022 et est mise en oeuvre par les communes.

Les centres-villes doivent devenir une destination pour préserver leur dynamisme : *il faut créer l'expérience pour attirer le chaland.*



source : carte de Loire Atlantique Développement

des initiatives répondant à une offre d'ultra proximité



La-Chapelle-de-Brain ©addrn



Brain-sur-Vilaine ©addrn

une offre économique répondant aux ambitions

Le SCoT identifie un besoin de 91 hectares pour la période 2015-2030 afin de répondre aux enjeux de développement et de création d'emploi.

Actuellement, environ 30 ZAE couvrent le territoire, 9 sont en cours de commercialisation et il reste 15 hectares de surface cessible, notamment sur les parcs d'activités au nord du territoire Sainte Marie et Pipriac). Les zones économiques représentent, au sein des documents d'urbanisme, 593 ha et environ 200 hectares sont comptabilisés en zones urbaniser (AUE).

En majorité, les ZAE sont réparties sur les communes d'Allaire, Guémené et Plessé mais ce ne sont pas les plus dynamiques pour l'accueil d'entreprises

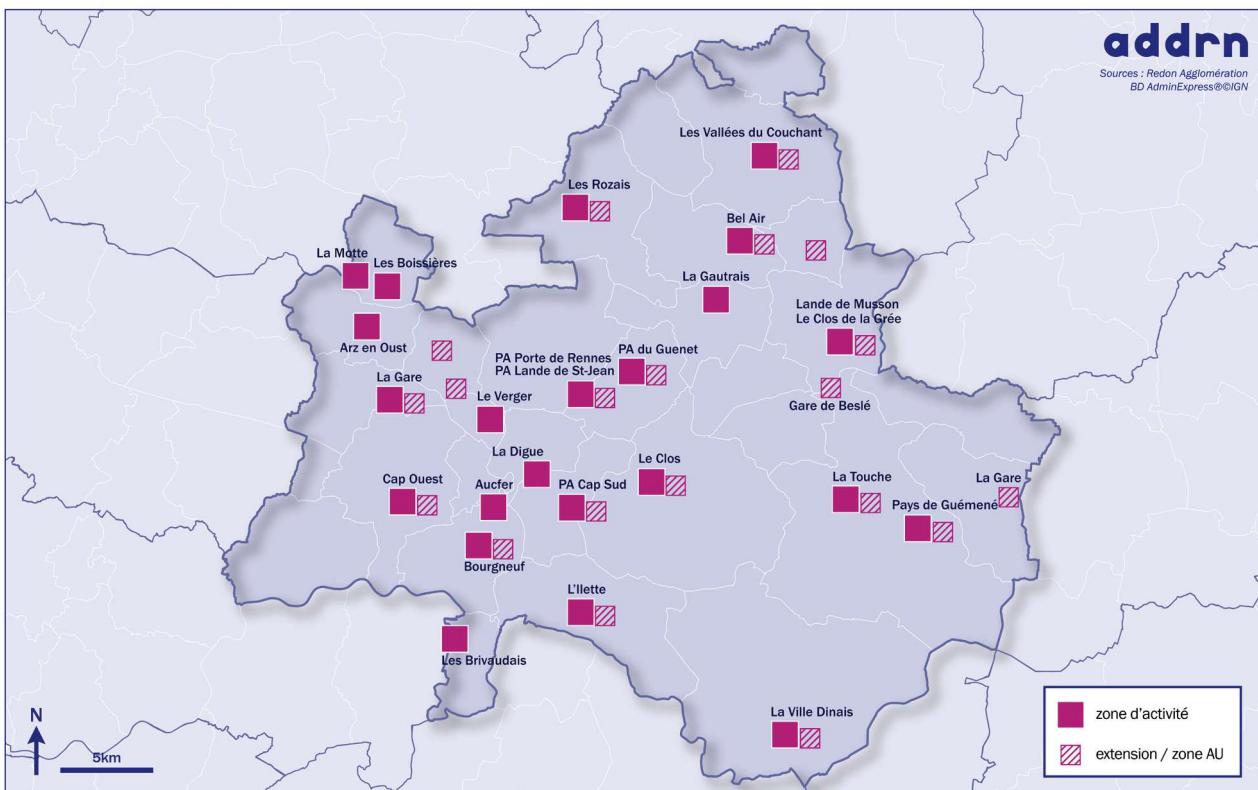
industrielles. Ces ZAE offre une typologie d'offre différente, orienté vers l'activité d'artisanat. Ce secteur d'activité consomme peu : 5 à 6 ha par an pour des surfaces bâties entre 500 et 1000 m².

Il existe une forte dynamique de commercialisation sur Redon et sur Sainte Marie.

Un schéma d'accueil des entreprises est en cours d'élaboration sur l'agglomération.

les zones d'activités

zones d'activité



Vers des aménagements plus qualitatifs

Pour atteindre cette orientation phare du SCoT, il est proposé de :

- garantir la qualité paysagère des entrées de ville.**
Pour l'instant, seul le règlement local de Publicité de la ville de Redon est en vigueur depuis 2007. Il n'y a pas d'autres procédures d'engager ni envisager.



Le quartier de la Gare TGV de Redon a fait l'objet d'un aménagement qualitatif, ayant un accès direct à la gare. Cet ensemble urbain accueille des bureaux sur le Boulevard Victor Hugo, des espaces publics ouverts facilitant les flux et les espaces de rencontres et de l'autre côté des rails le siège de la communauté d'agglomération.

- conduire des opérations d'aménagement de ZAE de plus grande qualité.** Dans la même logique que le label Qualiparc suivi jusqu'en 2019, l'agglomération s'engage sur des opérations qui répondent aux enjeux de gestion économe du foncier et des ressources naturelles (eau et biodiversité) et qui présentent une réelle insertion dans l'environnement urbain et naturel.

Une mutation économique du territoire s'appuyant sur les savoir-faire et le bassin de compétences

Dans un objectif de reconquête des friches industrielles, le SCoT a identifié 3 sites. L'un est à l'étape de réflexion, les autres font ou ont fait l'objet d'un projet de réhabilitation.

Le projet « Confluence 2030 » est un projet dont le rayonnement dépasse le périmètre du site. La volonté de Redon agglomération est de porter un projet ambitieux et exemplaire en termes de qualité urbaine.

Par ailleurs, Redon Agglomération mise sur l'innovation et la formation dans le secteur industriel. Depuis 2018, le territoire a obtenu le label Territoire d'industrie et est identifié au Pôle de compétitivité EMC² par le biais de projet futur d'H2x Systems.

