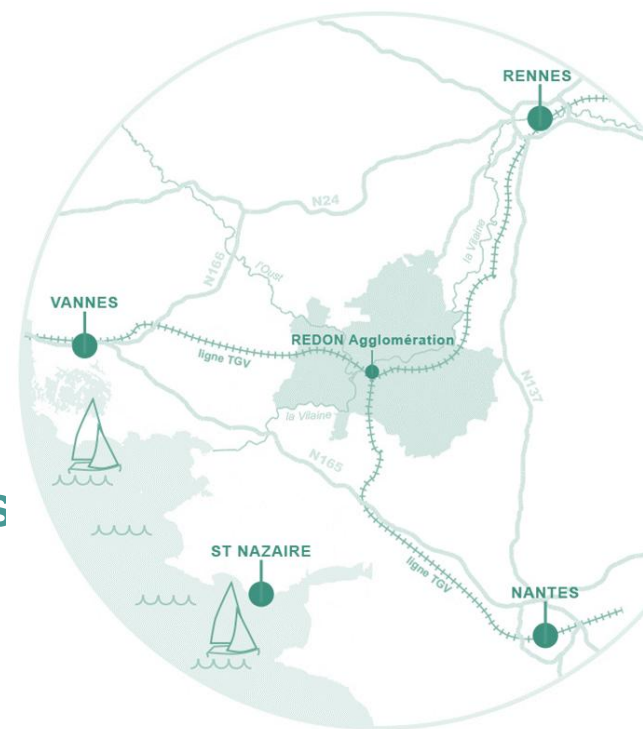


Pièce n°2.1 : Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT SCoT REDON Agglomération



SOMMAIRE

TRAJECTOIRES.....9

Chapitre 1- ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES.....11

Orientation 1. Renforcer les filières économiques.....11

Objectif 1.1 Conforter les économies industrielles et productive.....11

Objectif 1.2 Soutenir l'économie agricole, fondement de l'identité du territoire13

Objectif 1.3 Développer l'économie sociale et solidaire et l'économie liée à la santé16

Objectif 1.4 Conforter et développer le tourisme16

Objectif 1.5 Soutenir et développer l'offre de formation17

Orientation 2. Organiser l'armature des lieux économiques.....18

Objectif 2.1 Définir la localisation et l'organisation des espaces d'activités économiques.....18

Objectif 2.2 Limiter la consommation foncière et l'impact environnemental des activités économiques23

Objectif 2.3 Améliorer la qualité d'aménagement et de vie au travail25

Chapitre 2 – ACTIVITES COMMERCIALES (DAACL).....28

Orientation 3. Orienter l'offre commerciale vers les centralités et les implantations périphériques existantes.....28

Objectif 3.1 Consolider l'armature commerciale actuelle30

Objectif 3.2 Assurer une réponse aux besoins d'achats courants des ménages résidents32

Objectif 3.3 Orienter l'implantation du commerce d'importance (plus de 400 m² de surface de vente) et contenir le développement des sites périphériques ..33

Objectif 3.4 – Prévoir un principe d'aménagement de résilience commerciale 38

Objectif 3.5 Amplifier l'intégration qualitative de l'immobilier commercial..... 40

Objectif 3.6 Se donner les moyens d'accueillir des nouveaux projets de logistique commerciale 43

Chapitre 3 - MOBILITES45

Orientation 4. Organiser l'offre en mobilités alternatives à la voiture individuelle45

Objectif 4.1 Assurer un équilibre territorial en matière de mobilité 45

Objectif 4.2 Faciliter les déplacements vers les pôles principaux 47

Orientation 5. Articuler l'offre en mobilités et le développement urbain50

Objectif 5.1 Réduire les distances à parcourir par le biais de l'aménagement du territoire 50

Objectif 5.2 Prévoir une qualité d'aménagement et équipements et services associés..... 51

Chapitre 4 – ORGANISATION TERRITORIALE ET HABITAT54

Orientation 6. Affirmer un maillage territorial bénéficiant à toutes les communes et garant de la qualité de vie54

Objectif 6.1 Une armature territoriale pour guider le développement urbain futur 55

Orientation 7. Organiser la trajectoire de sobriété foncière58

Objectif 7.1 Planifier la trajectoire de sobriété foncière à l'échelle de l'Agglomération..... 58

Objectif 7.2 Planifier la répartition de l'enveloppe foncière par destination 59

Objectif 7.3 Territorialiser la trajectoire de sobriété foncière 60

Objectif 7.4 Planifier la stratégie de renaturation au titre du ZAN	61
Orientation 8. Définir les principes de constructibilité et de priorisation de l'urbanisation	62
Objectif 8.1 Priorité au renouvellement du parc de logement existant	63
Objectif 8.2. Priorité au renouvellement urbain	65
Objectif 8.3 Respecter l'objectif de sobriété foncière à vocation résidentielle pour les extensions	69
Orientation 9. Soutenir le dynamisme des centralités par une répartition équilibrée de l'offre de services et d'équipements.....	71
Objectif 9.1 Organiser l'offre en équipements et services à l'appui des polarités urbaines et rurales composant l'armature	71
Objectif 9.2 Implanter les équipements et services en centralité de manière à soutenir l'animation du territoire.....	72
Objectif 9.3 Qualifier les espaces publics de centralité, points névralgiques de la convivialité.....	73
Orientation 10. Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous et à tout âge.....	74
Objectif 10.2 Offrir des logements diversifiés garantissant la fluidité des parcours résidentiels et répondant au défi de la transition démographique....	75
Objectif 10.3 Adapter l'offre en logement aux différents publics et à leurs besoins spécifiques	78
Orientation 11. Qualité des opérations et des logements.....	82
Objectif 11.1 Considérer l'habitat comme un déterminant de la santé.....	82
Objectif 11.2 Qualité et innovation au sein des opérations d'aménagement ..	83
Objectif 11.3 Produire des logements de qualité	89
Chapitre 5 - PATRIMOINE ECOLOGIQUE ET PAYSAGER	91

Orientation 12. Protéger, maintenir et remettre en état la Trame verte et bleue	92
Objectif 12.1 Préserver et restaurer la trame verte et bleue en faveur de la biodiversité	92
Objectif 12.2 Planifier une stratégie de renaturation au titre de la stratégie écologique du territoire	98
Objectif 12.3 Maintenir et développer la présence de nature au sein des espaces urbanisés.....	99
Objectif 12.4 Lutter contre les îlots de chaleur urbain.....	100
Objectif 12.5 Poursuivre les actions en faveur de la Trame noire	100
Orientation 13. Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti, marqueurs identitaires du territoire	101
Objectif 13.1 Préserver et valoriser les entités paysagères emblématiques du territoire	101
Objectif 13.2 Valoriser le patrimoine bâti et naturel comme support aux activités de loisirs et touristiques.....	102
Chapitre 6 - RESSOURCES : EAU, ENERGIE, SOL ET SOUS-SOL	104
Orientation 14. Garantir une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante.....	104
Objectif 14.1 Préserver la qualité de la ressource en eau.	105
Objectif 14.2 Limiter les nouvelles pressions au sein des périmètres de protection de captage	106
Objectif 14.3 Avoir une gestion intégrée des eaux pluviales	109
Objectif 14.4 Garantir la disponibilité en eau potable.....	109
Objectif 14.5 Prévenir le risque de pénurie d'eau et de sécheresse.....	110

Orientation 15 Favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération	112
Objectif 15.1 Encadrer l'implantation pour la production et le stockage des énergies renouvelables.....	112
Objectif 15.2 Accompagner la filière d'énergie biomasse	113
Orientation 16. Favoriser l'économie circulaire par la valorisation des déchets et le réemploi des matériaux	115
Objectif 16.1 Adapter la gestion et le traitement des déchets et le réemploi des matériaux	115
Orientation 17. Qualité des sols et sous-sol.....	116
Objectif 17.1 Préserver les espaces agricoles	116
Objectif 17.2 Encourager le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols (trame brune) au sein des projets dans les espaces urbanisés	117
Objectif 17.3 Gérer durablement les ressources du sous-sol	117
Chapitre 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE	119
Orientation 18. Prévenir les risques et limiter l'exposition aux nuisances et pollutions	119
Objectif 18.1 Prévenir le risque inondation en maîtrisant les ruissellements et en limitant l'urbanisation	119
Objectif 18.2 Intégrer les autres risques naturels	121
Objectif 18.3 Prévenir les risques technologiques, industriels et liés au transport de matières dangereuses	121
Objectif 18.4 Atténuer les nuisances et pollutions (sonores, qualité de l'air, pollution des sols, pollution lumineuse)	122
ANNEXE : Glossaire	123

PREAMBULE

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) est le document de mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Il intègre les dispositions des documents de rang supérieur (SRADDET, SAGE, etc.) pour assurer leur compatibilité avec les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Il s'applique aux documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, carte communale), aux documents sectoriels (Plan Climat Air Énergie Territorial – PCAET, Programme Local de l'Habitat – PLH, Projets Alimentaires et Agricoles Territoriaux – PAAT) et autres stratégies des politiques publiques de REDON Agglomération comme les stratégies Mobilités ou Tourisme, non prescriptives et ayant pour objet d'orienter le développement territorial.

Il s'applique également aux autorisations d'exploitation commerciale et cinématographique (CDAC) ainsi qu'aux opérations foncières d'aménagement définies par décret en conseil d'État et mentionnées à l'article R142-1 du Code de l'urbanisme (Zone d'aménagement concerté - ZAC, opérations supérieures à 5 000 m² de surface de plancher...).

Contenu du DOO - article L141-4 du Code de l'urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;

3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Pour faciliter la compréhension et l'appropriation, le DOO est structuré en 7 chapitres thématiques et 17 orientations.

Pour chaque chapitre, l'écriture du document se décline conformément au code de l'urbanisme par **des orientations et des objectifs**.

Chaque orientation, objectif voire sous-objectif traduit le projet d'Aménagement stratégique sous la forme de :

- **[P] Prescription** : ensemble des mesures qui précise et territorialise les orientations et les objectifs qui doivent mettre en œuvre les objectifs fixés par le PAS. Elles en déclinent les modalités d'application.
- **[R] Recommandation** : correspondent aux mesures incitatives ayant vocation à faciliter la mise en œuvre des objectifs fixés dans le PAS.

Elles s'adressent dans un rapport de compatibilité au document d'urbanisme local, aux politiques publiques, aux plans et programmes tels que le PCAET, le PLH et aux projets d'aménagement.

Le DOO est complété en annexe du SCOT par un programme d'actions qui traduit de manière opérationnelle les orientations du DOO.

Certaines orientations sont illustrées par des cartographies ou schémas qui n'ont pas de valeur prescriptive.

Les astérisques « * » accolés à un mot font référence au glossaire disponible à la fin du document.

Les objectifs

➤ Définissent et encadrent les mesures qui devront être mises en œuvre.

+ cartographie associée

& illustrations et glossaire

Chapitre 1- ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES

Orientation 1. Renforcer les filières économiques

Le territoire possède deux activités historiques et productives que sont l'agriculture et l'industrie. Le SCOT préserve les terres agricoles et le foncier à vocation productive et industrielle.

En cohérence avec la stratégie définie dans le Schéma d'accueil des entreprises (SAE), REDON Agglomération définit une stratégie globale de développement économique (industriel, logistique, agricole, artisanal, commercial et touristique, etc.) en faveur de l'emploi et qui pose les conditions d'un dynamisme économique pérennisé.

Le SCOT conforte la diversification de ses filières économiques contribuant à la résilience du territoire.

Objectif 1.1 Conforter les économies industrielle et productive

Les grands principes

- Poursuivre le développement d'une économie diversifiée dans une démarche de sobriété.
- Accompagner les filières économiques dans leur démarche de transition écologique et énergétique.
- Pérenniser et renforcer les savoir-faire industriels.
- Conforter et renforcer les écosystèmes économiques autour de la filière industrielle.
- Favoriser une économie de proximité à l'échelle de chaque polarité.

Consolider la vocation industrielle du territoire

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Privilégier l'implantation d'entreprises à vocation industrielle, d'artisanat productif et logistique ainsi que l'ensemble des entreprises intégrant leur écosystème, au sein des zones d'activités économiques dédiées à savoir les grandes zones productives et logistiques (cf. objectif 2.1) ou en extension de celles-ci selon les conditions prévues dans l'objectif 2.2.

REDON Agglomération – DOO - V1

10

Chapitres thématiques

Les orientations générales

➤ déterminent les conditions d'applications

Les prescriptions [P]



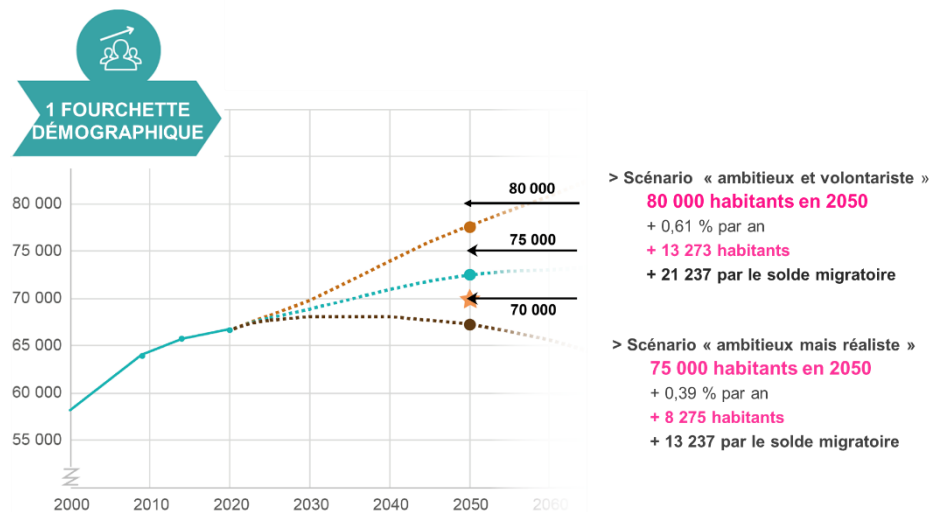
Recommandations [R]

TRAJECTOIRES

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT traduit la vision stratégique de REDON Agglomération à l'horizon 2050 qui repose sur trois trajectoires interdépendantes : démographique, de sobriété et de résilience.

Trajectoire démographique

REDON Agglomération a choisi **une trajectoire démographique ambitieuse mais réaliste** : atteindre entre **75 000 à 80 000 habitants sur l'agglomération d'ici 2050** (soit une croissance comprise entre 0,4 % et 0,6 % par an). Cette dynamique projetée vise à conforter le Cœur urbain, renforcer les pôles d'équilibre et affirmer la vitalité des bourgs ruraux.

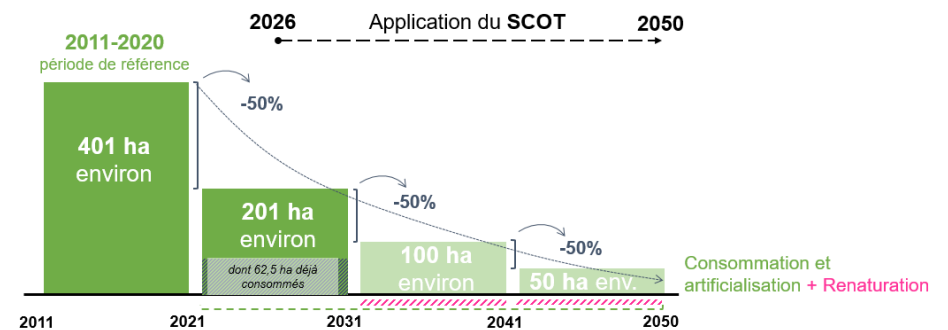


Trois priorités se dégagent :

- Rendre le territoire attractif pour les jeunes, leur donner envie de venir et de s'y installer,
- Assurer une croissance adaptée aux communes pour préserver les ressources (eau, sol, biodiversité) et la qualité de vie.
- Organiser l'accueil des habitants et développer l'emploi au sein des centralités*, y maintenir une offre de proximité (commerces, services, équipements) pour répondre aux besoins quotidiens et favoriser le bien-vivre.

Trajectoire de sobriété

En matière de sobriété foncière, le SCOT affirme sa volonté de **lutter contre l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles** et s'inscrit dans les objectifs de la trajectoire ZAN de la loi Climat et Résilience.



Le SCOT s'appuie sur l'armature territoriale en cohérence avec l'organisation des lieux économiques et le maillage de l'offre en mobilités pour définir des principes d'urbanisation et **prioriser un développement urbain équilibré et solidaire** à l'horizon 2050, visant la cohésion territoriale. Chaque commune est confortée par un développement adapté à ses spécificités, ses dynamiques, et qui est réparti **à l'appui de ses responsabilités partagées** (production de logements dont logements sociaux, densité et mixité des formes urbaines, enveloppe foncière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers).

Le SCOT traduit l'ambition de conforter deux piliers économiques historiques du territoire et pose deux conditions : la préservation des terres agricoles et du foncier économique à vocation industrielle et productive.

En matière de sobriété énergétique, pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050, le SCOT s'inscrit dans les stratégies nationales et régionales de décarbonation des transports, des activités économiques et de l'habitat. Il s'appuie sur plusieurs leviers déclinés dans le DOO :

- La réduction des distances de déplacement et de l'usage de la voiture individuelle en favorisant les modes actifs dans les centralités*, contribuant à l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Des objectifs de rénovation et d'efficacité énergétique de l'habitat et des modes de construction (économie circulaire)
- Un stockage de carbone à renforcer via la préservation des zones humides, des haies et du bocage, et le développement de l'agroforesterie.
- Des objectifs de production d'énergies renouvelables.

En matière de sobriété des usages de l'eau, le SCOT entend également participer aux efforts nationaux portant des objectifs d'ici 2030 de réduction globale des prélèvements d'eau d'au moins 10 % à l'échelle nationale.

Trajectoire de résilience

Le SCOT prend en compte les vulnérabilités du territoire face à l'intensification des phénomènes climatiques qu'il vise à atténuer. L'objectif est de s'adapter et d'intégrer ce changement de paradigme dans les modes d'aménager et de produire en s'appuyant sur des projets renforçant la résilience du territoire. Il s'agit de s'adapter aux risques d'inondations, à la tension sur la ressource en eau, aux impacts sur l'agriculture, et de limiter le ruissellement par une gestion intégrée des eaux pluviales. Le SCOT encourage la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour améliorer le stockage de carbone.

Urbanisme favorable à la santé

En cohérence avec l'ambition d'un territoire résilient, les prescriptions et recommandations du DOO s'inscrivent également dans une démarche globale « d'urbanisme favorable à la santé ». Bien qu'elles n'aient pas pour ambition de remplacer une offre de soins nécessaire au bon état physique et mental des habitants, le SCOT promeut notamment :

- Le développement des mobilités actives.
- L'amélioration de la qualité de l'air.
- La réduction des effets d'ilot de chaleur urbain.
- L'amélioration du confort thermique des bâtiments.

Chapitre 1- ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES

Orientation 1. Renforcer les filières économiques

Le territoire possède deux activités historiques et productives que sont l'agriculture et l'industrie. Le SCOT préserve les terres agricoles et le foncier à vocation productive et industrielle.

REDON Agglomération définit une stratégie globale de développement économique (industriel, logistique, agricole, artisanal, commercial et touristique, etc.) en faveur de l'emploi et qui pose les conditions d'un dynamisme économique pérennisé.

En cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), le SCOT conforte la diversification de ses filières économiques contribuant à la résilience du territoire.

Objectif 1.1 Conforter les économies industrielles et productive

Les grands principes

- Poursuivre le développement d'une économie diversifiée et respectueuse de l'environnement.
- Accompagner les filières économiques dans leur démarche de transition écologique et énergétique.
- Pérenniser et renforcer les savoir-faire industriels.
- Conforter et renforcer les écosystèmes économiques autour de la filière industrielle.
- Favoriser une économie de proximité à l'échelle de chaque polarité.

Consolider la vocation industrielle du territoire

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Privilégier l'implantation d'entreprises à vocation industrielle, d'artisanat productif et logistique ainsi que l'ensemble des entreprises intégrant leurs écosystèmes, au sein des zones d'activités économiques* dédiées à savoir les grandes zones productives et logistiques (*cf. objectif 2.1*) ou en extension de celles-ci selon les conditions prévues dans l'objectif 2.2.

- Permettre l'accueil d'activités logistiques en lien avec l'écosystème productif industriel et artisanal et au sein de zones dédiées.
- Soutenir l'offre de formations répondant aux besoins de l'industrie et de son écosystème et améliorer son accès (cf. objectif 1.5).

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- *Accompagner la mise en réseaux des acteurs clés de l'économie présents sur le territoire.*
- *Définir une stratégie économique territoriale autour de l'organisation et l'accueil d'activités selon les filières, et notamment des filières industrielles (capacités et disponibilités foncières, secteurs d'implantation préférentiels, synergies à développer...).*
- *Renforcer les coopérations :*
 - *Sur le long terme pour certaines filières spécialisées historiques et en devenir : industries manufacturières (matériels de transports, alimentaires, produits métalliques et électriques), cosmétiques, numériques, liées aux énergies renouvelables, etc., et entre les acteurs économiques et l'Agglomération.*
 - *Avec les territoires voisins en Sud Vilaine, avec les métropoles Rennaise et Nantaise, notamment l'axe industriel Rennes-Redon-Nantes et l'axe estuarien vers Saint Nazaire.*

Accompagner la décarbonation et la transition énergétique des filières productives

Afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone et donc réduire les émissions liées à la consommation d'énergie, le SCOT vise à conforter la diversité du tissu industriel et accompagner les entreprises dans leurs pratiques vers la transition énergétique et l'économie circulaire. Cette démarche concourt à assurer une résilience du tissu économique pour le territoire et à limiter son impact sur l'environnement.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Afin d'accompagner ce changement, le document d'urbanisme local et les politiques publiques doivent :

- Viser, lors de l'implantation d'activité nouvelle, une gestion économe du foncier en privilégiant l'optimisation du bâti, la densification* et l'intensification* des usages dans leurs projets.
- Rechercher autant que possible une mutualisation des usages entre activités (stationnement, stockage, gestion déchets, etc.)
- Mettre en place une stratégie communautaire en faveur du réemploi et du recyclage des matériaux, accompagner les acteurs favorables à ces initiatives, mettre en place une gestion qualitative et vertueuse des déchets à l'échelle du territoire permettant d'optimiser le traitement local en faveur du recyclage.
- Encourager les entreprises à mutualiser leurs besoins, stockages et approvisionnements (cf. Orientation 16).
- Estimer les besoins énergétiques associés à la décarbonation de l'économie.

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Favoriser les activités moins consommatrices en énergie ou ayant recours aux énergies renouvelables et à des pratiques responsables (économie circulaire et RSE).
- Accompagner la contribution volontaire des entreprises aux enjeux de transition écologique et énergétique par des aides ou dispositifs que l'Agglomération met en place ou dont elle peut se saisir.
- Se doter d'outils et de labels spécialisés pour valoriser le rayonnement économique et industriel du territoire ; en faveur de la sobriété, de la résilience économique du territoire, de l'emploi et de l'insertion, etc.
- Accompagner les petites structures (PME et TPE) voulant s'installer sur le territoire.
- Encourager les actions de valorisation des sous-produits industriels.
- Favoriser les activités liées aux matériaux nouveaux bas carbone et à l'écoconception.
- Favoriser les activités logistiques qui prévoient un avitaillement en énergie renouvelable (électrique, GNL, gaz naturel, hydrogène, etc.) afin d'accompagner la décarbonation des infrastructures de transports.

Objectif 1.2 Soutenir l'économie agricole, fondement de l'identité du territoire

Les grands principes

- Participer à la souveraineté alimentaire nationale.
- Protéger la ressource, pérenniser l'activité agricole et la profession agricole.
- Favoriser l'écosystème agricole en soutenant une économie productive de l'amont à l'aval.
- Soutenir la production alimentaire locale en lien avec le Programme alimentaire et agricole territorial (PAAT) de REDON Agglomération.
- Accompagner les dynamiques d'installation et de transmission
- Lutter contre la précarité alimentaire et pérenniser les initiatives existantes en faveur d'une alimentation locale de qualité.
- Accompagner la diversification des activités agricoles des exploitations qui le souhaitent : vente directe à la ferme, agriculture favorisant les circuits courts, agritourisme, etc.
- Encourager et soutenir les pratiques agro-écologiques respectueuses de la santé des écosystèmes et des êtres humains.

Pérenniser l'activité agricole

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Délimiter les espaces agricoles à protéger au sein du règlement graphique du document d'urbanisme local.
- Protéger les haies liées à l'activité agricole dont la fonction est à la fois productive et écologique.

- Autoriser les nouvelles constructions liées à l'activité agricole au sein des espaces agricoles et naturels, à l'exception des zones naturelles protégées au titre de la trame verte et bleue du SCOT.
- Veiller à ne pas enclaver les espaces agricoles et leurs accès au sein des espaces urbanisés.
- Définir des critères dans le document d'urbanisme local pour le changement de destination des bâtiments agricoles, pour l'habitat, les activités économiques et dans le cadre de la diversification agricole.
- Permettre la création de logements de fonction en zone agricole dans les villages ou sur les sites d'exploitation en fonction des besoins. Les chartes agricoles départementales pourront utilement être mobilisées.
- Prévoir les logements pour les travailleurs agricoles (permanents ou saisonniers) dans les tissus des bourgs et des villages voire sur les sites d'exploitation (en habitat léger* réversible notamment). (Cf. objectif 10.3)

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- *S'appuyer sur les outils de protection du foncier disponibles de type PEAN*, ou ZAP* adossée à un programme d'actions, dans l'objectif de préserver les espaces agricoles à forts enjeux c'est à dire présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique, et de lutter contre le mitage.*
- *Dans un objectif de préservation des espaces agricoles à forts enjeux et de préservation de l'espace agricole contre le mitage.*

- *Définir des enveloppes à sensibilité écologique et paysagère forte afin de limiter toute construction ou changement d'affectation qui viendrait en altérer le potentiel agronomique, écologique ou économique par zonage réglementaire spécifique limitant les constructions.*

Contribuer à la production alimentaire locale

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- Poursuivre l'accompagnement à l'émergence d'outils mutualisés ou coopératifs de transformation locale des productions agricoles (légumeries, abattoirs locaux, ateliers de transformation). Ces activités étant génératrices de flux routiers, il conviendra d'identifier les espaces d'activités économiques existants ou en projet permettant de les accueillir.
- Permettre les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (bâtiments légers d'élevage, serres maraîchères, laboratoires, abattoirs, locaux de vente directe, etc.). Elles devront être en lien avec l'exploitation agricole.
- Soutenir et accompagner les points de vente ou de distribution de la production agricole locale au sein des centralités*.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- *Repérer le bâti agricole n'étant plus en activité et privilégier le maintien d'un foncier favorable à un potentiel projet agricole.*

- *Accompagner la diversification de la filière agricole (valorisation énergétique des sous-produits agricoles, agritourisme, transformation, vente directe, etc.).*
- *Élaborer un diagnostic agricole et alimentaire à l'échelle de l'intercommunalité.*
- *Poursuivre la veille du foncier agricole via la mise en place d'un observatoire du foncier agricole afin d'observer les dynamiques des installations-transmissions.*
- *Accompagner l'émergence d'un réseau d'acteurs territoriaux et d'un réseau de fermes-relais.*
- *Poursuivre les démarches en faveur de la qualité alimentaire :*
 - *De promotions de métiers et de formation auprès des jeunes et des personnes en reconversion.*
 - *De pédagogie auprès des écoles et des habitants du territoire sur les bénéfices d'une alimentation locale.*
 - *De formation auprès des acteurs locaux sur la précarité alimentaire et des acteurs de l'alimentation sur l'alimentation durable et de qualité.*
 - *Les démarches sociales en lien avec le contrat local de santé.*
- *Elaborer un Programme territorial d'accompagnement vers un changement de pratiques (individuelles et collectives) : plantation de haies, autonomie alimentaire et énergétique des exploitations agricoles, développement des prairies permanentes...*
- *Développer l'approvisionnement en produits locaux de qualité en restauration collective.*
- *Identifier et accompagner les filières en faveur de l'agroécologie et bas carbone pour amplifier des modèles adaptés au changement climatique et favorables à la biodiversité à l'aide de programmes d'accompagnement et de formations (ISSAT), de rencontres d'acteurs, aide technique et financière, etc.*

Objectif 1.3 Développer l'économie sociale et solidaire et l'économie liée à la santé

Soutenir et maintenir le dynamisme de la filière économique ESS englobant près de 20% des emplois du territoire.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Permettre le développement des projets d'Économie Sociale et Solidaire (ESS) en recensant les besoins en foncier et en accompagnant les acteurs.
- S'appuyer sur l'économie sociale et solidaire pour soutenir l'offre de proximité au sein des centralités* (chantiers d'insertion, recycleries, ressourceries, etc.).
- Permettre l'extension et la réhabilitation des bâtiments du Centre Hospitalier et identifier les besoins en foncier nécessaires à sa restructuration.
- Favoriser l'accueil des services de santé et des associations dans les centralités* et à proximité des transports urbains (TU) et transports sur réservation (TSR).
- Favoriser les projets venant conforter le dynamisme associatif, culturel, sportif et de loisirs présents sur REDON Agglomération.

Objectif 1.4 Conforter et développer le tourisme

En cohérence avec la stratégie Tourisme de REDON Agglomération

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Structurer les synergies touristiques avec les territoires voisins notamment les destinations touristiques Bretagne Loire Océan (dont Grand Fougeray, Arc Sud Bretagne, La Baule-Presqu'île Guérande, le Parc naturel régional de Brière, Saint-Nazaire, etc.) et les métropoles de Nantes et Rennes.
- Organiser l'accueil des publics (touristes, habitants et excursionnistes) en :
 - Identifiant les équipements (Maison mégalithes et Landes, l'office de tourisme de Guémené).
 - En conditionnant les aménagements et constructions (à vocation scientifique, pédagogique ou éducative et de loisirs) à la préservation des milieux et à une bonne cohabitation des usages, de manière à ce que les projets ne viennent compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité écologique de ces espaces.
- Consolider les hébergements touristiques par une offre en lien avec les activités liées à l'artisanat d'art, aux loisirs et sport de nature (itinéraires cyclables, randonnée pédestre, voie verte, plan d'eau et cours d'eau...), à l'activité fluviale (croisière), à l'activité agricole (accueil à la ferme, etc.).
- Soutenir et faciliter une offre d'accueil (hébergements, restauration, salles, etc.) à destination des groupes de touristes et des excursionnistes.

Objectif 1.5 Soutenir et développer l'offre de formation

Les grands principes

- S'appuyer sur le tissu économique du territoire pour développer le domaine de la formation.
- Soutenir et accompagner le domaine de la formation.
- Prévoir une offre en logement étudiants, apprentis et travailleurs adaptée et bien desservie.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Favoriser le renouvellement urbain* sur le Cœur Urbain en lien notamment avec le projet Confluences 2030, permettant l'accueil de sites de formations (IFSI...), de logements étudiants et de services associés. L'aménagement de ce secteur incarne les principes de mixité fonctionnelle, de qualité de vie, et de connexion au centre-ville afin de conforter le cœur urbain.
- Continuer d'accueillir l'offre de formations en priorité dans le Cœur urbain et/ou au plus près des entreprises lorsque le besoin le justifie.
- Flécher les sites préférentiels pour accueillir les établissements de formation et anticiper les besoins des établissements existants (foncier, équipements et services, transports) puis les localiser à proximité des équipements existants.
- Améliorer l'accès à l'offre de formations répondant aux besoins de l'industrie et de son écosystème, en :
 - Poursuivant la production d'une offre de logements adaptée aux étudiants, alternants et apprentis (cf. objectif 10.3) au plus près des aménités* et des fonctions

urbaines.

