



DÉCEMBRE 2025

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

SCHÉMA DE COHÉRENCE
TERRITORIALE



VALLONS
DE VILAINÉ
SYNDICAT MIXTE

**CHAPITRE 2 - DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS
DU SCOT DES VALLONS DE VILAINE APPROUVE LE 3 DECEMBRE 2025
CONFORMEMENT A L'ARTICLE L141-4 DU CODE DE L'URBANISME**

SYNDICAT MIXTE DES VALLONS DE VILAINE

DECEMBRE 2025

Bain-de-Bretagne
Baulon
Bourg-des-Comptes
Bovel
Chanteloup
Crévin
Comblessac
Ercé-en-Lamée
Goven
Grand-Fougeray
Guichen
Guignen
Guipry-Messac
La Bosse-de-Bretagne
La Chapelle-Bouëxic
La Couyère
La Dominelais
La Noë-Blanche
Lalleu
Le Petit-Fougeray
Le Sel-de-Bretagne
Lassy
Les Brulais
Lohéac
Loutehel
Mernel
Pancé
Pléchâtel
Poligné
Saint-Malo-de-Phily
Saint-Séglin
Saint-Senoux
Saint-Sulpice-des-Landes
Sainte-Anne-sur-Vilaine
Saulnières
Teillay
Tresboëuf
Val d'Anast



VALLONS
DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE



TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| AVANT-PROPOS | 6 |
| 1. ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES | 7 |
| 1.1 Développement des activités économiques | 8 |
| 1.1.1 Privilégier les activités économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes | 8 |
| 1.1.2 Aménagement et optimisation des zones d'activités économiques (ZAE) | 9 |
| 1.2 Objectifs d'urbanisation et localisations préférentielles du commerce | 18 |
| 1.2.1 Champ d'application et définition de la notion de commerce..... | 18 |
| 1.2.2 Privilégier les centralités comme localisation préférentielle du commerce..... | 19 |
| 1.2.3 Maîtriser le Développement du commerce dans les secteurs d'implantation périphérique . | 23 |
| 1.2.4 Encadrer le commerce hors localisations préférentielles..... | 25 |
| 1.3 Conditions d'implantation du commerce, localisation des centralités urbaines et secteurs d'implantation périphérique (SIP) | 26 |
| 1.3.1 Conditions d'implantation spécifiques dans les centralités | 27 |
| 1.3.2 Identification des centralités urbaines | 29 |
| 1.3.3 Conditions d'implantation spécifiques dans les secteurs d'implantation périphériques | 30 |
| 1.3.4 Qualité architecturale et environnementale des secteurs d'implantation périphériques (SIP) | 35 |
| 1.3.5 Identification des secteurs d'implantation périphérique (SIP) | 37 |
| 1.3.6 Organisation de la logistique commerciale | 49 |
| 1.4 Préservation et développement des activités agricoles et forestières | 54 |
| 1.4.1 Préserver les espaces agricoles | 54 |
| 1.4.2 Cohabitation et maintien des activités agricoles | 55 |
| 1.4.3 Valoriser les friches agricoles et respecter les objectifs de sobriété foncière dans les aménagements agricoles..... | 57 |
| 1.4.4 nouvelles filières et Promotion des services alimentaires | 58 |
| 1.4.5 Préserver la forêt | 60 |
| 1.4.6 Activités sylvicoles | 61 |
| 1.5 Développement du tourisme | 63 |
| 1.5.1 Valorisation du potentiel touristique | 63 |
| 1.5.2 Diversification de la filière touristique | 64 |
| 1.5.3 Offre d'hébergement touristique | 64 |
| 1.5.4 Espace de loisirs et récréatifs pour les habitants | 65 |
| 1.5.5 Articulation tourisme, sobriété et risques | 66 |
| 1.6 Économie circulaire | 68 |
| 1.6.1 Prévoir l'évolutivité des constructions et aménagements et favoriser le réemploi des matériaux..... | 69 |
| 1.6.1 Adapter la gestion et le traitement des déchets | 69 |
| 1.6.2 Préserver des gisements de sous-sol | 70 |
| 2. OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION | 71 |
| 2.1 Offre de logement et habitat | 72 |
| 2.1.1 Objectifs démographiques et offre de logement adaptés au changement climatique..... | 73 |
| 2.1.2 Mixité sociale et logements sociaux adaptés au changement climatique..... | 77 |
| 2.1.3 Prévention de la vacance et habitats légers..... | 80 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 2.1.4 | Habitat adapte et inclusif..... | 81 |
| 2.2 | Amélioration et réhabilitation du bâti existant | 84 |
| 2.3 | Densification | 87 |
| 2.3.1 | Densification et centralités | 87 |
| 2.3.2 | Optimiser les espaces et infrastructures | 95 |
| 2.4 | Politique de mobilité..... | 96 |
| 2.4.1 | Desserte et accessibilité à grande échelle..... | 97 |
| 2.4.2 | Modes actifs et mobilités alternatives locales | 98 |
| 2.4.3 | Articuler mobilité et urbanisme | 100 |
| 2.4.4 | Mobilités des marchandises et interface entre les villes et la campagne..... | 103 |
| 2.5 | Équipements, services et réseaux | 104 |
| 2.5.1 | Équipements à rayonnement départemental ou régional | 104 |
| 2.5.2 | Équipements et services à rayonnement « Vallons de Vilaine » ou local..... | 105 |
| 2.5.3 | Équipements et services numériques | 109 |
| 3. | TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES, OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS | 111 |
| 3.1 | Consommation économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols..... | 112 |
| 3.1.1 | Eviter l'étalement urbain..... | 115 |
| 3.1.2 | Réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols jusqu'en 2050 | 116 |
| 3.1.3 | Compenser l'artificialisation des sols..... | 125 |
| 3.2 | Protection et reconquête de la biodiversité | 127 |
| 3.2.1 | Réduire les pressions qui s'exercent sur la biodiversité..... | 127 |
| 3.2.2 | Préserver la biodiversité | 132 |
| 3.2.3 | Restaurer la biodiversité | 143 |
| 3.2.4 | Mobiliser les acteurs locaux en faveur de la biodiversité | 148 |
| 3.3 | Préservation du paysage et amélioration du cadre de vie..... | 151 |
| 3.3.1 | Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager des espaces urbanisés | 151 |
| 3.3.2 | Préserver les richesses paysagères | 152 |
| 3.4 | Protection de la ressource en eau | 154 |
| 3.4.1 | Améliorer la qualité des masses d'eau..... | 154 |
| 3.4.2 | Respecter les capacités épuratoires..... | 155 |
| 3.4.3 | Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable | 158 |
| 3.4.4 | Préserver les captages et retenues d'eau potable | 160 |
| 3.4.5 | Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales..... | 162 |
| 3.5 | Transition énergétique et climatique, prévention des risques | 164 |
| 3.5.1 | Lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques | 164 |
| 3.5.2 | Accroissement du stockage de carbone | 166 |
| 3.5.3 | Développement des énergies renouvelables | 173 |
| 3.5.4 | Prévention des risques | 178 |
| | SIGLES ET ACRONYMES..... | 183 |

AVANT-PROPOS

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 du code de l'urbanisme et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

Le document d'orientation et d'objectifs est composé de prescriptions et de recommandations détaillées au sein d'encadrés de couleur, comme suit :

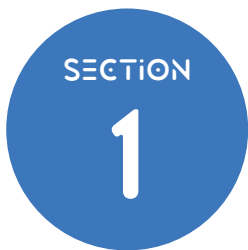
Prescription n°0 : Exemple

Elles regroupent les orientations et objectifs et s'imposent dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux, documents de coordination et de programmation des politiques sectorielles.

Recommandation n°0 : Exemple

Elles regroupent l'ensemble des mesures incitatives qui facilitent la mise en œuvre du projet d'aménagement stratégique. Il s'agit à la fois :

- De propositions ou suggestions qui pourraient être mises en application et qui apparaissent souvent trop ambitieuses ou contraignantes pour être généralisées à l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale.
- De mesures ou outils mobilisables qui ne relèvent pas du domaine d'application du document d'orientation et d'objectifs mais qui permettent d'accompagner la mise en œuvre de la stratégie et complètent certaines prescriptions.



ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET FORESTIERES

SOUS-SECTION

1.1 DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1.1.1 PRIVILEGIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LES CENTRALITES ET LES SECTEURS URBAINS MIXTES

Prescription n°1 : Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités, Communes |
|---------------|---|

Afin de renforcer l'animation et l'attractivité des centralités ainsi que des secteurs urbains mixtes*, les documents d'urbanisme locaux devront :

- **Autoriser** l'implantation des destinations de commerce, d'activités de service, ainsi que des autres activités relevant des secteurs secondaires ou tertiaires, au sein **des centralités** et **des secteurs urbains mixtes**, de préférence à proximité des arrêts de transports en commun lorsqu'ils existent.
- **Favoriser le renouvellement urbain** des zones à vocation mixte et encourager l'évolution des espaces d'activités vers une mixité urbaine et fonctionnelle accrue, à l'exclusion des activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles entre les différentes fonctions et usages.

*Les secteurs urbains mixtes sont des zones où cohabitent usages résidentiels, activités économiques et services, favorisant la densité ainsi que la mixité fonctionnelle. Leur périmètre est défini dans les documents d'urbanisme locaux.

Prescription n°2 : Faciliter le développement des nouveaux modes de travail dans les centralités

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités, Communes |
|---------------|---|

Les nouveaux modes de travail et la mutualisation des espaces sont encouragés. Ainsi, l'implantation de **pépinières, de villages d'entreprises, et d'autres espaces de travail** contribuant à l'animation urbaine (coworking, tiers-lieux) et favorisant la mutualisation des locaux, des équipements, des services ou du matériel, doit être privilégiée dans les centralités ou dans des secteurs stratégiques bénéficiant d'une bonne accessibilité multimodale et d'une desserte numérique optimale.

Afin de garantir la mixité fonctionnelle, les centralités pourront accueillir d'autres activités économiques compatibles avec le tissu urbain :

- Des services aux entreprises et aux particuliers.
- Des activités artisanales.
- Des activités de production légères.

Pour atteindre cet objectif, les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à :

- **Localiser ces espaces de travail à proximité immédiate d'un pôle de mobilité alternatif** à la voiture individuelle (arrêt de transport collectif, aire de covoiturage, itinéraire cyclable).
- **Assurer la proximité des commerces de bouche, services du quotidien et lieux de vie** garantissant leur intégration dans le tissu urbain.
- **Favoriser leur implantation dans des bâtiments réversibles** permettant l'évolution des usages dans le temps.

1.1.2 AMENAGEMENT ET OPTIMISATION DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE)

Prescription n°3 : Différencier les zones d'activités économiques

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités, Communes |
|---------------|---|

La différenciation des zones d'activités économiques permet de répondre simultanément à plusieurs objectifs : la lisibilité de l'offre, l'adéquation des aménagements, la limitation des nuisances, mais aussi l'optimisation foncière et l'efficacité des investissements.

Les différents sites d'accueil s'appuient sur les schémas intercommunaux existants et sur l'armature territoriale définie par le schéma de cohérence territoriale.

L'offre de zones d'activités économiques est déclinée en :

- **Parcs structurants** : Ils présentent un intérêt à l'échelle départementale, régionale, voire au-delà. Situés à proximité des axes stratégiques, ils bénéficient d'une très forte accessibilité. Ces parcs d'activités doivent soutenir la sphère productive locale et peuvent accueillir des entreprises et groupes d'envergure.
- **Parcs d'équilibre** : D'intérêt pour les Vallons de Vilaine ou une intercommunalité, ils accompagnent le développement des bassins de vie. Ils permettent d'accueillir des activités économiques diversifiées et contribuent à équilibrer l'attractivité entre les différents bassins de vie.
- **Parcs de proximité** : D'intérêt local, ils sont situés en continuité avec les tissus urbanisés et les bourgs. Ils favorisent la création et la pérennisation d'entreprises locales, tout en offrant des services de proximité aux populations.
- **Parcs potentiels** : Sites identifiés pour un développement économique futur maîtrisé au regard de leur potentiel foncier. Leur développement est conditionné à la cohérence économique et la justification des besoins en activités du territoire. L'objectif est de préserver les équilibres territoriaux en vigueur.

Prescription n°4-A : Limiter la création de nouvelles zones d'activités économiques

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités, Communes |
|---------------|---|

La **création ex-nihilo de parcs**, autres que ceux prévues dans le SCoT opposable après sa modification en 2022, dont les parcs potentiels, **est interdite**.

Les parcs prévus dans ce SCoT sont inscrits comme des secteurs de développement de zones d'activités à plus long terme. Ils devront être les moins dommageables possible pour les activités de proximité, l'agriculture, la sylviculture et le cadre de vie. À ce titre, il conviendra de privilégier l'utilisation des délaissés le long d'infrastructures récentes, des friches, ou des sites en reconversion d'activités ou de tissus déjà urbanisés. Ces parcs permettront d'anticiper une croissance soudaine ou un besoin exceptionnel en foncier économique, tout en favorisant la lisibilité de l'utilisation de l'espace et sa vocation future.

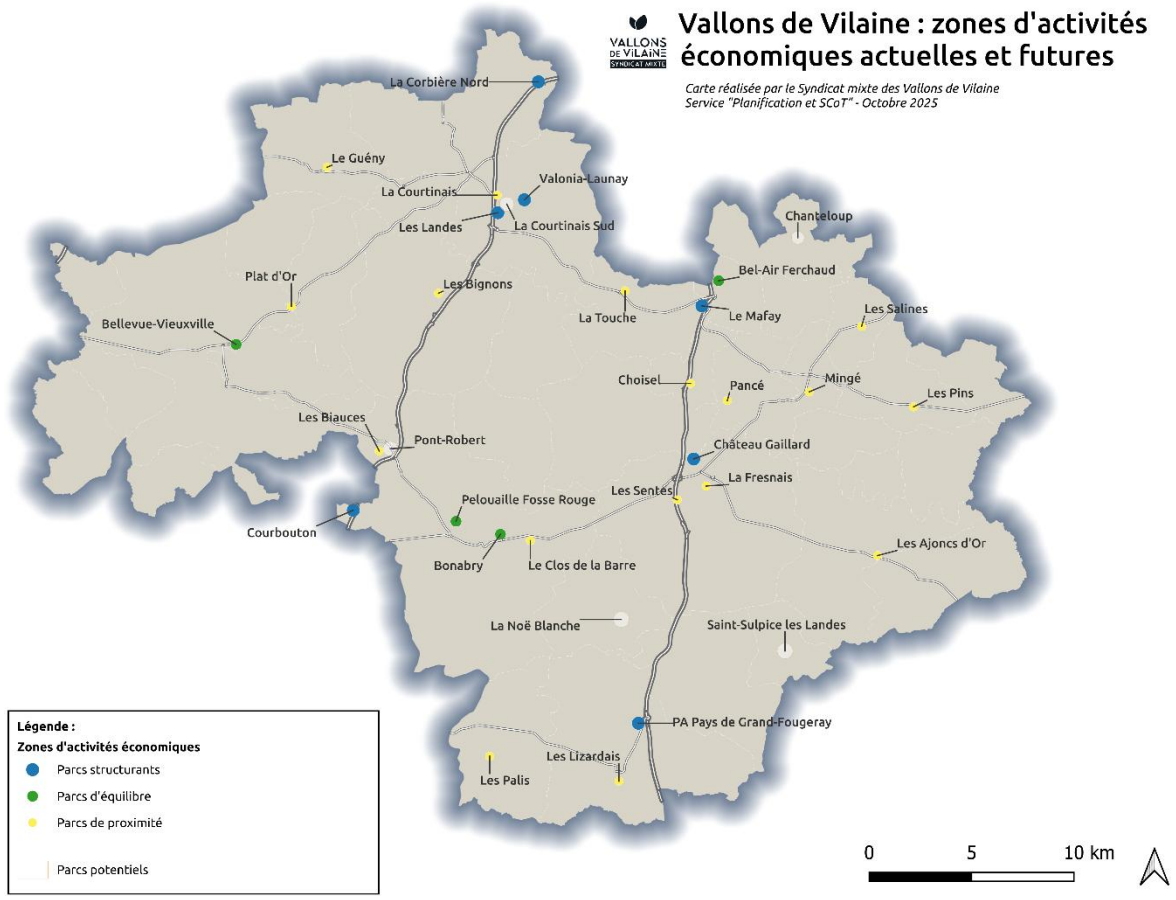
Prescription n°4-B : Sanctuarisation des zones d'activités économiques

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités, Communes |
|---------------|---|

Les **zones d'activités existantes** constituent un capital foncier stratégique pour le maintien et le développement des activités économiques locales. Afin de pérenniser ce potentiel, les documents d'urbanismes locaux sanctuarisent les espaces à vocation économique pour éviter leur mutation, sauf justification d'intérêt général.