Friche STEF



Friche Garnier



→ Confluences 2030

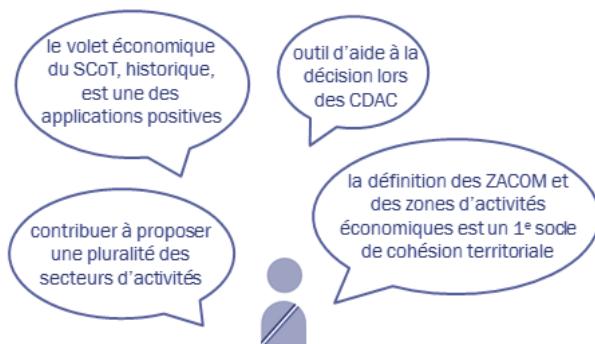
Site de Tabago
(ex faurécia)



→ Tech'surf

> à quoi a servi le SCoT ?

Le développement économique et l'aménagement commercial ont été les deux thématiques phares de la révision du SCoT en 2016. Ils déterminent un premier socle de cohésion territoriale. Le SCoT a joué son rôle d'outil d'aide à la décision lors des commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), la formulation des avis s'appuyant sur ses orientations.



Baromètre enjeux 10 et 11

> Une offre de services, d'équipements et de commerce équilibrée Nouveaux équipements en continuité du tissu urbain existants	✓ De nouvelles implantations en priorité au sein des centralités ✓ Une offre en équipement qui traduit l'organisation du territoire. ✓ Des initiatives locales pour garantir une offre de proximité au sein des bourgs ruraux (Lieuron, Brain-sur-Vilaine, etc).
> Définition d'une stratégie d'aménagement commercial (ZACOM et centralités)	✓ Peu d'implantations commerciales hors ZACOM (refus en CDAC dans le respect des orientations du SCoT) ✓ Le cœur de ville de Redon inscrit au dispositif ORT. ✓ Dispositif Petite ville de Demain (PWD) pour les pôles relais.
> Déploiement d'une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire	✗ Établissement d'un schéma territorial des zones d'activités (celui de 2013 non actualisé) ✓ Un Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) en cours
> Le très haut débit pour tous à l'horizon 2030	✗ Dépend des politiques publiques et opérateurs privé d'aménagement : comment peut agir le SCoT ?
> Un projet économique innovant et tourné vers l'avenir Reconquête des friches, anticiper et accompagner les mutations économiques	✓ Réhabilitation des friches, projet H2X, réhabilitation du bâti à vocation mixte (demande forte en immobilier d'entreprises). ✓ programme Territoire d'industrie (TRI)
> Une qualité paysagère et bâtie des entrées de ville, des parcs d'activités	✓ Le projet d'aménagement de la gare TGV ✗ Pas de nouveau Règlement Local de Publicité depuis 2010 ✗ Retrait du dispositif de label Qualiparc

> quelles pistes de progression ?

Urbanisme commercial

- ▶ Un volet commercial du SCoT à réactualiser pour :
 - prendre en compte les évolutions d'un secteur en mutation : diminution des besoins en surface (m²), nouvelles pratiques de consommation, résilience ou résistance des commerces physiques par rapport au commerce digitale, etc.
 - intégrer les nouvelles dispositions de la loi Elan à savoir l'obligation de réaliser un Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) à intégrer au SCoT.
 - Aborder la problématique du traitement des friches commerciales et cellules vacantes : comment anticiper les mutations sans bloquer le développement futur ?



Développement économique

- ▶ Mieux qualifier la stratégie de développement économique, capter les attentes notamment en termes d'offre en immobilier d'entreprise et les mutations à venir.

Quelle activation possible des orientations stratégiques du SCoT ?

- Rééquilibrer l'axe de développement Nantes/rennes par un axe Redon saint Nazaire en s'appuyant sur les compétences navales et aéronautiques.
- S'appuyer sur d'autres secteurs leviers d'attractivité

économique : transitions énergétiques, agriculture, tertiaire. Et donc mieux traduire les enjeux de développement des filières agricoles et agro-alimentaires.

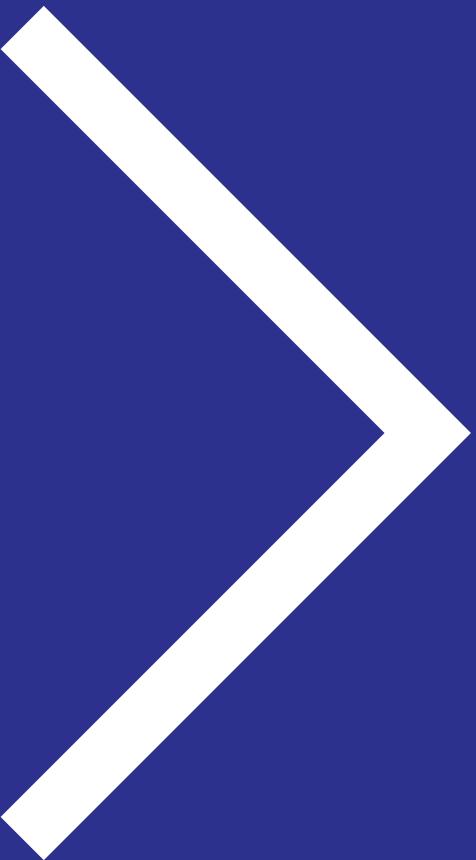
- L'Alliance Intermétropolitaine Loire Bretagne pourrait devenir un lieu de gouvernance et porter les ambitions en termes d'emploi et d'attractivité économique.
- Qualifier le gisement foncier et évaluer le rythme de commercialisation des ZAE afin de répondre aux besoins des entreprises industrielles et de logistique et appliquer une politique de gestion économe de l'espace en réhabilitant les zones existantes (leviers d'optimisation et d'intensification)
- Continuer la dynamique en cours en termes de réhabilitation du bâti (site Faurécia, Victor Hugo).
- S'appuyer sur la pluralité des secteurs d'activités dont dispose le territoire. L'artisanat est également un levier important. Le secteur de l'industrie a besoin d'être valorisé, d'être mieux qualifié à l'image de la zone de Tournebride (Bains-sur-Oust).