- Recherchant l'accessibilité en transports collectifs afin de desservir les lieux de formation et les lieux d'apprentissage (ZAE).

Orientation 2. Organiser l'armature des lieux économiques

Le SCOT, en cohérence avec la stratégie définie dans le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE), propose une armature des lieux économiques dont l'objectif est d'organiser les équilibres en termes d'accueil et donc d'emplois, cela en prenant en compte les dynamiques à l'œuvre sur le territoire (foncier, logements, etc.).

En réponse aux enjeux de transition énergétique et de sobriété foncière, le SCOT met en place des principes d'urbanisation dans le choix d'implantation des activités, à savoir :

- De privilégier les centralités* dans l'accueil des activités afin de renforcer la dynamique et l'animation locale.
- D'optimiser le foncier des ZAE existantes pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et l'étalement urbain.

NB : L'activité de commerce de détail et ses conditions d'implantation sont abordées dans le chapitre 2 du SCOT correspondant au DAACL.

Objectif 2.1 Définir la localisation et l'organisation des espaces d'activités économiques

Les grands principes

L'objectif du SCOT est de créer les conditions nécessaires au développement des activités économiques et des emplois :

- Définir via l'armature économique le cadre des futures implantations pour assurer un accueil équilibré, diversifié et structuré de l'activité économique.
- Pérenniser l'activité économique et développer les équilibres d'accueil de l'emploi à l'échelle intercommunale.
- Mettre en place une stratégie et des conditions d'évolution et d'urbanisation de ces zones d'activités économiques.

► Définition des typologies d'espaces d'activités économiques

Zones d'activités économiques : Une zone d'activités économiques (ZAE) est un espace géographique délimité, aménagé et équipé pour accueillir des entreprises de divers secteurs d'activités : industries, services, artisanat, commerces (hors commerce de détail), etc. Ces zones sont généralement créées et gérées par des opérateurs publics (communes ou REDON Agglomération) afin de favoriser le développement économique local et la création d'emplois.

Sur le territoire de REDON Agglomération, chaque ZAE se distingue par une vocation dominante des activités présentes permettant de définir la typologie suivante :

- **Grandes zones productives et logistiques** : zones d'activités accueillant essentiellement des activités productives dont l'industrie et son écosystème* industriel (sous-traitants, bureaux

d'études, ...), l'artisanat productif, l'économie circulaire, la logistique, etc. Ces zones sont structurantes à l'échelle du territoire et leur rayonnement dépasse l'échelle de l'Agglomération.

- **Zones d'activités mixtes** : zones d'activités caractérisées par la diversité des entreprises accueillies : l'artisanat de services, les activités de soutien à l'agriculture, le tertiaire, etc. Ces zones accueillent des entreprises au rayonnement local et assurent le dynamisme économique communal et intercommunal.
- **Sites à fort rayonnement** : à la différence des zones d'activités qui accueillent plusieurs entreprises, ces sites sont caractérisés par un nombre réduit d'entreprises, souvent une seule, mais dont l'importance est capitale. Ils génèrent un grand nombre d'emplois et leur influence dépasse largement le périmètre de l'Agglomération.
- **Activités isolées** : espaces d'activités regroupant une ou deux entreprises, implantées en fonction d'opportunités foncières ou en raison de leur besoin d'une localisation isolée (comme les carrières, les aérodromes, l'artisanat, etc.). Ces espaces accueillent des petites entreprises et participent à l'accueil de l'emploi au sein des communes ainsi qu'à la pérennité des acteurs économiques locaux sur le territoire.

Principes d'accueil au sein des centralités

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

Afin de conforter les centralités* comme lieu d'animation et d'accueil de l'emploi :

- Accueillir les nouvelles activités de proximité, de services, artisanales et tertiaires en priorité en centralités, et y privilégier les espaces de coworking*, tiers lieux, etc.
- Privilégier l'accueil d'activités tertiaires dans les secteurs urbains mixtes :
 - Le Cœur urbain et notamment le secteur gare de Redon,
 - Les centralités des pôles d'équilibre
- Restreindre l'implantation de nouvelles activités nuisantes* et polluantes auprès des secteurs résidentiels.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- *Permettre la mixité des fonctions autant que possible dans les espaces déjà urbanisés.*

Principes d'accueil au sein des zones d'activités économiques

► Règles communes à l'ensemble des zones d'activités économiques

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- Toute nouvelle implantation de logement est interdite à l'exception des besoins en hébergement liée à l'activité de

surveillance et de maintenance, s'il y a lieu.

Le commerce de détail y est également interdit à l'exception des espaces d'exposition liés à l'activité existante. La restauration y est autorisée à condition de ne pas compromettre la vocation principale de la zone ni l'activité en centralité.

- Limiter l'implantation d'activités dans les ZAE vulnérables au risque inondation pour limiter l'impact sur les milieux et le risque de pollutions lors des épisodes de crues. Envisager le foncier alors disponible comme zone potentielle de renaturation*, par exemple la zone de « l'Avant-Port » à Redon est identifiée comme zone de préfiguration pour la renaturation.

► Grandes zones productives et logistiques :

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Privilégier l'accueil d'activités incompatibles avec le fonctionnement des centralités* et des espaces d'activités à vocation mixte.
- Les grandes zones productives et logistiques disposent notamment :
 - D'une vocation à dominante industrielle ou liée à l'écosystème industriel, d'artisanat productif ou d'économie circulaire.
 - D'une desserte via un grand axe de flux routiers.
 - D'une desserte en transport en commun urbain ou interurbain (Aléop et BreizhGo) utilisables par les salariés.
 - D'une maîtrise du foncier intercommunale.

Ces zones peuvent accueillir des activités :

- Ayant la même vocation que le site ou des activités participant à son écosystème*, qui ne peuvent pas s'implanter en centralité car l'activité génère des nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les fonciers libres de grande taille sont destinés prioritairement pour des projets industriels structurants et plus particulièrement au sein du secteur Nord Est de Redon (Bains Sur Oust/ Redon/ Sainte Marie).

► Zones d'activités mixtes

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Avant toute nouvelle implantation d'entreprises, respecter la stratégie de développement économique et la philosophie de l'armature urbaine (cf. chapitre 4) permettant un maillage équilibré des activités au regard de la composition du tissu économique existant dans chaque territoire de proximité (pôle d'équilibre puis bourgs ruraux).
- Implanter les nouvelles activités au sein des zones d'activités mixtes lorsqu'une implantation en centralité n'est pas possible.

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- *Encourager le développement de pépinières d'entreprises, de villages d'entreprises, de cours artisanales voire d'autres espaces de travail type coworking* qui participent à la dynamique des communes et des petites entreprises, et favoriser le partage de locaux et d'équipements dans leur implantation.*

► Sites à fort rayonnement

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

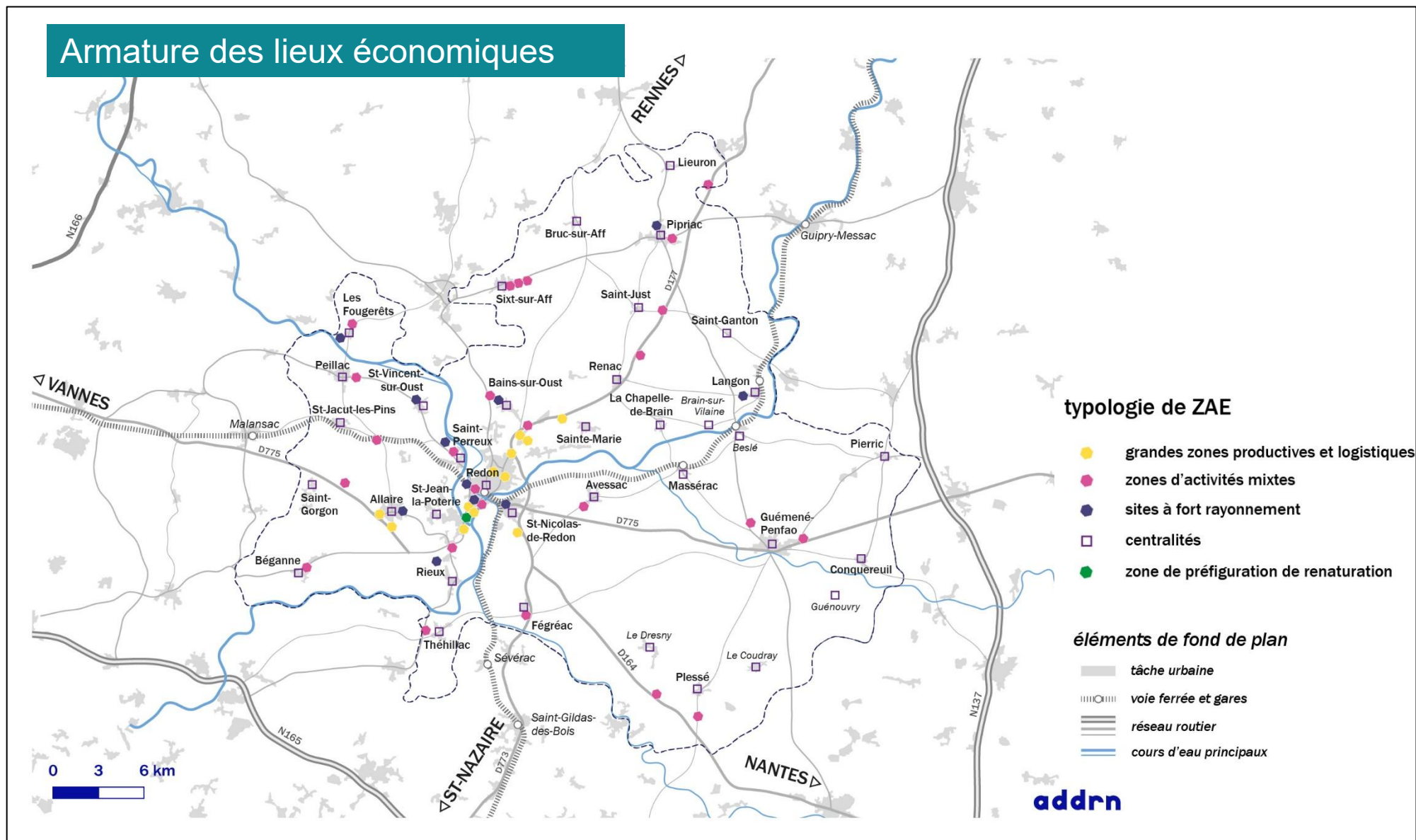
- Permettre le développement des entreprises à fort rayonnement déjà implantées au regard des disponibilités foncières et des besoins de l'entreprise.

► Activités isolées contribuant au dynamisme des communes

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Evaluer le besoin en extension de ces entreprises existantes au sein de ces espaces isolés et permettre l'installation des petites et très petites entreprises et des activités artisanales dans les communes :
 - Dans les espaces urbanisés.
 - De manière isolée si la vocation ou l'incompatibilité avec l'habitat ou les secteurs d'activités est démontrée.
 - Voire au sein des secteurs existants (type STECAL).

Armature des lieux économiques



Objectif 2.2 Limiter la consommation foncière et l'impact environnemental des activités économiques

Les grands principes

- Réutiliser en priorité les espaces urbanisés pour éviter la consommation d'ENAF et l'étalement urbain
- S'appuyer sur les grands principes d'urbanisation et d'aménagement définis pour organiser l'implantation des activités sur le territoire
- Privilégier une implantation hors secteurs stratégiques pour la ressource en eau tels que les périmètres de captage (cf. objectif 14.2) ou secteurs soumis aux risques inondations. (cf. objectif 18.1)
- Limiter l'exposition des habitants aux activités de nuisances et aux pollutions.

Poursuivre les objectifs d'optimisation foncière et immobilière

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Conforter en priorité les zones d'activités économiques existantes.
- Analyser les capacités de développement existantes au sein des zones d'activités économiques permettant de justifier les besoins en extension :
 - En étudiant la possibilité de réutiliser les bâtis existants (vacants ou en friche) avant toute nouvelle construction ;

- En optimisant le foncier et l'immobilier vers de nouveaux modèles via une densification* et par une intensification* des espaces et des usages voire leur mutualisation ;
- En résorbant les friches, les délaissés (de voiries, de voies ferrées).

- En centralité, privilégier la densification des secteurs d'activités existants (dents creuses, friches urbaines, bâtiments vacants, etc.) au plus près des services et commerces et lieux d'intermodalité.
- Poursuivre la stratégie de repérage du foncier et des locaux vacants dans les ZAE pour être en capacité de répondre aux besoins des entreprises.

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Rechercher pour toute optimisation foncière* à l'échelle de la zone d'activités économiques : une emprise au sol minimum de 40%, une densité bâtie minimale de 30%. En cohérence avec le schéma d'accueil des entreprises, ces objectifs sont appliqués par lot.
- Les collectivités sont invitées à adopter le dispositif de bail à construction* pour conserver le foncier public, faciliter l'implantation des entreprises et encadrer la qualité des aménagements.

Encadrer le développement

Une enveloppe foncière intercommunale maximale à 2050 est dédiée au développement économique en extension **soit 25% de l'enveloppe foncière intercommunale**. (Cf. objectif 7.1).

Cette enveloppe correspond au foncier qui consomme des espaces naturels et forestiers (ENAF).

Le SCOT fait le choix de ne pas préciser la localisation des extensions à vocation d'activités économiques afin de laisser l'appréciation aux acteurs locaux lors de l'élaboration du document d'urbanisme local. Cette appréciation est établie en fonction des projets, des besoins du territoire d'Agglomération et/ ou du territoire de proximité concerné et de la dynamique d'emploi.

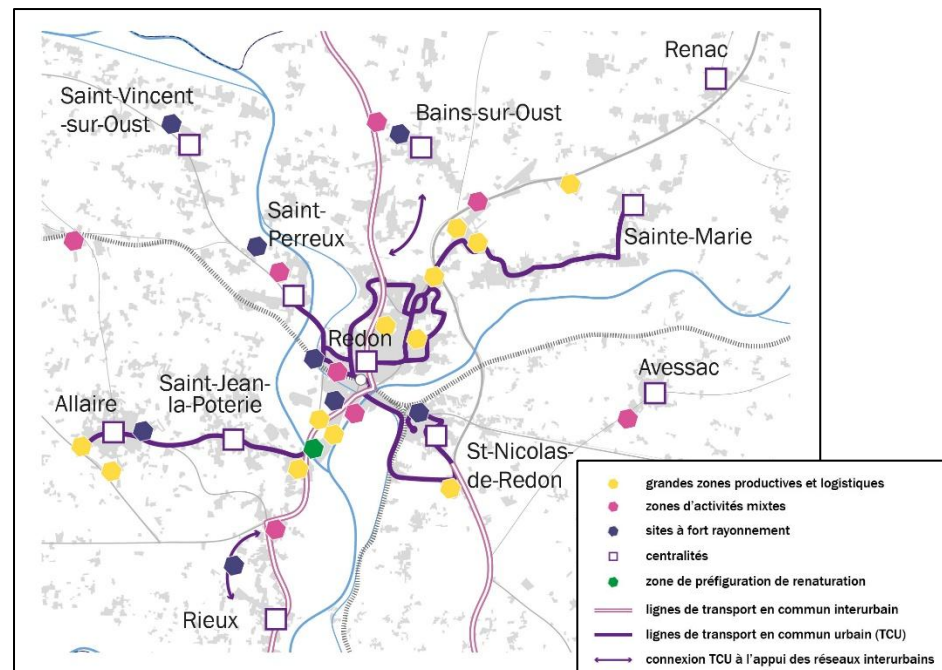
[P] S'adresse au : **PLU(i) / politiques publiques** / PCAET / PLH

- La mobilisation de cette enveloppe foncière est conditionnée à :
 - L'impossibilité de mobiliser du foncier non ENAF au sein de la zone existante.
 - Une ouverture à l'urbanisation d'espaces en continuité de la zone d'activités économiques existante.
 - Une vocation économique compatible avec la ZAE existante
- La priorité est donnée aux zones d'activités :
 - Déjà viabilisées, aménagées (réseaux) et commercialisables.
 - Desservies par un transport en commun alternatif à la voiture individuelle ou situées à moins de 3 km d'un nœud de connexion. (Défini à l'objectif 4.1)

- Qui s'inscrivent dans une trajectoire de sobriété énergétique pour les besoins de la décarbonation et disposer d'une disponibilité en eau suffisante au sein de la ZAE pour de futures implantations.

- L'utilisation de foncier économique destinée à un autre usage (de type équipement public d'intérêt général ou collectif) sera déduite de l'enveloppe foncière dédiée.
- Permettre l'extension limitée des entreprises déjà implantées au sein des sites d'activités isolés uniquement. Cette extension dédiée aux besoins de l'entreprise n'est possible que dans la continuité « immédiate » de l'existant.

Zoom – Lieux économiques et desserte en transport collectif urbain



Conditionner la création de zones d'activités économiques

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Afin d'accueillir de nouvelles activités dont le besoin en foncier n'est pas compatible avec les conditions exprimées ci-dessus, la création de zones d'activités économiques doit respecter les conditions suivantes :
 - Contribuer à la dynamique d'emploi et d'activités au sein du territoire de proximité.
 - Faire l'objet d'une maîtrise foncière communautaire ou communale.
 - Être accessible par un axe routier départemental.
 - Limiter l'impact sur les exploitations agricoles dont les espaces productifs sont situés à proximité de ces grands axes.
 - Justifier que le foncier et l'immobilier disponible au sein des ZAE existantes ne puissent pas être mobilisés.

Objectif 2.3 Améliorer la qualité d'aménagement et de vie au travail

Les grands principes

- Promouvoir des nouvelles formes urbaines : optimisation de l'espace par une meilleure implantation des bâtis au sein de la parcelle, une optimisation du foncier permettant la densification et une mutualisation de certains usages (aire de stockage, de dépôt, aire de stationnement, etc.).
- Requalifier l'existant, améliorer la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.
- Assurer une bonne fonctionnalité des sols et reconnecter les milieux naturels et agricoles aux espaces d'activités.
- Contribuer à la qualité de l'environnement de travail des salariés.

Améliorer la qualité urbaine, architecturale, écologique et paysagère des lieux économiques

► Pour l'ensemble des lieux économiques

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH/ projets d'aménagement

- Favoriser une intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets en encadrant l'implantation des nouvelles constructions de manière à proposer des gabarits, hauteurs et alignements/retraits cohérents avec les constructions existantes, et en définissant des principes d'aménagement pour des séquences urbaines bien intégrées.
- Assurer la qualité des espaces extérieurs privatifs comme collectifs (par exemple, coefficients de pleine terre*, perméabilité

du stationnement).

- Assurer la qualité des espaces publics de manière à soutenir la convivialité des zones d'emploi (en centralités* et en ZAE) et soutenir leur valeur d'usages.
- Rechercher autant que possible une mutualisation des stationnements.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH/ **projets d'aménagement**

- *Rechercher autant que possible l'intégration des fonctions administratives ou toute autre activité compatible dans les étages de manière à limiter l'emprise au sol des constructions.*
- *Donner une ou plusieurs fonctions aux espaces de toitures (production d'énergie renouvelable, gestion des eaux pluviales, végétalisation, espace de convivialité...) sous réserve de faisabilité technique.*
- *Rechercher autant que possible l'amélioration de l'existant lors d'un nouveau projet en densification et en intensification : traitement paysager des espaces libres, choix des coloris et matériaux, etc.*

► Au sein des centralités

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH/ **projets d'aménagement**

- Rechercher pour toute nouvelle implantation d'activités économiques, une intégration au regard des caractéristiques urbaines, architecturales, patrimoniales et paysagères de la

centralité.

- Favoriser de nouvelles solutions immobilières pour permettre la densification (mixité des programmes notamment).
- Améliorer la qualité de l'aménagement et du traitement paysager des sites d'activités en entrées de villes.

► Au sein des zones d'activités économiques

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH/ **projets d'aménagement**

- Concevoir la planification des zones en prenant en compte des espaces à protéger au sens de l'évitement (démarche Eviter Réduire Compenser)
- Préserver les espaces naturels présents sur les zones d'activités et en lisière de celles-ci (haies, boisements, zones humides et cours d'eau) y compris en assurant des retraits lorsque nécessaire, dans l'objectif de poursuivre les continuités écologiques s'il y a lieu et favoriser des îlots de fraîcheurs (arbres, haies, pleine terre, etc.). (Cf. objectifs 9.3 et 12.1)
- Gérer durablement et qualitativement la ressource en eau sur les zones d'activités :
 - Par une gestion alternative des eaux pluviales en privilégiant les infiltrations et la récupération (revêtements perméables des espaces de voirie et de stationnement, noues plantées, bassins de rétention paysager...).
 - En réduisant l'imperméabilisation des sols sur les espaces non bâtis (équipements, ouvrages, voiries, etc.).

- Par un traitement paysager de la gestion des eaux pluviales.
- Améliorer la qualité des aménagements des stationnements dans les zones d'activités : revêtements perméables et végétalisation, plantations.
- Organiser une desserte fonctionnelle au sein des zones d'activités notamment par :
 - L'aménagement de liaisons de cyclables de façon qualitative, lisible, sécurisée, équipée (mobilier, stationnement vélos, abri, etc.).
 - Et l'aménagement d'espaces de circulation piétons et d'attente.
 - Une végétalisation des zones pour contribuer à la qualité de travailler des salariés et des usagers.
- Favoriser la réalisation de lieux de convivialités, l'implantation de services associés aux besoins des salariés, des espaces mutualisés pour le partage des ressources (accueil, déchet, services numériques, sécurité, etc.) qui concourent à la qualité de travailler des salariés et des usagers.

► Au sein des sites d'activités isolés

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Tout projet isolé en campagne devra assurer une bonne insertion dans l'environnement et le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier du contexte dans lequel il se trouve.

Intégrer les principes liés à la transition énergétique

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Accueillir et permettre des projets exigeants en matière de performance énergétique et moins consommateurs notamment par l'orientation bioclimatique des bâtiments, le choix des matériaux, le recours aux énergies renouvelables et la gestion durable de l'eau.
- Permettre les projets accueillant des équipements d'énergies renouvelables.
- Permettre, en cohérence avec les objectifs du Schéma directeur des énergies renouvelables (SDENR), l'implantation des unités de méthanisation collective, liées à l'activité productive en place, auprès des sites de valorisation des déchets existants en veillant à la cohérence des implantations avec les réseaux existants ou projetés.
- Encourager la rénovation énergétique des bâtiments d'activités existants.

Chapitre 2 – ACTIVITES COMMERCIALES (DAACL)

Orientation 3. Orienter l'offre commerciale vers les centralités et les implantations périphériques existantes

Préambule : champ d'application

Le volet commercial du DOO et le DAACL s'appliquent aux commerces de détail et aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés). Il s'applique également aux activités de logistique commerciale (plate-forme dédiée à l'organisation des flux de marchandises générés par de la vente à distance). Le tableau ci-après récapitule les activités encadrées par le SCOT de REDON Agglomération en matière de commerce.

Le document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) vient préciser les orientations et objectifs inscrits dans cette partie du document d'orientations et d'objectifs.

Activités encadrées par le DAACL

1 - Commerces de détail :

- **Alimentaires** (boulangerie, boucherie, traiteur, supérette, supermarché, hypermarché, surgelé, primeur...), y compris les points de vente collectifs détachés des lieux de production agricole.
- **De culture-loisirs** (fleuriste, bureau de tabac, presse, librairie, jeux-jouets, bazars...).
- **D'équipement de la maison** (meubler, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison...)
- **D'équipement de la personne** (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles...).
- **Les artisans-commerçants** (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...).

2 – Les nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drives),

3 – la logistique commerciale (entrepôts dédiés à l'organisation des flux de marchandise générés par de la vente à distance).

Les activités non encadrées par le volet commerce du SCOT de REDON Agglomération relevant d'autres formes d'activités économiques présentes sur le territoire sont essentiellement abordées au sein du chapitre 1 du présent document. Le tourisme est abordé dans le chapitre 5 en lien avec la protection des ressources du territoire.

Activités non encadrées par le DAACL

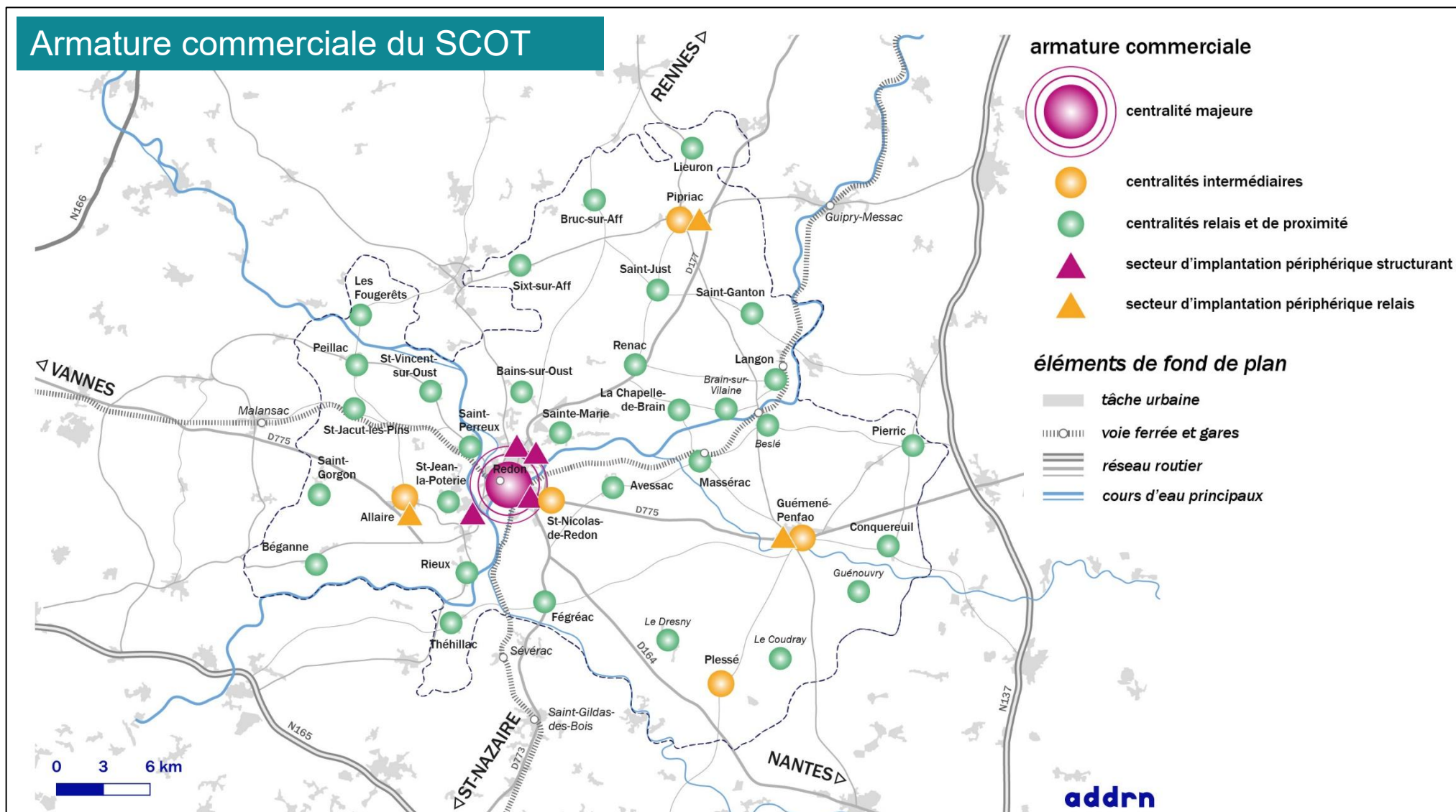
- **Le commerce de gros**
- **La restauration**
- **L'hôtellerie**
- **Les activités de services** (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière...)
- **Les professions libérales** (professions médicales et paramédicales, notaire)
- **Les services aux entreprises**
- **Les activités de bureau**
- **Les artisans non commerçants**, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente¹ n'excède pas 20% de la surface de plancher²), artisans de production et du bâtiment
- **Les activités agricoles avec point de vente** (vente à la ferme),
- **L'industrie**

¹ **La surface de vente** correspond à l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas

compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

² **La surface de plancher** correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur.

Objectif 3.1 Consolider l'armature commerciale actuelle



La polarisation marquée de l'offre marchande sur la commune de Redon, ainsi que la localisation et la complémentarité entre les différents sites préférentiels (centralités et secteurs d'implantation périphérique*) permettent à REDON Agglomération de bénéficier d'une emprise commerciale particulièrement importante. L'évasion vers les territoires voisins s'en voit limitée.

Ainsi, au regard du fonctionnement actuel, l'offre commerciale future de Redon Agglomération s'organise autour de 3 niveaux de centralités et de 2 niveaux d'implantations périphériques, déterminés au regard de la volumétrie de leur offre commerciale et du rayonnement de chacune.

- **S'agissant des centralités commerciales**, correspondant aux centres-villes, centres-bourgs et centres-villages, elles se distinguent entre :
 - **Centralité majeure** : jouant un rôle prépondérant dans le fonctionnement et le rayonnement du territoire, elle est constituée par le centre-ville de la commune de Redon et une partie de la « Digue Nord » de Saint Nicolas de Redon correspondant au périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).
 - **Centralités intermédiaires** : représentées par les centres-bourgs de Pipriac, Allaire, Saint-Nicolas-de-Redon, Guémené-Penfao et Plessé, elles proposent une offre commerciale relativement diversifiée et répondent essentiellement à des besoins d'achat courants.
 - **Les centralités relais et de proximité**, autres centralités de REDON Agglomération, qui permettent de disposer notamment de commerces de première nécessité.

- **S'agissant des secteurs d'implantation périphérique* (SIP)**, deux niveaux sont distingués :
 - **Les SIP structurants** représentés par « Cotard-Cap Nord », « Briangaud », « La Digue » et « Aucfer ». Ces quatre secteurs, situés sur les communes de Redon, Saint-Nicolas-de-Redon et Rieux se caractérisent par une offre en grandes et moyennes surfaces commerciales dense et diversifiée ;
 - **Les SIP intermédiaires** complètent l'offre de commerces d'importance du territoire et correspondent aux secteurs de Allaire/Cap-Ouest, Guémené-Penfao et Pipriac.

Objectif 3.2 Assurer une réponse aux besoins d'achats courants des ménages résidents

Le territoire de REDON Agglomération est maillé par un réseau de centres-bourgs aux tissus urbains relativement denses, à l'offre commerciale répondant aux besoins courants. La présence d'une telle offre de proximité, au plus près des lieux d'habitation, permet de limiter les déplacements des résidents, en constituant une alternative locale au pôle majeur du territoire.