Prescription n°5 : Localisation des zones d'activités économiques actuelles et futures

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités, Communes |
|---------------|---|



| Zones d'activités économiques des Vallons de Vilaine | | | |
|---|--------------------------|----------------------|---------------------|
| Nom du parc | Commune | Bassin de vie | Type de parc |
| Les Landes | Guichen | Guichen | Parc structurant |
| Courbouton | Guipry-Messac | Guipry-Messac | Parc structurant |
| Le Mafay | Bourg-des-Comptes | Guichen | Parc structurant |
| La Corbière Nord | Goven | Guichen | Parc structurant |
| Valonia-Launay | Guichen | Guichen | Parc structurant |
| Château-Gaillard | Bain-de-Bretagne | Bain-de-Bretagne | Parc structurant |
| Par d'activités du Pays de Grand-Fougeray | Grand-Fougeray | Grand-Fougeray | Parc structurant |
| Bellevue-Vieuxville | Val d'Anast | Val d'Anast | Parc d'équilibre |
| Pelouaille-Fosse Rouge | Guipry-Messac | Guipry-Messac | Parc d'équilibre |
| Bonabry | Guipry-Messac | Guipry-Messac | Parc d'équilibre |
| Bel-Air Ferchaud | Crevin | Bain-de-Bretagne | Parc d'équilibre |
| Le Clos de la Barre | Guipry-Messac | Guipry-Messac | Parc de proximité |
| Les Bignons | Guignen | Guichen | Parc de proximité |
| La Courtinais | Guichen | Guichen | Parc de proximité |
| La Touche | Bourg-des-Comptes | Guichen | Parc de proximité |
| Le Plat d'Or | La Chapelle-Bouëxic | Val d'Anast | Parc de proximité |
| Le Guény | Baulon | Guichen | Parc de proximité |
| Les Biauces | Lohéac | Guipry-Messac | Parc de proximité |
| Choisel | Poligné | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| Salines | Saulnières | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| Lizardais | Grand-Fougeray | Grand-Fougeray | Parc de proximité |
| Pancé | Pancé | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| Les Pins | Tresboeuf | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| La Fresnais | Bain-de-Bretagne | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| Les Sentes | Bain-de-Bretagne | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| Les Ajoncs d'Or | Ercé en Lamée - Teillay | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| Mingé | Le Sel de Bretagne | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| Les Palis | Sainte-Anne-sur-Vilaine | Bain-de-Bretagne | Parc de proximité |
| La Courtinais sud | Guichen | Guichen | Parc potentiel |
| Pont-Robert | Lohéac | Guipry-Messac | Parc potentiel |
| Chanteloup | Chanteloup | Bain-de-Bretagne | Parc potentiel |
| La Noë Blanche | La Noë Blanche | Bain-de-Bretagne | Parc potentiel |
| Saint-Sulpice-les-Landes | Saint-Sulpice-les-Landes | Grand-Fougeray | Parc potentiel |

La hiérarchisation des parcs d'activités repose sur les définitions de la prescription 3 du présent document ainsi que sur divers critères : le positionnement géographique, la superficie et les typologies d'activités implantées.

Les parcs structurants ont une superficie supérieure à la moyenne des zones d'activités du territoire, se situent à proximité immédiate des axes routiers principaux et accueillent des activités de commerces et de services à fort rayonnement.

Les parcs d'équilibre ont une superficie équivalente à la moyenne des zones d'activités du territoire. Ils sont positionnés aux abords des routes secondaires, permettant un accès facilité. Les typologies d'activités économiques présentes sur ces secteurs sont équitablement réparties entre les commerces et les services ainsi que l'industrie et l'artisanat.

Les parcs de proximité sont des zones ayant une plus petite superficie moyenne. Leur positionnement géographique est variable, alliant un recul et une proximité aux axes secondaires. Concernant les activités, ces parcs comptabilisent une présence plus importante d'industrie et d'artisanat.

Les parcs potentiels sont les sites identifiés pour un développement économique futur maîtrisé au regard de leur potentiel foncier. Leur développement est conditionné à la cohérence économique et la justification des besoins en activités du territoire. L'objectif est de préserver les équilibres territoriaux en vigueur.

Les documents d'urbanisme locaux doivent définir pour chaque typologie de parc d'activités des **critères différenciés d'accueil d'entreprises**, en tenant compte :

- Des typologies d'activités privilégiées.
- Des filières stratégiques à maintenir et à développer sur le territoire.
- Du nombre d'emplois attendu par hectare selon la vocation du parc.
- De la contribution à l'économie circulaire.
- De la logique de pôle d'excellence favorisant la synergie entre les entreprises.

Ces critères permettent d'orienter le développement des parcs vers une **optimisation du l'usage du foncier économique** et une **complémentarité entre les différents sites** à l'échelle du SCoT.

Prescription n°6 : Assurer la sobriété foncière des zones d'activités économiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Pour les activités économiques, les documents d'urbanisme locaux ciblent prioritairement le **foncier disponible dans le tissu urbain existant** en :

- Mobilisant en premier lieu les friches et locaux vacants dans les zones d'activités économiques.
- Privilégiant la densification des zones d'activités économiques (divisions parcellaires, cessions de surfaces privées disponibles).
- Ouvrant la possibilité aux entrepreneurs et aux artisans de s'installer ou de s'agrandir dans les enveloppes urbaines existantes (dents creuses, etc.) ou en renouvellement (friches, locaux vacants, etc.), sous condition que l'activité ne soit pas susceptible d'entraîner des conflits d'usage.

L'objectif maximal de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 et d'artificialisation des sols pour la période 2031-2041 puis 2041 et 2050 au profit des zones d'activités économiques est déterminé dans la partie « 3. Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » du présent document d'orientation et d'objectifs.

Prescription n°7 : Optimiser l'utilisation des espaces au sein des zones d'activités économiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux rendent possible la **densification des zones économiques** à travers leur règlement écrit, ou via des orientations d'aménagement et de programmation, en y consignant les dispositions suivantes :

- Permettre les **constructions sur plusieurs étages**.
- Intégrer en totalité ou partiellement le **stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures** (parkings silo).
- Privilégier la **mutualisation des infrastructures d'accès et de stationnement** entre plusieurs équipements économiques, à minima pour les nouveaux projets.

Prescription n°8 : Recenser le potentiel de densification des zones d'activités économiques

| | |
|---------------|-------------------|
| S'adresse aux | Intercommunalités |
|---------------|-------------------|

Le recensement de l'ensemble des emprises disponibles et mobilisables au sein des zones d'activités économiques existantes provient d'un travail réalisé par les deux intercommunalités, Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) et Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC). Il est composé notamment, des dents creuses, des réserves foncières des entreprises, des bâtiments vacants et des friches industrielles.

Prescription n°9-A : Adapter les règles d'urbanisme au sein des zones d'activités économiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Dans les zones d'activités économiques, les règlements des documents d'urbanisme locaux des zones urbaines et à urbaniser doivent prévoir des **dispositions favorisant la densification du bâti**. À cet effet, les règles d'urbanisme applicables doivent être conçues de manière à permettre une densification accrue, notamment par :

- La fixation de **distances minimales assouplies par rapport à la voirie**.
- La définition de **règles d'implantation flexibles par rapport aux limites séparatives**.
- L'autorisation de **hauteurs maximales plus élevées pour les constructions**.

Prescription n°9-B : Conditionner le développement des zones d'activités économiques à des objectifs de performance environnementale, énergétique et sociale

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le développement des zones d'activités économiques doit être **conditionné à des objectifs de performance globale** intégrant :

- La performance énergétique des bâtiments et l'intégration de solutions bas carbone et biosourcées.
- La production d'énergies renouvelables.
- Des aménagements respectueux de la biodiversité.
- La mixité fonctionnelle et sociale, favorisant les synergies entre entreprises.
- La sobriété foncière, privilégiant la requalification, la mutualisation et la densification.

Recommandation n°10 : Optimiser l'utilisation du foncier dans les zones d'activités

| | |
|---------------|-------------------|
| S'adresse aux | Intercommunalités |
|---------------|-------------------|

Dans les zones d'activités économiques, les collectivités sont invitées à intégrer dans les compromis de vente des dispositions visant à **prévenir le gel des terrains et à optimiser l'utilisation du foncier**.

À cet effet, les collectivités peuvent établir, dans les compromis de vente, des délais pour l'urbanisation des réserves foncières des entreprises. Par exemple, si les terrains réservés ne sont pas construits dans un délai de trois ans, la collectivité peut exercer son droit de reprendre ces terrains afin de les réaffecter à l'accueil de nouvelles entreprises.

Recommandation n°11 : Faciliter l'accès au foncier économique

| | |
|---------------|-------------------|
| S'adresse aux | Intercommunalités |
|---------------|-------------------|

Les collectivités sont invitées à adopter le dispositif de **bail à construction** pour conserver le foncier public tout en facilitant l'implantation des entreprises.

Le bail à construction, d'une durée de 18 à 99 ans, est un 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.

Prescription n°12 : Développer le potentiel ENR des zones d'activités économiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux établiront, à travers des orientations d'aménagement et de programmation ou le règlement, des **obligations relatives à la production d'énergies renouvelables** pour les nouveaux aménagements. Ces obligations incluront, à minima, le respect de la législation en vigueur.

L'objectif est de multiplier progressivement la production d'énergies renouvelables d'ici 2050 dans les zones d'activités par rapport à 2012. Cet objectif s'aligne sur l'ambition régionale du SRADDET.

| Scénario d'évolution de la production d'énergies renouvelables dans les ZAE | | |
|---|-----------|-----------|
| 2012-2030 | 2012-2040 | 2012-2050 |
| 4,9* | 7,4* | 9,4* |
| *Coefficient multiplicateur de la production d'énergies renouvelables dans les ZAE entre les dates indiquées. | | |

Prescription n°13 : Qualités paysagères et environnementales dans les zones d'activités économiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux organisent, via des orientations d'aménagement et de programmation ou le règlement, les **modalités d'intégration environnementale et paysagère** des nouvelles implantations en précisant :

- Le **degré de végétalisation des espaces extérieurs** ainsi que leurs modes de gestion, notamment sur les zones de stationnement ; les secteurs libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace végétalisé en visant à atteindre un taux de pleine terre minimal de 15% des espaces extérieurs de chaque opération. Ce taux pourra être rehaussé localement en fonction des caractéristiques du site ;
- **L'aménagement paysager dédié aux infrastructures et aux équipements** afin de respecter l'architecture locale ;
- **L'intégration paysagère des équipements de gestion des eaux pluviales et usées ;**
- L'intégration paysagère des aménagements permettant de **dissimuler et de mutualiser les emplacements de stockage avant la collecte des déchets.**

Tout nouveau projet d'implantation doit **limiter sa consommation d'eau** et proposer des **systèmes de récupération des eaux pluviales** pouvant servir à l'arrosage des espaces verts extérieurs.

Les nouveaux projets prévoient des **aménagements paysagers propices au développement de la biodiversité** favorisant la formation des îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales, en préservant au maximum les fonctions écologiques des sols. La perméabilité des aménagements ne s'applique pas aux activités réglementées pour lesquelles les eaux de surface doivent être traitées car certaines d'entre elles ne sont pas compatibles avec ce type d'aménagement.

Prescription n°14 : Mobilité et accessibilité dans les zones d'activités économiques

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Plans de mobilité, Intercommunalités, Communes |
|---------------|--|

Les zones d'activités économiques doivent être rendues facilement **accessibles par différents modes de transports, notamment les transports en commun et les modes actifs** (vélos, piétons, etc.), via des voies sécurisées et connectées. À cette fin :

- Les plans de mobilité veillent à relier les principales zones d'activités économiques aux réseaux de transports en commun.
- Les plans de mobilité intègrent des aires de covoiturage et des pôles multimodaux à proximité des zones d'activités de grande envergure.
- Les plans de mobilité relient les zones d'activités économiques aux espaces résidentiels par un réseau sécurisé de pistes cyclables.
- Les documents d'urbanisme locaux prescrivent la création de stationnements vélos intégrés aux parkings existants et à venir des entreprises. Les modalités de mise en œuvre de cette prescription sont définies dans la partie « [Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification](#) » du présent document d'orientation et d'objectifs.
- Les règlements des documents d'urbanisme locaux intègrent, conformément à la législation en vigueur, une part de bornes de recharge pour véhicules et vélos électriques proportionnellement au nombre de places de tous les parkings nouvellement créés.

SOUS-SECTION

1.2 OBJECTIFS D'URBANISATION ET LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE

1.2.1 CHAMP D'APPLICATION ET DEFINITION DE LA NOTION DE COMMERCE

Le volet commerce du SCoT se structure et répartit ses orientations et prescriptions entre :

- Le **document d'orientation et d'objectifs** qui définit les **objectifs d'urbanisation** et les **localisations préférentielles** du commerce (1.2.1 à 1.2.4 inclus).
- Le **document d'aménagement artisanal, commercial et logistique** qui précise les **conditions d'implantation du commerce dans les localisations préférentielles** du commerce et **localise les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphériques**.

Sont concernées par le **volet commerce du document d'orientation et d'objectifs et du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique, les activités d'artisanat et de commerce de détail et les activités de services avec accueil de la clientèle**, c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée. Cette définition inclut les commerces recevant du public sur une surface de vente mais aussi les drives, les distributeurs de produits alimentaires et non alimentaires qui sont considérés comme commerce à partir du moment où ils reçoivent du public. Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

- **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.
- **Culture-loisirs** : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma.
- **Hygiène-santé-beauté** : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.
- **Équipement de la maison** : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.
- **Les services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses, les agences d'intérim.
- **Les bars et débits de boissons**.

Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique les activités suivantes :

- Les hôtels, les restaurants y compris les campings.
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels.

- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.
- Les stations de distribution de carburants.
- Les bowlings et parcs de loisirs.
- Les pépinières avec espace de production.
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture de plaisance.

Les entrepôts de e-commerce sans point de retrait par les particuliers, les dark-stores, dark-kitchen, ne rentrent pas dans la classification du commerce telle que le précise le décret ministériel du 24 mars 2023. Néanmoins, au regard des évolutions des modes de consommation et de la croissance des livraisons générées par le e-commerce, la spatialisation de ces équipements fait partie du champ d'application du schéma de cohérence territoriale. Des orientations sur ce volet font l'objet de prescriptions spécifiques dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

1.2.2 PRIVILEGIER LES CENTRALITES COMME LOCALISATION PREFERENTIELLE DU COMMERCE

Prescription n°15 : Centralités : définition et principes généraux

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public, etc.), la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de **déplacement piéton**.

Les centralités retenues par le schéma de cohérence territoriale sont identifiées dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Certaines communes sont structurées par plusieurs centralités.

Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de village ou de quartiers, sur la base des caractéristiques constatées et conformément à la définition de la centralité ci-dessus.

Les documents d'urbanisme doivent définir spatialement et précisément les périmètres des centralités identifiées par le schéma de cohérence territoriale.

Pour cela, les outils des documents d'urbanisme locaux à mobiliser pour formaliser les exigences sont :

- Un zonage spécifique, avec une définition de la mixité fonctionnelle et des formes urbaines.
- Éventuellement complété par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (ou thématique si plan local d'urbanisme intercommunal).
- Des emplacements réservés, si besoin.
- Une protection de linéaire commercial, et droit de préemption urbain, pour préserver une activité commerciale sur des secteurs stratégiques, si besoin.

Centralité : principes, enjeux et définition

« Démarche à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux »

Réalisation : Syndicat mixte des Vallons de Vilaine – Service Planification et SCOT
Septembre 2025



VALLONS
DE VILAINE
SYNDICAT MIXTE

« La définition d'une centralité doit être pleinement portée et partagée par les acteurs locaux (élus, habitants, etc.), notamment dans le cadre d'une démarche d'élaboration ou de révision de PLU ou de PLUi. Elle vise à identifier un espace symbolique où se concentreront les efforts et les investissements afin de préserver la vitalité locale, en favorisant la présence de services, de commerces, d'équipements et de lieux de convivialité. »

Définition

Une centralité se caractérise par des espaces denses regroupant équipements publics et lieux de convivialité. Elle concentre les services et commerces de proximité, présente une certaine mixité fonctionnelle et s'organise autour de modes de déplacement piétons.

Quels outils ?

Dans un PLU ou un PLUi, la centralité peut être encadrée par un règlement graphique et écrit spécifique (avec ou sans sous-zonage). Elle peut inclure un linéaire commerçant destiné à protéger les cellules commerciales, encourager la mixité fonctionnelle ainsi que la densité des activités, et renforcer leur accessibilité.

Quelles limites ?

Délimiter une centralité doit permettre de limiter l'étalement urbain, de distinguer le tissu aggloméré de la véritable centralité et de concentrer les efforts, investissements et coûts. Cela revient à privilégier certains secteurs stratégiques (rues, places, îlots, etc.), à renforcer la proximité et les déplacements piétons, tout en soutenant le dynamisme et la convivialité

Encourager la reconquête de biodiversité

- Développer des projets de coulées vertes au cœur des centres-bourgs
- Végétaliser

Favoriser la densification et diversifier les typologies de logements

- Favoriser le renouvellement urbain
- Instaurer une réglementation souple
- Améliorer le parc existant
- Diversifier et adapter l'offre de logements pour les seniors et jeunes ménages
- Soutenir la qualité architecturale

Appuyer l'emploi et inciter aux mobilités actives et décarbonées

- Favoriser la mixité fonctionnelle en autorisant l'implantation d'activités compatibles avec le centre-bourg
- Limiter les déplacements
- Favoriser les alternatives et les mobilités douces
- Diversifier les transports et la multimodalité



Renforcer les équipements et services

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

Encadrer le développement des zones d'activités et commerciales

- Limiter la périphérisation des structures commerciales
- Limiter la dispersion des activités

Appuyer les commerces du centre-bourg

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

Évolution

Délimiter et qualifier une centralité ne doit pas se limiter à un simple état des lieux. Il ne s'agit pas de figer un espace en mouvement, mais au contraire de le maintenir vivant, capable de s'agrandir, de se recentrer, de se resserrer ou de s'élever. La centralité doit être envisagée comme un véritable outil d'aménagement dans les documents d'urbanisme, à la fois approprié et évolutif. Cela suppose une réglementation lisible, illustrée et souple, afin de favoriser l'émergence de centralités dynamiques et renforcées, qui contribuent à la vitalité et à l'attractivité des communes des Vallons de Vilaine.

Prescription n°16 : Favoriser prioritairement le commerce dans les centres-villes et centres-bourgs

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Dans un objectif de réduction de la consommation foncière, de l'artificialisation des sols, des déplacements et des émissions de gaz à effets de serre la priorité est donnée à :

- La **densification commerciale des centres-villes et centres-bourgs**, quelle que soit la taille du commerce.
- La mise en place d'une **politique de remembrement ou de restructuration des cellules commerciales en centralité** afin de répondre aux besoins des enseignes sans recourir à de nouvelles implantations en périphérie.
- Pour des **formats incompatibles avec les centralités**, l'implantation par densification des espaces commerciaux existants en périphérie (secteurs d'implantation périphériques) est autorisée selon les conditions définies dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique. Cette densification s'inscrit dans la stratégie de mobilisation prioritaire du foncier économique existant, afin de limiter la consommation de nouveaux espaces.
- Le **développement commercial n'est pas souhaité sur des espaces urbains déconnectés des zones d'habitat** qui ont été aménagés dans la seule logique d'accès automobile (secteurs d'implantation périphériques déconnectés). La segmentation entre espace connecté et espace déconnecté est appréciée au regard de la continuité d'urbanisation entre le secteur et l'enveloppe urbaine et est précisée dans le volet cartographique.

L'implantation du commerce dans les centralités doit être facilitée par l'adaptation des règles d'urbanisme, notamment celles liées aux obligations de stationnement des opérations prévoyant du commerce.

Prescription n°17 : Privilégier le principe de multifonctionnalité

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme doivent préciser les principes d'aménagement et de programmation pour maintenir voire renforcer **l'attractivité des centralités**, et les détailler par espace via des orientations d'aménagement et de programmation, notamment :

- Définir un **projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité** permettant d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre et renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied. L'objectif est d'accueillir une proportion plus importante d'habitants en centre-ville en comparaison à la situation initiale du SCoT.
- Valoriser et sécuriser la **place du piéton**, aménager des **espaces de sociabilité**, des équipements structurants complémentaires et des espaces de stationnement pour les cycles, dans les **espaces à vocation commerciale**.
- Favoriser la **concentration et la polarisation du commerce de proximité** (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la dilution.
- Favoriser les **conditions d'accueil des nouveaux commerces** (surfaces commerciale minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité).

- Protéger **l'affectation des pieds d'immeuble** sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation des activités économiques en habitat (périmètre commercial).
- Prévoir l'implantation des **professions médicales, paramédicales et de santé**, ainsi que des **activités de bureaux et de services**, prioritairement au sein des périmètres de centralité.
- Favoriser l'implantation des **services et équipements adaptés aux personnes âgées**, compte tenu des besoins croissants liés au vieillissement de la population.

Les projets devant impérativement s'installer à l'intérieur des centralités ou dans l'enveloppe urbaine sont les suivants :

- Les cinémas ;
- Les équipements structurants à forte attractivité pour le public (services publics, équipements culturels et sportifs, commerces de proximité) ;
- Les projets de logements collectifs ou mixtes favorisant la mixité fonctionnelle.

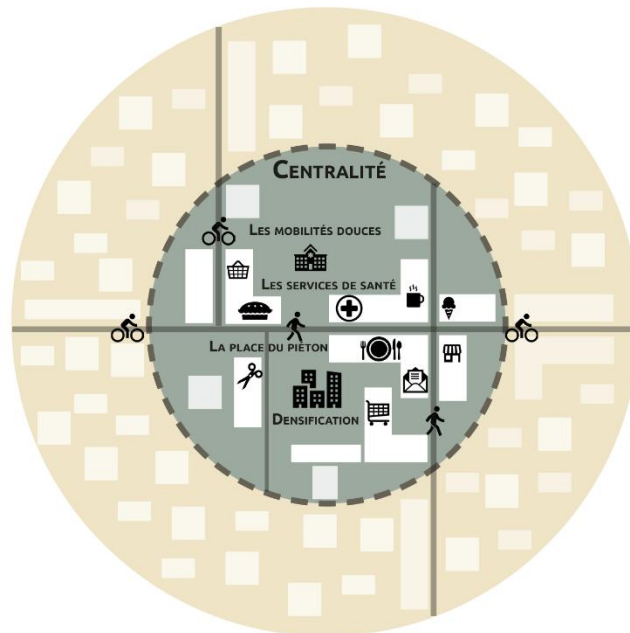


Schéma illustrant le renforcement des centralités par la consolidation de leur multifonctionnalité.

Réalisation : Syndicat mixte des Vallons de Vilaine – Conseil en urbanisme partagé.

Recommandation n°18 : Préserver les commerces de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités |
|---------------|---|

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à mettre en place :

- Des **protections de linéaire commercial** ;
- User, si nécessaire, du **droit de préemption urbain sur les bâtiments commerciaux ou artisanaux** lorsqu'ils font l'objet d'une vente entraînant un changement de destination, afin de garder la maîtrise foncière de ces locaux.
- Mettre en place et user, si nécessaire, du **droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux**.

Ces outils doivent permettre d'encadrer et limiter, en fonction des réalités locales, les changements de destination des locaux commerciaux ou artisanaux vers des habitations, ce qui tend à accroître l'effet ville ou village dortoir par la suite.

1.2.3 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Prescription n°19 : Secteurs d'implantation périphériques : définition et principes généraux

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les espaces hors centralités ont vocation à accueillir du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Dans cet objectif, le schéma de cohérence territoriale définit des secteurs d'implantation périphérique qui constitueront les seuls espaces d'implantation du commerce « de grande envergure » à l'échelle du territoire. Il distingue :

- Les **secteurs d'implantation périphérique connectés aux espaces d'habitat**, qui sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et en continuité des espaces d'habitat.
- Les **secteurs d'implantation périphérique déconnectés des espaces d'habitat**, qui sont des secteurs sans continuité avec l'enveloppe urbaine.

Les **secteurs d'implantation périphériques connectés et déconnectés aux espaces d'habitat** peuvent accueillir de nouvelles constructions commerciales selon les conditions développées dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

Prescription n°20 : Maîtriser les implantations commerciales dans les secteurs d'implantation périphériques connectés

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les secteurs d'implantation périphériques connectés, après les centralités, peuvent accueillir des localisations préférentielles du commerce supérieur au seuil défini dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (surface de l'unité commerciale).

Dans les secteurs d'implantation périphériques connectés, le développement de la multifonctionnalité est encouragé en accueillant des activités de loisirs (hors cinéma), de l'habitat et des activités économiques non commerciales (hors professions médicales, paramédicales et de santé), pour renforcer la cohésion urbaine et les liens avec les centralités.

Toutefois, afin d'éviter une dispersion commerciale non maîtrisée, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Favoriser la densification des cellules commerciales existantes ;
- Encadrer les extensions commerciales dans les SIP connectées sous réserve de l'impossibilité de densification dans les centralités.

Prescription n°21 : Limiter le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphériques déconnectés

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les secteurs d'implantation périphériques déconnectés, bien que peu nombreux sur notre territoire et relativement proches des centralités, peuvent se renouveler et s'étendre dans le cadre d'extensions des bâtiments déjà présents de manière limitée. En plus de réduire la dépendance à la voiture pour y accéder (avec des aménagements pour les vélos, piétons, etc.), les documents d'urbanisme locaux veilleront à renforcer les connexions entre ces zones et les espaces d'habitat existants, notamment dans le cadre des extensions de l'enveloppe urbaine envisagées.

1.2.4 ENCADRER LE COMMERCE HORS LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES

Prescription n°22 : Commerce hors localisations préférentielles : définition et principes généraux

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|---|

En dehors des centralités urbaines et des secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés, toute implantation commerciale est interdite.

Afin d'assurer le maintien des activités commerciales existantes, **la commercialité d'un local situé en dehors des localisations préférentielles pour les commerces reste acquise.** Les évolutions de l'activité existante sont limitées aux mises aux normes réglementaires, telles que l'accessibilité et l'hygiène-sécurité, ainsi qu'à des extensions mesurées. Une extension est considérée comme mesurée lorsque l'augmentation de la surface de plancher ne dépasse pas 20 % de la surface de l'unité commerciale. La surface de référence pour le calcul de cette extension est celle constatée à la date d'approbation du schéma de cohérence territoriale du 21 février 2019.

Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont autorisés dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

Les documents d'urbanisme doivent encourager la mutation d'activité commerciale en activité non commerciale.

Prescription n°23 : Intégrer les points de ventes de producteurs agricoles dans une logique commerciale

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les points de vente de producteurs déconnectés des lieux de production répondent à des fonctions de proximité, en particulier alimentaire et doivent s'intégrer dans une logique commerciale, au regard des flux qu'ils génèrent et du service qu'ils apportent. De fait, leurs fonctions correspondent à celles associées aux centralités et doivent prioritairement y trouver leur place.

Les documents d'urbanisme doivent soumettre l'implantation des points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production aux mêmes règles que les autres commerces.

Les locaux de vente directe peuvent toutefois être implantés hors des localisations préférentielles du commerce, sur l'exploitation, dans la limite de 70 m² de surface de vente.

SOUS-SECTION

1.3 CONDITIONS D'IMPLANTATION DU COMMERCE, LOCALISATION DES CENTRALITÉS URBAINES ET SECTEURS D'IMPLANTATION PÉRIPHÉRIQUE (SIP)

Dans la continuité des règles du document d'orientation et d'objectifs, le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique définit les conditions d'implantation au sein des deux types de localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- Les centralités.
- Les secteurs d'implantation périphériques connectés et déconnectés.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantations périphériques connectés et déconnectés ainsi que les centralités urbaines.

Enfin, le schéma de cohérence territoriale appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent.

Pour cela, cinq typologies d'activités commerciales sont distinguées en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie se caractérise par des enjeux différenciés en matière de proximité des habitants, de fréquence des déplacements et donc d'impacts en matière d'aménagement du territoire.

| Fréquence d'achat | Type d'activités commerciales concernées <i>(non exhaustif)</i> |
|---|--|
| Quotidienne | Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleurs, alimentation, services et artisans, etc. |
| « Régulière » : Quotidienne à hebdomadaire | Supermarché, hypermarché, etc. |
| Occasionnelle « lourde » | Bricolage, jardinage, etc. |
| Occasionnelle « légère » | Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux-jouets, petite décoration, petit électroménager, etc. |
| Exceptionnelle | Mobilier, gros électroménager, concepts spécifiques (exemple village de marques), etc. |

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

- **D'achat quotidiens**, correspondant à des commerces de petite envergure, dont la zone de chalandise est restreinte (une commune voire les communes limitrophes faiblement équipées commercialement) et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, les Vallons de Vilaine souhaitent conforter un maillage au plus près de

densités urbaines (habitants, services non marchands, équipements) dans les centres-villes et les centres de village. Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale

des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux.