- ▶ Maintenir et préserver l'équilibre territorial en termes d'emploi.



baromètre

synthèse du bilan





Ce chapitre «baromètre» n'a pas pour objet d'être exhaustif. Il restitue les axes et enjeux débattus lors des séances en commission d'élus et mis en exergue lors des entretiens bilatéraux, d'où sa dimension principalement subjective. Cela ne signifie pas pour autant que les enjeux non traités ne sont pas importants ou ne doivent pas être davantage approfondis lors de la prochaine évaluation du SCoT en 2022, prévu par le Code de l'Urbanisme.

Baromètre du niveau de mise en œuvre du SCoT :

- totale
- partielle
- faible
- non atteinte
- non mesurable

> les orientations sociales mises en œuvre et à poursuivre

> structurer le pays selon des axes de développement et leurs caractéristiques	<i>chapitre 1 du DOO enjeu 1 : une nouvelle typologie urbaine</i>	
> un cœur de territoire renforcé : le Grand Redon		
> équilibrer le territoire par une réseau de pôle relais		
> pérenniser le maillage des bourgs		
> le paysage en tant qu'élément fondateur conditionnant le développement urbain	<i>chapitre 1 du DOO enjeux 2 et 3 : un projet de territoire protégeant et valorisant les espaces agricoles et naturels et les paysages</i>	
> des espaces agricoles vecteurs de développement économique et participant à la mise en valeur des paysages		
> des marais et zones humides comme source d'équilibre écologique et en prévention des risques naturels		
> réaliser des aménagements d'accueil et de services		
> développer l'accessibilité des sites touristiques et de loisirs	<i>chapitre 2 du DOO enjeu 9 : développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique</i>	
> inscrire le territoire dans une logique de réseaux		
> une offre de services, d'équipements et de commerce équilibrée		
> définition d'une stratégie d'aménagement commercial	<i>chapitre 3 du DOO enjeu 10 : un projet de territoire innovant enjeu 11 : un projet de territoire de qualité</i>	
> un projet économique innovant et tourné vers l'avenir		

> les orientations partiellement mises en œuvre et à concrétiser

> produire de manière équilibré 12 124 logements entre 2010 et 2030	<i>chapitre 2 du D00 enjeu 5 : une dynamique d'accueil</i>	
> garantir le développement d'une offre en logement social		
> assurer une gestion économe de l'espace	<i>chapitre 2 du D00 enjeu 6 : développer un cadre de vie durable</i>	
> rechercher et concevoir de nouvelles compositions urbaines		
> encourager la densification et rechercher une plus grande mixité dans les centres bourgs		
> afficher une volonté d'amélioration et de réhabilitation du parc de logement		
> valoriser l'offre de transports ferrés		
> favoriser le développement de l'intermodalité, des modes doux et de l'électromobilité	<i>chapitre 2 du D00 enjeu 7 : un territoire accessible, mobile et connecté au monde</i>	
> créer un réseau de transport public pour le « Grand Redon »		
> améliorer l'accessibilité du territoire par des infrastructures de qualité		

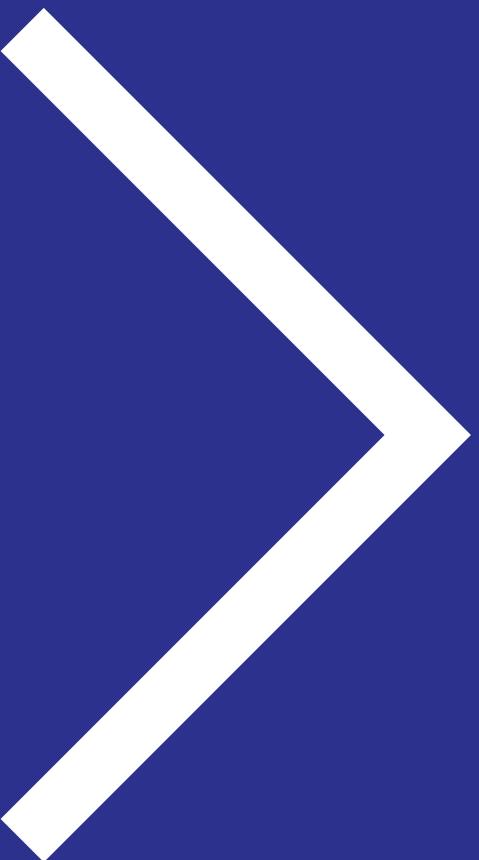
➤ les orientations non mises en œuvre ou à resquestionner

> déploiement d'une offre foncière économique répondant aux ambitions du territoire (enjeu 10)	<i>chapitre 2 du D00</i> enjeu 10 : un projet de territoire innovant	<input type="radio"/>
> le très haut débit pour tous à l'horizon 2030 (enjeu 10)		<input type="radio"/>
> une qualité paysagère et bâtie des entrées de ville, des parcs d'activités (enjeu 11)	<i>chapitre 2 du D00</i> enjeu 11 : un projet de territoire de qualité	<input checked="" type="radio"/>



partie 2

et demain le SCoT ?



quelles continuités pour le projet de territoire ?

Depuis 2019, un cycle d'échanges avec la commission SCOT (5 en 2019 et 2 en 2022) puis des entretiens bilatéraux avec les partenaires et quelques communes de l'agglomération en 2019, ont permis d'identifier les items à activer ou à réinterroger dans l'objectif de faire évoluer le SCOT. Le bilan du SCOT est globalement positif.

des thématiques phares

De manière générale, le SCOT de Redon Agglomération est bien accepté et intégré au sein des règles de planification locale. Le chapitre précédent relatif au bilan de la mise en œuvre du document d'orientations et d'objectifs (DOO) a mis en évidence des axes forts à poursuivre ou à développer dans le cadre d'un futur projet de planification stratégique pour le territoire. Cinq thématiques sont considérées comme fédératrices :

► **Les transitions et l'adaptation au changement climatique** qui pourraient devenir la base du futur projet de territoire, cela aurait une résonnance avec le plan climat air énergie territoire (PCAET) engagé sur le même périmètre et dans une démarche de logique ascendante.

► **Le foncier.** Une observation plus précise de la mutabilité des espaces et des potentialités est entreprendre. Dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience impose aux territoires régionaux d'atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon

« la prise de position sur l'hydrogène propre comme ressource énergétique doit être au cœur de la politique d'innovation, c'est une stratégie d'avenir et un challenge pour le territoire »

2050 via une territorialisation des objectifs par décennie à décliner dans les SCoT. Une réduction par 2 de la consommation foncière par période de 10 ans devra être prise en compte dans le prochain SCoT. Une échéance réglementaire d'intégration a été fixée au 22 août 2026.