Au sein de la centralité majeure et des centralités intermédiaires, le confortement d'une offre diversifiée permet d'affirmer leur attractivité commerciale en rayonnant à l'échelle de plusieurs communes sous la forme de « micro bassin de consommation ».

Ainsi, afin de garantir une offre commerciale bénéficiant à l'ensemble des communes de Redon Agglomération, il est nécessaire de conforter un maillage de commerce de proximité fondé sur ces centralités.

Dans le respect de l'objectif de maillage du commerce de proximité au cœur des centralités, le DOO donne des objectifs relatifs aux localisations préférentielles pour le commerce de moins de 400 m² de surface de vente.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Toutes les centralités du territoire SCOT peuvent accueillir des commerces de détail (dont la surface de vente est inférieure à 400 m²).

La notion de « centralité » est précisée au sein du DAACL pour les centralités majeures et intermédiaires. S'agissant des autres communes, le DOO en propose une définition :

La centralité d'une commune (cœur de village et quartiers pour les communes multi polarisées) se caractérise par la densité du bâti, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ...), la présence d'équipements publics, de services notamment médicaux et d'espaces de sociabilisation (espaces publics, places, lieux de culte, ...), des circulations douces aménagées, le tout sur un périmètre facilement accessible à pied.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Sur la base des périmètres déterminés dans le DAACL et la définition ci-dessus, le document d'urbanisme local définit le ou les périmètres de centralités par un zonage réglementaire. Les centralités incluent les secteurs de centre-bourg, de village et éventuellement de nouveaux quartiers. Chaque commune est ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités complémentaires.
- Elles identifient des marges de manœuvre foncières et immobilières appropriées pour l'implantation de commerces de proximité, en mobilisant prioritairement l'immobilier commercial vacant.

Objectif 3.3 Orienter l'implantation du commerce d'importance (plus de 400 m² de surface de vente) et contenir le développement des sites périphériques

Le DOO du SCOT définit les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » (plus de 400 m² de surface de vente) :

- Dans une logique de complémentarité entre centralités commerciales et secteurs d'implantations périphériques.
- Afin de permettre l'implantation de commerces nécessitant des surfaces importantes ainsi que des usages non compatibles avec une implantation en centre-ville.

La cartographie de l'offre commerciale et le DAACL viennent préciser les distinctions entre centralités et secteurs d'implantations périphériques.

Favoriser le commerce d'importance dans la centralité majeure et dans les centralités intermédiaires

La centralité majeure et les centralités intermédiaires participent à la fois à la desserte des besoins courants des ménages résidents mais également à une demande de commerces à rayonnement élargi.

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- La centralité majeure et les centralités intermédiaires peuvent accueillir des commerces de plus de 400 m² de surface de vente. Ces implantations respectent les fréquences d'achats définies dans le tableau en synthèse. Elles sont rendues possibles sous réserve de disponibilités foncières et immobilières adaptées au projet.
- Le document d'urbanisme local met en place des règles favorables au maintien et au développement de ces formes d'activités commerciales, telles que la mise en place de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, ainsi que la définition de zonages et de linéaires commerciaux. Il identifie des potentiels fonciers et immobiliers appropriés pour l'implantation de commerces, de façon à démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent au sein des centralités.

Permettre l'implantation des commerces d'importance au sein des secteurs périphériques

Les secteurs d'implantations périphériques sont situés aux marges des enveloppes urbaines constituées et disposent d'une offre commerciale majoritairement de grandes et moyennes surfaces (GMS).

Conformément aux objectifs fixés par l'article L.141-6 du code de l'urbanisme, le projet vise à contenir le développement des secteurs d'implantation périphérique*, dans une logique de renforcement et de redynamisation des centralités. En particulier, les secteurs périphériques ont vocation à accueillir le commerce en complément de ceux présents dans les centralités, tout en poursuivant le respect d'un équilibre centre/périphérie.

Conformément aux objectifs fixés par l'article L.752-6 du code du commerce, le développement du commerce dans ces localisations préférentielles vise à se réaliser préférentiellement en densification*, au sein des espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et l'accueil de sa clientèle (parkings, etc.). L'extension des secteurs d'implantation périphérique constitue donc une exception et vise à être compatible avec leur localisation précisée dans le DAACL.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Les secteurs d'implantation périphérique accueillent préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité, tout en s'assurant au préalable de l'absence de friches commerciales mobilisables au sein de ces secteurs.
- Les secteurs d'implantation périphérique peuvent accueillir des commerces aux fréquences d'achats hebdomadaires ou une extension de ceux existants, lorsqu'il s'agit de diversifier la gamme de l'offre présente au sein des secteurs périphériques structurants ou d'améliorer sensiblement la qualité environnementale et architecturale du point de vente. En parallèle, les sites périphériques relais sont destinés à accueillir des commerces répondant aux fréquences d'achats hebdomadaires, au développement modéré, ayant vocation à combler une offre peu présente sur le territoire, permettant ainsi de réduire les déplacements des ménages pour ces actes d'achats fréquents.

Ne pas privilégier l'implantation de commerces de proximité au sein des secteurs d'implantation périphériques

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités au plus près des lieux de concentration urbaine, les secteurs d'implantation périphérique n'ont pas vocation à accueillir :

- De nouveaux développements d'unités commerciales inférieures à 400 m² de surface de vente (et de 500 m² de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du code du commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 400 m² de surface de vente (soit 500 m² de surface de plancher).
- La création d'unités commerciales inférieures à 400 m² de surface de vente (et de 500 m² de surface de plancher) à l'intérieur d'un bâtiment existant (incluant ou non une extension de la surface existante), qu'il soit à usage commercial ou non commercial.

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

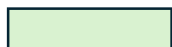
Au-delà des activités de commerces de détail, les activités de « services avec accueil d'une clientèle », parce qu'elles contribuent également à l'animation urbaine, visent à s'installer préférentiellement au sein des centralités du territoire de REDON Agglomération.

En synthèse

En cohérence avec la hiérarchie commerciale déterminée dans l'objectif 3.1, et afin de garantir le maintien et le développement d'une fonction marchande attractive dans les centralités, chaque site commercial a vocation à accueillir une offre commerciale répondant à tout ou partie des besoins d'achats. Les nouvelles implantations commerciales au sein des centralités et des secteurs d'implantation périphérique respectent les fréquences d'achat décrites dans les tableaux pages suivantes.

Fréquence d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formes de vente concernées	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	<i>Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presses, Fleurs, Alimentation, Services,...</i>	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	<i>Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...</i>	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		<i>Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...</i>	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		<i>Bricolage, jardinage, petits matériaux,...</i>	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		<i>Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...</i>	> 40 000 hab		

Site commercial	Site commercial	Fréquence d'achats				
		Quotidienne (< 400 m²)	Hebdomadaire (> 400 m²)	Occasionnelle légers (> 400 m²)	Occasionnelle lourds (> 400 m²)	Exceptionnelle (> 400 m²)
Centralité majeure	Redon Centre-Ville					
Centralité intermédiaire	Pipriac Centre-Ville					
	Guémené-Penfao Centre-Ville					
	Plessé Centre-Ville					
	Saint-Nicolas-de-Redon Centre-Ville					
	Allaire Centre-Ville					
Autres centralités de Redon Agglomération (relais et proximité)						
Secteur d'implantation Périphérique structurant	Redon « Cotard – Cap Nord »					
	Redon « Briangaud »					
	Saint-Nicolas-de-Redon « La Digue »					
	Rieux « Aucfer »					
Secteur d'implantation Périphérique relais	Allaire « Cap Ouest »		< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²
	Guémené-Penfao « Guémené-Penfao »		< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²
	Pipriac « Pipriac »		< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²	< 1000 m²



Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations



Localisation non préférentielle pour les nouvelles implantations

< 1000 m²

Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes

Proscrire le développement commercial en dehors des sites préférentiels sauf exception

Les sites déterminés dans l'objectif 3.1 constituent l'armature commerciale de REDON Agglomération et sont les lieux d'accueil privilégiés du commerce sur le territoire. Ces sites s'inscrivent en cohérence avec les autres thématiques inscrites dans le SCOT, notamment celles des lieux privilégiés d'accueil résidentiel ou d'équipements structurants.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Pour une modernisation des commerces d'importance (supérieurs à 400 m² de surface de vente), en dehors des localisations préférentielles déterminées par le DOO et par les documents graphiques du DAACL. Le développement du commerce est autorisé dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et à hauteur de 10%³ de surface de vente supplémentaire⁴.

³ Une ou plusieurs extensions, dont le cumul permet un objectif d'augmentation d'emprise au sol du bâtiment

Objectif 3.4 – Prévoir un principe d'aménagement de résilience commerciale

Pour faire face à l'intensification des aléas climatiques et à la vulnérabilité de sites d'implantation périphériques situés en secteur inondable, un principe de résilience commerciale est appliqué. En respect de l'article L752-6 du Code du commerce, il est notamment conditionné à des études (analyses d'impact des effets du projet éventuellement transféré...) et des solutions techniques et juridiques permettant de définir les choix les plus adaptés concernant le maintien ou le transfert de locaux commerciaux concernés ainsi que les outils d'aménagement et de maîtrise foncière les plus adaptés.

Si le transfert d'activités commerciales est retenu :

- Une renaturation⁴ des sites concernés au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme doit être envisagée ;
- Le développement des nouveaux sites d'accueil doit respecter les conditions d'aménagement définis aux objectifs 3.3 et 3.5.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Pour un transfert des locaux commerciaux localisés au sein d'un secteur d'implantation périphérique, situés intégralement en secteur inondable au titre du PPRI et dont le maintien sur place n'est plus soutenable, sous réserve de justifications. Le redéploiement des locaux commerciaux s'établit sur un nouveau site à surface de plancher, au plus, constante, tout en pouvant bénéficier de

⁴ Augmentation de la surface de vente estimée au regard du format existant à la date de mise en vigueur du présent SCOT

développements supplémentaires compatibles avec l'objectif 3.3 de ce présent chapitre. Il respecte les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères inscrites dans les articles L.141-6 du Code l'urbanisme et L.752-6 du Code du commerce. Une procédure de d'évolution du SCoT opposable (déclaration de projet, modification, etc.) permettra d'intégrer dans ce chapitre ainsi que le DAACL, la localisation du secteur d'implantation périphérique créé dans le cadre de ce transfert.

Objectif 3.5 Amplifier l'intégration qualitative de l'immobilier commercial

Afin de garantir des modes d'accès diversifiés aux pôles commerciaux et une intégration paysagère avec le tissu urbain et l'environnement, le DOO prévoit des orientations applicables dans les secteurs d'implantations périphériques, et des recommandations applicables dans les centralités identifiées par le DOO ou le document d'urbanisme local.

Des orientations générales pour déterminer les conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère des équipements commerciaux

Le SCOT et le document d'urbanisme local poursuivent l'objectif d'une insertion harmonieuse des équipements commerciaux dans leur environnement urbain, naturel et paysager.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Pour répondre à ces objectifs qualitatifs, tout projet d'implantation de nouveaux commerces au sein des localisations préférentielles (centralités et sites périphérique définis par le DOO et le DAACL) devra s'inscrire dans le cadre d'un projet global d'aménagement ou de requalification défini au préalable, intégrant notamment :

- Un parti pris architectural (forme urbaine, choix des matériaux, colorimétrie des façades...) qui intègre davantage l'opération à son environnement avec une attention particulière portée sur les espaces commerciaux vitrines du territoire et situées aux abords des entrées de ville.

- Un renforcement de la place du végétal dans l'opération (végétalisation des parkings, tenue des coupures vertes et des limites entre espaces bâti et trame verte...) en adéquation avec d'éventuels coefficients de pleine terre* définis au sein des documents d'urbanisme locaux.
- La prise en compte systématique des questions d'environnement liées à la gestion des déchets et de l'eau.
- Une limitation de la consommation d'espaces par une implantation de commerces en milieu urbain dense et bénéficiant d'installations partagées (voies techniques, places de stationnement, espaces verts ...).

Faire des secteurs d'implantation périphérique des lieux mieux intégrés à leur environnement

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Les nouvelles implantations et extensions de surfaces de vente au sein des secteurs d'implantation périphérique s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants, notamment au regard des objectifs suivants :

- Densifier davantage l'appareil commercial existant, en priorisant la mobilisation des sites actuels (bâtiments sous-exploités, locaux vacants, friches éventuelles, ...) avant toute extension.
- Renforcer le coefficient d'emprise au sol des sites.
- Éco-conditionner le développement et la mise en œuvre de dispositifs générant des économies d'énergies et de production d'énergies renouvelables, que ce soit en appui des bâtiments ou sur les espaces artificialisés tels les parcs de stationnement.
- La mise en place de liaisons en modes doux (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les arrêts de transports en commun, les secteurs d'habitat limitrophes et/ou les centralités.

Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code du commerce, ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et le document d'urbanisme local doivent être compatibles avec cette disposition.

Améliorer l'attractivité commerciale des centralités

REDON Agglomération est constitué d'un réseau de centralités urbaines au patrimoine remarquable, constitutives de la qualité de vie du territoire. A ce titre, il est nécessaire que les formes de commerces s'intègrent correctement au sein de ces centralités à forte « identité ».

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- *Ainsi, il est recommandé aux communes d'élaborer leur règlement local de publicité de façon à définir au préalable des modalités d'affichage qui ne dénaturent pas le patrimoine bâti ou naturel. Ce règlement intégrera les règles s'appliquant notamment aux enseignes lumineuses.*
- *Par ailleurs, afin de renforcer l'attractivité des centralités urbaines identifiées par le DOO ou par le document d'urbanisme local, il convient de veiller dans ces localisations à la qualité et à la morphologie des façades commerciales : une vigilance particulière doit être apportée en matière d'enseignes, de revêtements, de devantures, et peut impliquer la mise en œuvre de dispositifs incitatifs ou réglementaires (chartes d'aménagement, aides financières à la modernisation, règlements de PLU ou de ZAC...).*
- *Les communes, par le biais d'actions réglementaires ou incitatives sont en mesure d'assurer également le traitement qualitatif de l'espace urbain marquant l'aspect multifonctionnels des centralités : partage modal de l'espace public (piétons, automobiles, deux roues, transports collectifs urbains), revêtements de sol, mobilier urbain (bancs, luminaires...), végétalisation de l'espace public, signalétique, aménités, etc.*

- *En cohérence avec l'objectif de confortement de l'attractivités des centralités, le document d'urbanisme local assure les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales par le biais de mesures règlementaires ou incitatives telles que :*
 - *La mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme).*
 - *La lisibilité de l'offre commerciale : généralisation, densification et homogénéisation de la signalétique commerciale et du jalonnement des linéaires et des pôles marchands.*
 - *Le stationnement à proximité des activités : création ou requalification de parkings de proximité, mise en place de dispositifs de stationnement pour cycles, ...*
 - *La diversité des modes d'accès.*

Objectif 3.6 Se donner les moyens d'accueillir des nouveaux projets de logistique commerciale

Le DOO réglemente l'implantation d'équipements de logistique commerciale sur REDON Agglomération, considérant les besoins du territoire, et au regard de la capacité des voiries - existantes ou en projet - à gérer les flux de marchandises. Dans ce sens, il est possible de dissocier :

- **Les équipements logistiques commerciaux d'importance** : entrepôts logistiques dédiés supérieurs à 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.
- **Les équipements logistiques commerciaux de proximité** : entrepôts logistiques dédiés inférieurs à 5 000 m² de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition et la distribution de biens achetés à distance par le consommateur.
- **Les équipements logistiques commerciaux urbains** : entrepôts logistiques de moins de 400 m² de surface de plancher ou emprise au sol destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

Cadrer l'implantation de la logistique commerciale d'importance et de proximité sur le territoire

La situation géographique de REDON Agglomération aux marges de métropoles rennaise et nantaise, ainsi que sa desserte par des infrastructures routières relativement performantes, peuvent rendre le territoire potentiellement attractif pour accueillir une offre logistique de rang régional ou de « plateforme de groupage-éclatement » nécessaires aux abords des métropoles. Ainsi, REDON Agglomération porte la volonté d'accueillir des équipements de logistique commerciale d'importance de manière modérée.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Les zones d'activités économiques à proximité des principaux axes routiers demeurent des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Elles sont conditionnées au respect des points suivants :

- Quelle que soit la surface de l'entrepôt (en s'agissant d'équipements logistiques d'importance ou de proximité), le projet devra optimiser son occupation au sein du parcellaire mobilisé.
- La nouvelle implantation s'effectue prioritairement dans le cadre d'une occupation d'un local vacant ou d'une friche existante et dans le respect de l'organisation de la zone.
- La nouvelle implantation ne génère pas de nuisances quant au fonctionnement général du site, en particulier en termes de circulation routière et d'accessibilité.

Favoriser l'implantation d'équipements logistiques urbains au sein de la ville-centre

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Les activités logistiques commerciales « urbaines » de moins de 400 m² de surface de plancher ont vocation à s'implanter au sein du pôle urbain majeur, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre ». Pour autant, elles ne visent pas :

- Sauf exception, à prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP).
- Être implantés au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par la collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme, mais à ses abords.

Les implantations de la logistique de proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers (type petit utilitaire électrique ou vélo cargo).

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Le territoire SCoT invite les collectivités :

- *À communiquer auprès des habitants pour privilégier, autant que possible, les sites d'e-commerce qui livrent sur des points fixes et non en porte-à-porte. Elle vise à être multi-opérateurs pour limiter le nombre de véhicules et les kilomètres parcourus pour la distribution.*
- *À définir au sein de leur document d'urbanisme local, par le biais d'emplacements réservés, des espaces dédiés à l'accueil de points de collectes/dépôts de commandes effectuées par le biais de prestataires d'e-commerce.*

Accompagner l'accueil d'équipements de type drive sur le territoire

Les installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait par la clientèle de marchandises commandées par voie télématique ainsi que les pistes attenantes, plus communément appelés « Drive » ont un impact relativement limité sur le fonctionnement marchand du territoire et les déséquilibres qu'il seraient amenés à générer sur l'armature commerciale, notamment entre « centralités » et « secteurs d'implantation périphérique ».

Ainsi, poursuivant l'objectif de diversifier l'offre marchande locale, REDON Agglomération porte le projet d'accueillir des équipements de type « Drive » sur son territoire.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

L'implantation d'un « Drive » visent à respecter les dispositions suivantes :

- Tout projet de « Drive » vise à s'installer prioritairement au sein des secteurs d'implantation périphérique identifiés dans ce chapitre ;
- Le cas échéant, il peut s'installer au sein des zones d'activités économiques du territoire. Le document d'urbanisme local détermine dans son règlement une localisation adaptée et ciblée permettant d'accueillir ce type de projet. Le règlement ne peut en aucun cas autoriser ce type d'activité sur l'ensemble de la zone d'activités.
- La surface totale du bâti ne peut excéder 3 000 m² tout en optimisant son occupation au sein du parcellaire mobilisé.

Chapitre 3 - MOBILITES

Orientation 4. Organiser l'offre en mobilités alternatives à la voiture individuelle

Dans une logique d'équilibre et de fonctionnement territorial en matière de déplacements, le SCOT vise une meilleure accessibilité des centralités* et donc des lieux d'équipements et d'emplois et favorise une desserte des zones d'activités et commerciales en modes alternatifs à la voiture individuelle (transport ferroviaire, transport collectif urbain (TCU), transports interurbains régionaux, transport sur réservation, covoiturage, autopartage, vélo et marche) en s'appuyant sur l'organisation de lieux d'intermodalités et de rabattement.

Ainsi, en lien avec la stratégie mobilités de REDON Agglomération, le SCOT vise à conforter le maillage de nœuds de connexion établi.

L'enjeu majeur de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des déplacements carbonés est pris en compte dans les choix d'aménagement futur en termes de développement résidentiel et de secteurs d'activités.

Objectif 4.1 Assurer un équilibre territorial en matière de mobilité

Les grands principes

- Réduire les déplacements en voiture individuelle en favorisant les lieux d'intermodalité et de rabattement entre toutes les centralités et les principaux pôles générateurs de flux : centralités du Cœur urbain et des pôles d'équilibre, zones d'activités économiques et commerciales.
- Améliorer les conditions de desserte en modes alternatifs à la voiture de la ville confluence, lieu d'accueil des équipements de gamme supérieure et intermédiaire.
- Faciliter les connexions entre le réseau des mobilités actives et les nœuds de connexion.

Le SCOT vise à coordonner l'offre en mobilité pour permettre à toutes les communes de disposer d'une solution alternative à la voiture individuelle. Il définit trois typologies de nœuds de connexion* (cf. *carte Organisation des mobilités – p.49*) :

- **Les nœuds de connexion de proximité** : dispose ou devra disposer à minima de deux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et distants à moins de 500 mètres l'un de l'autre.
- **Les nœuds de connexion structurant** : est un nœud de connexion de proximité qui dispose ou disposera d'une desserte en TCU ou si le nœud est localisé au sein d'un pôle d'équilibre.

- **Nœuds de connexion ferroviaire** : bénéficie de la présence d'une gare ou d'une halte ferroviaire.

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

Afin d'atteindre cet objectif, il convient de :

- Assurer à minima la présence d'un nœud de connexion dans chaque bourg principal.
- Privilégier les nœuds de connexion existants et projetés pour renforcer l'intermodalité et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Organiser et aménager le rabattement vers les nœuds de connexion et/ou points d'arrêt de transport isolés.
- Renforcer la complémentarité entre le réseau de mobilités (lignes et nœuds de connexion) du territoire et les offres de mobilités des territoires voisins notamment entre Pipriac/ Guipry-Messac/ Bain de Bretagne ou Grand Fougeray et Pierric et entre Plessé/Blain et Guémené-Penfao/Blain.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- *Intégrer l'autopartage, autant que possible, dans l'élaboration des stratégies*
- *Déployer le transport solidaire dans les bourgs ruraux.*
- *Faciliter la mutualisation des lignes de transport scolaire avec le transport de personne.*

- *Organiser le rabattement à pied ou à vélo ou avec le transport sur réservation vers les nœuds de connexion notamment ceux situés en centralités ou proches de celles-ci.*
- *Expérimenter les initiatives de transports scolaires de proximité par les modes actifs (vélobus, pédibus...).*

Objectif 4.2 Faciliter les déplacements vers les pôles principaux

Les grands principes

- Développer les nœuds de connexion et le rabattement vers et depuis les pôles principaux.
- Développer des réseaux de modes actifs en rabattement vers les équipements publics, centralités, zones d'emplois et de formation.

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Contribuer à diversifier l'offre multimodale au sein des nœuds de connexion. Pour cela :
 - Conforter chaque mode isolé (aire de covoiturage et TSR notamment) par un second (par exemple transport en commun, transport sur réservation et covoiturage).
 - Rechercher, autant que possible, la diversification des modes alternatifs à la voiture individuelle dans chaque nœud de connexion.
 - Positionner en priorité les nouvelles aires de covoiturage ou aménagement de lignes de covoiturage aux abords des gares, des lignes de transports en commun régionaux (BreizhGo et Aléop) et de transports collectifs urbains, ainsi que dans les centralités.

Les mobilités actives ont vocation à accompagner la desserte des nœuds de connexion du territoire. Le SCOT demande :

- D'assurer des connexions urbaines par l'aménagement de liaisons cyclables et piétonnes sécurisées et attractives entre les

nœuds de connexion ferroviaires, structurants et de proximité et les secteurs résidentiels existants et nouvellement créés.

- Pour y contribuer, de développer un maillage de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées sur l'ensemble du territoire, en s'appuyant sur le Schéma directeur cyclable de REDON Agglomération.

Concernant les nœuds de connexion structurants :

- Conforter l'intermodalité de l'ensemble des nœuds structurants par des aires de covoiturage ou des aménagements permettant l'émergence de lignes de covoiturage.
- Plus spécifiquement dans le Cœur urbain et les communes disposant d'un transport collectif urbain, conforter les nœuds de connexion à proximité des arrêts de TCU.

Concernant les nœuds de connexion ferroviaire :

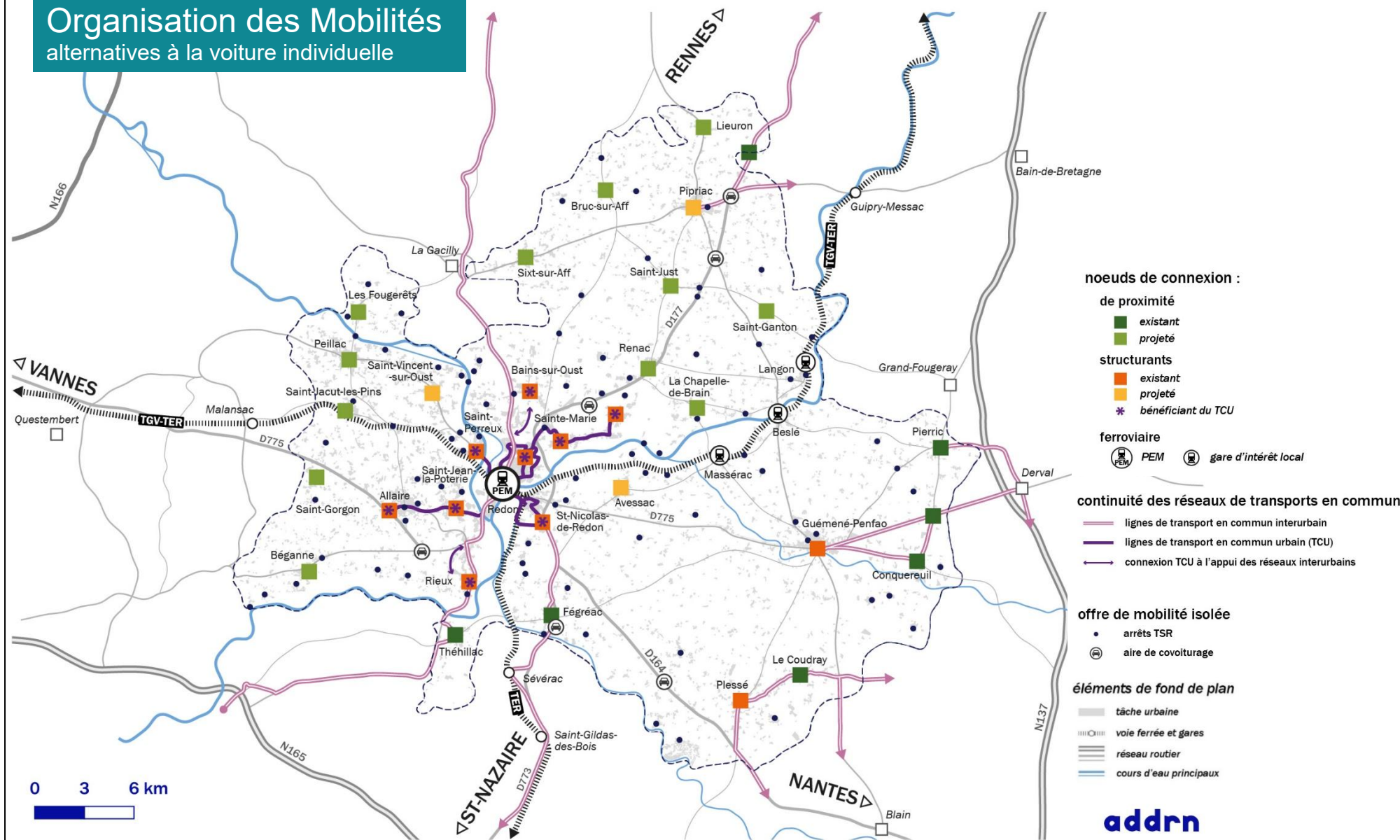
- Conforter les gares comme nœuds d'intermodalité structurants et essentiels au territoire, y développer l'intermodalité en priorité.
- Conforter la desserte multimodale du PEM de la gare de Redon.

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- *Prévoir une desserte multimodale des zones d'emplois et espaces économiques structurants et l'accompagner autant que possible dans les autres ZAE.*

- *Poursuivre la mise en place de stratégies et de projets développant les itinéraires et continuités cyclables et piétonnes.*
- *Réaliser une OAP mobilité afin de donner à voir les attendus sur les nœuds de connexions et le maillage territorial.*
- *Encourager l'élaboration de PDE (plan de déplacements des entreprises), PDIE (Plan de déplacements Inter-Entreprises) et PDA (Plan de Déplacements des Administrations) et Plan de Mobilité Employeur.*

Organisation des Mobilités alternatives à la voiture individuelle



Orientation 5. Articuler l'offre en mobilités et le développement urbain

Objectif 5.1 Réduire les distances à parcourir par le biais de l'aménagement du territoire

Les grands principes

- Traiter les mobilités par le prisme du développement urbain pour décroiser les pratiques
- Favoriser les pratiques alternatives en améliorant la qualité de l'aménagement, des équipements et des services associés aux mobilités alternatives notamment au sein des nœuds de connexion.
- Conditionner le développement urbain à la capacité de desserte par les mobilités alternatives à la voiture individuelle
- Se passer de la deuxième voiture
- Favoriser la mixité urbaine autour des points d'arrêts et de rabattement
- Prendre en compte le schéma directeur des mobilités et le plan d'exposition au bruit dans les choix d'aménagements résidentiels futurs (cf. objectif 18.4)

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / politiques publiques / PCAET / PLH

- Favoriser le confortement des nœuds de connexion (existants ou projetés) situés en centralité.
- Rechercher l'implantation de nouveaux secteurs de projet
 - Au regard de la proximité à un tissu urbain mixte,
 - Et au plus près d'un nœud de connexion.

- Pour les communes disposant d'arrêt(s) de transport en commun ou d'un nœud de connexion structurant dans un rayon d'accessibilité de 10 min à pied, rechercher la densification des abords :
 - Des nœuds de connexion situés en centralité (gares, pôles d'échanges multimodaux intégrés aux tissus urbains...)
 - Des arrêts de lignes de transports en commun urbains intégrés à un tissu urbain mixte.

Ces principes permettront de réduire les distances parcourues pour accéder à une offre de proximité (commerces, services, activités économiques, équipements) et de soutenir la mixité (fonctionnelle, d'usages...) des centralités.

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines autour de ces secteurs de densification dans la mesure où le développement commercial, serviciel et d'équipements permet de conforter une vie de quartier et ne compromet pas le rayonnement des centralités principales (*et sous réserve de respecter les prescriptions du DAACL*).
- L'urbanisation, les aménagements et les fonctions urbaines de la gare de Redon et des friches STEF rechercheront notamment à faciliter l'accès au centre-ville et à favoriser la vie de quartier en intégrant une réflexion au sujet des liaisons urbaines, mobilités, stationnement, logements, équipements, commerces, services...
- Adapter les règles d'aménagement au contexte local de la gare TGV et des gares d'intérêt locales en fonction des caractéristiques du tissu urbain à proximité, de la distance à la centralité, du niveau d'offre de services à proximité, du niveau de

fréquentation quotidienne, de l'offre en rabattement vers d'autres modes de déplacements. Ces éléments permettront de définir si la gare a vocation à :

- Accueillir des opérations mixtes et rechercher une certaine intensification* (de la desserte et des aménités*, densification urbaine sur des opérations type collectif avec ou sans rez-de-chaussée actif), notamment autour de la gare de Redon (par exemple en recherchant l'intensification des linéaires qui la connectent à sa centralité historique).
- Accueillir de nouvelles opérations à vocation résidentielle aux abords de la gare en prévoyant des dispositifs d'isolation acoustique adéquats (par les modes constructifs et la végétalisation par exemple).