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

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

La stratégie d'aménagement commercial s'appuie donc sur cette logique de fréquence de consommation et de déplacement.

1.3.1 CONDITIONS D'IMPLANTATION SPECIFIQUES DANS LES CENTRALITES

Prescription n°24 : Principe de diversité commerciale en centralité

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

Les centralités, définies par la prescription 15, sont destinées à accueillir l'ensemble des formats de commerces, sous réserve que leur dimension soit proportionnée à la vocation commerciale du pôle, déterminée en fonction de la fréquence d'achat définie dans le tableur ci-après, et dans le respect des dispositions du règlement du document d'urbanisme local en vigueur.

| Conditions d'implantation selon la fréquence d'achat et le format des unités commerciales au sein des centralités | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Pôle | Type de localisation* | Achats quotidiens | Achats réguliers (supermarchés, hypermarchés) | Achats occasionnels lourds** | Achats occasionnels légers** | Achats exceptionnels |
| Pôle de bassin de niveau 1 | Centralité | | | | | |
| Pôle de bassin de niveau 2 | Centralité | | | | | |
| Pôle secondaire | Centralité | | | | | |
| Pôle de proximité | Centralité | | | | | |
| Légende | | | | | | |
| | | Implantation préférentielle*** pour l'ensemble des commerces | | | | |
| | | Implantation non préférentielle**** | | | | |
| *localisations des centralités et secteurs d'implantation périphériques connectés et déconnectés définies dans le présent document d'orientation et d'objectifs. | | | | | | |
| **hors supermarché et hypermarché | | | | | | |
| ***secteurs où l'implantation d'une activité commerciale est prioritaire afin de renforcer le rôle de centralité ainsi que la densité commerciale. | | | | | | |
| ****secteurs où l'implantation d'une activité commerciale est secondaire ou déconseillée. Ces localisations peuvent être mobilisées si l'implantation en secteur préférentiel n'est pas possible ou justifiée par des besoins spécifiques. | | | | | | |

Prescription n°25 : Implantation dérogatoire encadrée des commerces en continuité de la centralité

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Dans les pôles de bassin, des commerces de détail pourront être implantés de manière exceptionnelle à proximité immédiate du centre défini, à condition qu'il soit démontré qu'aucune implantation n'est possible dans le centre ou dans l'espace urbanisé défini par le document d'urbanisme local. Ces implantations devront être situées à proximité immédiate de la centralité pour éviter la création d'une nouvelle zone commerciale au sein de la commune.

Recommandation n°26 : Mise en place d'outils de veille foncière pour l'optimisation des surfaces commerciales en centralité

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Intercommunalités, Communes |
|---------------|-----------------------------|

Les communes et intercommunalités sont fortement incitées à mettre en place :

- Des outils de veilles foncières afin de proposer des surfaces en centralité adaptées aux attentes des commerces de proximité (observatoire des cellules vacantes, opérations de remembrement, renouvellement urbain autour d'opération mixte habitat / commerces, etc.).
- Des observatoires des activités commerciales (chiffres d'affaires, surfaces de vente, etc.).

1.3.2 IDENTIFICATION DES CENTRALITES URBAINES

Prescription n°27 : Identification des centralités urbaines

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le schéma de cohérence territoriale distingue quatre niveaux de centralité qui composent l'armature commerciale de base du territoire :

- Centre-ville de pôle de niveau 1.
- Centre-ville de pôle de bassin de niveau 2.
- Centre-ville ou centre-bourg de pôle secondaire.
- Centre-ville ou centre-bourg de pôle de proximité.

La préservation et le développement de ces centralités constituent le socle de la stratégie d'aménagement commercial pour répondre à l'ambition de proposer un commerce plus proche des espaces de vie et des espaces de service et de conforter les dynamiques publiques mises en place par les collectivités.

Prescription n°29 : Régulation des implantations commerciales en secteurs d'implantation périphériques selon la surface minimale

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

Seuls les **commerces de plus de 500 m²** de surface d'unité commerciale (surface de vente + surface de stockage + annexes) sont autorisés à s'implanter dans les secteurs d'implantation périphériques, selon les conditions spécifiées ci-après.

De plus, les projets commerciaux au sein des secteurs d'implantation périphériques ne doivent pas amener à la création de locaux de moins de 300 m² de surfaces de vente – qu'ils soient indépendants ou situés dans une galerie commerciale et qu'ils correspondent à une offre alimentaire ou non – sauf à considérer qu'il n'y a plus d'espaces disponibles en centralité. L'absence d'espaces disponibles en centralité peut être considérée justifiée si au moins deux des conditions suivantes sont réunies :

- **Vacance commerciale** : Aucun local commercial d'une superficie équivalente ou adaptable aux besoins du projet n'est disponible à la location ou à la vente dans le secteur de centralité.
- **Inadaptation des locaux existants** : Les locaux commerciaux disponibles ne répondent pas aux exigences du projet en termes de configuration, de normes réglementaires (accessibilité, sécurité), ou de caractéristiques techniques (hauteur sous plafond, structure du bâtiment, etc.).
- **Absence de projets de requalification à court terme** : Aucun projet de réhabilitation ou de réaménagement urbain permettant de créer ou de libérer des surfaces commerciales en centralité n'est prévu dans un délai raisonnable (trois ans).

Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de l'unité commerciale associée à chaque local commercial (au sens de local avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) doit respecter ce seuil.

Les projets commerciaux sont définis par les opérations d'aménagement, de construction et de reconstruction qui impliquent la création, l'extension ou la restructuration d'une ou plusieurs cellules commerciales constituant une unité fonctionnelle.

Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de show-room d'artisans et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

Synthèse des conditions d'implantation selon la fréquence d'achat et le format des unités commerciales au sein des secteurs d'implantation périphériques connectés

| Pôle | Type de localisation* | Achats quotidiens | Achats réguliers (supermarchés, hypermarchés) | Achats occasionnels lourds** | Achats occasionnels légers** | Achats exceptionnels |
|---|-----------------------|---|---|------------------------------|------------------------------|----------------------|
| Pôle de bassin de niveau 1 | SIP connecté | | | | | |
| Pôle de bassin de niveau 2 | SIP connecté | | | | | |
| Pôle secondaire | SIP connecté | | | | | |
| Pôle de proximité | SIP Connecté | | | | | |
| Légende | | | | | | |
| | | Implantation conditionnée à une surface d'unité commerciale supérieure à 500 m ² | | | | |
| | | Implantation non préférentielle*** | | | | |
| *localisations des centralités et secteurs d'implantation périphériques connectés et déconnectés définies dans le présent document d'orientation et d'objectifs. | | | | | | |
| **hors supermarché et hypermarché | | | | | | |
| ***secteurs où l'implantation d'une activité commerciale est secondaire ou déconseillée. Ces localisations peuvent être mobilisées si l'absence d'espaces disponibles en centralité est considérée comme justifiée. | | | | | | |

Unité commerciale*

La surface de l'unité commerciale est déterminée par la somme des surfaces de vente, de stockage et des annexes (bureaux, locaux du personnel, etc.). Cette surface doit être respectée y compris lors d'une division de locaux ou lors d'une construction d'ensemble commercial en SIP. L'objectif est d'inciter les opérateurs vers un projet de réhabilitation globale, au-delà de la simple division de locaux dans un bâti existant.

Prescription n°30 : Capacités de développement commercial par bassin de vie

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux

En complément de la prescription précédente, l'implantation ou l'extension d'unités commerciales, en secteur d'implantation périphérique et en centralité, devra **respecter les besoins de surface de vente commerciale fixés pour chaque bassin de vie**. Ces enveloppes, distinctes pour les commerces alimentaires et non alimentaires, ne pourront être dépassés par l'ensemble des créations ou extensions de commerces au sein de chaque bassin et à la date

d'approbation du schéma de cohérence territoriale, conformément aux dispositions du tableau ci-après.

| Besoin de surface de vente alimentaire | | |
|---|---|--|
| Bassin de vie Commune | EPCI | Enveloppe de surface de vente maximale (en m²) |
| Bassin de Bain-de-Bretagne | Bretagne Porte de Loire Communauté | 1 900 |
| Bain-de-Bretagne | | |
| Crevin | | |
| La Bosse-de-Bretagne | | |
| Chanteloup | | |
| La Couyère | | |
| Ercé-en-Lamée | | |
| Lalleu | | |
| La Noë-Blanche | | |
| Pancé | | |
| Le Petit-Fougeray | | |
| Pléchâtel | | |
| Poligné | | |
| Saulnières | | |
| Le Sel-de-Bretagne | | |
| Teillay | | |
| Tresboëuf | | |
| Bassin de Grand-Fougeray | Bretagne Porte de Loire Communauté | 500 |
| Grand-Fougeray | | |
| La Dominelais | | |
| Sainte-Anne-sur-Vilaine | | |
| Saint-Sulpice-des-Landes | | |
| Bassin de Guichen | Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 3 400 |
| Guichen | | |
| Bourg des comptes | | |
| Goven | | |
| Guignen | | |
| Baulon | | |
| Lassy | | |
| Saint-Senoux | | |
| Bassin de Guipry-Messac | Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 1 100 |
| Guipry-Messac | | |
| Lohéac | | |
| Bassin de Val d'Anast | Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 3 000 |
| Val d'anast | | |
| Bovel | | |
| Les Brulais | | |
| La Chapelle-Bouëxic | | |
| Comblessac | | |
| Loutehel | | |
| Mernel | | |
| Saint-Séglin | | |

| Besoin de surface de vente non-alimentaire | | |
|---|---|--|
| Bassin de vie et commune | EPCI | Enveloppe de surface de vente maximale (en m²) |
| Bassin de Bain-de-Bretagne | Bretagne Porte de Loire Communauté | 1 400 |
| Bain-de-Bretagne | | |
| Crevin | | |
| La Bosse-de-Bretagne | | |
| Chanteloup | | |
| La Couyère | | |
| Ercé-en-Lamée | | |
| Lalleu | | |
| La Noë-Blanche | | |
| Pancé | | |
| Le Petit-Fougeray | | |
| Pléchâtel | | |
| Poligné | | |
| Saulnières | | |
| Le Sel-de-Bretagne | | |
| Teillay | | |
| Tresboëuf | | |
| Bassin de Grand-Fougeray | Bretagne Porte de Loire Communauté | 4 000 |
| Grand-Fougeray | | |
| La Dominelais | | |
| Sainte-Anne-sur-Vilaine | | |
| Saint-Sulpice-des-Landes | | |
| Bassin de Guichen | Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 14 600 |
| Guichen | | |
| Bourg des comptes | | |
| Goven | | |
| Guignen | | |
| Baulon | | |
| Lassy | | |
| Saint-Senoux | | |
| Bassin de Guipry-Messac | Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 7 000 |
| Guipry-Messac | | |
| Lohéac | | |
| Saint-Malo-de-Phily | | |
| Bassin de Val d'Anast | Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 8 800 |
| Val d'anast | | |
| Bovel | | |
| Les Brulais | | |
| La Chapelle-Bouëxic | | |
| Comblessac | | |
| Loutehel | | |
| Mernel | | |
| Saint-Séglin | | |

Prescription n°31 : Implantation des drives commerciaux

| | |
|---------------|------------------------|
| S'adresse aux | Opérateurs commerciaux |
|---------------|------------------------|

Afin de concentrer les flux commerciaux sur les espaces dédiés, **l'implantation de drives** sur des parcelles isolées, ne disposant pas de connexions évidentes pour les véhicules et les piétons avec d'autres espaces à vocation commerciale, **est interdite**. Les drives doivent être localisés exclusivement :

- Au sein de zones commerciales ;
- Sur des parcelles accueillant des ensembles commerciaux de grande envergure ;
- Accolés ou intégrés à des commerces existants afin d'optimiser les flux, limiter l'emprise foncière et assurer une meilleure cohérence avec l'aménagement des espaces commerciaux.

Le traitement architectural et paysager des drives doit respecter les prescriptions d'aménagement définies dans le présent document d'orientation et d'objectifs. Lorsqu'ils sont soumis à une autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial, ils doivent également se conformer aux prescriptions d'aménagement du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

Recommandation n°32 : Mise en place d'observatoires du commerce

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Intercommunalités, Communes |
|---------------|-----------------------------|

Les communes et intercommunalités sont invitées à mettre en place des observatoires des activités commerciales (chiffres d'affaires, surfaces de vente, etc.), tant en secteur d'implantation périphérique qu'en centralité.

1.3.4 QUALITE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUES (SIP)

Prescription n°33 : Vision globale d'aménagement des secteurs d'implantation périphériques

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

Les documents d'urbanisme locaux détermineront, via des orientations d'aménagement et de programmation sectorielle ou thématique, la **vision globale d'aménagement des secteurs d'implantation périphériques**. Pour cela, ils doivent :

- Définir les principes d'implantation et de gabarits en cohérence avec le site et son environnement, en tenant compte de l'environnement du site et des vues lointaines.
- Définir les principes de traitement paysager des entrées de ville et des franges urbaines, prenant en compte les fonctionnalités écologiques du site et de ses abords (haie-talus-fossé, habitats et continuités écologiques, choix de la palette végétale, etc.).

- Définir les principes d'une gestion intégrée des eaux de ruissellement (infiltration, rétention, régulation) et les mesures de prévention contre les inondations.
- Intégrer des principes urbanistiques basés sur une mutualisation des accès et des espaces de stationnement.
- Prévoir l'accessibilité multimodale de la zone pour réduire l'usage de la voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues, favorisant notamment la desserte par les transports publics et les itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus.
- Définir les mesures de réduction des émissions lumineuses.
- Concourir à l'économie de foncier en optimisant les espaces bâtis, imperméabilisés et végétalisés.
- Intégrer des principes de performance énergétique et de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie...) en cohérence avec la prescription 34 afin de tendre vers des SIP à faible empreinte carbone.

Prescription n°34 : Qualité architecturale et environnementale des projets d'implantation commerciale de plus de 500 m²

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

Dans le respect du cadre réglementaire, tout nouveau projet d'implantation commerciale d'une surface de plus de 500m² d'unité commerciale ou conduisant à dépasser 500 m² de surface d'unité commerciale, pour être autorisé devra :

- Être situé dans un rayon de 10 minutes à pied d'un arrêt de transport en commun en fonctionnement, afin de garantir une alternative à la voiture individuelle.
- Être accessible par des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons et itinéraires cyclables), connectées aux zones d'habitat, aux pôles d'emploi et aux centralités.
- Favoriser l'intégration des stationnements dans le bâti (en sous-sol ou sur les toitures). Si cela n'est pas possible, les aires de stationnement devront être conçues pour inclure des dispositifs de production d'énergie renouvelable (tels que des ombrières photovoltaïques) ainsi que des revêtements perméables, des aménagements hydrauliques ou des espaces végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration ou l'évaporation des eaux pluviales tout en préservant les fonctions écologiques des sols.
- Prévoir un nombre minimum de places de stationnement pour vélos déterminé dans la partie « Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification » du présent document d'orientation et d'objectifs.
- Intégrer des bornes de recharge de véhicules électriques, conformément au cadre réglementaire en vigueur.
- Prévoir des aménagements propices au développement de la biodiversité.
- L'éclairage extérieur, aussi bien des bâtiments que des parkings, doit être conçu pour limiter la pollution lumineuse (limitation de la puissance, orientation vers le sol, systèmes de temporisation, etc.). Des seuils de luminance devront être respectés, ne dépassant pas 10 lumens par m² en extérieur.