► **Le développement économique** porte une vision partagée sur le long terme et propre au territoire : le label territoire d'industrie, le développement de la filière hydrogène propre qui illustre également une ambition de s'inscrire dans ces transitions.

En outre, les objectifs de sobriété foncière exprimés via le ZAN obligent à faire évoluer les modèles d'aménagement en s'appuyant sur des leviers tels que l'intensification ou la mutualisation du foncier au sein des ZAE. L'observation et l'élaboration d'une stratégie foncière sont les outils adaptés pour répondre à ces nouvelles exigences.

L'élaboration du **document d'aménagement commercial** (DAC) a été un premier pas vers une régulation de l'aménagement commercial et fédérateur. Des attentes sont néanmoins exprimées aller plus loin sur les complémentarités entre les secteurs, entre les centralités et les périphéries et avec le dispositif ORT. L'actualisation du DAC en DAACL (document d'aménagement artisanal, commercial et Logistique), rendu obligatoire depuis la loi Elan est à prévoir.

► **L'eau.** L'eau devient un des moteurs du développement touristique et contribue à la qualité de vie du territoire. Le Port et la Vilaine sont des marqueurs importants et présentent un fort potentiel en termes d'attractivité. La gestion du risque est par ailleurs bien appréhendée.

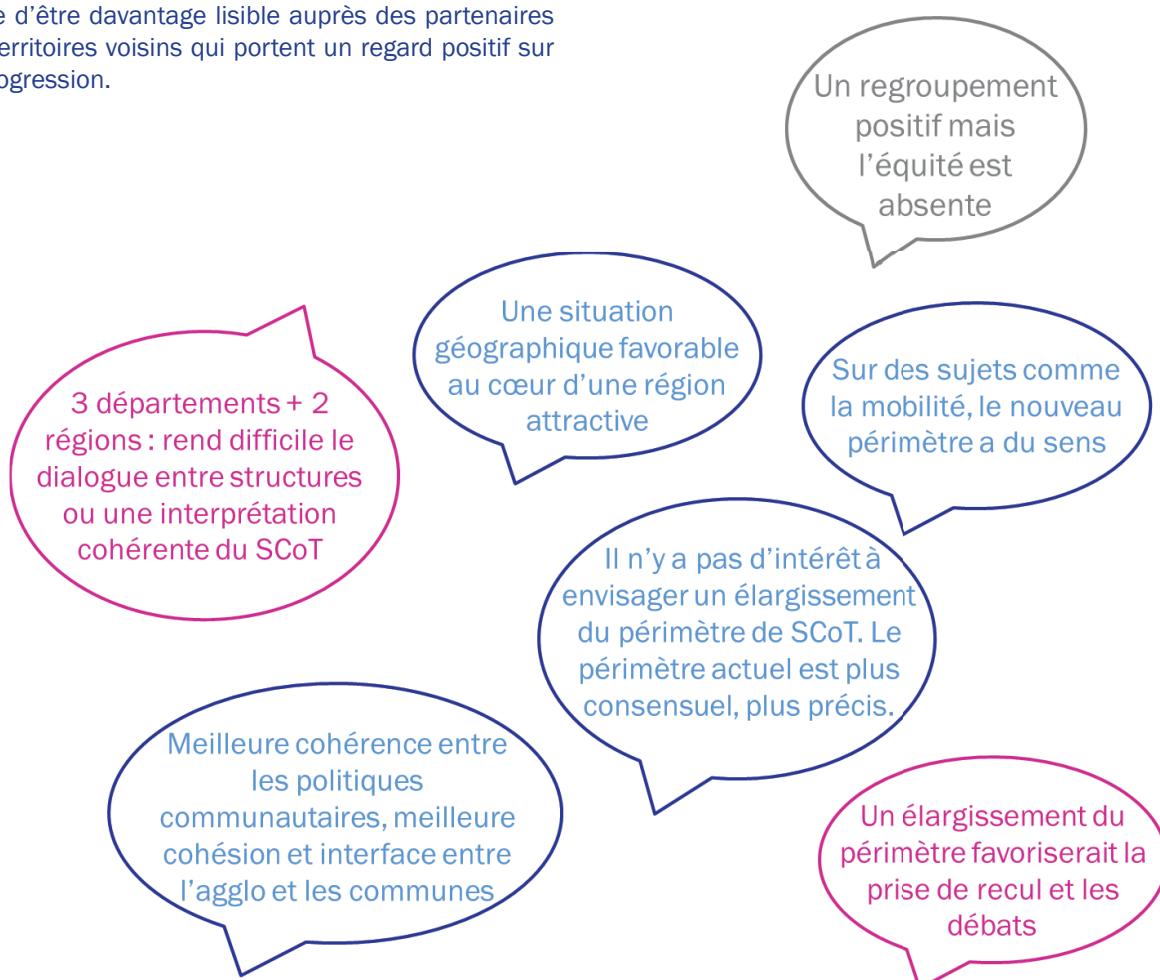
► **Les mobilités.** Ce sujet transversal est fédérateur pour le territoire. Au même titre que l'habitat et l'énergie, il s'agit d'un sujet phare du projet de territoire 2021-2026.

→ Se saisir de l'outil SCoT comme locomotive pour le territoire : être à la fois précis et agile. « *Le SCoT n'a pas besoin d'être plus prescriptif mais constructif pour évoluer, il faut qu'il réponde à une avancée pour le territoire* »

> un périmètre de SCoT à requestionner ?

La question de l'élargissement ou de la conservation du périmètre actuel (réduit en 2018) a été posée à l'ensemble des acteurs interrogés. La majorité semble être satisfaite du périmètre tel qu'il est représenté aujourd'hui, commun à celui de l'agglomération et dont l'action se trouve renforcée autour de nouvelles compétences (mobilités, tourisme).

Cette montée en compétences des services permet au territoire d'être davantage lisible auprès des partenaires et des territoires voisins qui portent un regard positif sur cette progression.



les questions stratégiques⁸⁶

➤ consolider l'armature urbaine ?