Objectif 5.2 Prévoir une qualité d'aménagement et équipements et services associés

Les grands principes

- Faire des nœuds de connexion des lieux aménagés, visibles, lisibles, sécurisés, équipés.
- Une place de la voiture au "juste besoin" dans les tissus urbanisés.
- Equilibrer l'offre en mobilité dans les bourgs afin que tous les usages y trouvent leur place. Réfléchir globalement sur les mobilités.

Equiper les nœuds de connexion de manière adaptée aux usages existants et projetés

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / politiques publiques / PCAET / PLH

- Aménager qualitativement les nœuds de connexion pour favoriser leur pratique : apaisement, végétalisation, sécurisation des modes, mobilier urbain propices à l'attente (abribus, bancs...), etc.
- Prévoir des équipements adaptés aux modes et à l'intensité des usages se trouvant dans le nœud de connexion : parvis, stationnement, éclairage, abris voyageurs, arceaux/abris vélo, bornes électriques.
- Accompagner le Pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare de Redon par des aménagements, une signalétique et des équipements de qualité, complets et adaptés à chaque mode de déplacement pour les usagers.

- Sécuriser et améliorer les aménagements aux abords des gares d'intérêt local ainsi que ceux permettant de les desservir : stationnement véhicules et vélo, sécurisation des liaisons douces, confort des usagers (mobilier, équipements), espaces publics fonctionnels et de qualité, etc. ;

Réduire l'usage de la voiture en centralité, favoriser l'usage de la marche et du vélo

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / politiques publiques / PCAET / PLH

- Améliorer la qualité des aménagements des stationnements dans les centralités : revêtements perméables et végétalisation, plantations et liaisons actives en relais, etc.
- S'appuyer sur la trame paysagère pour proposer une alternative à la voiture en Agglomération et hors Agglomération, par des liaisons plus courtes, plus directes, plus sécurisées.
- Analyser les besoins en stationnement en fonction des usages
- Optimiser et mutualiser les stationnements automobiles et vélo au regard d'un inventaire du stationnement (selon le code de l'urbanisme) et en tenant compte des besoins et des usages.

Pour chaque commune, chercher à se connecter au maillage cyclable du territoire :

- À l'échelle de chaque territoire de proximité (entre bourgs ruraux et pôles d'équilibre ou entre bourgs ruraux de la couronne de Redon et le Cœur urbain.

- À l'échelle de chaque commune (entre villages et centralité, entre centralités et espaces touristiques et de loisirs, d'équipements ou d'activités hors du centre-bourg).
- À l'échelle de chaque centralité : assurer la continuité des cheminements entre le cœur de bourg, les polarités commerciales, servicielles, d'équipements, touristiques ou de loisirs et les secteurs résidentiels.

Et favoriser l'usage de la marche :

- Mettre en valeur les centralités par un traitement apaisé de l'espace public qui tienne compte des linéaires commerciaux et serviciels.
- Favoriser la mutualisation du stationnement et limiter la présence de la voiture sur les espaces publics.
- Sécuriser les entrées de ville et de centre-ville/centre-bourg (abaissement des vitesses de circulation, création d'aires piétonnes ou de voies partagées...).

Développer les itinéraires de loisirs et touristiques en faveur des modes actifs

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- Intégrer les éléments de connaissance sur les randonnées multi-pratiques et sportives (à pied, à vélo, à cheval...) identifiées dans la stratégie tourisme (PDIPR) et assurer la continuité des itinéraires

- Prendre en compte le schéma cyclable intercommunal et la sécurisation des itinéraires notamment au croisement de plusieurs modes (ferroviaires, routiers)
- Préserver les chemins de halage identifiés au contrat de canal en coordination avec REDON Agglomération et la Région Bretagne et le Département de Loire Atlantique.
- Développer en lien avec la Région Bretagne et le Département de Loire Atlantique les services aux usagers des chemins de halage (stationnement vélo, bornes d'autoréparation de cycle, espaces de repos et de convivialité...)
- Organiser les conditions d'accueil des stationnements pour campings cars.

- La SCOT affirme 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, constituant des projets d'avenir. Ils devront passer à proximité de la gare de Redon pour faciliter les interconnexions.

Soutenir l'accessibilité des autres modes (routier et fluvial)

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Le SCOT soutient les projets de contournements routiers lorsqu'ils permettent de répondre à des objectifs de sécurisation, de fluidification du trafic et de continuité des axes structurants.

Une attention particulière doit être portée sur le barreau de connexion entre le nord de la ville de Redon et le Morbihan qui accueille un flux important de véhicules (poids lourds et véhicules de tourisme) et qui, actuellement, peut faire l'objet de coupures de circulation en cas d'inondations.

- Permettre l'accessibilité aux ports fluviaux du territoire, envisager le développement du transport fluvial sur le long terme (lien avec le Contrat de canal).

Chapitre 4 – ORGANISATION TERRITORIALE ET HABITAT

Orientation 6. Affirmer un maillage territorial bénéficiant à toutes les communes et garant de la qualité de vie

L'armature territoriale s'articule avec l'armature des lieux économiques et l'organisation de l'offre en mobilité (nœuds de connexion et mobilités actives) afin de garantir une cohérence dans les choix d'urbanisation futurs et répondre aux défis des trajectoires : sobriété foncière, neutralité carbone et santé des habitants et des milieux naturels.

Ainsi à travers l'armature, le SCOT vise à :

- Traduire la trajectoire démographique autour de 3 priorités :
 - Accueillir et maintenir les jeunes,
 - Éviter d'accentuer le phénomène de vieillissement de la population,
 - Produire une offre en logements diversifiée, équilibrée et partagée entre les polarités.
- Privilégier l'accueil en centralité pour préserver leur dynamisme et encadrer le développement résidentiel et économique à la campagne.
- Rapprocher les lieux d'emploi et d'habitat afin de réduire les distances de déplacements en priorisant l'accueil de population et d'activités (commerce, équipement, artisanat, etc.) en centralité).

- Intensifier les espaces urbanisés en encadrant l'urbanisation, diversifiant les usages et en encourageant une qualité urbaine via des espaces publics fonctionnels et résilients.

L'armature territoriale s'appuie sur une organisation multipolaire constituée de **trois niveaux de polarités** et **quatre territoires de proximité**.

Le SCOT vise à :

- Conforter l'armature territoriale socle du développement territorial qui s'appuie sur une organisation multipolaire
- Conforter les polarités et les logiques de bassins de vie à travers les territoires de proximité :
 - Conforter le Cœur urbain comme moteur de l'Agglomération
 - Spécifier le développement des pôles d'équilibre au regard de leurs dynamiques territoriales
 - Soutenir les bourgs ruraux au sein d'un maillage de territoires de proximité

Dans l'objectif de mettre en place une organisation équilibrée et solidaire, des responsabilités sont associées : objectifs de production de logements, objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle, de densité de logements. Ces objectifs feront l'objet d'une territorialisation au regard de l'armature territoriale.

Objectif 6.1 Une armature territoriale pour guider le développement urbain futur

L'armature territoriale s'organise autour d'un maillage de polarités structurées au sein de « territoires de proximité ».

Les polarités

Les polarités identifient les communes du territoire. Le SCOT distingue trois niveaux de polarités qui traduisent un fonctionnement et un rayonnement qui contribuent à l'organisation territoriale de l'Agglomération et s'incarne par la diversité de leurs aménités et de leur tissu urbain.

Elles constituent le pilier de l'équilibre du territoire (rayonnement <> relais <> proximité) :

- Le **Cœur urbain**, pôle central, qui identifie la principale continuité urbaine du territoire et qui concentre l'emploi et les équipements à haut niveau de service, qui joue un rôle central dans le fonctionnement de l'Agglomération et rayonne au-delà des frontières intercommunales ;
Redon et Saint-Nicolas-de-Redon
- Les **pôles d'équilibre** qui constituent un relais essentiel de l'offre de services du Cœur urbain à l'échelle de leurs bassins de vie respectifs et assurent une diversité des fonctions urbaines : habitat, commerce et mobilités.
Allaire, Guémené-Penfao et Plessé, Pipriac.
- Les **bourgs ruraux** qui constituent des lieux importants pour la vie locale, le lien social et l'intégration des nouveaux habitants. Ils assurent l'accès aux services du quotidien contribuant à leur vitalité.

Avessac, Béganne, Bruc-sur-Aff, Conquereuil, La Chapelle-de-Brain, Fégréac, Langon, Les Fougerêts, Lieuron, Massérac, Peillac, Pierric, Renac, Saint-Ganton, Saint-Gorgon, Saint-Jacut-les-Pins, Saint-Just, Saint-Vincent-sur-Oust, Sixt-sur-Aff, Théhillac.

Et les bourgs secondaires :

Guénouvry, Le Coudray, Le Dresny, Beslé, Brain sur Vilaine.

Au sein de ce niveau de polarité, se distinguent les cinq bourgs ruraux de la couronne de Redon qui bénéficient d'une desserte en TCU ou d'une continuité urbaine et entretiennent des relations d'usages avec la ville centre de Redon :

Bains-sur-Oust, Rieux, Sainte-Marie, Saint-Jean-la-Poterie et Saint-Perreux.

Les territoires de proximité

Ils reflètent des organisations spatiales et humaines et des dynamiques fondées sur les caractéristiques paysagères et les usages des habitants d'hier et d'aujourd'hui : diversité des cadres de vie, des dynamiques et des pratiques citoyennes (*par exemple : mobilités du quotidien dont les trajets domicile travail, l'accès aux services et équipements dont commerciaux, vie associative, etc.*). Les territoires de proximité s'articulent autour des trois pôles d'équilibre et du Cœur Urbain de l'armature.

Ils constituent le cadre privilégié de la vie quotidienne des habitants et le SCOT fait le choix de les conforter de telle sorte qu'ils contribuent, selon leur identité et leur potentiel, au développement global de l'Agglomération.

Ils déclinent **un principe de solidarité et de territorialisation** à travers :

- Des objectifs définis par territoire avec la possibilité d'échanger entre territoire sous réserve de justification.
- Des objectifs à atteindre au sein d'un territoire et pouvant être déclinés à l'échelle des communes et des projets.

Les communes sont réparties au sein quatre territoires de proximité :



Les responsabilités associées à l'armature

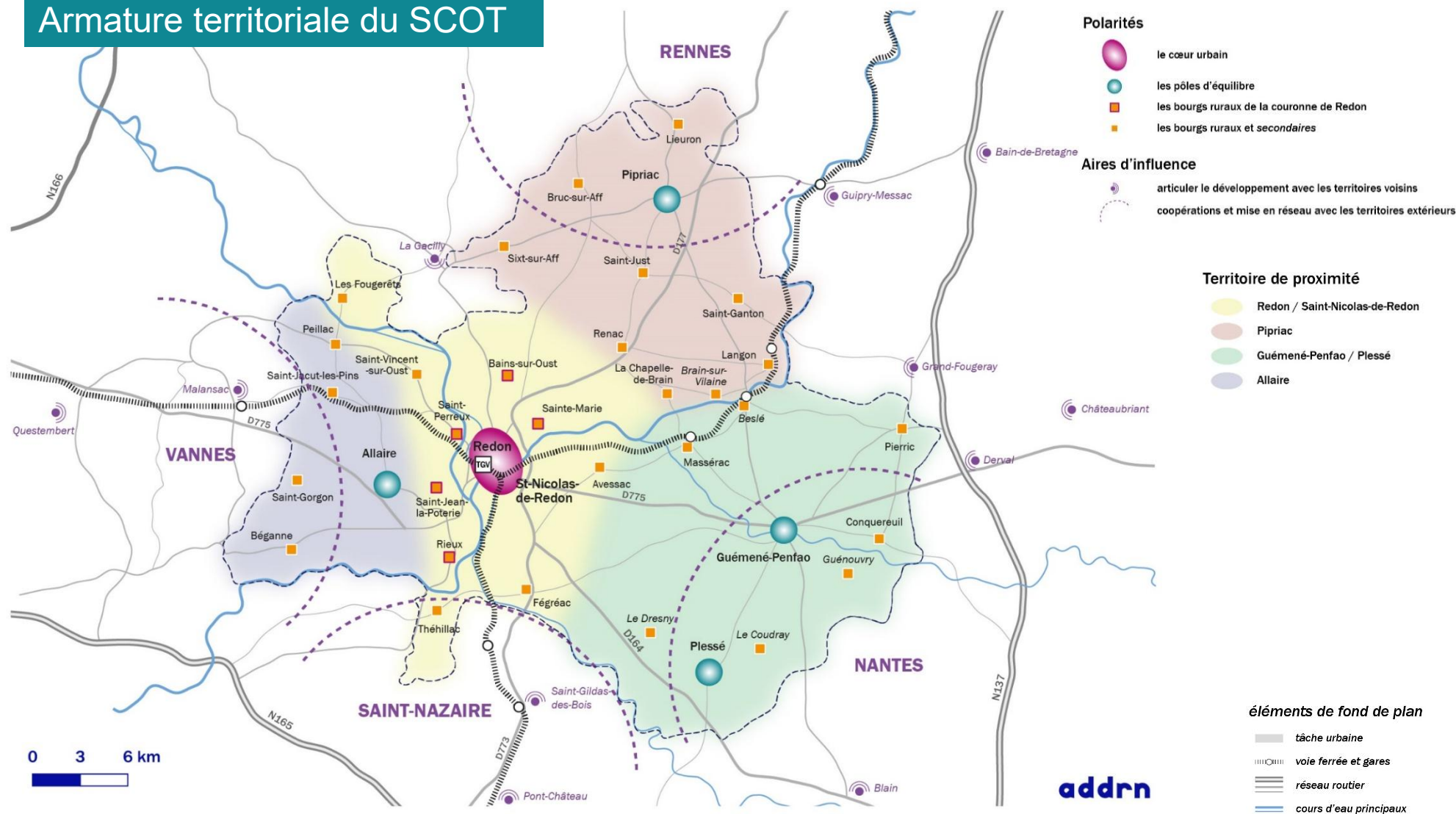
[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

A partir de cette organisation multipolaire sont déclinées des responsabilités qui tiennent compte de la trajectoire de sobriété foncière, de l'enjeu de diversification du parc de logement et de l'organisation des mobilités.

Ces responsabilités se traduisent à travers :

- Des « enveloppes foncières » destinées au développement résidentiel et dont la répartition se coordonne à l'échelle des territoires de proximité. Leur déclinaison devra prendre appui sur les niveaux de polarités définis au sein de l'armature territoriale. *(Cf. l'objectif 7.2)*
- Des objectifs de **production de logements**, territorialisés à l'échelle des territoires de proximité et des polarités.
- Des objectifs de **production de logements sociaux** déclinés à l'échelle des polarités.
- Des objectifs de **densité de logements**, distinguées selon les niveaux de polarités et associées à un **principe de mixité et de formes urbaines** pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Armature territoriale du SCOT



Orientation 7. Organiser la trajectoire de sobriété foncière

Les grands principes

- Tendre vers une réduction de la moitié de la consommation d'ENAF* à 2031 puis poursuivre cet effort jusqu'à l'horizon 2050
- Prioriser le développement urbain au sein des espaces urbanisés pour éviter la consommation d'ENAF et l'étalement urbain.

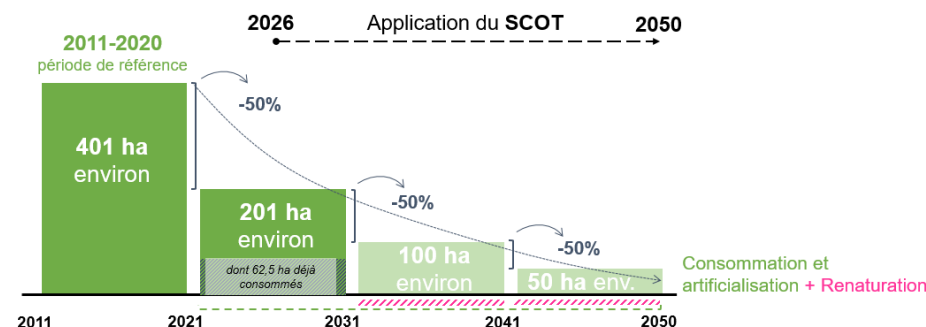
Le SCOT planifie la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) au sens de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi ZAN 2 du 20 juillet 2023 et vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, l'artificialisation des sols et l'érosion de la biodiversité à horizon 2050. Il détermine les modalités de gestion de la ressource foncière et veille à :

- Affirmer une trajectoire de sobriété foncière en fixant des objectifs chiffrés par tranche décennale (2021-2030 ; 2031-2040 ; 2041-2050)
- Maîtriser l'urbanisation à travers l'optimisation* et la densification* des espaces urbanisés en priorité.
- Assurer un équilibre et une solidarité territoriale dans la gestion du foncier (respect des spécificités et dynamiques territoriales)
- Accompagner les communes dans la démarche de sobriété foncière.

Objectif 7.1 Planifier la trajectoire de sobriété foncière à l'échelle de l'Agglomération

En cohérence avec les trajectoires des régions Pays-de-la-Loire et Bretagne, le territoire dispose d'une enveloppe maximale de **352 hectares** pour son développement en consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

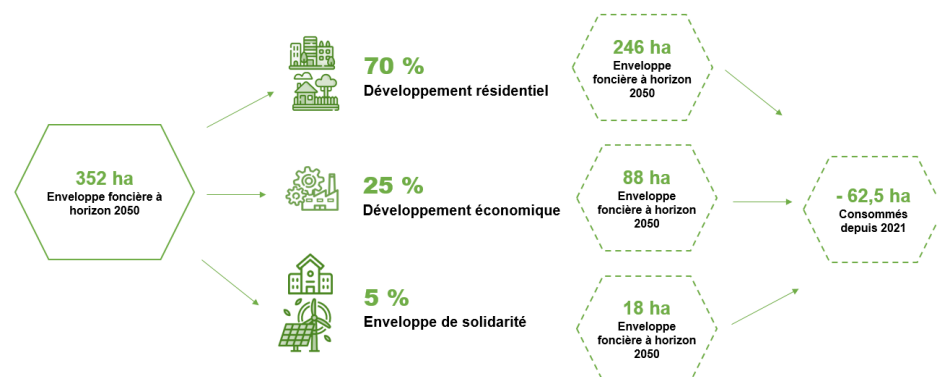
Le SCOT planifie un effort continu de réduction de l'artificialisation en fixant un objectif de réduction de cette consommation de **-50% par tranche de 10 ans**.



[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- Fixer une enveloppe foncière mutualisée maximale de :
 - 201 hectares pour la période 2021-2030
 - 100 hectares pour la période 2031-2040
 - 50 hectares pour la période 2041-2050.
- L'enveloppe de consommation d'espaces ou d'artificialisation constitue un plafond, sans report possible d'une décennie à l'autre.

Objectif 7.2 Planifier la répartition de l'enveloppe foncière par destination



loisirs/tourisme, voies vertes...), les projets de production d'énergie renouvelable et les aires d'accueil des gens du voyage.

- Rendre possible un transfert du volume d'hectares entre les différentes enveloppes foncières qui sera à justifier à partir des analyses observées sur la première période de mise en œuvre du SCOT.

[P] S'adresse au : **PLU(i) / politiques publiques** / PCAET / PLH

- Prévoir des enveloppes dédiées à la réalisation des projets résidentiels, économiques ou mixtes et mettre en application les objectifs de répartition suivants :
 - **70% dédiés à l'habitat** soit 246 hectares (Ils comprennent les logements, les équipements communaux, les voiries d'accès et les espaces publics.
 - **25 % dédiés à l'économie** soit 88 hectares (Ils comprennent l'industrie, l'artisanat, les activités tertiaires, les commerces, les voiries d'accès, espaces publics et aires de stationnement.
- Prévoir une « **enveloppe de solidarité territoriale** » de 5% soit 18 hectares. Elle comprend les équipements intercommunaux (eau/assainissement, déchets, aires de covoiturage,

Objectif 7.3 Territorialiser la trajectoire de sobriété foncière

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Pour tenir compte des spécificités territoriales (dynamiques et contraintes locales, projets spécifiques...), la répartition de l'enveloppe maximale de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à destination du développement résidentiel prend appui sur les territoires de proximité pour se décliner.

- Les objectifs suivants sont déclinés dans les stratégies des politiques publiques :

→ **Le territoire de proximité de Redon – Saint Nicolas de Redon** dispose d'une enveloppe globale de 105 hectares (soit 43% de l'enveloppe globale) répartie par tranches décennales de sorte que la consommation maximale d'ENAF pour le développement résidentiel s'élève à :

- 2021-2030 : 60 hectares
- 2031-2040 : 30 hectares
- 2041-2050 : 15 hectares

→ **Le territoire de proximité d'Allaire** dispose d'une enveloppe globale de 39 hectares répartie par tranches décennales (soit 16% de l'enveloppe globale) de sorte que la consommation maximale d'ENAF s'élève à :

- 2021-2030 : 22 hectares
- 2031-2040 : 11 hectares
- 2041-2050 : 6 hectares

→ **Le territoire de proximité de Pipriac** dispose d'une enveloppe globale de 51 hectares répartie par tranches décennales (soit 21% du volume global) de sorte que la consommation maximale d'ENAF s'élève à :

- 2021-2030 : 29 hectares
- 2031-2040 : 15 hectares
- 2041-2050 : 7 hectares

→ **Le territoire de proximité de Guémené-Plessé** dispose d'une enveloppe globale de 52 hectares répartie par tranches décennales (soit 21% du volume global) de sorte que la consommation maximale d'ENAF s'élève à :

- 2021-2030 : 30 hectares
- 2031-2040 : 15 hectares
- 2041-2050 : 7 hectares.

- La déclinaison de ces objectifs devra respecter l'armature et les principes de priorisation selon les niveaux de polarité pour permettre la réponse aux objectifs d'accueil de logements, d'emplois, d'équipements.

Objectif 7.4 Planifier la stratégie de renaturation au titre du ZAN

A partir de 2031, au titre de la compensation de la trajectoire ZAN, chaque projet d'aménagement devra contribuer à compenser l'artificialisation des sols (sous réserve de répondre à la nomenclature des espaces artificialisés/non artificialisés issue du décret du 27 novembre 2023). A ce titre le SCOT peut identifier des zones préférentielles de renaturation*. Pour accompagner cette démarche, il est proposé de planifier cette stratégie de renaturation qui doit s'organiser en parallèle de l'intensification* urbaine pour maintenir le bien-vivre sur le territoire, maîtriser les secteurs à développer et s'articuler avec la stratégie écologique du territoire.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / politiques publiques / PCAET / PLH

- *Accompagner la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette en renforçant les politiques de renaturation et en identifiant les **zones préférentielles de renaturation*** de manière à mettre en place une stratégie qui :*
 - *Compense l'artificialisation des sols afin de s'inscrire dans la trajectoire d'atteinte de l'objectif ZAN à 2050*
 - *Renforce les espaces de nature en ville*
 - *Renforce et restaure les fonctionnalités écologiques des milieux (puits de carbone, hydrique, biologique, agronomique, rafraîchissement, etc.)*

Les éléments de méthode sont précisés au sein de l'objectif 12.2. « Planifier la stratégie de renaturation au titre de la stratégie écologique du territoire ».

Orientation 8. Définir les principes de constructibilité et de priorisation de l'urbanisation

Le SCOT de REDON Agglomération affirme sa volonté d'organiser la réponse aux besoins en logements dans une logique de sobriété foncière et énergétique. Il s'agit de :

- Poursuivre la reconquête du parc de logements vacants.
- Orienter les nouveaux projets prioritairement en renouvellement urbain* ou vers l'optimisation d'espaces artificialisés (friches, aires de stationnements, etc.).
- Utiliser les leviers fonciers de planification pour promouvoir des formes urbaines renouvelées intégrées à leur environnement et durables : densification*, renouvellement urbain, démolition-reconstruction, réhabilitation.
- Avoir une connaissance fine des gisements fonciers potentiels.

Le SCOT définit également pour chaque polarité de l'armature, une typologie des espaces bâtis* afin d'encadrer leur évolution (renouvellement ou extension). Ces règles de constructibilité sont adaptées aux réalités territoriales (organisation et morphologie urbaine, dynamiques, besoins, etc.) et répondent à plusieurs objectifs :

- La lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles,
- La réduction des déplacements motorisés,
- Ne pas aggraver la vulnérabilité des populations notamment ceux en forte précarité énergétique.

Principes de déclinaison des typologies urbaines

BOURG = centralité



Le **bourg principal** (= centralité principale) avec son centre-bourg (31 communes donc 31 centre-bourgs)



Le **bourg secondaire**

VILLAGE



Village aggloméré et fonctionnel (village)



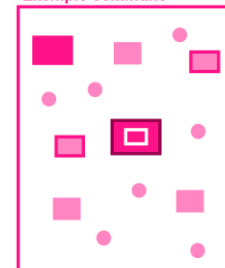
Village structuré (hameaux)

LIEU-DIT



Lieu-dit (écarts)

Exemple commune



[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / **PLH**

- **Conforter toutes les centralités*** et répartir l'offre nouvelle en logements au sein de chaque commune en :
 - Priorisant le développement dans les bourgs principaux : y concentrer la population et les fonctions urbaines (équipements, services, commerces, etc.) ;
 - Confortant les bourgs secondaires dans leur rôle de proximité par le maintien et l'accueil d'habitants, d'équipements, services, commerces.

Pour les communes disposant de plusieurs bourgs : définir la vocation de chacun des bourgs et préciser leurs fonctions à venir.

Objectif 8.1 Priorité au renouvellement du parc de logement existant

Les objectifs poursuivis par le SCOT visent à requalifier et de réhabiliter le parc de logements et d'engager la rénovation thermique du parc ancien.

Mettre en œuvre une stratégie de réhabilitation en réponse à la trajectoire de sobriété foncière

[P] S'adresse au : PLU(i) / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- En centralité particulièrement, privilégier la réhabilitation des bâtiments existants (vacants, obsolètes, désaffectés) et la reconquête des friches dans une logique de sobriété foncière, d'économie circulaire et de préservation du patrimoine bâti.
- Préserver la qualité architecturale et patrimoniale lors des actions de requalification du parc ancien, en particulier aux abords des sites faisant l'objet d'une protection patrimoniale (sites inscrits, classés...).

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- *Rechercher la résorption de la vacance structurelle en vue de l'amélioration de l'attractivité des centralités*
- *Engager les collectivités dans la définition de politiques publiques de réhabilitation des logements*

Diagnostiquer et planifier la rénovation du parc de logements

[P] S'adresse au : PLU(i) / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- Afin d'améliorer la connaissance du parc et de planifier les actions nécessaires, les Programmes Locaux de L'habitat :
 - Réalisent l'inventaire des logements énergivores en application du décret n° 2022-1143 du 9 août 2022 relatif aux logements classés F et G qui devront faire l'objet d'une réhabilitation avant 2028.
 - Identifient des leviers permettant de réhabiliter ces logements pour les remettre sur le marché.
- Identifier les situations de précarité et proposer des actions en conséquence (résorption de l'habitat insalubre) et appuyer notamment les dispositifs d'accompagnement des propriétaires et bailleurs sociaux pour massifier le mouvement de rénovation et de réhabilitation des logements afin de tendre vers un parc immobilier plus sobre et plus performant.

[R] S'adresse au : PLU(i) / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- *Analyser la sous-occupation du parc de logements et identifier les leviers d'optimisation possible : fixer pour cela des objectifs chiffrés de production de logements grâce au renouvellement urbain* et de remise sur le marché des logements vacants en tenant compte de leur situation respective.*

Accompagner le développement de systèmes énergétiques sobres sur le bâti

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Planifier la stratégie de rénovation énergétique du parc de logements en priorisant les efforts :
 - Sur les logements des parcs privés et publics énergivores (Diagnostic de Performance Énergétique E, F ou G),
 - Au sein des secteurs marqués par une forte vacance résidentielle et des logements dégradés, indignes ou non décents ;
 - Au sein des secteurs cumulant une part significative de ménages aux revenus modestes ou très modestes.
- Sur les copropriétés dégradées, les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants modestes et très modestes. Améliorer la performance énergétique des logements du parc privé et du parc public :
 - Améliorer le parc privé existant pour lutter contre la précarité énergétique et accompagner les ménages dans les démarches de rénovation énergétique (maison de l'habitat de REDON Agglomération).
 - Améliorer la performance énergétique du parc public existant (aide financière aux bailleurs).
- Garantir la mise en œuvre de l'objectif de remise sur le marché des logements vacants.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Promouvoir et développer l'installation de systèmes énergétiques sobres sur le bâti, dont les chaudières à bois, réseaux de chaleur, la géothermie, les panneaux solaires « thermiques et photovoltaïques ».*
- *Intensifier la production d'énergies renouvelables faiblement émettrice de carbone des logements, conjuguée à des démarches d'isolation thermique pour les bâtiments en rénovation, dans le respect des réglementations en vigueur.*
- *Encourager et favoriser les projections de production d'énergies renouvelables à gouvernance locale (co-toituration, solaire, etc.).*

Mettre en place des mécanismes et dispositifs de soutien

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Lancer des programmes de rénovation et d'amélioration de l'habitat pour lutter contre l'habitat dégradé, insalubre ou indigne :
 - Par le moyen de programmes de rénovation urbaine et d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et de Programmes d'Intérêt Général (PIG) ;
 - Par des dispositifs d'accompagnement des propriétaires et bailleurs sociaux ;
 - Par le développement d'une aide financière ciblée pour l'amélioration du parc public et privé.

- Par l'accompagnement technique de l'Agglomération aux communes pour les aides et des partenariats avec la Fondation du Patrimoine.
- Définir des modalités efficaces de lutte contre l'habitat indigne qui requièrent la mobilisation de l'ensemble des moyens coercitifs et incitatifs disponibles (exemple : encadrement de la division des logements ; contrôle des conditions de décence ; autorisation ou déclaration de location ; permis de diviser, de démolir...) et la coordination des acteurs concernés (mutualisation efficace des services de police de l'habitat des Maires et des Préfets).

Objectif 8.2. Priorité au renouvellement urbain

Les grands principes

Avant d'envisager toute extension de l'urbanisation, donner la priorité au renouvellement urbain* en tenant compte dans les choix d'aménagement futur :

- De la capacité à produire (friches, potentiel de densification comme les espaces non bâtis < 5000m², divisions parcellaires, etc.) et de la présence des réseaux.
- Du respect de l'identité et des caractéristiques patrimoniales et paysagères.

Privilégier l'intensification urbaine des centralités

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- **Privilégier la production de logements au sein des espaces urbanisés.**

Pour cela, une analyse des capacités de densification et de mutation est à mener en particulier à partir :

- Du potentiel de divisions parcellaires (densification spontanée, fonds de jardins mobilisables)
 - Avec accès direct sur voie
 - En second rideau* (parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert) ;
- Des dents creuses qui s'apprécie au regard du contexte et de différents critères :
 - Insertion par rapport aux espaces urbanisés (notion de continuité bâtie)

- Rapport d'échelle : superficie au regard de la densité du tissu bâti
- Fonctionnalité agricole (dont accès agricole et continuité à l'espace agricole) ou rôle dans la trame verte et bleue
- Caractéristique du tissu (lisière : paysages / infrastructures / cône de vue / coupure d'urbanisation)
 - Des espaces en friche, des bâtis vacants ;
 - Des îlots sous utilisés et dégradés.