- Intégrer des dispositifs visant à optimiser la performance énergétique et à favoriser la production d'énergies renouvelables. Ces dispositifs doivent notamment prendre en compte les besoins bioclimatiques des bâtiments, en vue de réduire les besoins en chauffage et en climatisation, et d'optimiser le confort thermique en hiver comme en été. À cette fin, les projets doivent agir sur la conception et l'enveloppe du bâtiment : isolation renforcée, toitures végétalisées ou protections solaires, double-vitrage peu émissif, etc. En outre, l'éclairage, le refroidissement, le chauffage et les équipements frigorifiques devront faire l'objet d'une optimisation énergétique. Les apports de lumière naturelle doivent être maximisés (par la mise en place de puits de lumière, de toitures de type shed, ou dispositifs similaires). L'éclairage artificiel devra obligatoirement utiliser des systèmes à faible consommation d'énergie.
- S'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant, en veillant à réduire l'impact visuel du projet. Les parkings doivent être visuellement masqués par des haies ou des arbres. Le recours à des matériaux durables et esthétiques est exigé pour les façades. Les enseignes et signalétiques seront limitées en taille et en intensité, intégrées de manière discrète au paysage pour limiter toute forme de pollution visuelle, et devront être éteintes en dehors des horaires d'ouverture des commerces.

Afin de ne pas freiner la vitalité économique et commerciale locale, les projets de moins de 1 000 m² de surface d'unité commerciale peuvent bénéficier d'une application adaptée des exigences précitées. Les documents d'urbanisme locaux doivent définir les modalités d'allègement ou d'ajustement de ces critères, tout en respectant les principes de la sobriété foncière et de la transition énergétique :

- Les obligations relatives à l'intégration paysagère et à la performance énergétique peuvent être adaptées selon la taille et la nature du projet, en privilégiant des solutions à fort impact environnemental.
- Les exigences de production d'énergies renouvelables peuvent être atteinte par étape ou par mutualisation au sein d'un même ensemble commercial.

1.3.5 IDENTIFICATION DES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

Prescription n°35 : Identification des secteurs d'implantation périphérique

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

À partir des critères définissant les typologies ci-avant, les secteurs d'implantation périphériques retenus comme localisation préférentielle du commerce selon les conditions définies par le présent document d'aménagement artisanal, commercial et logistique, en plus des centralités, sont répertoriées dans le tableau ci-dessous.

Le volet cartographique, en annexe du présent document d'orientation et d'objectifs, précise leur position géographique précise. Pendant toute la durée du schéma de cohérence territoriale, aucun nouveau secteur d'implantation périphérique ne pourra être créé. Les secteurs non identifiés et accueillant des activités commerciales sont considérées soit comme des espaces de flux, soit comme des zones d'activités économiques sans vocation commerciale.

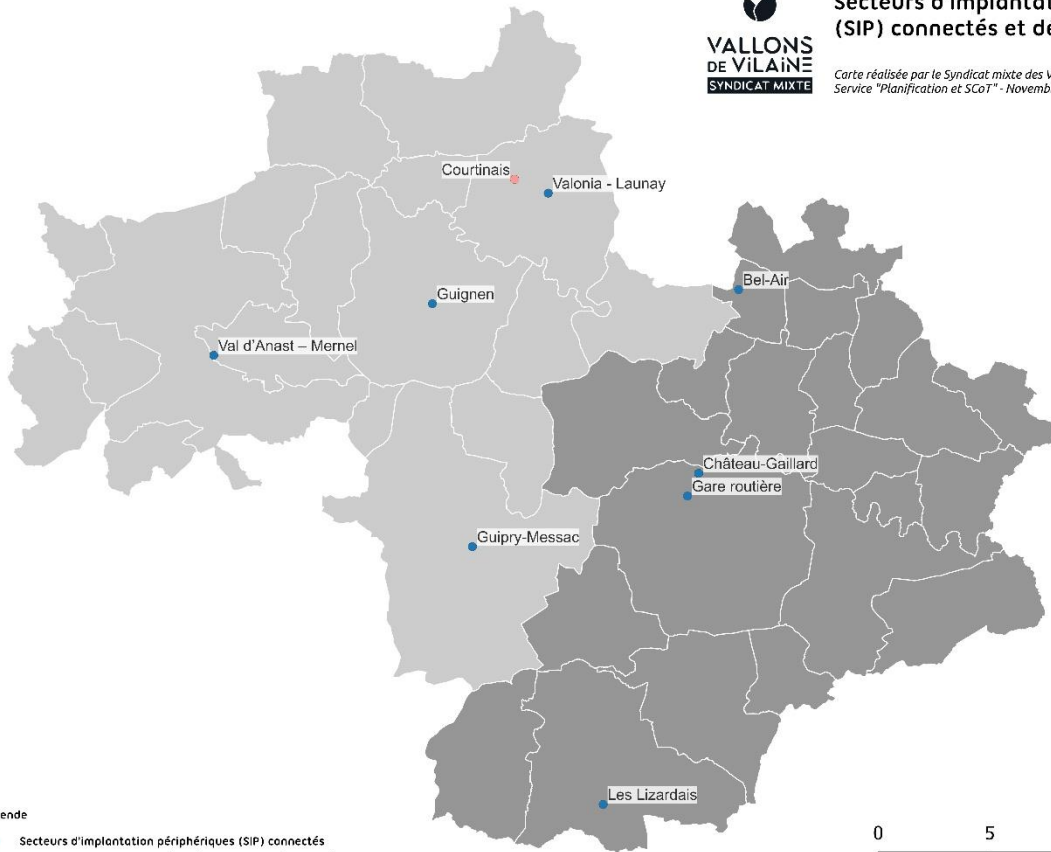
Les espaces de flux sont des secteurs situés à proximité des axes de circulations importants caractérisés principalement par une fréquentation liée à l'automobile. Ils ne constituent pas des polarités commerciales structurantes et accueillent des activités associées aux déplacements (stations-services, restauration, hôtellerie).

| | |
|---|---|
| <p>Secteurs d'implantation périphériques connectés</p> | <p>Bain de Bretagne et Pléchâtel : Château-Gaillard ; Gare routière. Guichen : Valonia ; Launay. Val d'Anast – Mernel. Crevin : Bel Air. Guignen : La Roche Blanche. Grand Fougeray : Lizardais. Guipry-Messac : Guipry-Messac.</p> |
| <p>Secteurs d'implantation périphériques déconnectés</p> | <p>Guichen : Courtinais.</p> |



Secteurs d'implantation périphériques (SIP) connectés et déconnectés

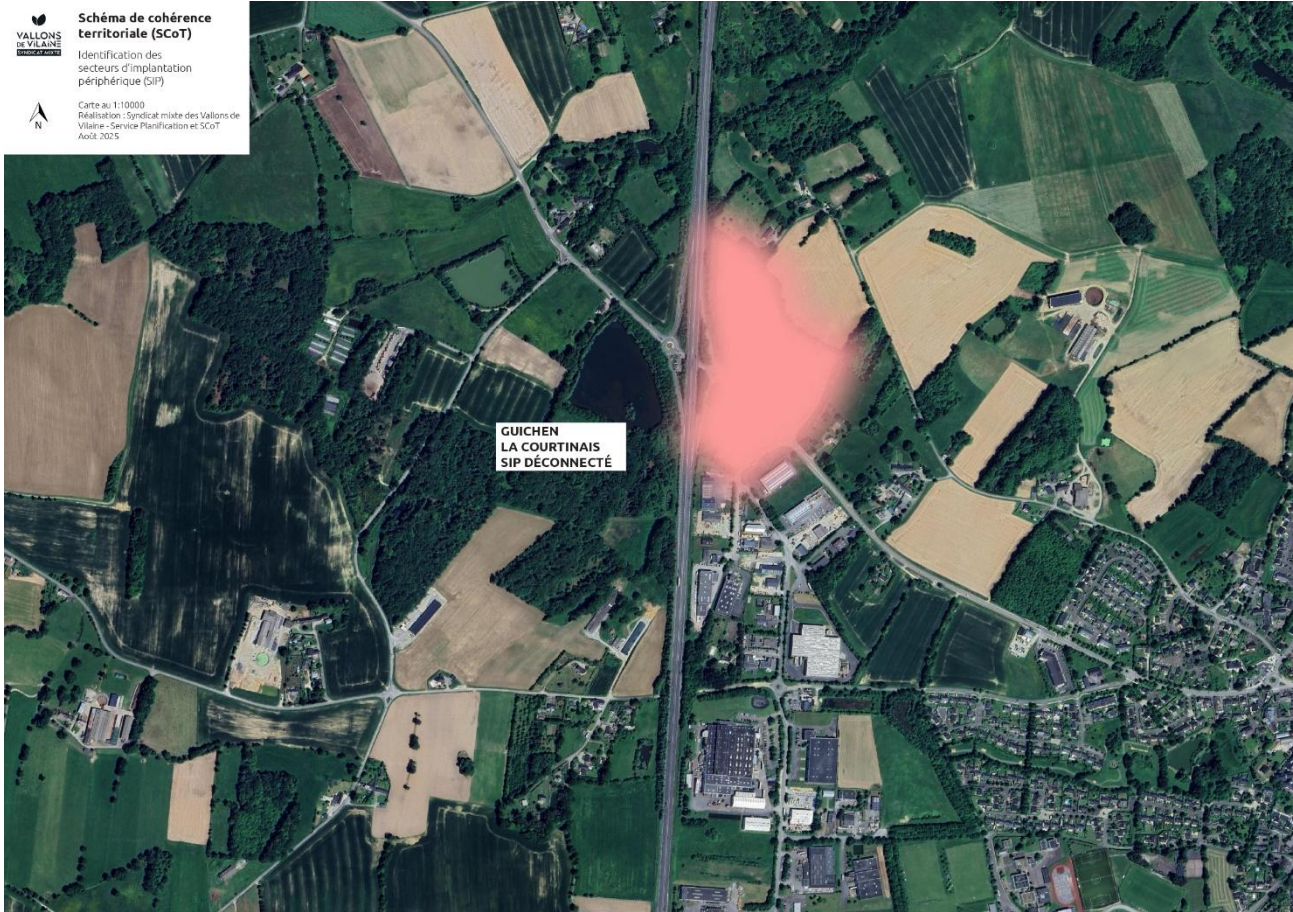
Carte réalisée par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Service "Planification et SCOT" - Novembre 2025

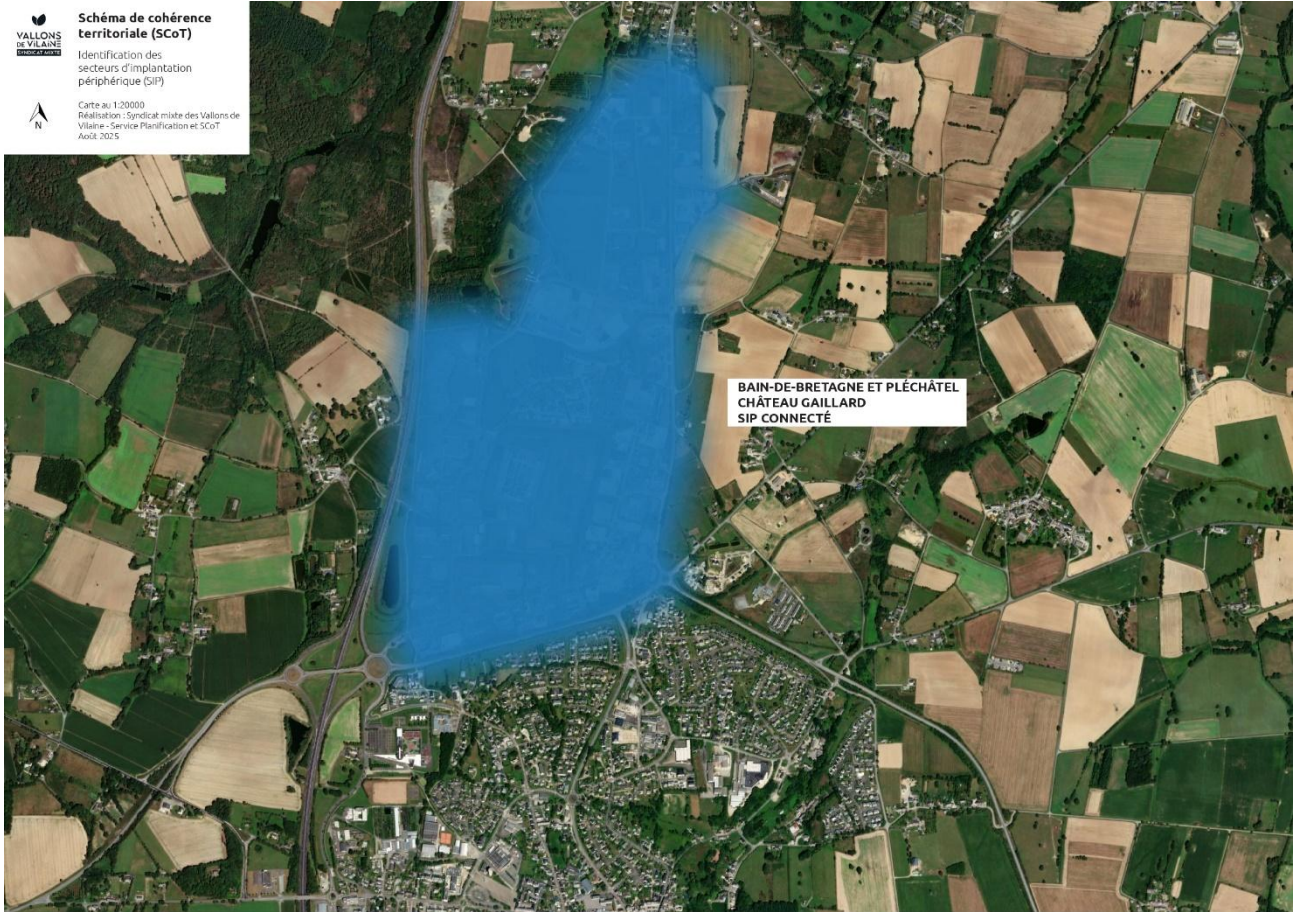


Légende

- Secteurs d'implantation périphériques (SIP) connectés
- Secteurs d'implantation périphériques (SIP) déconnectés

VALLONS DE VILAINE
Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
Identification des secteurs d'implantation périphérique (SIP)
Carte au 1:10000
Réalisation : Syndicat mixte des Vallons de Vaine - Service Planification et SCoT
Août 2025