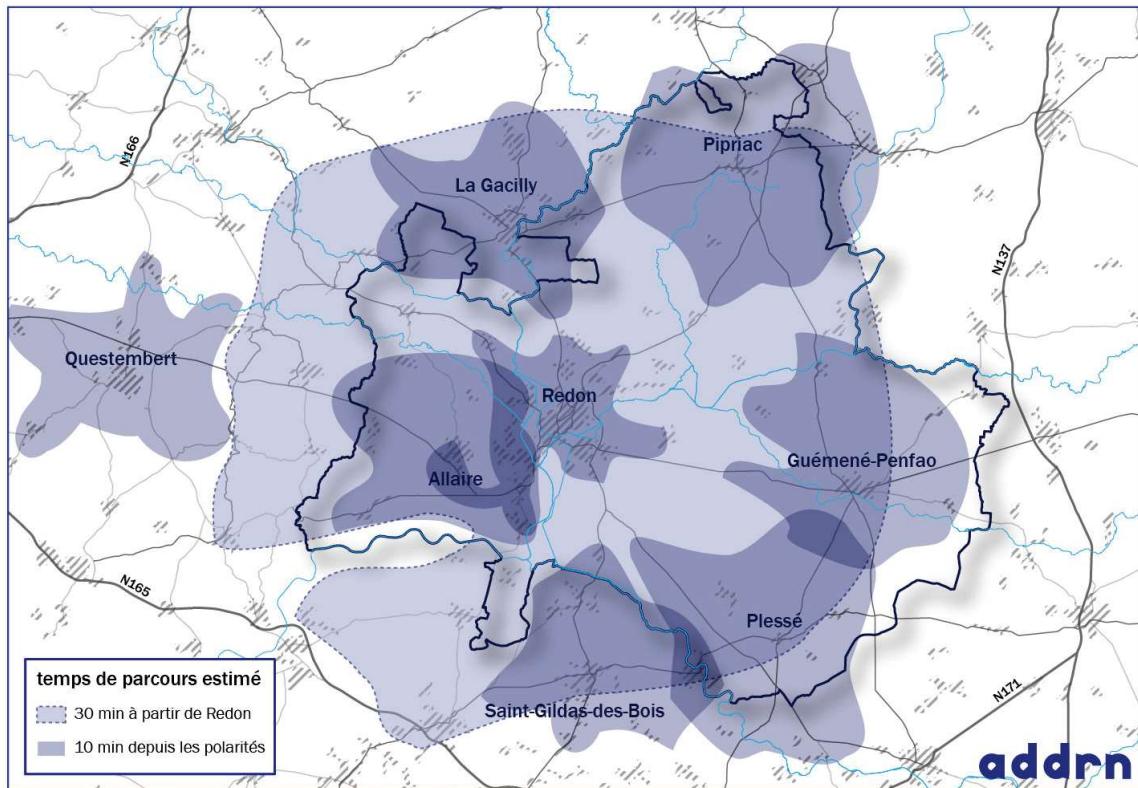
Le bilan a démontré une cohérence des orientations mises en œuvre à l'échelle de son armature urbaine.

La répartition du poids démographique, de l'offre en équipements, commerces et services et la répartition des emplois sont venus conforter cette armature territoriale définie par le SCoT et considérée comme un élément positif du bilan.

Toutefois cette organisation territoriale manque de lisibilité dans la traduction des autres politiques communautaires comme l'habitat (PLH) ou le développement économique et de clarification des terminologies employées.

Le critère du temps de parcours estimé en voiture (cf. carte ci-dessous) depuis la ville centre et les pôles relais représente une couverture du territoire homogène et conforte le rayonnement des pôles relais sur leur relation de proximité avec les communes alentours. S'il contribue à la définition de l'organisation territoriale, il ne doit pas cependant être le seul critère à être pris en compte.

les temps de parcours estimés depuis la ville centre et les pôles relais



réinterroger la gouvernance ?

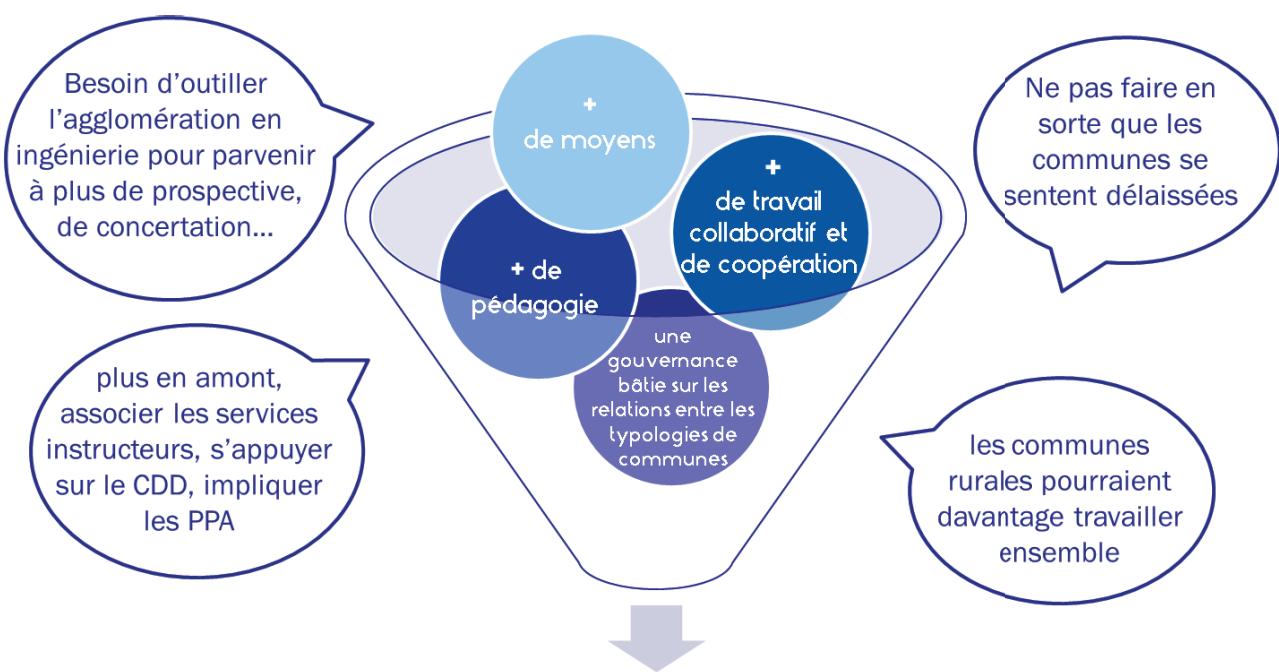
Les enjeux de gouvernance pressentis sont essentiels à la poursuite de la mise en œuvre du SCoT :

- Assoir les compétences de Redon Agglomération pour construire une vision intercommunale. Le positionnement actuel de Redon agglomération, ces choix politiques en matière économique, l'ambition autour du rapport à l'eau (une prise en compte des risques assumée, le projet Confluence 2030) sont autant d'éléments qui ont fait évoluer le regard porté sur le territoire, devenu plus attractif.
- La culture intercommunale reste difficile à appréhender et s'est affaiblie avec l'évolution des périmètres institutionnels. L'enjeu est de construire cette vision intercommunale et non une somme de visions individuelles. Pour cela, le territoire doit se

réinventer par exemple autour du projet Confluence 2030 qui au-delà de Redon et Saint Nicolas de Redon rayonne sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi devient un vrai enjeu pour développer cette approche intercommunale.