A ce titre, le SCOT demande de :

- Permettre la densification et le renouvellement urbain des tissus des bourgs en mutation (lotissements et pavillonnaires diffus).
- Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation du type "optimisation foncière" ou "densification" pour les fonciers de 2 500 à 5 000 m² afin de maîtriser le processus de densification spontanée et d'accompagner l'initiative privée en évitant le blocage foncier.
- Privilégier les espaces libres en centre-bourg pour des opérations d'ensemble* (> 10 logements) avec une densité plus ambitieuse sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale (matériaux, hauteurs, volumes...).
- Mettre en place des politiques foncières en lien avec les établissements publics fonciers.
- Adapter les besoins en stationnement de chaque opération en déterminant des seuils qui tiennent compte des modes de vie et s'appuient sur les indicateurs suivants :

- Les surfaces et typologies de logement développées (diversité de publics cibles) ;
- Les contextes urbains (connexion aux transports en commun, localisation de l'opération au sein de la centralité) ;
- La mise à disposition de stationnement vélo.

- **Optimiser la densification** par les outils réglementaires disponibles pour les espaces suivants :

- Les centralités et leurs centres-bourgs ;
- Les espaces publics sous-optimisés (délaissés, espaces de stationnement sous-utilisés) ;
- Les zones résidentielles sous-optimisées ;
- Les friches urbaines.

La recherche de densification et l'identification des capacités de renouvellement urbain est à justifier et tient compte :

- De la nécessité de conserver des espaces de respiration* au sein des opérations d'aménagement et des centralités et d'une densité adaptée au contexte urbain ;
- Le maintien d'espaces nécessaires à la vie sociale ;
- De l'identité des tissus urbains existants (formes urbaines et architecturales) ;
- De la préservation et la valorisation des paysages et patrimoines, dans le tissu urbain comme au sein des opérations ;
- Le maintien et la restauration des continuités écologiques ;
- Des potentielles sources de nuisances et de pollutions ;

Définir les conditions du renouvellement urbain à la campagne

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

Le document d'urbanisme local décline les conditions ci-dessous à partir de la typologie des espaces bâtis* du SCOT et des règles de constructibilité associées.

- **Le développement urbain de la campagne doit rester limité** et ne peut s'opérer qu'à la condition :
 - De prioriser le développement urbain des centralités des communes et de ne pas compromettre les grands équilibres du territoire (cf. armature territoriale).
 - De respecter le caractère rural de l'Agglomération et la préservation des espaces agricoles et naturels.
 - De s'effectuer en renouvellement urbain en optimisant* le tissu existant (les capacités d'extension sont concentrées sur les bourgs).
- **Encadrer la réalisation d'une partie de l'offre en logement à la campagne :**
 - Dans certains **villages agglomérés et fonctionnels***
 - De manière exceptionnelle dans quelques **villages structurés** ;
 - Par changement de destination de **constructions isolées***, si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (Lien avec objectif 1.2)
 - **Les lieux-dits*** peuvent accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant.

	Typologie urbaine	Évolution du bâti existant	Densification	Extension
Priorité	Bourg principal ou secondaire	✓	✓	✓ > privilégier le bourg principal au bourg secondaire
Possibilité	Village aggloméré fonctionnel	✓	✓ Possible au regard de critères	✗
Exceptionnel	Village structuré <i>Hameaux</i>	✓	✓ Exceptionnel Aux regards de critères	✗
	Lieu-dits <i>Ecarts</i>	✓	✗	✗

- **Permettre la densification des espaces urbanisés à la campagne** par des constructions nouvelles à vocation principale d'habitat en priorisant :

→ *Le comblement de dents creuses* dont l'identification du potentiel s'effectue au regard du contexte urbain et du croisement des critères suivants (viser leur cumulation) :

- Insertion par rapport aux espaces urbanisés (notion de continuité bâtie) ;
- Rapport d'échelle : superficie au regard de la densité du tissu bâti ;
- Fonctionnalité agricole (dont accès agricole et continuité à l'espace agricole) ou rôle dans la trame verte et bleue ;
- Caractéristique du tissu rural (lisières, paysages / infrastructures / cône de vue / espace de transition).

→ *Les capacités de divisions parcellaires* dont l'identification du potentiel s'effectue au regard du contexte urbain et du croisement des critères suivants :

- Bénéficiant d'un accès direct sur voie ;
- Situé en second rideau*.

La densification des villages s'effectue en cohérence avec la composition urbaine, architecturale et paysagère existante.

De par leur caractéristiques, la densification des villages agglomérés fonctionnels peut être plus importante que celle des villages structurés.

- **Identifier et caractériser les villages afin de définir ceux à privilégier pour l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitat.**

Cette caractérisation est à réaliser sur la base de critères objectifs qui permettront de hiérarchiser les villages entre eux à l'appui de :

→ *Critères urbains, historiques et patrimoniaux* (localisation, nombre de constructions et de logements, densité présence de bâtis anciens, organisation urbaine, paysage, etc.).

Les secteurs ayant une origine ancienne et structurée sont à privilégier.

Les secteurs situés à proximité d'un bourg (principal ou secondaire) de l'Agglomération (ou d'une commune alentour) ou d'une gare ou d'une zone commerciale.

L'implantation de nouvelles constructions devra s'inscrire dans le respect des volumétries des bâtis existants, des caractéristiques architecturales et paysagères du village.

→ *Critères identifiant les potentiels fonciers disponibles* (gisements disponibles, friches, vacances ...), à la manière des centralités, afin d'identifier ceux disposant de potentiels d'optimisation* au sein des espaces déjà bâtis. Les capacités identifiées doivent être proportionnées à la taille du village et faire l'objet d'une priorisation le cas échéant.

→ *Critères agricoles et environnementaux* afin de privilégier les villages sans présence d'exploitation agricole en activités et ceux dont la densification n'impactera que peu ou pas la trame verte et bleue. L'exposition aux risques sera également à intégrer dans l'analyse.

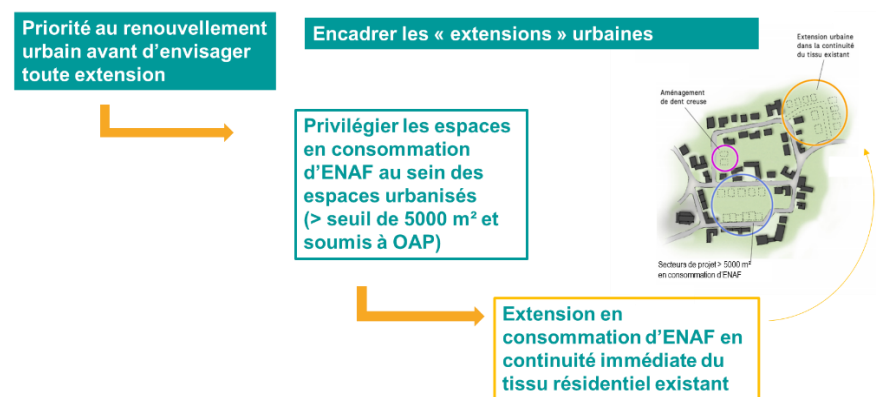
→ *Critères réseaux et équipements* (desserte, équipements publics, commerce, distance à différents modes de déplacements, assainissement, desserte incendie,) afin de tenir compte de la capacité d'accueil des villages et de privilégier les espaces les mieux équipés.

- **Autoriser les évolutions des bâtis existants dans le cas :**

- De l'extension d'un bâti existant
- De la création d'annexe
- D'un changement de destination.

Objectif 8.3 Respecter l'objectif de sobriété foncière à vocation résidentielle pour les extensions

L'urbanisation au sein des espaces déjà bâtis en renouvellement urbain et en densification est posé en principe d'aménagement avant d'envisager toute extension. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet consommateurs d'ENAF est conditionnée et doit être justifiée au regard des disponibilités foncières au sein des espaces déjà bâtis tels que les friches urbaines et potentiels fonciers nus identifiés au sein des espaces urbanisés.



[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

Afin de limiter l'extension urbaine en consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- Privilégier les enclaves agricoles ou naturelles au sein des espaces urbanisés en cas de consommation foncière nécessaire.

- Permettre exclusivement les extensions urbaines en continuité des bourgs et prioritairement des bourgs principaux.
- Tout secteur de projet supérieur à 5000 m² devra faire l'objet d'une OAP.
- Prendre en compte dans les choix d'urbanisation future la présence d'une activité agricole située en enclave au sein des espaces urbanisés.
- Pour les futurs projets en consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et du bâti en extension, à vocation résidentielle et mixte, respecter les **critères de localisation cumulatifs** suivants :
 - La continuité immédiate avec le tissu résidentiel existant ;
 - Le respect de l'équilibre de l'organisation urbaine de la commune ainsi que de l'armature territoriale de l'Agglomération.
 - Une liaison aisée au centre-bourg par les modes actifs ou la possibilité d'accéder facilement à des nœuds de connexion.
 - La desserte et la capacité des réseaux (notamment des systèmes d'assainissement et de distribution d'eau potable - en cohérence avec les Schémas directeurs - à préciser, les réseaux d'électricité, de couverture incendie) à répondre aux besoins des nouvelles constructions.
- Analyser, respecter et justifier la prise en compte des critères suivants pour chaque choix d'aménagement futur :
 - Exposition des populations aux risques naturels et techniques, nuisances et pollutions.

- Prise en compte de la dureté foncière et y associer une temporalité d'action.
- Incidences agricoles : caractère agricole du terrain (exploité ou non) et/ou proximité d'une exploitation agricole (ne pas compromettre le bon fonctionnement et l'évolution d'une exploitation agricole au regard de la règle de réciprocité, maintien de leur accès).
- Incidences et vulnérabilités environnementales.
- Sensibilité paysagère et urbaine du site (prise en compte de l'identité de la campagne, des cônes de vue et des lisières*).
- Potentiel d'exploitation des Énergies Renouvelables et de Récupération.
- Proximité aux équipements et services.
- Proximité avec une desserte en transport en commun urbain, de l'accessibilité en mode doux.

Afin de concilier les objectifs de production de logements et la réduction de l'artificialisation des sols, le SCOT encadre des niveaux de densité différenciés et adaptés à la diversité des contextes urbains et paysagers en imposant des objectifs de densité de logements.

- Respecter :
 - Une densité de logement a minima pour toutes opérations foncières et d'aménagement* et les opérations d'ensemble (> 10 logements).
 - Une densité moyenne minimale calculée à l'échelle de la commune et à respecter selon le niveau de la polarité dans l'armature.

La définition de la densité et la territorialisation des objectifs de densité sont précisées au sein de l'objectif 11.1.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Possibilité de moduler les objectifs de densité moyenne à l'échelle des territoires de proximité sous réserve du minimum imposé et de la cohérence des objectifs fixés*
- *Ces objectifs de densité pourront être modulés à l'échelle de chaque commune pour tenir compte des contextes urbains et besoins locaux :*
 - *Par site, sous réserve de respecter la densité minimale et de rechercher l'optimisation foncière.*
 - *A condition que le cumul des densités moyennes de chaque opération permette de respecter la densité moyenne fixée par le niveau de polarité concerné.*

Orientation 9. Soutenir le dynamisme des centralités par une répartition équilibrée de l'offre de services et d'équipements

Les grands principes

- Rechercher la mixité fonctionnelle dans les tissus urbains commerciaux et serviciels
- Faire de l'offre en équipements et services un support à la vitalité des centralités*.
- Renforcer l'offre de service de proximité par la préservation de commerces et services essentiels dans les centralités et les villages.

Objectif 9.1 Organiser l'offre en équipements et services à l'appui des polarités urbaines et rurales composant l'armature

[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Les stratégies territoriales portées par les collectivités traduisent une répartition des équipements sur le territoire, organisée à l'appui de son armature :

- **Le cœur urbain** : Grâce à son positionnement central sur le territoire et son accessibilité, il accueille préférentiellement les équipements de gamme supérieure et intermédiaire bénéficiant d'un rayonnement intercommunal, notamment en matière de santé et de services à la population.
- **Les pôles d'équilibre** : Ils élargissent la gamme d'équipements et services disponibles afin de répondre aux besoins de la population de leur bassin de vie (exemple : médiathèque, piscine, collège, espaces de travail partagés...) en facilitant leur accessibilité depuis les bourgs situés à proximité (transports en commun, transport régional, transport sur réservation, cheminements doux...).
- **Les bourgs ruraux** : Ils cherchent à maintenir voire développer une offre de proximité (commerces alimentaires, écoles, équipements culturels, sportifs et de loisirs, un point multi-services publics...) ou favorisent l'accessibilité à une offre mutualisée (pôles médicaux, structures d'accueil de la petite enfance, relais assistances maternelles, offre d'hébergement et d'accueil des personnes âgées).

Le document d'urbanisme local et les stratégies des politiques publiques recherchent l'intensification du Cœur urbain et des pôles d'équilibre de manière à structurer l'offre à l'échelle de chaque territoire de proximité.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / politiques publiques / PCAET / PLH

En complément de cette offre fixe, l'ensemble des polarités de l'Agglomération :

- *Peut proposer une offre itinérante pouvant se déployer sur l'espace public.*
- *Vise à déployer les services numériques pour améliorer l'accès aux services publics à l'appui des équipements présents (pôle de regroupement des services publics, accueil mairie, médiathèque...).*
- *Favorise l'émergence de tiers-lieux.*

Objectif 9.2 Implanter les équipements et services en centralité de manière à soutenir l'animation du territoire

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **politiques publiques** / PCAET / PLH

- Rechercher :
 - **Une continuité (bâtie et fonctionnelle) avec leur tissu urbain** et notamment à proximité des services et des commerces déjà existants. Cette attente prévaut particulièrement pour les services de proximité et les équipements et services médicaux, paramédicaux et de santé. L'implantation en périphérie des équipements est à éviter, sauf à démontrer qu'il n'existe aucune alternative (nuisances générées, synergies importantes).
 - **Une mixité fonctionnelle et d'usages** (par exemple en s'implantant en rez-de-chaussée d'opérations d'ensemble), une mutualisation des fonctions et des espaces intérieurs, des espaces publics, du stationnement ainsi qu'en recherchant la réversibilité des équipements
 - **Une accessibilité facilitée par les modes actifs et les transports en commun** lorsqu'ils existent.
 - **La qualité de leurs espaces publics adjacents** (créations/réhabilitations) de manière à assurer la sécurité de ses usagers et favoriser une intégration qualitative au sein de leur environnement paysager et bâti.

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

- *La collectivité peut se doter d'un schéma intercommunal des équipements de manière à organiser leur mutualisation tout en maintenant un niveau de services structuré à l'échelle des bassins de vie.*

Objectif 9.3 Qualifier les espaces publics de centralité, points névralgiques de la convivialité

[R] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

Les espaces publics de centralité constituent les espaces partagés/collectifs privilégiés au sein des communes du territoire.

Pour participer à la dynamique des centralités, ils devront diversifier leurs usages pour offrir un cadre de vie agréable au service de la convivialité et du lien social. Les places des centres-bourgs/centre-ville devront en partie permettre d'accueillir des commerces et services mobiles. Leur aménagement devra s'accompagner de la création d'équipements - mobiliers et réseaux - nécessaires (points d'eau, électricité, arbres, mobilier urbain, jeux de plein air...). Ils devront par ailleurs privilégier l'intégration du végétal dans la ville et réserver des parties moins minérales afin de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. La place du stationnement automobile est également à interroger au cas par cas pour réduire son emprise sur cet espace public au profit d'une plus grande convivialité pour tous (enfants, personnes âgées, PMR...).

Orientation 10. Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous et à tout âge

Les grands principes

Organiser l'accueil démographique en cohérence avec l'armature territoriale de l'Agglomération est nécessaire pour assurer une croissance adaptée au territoire. Les objectifs poursuivis sont de :

- Consolider le poids démographique du Cœur urbain ;
- Tenir compte du rayonnement et des dynamiques de chaque pôle d'équilibre :
 - Anticiper un développement plus marqué sur Pipriac et Allaire qui sont sous l'influence de deux grandes polarités, à savoir respectivement la troisième couronne de Rennes et le Cœur urbain redonnais ;
 - Prévoir une répartition fine sur le binôme Guémené-Penfao et Plessé dans une logique de complémentarité.
- Conforter les bourgs ruraux de manière à permettre un accueil de population répondant au besoin de maintien de leurs services et commerces et qui tiennent compte de leur localisation (aire d'influence de la ville confluence et territoires de proximité).

Rappel

→ Scénario « ambitieux et volontariste » à 80 000 habitants + 0,6 % par an ; + 21 273 habitants

→ Scénario « ambitieux mais réaliste » à 75 000 habitants + 0,4 % par an ; + 13 237 habitants

Objectif 10.1 Construire de nouveaux logements en réponse à la trajectoire socio-démographique

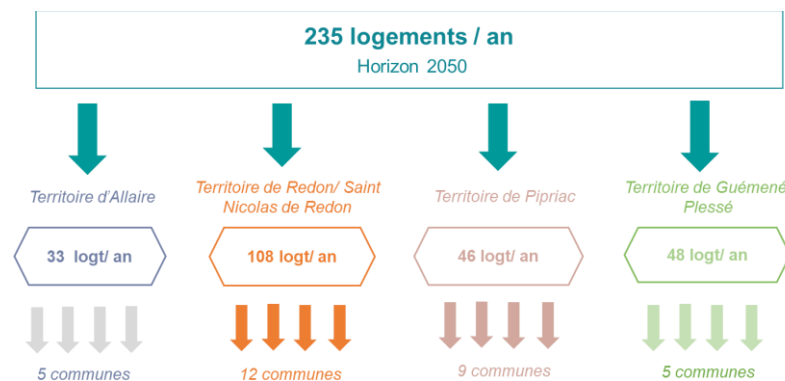
[P] S'adresse au : PLU(i) / politiques publiques / PCAET / PLH

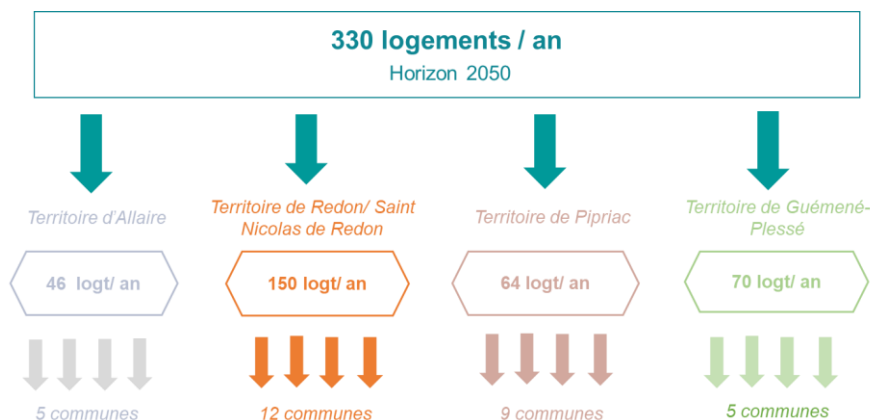
- Produire entre 235 et 330 nouveaux logements nouveaux chaque année, au regard de l'évolution des ménages, et du parc de logements, et des perspectives démographiques.

Pour s'adapter aux évolutions des dynamiques démographiques et territoriales, les objectifs de production de logements pourront faire l'objet d'une souplesse dans la répartition entre territoires de proximité, et dans le respect des objectifs globaux de production de logements.

Au regard de chaque bilan de SCOT et/ ou du PLH, les répartitions prévues permettront à chaque territoire de proximité de faire varier leurs objectifs de production. Ces « échanges » ne devront pas entraîner de déséquilibres majeurs de l'armature urbaine existante.

Schémas : Répartition de production annuelle de logements selon les territoires de proximité





→ La déclinaison par communes sera abordée et justifiée dans le cadre du PLUi

Objectif 10.2 Offrir des logements diversifiés garantissant la fluidité des parcours résidentiels et répondant au défi de la transition démographique

Les grands principes

Le SCOT vise à :

- **Diversifier l'offre de logement pour faciliter les parcours résidentiels** en proposant une offre sociale au sein des opérations neuves comme en renouvellement du parc existant.
- **Rechercher une mixité sociale dans les nouvelles opérations** en évitant (hors justification particulière au regard du contexte) de délivrer un seul type de produit pour tenir compte des besoins d'équilibres sociaux et répondre à la pluralité des profils des demandeurs.

Cette nouvelle offre devra fluidifier les parcours résidentiels des ménages modestes, des primo-accédants, des familles monoparentales, des personnes seules ainsi que des publics spécifiques.

Elle devra produire des logements bénéficiant de divers statuts d'occupation (locatif aidé, locatif libre, accession, accession aidée) et types de logements (taille du logement, type d'habitat, formes urbaines, localisation...).

Renforcer l'équilibre social en matière d'offre locative à loyer modéré au sein de toutes les polarités.

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / politiques publiques / PCAET / **PLH/ projet d'aménagement**

En cohérence avec la trajectoire démographique du SCOT et les objectifs de production de logements du PLH, le SCOT vise à :

→ **Atteindre 15% de logements locatifs sociaux** dans la production neuve d'ici 2030 soit 386 logements sociaux pour la période 2024-2030

→ **Renforcer cet objectif de production de logements sociaux** pour les deux prochaines décennies (2031-2040 et 2041-2050) au sein du futur PLH.

Le PLH et le document d'urbanisme local déclinent ces objectifs et doivent :

- Préciser et territorialiser les objectifs de production de logements locatifs sociaux selon le niveau de polarité au sein de l'armature territoriale, à l'appui d'une répartition des typologies, d'une répartition communale et d'une programmation dans le temps. Cette répartition doit tenir compte du contexte local et des possibilités de financement.
- Tenir compte des déséquilibres existants entre territoires et des besoins des communes prioritaires.
- Porter une attention particulière aux besoins des ménages en situation de précarité/fragilité :
 - Identifier l'offre en logements ou hébergements la plus adaptée.
 - Organiser le déploiement d'une offre d'hébergement d'urgence, de stabilisation ou de réinsertion sociale pour

offrir des solutions à court terme aux personnes les plus vulnérables.

Au regard du nombre de ménages éligibles et de la crise observée sur la marché immobilier, l'objectif de diversification des typologies de logements sociaux doit être appliqué de la manière suivante :

- **D'afficher à minima 40% de T2/T3 à horizon 2030** sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations, notamment à destination des ménages d'1 ou 2 personnes) des jeunes actifs, des seniors et des familles monoparentales.
- D'afficher une part de logements à bas loyer et loyer modéré (type PLAi/PLUS/PLS) adaptée aux besoins et profils des ménages demandeurs, à l'échelle de chaque opération.

À horizon 2030, le document d'urbanisme local respecte la répartition suivante :

- Un ratio minimal de 30% de PLAi (offre à bas loyer adaptée aux besoins et profils des ménages demandeurs)
- Un ratio de 60 % de PLUS
- Un ratio de 10% de PLS.

A partir de 2031 et à l'horizon 2050, le nouveau PLH fixera de nouveaux objectifs en veillant à répondre aux besoins des ménages les plus fragiles (famille monoparentale et ménage composé d'une personne seule) notamment en renforçant la part des PLAi dans la production de logements locatifs sociaux.

Cette production respecte la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

Organiser la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / politiques publiques / PCAET / **PLH**

- Prendre appui sur l'armature territoriale pour assurer une répartition équilibrée de l'offre sociale sur le territoire et prioriser la production :
 - À proximité des nœuds de connexion structurants intégrés aux tissus urbains
 - À proximité des axes de transports collectifs bien desservis et intégrés aux tissus urbains, c'est-à-dire le Cœur urbain et les bourgs ruraux situés en continuité urbaine de Redon et bénéficiant du transport collectif urbain,
 - Au sein des pôles d'équilibre : Allaire, Guémené - Plessé, Pipriac.

Toutes les polarités du territoire doivent cependant participer à l'effort de production au sein de leur centralité, pour permettre la proximité aux équipements ainsi qu'aux linéaires commerciaux et d'offre de services.

- L'offre de logements très sociaux (PLAI) vise à cumuler ces critères afin de favoriser l'autonomie de ses habitants.
- L'objectif est d'atteindre **15 % de logements locatifs sociaux à horizon 2030** dans la production neuve selon la répartition suivante :
 - 20% dans le cœur urbain
 - 20 % dans les pôles d'équilibre

⁵ Avessac, Bains-sur-Oust, Fégréac, Rieux, Sainte-Marie, Saint-Jean-La Poterie, Saint-Perreux, Saint-Vincent-sur-Oust

- 15 % bourgs ruraux du Grand Redon⁵ au titre du PLH (hors Cœur urbain)
- 7 % dans les bourgs ruraux - l'objectif de logements sociaux est à mutualiser entre ces communes.

- L'offre de logements abordables vise à s'implanter prioritairement dans le cœur urbain ainsi que dans les secteurs de centralité ou desservis par des transports collectifs existants ou programmés à terme.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- *Ces objectifs de diversification du parc de logements (logements sociaux, abordables...) et production de logements sociaux exprimés ci-dessus, pourront se traduire au sein des opérations foncières et d'aménagement (Zone d'aménagement concerté - ZAC, opérations supérieures à 5 000 m² de surface de plancher...) rechercheront l'application des objectifs chiffrés de dans le cadre de leur programmation (statut d'occupation, type de logements) et au sein des OAP des documents d'urbanisme locaux permettant la déclinaison opérationnelle des objectifs de logements sociaux.*
- *Avoir recours à des démarches d'appel à projet ou à manifestation d'intérêt pour développer des opérations de renouvellement urbain. Ces dispositifs permettront aux collectivités de proposer un cadre, fixer les objectifs d'un projet d'aménagement urbain et de permettre à tous les acteurs (opérateurs publics et/ou privés, associations, etc.) d'apporter*

une réponse. La mixité des programmes au sein des opérations sera encouragée et ces dispositifs devront permettre de tester des solutions innovantes (montage, nouveaux modes constructifs, etc.).

Objectif 10.3 Adapter l'offre en logement aux différents publics et à leurs besoins spécifiques

Les grands principes

- Prendre en considération le vieillissement de la population et les incidences en termes de logement [politiques intercommunales de l'habitat] et prévoir un volet concernant la population vieillissante avec des mesures favorisant le maintien à domicile et le développement de structures d'accueil, médicalisées ou non, de qualité et abordables.
- Garantir la mixité sociale et générationnelle.
- Proposer une offre d'habitat diversifiée permettant de répondre aux besoins spécifiques de tous les publics dont les publics les plus vulnérables (personnes âgées, dépendantes ou en situation de handicap, en situation de précarité ou d'urgence).
- Faciliter l'accès au logement pour les jeunes actifs / saisonniers et donc l'accès à l'emploi.

Développer une offre de logements ou d'hébergements pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap afin de mieux répondre aux besoins liés au vieillissement et à la perte d'autonomie

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Identifier les besoins spécifiques dédiés aux personnes âgées et/ou en perte d'autonomie et de mobilité. Les politiques intercommunales de l'habitat prévoient un volet planifiant le maintien à domicile, le développement de structures d'accueil ainsi qu'une offre de logements adaptée et abordable.

- Soutenir et encourager les initiatives permettant de favoriser le maintien à domicile des seniors et l'adaptation des logements existants.
- Inciter à la diversification de l'offre résidentielle et de services destinée aux publics et personnes âgées/ seniors/ en situation de handicap et rechercher la mixité intergénérationnelle. Anticiper et prévoir :
 - La programmation d'équipements spécialisés de type EPHAD, maisons médicalisées, établissements médico-sociaux pour les personnes en perte d'autonomie, à l'accompagnement des seniors.
 - En complément de l'offre spécialisée, prévoir une nouvelle offre adaptée, intermédiaire entre le logement autonome et la structure spécialisée (habitat inclusif, habitat participatif, structures d'hébergement à caractère social ex Résidences autonomie, béguinage, logements évolutifs/modulables ...).
 - Cette offre de logement adaptée devra rechercher la production de petits logements abordables et s'adresser aux seniors ainsi qu'aux personnes en situation de handicap. Elle cherchera à générer de la mixité générationnelle.
- La production de cette nouvelle offre spécifique occupera une part de la production neuve mais devra aussi rechercher l'adaptation et le nouvel usage de bâtiments préexistants.
- Cette offre devra s'implanter prioritairement dans les centralités et rechercher la proximité de commerces, services et d'une offre de transport alternative à la voiture individuelle.

- Porter une attention particulière aux besoins des ménages en situation de précarité/fragilité et identifier l'offre en logements ou hébergements la plus adaptée.
- Inciter à la diversification de l'offre résidentielle et de services destinée aux publics et personnes en perte d'autonomie et rechercher la mixité générationnelle en rendant facilement mutable et réversible les constructions qui participent à cette offre résidentielle.
- Prévoir au sein des opérations d'ensemble et des opérations foncières et d'aménagement, une part de logements inclusifs (du T1 au T3, logement de plein pied, locatif...).

Permettre la production de logements à destination des jeunes (étudiants/apprentis/ alternants/stagiaires/jeunes travailleurs)

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Identifier les solutions les plus adaptées pour loger les jeunes apprentis/alternants/étudiants et les employeurs saisonniers (par exemple agricoles) et les accompagner d'une réflexion sur une offre de mobilité adaptée.
- Prévoir la création de logements étudiants et de petits logements à loyer modéré (T1/T1 bis/T2) afin de mieux répondre à la diversité de leurs besoins.
- Organiser leur implantation de manière privilégiée au sein du Cœur urbain, et notamment de Redon pour assurer une proximité aux pôles d'enseignement supérieur et d'emplois.

- L'implantation de cette typologie de logements à destination des étudiants pourra aussi se développer à la marge dans les bourgs en couronne de Redon mais devra tenir compte de l'accessibilité et de la proximité avec le transport collectif urbain et les lignes régionales interurbaines. L'implantation de cette offre au sein du cœur urbain doit rester prioritaire.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Intégrer dans les opérations de renouvellement du parc de logements anciens la production d'une offre de petite taille, type T1, T1 bis et/ou T2 à loyers modérés dédiés aux travailleurs saisonniers et aux étudiants.*

Développer et diversifier l'offre d'accueil et d'habitat dédiée aux gens du voyage

Les grands principes

- Diversifier l'offre d'accueil et de logements dédiée aux gens du voyage pour répondre aux nouveaux besoins
- Respecter les choix de modes de vie de chaque habitant afin qu'il puisse exercer pleinement sa citoyenneté, dans le respect de ses droits comme de ses devoirs.
- Limiter les stationnements illégaux.

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- S'assurer de la mise en œuvre des obligations prescrites par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- Traduire l'objectif de développement de l'accueil et de diversification de l'habitat dédiés aux gens du voyage.