VALLONS DE VILAINE
Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
Identification des secteurs d'implantation périphérique (SIP)
Carte au 1:10000
Réalisation: Syndicat mixte des Vallons de Vilaine - Service Planification et SCoT
Août 2025





VALLONS DE VILAINE
Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
Identification des secteurs d'implantation périphérique (SIP)
Carte au 1:10000
Réalisation : Syntical, mixité des Vallons de Vaine - Service Planification et SCoT
Aout 2025

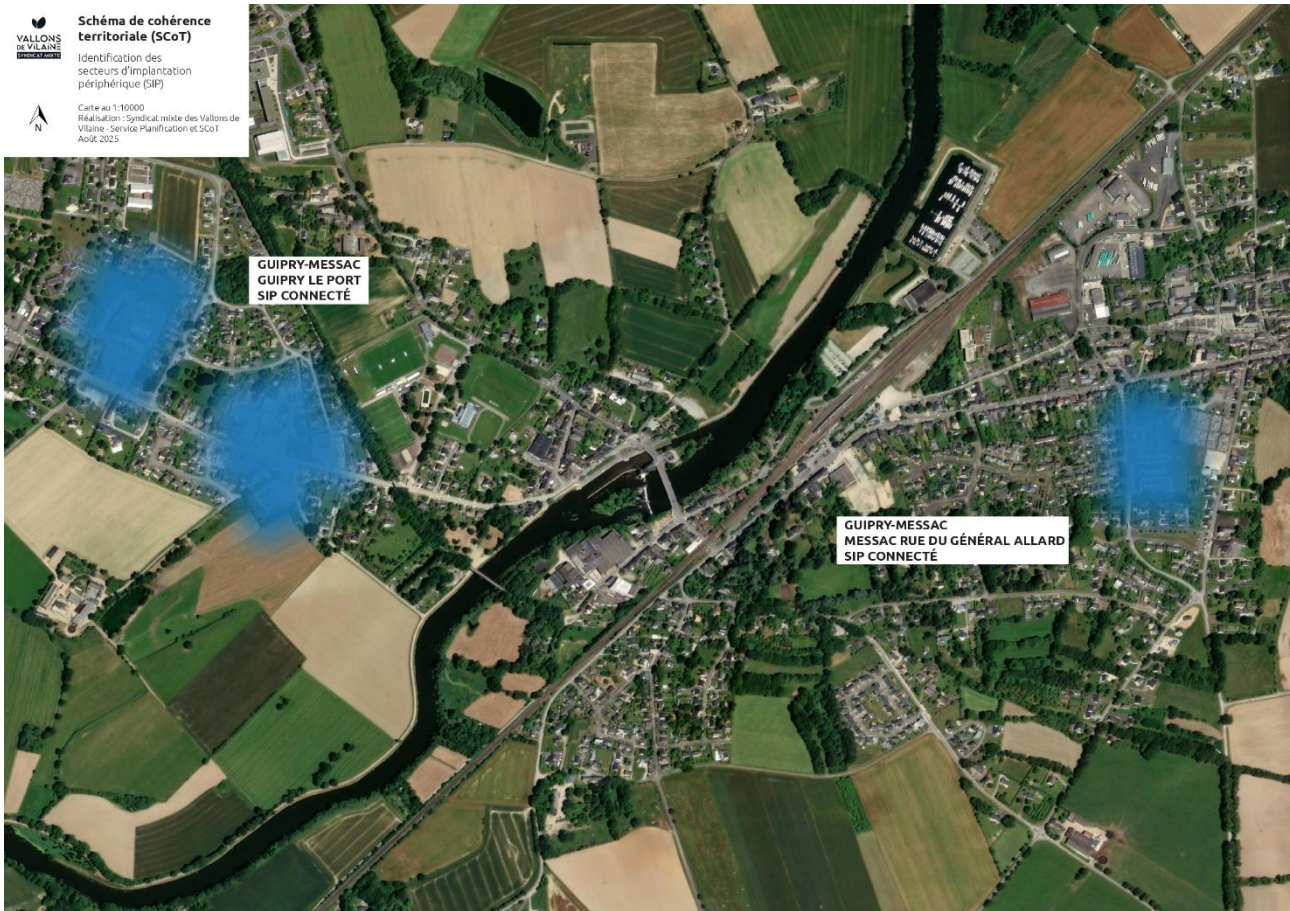


VALLONS DE VILAINE
Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
Identification des secteurs d'implantation périphérique (SIP)
Carte au 1:10 000
Réalisation : Synklat, mixité des Vallons de Vaine - Service Planification et SCoT
Août 2025



VALLONS DE VILAINE
Schéma de cohérence territoriale (SCoT)
Identification des secteurs d'implantation périphérique (SIP)
Carte au 1:10000
Réalisation : Synthèse mixte des Vallons de Vaine - Service Planification et SCoT
Août 2025







1.3.6 ORGANISATION DE LA LOGISTIQUE COMMERCIALE

Prescription n°36 : Champ d'application du volet de la logistique commerciale

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique détermine les localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale. Cette dénomination concerne exclusivement les entrepôts dont la fonction principale est le stockage de marchandises en vue de leur livraison directe aux points de vente ou aux particuliers sur le territoire.

Sont exclus du champ d'application des prescriptions du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique les entrepôts de grande envergure et les entrepôts structurants, dont la fonction consiste à stocker des produits destinés à être redistribués ultérieurement vers d'autres entrepôts. Ces derniers, en raison des surfaces importantes qu'ils mobilisent, sont planifiés dans le cadre du volet économique du schéma de cohérence territoriale.

Le document d'aménagement artisanal inclut ainsi des prescriptions sur les mailles logistiques infra en intégrant les dark-store. Les points de retrait de type drive, distributeurs automatiques ou casiers sont régis par les dispositions dans les chapitres ci-avant. (Le tableau ci-contre détaille la typologie d'entrepôts).

| Typologie | Vocation | Surface | Flux | Concernés par le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique | Espace d'implantation |
|--------------------------|---|-------------------------------|---|---|--------------------------------------|
| Entrepôts majeurs | Européenne, nationale ou interrégionale | Plus de 20 000 m ² | Flux de véhicules lourds (Poids total autorisé en charge supérieur à 3,5 tonnes) à trois essieux entrants minimum et sortants | Non | Zones logistiques existantes* |

| | | | | | |
|--|-----------------------|---|--|-------------------|--|
| <p>Entrepôts Structurants</p> | <p>Régionale</p> | <p>Entre 10 000 et 20 000 m²</p> | <p>Plateforme groupage éclatement avec flux de véhicules lourds (Poids total autorisé en charge supérieur à 3,5 tonnes) à deux ou trois essieux entrants et sortants dans une logique groupe dégroupage</p> | <p>Non</p> | <p>Zones logistiques existantes*</p> |
| <p>Entrepôts intermédiaires</p> | <p>Infrarégionale</p> | <p>Entre de 2 000 et 10 000 m²</p> | <p>Flux de véhicules lourds (Poids total autorisé en charge supérieur à 3,5 tonnes) à deux essieux entrants et sortants</p> | <p>Oui</p> | <p>Zones logistiques existantes* et secteurs d'implantation déconnectés</p> |
| <p>Entrepôts de proximité ou plateforme de messagerie**</p> | <p>Locale</p> | <p>Entre 1 000 et 2 000 m²</p> | <p>Flux de véhicules lourds (Poids total autorisé en charge supérieur à 3,5 tonnes) à deux essieux entrants et de véhicules intermédiaires (Poids total autorisé en charge inférieurs à 3,5 tonnes) sortants</p> | <p>Oui</p> | <p>Zones logistiques existantes* et secteurs d'implantation connectés</p> |

| | | | | | |
|--|---------------------|-------------------------------------|--|------------|---|
| <p>Plateforme de distribution urbaine (dernier kilomètre, dark store, drives piétons, casiers, consignes, etc.)</p> | <p>Hyper locale</p> | <p>Moins de 1 000 m²</p> | <p>Flux de véhicules lourds (Poids total autorisé en charge supérieur à 3,5 tonnes) à deux essieux et de véhicules intermédiaires (Poids total autorisé en charge inférieurs à 3,5 tonnes) entrants et de solutions alternatives propres en sortie</p> | <p>Oui</p> | <p>Secteurs d'implantation connectés et espace de logistique identifié dans la centralité</p> |
|--|---------------------|-------------------------------------|--|------------|---|

* Les zones logistiques existantes sont les secteurs identifiés pour accueillir des activités logistiques comprenant notamment le stockage, la préparation et l'expédition de marchandises : Courbouton, Château-Gaillard, Le Mafay, le parc d'activité de Grand-Fougeray. Par conséquent, cette notion exclut les autres zones d'activités économiques.

** La logistique du e-commerce s'appuie sur les entrepôts de proximité et les plateformes de messagerie, qui assurent à la fois une proximité entre les produits et les consommateurs, ainsi qu'une fluidité des flux de marchandises.

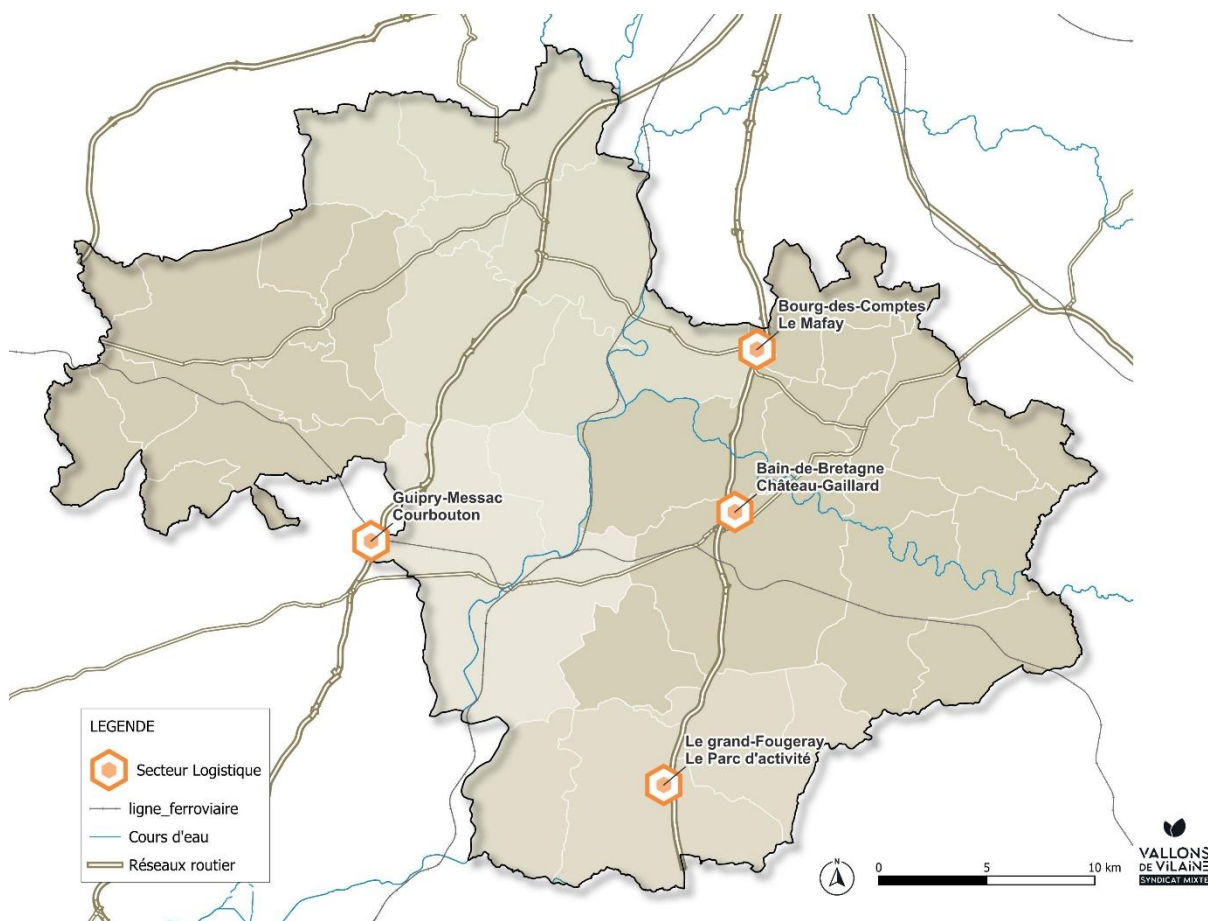
Prescription n°37 : Conforter les sites existants

| | |
|----------------------|---|
| <p>S'adresse aux</p> | <p>PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux</p> |
|----------------------|---|

Compte-tenu de la bonne adéquation entre ces sites d'implantation existants et la desserte du territoire, l'implantation des activités logistiques supérieures à 2 000 m² sont localisées exclusivement sur les sites stratégiques identifiés :

- Château-Gaillard à Bain-de-Bretagne et Pléchâtel.
- Courbouton à Guipry-Messac.
- Le parc d'activités du Pays de Grand-Fougeray.
- Le Mafay à Bourg-des-Comptes.

Toute nouvelle implantation logistique doit démontrer sa complémentarité fonctionnelle avec ces pôles, favoriser la mutualisation des flux et s'inscrire dans une approche interterritoriale.



Cartographie des secteurs logistiques.

Réalisation : Syndicat mixte des Vallons de Vilaine – Conseil en urbanisme partagé.

Prescription n°38 : Planter les entrepôts dans une logique de renouvellement urbain

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

En dehors des sites précités, l'implantation des activités logistiques est orientée vers les secteurs d'implantation périphériques, uniquement dans une logique de renouvellement urbain, selon les conditions suivantes :

- Les entrepôts quelle que soit leur taille peuvent s'implanter au sein des secteurs d'implantation périphériques déconnectés.
- Les entrepôts de moins de 2000 m² peuvent également s'implanter au sein des secteurs d'implantation périphériques connectés.

Pour les deux cas, l'implantation au sein des SIP est liée à l'impossibilité d'implantation sur les quatre sites stratégiques identifiés (Coubouton, Château-Gaillard, Le Mafay et le parc d'activité de Grand-Fougeray).

Les entrepôts dédiés à l'activité logistique sont des bâtiments dont la fonction principale est la réception, le stockage et l'expédition de marchandises. Ils sont conçus pour répondre aux besoins d'organisation et de circulation propre aux activités logistiques.

Recommandation n°39 : Implanter la logistique commerciale dans les centralités pour favoriser la gestion du dernier kilomètre

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Dans le but de promouvoir une organisation cohérente de la logistique du dernier kilomètre au sein des tissus urbains denses et dans le périmètre de chaque centralité, les documents d'urbanisme peuvent identifier des secteurs dédiés à la logistique de proximité. Ces secteurs doivent être destinés à accueillir des plateformes logistiques urbaines, y compris les dark stores et dark kitchens, sous réserve que les projets incluent des solutions adéquates pour le stationnement des véhicules de livraison. L'organisation de ces espaces doit être coordonnée entre les documents d'urbanisme afin de favoriser une mutualisation des infrastructures et l'usage de véhicules bas carbone, y compris la cyclo-logistique.