- Le Grand Redon est un périmètre cohérent identifié au sein de l'armature territoriale mais qui fait l'objet d'attentes particulières en termes d'animation territoriale : proposition d'une Commission Grand Redon.
- Des attentes de la part des acteurs institutionnels qui souhaitent s'inscrire dans une logique de co-construction, de tendre vers un travail plus collaboratif plus en amont.

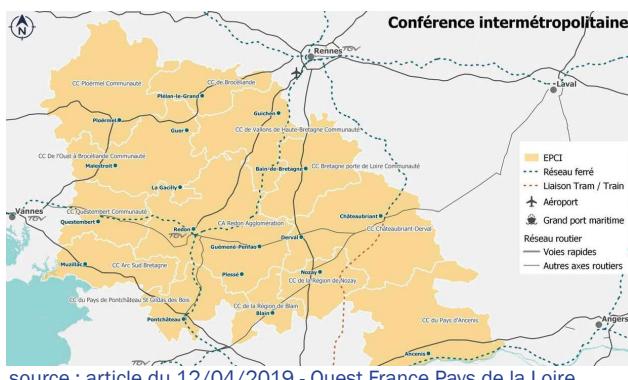


**asseoir les compétences de Redon Agglomération
construire une vision intercommunale
la gouvernance doit se réinventer**

➤ poursuivre le dialogue et l'ouverture avec les territoires voisins ?

Afin de conforter cette image positive, les relations avec les territoires voisins et les collectivités doivent être renforcées. Il s'agit notamment de :

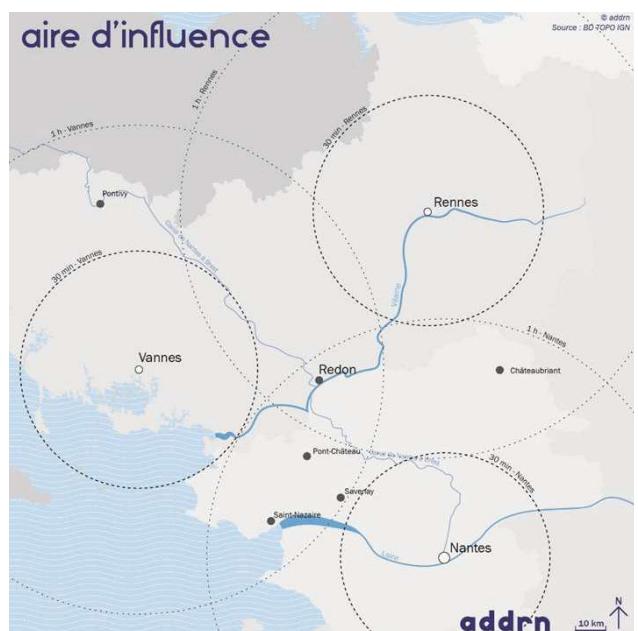
- Poursuivre les démarches de dialogue interterritorial dans le cadre des démarches type interSCoT avec la métropole de Rennes ou avec les territoires de SCoT au sein du périmètre Estuaire et Littoral Loire Océan.



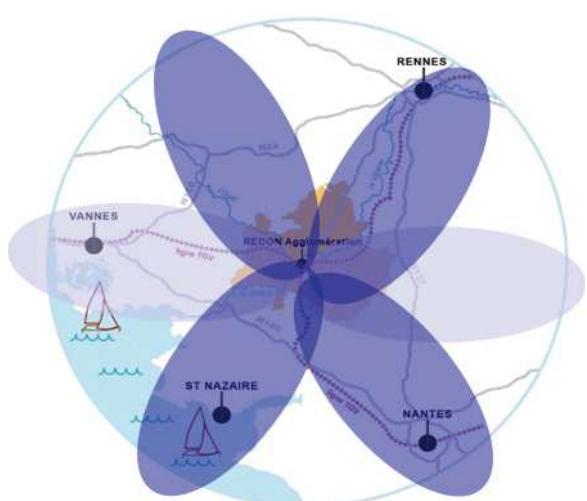
Une autre initiative de coopération intercommunale a vu le jour et s'est formalisé politiquement dans le cadre de l'alliance intermétropolitaine Loire Bretagne (AILB). Elle révèle l'envie pour ces territoires de travailler ensemble mais ne « doit pas constituer une alliance en défiance à d'autres territoires »

- Des coopérations à venir ou en cours sur les mobilités (appel à projet mobilité douce, Pacte d'avenir en Région Bretagne, la création de partenariat économique notamment avec les métropoles comme le contrat de coopérations sur les mobilités intelligentes (avec le département d'Ille et Vilaine et Rennes Métropole) et sur les modèles énergétiques.

Il faudrait davantage favoriser les coopérations InterScOT pour se consulter entre territoires et porter des réflexions communes



- **Consolider les liens** notamment avec la métropole rennaise dans les secteurs de l'automobile et de la mécanique industrielle. Ainsi que sur les axes de développement ne possédant pour l'instant ni connexion ni vision commune comme ceux de Redon / Chateaubriand et Redon/Vannes.





annexes

les axes du projet d'aménagement et de développement durable (padd) du scot

1 > Créer une nouvelle cohérence territoriale

Un territoire inscrit dans une dynamique métropolitaine
Un coeur de territoire renforcé le « Grand Redon »
Un territoire de proximité

2 > Un territoire accessible, mobile, connecté

Un territoire au cœur des dynamiques ferroviaires
Un territoire aux mobilités renouvelées
Un réseau routier connecté aux dynamiques métropolitaines
Des villes et bourgs accessibles
Un réseau numérique à très haut débit pour tous