A horizon 2030, prévoir la création :

- D'un terrain de grand passage de petite capacité (7000m²) pour accueillir les regroupements familiaux ponctuels et tout au long de l'année.
- Proposer une offre de terrains familiaux locatifs, lieux de vie stable et privatif, pour accueillir les regroupements familiaux ponctuels et à tout moment de l'année et répondre au phénomène de sédentarisation entre 2025 et 2030 (SDAH d'Ille et Vilaine des gens du voyage) au plus près d'une desserte en TCU et des lignes régionales interurbaines.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Spatialiser leur implantation et prendre en compte :*
 - *Les conditions d'accessibilité routière et de la capacité d'intervention des secours.*
 - *La capacité des réseaux existants ou à créer (électricité, eau potable, assainissement, collecte des ordures ménagères...).*
 - *Des capacités de stationnement.*
 - *La création d'équipements mutualisés (espaces communs).*
 - *La préservation du cadre paysager existant (éléments naturels, biodiversité) concourant au bien-vivre et à l'insertion des projets.*

- *La proximité aux services de transports collectifs et la capacité à accéder à pied aux commerces, services et équipements du quotidien.*
- *Prévoir des STECAL si nécessaire au sein du document d'urbanisme local.*

Orientation 11. Qualité des opérations et des logements

Le SCOT recherche une qualité d'habiter au sein des opérations d'aménagements et des logements et met l'accent sur :

- Une optimisation* de l'utilisation du foncier en recherchant davantage de compacité pour ne pas « gaspiller » le foncier. Et donc évoluer vers une densité et des formes urbaines économe en foncier et qui compose avec le respect d'une qualité urbaine.
- Une offre de logement diversifiée répondant aux demandes et aux besoins en petits logements.
- Une identité du territoire incarnée en prenant en compte les contextes paysagers, patrimoniaux et environnementaux dans lesquels les opérations doivent s'intégrer.

Enfin, le SCOT place la qualité d'habiter au cœur de ses préoccupations, considérant l'habitat comme un déterminant de la santé. C'est-à-dire un habitat de qualité, intégré à un environnement sain et offrant un accès aux services et aux mobilités durables, qui contribue au bien-être physique et mental des habitants. En favorisant des formes urbaines adaptées, la végétalisation, la perméabilité des sols et la réduction des nuisances, le SCOT œuvre pour un urbanisme favorable à la santé.

Objectif 11.1 Considérer l'habitat comme un déterminant de la santé.

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Prévoir des aménagements qui :
 - Protègent la qualité de l'air extérieur et intérieur, la qualité de l'eau ;
 - Réduisent les nuisances sonores intérieures et extérieures par une isolation adaptée ;
 - Diminuent les risques émergents comme les ondes ou les perturbateurs endocriniens ;
 - Veillent à la réduction des inégalités énergétiques, environnementales et sanitaires ;
 - Favorisent le sentiment de sécurité, la convivialité, la qualité de vie.
- Adopter des mesures imposant des critères de qualité urbaine et architecturale aux nouvelles constructions en garantissant notamment leur insertion dans leur environnement urbain et paysager et en incitant à une démarche de conception universelle (fonctionnalité compatible et adaptée à tous les publics).
- Associer la qualité urbaine à une densification acceptable, au bien-être, à la préservation de la santé des habitants et à la mise en sécurité des logements.
- Satisfaire les critères suivants dans le choix de localisation du bâti en extension à vocation résidentielle et mixte (critères cumulatifs) : la continuité immédiate avec le tissu urbain existant, la desserte et la capacité des réseau (notamment des systèmes

d'assainissement et de distribution d'eau potable) à répondre aux besoins des nouvelles constructions, la pérennité des exploitations agricoles.

Objectif 11.2 Qualité et innovation au sein des opérations d'aménagement

Rechercher une densité "acceptable et vivable" préservant la qualité de vie

Afin de concilier les objectifs de production de logements et de réduction de l'artificialisation des sols, le SCOT définit des objectifs de qualité urbaine notamment via une densité de logements modulée et adaptée aux différents contextes urbains et pouvant intégrer une mixité programmatique pour les opérations d'ensemble.

Définition et calcul de la densité de logements par hectare

La densité de logements par hectare est exprimée en densité brute :

- **Et comprend** : les espaces publics communs (aire de jeux, aire de stationnement, place, square, espaces verts...) non connectés à la trame verte et bleue et au maillage piéton/cyclable communal, les équipements dont l'usage est destiné aux futurs habitants de l'opération ou du quartier, les voiries internes au projet et cheminement piétons et cyclables, les surfaces bâties en logements (individuel, collectif,...) et "équivalents logements" (pour les projets mixtes), les aménagements destinés à la gestion des eaux, aire de collecte des déchets...
- **sont exclus** du calcul de la densité : les espaces naturels jouant un rôle majeur de fonctionnalité écologique (identifiés dans le cadre du PLUi ou lors de l'étude d'impact du projet), les espaces paysagers communs connectés à la trame verte et bleue et au maillage piéton/cyclable communal, les équipements publics ou privés, les voiries externes (routes départementales, pistes cyclables), les parcelles non concernées par le projet.

Les grands principes

Le SCOT encadre des niveaux de densité résidentielle différenciés et adaptés à la diversité des contextes urbains et paysagers en imposant une densité brute moyenne à respecter :

- Par niveau de l'armature et par territoire de proximité (bourgs et pôles d'équilibre / cœur urbain).
- Comme minimum pour les espaces NAF > 5000 m² enclavés au sein des espaces urbanisés et pour les projets en extension soumis à OAP. Ce minimum répond au besoin de diversification des typologies de logements et d'amélioration de « l'efficacité » de la construction (rapport consommation d'ENAF / gain de production de logement).
Cette densité de logements s'applique à minima aux opérations d'ensemble et aux opérations de + 5000 m² de SP (opérations foncières et d'aménagement). Elle sera précisée au sein des OAP.

Une moyenne minimale de densité de logements est appliquée par niveau de polarité et à l'échelle des territoires de proximité dans le but de faciliter une démarche d'urbanisme négociée et permettant aux communes de s'appuyer sur un outil qui favorise le dialogue et la traduction opérationnelle des objectifs du SCOT.

Toute opération en extension comme en renouvellement urbain est intégrée au calcul de cette densité moyenne.

En lien avec les objectifs de sobriété foncière à destination résidentielle (orientation9).

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Toute opération d'ensemble* devra présenter une densité minimale de 20 logements à l'hectare.
- Respecter par commune la densité moyenne minimale de logements à l'hectare définie ci-dessous :

Armature territoriale et communes concernées	Valeur moyenne Densité brute en logement par hectare
Territoire de proximité de Redon – Saint Nicolas de Redon	
Cœur urbain : Redon et Saint Nicolas de Redon	40
Bourgs ruraux en continuité urbaine avec Redon et bénéficiant du TCU : Bains sur Oust, Rieux, Saint Jean La Poterie, Sainte Marie, Saint Perreux,	25
Bourgs ruraux : Avesac, Fégréac, Les Fougerêts, Saint Vincent sur Oust, Théhillac,	20
Territoire de proximité d'Allaire	
Pôle d'équilibre : Allaire	30
Bourgs ruraux : Béganne, Saint Gorgon, Peillac, Saint Jacut Les Pins	20
Territoire de proximité de Pipriac	
Pôle d'équilibre : Pipriac	30
Bourgs ruraux : Bruc sur Aff, La Chapelle de Brain, Langon, Lieuron, Renac, Saint Ganton, Saint Just, Sixt sur Aff	20
Territoire de proximité de Guémené-Plessé	
Pôles d'équilibre : Guémené Penfao et Plessé	30
Bourgs ruraux : Conquereuil, Massérac, Pierric,	20

- Les objectifs de densité pourront être modulés à l'échelle de chaque commune pour tenir compte des contextes urbains et besoins locaux :
 - Par site, sous réserve de respecter la densité minimale et de rechercher l'optimisation foncière ;
 - À condition que le cumul des densités moyennes de chaque opération permette de respecter la densité minimale moyenne fixée au niveau de polarité concerné.
- Les densités des opérations en extension comme en renouvellement urbain seront optimisées afin de rechercher plus de typologies collectives et intermédiaires, tout en s'inscrivant en cohérence avec l'existant et en respectant l'identité paysagère et architecturale du site.
- À partir de 5 000 m², le SCOT demande une vigilance sur l'utilisation du foncier et encadre la qualité des opérations. Le document d'urbanisme local peut se doter d'OAP

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **PLH** / PCAET / politiques publiques

Afin de satisfaire les besoins en logements par une offre diversifiée et d'aménager de manière plus sobre, le SCOT incite à favoriser des formes urbaines plus compactes (collectifs, intermédiaires, individuel groupé) afin de diversifier l'offre de logements et favoriser les parcours résidentiels.

- **Les opérations d'ensemble du cœur urbain :**
 - Pourront présenter une **part minimale de 40 % de collectif ou d'intermédiaire**
 - Pourront produire des logements individuels en privilégiant majoritairement une typologie groupée (en double mitoyenneté)

- **Les opérations d'ensemble au sein des pôles d'équilibre et des communes adjacentes à la ville de Redon :**
 - Pourront présenter une **part minimale de 25 % de collectif ou d'intermédiaire**
 - Pourront produire des logements individuels sous réserve qu'ils privilégient majoritairement une typologie groupée (en double mitoyenneté)
- **Les opérations d'ensemble au sein des bourgs ruraux**
 - Pourront présenter une **part minimale de 30% de logements individuels groupés et d'intermédiaire** (sauf impossibilité technique à démontrer) à défaut d'une offre similaire en logements collectifs.

Concevoir des formes urbaines qui valorisent et respectent le contexte paysager, bâti et patrimonial et répondent aux défis de la transition écologique.

→ Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager au sein des opérations d'ensemble

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / **PLH** / PCAET / politiques publiques/ **projet d'aménagement**

► Au sein des opérations de renouvellement urbain

- Privilégier le développement de formes urbaines permettant de concilier densité et qualité de vie (intimité des espaces extérieurs, confort, mixité des usages, etc.)
- Préserver les structures urbaines d'intérêt patrimonial (tissus de centralité, de faubourg, noyaux villageois, etc.)

► **Au sein de toute nouvelle opération d'ensemble :**

- Privilégier des formes urbaines qui valorisent le patrimoine arboré/ boisé existant, les lisières naturelles, la nature en ville et ses usages (espaces de convivialité, jardins nourriciers),
- Adapter les aménagements et espaces publics au contexte topographique et prendre compte le relief dans la conception du projet urbain par exemple délimiter des espaces jugés inconstructibles au regard de la déclivité du terrain.
- Préserver les points de vue
- Structurer les îlots bâtis en s'appuyant sur les trames végétales existantes.
- Préserver les éléments paysagers structurants existants (zone humide, cours d'eau, boisements structures végétales et arbres existants ...) afin de limiter l'impact écologique des aménagements en développant les solutions générant des co-bénéfices (qualité des vies des habitants, préservation de la biodiversité, valorisation d'espaces de nature en ville) et en tenant compte de l'adaptation au changement climatique.
- Définir des hauteurs appropriées à leur environnement proche (transition entre espace urbain et grand paysage en lisière des opérations notamment)

→ **S'implanter en cohérence des morphologies urbaines**

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Encadrer les mutations du tissu urbain de manière à composer des séquences urbaines cohérentes (alignement des constructions existantes, vocabulaire architectural, volumes, hauteurs) notamment au sein des centralités (centres

historiques, faubourgs...), rechercher des implantations mitoyennes, y compris la double-mitoyenneté.

- Favoriser les opérations d'aménagement visant à plus de sobriété :
 - En étudiant les possibilités de développement de projets moins impactant pour l'environnement (ex : urbanisme transitoire) ;
 - En permettant la mixité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements et services) afin de favoriser les courtes distances ;
 - En permettant la diversité des formes urbaines (logements collectifs ou intermédiaires, logements en bandes, logements individuels groupés), des typologies des logements ou encore des tailles des parcelles pour plus de sobriété foncière.

→ **Proposer des accès et dessertes mutualisés, privilégier les mobilités actives**

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- *Encadrer les nouvelles opérations d'ensemble de manière à ce qu'elles :*
 - *Organisent la desserte et les sens de circulation pour limiter les impacts sur le quartier alentour.*
 - *S'appuient sur les accès existants (routes, chemins...) pour mutualiser les espaces de circulation.*
 - *Limitent la voirie au sein des secteurs à projet au strict nécessaire afin de respecter les objectifs d'économie de*

foncier et la limitation des coûts pour les communes (exemple : éviter les voies d'accès privées aux maisons individuelles mais privilégier des voiries mutualisées).

- *Aménagent des cheminements doux au sein des opérations, de préférence en continuité des réseaux de cheminements et pistes cyclables existants.*
- *Privilégient l'aménagement de voies partagées au sein des opérations.*

→ Rechercher la qualité architecturale et paysagère

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Encadrer l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans les secteurs à forte valeur patrimoniale et sur leurs abords.
- Les nouvelles opérations d'ensemble* intègrent différentes formes urbaines de manière à diversifier l'offre de logement sur l'ensemble du territoire (cf. orientation 10) et éviter la monotonie des opérations.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Encourager l'utilisation ou la réutilisation de matériaux de qualité.*
- *Entamer une réflexion autour de chartes architecturales et paysagères afin d'encadrer les nouvelles constructions et la réhabilitation des bâtiments, dans un souci de préservation du caractère architectural du territoire.*

→ Conserver et aménager des espaces publics fonctionnels au sein de chaque opération

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Les nouvelles opérations d'ensemble viseront à retrouver certaines qualités du tissu historique en proposant des espaces publics qui offrent un cadre de vie confortable, favorable au lien social grâce à une mixité d'usages.
- Créer des espaces publics et de respiration* à l'appui des composantes végétales existantes voire identifier la combinaison des trames d'espaces publics et les trames écologiques fonctionnelles.
Les espaces publics et les cheminements doux créés au sein des opérations d'ensemble revêtent de préférence (sauf usage non compatible) un caractère perméable et végétalisé.
- Privilégier le choix d'espèces végétales non allergisantes et limiter l'introduction d'espèces exotiques envahissantes.
- Assurer la qualité des transitions espaces publics/espaces privés et entre espaces privés via l'intégration de dispositions concernant les clôtures (à minima ajourées, idéalement végétalisées).
- Les nouvelles opérations d'aménagement cherchent à s'appuyer sur la trame végétale existante pour proposer un maillage à destination des mobilités actives à l'échelle de la commune.
- Inciter à la perméabilité des sols et intégrer une gestion durable des eaux pluviales (aménagement des bassins de rétention paysagers, noues, limitation des surfaces imperméables, gestion à la parcelle, etc.)

Favoriser leur récupération voire la réutilisation pour des usages domestiques non alimentaires (arrosage, nettoyage...).

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Dans toute nouvelle opération réfléchir à l'opportunité d'aménager un espace paysager commun (a minima mail/voie partagée paysagée, parc/aire de jeu de manière préférentielle) de manière à offrir des espaces de respiration* et de rencontre. Il pourra s'agir de la préservation d'un espace préexistant (y compris à proximité de l'opération) ou de la création d'un nouvel espace.

Favoriser les formes d'habitat évolutives et alternatives économes en foncier et contribuant à diversifier les modes d'habiter

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Permettre la création de logements réversibles et/ou évolutifs qui limitent l'artificialisation des sols et offrent des réponses innovantes aux nouveaux besoins, aux nouveaux parcours de vie (naissance, décohabitation, monoparentalité, recomposition familiale, etc.) et aux contraintes financières des habitants, tels que l'habitat modulable, adaptable et évolutif* et l'habitat léger* réversible (défini par l'article R111-51 du code de l'urbanisme). Ces formes d'habitat offrent de nombreux avantages :
 - Flexibilité : permet de s'adapter rapidement aux besoins des populations

- Résilience : les structures légères, souvent modulables, peuvent être rapidement déplacées ou adaptées face aux aléas climatiques (inondations, tempêtes, etc.).
- Coûts réduits : les matériaux et les techniques de construction sont souvent moins coûteux que pour les bâtiments traditionnels.
- Écologie : une artificialisation légère à nulle des sols et moins de consommation de ressources et une empreinte carbone réduite grâce à des constructions plus petites, requérant moins de matériaux ce qui limite les émissions de gaz à effet de serre. Cette caractéristique est encore améliorée en cas d'utilisation de matériaux biosourcés* ou de réemploi.

- Permettre le développement de formes d'habitat dont le mode de construction s'inscrit dans une démarche d'économie et d'urbanisme circulaire. Il s'agit de favoriser la reconstruction des villes et bourgs sur eux-mêmes, le multi-usage, la mutualisation, la réaffectation de l'existant, la réhabilitation, restructuration/recomposition de grands logements en plus petits logements, la création de logements par division, l'extension, surélévation ou le changement d'usage des garages.

► Au sein des espaces urbanisés constructibles

La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé), adoptée le 20 février 2014, pose le principe que le document d'urbanisme local doit tenir compte « des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat ». Les nouvelles formes d'habitat doivent donc être encadrées, mais ne peuvent pas être interdites en zone constructible.

► Au sein des lieux dits

- Permettre l'implantation d'habitat léger* en identifiant les secteurs propices de type STECAL au sein du document d'urbanisme local :
 - À proximité d'une centralité permettant une accessibilité en modes actifs.
 - Sans extension de réseau (eau, électricité, voirie...), donc sur des terrains déjà viabilisés, voire déjà occupés par une ou des constructions existantes desservies par les réseaux.
 - Maîtriser le montage et la qualité globale de ces opérations (accès, espaces partagés, cadre de vie et notamment lien avec la nature).
 - Éviter le principe de division parcellaire et privilégier les projets d'habitat participatif.

Objectif 11.3 Produire des logements de qualité

Produire de nouveaux logements exemplaires en termes de performances énergétiques ou ayant recours à des matériaux biosourcés, bas carbone ou issus du réemploi.

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Permettre par des règles architecturales, urbaines et paysagères, la réalisation de logements ou de rénovations énergétiques de logements existants :
 - Préservant la santé et recherchant la qualité de vie des habitant (confort thermique, sonore, lumineux) ;
 - Répondant à une ambition de performance énergétique et environnementale renforcée (logements passifs ou à énergie positive, conception bioclimatique optimisant l'ensoleillement hivernal et la protection estivale et intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables) et dans le respect des réglementations en vigueur.
 - Favorisant une récupération des eaux pluviales pour d'autres usages. (cf. objectifs 14.3 et 14.5)

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- *Encourager les opérations exemplaires en termes énergétiques et environnementaux en proposant des règles incitatives au recours aux matériaux biosourcés*, géosourcés*, bas carbone ou issus du réemploi dans la construction neuve et/ou la rénovation de logements. Cela peut par exemple prendre la forme d'un bonus de constructibilité tel que l'autorisation d'un*

dépassement de gabarit ou la majoration de l'emprise au sol pour les opérations labellisées.

- *Rechercher une implantation des logements qui permette de profiter des éléments naturels et favorisent la qualité de l'air intérieur des logements (exposition permettant de bénéficier du confort d'été comme du confort d'hiver, implantation des jardins au sud, limitation des ouvertures au nord, protection contre la chaleur en été, aération des logements).*
- *Rechercher un minimum de production de logements passifs ou à énergie positive, intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc. au sein des opérations d'ensemble.*

Agir pour la qualité de vie des intérieurs

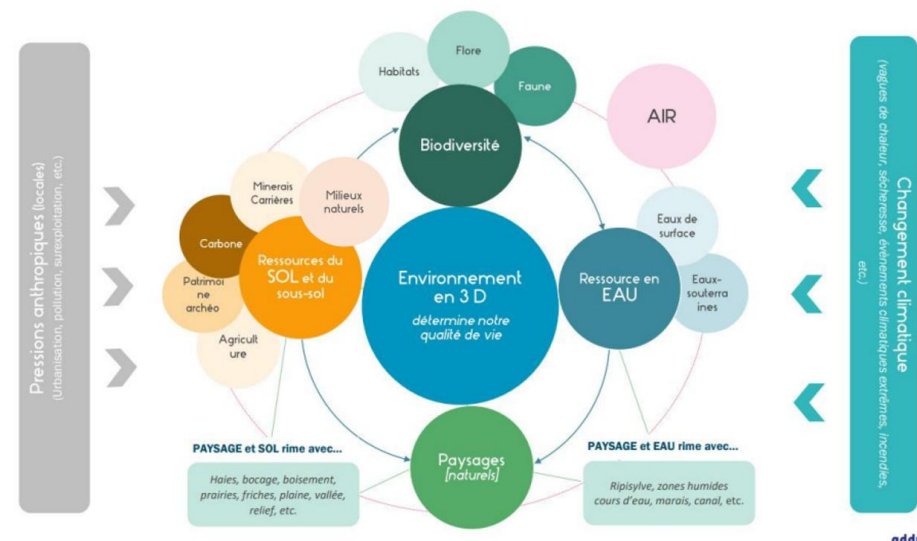
[R] S'adresse au : **PLU(i)** / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- *Assurer une bonne gestion des intimités et éviter les vis-à-vis. Les opérations d'ensemble* visent à offrir des espaces extérieurs privatifs (balcons, loggias, terrasses, jardins privatifs) et assurent une bonne insonorisation des logements.*
- *Produire des logements traversants de manière à bénéficier de vues sur l'extérieur, favorables au bien-être, et de bénéficier d'une meilleure luminosité naturelle.*
- *Favoriser l'insonorisation des logements.*

Chapitre 5 - PATRIMOINE ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

La vulnérabilité du territoire face à la dégradation des habitats naturels liée aux activités, aux pollutions et au changement climatique impose de mettre en place une stratégie :

- **De préservation de la biodiversité et des milieux naturels** dont les services écosystémiques assurent le bien être des habitants : les services de supports (grand et petit cycle de l'eau, sols), de régulation (stockage carbone, végétation améliorant la qualité de l'air ou filtre essentiel à la qualité de l'eau, etc.), d'approvisionnement (eau, air, production alimentaire, etc.), culturel (loisirs et tourisme, lien social, etc.).
- **De préservation et de reconquête des zones humides** (têtes de bassin versant, sources, marais, zones inondables) contribuant à un territoire plus résilient.
- **D'amélioration de la connaissance** pour mieux agir sur la fonctionnalité des espaces naturels et s'inscrire dans une démarche « territoire engagé pour la nature » afin de poursuivre la réalisation d'Atlas de biodiversité communal.
- **De formation d'îlot de fraîcheur en milieu urbain** pour atténuer les effets de chaleur ou de concentration de polluants et préserver la santé des habitants.



Orientation 12. Protéger, maintenir et remettre en état la Trame verte et bleue

Objectif 12.1 Préserver et restaurer la trame verte et bleue en faveur de la biodiversité

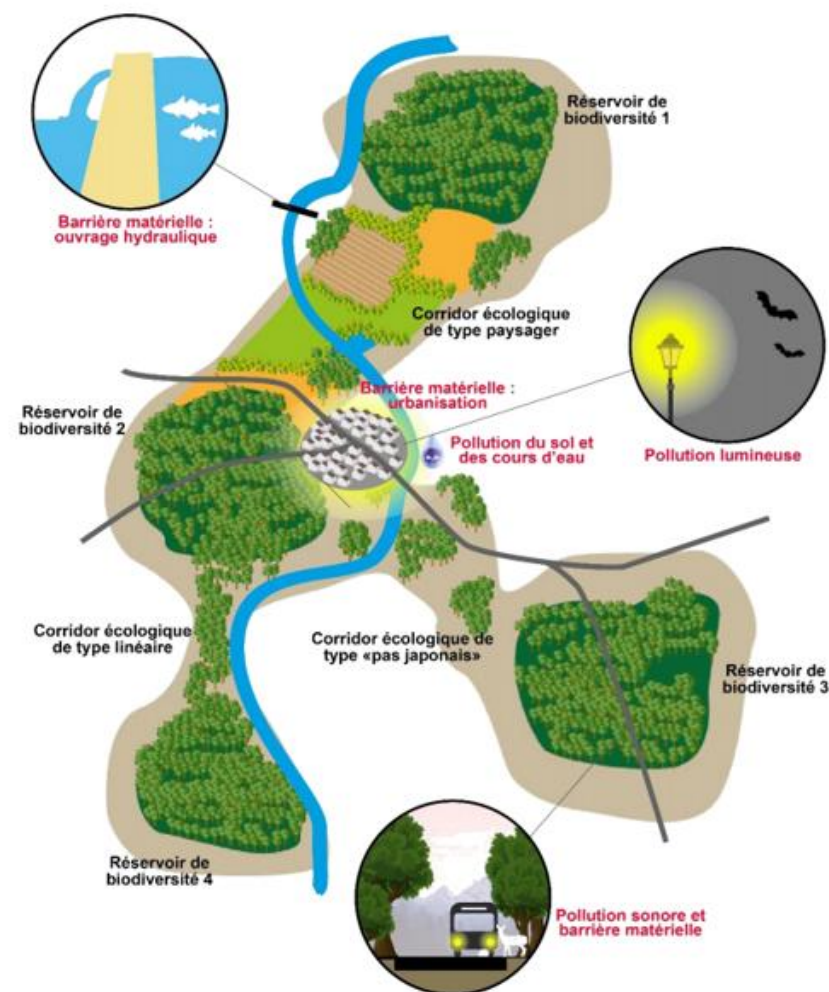
La trame verte et bleue du SCOT est constituée :

- **Des réservoirs de biodiversité**
 - D'intérêt régional. Issus du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Bretagne et Pays de la Loire : *Landes de Lanvaux, Vallée et marais de la Vilaine, vallée du Canut, etc.*
 - D'intérêt local. Issus des inventaires locaux (ABC, inventaires des zones humides, etc.) : *Bois de Juzet (Guémené), bois de Boche (Béganne), marais de Gannedel (La Chapelle de Brain), etc.*
- **Des corridors écologiques*** identifiés sous formes de sous trames par milieu) : haies, cours d'eau et leur ripisylve, boisements, etc.
- **Des espaces relais**, définis comme des espaces à enjeux de connexion (notamment les bois de plus de 5 ha ou les prairies de plus de 15 ha) entre les réservoirs de biodiversité et leur rôle est d'assurer la continuité à travers les paysages. Leur potentiel écologique est moindre que celui d'un réservoir de biodiversité

L'ensemble de ces espaces forment un réseau de **continuités écologiques**.

La trame verte et bleue – schéma illustratif et pédagogique

Source : Biotope



[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

Le SCOT établit un ensemble de mesures qui visent à :

- Privilégier le maintien des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des continuités dans leur ensemble, pour cela il convient de :
 - **Protéger les réservoirs de biodiversité d'intérêt régional** de toute urbanisation sauf exception :
 - Constructions et installations agricoles sous condition d'intégration des enjeux écologiques notamment de perméabilité et en respectant les dispositions propres aux périmètres réglementaires qui les concernent
 - Aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels, des aménagements à vocation pédagogique ou de loisirs compatibles avec les objectifs de préservation des milieux naturels (installations légères et démontables).
 - **Préserver les réservoirs de biodiversité d'intérêt local** par un zonage adapté pour lesquels toute urbanisation est à éviter au sein des documents d'urbanisme locaux. Des projets d'urbanisation peuvent intégrer ces espaces ou y être envisagés sous réserve de justifier des besoins, de mesurer les incidences et de proposer des choix d'aménagement préservant la fonctionnalité écologiques et hydrauliques de ces espaces (type réseau de haies) ou permettant de réduire les impacts.
Tout porteur de projet est soumis à la démarche ERC.

- **Restaurer, voire recréer les fonctionnalités des corridors écologiques dégradés** identifiés dans la TVB du SCOT.

Dans le cas de corridors écologiques dont la fonctionnalité est fragilisée voire interrompue, les collectivités définiront, de manière partenariale, la stratégie et les outils appropriés qui favoriseront les conditions de requalification, de reconstitution ou de création de la continuité.

- **Pour les corridors à forts enjeux écologiques** identifiés par le SCOT, analyser au cas par cas les mesures visant à la préservation de leur continuité et de leur fonctionnalité lors de la définition des secteurs à projet (soumis à OAP) du document d'urbanisme local. Appliquer la séquence Éviter, Réduire, Compenser, avec une priorité donnée à l'évitement.
- Décliner à une échelle plus fine la trame verte et bleue (TVB) définie dans le SCOT par l'intégration des éléments naturels constitutifs de la TVB au sein des outils réglementaires du document d'urbanisme local :
 - Les réservoirs de biodiversité devront être précisés dans leur périmètre. Ils pourront être complétés par des inventaires réalisés localement (inventaires Faune/flore/habitats, inventaires de haies, de boisements, de zones humides, réalisation d'Atlas de Biodiversité Communal, etc.).
 - Les corridors écologiques pourront faire l'objet d'adaptations locales en cohérence avec les expertises réalisées localement (inventaires Faune/flore/habitats,

inventaires bocagers, de boisements, de zones humides, Atlas de Biodiversité Communal (ABC), etc.).

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Mettre en place une OAP thématique Trame Verte et Bleue et/ou des OAP sectorielles sur les secteurs à enjeux permettant d'assurer la préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue sur le territoire.*

Prendre en compte le fonctionnement spécifique des sous-trames⁶

► Cours d'eau

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- Décliner dans le document d'urbanisme local les cours d'eau constitués du réseau hydrographique du territoire, validés par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine et disponible via le RUCE (Référentiel Unique des Cours d'Eau) :
 - Identifier et protéger les cours d'eau par une trame ou un classement en zone naturelle (SAGE)
 - Maintenir une bande non constructible de 5 m minimum de part et d'autre des cours d'eau hors zone déjà urbanisée (SAGE)

⁶ Continuités écologiques constitués d'espaces naturels d'un même type de milieux

- Utiliser l'inventaire des cours d'eau et, éventuellement les têtes de bassins versants, pour définir la Trame bleue (SAGE).

- Promouvoir la renaturation* et la restauration des cours d'eau (sortir du tout busage lorsque c'est possible).
- Dans le cas d'aménagement impactant les cours d'eau, le document d'urbanisme local prendra en compte la préservation des continuités écologiques, et en particulier les continuités piscicoles (SAGE).
- Interdire l'extension et la création de plans d'eau de loisirs sur le territoire du SCOT (SAGE).

► Bocage

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- Identifier et, si nécessaire, actualiser les inventaires des éléments structurants du paysage (haies, talus, mares et chemins creux...).
- Protéger les éléments bocagers en tant qu'éléments de paysage à mettre en valeur pour des motifs écologiques et de gestion en faveur de la production bois énergie avec des prescriptions réglementaires permettant d'assurer une réelle protection face aux projets de restructuration foncière ou d'aménagements.
- Utiliser l'inventaire des éléments bocagers pour définir la trame verte et bleue.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- *Des diagnostics participatifs locaux seront menés lors de l'élaboration des documents d'urbanisme pour identifier le linéaire de haies et de qualifier leurs importances respectives.*
- *Réaliser l'inventaire des éléments bocagers de manière participative en associant les acteurs concernés dans un groupe de travail local*

► **Marais et zones humides**

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- Compte-tenu de l'importance des marais tant dans les caractéristiques hydrauliques et naturelles qu'économiques du territoire, le SCOT affirme la nécessité de :
 - Préserver des conditions attractives de gestion des marais pour les agriculteurs.
 - Préserver les prairies permettant l'activité d'élevage bovin contribuant la gestion du marais.
 - Assurer une bonne gestion hydraulique du marais.
- Le document d'urbanisme local identifie les sites d'exploitations agricoles en zone de marais.
- Le document d'urbanisme local intègre les inventaires des zones humides et des milieux aquatiques en l'état de la connaissance.
- Traduire les dispositions réglementaires de protection applicables aux zones humides conformément aux prescriptions du SAGE Vilaine en vigueur en adoptant la démarche Éviter, Réduire, Compenser :
 - Éviter en priorité la destruction et la dégradation des zones humides.
 - Réduire et limiter les impacts, s'ils n'ont pu être évités en recherchant les solutions les moins impactantes.
 - À défaut et à titre exceptionnel, prévoir des mesures compensatoires répondant aux conditions définies par le SAGE Vilaine.