Prescription n°40 : Permettre, sous condition, la création de nouveaux sites de logistique commerciale

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs commerciaux |
|---------------|--|

Les entrepôts de plus de 1000 m² peuvent s'implanter sur de nouveaux espaces non spatialisés dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique à la date d'approbation du schéma de cohérence territoriale, à condition qu'ils soient connectés à la route et au rail. Ces implantations seront réalisées dans un cadre très restreint, principalement en extension de site existants et dans les secteurs explicitement identifiés par le présent document. La volonté est de prioriser le réemploi, la densification ainsi que la reconversion.

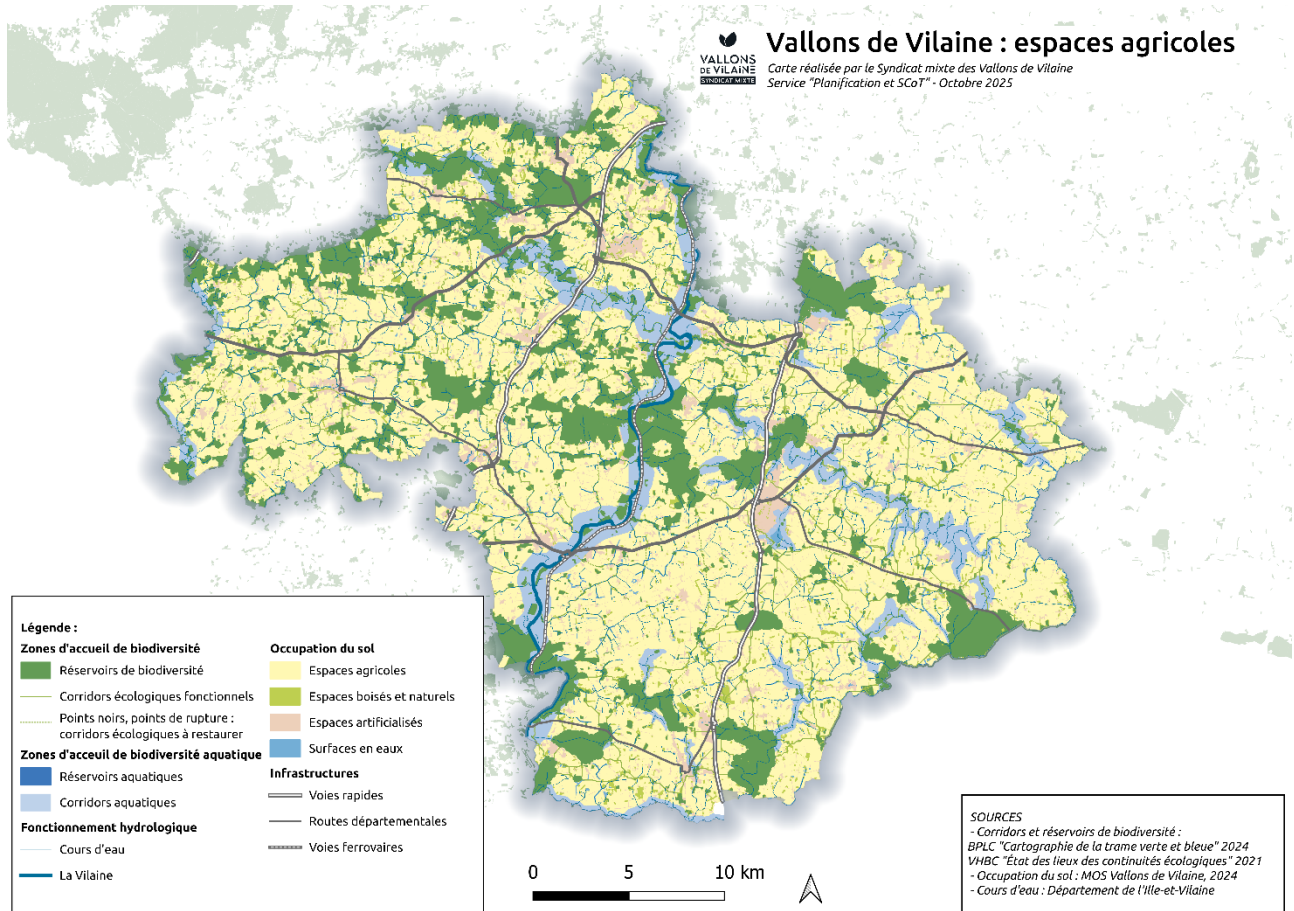
Afin de garantir une organisation spatiale cohérente et durable, ces projets veilleront à :

- Être compatible avec l'armature économique locale, en évitant les implantations susceptibles d'affaiblir les zones d'activités et les centres urbains.
- Accompagner la dynamique d'emploi en privilégiant des activités logistiques favorables à l'économie du territoire.
- Limiter les flux routiers supplémentaires et avoir recours aux modes de transports décarbonés.
- Répondre aux besoins des habitants.

SOUS-SECTION

1.4 PRÉSERVATION ET DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

1.4.1 PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES



Prescription n°41 : Délimitation de l'espace agricole

S'adresse aux PLU, PLUi, Cartes communales

Les documents d'urbanisme doivent délimiter l'espace agricole pour préserver l'activité agricole, en évitant sa consommation, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole.

L'objectif maximal de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 et d'artificialisation des sols pour la période 2031-2041 puis 2041 et 2050 est déterminé dans la partie « 3. Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » du présent document d'orientation et d'objectifs.

Prescription n°42 : Extension urbaine et activités agricoles

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les extensions urbaines sont interdites sur les terres présentant un fort potentiel agronomique ou de forts enjeux écologiques. En dehors de ces secteurs, elles doivent être limitées de sorte à limiter l'impact sur l'activité agricole, notamment en tenant compte du potentiel agricole des terres et des enjeux écologiques. L'identification de ces terres s'appuie notamment sur l'action « renforcer la connaissance sur les sols des Vallons de Vilaine » identifié dans le programme d'actions.

Prescription n°43 : Réaménagement et développement des exploitations agricoles

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités, Communes |
|---------------|---|

Dans le cadre de tout projet d'aménagement impactant l'espace agricole, un réaménagement foncier favorable au maintien et au développement des exploitations concernées doit être recherché. Pour cela, il est nécessaire mobiliser les outils suivants :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles qui intègrent un diagnostic agricole et des principes de continuité des exploitations.
- Les procédures de compensation collective agricole, permettant d'éviter et de réduire les effets négatifs d'un projet ainsi que de consolider l'économie agricole du territoire.
- Les cartographies issues du diagnostic territorial.

1.4.2 COHABITATION ET MAINTIEN DES ACTIVITES AGRICOLES

Prescription n°44 : Valoriser les zones de contact avec les espaces urbains

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le changement de destination de parcelles naturelles, agricoles et forestières, lorsque leur ouverture à l'urbanisation les rend limitrophes de parcelles agricoles, est susceptible de générer des conflits d'usages et des nuisances pour les agriculteurs et pour les habitants. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme doivent alors prévoir la **création d'une zone tampon arborée, boisée ou plantée de haies pyro-résistantes, d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir, et les espaces de production agricole.**

Ces zones tampons ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement. Elles ne sont pas considérées comme de l'espace consommé ou artificialisé.

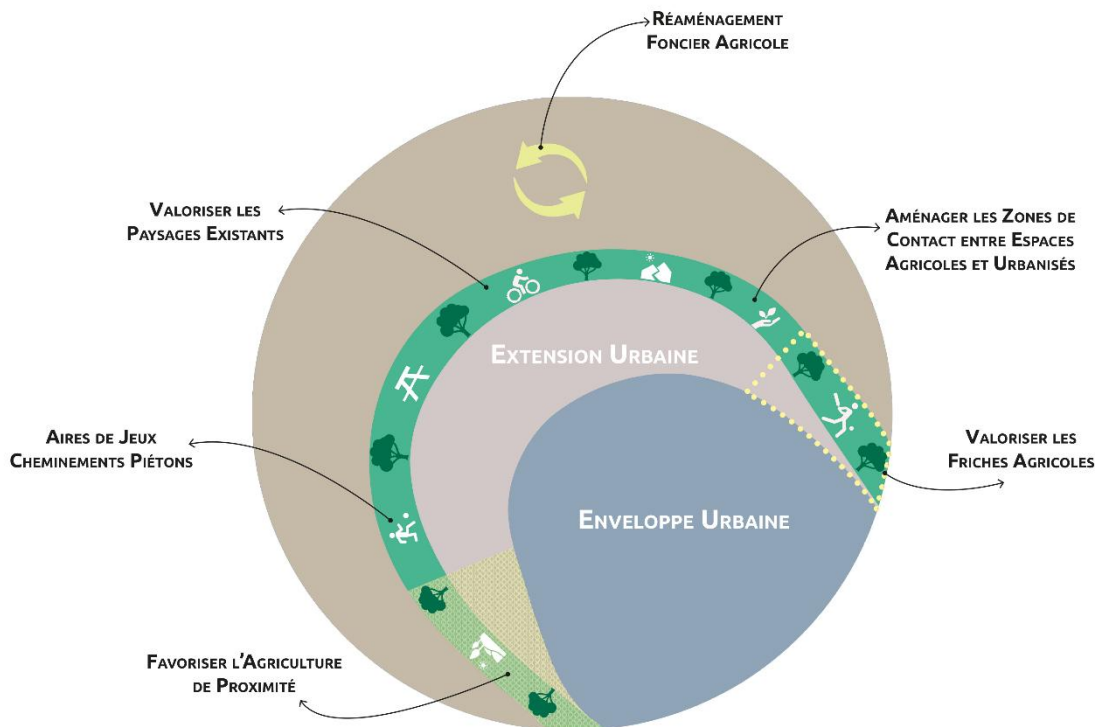


Schéma illustratif des aménagements des zones de contacts entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.

Réalisation : Syndicat mixte des Vallons de Vilaine – Conseil en urbanisme partagé.

Prescription n°45 : Changement de destination des bâtiments agricoles

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

En zone agricole, naturelle ou forestière les **bâtiments** peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et après avis de la **Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (CDPENAF).

Les documents d'urbanisme réalisent un **bilan des changements de destination** afin d'en suivre l'évolution et d'en apprécier les effets sur la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Recommandation n°46 : Déplacements des engins agricoles

| | |
|---------------|----------|
| S'adresse aux | Communes |
|---------------|----------|

Les collectivités sont invitées à prendre en compte les **déplacements des engins agricoles** dans leurs futurs documents d'urbanisme et schémas d'aménagement, dans un objectif de pérennisation de l'activité agricole sur leur territoire.

Pour cela, elles peuvent s'appuyer sur la **charte « Agriculture et Urbanisme - pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine »**, rédigée par le Département d'Ille-et-Vilaine, en concertation avec la Chambre d'agriculture et les syndicats agricoles, ainsi que la **charte « Déplacements agricoles et voirie en Ille-et-Vilaine »** signée en 2023.

1.4.3 VALORISER LES FRICHES AGRICOLES ET RESPECTER LES OBJECTIFS DE SOBRIETE FONCIERE DANS LES AMENAGEMENTS AGRICOLES

Prescription n°47 : Friches agricoles

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **friches agricoles** présentant un potentiel pour la compensation de l'artificialisation des sols, pour l'extension des zones d'habitat, des zones d'activités ou d'équipements doivent être identifiées à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les besoins locaux et les contraintes pour une future valorisation des friches ainsi identifiées doivent être pris en compte pour le choix de leur évolution future. Toutefois, une mutation vers un usage économique autre qu'agricole doit être exceptionnelle et justifiée par le besoin et la situation.

Prescription n°48 : Artificialisation, constructions et aménagements agricoles

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les projets d'aménagement agricole doivent participer* à compter de 2031 à l'atteinte des **objectifs inscrits à la Loi Climat & Résilience** en visant la zéro-artificialisation nette à l'horizon 2050.

L'artificialisation entraînée par de nouvelles constructions et aménagements agricoles doit, autant que possible, être compensée par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage.

Sobriété foncière en zones agricole et naturelle*

Pour garantir la sobriété foncière dans le secteur agricole, il est impératif d'optimiser l'utilisation des constructions existantes afin d'éviter l'émergence de friches. En effet, les aménagements et constructions agricoles représentent une part significative de la consommation foncière. Bien que les documents d'urbanisme locaux aient la capacité de définir des règles relatives à l'implantation et aux gabarits des constructions, voire de prohiber certaines d'entre elles dans des secteurs spécifiques (telles que les zones naturelles et les marges de recul), leur autorisation échappe néanmoins en grande partie aux documents d'urbanisme locaux. Ainsi, une approche partenariale est requise pour évaluer les possibilités de valorisation des infrastructures existantes, en associant les porteurs de projets, la Chambre d'agriculture et la SAFER dans cette démarche. La consultation de la Chambre d'agriculture est obligatoire et doit être intégrée dans les règlements écrits des documents d'urbanisme locaux.

Prescription n°49 : Hébergements des travailleurs agricoles

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les EPCI doivent identifier et préciser les besoins en hébergements **pour les travailleurs permanents et saisonniers agricoles**. La création de ces logements doit être recherchée dans les zones urbaines. En dehors de celles-ci, tout nouveau logement doit être limité aux besoins de présence sur l'exploitation agricole.

1.4.4 NOUVELLES FILIERES ET PROMOTION DES SERVICES ALIMENTAIRES

Recommandation n°50 : Identifier les terres agricoles à préserver

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à **identifier à proximité des bourgs et au sein des enveloppes urbaines, des terres agricoles présentant un potentiel de développement pour une agriculture nourricière diversifiée**. Ces parcelles, considérées comme des réserves foncières stratégiques, pourront être zonées dans le PLU en sous-section AA : « zones Agricoles futures ».

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à repérer les terres agricoles ayant un potentiel agronomique fort à travers les caractéristiques suivantes :

- Les facteurs physiques avec les structures, la profondeur du sol, la pente, le drainage et la capacité de rétention d'eau.
- Les facteurs biologiques avec la faune du sol, l'activité microbienne et le humus.
- Les facteurs chimiques avec le pH et les éléments nutritifs.
- Les facteurs climatiques avec l'ensoleillement, le vent et la température.

L'objectif est de **repérer les terres dont la capacité à produire des cultures est élevé**.

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à spatialiser ces terres agricoles lors de l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

La prise en considération du rôle des sols permet de conserver l'équilibre des écosystèmes. La spatialisation doit être un outil de décision quant à l'aménagement ou le réaménagement de l'espace.

Recommandation n°51 : Maintien et valorisation de l'agriculture nourricière

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux favorisent le maintien et le développement d'une agriculture nourricière par la mise en œuvre des **outils de préservation** à leur disposition :

- Les **Zones Agricoles Protégées (ZAP)** : servitudes d'utilité publique instaurées 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,
- Les **Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)** : 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. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

À l'occasion de la mise en œuvre du futur schéma de cohérence territoriale, les collectivités sont encouragées à examiner l'opportunité de mettre en œuvre un **projet alimentaire territorial (PAT)**.

Recommandation n°52 : Soutien aux coopératives de producteurs locaux

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les collectivités sont invitées à soutenir la **création de coopératives** regroupant les producteurs et productrices locaux du territoire, afin de favoriser la complémentarité des produits et de travailler les enjeux logistiques liés à leur distribution.