3 > Une économie innovante et performante

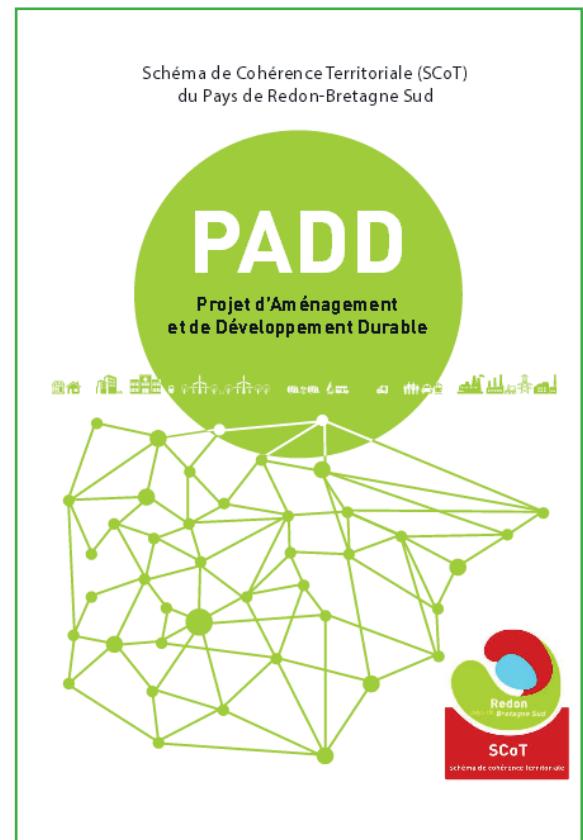
Grâce à un pôle de formation d'excellence
Grâce à une offre foncière de qualité
Grâce à une diversification économique s'appuyant sur les ressources naturelles
Grâce à une agriculture forte

4 > Un territoire durable et exigeant

Une dynamique résidentielle solidaire (répartition logements / population équilibrée)
Un urbanisme repensé et économique
Une offre de services complète et coordonnée
Des ressources naturelles protégées
Des éléments structurants du paysage valorisés
Un territoire conscient et adapté aux enjeux climatiques futurs
Développer une politique forestière

Conclusion :

Un territoire innovant et solidaire



les objectifs chiffrés du document d'orientation et d'objectifs (doo) en vigueur

Nom de la commune	Population 1999	Population 2006	Objectifs 2030	Croissance 06/30	Pers./Log.	Logements	Zonage Urbanisé et renouvellement urbain			Zones à urbaniser		
							Densité	Taux	Nb. Log.	Nb. Log.	sur nécessité d'ajout	
Allaire	3188	3487	4987	1500	2,10	652	17	25%	163	489	29	
Les Issarts (25 %)	1187	1487	4987	1500	2,10	652	17	25%	107	415	16	
Redon	9499	9601	12664	3063	2,10	1459	25	25%	365	1 084	44	
St-Nicolas de Redon	2800	2935	3872	957	2,10	446	25	25%	111	334	13	
Le Pouliguen (40 %)	11299	12296	16356	4097	2,10	3962	17	25%	1 439	4 439	17	
Avesnes	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	
Pegréac	1992	2131	2796	655	2,20	298	15	20%	60	228	16	
Rieux	2781	2765	3613	850	2,20	388	15	20%	77	309	21	
Sainte-Marie	1759	2100	2746	646	2,20	294	15	20%	59	235	16	
Saint-Jean le Potier	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	586	2,20	175	15	20%	35	140	9	
Le Pouliguen (Secteur Prioritaire) (45 %)	11183	12499	20099	8166	2,20	7466	17	25%	481	1 341	123	
Grand Redon (40 %)	30669	32522	42522	10000	2,20	4903	17	25%	1 100	3 702	209	
Carentoir	2544	2698	3754	1056	2,20	480	17	20%	96	384	23	
Grand Fougeray	1970	2211	3077	866	2,20	354	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	4426	1246	2,20	566	17	20%	113	453	27	
Plessé	3416	3938	5480	1542	2,20	701	17	20%	140	561	33	
Le Pouliguen (30 %)	12691	19153	26633	7500	2,20	3405	17	20%	692	2727	160	
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	935	1011	1342	331	2,10	158	12	15%	24	134	11	
Courron	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	57	12	15%	14	82	7	
La Dominielais	906	1169	1552	163	2,10	182	12	15%	27	155	13	
Langon	1281	1405	1805	460	2,10	219	12	15%	33	186	16	
Les Fougerets	788	897	1191	294	2,10	140	12	15%	21	119	10	
Lieuvin	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	566	2,10	275	12	15%	42	237	20	
Pierrefosse	783	883	1172	289	2,10	138	12	15%	21	117	10	
Quelneuc	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-Gantoin	386	406	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%	46	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	362	715	949	234	2,10	111	12	15%	17	95	8	
Sixt-Aff	1915	2050	2721	671	2,10	315	12	15%	48	272	23	
Théhillac	512	523	694	171	2,10	82	12	15%	12	69	6	
Traié	672	662	879	217	2,10	103	12	15%	15	88	7	
Maitilage de boursig (30 %)	22515	24714	32802	7500	2,10	3852	12	15%	578	3 274	23	
TOTAL PAYS	70874	76289	101977	25000	2,10	12124			2 360	9 764	612	

document support aux rencontres

addrn • document support

*aux rencontres avec les communes
Bilan du SCoT de Redon Agglomération*

Objectif des rencontres :

- Mieux cerner le contexte d'élaboration du SCoT, sa phase de révision puis sa mise en œuvre.
- Mesurer la « capacité à agir » du SCoT concernant les politiques de mobilité, les objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, d'organisation territoriale, etc.
- Mieux saisir les attentes concernant le rôle qu'il a joué ou qu'il aurait dû jouer.
- Donner à voir sur sa mise en œuvre.

Animation et gouvernance du SCoT

- Quel est votre regard sur l'élaboration du SCoT ? Le SCoT possède-t-il un ou des actes manqués ?
- Quelle est votre regard, votre ressenti sur la manière dont a été élaboré le SCoT ? (Partage de la connaissance territoriale, apport d'une vision globale du territoire, dialogue avec les autres communes, relation avec les partenaires (PPA), etc.).
Qu'est ce qui pourrait être amélioré ?
- Le SCoT a fait l'objet d'une réduction de périmètre puis d'une dissolution du GIP. Quel regard portez-vous sur périmètre actuel ?
Vous semble-t-il cohérent, pertinent territorialement ?
Ouvre-t-il de nouvelles perspectives ?