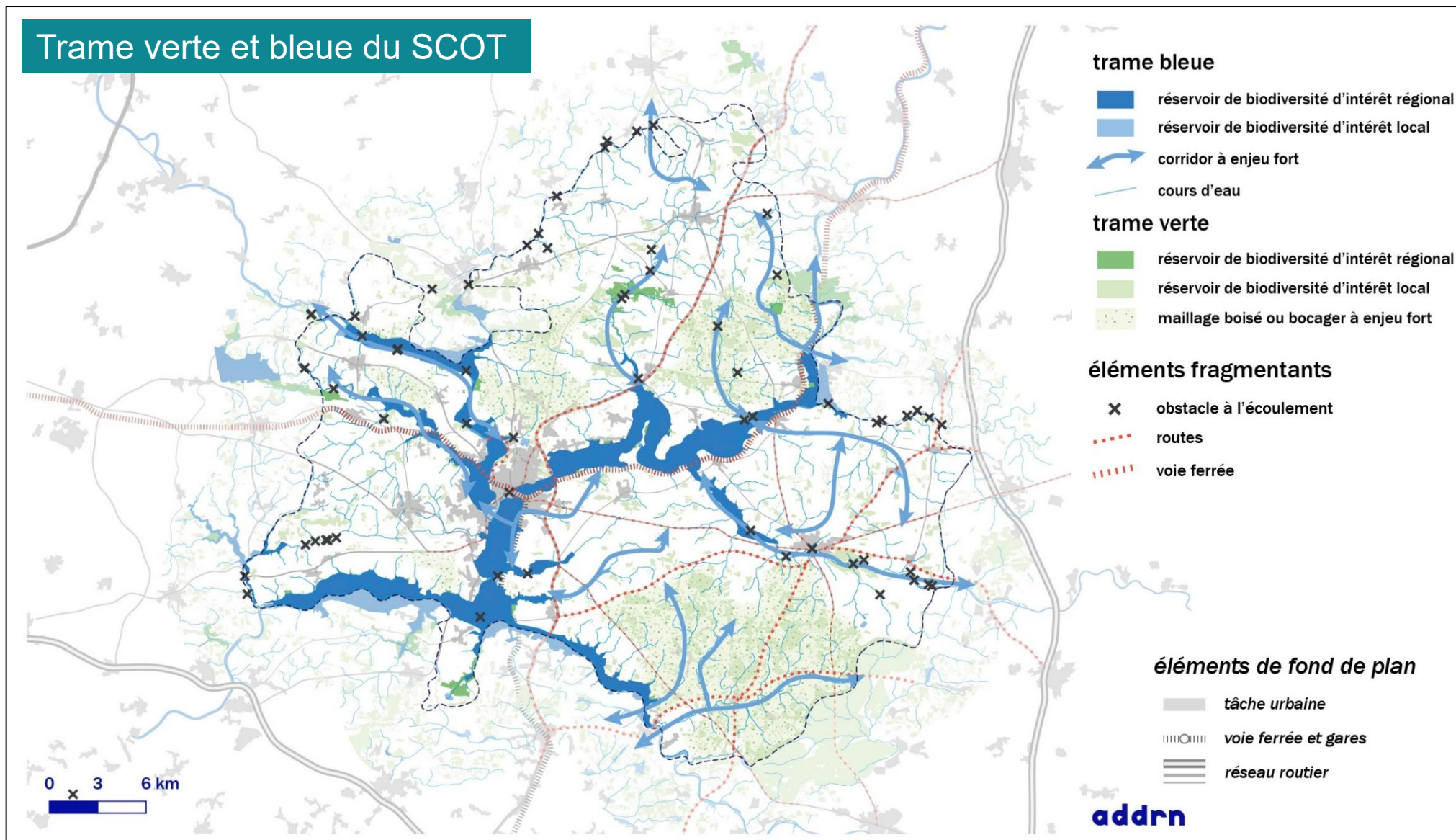
- Toutes les zones humides identifiées font l'objet d'une protection représentée par une trame spécifique dans le règlement graphique des documents d'urbanisme.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- *En vue d'améliorer la connaissance, les inventaires de zones humides datant de plus de 10 ans en particulier sur les zones U et AU peuvent être actualisés en se basant sur le cahier des charges validé par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine.*

- *Les zones humides dégradées, notamment celle situées en fond de vallée, pourront faire l'objet d'une remise en état et d'une mise en valeur.*
- *Inciter et promouvoir auprès des acteurs agricoles une gestion agroécologique des parcelles agricoles situées en zone humide et en amont des zones humides.*
- *Développer une "culture de la zone humide" auprès de la population (sensibilisation sur l'importance de ces milieux, de leur entretien).*

Trame verte et bleue du SCOT



Objectif 12.2 Planifier une stratégie de renaturation au titre de la stratégie écologique du territoire

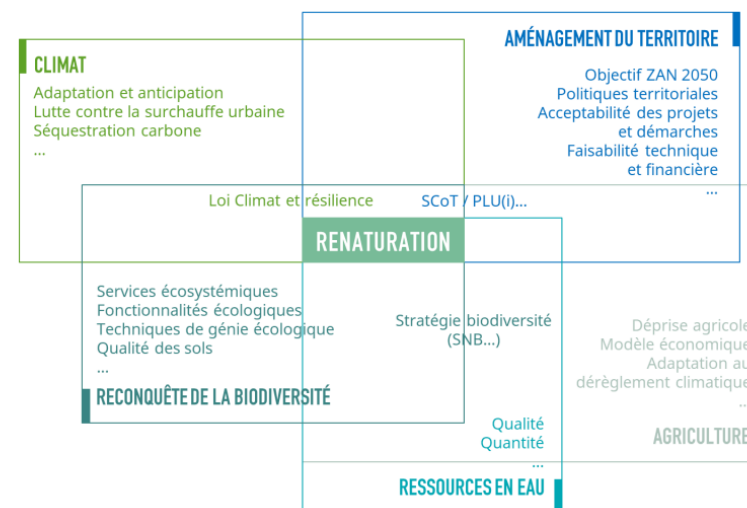
En complémentarité avec l'objectif de compensation de l'artificialisation des sols au titre du ZAN (cf. objectif 7.4), le SCOT vise à mutualiser les capacités de renaturation à l'échelle de REDON Agglomération.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Contribuer à la trame verte et bleue du territoire dans les actions de renaturation : OAP intégrant la Trame verte et bleue, mise en place d'outils de type coefficients de pleine terre ou de perméabilité, développer la nature en ville, etc.
- Définir une méthode d'identification des sites de renaturation ainsi que leurs typologies en s'appuyant notamment sur le socle de critères communs proposés par le SCOT :
 - Critère « sol » :
 - Espaces bâtis vacants, friches,
 - Fonctionnalités des sols (perméabilité, sols dégradés, etc.)
 - Critères environnementaux :
 - Secteurs de restauration et de protection de la TVB dont les zones humides et les périmètres de protection de captage
 - Les îlots de chaleur en milieu urbain
 - Les zones présentant des risques naturels (dont les zones inondables)

- Critères sociaux
 - Densité de population et notamment de personnes vulnérables
 - Densité d'emploi
 - Proximité de logements collectifs
 - Proximité de pôles d'équipements.

La renaturation, à la croisée des enjeux



Source : fédération nationale des SCOT

Objectif 12.3 Maintenir et développer la présence de nature au sein des espaces urbanisés

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

Le SCOT est garant d'un cadre de vie de qualité, d'une adaptation au changement climatique et de la lutte contre la perte massive de biodiversité. Pour contribuer à l'atteinte de ces objectifs, il convient de :

- Identifier et préserver les corridors écologiques (discontinus ou continus) au sein des espaces urbanisés :
 - En s'appuyant sur des expertises réalisées localement (par exemple les ABC) qui permettent d'identifier les espèces menacées et les habitats à préserver en priorité.
 - En développant une logique de continuités écologiques urbaines en cherchant à mettre en réseau les espaces verts et de éléments naturels en milieu urbain.
 - En étudiant et maximisant les possibilités de connexions des corridors urbains avec les réservoirs de biodiversité.
- Maintenir des espaces de respiration ou de transition* entre milieux urbains, agricoles et naturels, au sein des espaces urbanisés. Il s'agit par exemple de la préservation de cônes de vue sur des paysages identitaires ou la préservation d'espaces contribuant aux continuités écologiques (cf. objectif 13.1)
- Assurer, pour les secteurs de projet prévus en extension, un traitement qualitatif des lisières urbaines*, adapté au contexte paysager et urbain (rôle de transitions, filtre, protection, interaction...). Ces lisières s'appuient prioritairement sur les espaces naturels existants (haies champêtres, jardins,

cheminements doux, vergers, alignements d'arbres, etc.) au sein de l'opération.

- Maintenir les arbres et les haies situés en limite parcellaire pouvant jouer le rôle de clôture végétale. Privilégier les clôtures perméables afin de permettre les déplacements de la faune.
- Préserver les arbres d'intérêt patrimonial ou paysager dans les zones urbanisées et tout particulièrement les sujets situés dans zones de densification*. Y délimiter un espace d'inconstructibilité comme la définition d'un périmètre de protection autour du houpier dans le règlement du document d'urbanisme local.
- Conformément à l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, les OAP définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Réfléchir à la mise en place d'une compensation des arbres remarquables abattus.*
- *Privilégier les clôtures perméables et végétales afin de favoriser le déplacement de la petite faune notamment en limite des zones urbaines et des zones naturelles : :*
 - *Éviter les haies monospécifiques,*
 - *Privilégier des essences locales,*
 - *Choisir des espèces adaptées au changement climatique*
 - *Limiter les espèces exotiques envahissantes. Se référer à la liste du SAGE Vilaine.*
- *Porter une attention particulière aux fonctionnalités écologiques des espaces d'interface que sont les lisières urbaines. Leur*

aménagement doit intégrer les enjeux de perméabilité écologique avec les espaces naturels et agricoles limitrophes.

Objectif 12.4 Lutter contre les îlots de chaleur urbain

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- Identifier les îlots de chaleur dans les espaces urbanisés. Ces espaces doivent faire l'objet d'une végétalisation renforcée : plantation d'arbres, préservation des espaces verts et des surfaces perméables.

[R] S'adresse au : PLU(i) / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- *Le document d'urbanisme local peut avoir recours aux outils tels que le coefficient de perméabilité ou de pleine terre.*
(Cf. orientation 17.2)

Objectif 12.5 Poursuivre les actions en faveur de la Trame noire

[R] S'adresse au : PLU(i) / **PLH** / PCAET / politiques publiques

- *Identifier la trame noire pour garantir la circulation des espèces nocturnes en s'appuyant sur les éléments composant la trame verte et bleue.*
- *Mettre en place des dispositions en faveur de la réduction de la pollution lumineuse et de consommations énergétiques.*

Orientation 13. Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti, marqueurs identitaires du territoire

Objectif 13.1 Préserver et valoriser les entités paysagères emblématiques du territoire

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- Décliner et valoriser dans le document d'urbanisme local la structure paysagère de REDON Agglomération définie par sept entités paysagères afin d'en préserver l'identité :
 - Plateaux vallonnés du Nord
 - Marches de la Vilaine,
 - Vallées de l'Oust et de l'Arz
 - Plateaux vallonnés du Sud-Ouest bordés par l'eau
 - Confluence et marais de la Vilaine
 - Plateaux bocagers
 - Plateaux agricoles du Sud Est.
- Identifier et protéger les espaces naturels et agricoles à forte valeur paysagère qui ne bénéficient pas de protection réglementaire et environnementales (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF...) au sein du document d'urbanisme local.
- Mettre en valeur la lecture du paysage depuis les grands axes routiers, ferroviaires et fluviaux en favorisant l'intégration paysagère des éléments bâtis existants (habitat, zones d'activités commerciales ou économiques) perceptibles depuis les abords de ces axes de communication.

- Veiller à l'intégration paysagère, la qualification des limites de l'urbanisation et les perméabilités environnementales dans les projets d'aménagement notamment au travers des OAP pour les secteurs résidentiels ou mixtes, qui sont au contact direct avec des milieux naturels et agricoles. (Cf. *objectifs 11.1*).

► Au sein de chaque entité paysagère

- Prendre en compte dans le document d'urbanisme local leurs caractéristiques spécifiques (espaces ouverts, massifs boisés, lisières, milieux aquatiques et humides etc.) et assurer leur protection via des mesures adaptées.
- Respecter le principe de co-visibilité* entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels en prenant en compte le relief dans les réflexions de projets urbains.
- Identifier et préserver les espaces de respiration* ou de transition (cf. *objectif 12.3*) qui peuvent soit :
 - Participer à la fermeture de l'urbanisation et jouer le rôle de transition avec l'espace agricole.
 - Préserver les vues remarquables sur les paysages identitaires.
 - Intégrer une continuité écologique.
- Prendre en compte, lors de toute nouvelle opération urbaine, la composition des paysages de manière à :
 - Ne pas altérer la lisibilité des lignes de crêtes et la lecture des vallées.
 - Ne pas se situer pas dans un cône de vue remarquable.

- Ne pas déstructurer les lisières* des franges bâties des bourgs et villages en place.

Certaines structures paysagères nécessitent une attention particulière, en ce sens le document d'urbanisme local doit :

Landes de Lanvaux

- Préserver la végétation caractéristique de ce milieu (boisements liés aux essences résineux et autres strates végétales spécifiques à la sous trame landes sèches).

Bocage

- Identifier et préserver le bocage en tant qu'élément fondateur du paysage et notamment préserver les lisières formées par les haies et petits boisements caractéristiques du paysage de bocage.

Espaces de marais (caractéristiques de milieux humides dont les étangs)

- Valoriser les usages possibles notamment autour des étangs sans que cela n'entraîne une dégradation des milieux. Les futurs aménagements doivent s'intégrer au contexte paysager (aménagement de loisirs type guinguette, cabane de pêche) en respectant les caractéristiques de celui-ci.
- Maintenir la végétation en place et lors d'aménagements nouveaux, respecter la palette végétale associée à ce milieu.

Objectif 13.2 Valoriser le patrimoine bâti et naturel comme support aux activités de loisirs et touristiques.

Préserver et valoriser le patrimoine

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti par :
 - L'identification des édifices et ensembles urbains présentant un caractère remarquable.
 - La définition de l'évolution de ces édifices ou bâtis patrimoniaux en respectant leurs caractéristiques d'origine.
- Préserver la présence d'un couvert végétal spécifique lié à la présence d'un patrimoine bâti remarquable (châteaux, manoirs et demeures, édifices religieux) ponctuant les paysages. Il s'agit par exemple d'alignement d'arbres centenaires, d'espace en eau ou une végétation caractéristique de l'identité paysagère dans laquelle le site est inscrit.
- Veiller au respect des caractéristiques patrimoniales et paysagères notamment lors d'opérations de réhabilitation à destination d'hébergement touristique lorsqu'il s'agit d'un bâti patrimonial.

Renforcer la notoriété du territoire par la valorisation du patrimoine, l'histoire, le tissu associatif et la création artistique

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- Intégrer l'inventaire des sites touristiques classés et définir des conditions d'insertion paysagères et environnementales.
- Valoriser les sites patrimoniaux naturels historiques (site départemental des mégalithes, Marais de la Vilaine par exemple) et les points d'accueil associés et améliorer l'accessibilité, la signalétique et le jalonnement.
- Améliorer les conditions d'accessibilité des sites à vocation touristique (Ile aux pies, plan d'eau de Plessé, etc.) par des aménagements intégrés aux paysages et aux espaces naturels dans lesquels ils s'inscrivent.
- Structurer l'offre fluviale sportive.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- *Soutenir la ville de Redon au label Ville d'art et d'histoire ainsi que l'Agglomération via le label Pays d'art et d'histoire en mettant en avant la qualité architecturale et paysagère du territoire et en menant une politique d'aménagement du cadre de vie en synergie avec la stratégie touristique et culturelle du territoire.*
- *Pour valoriser l'action patrimoniale, mettre en place les outils de protection du patrimoine à disposition : règlement annexe patrimoine, Site patrimonial remarquable (SPR), charte, cahier*

de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères.

- *Sensibiliser la population au patrimoine paysager et architectural local.*
- *Faire vivre le patrimoine associatif, garantie du vivre ensemble en soutenant des projets porteurs de lieux d'animation, de création, d'équipements structurants comme le projet Confluence 2030*

Chapitre 6 - RESSOURCES : EAU, ENERGIE, SOL ET SOUS-SOL

Orientation 14. Garantir une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante

Dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau et de vulnérabilité liée au changement climatique, le SCOT de REDON Agglomération porte les objectifs d'un territoire résilient, sobre et préservant la qualité de la ressource en eau.

En cohérence avec les objectifs du Plan breton de résilience pour l'eau, le SCOT s'engage à :

- Encourager la sobriété dans tous les usages de l'eau et poursuivre ainsi la réduction des consommations en eau potable
- Améliorer la qualité de l'eau dans les sols en réduisant les pollutions, plus particulièrement sur les captages de Paimbu à Massérac.
- Poursuivre l'amélioration de la connaissance pour tendre vers un partage de la ressource en eau.

Ces objectifs s'inscrivent en complémentarité de ceux relatifs à la fonctionnalité écologique des sols et à la préservation des milieux humides et de la trame bleue.

Les grands principes

Afin de contribuer à la qualité des masses d'eau et de limiter les impacts sur le milieu naturel, il est nécessaire de :

- Organiser le développement urbain futur au sein des secteurs pourvus d'un système d'assainissement collectif ou non collectif respectant le schéma directeur et les zonages d'assainissement et d'eaux usées
- Améliorer l'efficacité des systèmes d'assainissement collectif et individuel des eaux usées
- Limiter les impacts des systèmes d'assainissement non collectifs sur les milieux naturels récepteur
- Chercher à réutiliser les eaux usées traitées
- Préserver les espaces naturels contribuant à la garantir la qualité de la ressource en eau.

Objectif 14.1 Préserver la qualité de la ressource en eau.

Favoriser un assainissement fonctionnel et non impactant

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- Pour toute nouvelle implantation de projets en renouvellement urbain* comme en extension, justifier de la capacité réelle ou programmée du réseau de collecte et du traitement des eaux usées domestiques et industrielles et du bon fonctionnement des structures d'assainissement.
- S'appuyer sur le schéma directeur d'assainissement ainsi que sur les études et porter à connaissance disponibles, en vue de :
 - Réduire la pollution des rejets d'eaux usées par temps de pluie
 - Et limiter par temps de pluie les déversements des eaux usées au milieu récepteur.
- Tout projet d'assainissement doit :
 - Évaluer l'acceptabilité du milieu récepteur des rejets d'assainissement, en tenant compte d'un débit d'étiage diminué de 10% de la valeur actuelle du fait du réchauffement climatique
 - Contrôler dans un délai de 10 ans maximum des branchements d'eaux usées séparatifs situés sur les secteurs identifiés dans le cadre des diagnostics ayant des problématiques de rejet par temps sec.
 - Mettre en place un suivi de mise en conformité des branchements non conformes.
- Respecter les débits de fuite définis par le SAGE Vilaine.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / **PCAET** / **politiques publiques**

- *Prendre en considération les potentielles pollutions des activités agricoles sur la ressource en eau (ex : épandage, utilisation de produits phytosanitaires, chimiques...).*
- *Poursuivre les actions menées sur les bassins versants de la Chère, du Don et de l'Isac dans le cadre de contrats territoriaux, en faveur de la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.*

Préserver les éléments naturels améliorant la qualité de la ressource en eau

[P] : S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

Au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Préserver de l'urbanisation les éléments naturels et paysagers susceptibles de ralentir l'eau comme la préservation des haies contribuant au bon fonctionnement hydraulique des bassins versants.
- Favoriser l'infiltration et le traitement naturel (phytoremédiation) des eaux pluviales notamment par la préservation des zones humides, en particulier celles situées au niveau des têtes de bassin versant.
- Protéger voire restaurer les linéaires de haies favorables au bon fonctionnement hydraulique des bassins versants en lien avec la TVB du SCOT.
- Mettre en place des espaces tampons à dominante naturelle, agricole ou forestière entre les espaces urbains et les zones

humides pour éviter la pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.

Objectif 14.2 Limiter les nouvelles pressions au sein des périmètres de protection de captage

Les grands principes

- Limiter l'urbanisation dans ces secteurs.
- Renforcer les capacités d'infiltration des eaux pluviales,
- Inciter au maintien des espaces naturels et des prairies permanentes au droit des captages.

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / **PCAET** / politiques publiques

- Lutter contre les pollutions diffuses dans les aires d'alimentation de captage, notamment en respectant les dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection de captage d'eau potable.
- Mettre en place des schémas d'alerte et de vigilance pour les captages d'eau potable permettant de renforcer la gestion des pollutions accidentelles.
- Prendre en compte les dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection de captage d'eau potable pour les communes concernées : Béganne, Saint-Jacut-les-Pins, Rieux, Pipriac, Langon, Guémené-Penfao, Fégréac, Redon, Massérac et La Chapelle de Brain.

► Au sein de des périmètres rapprochés de protection de captage d'eau potable

- Interdire toutes nouvelles constructions (habitat, bâtiments agricoles et industriels).
- Pour l'assainissement non collectif existant :
 - Contrôler les systèmes d'Assainissement Non Collectif tous les 4 ans.
 - Mettre en place une stratégie pour prioriser les secteurs à passer d'un SPANC en assainissement collectif.

► Au sein des périmètres éloignés de protection de captage d'eau potable

- Limiter la constructibilité et encadrer notamment :
 - L'artificialisation des sols infiltrant en limitant l'urbanisation des villages et lieux dits.
 - La création et l'extension du bâti agricole.
- Obliger le raccordement à l'égout pour les nouvelles constructions en assainissement non autonomes les activités industrielles et commerciales ayant un impact potentiel sur la ressource en eau.

► Au sein des périmètres rapprochés et éloignés

- Préserver les éléments naturels (ex : boisements, haies, têtes de bassins versants, zones humides etc.) qui améliorent la qualité de la ressource et garantissent le maintien des flux hydrologiques et hydrogéologiques.
- Mettre en place des espaces tampons à dominante naturelle (prairies permanentes, haies, boisements, talus...) agricole ou forestière d'une distance de 5 mètres minimum entre les espaces

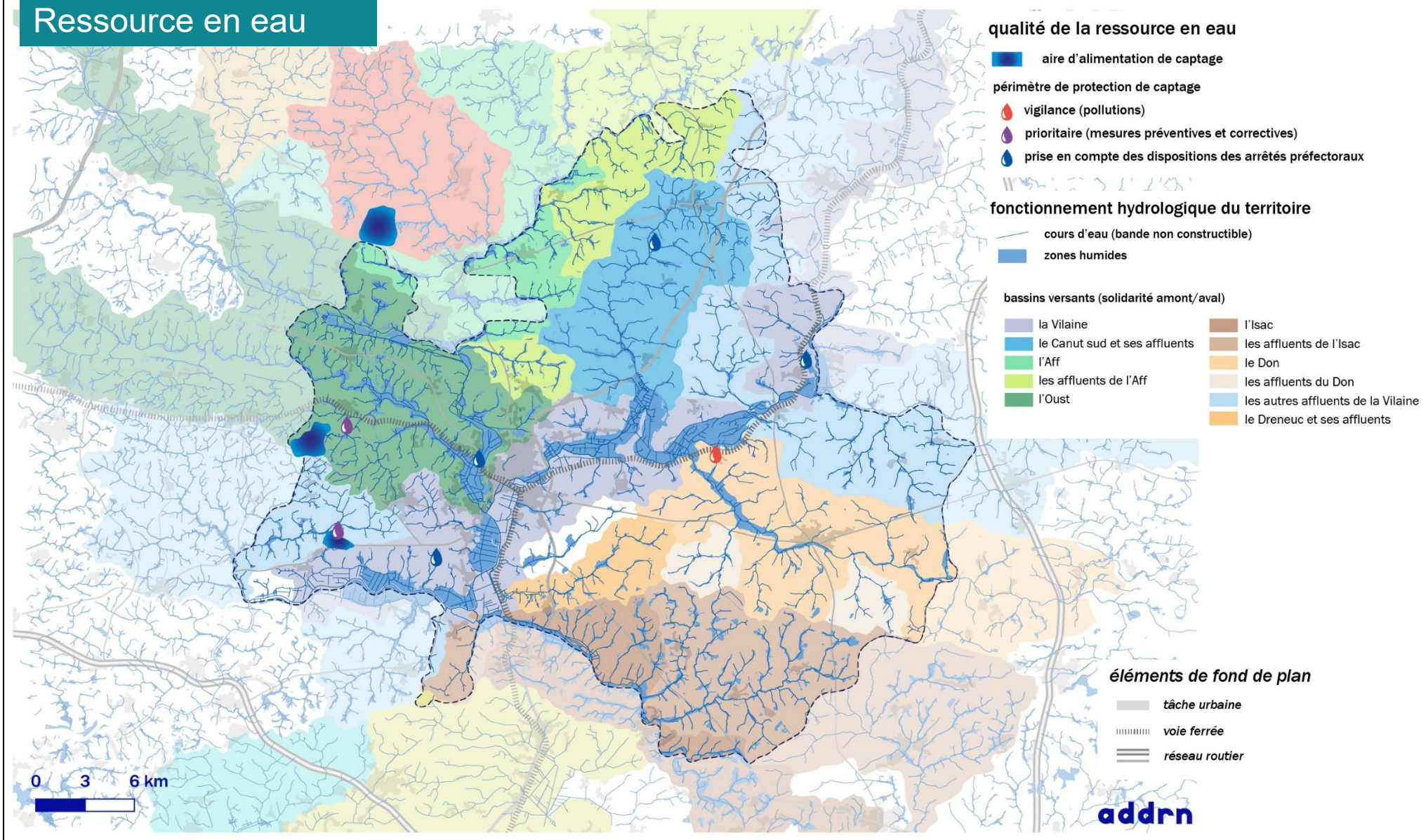
urbains et les zones humides pour éviter la pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.

- Pour tous les captages considérés comme prioritaires au titre du SDAGE (captages Gué Blandin à Saint Jacut les Pins et Carrouis à Béganne), veiller à mettre en place les mesures préventives et correctives de réduction des polluants dans les eaux brutes potabilisables contribuant à l'atteinte de l'objectif de réduction des traitements de potabilisation.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *S'appuyer sur les outils de protection et de gestion du foncier de type ZAP pour accompagner les mesures de protection des périmètres de captage.*

Ressource en eau



Objectif 14.3 Avoir une gestion intégrée des eaux pluviales

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projets d'aménagement

Pour tous travaux ou nouveaux projets d'aménagement et en s'appuyant sur les zonages d'eaux pluviales quand ils existent :

- Imposer le principe du « zéro rejet » au réseau d'eaux pluviales par la mise en place de techniques de gestion des eaux pluviales par infiltration ou rétention, au plus près du point de chute, lorsque les caractéristiques du sol et du sous-sol le permettent.
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération en tenant compte de la capacité des sols à infiltrer. En cas de sols pollués, le stockage des eaux pluviales (par des ouvrages étanches) sera à privilégier.
- Limiter l'imperméabilisation des sols par la mise en place de revêtements perméables ou de formes urbaines économes en foncier et ce, en particulier dans les secteurs sensibles à la sécheresse ou au risque d'inondation.
- Mettre en place un schéma directeur des eaux pluviales pour améliorer la connaissance et favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales, que le document d'urbanisme local devra prendre en compte.

Objectif 14.4 Garantir la disponibilité en eau potable

Le SCOT tient compte des orientations des politiques nationale (« Plan Eau »), régionale (dont le « Plan breton de Résilience pour l'Eau ») et départementale (Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable en Ille-et-Vilaine à 2040) qui ont pour point commun la sobriété dans tous les usages. Chacun ayant défini des objectifs à des temporalités différentes :

- De réduction globale des prélèvements d'eau d'au moins 10 % à l'échelle nationale d'ici 2030.
- De réduction des consommations (maîtrise des consommations domestiques et des gros consommateurs) de 10 % à l'échelle départementale à horizon 2040.

Le SCOT s'inscrit dans ces objectifs et tendances et vise une réduction de la consommation d'eau pour tous les usages (agriculture, alimentation en eau potable, industrie et activités économiques, évaporation des plans d'eau, assainissement) de moins 10 % à l'horizon 2030.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Pour y contribuer les politiques sectorielles et le document d'urbanisme local peut s'appuyer sur les études « hydrologie-milieus-usages-climat » et sur le schéma départemental d'alimentation, de sécurisation de la ressource en eau potable d'Ille-et-Vilaine, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable. Ces études et schémas en cours ou à venir servent de références pour identifier les sous bassins-versants soumis à des tensions quantitatives, tels que définis par les commissions locales de l'eau.*

- Cet objectif pourra être observé à chaque évaluation du SCOT pour s'adapter aux évolutions des connaissances et des besoins au fil du temps. Il pourra être ajusté via un suivi en temps réel basé notamment sur les études HMUC.

Objectif 14.5 Prévenir le risque de pénurie d'eau et de sécheresse

La SCOT vise une gestion économe des usages de la ressource et plus particulièrement en période de pénurie (liée à des épisodes de sécheresse, d'inondation, etc.).

Il encourage le recours à des solutions d'adaptation de la gestion de l'eau au changement climatique comme la récupération et la réutilisation des eaux pluviales, des eaux grises mais aussi la réutilisation des eaux non traitées (RéUT*) Cette dernière solution couvre de multiples bénéfices localement, à l'échelle du petit cycle de l'eau mais aussi plus largement à l'échelle du bassin versant.

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

Lien avec les objectifs 2.3 et 11.2.

- S'appuyer sur la trame verte et bleue et ses composantes naturelles comme fonction résiliente permettant d'anticiper ou de réagir lors d'épisodes climatiques intenses.
- Favoriser la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- S'assurer de la cohérence de la stratégie d'aménagement avec la vision prospective du bilan « besoins/ressources » du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable :
 - Encadrer les usages hydro-consommateurs, dont l'implantation de piscines individuelles.
 - Imposer la récupération d'eau de pluie dans les nouvelles constructions.
- Les documents d'urbanisme et d'aménagement proposent dans le cadre des constructions neuves ou dans le cadre de

réhabilitation à vocation d'habitat, d'activités économiques ou dans le cadre de projets touristiques, la mise en place :

- D'équipements hydro-économiques.
- De dispositifs de récupération et de réutilisation des pluviales pour des usages compatibles avec l'utilisation d'eau non potable et dans le respect des règles sanitaires.