Rôle du SCoT - capacité d'intervention et attentes

- Le cadre d'élaboration d'un SCoT est de fédérer un territoire, de donner un cap, est-ce que c'est le cas du SCoT de Redon Agglomération ? Comment vous êtes-vous appropriés le document ?
- Le SCoT répond-il aux enjeux territoriaux identifiés au sein du projet de territoire ? A vos attentes communales ?

Mise en œuvre :

- Quelle application du SCoT retenez-vous ? Vous semble-t-il être bien intégré par les documents d'urbanisme communaux ?
De quelle manière a-t-il été pris en compte au sein de votre document d'urbanisme ? Et de manière générale sur le territoire intercommunal ?
- Quelle(s) action(s) sein des politiques communautaires a-t-il permis d'activiter ? A-t-il impulsé une dynamique ou des actions phares ? Si oui, dans quel domaine ?
- Quels sont le ou les enjeux actuels sur le territoire sur lesquels le SCoT devrait agir en priorité ? (Mobilité, attractivité économique, résidentielle, activité agricole, préservation des paysages et des espaces naturels, les risques naturels, transition énergétique, etc.) ?
- Quelles seraient vos attendus dans le cadre d'une prochaine évolution du SCoT ? Quelle(s) piste(s) d'amélioration suggérez-vous ? Quel(s) point(s) de vigilance ?

acronymes

ADDRN – Agence pour le Développement Durable de la Région Nazairienne

ADS - Autorisation du Droit des Sols

ALUR (loi) – Accès au logement et à un urbanisme rénové

AOM - Autorité Organisatrice de la Mobilité

CC – Carte Communale

DOO – Documents d’Orientations et d’Objectifs

DPU - Droit de Préemption Urbain

ELAN (loi) – loi portant Évolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique

OAP – Orientation d’Aménagement et de Programmation

PADD – Projet d’Aménagement et de Développement Durables

PCAET – Plan Climat Energie Territorial

PEM - Pôle d'échanges Multimodales

PLH – Programme Local de l’Habitat

PLU – Plan Local d’Urbanisme

PPA – Personnes Publiques Associées

PPRL – Plan de Prévention des Risques Littoraux

PPRT – Plan de Prévention des Risques Technologiques

SAGE – Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT – Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE – Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SRU (loi) – Solidarité, Renouvellement urbain

TVB – Trame Verte et Bleue

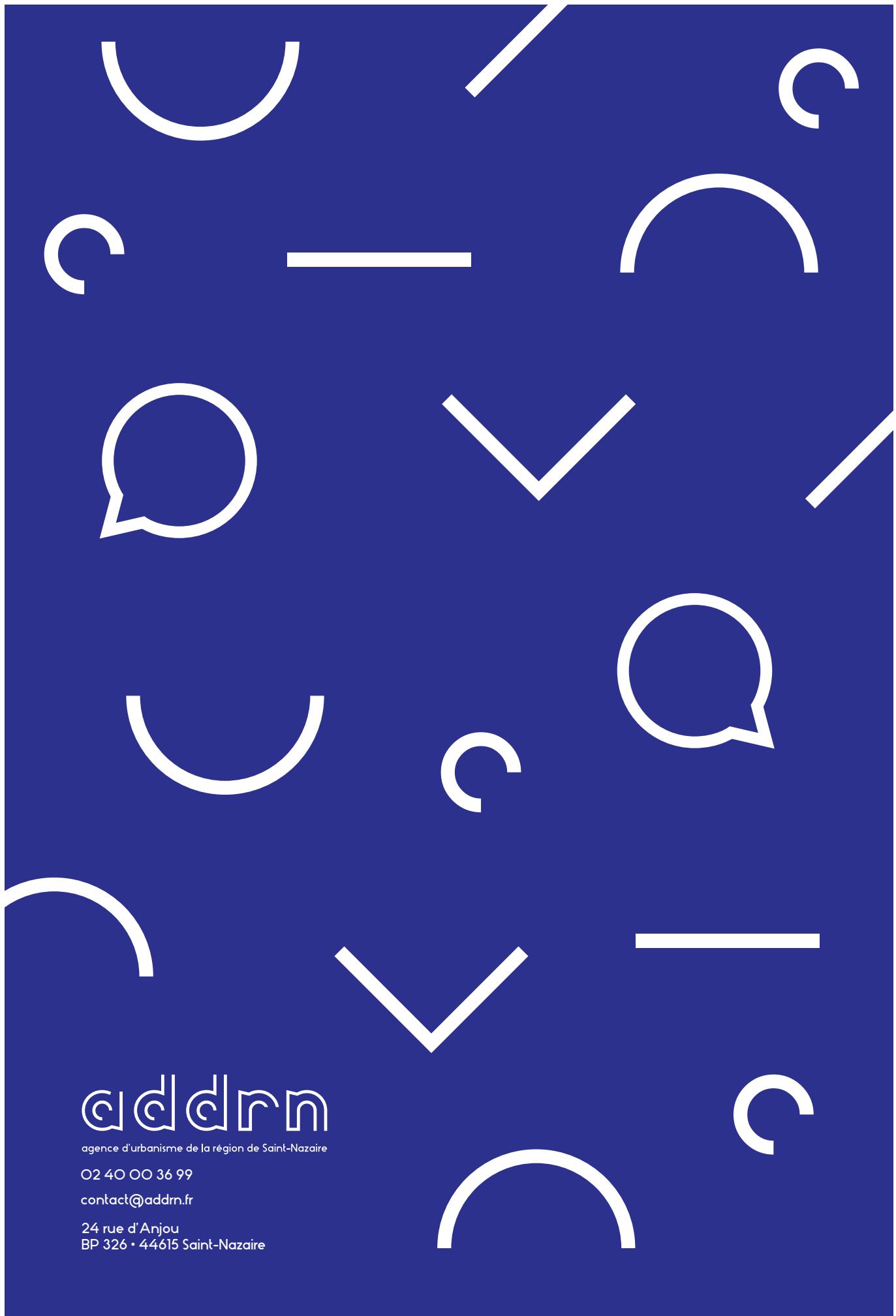
SIC - Site d'Importance Communautaire

STECAL - secteur de taille et de capacité d'accueil limité

ZNIEFF - Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique

ZPS - Zone de Protection Spéciale

ZSC - Zone Spéciale de Conservation



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

02 40 00 36 99

contact@addrn.fr

24 rue d'Anjou
BP 326 • 44615 Saint-Nazaire