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / **politiques publiques**

- *Encourager et soutenir ces pratiques en s'assurant de la substitution à une consommation d'eau potable et du respect des débits d'objectifs d'étiage devant assurer une disponibilité minimale de l'eau pour les écosystèmes.*
- *Afin de contribuer une économie d'eau et un usage plus efficient de celle-ci :*
 - *Valoriser les eaux usées traitées vers d'autres usages tels que l'arrosage d'espaces verts, l'irrigation agricole, les réseaux de chaleur énergétique, etc.*
 - *Encourager la valorisation des eaux usées traitées au niveau des stations d'épuration.*

Orientation 15 Favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération

En cohérence avec le schéma directeur des énergies renouvelables de REDON Agglomération et en lien avec le PCAET, le SCOT vise à :

- Respecter les objectifs de neutralité carbone.
- Favoriser le mix énergétique.
- Mobiliser l'ensemble des potentiels présents sur le territoire.
- Faire le lien avec la production énergétique et l'activité agricole dans une logique de complémentarité.
- Limiter l'impact des projets éoliens sur la biodiversité, notamment l'avifaune et chiroptère.

Objectif 15.1 Encadrer l'implantation pour la production et le stockage des énergies renouvelables

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

En cohérence avec le schéma directeur des énergies renouvelables de REDON Agglomération :

- Estimer les potentiels locaux et identifier les zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables (en application de la Loi du 10 mars 2023).
- Développer en priorité les projets au sein des zones d'accélération pour la production d'énergie renouvelable.
- Réserver, le cas échéant, le foncier nécessaire au développement des énergies renouvelables (production et stockage).

- Limiter l'implantation d'éoliennes sur les secteurs avec un enjeu paysager fort et les secteurs de zones humides du bassin versant de la Vilaine.

→ Si la cartographie départementale des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables, établie conformément à la législation en vigueur, est jugée suffisante pour l'atteinte des objectifs régionaux par le comité régional de l'énergie, le document d'urbanisme local peut définir des secteurs d'exclusion pour l'implantation des énergies renouvelables. Ces exclusions sont justifiées lorsque ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité, avec l'usage des terrains situés à proximité, ou lorsqu'elles compromettent la préservation des espaces naturels et des paysages, la qualité architecturale, urbaine et paysagère, la mise en valeur du patrimoine ou l'insertion harmonieuse des installations dans le milieu environnant.

Concernant les implantations liées à l'énergie solaire dont l'agrivoltaïsme :

- Privilégier leur développement sur :
 - Les sites et sols pollués, les friches non stratégiques pour le renouvellement urbain*.
 - En toiture des bâtiments dont les serres, sur les ombrières des aires de stationnement, les délaissés des réseaux de transport pour l'implantation de panneaux photovoltaïques, tout en prévoyant les dispositions nécessaires à leur intégration (préservation de la qualité urbaine, paysagère et architecturale des projets).
- en application de l'article L.151-42-1 du code de l'urbanisme et sous réserve de l'avis du comité régional de l'énergie.

- Concernant l'implantation des **panneaux photovoltaïques au sol**, privilégier une implantation au sein des espaces déjà artificialisés ou dégradés ou encore à faible potentiel agronomique et localiser des zones d'exclusion notamment au sein des réservoirs de biodiversité et des périmètres (rapprochés et éloignés) de protection de captage d'eau potable.

→ *Se référer au document cadre des Chambres d'agriculture 35 et 56 sur le photovoltaïque au sol et au décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.*

Objectif 15.2 Accompagner la filière d'énergie biomasse

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

En cohérence avec le schéma directeur des énergies renouvelables (ENR) et avec les objectifs de production d'ENR du PCAET :

- Favoriser les projets de production énergétique ou thermique à partir de la biomasse (bois-énergie, réseau de chaleur, méthanisation) en s'appuyant sur les ressources locales à condition de ne pas générer de nuisances significatives dans les zones urbanisées ou de ne pas impacter la qualité et les fonctionnalités écologiques des milieux naturels.
Conditionner les autorisations d'urbanisme s'il y a lieu à la réalisation d'études d'impact.
- Développer la filière bois énergie en s'appuyant sur les ressources locales que sont les espaces boisés et le réseau de haies. La préservation, l'entretien et la gestion de cette ressource est encouragée dans une perspective de valorisation énergétique, tout en restant compatible avec la fonctionnalité écologique et les services écosystémiques rendus par ces espaces naturels.
- Prendre en compte les dispositions du SD ENR pour l'implantation des unités de méthanisation agricole en zone agricole notamment :
 - En veillant à la cohérence de l'implantation ;
 - Et en privilégiant des projets individuels ou de petites unités collectives moins impactantes pour l'agriculture et le foncier agricole.

- Localiser des zones d'exclusion pour l'implantation d'unités de méthanisation collectives notamment à proximité des habitants, au sein des réservoirs de biodiversité majeurs et des périmètres de protection de captage d'eau potable (en application de l'article L.151-42-1 du code de l'urbanisme et sous réserve de l'avis du comité régional de l'énergie).

Orientation 16. Favoriser l'économie circulaire par la valorisation des déchets et le réemploi des matériaux

Dans le cadre de la trajectoire Neutralité Carbone du territoire et des objectifs fixés en matière d'usage de matériaux biosourcés* ou issus du réemploi, le SCOT entend :

- Contribuer à réduire les déchets à la source et les valoriser dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire.
- Développer et renforcer les filières liées à l'économie circulaire (recyclage de déchets, réemploi de matériaux, valorisation énergétique).

Objectif 16.1 Adapter la gestion et le traitement des déchets et le réemploi des matériaux

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Respecter les dispositions des Plans Régionaux de Prévention et de Gestion des déchets (PRPGD) Pays de la Loire et Bretagne et les objectifs du SRADDET.
- Prévoir le foncier nécessaire à l'implantation d'équipements de gestion et de valorisation des déchets (collecte, tri, stockage, recyclage, élimination, compostage, valorisation énergétique).
- Veiller à leur bonne insertion dans leur environnement et à leur intégration paysagère.
- Faciliter si possible la mutualisation des lieux de collecte (dont les ressourceries) et de recyclage des déchets permettant le développement de nouvelles pratiques.

Orientation 17. Qualité des sols et sous-sol

Objectif 17.1 Préserver les espaces agricoles

Les grands principes

- Conforter la place de l'agriculture comme pilier de l'économie sur le territoire en préservant les terres agricoles, les sièges et les sites d'exploitation.
- Préserver l'espace du mitage.
- Favoriser la préservation et l'accès au foncier agricole.
- Accompagner le renouvellement des activités agricoles moins carbonées et en capacité de s'adapter au changement climatique comme l'agroécologie.
- Accompagner une agriculture respectueuse de l'environnement : préservation des continuités écologiques et la qualité de la ressource en eau.

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- Préserver les espaces de production agricoles en lien avec les objectifs de sobriété foncière : limiter les projets d'urbanisation et adapter les outils de protection foncière disponibles (Cf. objectif 1.2)

Dans l'objectif de renforcer le stockage carbone dans les sols :

- Encourager les activités agricoles qui s'inscrivent dans des systèmes de production de type agroécologie.

- Préserver les prairies permanentes en milieux humides en maintenant une activité agricole adapté.
- Favoriser la pérennité des milieux bocagers et forestiers qui participent également au maintien de la biodiversité, à la préservation du paysage bocager et à la gestion des risques inondations.

[R] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- *S'appuyer sur les outils de protection du foncier disponibles (PEAN*, ZAP* associée à un programme d'actions, etc.) pour mettre en œuvre le PAAT et préserver les espaces agricoles à forts enjeux.
Mettre en place un dialogue avec les acteurs concernés : SAFER, Chambre d'Agriculture, collectivités, agriculteurs...*
- *En lien avec le PAAT, élaborer un Programme territorial d'accompagnement vers un changement de pratiques (individuelles et collectives) : plantation de haies sur talus, autonomie alimentaire et énergétique des exploitations agricoles, développement des prairies permanentes.*

Objectif 17.2 Encourager le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols (trame brune) au sein des projets dans les espaces urbanisés

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Assurer une continuité écologique des sols afin de restaurer des capacités de stockage du carbone dans les sols en s'appuyant notamment sur les mesures de préservation de l'objectif 12.1 à savoir :
 - La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et les milieux humides qui participent à la séquestration du carbone voire qui peuvent augmenter cette capacité de stockage.
 - La préservation des espaces boisés et les haies des milieux bocagers et encourager les nouvelles plantations.
 - La préservation et la restauration des zones humides et leurs fonctionnalités.
- Mettre en place un coefficient de pleine terre* ou de perméabilité des sols* ou de biotope par surface*, en complément des protections ponctuelles et surfaciques préservant la TVB urbaine (arbres, alignements d'arbres, haies, boisements, etc.) et ce, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la continuité écologique des sols.

Ces outils contribuant à favoriser l'infiltration des eaux, à régénérer des sols vivants ou encore à adapter les espaces urbanisés au changement climatique, ils peuvent être différenciés selon les secteurs de densification projetés, leur taux d'artificialisation et le rôle attendu.

Objectif 17.3 Gérer durablement les ressources du sous-sol

Les grands principes

- Anticiper les besoins en matériaux issus de la richesse du sol et du sous-sol pour permettre un approvisionnement local.
- Se réserver la possibilité d'une exploitation de matériaux du sous-sol à long terme mais dans un cadre d'exploitation respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants.
- Privilégier le recyclage des déchets inertes et des matériaux dans le cadre du développement de l'économie circulaire.

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques/ projet d'aménagement

- Prendre en compte les dispositions des schémas régionaux des carrières couvrant le territoire de Redon Agglomération afin d'identifier les carrières existantes et les besoins en matériaux nécessitant une extension ou une ouverture de carrière.
- Identifier et permettre l'accès aux gisements caractérisés par un intérêt national ou régional.
- Faire figurer dans le document d'urbanisme local les secteurs de protection de la ressource du sous-sol (comme prévu à l'article R.151-34 du code de l'urbanisme) qui permet notamment la construction d'installations nécessaires à la valorisation des ressources naturelles (type carrière).
- Avant toute extension ou ouverture, prendre en compte les orientations du SCOT en matière de préservation des milieux

naturels (continuités écologiques, ressource en eau) et des paysages et mettre en place des dispositions de manière à limiter les nuisances auprès des secteurs résidentiels.

- Assurer un réaménagement des anciennes carrières après exploitation en concertant de façon élargie avec les acteurs concernés et les acteurs institutionnels.

Chapitre 7 – RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

Orientation 18. Prévenir les risques et limiter l'exposition aux nuisances et pollutions

Les grands principes

- Limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores
- Améliorer le cadre de vie par un urbanisme favorable à la santé
- Ne pas aggraver les risques liés aux inondations en :
 - Partageant la connaissance des fonctionnements du cycle de l'eau à l'échelle des bassins versants pour mieux prévenir des risques d'inondation (crues de cours d'eau, ruissellement).
 - En préservant les zones inondables non urbanisées comme bassin de tamponnement.
 - En maîtrisant le ruissellement, le débit et de l'écoulement des eaux pluviales.
 - En conciliant en milieu urbain l'intensification urbaine et la réduction de la vulnérabilité.

Objectif 18.1 Prévenir le risque inondation en maîtrisant les ruissellements et en limitant l'urbanisation

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Préserver et augmenter les capacités d'écoulement des crues pour mieux prévenir le risque d'inondation en cohérence avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et les stratégies Locales de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) :
 - Identifier dans le document d'urbanisme local les champs d'expansion de crues et les axes de ruissellements connus.
 - Les préserver de toute urbanisation et de remblaiements
 - Préserver les éléments de la trame verte et bleue et du paysage (haies, ripisylves, fossés, boisements) permettant de ralentir les ruissellements.
- Restaurer les zones de mobilités des cours d'eau en amont des zones urbanisées pour ralentir les crues ;
- Sortir du tout busage lorsque c'est possible ;
- Identifier les secteurs exposés aux risques de ruissellement suite à des événements pluvieux importants et, lorsque cela est possible, y éviter toute nouvelle construction, sinon en justifier les besoins et proposer des aménagements adaptés et résilients.

- Dans les secteurs urbanisés soumis au risque inondation, s'appuyer sur les éléments naturels existants voire désimperméabiliser certains secteurs et préserver l'écoulement de l'eau via une trame paysagère pour réduire la vulnérabilité liée à l'aléa.
- A l'appui des outils de connaissance à disposition (PPRi, atlas des zones inondables, études hydrauliques ou hydrologiques), limiter l'exposition des populations au risque inondation :
 - En identifiant les secteurs à risques (ruissellement, inondation par débordements).
 - En limitant l'urbanisation dont l'interdiction de toute construction en zones inondables d'aléas forts.
 - En limitant l'imperméabilisation des sols en amont des secteurs à risque inondations.
- Poursuivre la réalisation des plans communaux de sauvegarde pour faire face aux risques inondations et organiser la gestion de crise.
 - *De nouveaux établissements, équipements ou installations dont la défaillance pendant une inondation présente un risque élevé pour les personnes.*
- *Prendre en compte les préconisations de l'EPTB Vilaine, des Contrats territoriaux de l'unité de gestion Vilaine Aval et des PAPI existants.*

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- *Améliorer la connaissance concernant les axes de ruissellement.*
- *Sur les fonciers concernés par des aléas faibles d'inondation, il est recommandé de ne pas implanter :*
 - *De nouveaux établissements, équipements ou installations nécessaires à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre,*
 - *De nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population, pendant une inondation.*

Objectif 18.2 Intégrer les autres risques naturels

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- Prendre en considération les risques identifiés dans les dossiers départementaux des risques majeurs (DDRM)
- Identifier les autres risques naturels et prendre en compte dans les choix d'aménagement les risques liés :
 - À l'activité sismique.
 - Aux feux de forêts.
 - Aux mouvements de terrain (retrait et gonflement des argiles, éboulements, affaissement des cavités souterraines...).
 - À la présence de radon, suivant les données disponibles localement.
- Afin de tenir compte des effets aggravés du changement climatique sur le risque incendie, se référer au code forestier qui encadre ce risque et à l'Atlas régional du risque de feux de forêt et de la végétation en Pays de la Loire (2022) et du Plan interdépartemental de protection des forêts et landes contre l'incendie en Bretagne (2024-2033)

[R] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

Pour limiter le risque incendie, il est recommandé de :

- *Limiter l'urbanisation en lisière de forêt ou de boisement*
- *Favoriser une bonne gestion des lisières (chemin agricole, haies, etc.) entre les zones d'habitat existantes et les zones de boisements notamment dans les secteurs identifiés en zones d'aléas forts à très fort de l'atlas régional*
- *Maintenir les accès aux massifs boisés ou forestier.*

Objectif 18.3 Prévenir les risques technologiques, industriels et liés au transport de matières dangereuses

[P] S'adresse au : **PLU(i)** / PLH / PCAET / politiques publiques

- Prendre en compte les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) dans le document d'urbanisme local.
- Maîtriser l'urbanisation, notamment l'habitat, à proximité des établissements présentant un risque majeur (établissements classés SEVESO).
- Implanter les activités à risques, à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser à vocation d'habitat, de façon à limiter l'exposition aux risques des populations, et tenir compte de la sensibilité des milieux.
- Identifier le risque lié au transport de matières dangereuses (réseau routier et ferré) et prendre en compte la réglementation en vigueur.
- Préserver ou créer des zones tampons inconstructibles.

Objectif 18.4 Atténuer les nuisances et pollutions (sonores, qualité de l'air, pollution des sols, pollution lumineuse)

[P] S'adresse au : PLU(i) / PLH / PCAET / politiques publiques

- Réduire les besoins de déplacements générant des nuisances sonores, notamment à travers la politique de développement des polarités existantes et de limitation de la périurbanisation.
 - Prévenir l'exposition des habitants aux nuisances sonores en intégrant les dispositions des plans et schémas en vigueur (plan d'exposition au bruit et schéma directeur des mobilités du Département 44) ou à venir, dans le document d'urbanisme local via la mise en place de marge de recul si nécessaire.
 - Encourager des choix d'aménagement qui minimisent l'exposition des populations à des facteurs de risques (polluants, nuisances sonores, etc.) en favorisant l'exposition des personnes à des facteurs de protection pour une meilleure santé mentale et physique (accès aux espaces verts, aux îlots de fraîcheur, choix d'espèces végétales non allergisantes, mesures contre la prolifération d'espèces invasives comme le moustique tigre, etc.)
 - Réduire la pollution lumineuse au sein des espaces urbanisés et prendre en compte les dispositifs d'éclairage dans l'implantation des futurs logements.
 - Identifier les secteurs affectés par le bruit.
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'habitat ou d'activités, dans les zones les plus exposées, à la mise en œuvre de dispositions contribuant à la protection des habitants contre le bruit.

ANNEXE : Glossaire *

Activités nuisantes / activités de nuisances : on entend ici par activités de nuisances les activités qui par un ensemble de facteurs constituent un préjudice ou une gêne pour la santé et à la qualité de vie des habitants. Il peut s'agir de nuisances sonores, olfactives, polluantes, nécessitant des flux importants, encombrantes, de vibrations... Ces activités sont bien souvent non compatibles avec le résidentiel.

Aménités : éléments de l'espace représentant un attrait pour les habitants et/ou les usagers. Le terme d'aménité recouvre le plus souvent les éléments du paysage ou du milieu perçus comme « naturels » et exerçant une attractivité touristique ou résidentielle, mais le sens peut être étendu aux aménagements destinés à faciliter l'accès à ces éléments. On parle aussi d'aménités urbaines lorsque les habitants et/ou les usagers accèdent aux différentes fonctions urbaines (équipements, services, mobilités, commerce, culture...) et à leurs aménagements qualitatifs associés (mobilier, espaces publics, espaces naturels, parcs et jardins...).

Bail à construction (source : SCoT Vallons de Vilaine) : contrat de location à long terme entre la collectivité et l'entreprise, permettant à cette dernière d'exercer des droits de construction et d'exploitation sur le terrain. L'entreprise peut exploiter le bien, céder son droit au bail ou le louer, dans le respect de la destination économique prévue. Ce dispositif permet de réduire les coûts d'acquisition foncière pour l'entreprise.

À l'issue du bail, la collectivité récupère la pleine propriété des bâtiments et du terrain, tout en ayant la possibilité de continuer à mettre à disposition le site par d'autres moyens afin d'assurer la continuité de l'activité économique.

Centralités : espaces urbanisés continus au sein d'une commune assurant toutes les fonctions urbaines destinées à l'ensemble des habitants. Il s'agit pour REDON Agglomération des bourgs principaux et des bourgs secondaires.

Centralités commerciales : présence d'une offre de proximité aisément accessible par les modes actifs (commerces intégrés au tissu urbain et résidentiel, cellules commerciales de petite taille).

Coefficient de perméabilité des sols : outil imposant une part de perméabilité des sols à la parcelle ou en fonction des secteurs et du zonage. Il calcule le rapport entre la surface imperméable ou semi-perméable et la surface totale de la parcelle. Des mesures compensatoires peuvent être mises en place pour garantir une surface éco-aménagée.

Coefficient de biotope par surface (CBS) : règle d'urbanisme qui impose aux constructions nouvelles une part de surfaces favorables à la nature. Il définit la proportion des surfaces favorables à la nature par rapport à la surface totale d'une parcelle.

La surface éco-aménagée est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle. Ces types de surfaces sont pondérés par un coefficient de valeur écologique (pleine terre, arbres existants, noues, sols végétalisés, toiture ou terrasse végétalisée, etc.).

Coefficient de pleine terre : outil imposant une surface minimale de pleine terre en fonction des secteurs et du zonage. Cette obligation peut parfois s'accompagner de prescriptions de surfaces minimales éco-aménagées ou de surfaces à coefficient de biotope qui intègrent la pleine terre.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) : la loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

Constructions isolées : au sens du SCoT les constructions isolées sont les constructions localisées à la campagne, en dehors des lieux-dits, des villages et des bourgs.

Corridors écologiques : connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Co-visibilité : de manière générale elle désigne deux éléments mis en relation par un même regard (l'un étant visible à partir de l'autre, ou les deux pouvant être vus par un même regard).

Densification : désigne un processus visant à l'augmentation du nombre de personnes, de logements, ou d'activités dans un espace donné. Il implique la construction de nouveaux logements dans un espace déjà urbanisé, l'ajout d'étages supplémentaires ou la construction de logements dans des espaces sous-utilisés.

Ecosystème économique : l'ensemble des acteurs économiques (privés et publics) présents sur un territoire qui interagissent pour contribuer à animer la vie économique. La logique écosystémique invite à objectiver l'entreprise non par le seul prisme de son secteur d'activité mais par une approche multicritère pour apprécier tout autant les emplois créés, les synergies inter-entrepreneuriales, les services rendus à la population, etc.

Espaces bâtis : représentent les espaces urbanisés formant une continuité bâtie et urbaine par opposition aux espaces agricoles, naturels et forestiers.

Espace coworking : espace partagé et équipé pour accueillir un réseau d'acteurs ou des travailleurs divers.

Espace de respiration ou de transition : au sens du SCoT, il s'agit de tout espace libre en milieu urbanisé, notamment dense ou artificialisé, pouvant présenter un caractère naturel ou enfriché, qui par sa qualité non bâtie et perméable présente des fonctions paysagères, urbaines et écologiques qui contribuent au cadre de vie et au bien-être des habitants et à la qualité paysagère. L'espace de transition permet de passer d'un espace à un autre de manière qualitative grâce à un espace libre ou un espace public apaisé. Il permet une mise en cohérence ou une mise en relation de différents espaces urbanisés. L'espace de transition peut être un espace de respiration et un espace de respiration sert aussi d'espace de transition.

Habitat léger réversible : correspond aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, occupées à titre de résidence principale au moins 8 mois par an (art. R. 111-51). Elles sont définies par les critères suivants : installations facilement et rapidement démontables, sans fondation ou alors réversibles, destinées à l'habitation, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. Il se distingue de l'habitat léger de loisirs (camping-car, mobil-home, caravane...).

Habitat modulable, adaptable et évolutif : composé d'un ensemble de modules permettant au logement d'évoluer dans le temps selon les besoins des occupants.

Habitat participatif et partagé : peuvent être composés de logements privatifs avec des espaces de vie collectifs ou par des logements en cohabitation/colocation :

- Habitat participatif est construit par plusieurs habitants réunis autour d'un projet commun répondant à leurs besoins.
- Habitat partagé est destiné à des publics autonomes.

Intensification : désigne un processus visant à augmenter la diversité des usages et à améliorer l'utilisation des espaces urbains. Elle inclut non seulement l'augmentation de la densité, mais aussi un changement dans les usages du sol et une optimisation des infrastructures.

Lisière urbaine : représente une zone de transition non bâtie à caractère naturel, entre deux milieux : l'espace urbanisé et l'espace agricole, naturel et forestier.

Logement abordable : au sens du SCOT, il correspond aux logements en accession (Bail réel solidaire, Prêt social location accession, accession à prix maîtrisé) dont le prix est inférieur à celui du marché et de qualité équivalente, et destinés aux ménages aux revenus modestes et intermédiaires.

Logement inclusif : une nouvelle solution de logement adaptée pour les personnes handicapées. Il constitue une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement. Il est conçu pour répondre aux besoins de publics vulnérables (spécifiques : personnes âgées, dépendantes ou en situation de handicap, en situation de précarité ou d'urgence).

Logement locatif social : au sens du SCOT, il correspond aux logements financés par le Prêt locatif à usage social (PLS), ceux financés par le Prêt locatif aidé d'intégration (PLUS et PLAI) et les logements locatifs intermédiaires.

Les logements du parc locatif social, sont considérés ici :

- Les logements appartenant à des organismes d'HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.
- Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ;
- L'accession sociale dans le cas de la mise en œuvre de l'Office Foncier Solidaire ;
- Les terrains des gens du voyage ;
- Les logements privés conventionnés par l'ANAH.

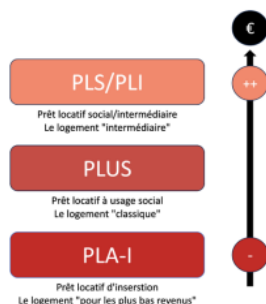
Caractérisation de la production de logements sociaux

La production de logements sociaux se répartira ainsi :

PLAI	PLUS	PLS
30%	60%	10%

Pour rappel,

- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.



Matériaux biosourcés : matériaux largement issus de la biomasse, tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton, etc.

Matériaux géosourcés : matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche. En particulier lorsqu'ils sont locaux et peu transformés, les matériaux biosourcés et géosourcés présentent une faible empreinte environnementale. Ces solutions géosourcés lorsqu'elles sont mises en œuvre représentent jusqu'à 60 % d'émissions de gaz à effet de serre en moins, par rapport à des solutions dites traditionnelles, tout en stockant du carbone pendant toute la durée de vie du bâtiment.

Nœud de connexion (mobilités) : un nœud de connexion se distingue d'une offre de mobilité isolée. Il regroupe au moins deux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (aire de covoiturage, arrêt de transport collectif interurbain, arrêt TCU, transport sur réservation, gare) et distants à moins de 500 mètres l'un de l'autre.

Opérations d'ensemble : au sens du SCoT, il s'agit des opérations d'aménagement de plus de 10 logements.

Opérations foncières et d'aménagement mentionnées au 4° de l'article L. 142-1 sont :

- 1° Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- 2° Les zones d'aménagement concerté ;
- 3° Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ;
- 4° La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant.

Optimisation foncière : consiste à mobiliser toutes les capacités mobilisables au sein d'un site (espaces bâtis et libres, bâtiment, surfaces artificialisées) en vue de les réutiliser, de les mutualiser, de les densifier ou d'intensifier leurs usages.

Parcelle en second rideau : parcelle située à l'arrière d'une parcelle bâtie par rapport à la voie qui la dessert.

Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) : instaurés par le département avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages.

Renaturation : correspond à la restauration ou amélioration des fonctionnalités écologiques d'un lieu (biologiques, agronomiques, hydrauliques, climatiques...) en cherchant à amplifier les co-bénéfices attendus et à intensifier les usages vécus (déambulation, pratique sportive, respiration, convivialité...).

La renaturation recouvre donc :

- La compensation de l'artificialisation dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (sous réserve de répondre à la nomenclature des espaces artificialisés/non artificialisés issue du décret du 27 novembre 2023).
- L'amélioration des fonctionnalités écologiques de secteurs au sein du tissu urbain ou au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Renouvellement urbain : consiste à "refaire la ville sur la ville" grâce aux moyens suivants : la reconquête de logements vacants ou insalubres (réhabilitation), l'utilisation et l'optimisation des dents creuses, la rénovation du bâti par démolition/reconstruction, le changement de destination de certains bâtiments.

Réutilisation des eaux usées traitées (RéUT) : une des solutions de recours aux eaux non conventionnelles, parmi d'autres solutions comme la récupération puis l'utilisation d'eau de pluie, la réutilisation d'eau d'exhaures ou le recyclage d'eau industrielles.

Site d'implantation périphérique (commerce) : espaces commerciaux périphériques qui se caractérisent par une offre en grandes et moyennes surfaces commerciales dense et diversifiée.

Typologies des espaces d'activités économiques

Plusieurs typologies d'espaces d'activités économiques sont présentes sur le territoire.

- *Grandes zones productives et logistiques* : zones d'activités accueillant essentiellement des activités productives dont l'industrie et son écosystème industriel (sous-traitants, bureaux d'études, ...), l'artisanat productif, l'économie circulaire, la logistique, etc. Ces zones sont structurantes à l'échelle du territoire et leur rayonnement dépasse l'échelle de l'Agglomération.
- *Zones d'activités mixtes* : zones d'activités caractérisées par la diversité des entreprises accueillies : l'artisanat de services, les activités de soutien à l'agriculture, le tertiaire, etc. Ces zones accueillent des entreprises au rayonnement local et assurent le dynamisme économique communal et intercommunal.
- *Sites à fort rayonnement* : à la différence des zones d'activités qui accueillent plusieurs entreprises, ces sites sont caractérisés par un nombre réduit d'entreprises, souvent une seule, mais dont l'importance est capitale. Ils génèrent un grand nombre d'emplois et leur influence dépasse largement le périmètre de l'Agglomération.
- *Activités isolées* : espaces d'activités regroupant une ou deux entreprises, implantées en fonction d'opportunités foncières ou en raison de leur besoin d'une localisation isolée (comme les carrières, les aérodromes, l'artisanat, etc.). Ces espaces accueillent des petites

entreprises et participent à l'accueil de l'emploi au sein des communes ainsi qu'à la pérennité des acteurs économiques locaux sur le territoire.

Typologies urbaines ou typologie des espaces bâtis

Au sein de chaque polarité, des typologies des espaces bâtis dont les caractéristiques peuvent varier selon les territoires de proximité :

- *Le bourg principal (centralité principale) avec son centre-bourg* : ensemble urbain organisé autour d'un centre-bourg. Le bourg principal constitue la centralité principale de la commune, il s'organise autour d'un noyau traditionnel caractérisé par un bâti dense présentant une diversité de fonctions répondant à des besoins des habitants de la commune (logements, équipements, services, commerces). Chaque commune dispose d'un centre-bourg.
- *Le bourg secondaire (centralité secondaire)* : ensemble urbain organisé qui, bien que moins important qu'un bourg principal, joue un rôle clé dans l'organisation et le développement de la commune. Il regroupe généralement des équipements et des services publics ainsi que des commerces. Une commune peut ne pas disposer de bourg secondaire, en avoir un ou plusieurs.
- *Le village aggloméré et fonctionnel* : ensemble d'habitations groupées, organisées autour d'un noyau bâti historique (avant 1900), assez important pour avoir une vie propre. Il comprend ou a compris des lieux collectifs, culturels, de culte ou commerciaux et/ou une vie économique (espaces publics, lavoirs, fours à pain, équipements, cafés, magasins, artisans, etc.) lui conférant ou lui ayant conféré une certaine autonomie et mixité fonctionnelle.

- *Le village structuré (hameau)* : ensemble d'habitations présentant une continuité bâtie autour d'un noyau ancien regroupées dans une organisation spatiale relativement modeste sans noyau urbain fonctionnelle mais dont la structure est clairement identifiée.
- *Le lieu-dit (écarts)* : habitat dispersé, composé de quelques habitations et/ou fermes isolées.

Urbanisme transitoire : aménagements et projets réalisés sur une période de transition d'un site et en vue d'un projet urbain futur. Il s'agit donc d'organiser un usage sur une étape intermédiaire de moyen terme, réversible, avec une temporalité définie, avant la réalisation de l'aménagement ou de la construction finale prévue à terme, permettant d'expérimenter et de préfigurer les usages et la programmation urbaine en testant un ou plusieurs scénarios répondant au besoin local.

Zone d'activité économique (ZAE) : espace géographique délimité, aménagé et équipé pour accueillir des entreprises de divers secteurs d'activités : industries, services, artisanat, commerces (hors commerce de détail), etc. Ces zones sont généralement créées et gérées par des opérateurs publics (communes ou REDON Agglomération) afin de favoriser le développement économique local et la création d'emplois.

Zones Agricoles Protégées (ZAP) : servitude d'utilité publique instaurée par arrêté préfectoral à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique

Zones préférentielles de renaturation : correspondent aux zones présentant un intérêt, au regard du croisement de plusieurs critères, à faire

l'objet d'un projet de renaturation. Elles pourront être identifiées et spatialisées par le document d'urbanisme local pour transformer des sols artificialisés en sols non artificialisés.