Recommandation n°53 : Sensibilisation aux bénéfices du manger local

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les collectivités sont invitées à initier des **actions de sensibilisation** à destination des habitants, élus et agents municipaux, concernant les bénéfices du **manger local** pour la santé et la lutte contre le changement climatique.

Recommandation n°54 : Diagnostic de l'alimentation territoriale

| | |
|---------------|-------------------|
| S'adresse aux | Intercommunalités |
|---------------|-------------------|

Les intercommunalités sont invitées à réaliser un **diagnostic de l'alimentation du territoire** afin de comprendre les dynamiques locales et d'identifier les potentiels d'amélioration, notamment en matière de durabilité et de résilience alimentaire.

Prescription n°55 : Promotion des légumineuses en grandes cultures

| | |
|---------------|------------|
| S'adresse aux | PCAET, PAT |
|---------------|------------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) et les projets d'alimentation territoriaux (PAT) encouragent l'augmentation de **la part de légumineuses** sur les grandes cultures et prairies temporaires afin de réduire les gaz à effet de serre. Les documents d'urbanisme sont incités à se doter d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de protection des franges urbaines et agricoles ou de zonages réglementaires permettant le développement de l'agriculture urbaine.

1.4.5 PRESERVER LA FORET

Prescription n°56 : Protection des boisements

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux protègent par un classement approprié (espace boisé classé, protection d'éléments de paysage, etc.) les boisements n'ayant pas de vocation de production sylvicole et présentant un intérêt pour les continuités écologiques identifiées dans la trame verte bleue ou tout autre intérêt motivé (paysager, accueil du public, etc.)

Forêt*

Il n'existe pas de définition juridique d'une forêt. La classification de l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN) est communément admise, à savoir : une forêt ou un bois est une surface de plus de 0,5 ha (seuil de télédétection) composée d'arbres pouvant atteindre 5 m de hauteur à maturité in situ avec un couvert boisé d'au moins 10 % et une largeur moyenne supérieure ou égale à 20 m.

Prescription n°57 : Bande inconstructible le long des lisières boisées et des zones favorables à la biodiversité

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux déterminent une **bande inconstructible le long des lisières boisées, des zones favorables à la biodiversité, telles que les zones humides, de 30 mètres minimums** afin d'assurer leur préservation. La lisière ou la zone réelle doit être délimitée dans le document d'urbanisme et non la limite cadastrale. Cette zone vise à préserver les fonctions écologiques, la continuité des habitats et la qualité paysagère.

Toutefois, dans le périmètre des zones urbaines, cette largeur peut être modulée par les documents d'urbanisme locaux, sous réserve d'une justification argumentée :

- Garantir la capacité de densification et de renouvellement urbain du secteur concerné.
- Maintenir une zone tampon minimale assurant la protection écologique et paysagère.
- Mettre en place, le cas échéant, de mesures compensatoires ou d'aménagements écologiques.

Prescription n°58 : Diagnostic forestier

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux réalisent, en concertation avec les professionnels de la forêt, un **diagnostic forestier** en complément du diagnostic agricole dans la perspective d'améliorer la connaissance des richesses écologiques potentielles ou avérées des espaces boisés, de préserver les grands espaces forestiers, d'identifier les besoins de la profession (installation, agrandissement, délocalisation, contraintes de circulation, etc.) et de localiser les secteurs possibles de mutation de certaines zones forestières (haggis, bosquets sans intérêt économique et écologiques, etc.) en surfaces agricoles après analyse de l'intérêt social, économiques et écologique.

1.4.6 ACTIVITES SYLVICOLES

Recommandation n°59 : Gestion forestière et articulation avec les plans et programmes forestiers supérieurs

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Opérateurs privés |
|---------------|---|

Le schéma de cohérence territoriale encourage une bonne gestion de la forêt en rappelant la nécessaire compatibilité de celle-ci avec le **Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS)**, qui constitue une déclinaison de la politique forestière nationale et de ses objectifs, adaptée aux spécificités régionales. Le SRGS encadre la rédaction des documents de gestion durable (Plans Simples de Gestion, Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles...) qui doivent lui être conformes. À ce titre, il constitue le document de référence pour leur agrément.

Recommandation n°60 : Promotion de la filière bois-énergie durable

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

La **filière bois-énergie** est favorisée car elle est considérée comme un outil de gestion durable de la forêt ne portant pas atteinte aux autres filières qui pourraient permettre une valorisation de la ressource forestière. Plusieurs outils existent comme le Plan Simple de Gestion (PSG) ou le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS). L'usage du bois énergie doit s'envisager dans le respect de la hiérarchie des usages du bois (bois d'œuvre, puis bois d'industrie, puis bois énergie).

Recommandation n°61 : Gestion durable des espaces forestiers

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Une réflexion à l'échelle du schéma de cohérence territoriale ou des intercommunalités pourra être mise en œuvre afin de promouvoir une gestion durable des espaces forestiers et des haies bocagères : gestion sylvicole durable, promotion de la gestion en futaie irrégulière, diversification des essences, préservation des arbres remarquables, limitation de la fermeture des paysages et des milieux, diminution des coupes rases, anticipation du renouvellement des arbres dans les secteurs de sylviculture et allongement des rotations.

Les collectivités pourront s'appuyer sur des outils opérationnels afin de maîtriser la gestion forestière :

- Les règlements de boisement qui permettent à l'échelle d'une ou de plusieurs communes de déterminer des espaces stratégiques où la plantation de nouveaux boisements est interdite ;
- Les documents d'aménagement forestier qui précisent, pour les forêts publiques, les modalités de gestion des massifs forestiers, ainsi que les conditions de leur évolution à long terme ;
- Les documents de gestion durable applicables aux forêts privées, qui sont obligatoires uniquement pour les forêts de plus de 20 hectares,
 - le Plan Simple de Gestion, obligatoire pour les propriétés boisées de plus de 20 ha, et volontaire pour les boisements entre 10 et 20 ha,
 - le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS), établi de manière volontaire sur les propriétés boisées de moins de 20 ha, permet aux propriétaires de petites surfaces forestières de disposer d'une garantie de gestion durable adaptée à la taille de leur propriété.
- Les chartes forestières, documents structurants pour mobiliser les propriétaires privés et les accompagner (via des contrats forêt) pour la gestion durable des massifs.
- La gestion durable des haies bocagères, intégrée à l'échelle des intercommunalités, pour préserver leur rôle écologique et paysager.

Recommandation n°62 : Surfaces pour le stockage et le tri du bois

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Au contact des forêts de production, des surfaces peuvent être réservées dans les documents d'urbanisme locaux pour accueillir les sites de stockage et de tri liés à la production sylvicole. Ces derniers doivent accompagner et valoriser le développement de la filière bois locale avec l'objectif d'exploiter au mieux tous les types de ressources en bois disponibles.

SOUS-SECTION

1.5 DÉVELOPPEMENT DU TOURISME

1.5.1 VALORISATION DU POTENTIEL TOURISTIQUE

Prescription n°63 : Inventaire et gestion des sites touristiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux intègrent un **inventaire des sites touristiques classés**, mais aussi des sites moins connus pouvant concourir à la découverte du territoire.

Leur règlement écrit définit les conditions de l'insertion paysagère et environnementale de leurs aménagements et de la régulation de leur fréquentation.

Prescription n°64 : Insertion paysagère des espaces touristiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Afin d'assurer une **bonne insertion paysagère des espaces d'accueil touristiques**, les documents d'urbanisme locaux favorisent la mise en place de dispositions relatives au paysage et à la gestion durable des zones (reculs, intégration de la gestion de l'eau, parkings désimperméabilisés, logiques de desserte) par le biais des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ou thématiques.

Recommandation n°65 : Plans de gestion des sites patrimoniaux ouverts au public

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les collectivités sont invitées à assurer la gestion durable de la fréquentation touristique en développant des **plans de gestion des sites patrimoniaux ouverts au public**.

Recommandation n°66 : Information et comportements responsables

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les collectivités sont encouragées à mener des **actions d'information auprès des populations permanentes** et saisonnières afin de leur faire découvrir les patrimoines naturels, paysagers et culturels moins connus du grand public et leur apprendre les **comportements appropriés à y adopter**.

1.5.2 DIVERSIFICATION DE LA FILIERE TOURISTIQUE

Prescription n°67 : Pôles touristiques de nature

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités |
|---------------|---|

Les documents d'urbanisme locaux peuvent intégrer un état des lieux des **pôles touristiques de nature**, reconnus comme des sites d'hébergement ou de visite respectueux de l'environnement et des traditions locales. Leur règlement écrit définit les conditions de leur intégration environnementale, architecturale et paysagère et les modalités de leur aménagement.

Les collectivités accompagnent, en ce sens, les acteurs touristiques dans une **démarche d'excellence environnementale et de valorisation des circuits courts**.

Le schéma de cohérence territoriale intègre l'éventuel projet de création d'un pôle de pleine nature à Pléchâtel, en bordure de Vilaine, qui permettra de compléter un réseau de site emblématiques, reflétant la richesse environnementale et paysagère du territoire.

Recommandation n°68 : Stratégies touristiques locales

| | |
|---------------|-------------------|
| S'adresse aux | Intercommunalités |
|---------------|-------------------|

Les collectivités sont invitées à élaborer des **stratégies touristiques locales** visant à renforcer leur attractivité (aménagement des équipements touristiques, développement de filières et de manifestations d'envergure, marketing territorial, accompagnement des professionnels du secteur, mise en réseau). Elles élaborent des bilans qui permettent d'actualiser ces stratégies.

1.5.3 OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Prescription n°69 : Réhabilitation des hébergements touristiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Lors des opérations de réhabilitation des hébergements touristiques existants, les règlements écrits des documents d'urbanisme locaux veillent au **respect des caractéristiques architecturales et paysagères des sites**, notamment s'il s'agit de bâti patrimonial.

Prescription n°70 : Création de nouveaux campings

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La **création de nouveaux campings** ou la réalisation de nouveaux **équipements** rattachés aux campings sont **autorisées**. Cependant, ces opérations sont interdites dans les **réservoirs et corridors de biodiversité** répertoriés par le schéma de cohérence territoriale.

Recommandation n°71 : Développement de structures de micro-hébergement

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux, à travers leur règlement écrit, favorisent le développement de structures de micro-hébergement, plus accessibles financièrement : logements de caractère, agro-tourisme, gîtes et chambre d'hôtes, aires naturelles de camping, cabanes perchées...

Recommandation n°72 : Recensement du parc d'hébergement touristique

| | |
|---------------|-----|
| S'adresse aux | PLH |
|---------------|-----|

Les programmes locaux de l'habitat peuvent intégrer un **recensement de leur parc d'hébergement touristique** ; ils prennent en compte la problématique de leur conservation, de leur rénovation, et permettent, en fonction des besoins du territoire, leur diversification vers de l'hébergement à l'année.

Prescription n°73 : Agritourisme et capacités d'hébergement

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Dans le cadre du développement de **l'agritourisme**, le règlement écrit des documents d'urbanisme locaux encadre les conditions du développement de capacités d'hébergement au sein des exploitations agricoles afin de ne pas fragiliser leurs activités.

1.5.4 ESPACE DE LOISIRS ET RECREATIFS POUR LES HABITANTS

Prescription n°74 : Lisières urbaines et installation d'activités de loisirs

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Dans un objectif de sobriété foncière et pour valoriser les nombreuses coupures d'urbanisation du territoire, **l'installation d'activités de loisirs ne nécessitant pas d'infrastructures permanentes est permise au sein des lisières urbaines**. Ces espaces doivent être conçus comme **de nouveaux îlots de fraîcheurs** et doivent intégrer les dispositifs de prévention inscrits dans les plans de prévention des risques inondation (PPRI), des risques incendie et feux de forêt ainsi que le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

Recommandation n°75 : Inventaires des équipements de loisirs nécessitant une rénovation ou une relocalisation

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à intégrer un inventaire des sites et des équipements dédiés aux loisirs qui nécessitent une **rénovation** ou une **relocalisation**.

1.5.5 ARTICULATION TOURISME, SOBRIETE ET RISQUES

Prescription n°76 : Consommation d'espaces et tourisme

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

De la même manière que pour le développement de l'habitat, la création de nouveaux hébergements ou équipements touristiques s'effectue dans une optique de **consommation économe d'espaces**. Ainsi, la **réhabilitation**, la **rénovation** de l'hébergement touristique ancien et les hébergements sur des sites de réinvestissement et de renouvellement urbain, sont favorisés.

Prescription n°77 : Intégration des critères environnementaux dans les projets touristiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux définissent les **conditions d'intégration des projets touristiques** dans une perspective de transition écologique, sociale et économique, visant à réduire les consommations énergétiques, l'empreinte carbone et à adapter ces projets aux changements climatiques. Ces conditions tiennent compte des critères suivants :

1. Transitions environnementales

Les projets doivent répondre aux exigences suivantes :

- **Préservation de la biodiversité et des paysages** : garantir la continuité écologique et limiter l'impact sur les milieux naturels sensibles ;
- **Gestion des ressources énergétiques** : favoriser les énergies renouvelables et réduire les consommations énergétiques des infrastructures ;
- **Préservation de la ressource en eau** : assurer une gestion raisonnée des ressources en eau, tant en termes de quantité que de qualité ;
- **Promotion des circuits courts et de l'économie circulaire** : privilégier l'utilisation de matériaux locaux, biosourcés, ou issus du réemploi, ainsi qu'une gestion optimisée des déchets.
- **Mobilités douces et accessibilité** : prévoir un plan de mobilité douce vers les sites touristiques majeurs, notamment les bases nautiques.

2. Transitions sociales

Les projets touristiques doivent :

- **Favoriser l'intégration des habitants et des dynamiques locales** : associer les populations aux projets et valoriser les initiatives locales ;
- **Promouvoir l'inclusion et la mixité des publics** : garantir l'accessibilité des infrastructures pour tous, y compris les personnes en situation de handicap ;
- **Assurer l'accessibilité universelle** : rendre les lieux et services accessibles à tous les usagers ;
- **Veiller au bien-être des collaborateurs** : favoriser des conditions de travail respectueuses et inclusives.

3. Transitions économiques

Les projets doivent contribuer au développement économique local :

- **Favoriser les partenariats public-privé** pour mutualiser les ressources et renforcer l'attractivité territoriale ;
- **Maintenir ou créer des emplois durables** : contribuer à la dynamique de l'emploi local dans une perspective de long terme ;
- **Participer à la dynamique économique du territoire** : encourager les retombées économiques positives au bénéfice des acteurs locaux ;
- **Adopter un modèle économique social et solidaire**, lorsque cela est pertinent, en lien avec les besoins locaux.

4. Identité, histoire et culture du territoire

Les projets doivent respecter et valoriser les spécificités locales :

- **Mise en valeur de l'histoire, du patrimoine et de la culture locale** : inclure des éléments relatifs à l'identité territoriale ;
- **Respect des formes paysagères et architecturales locales** : s'inscrire dans une continuité harmonieuse avec les caractéristiques du territoire ;
- **Valorisation des usages et des coutumes locaux**, notamment le gallo, dans une logique de préservation et de transmission.

Prescription n°78 : Hébergements, équipements touristiques et zones inondables

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

L'offre d'hébergements, les équipements touristiques existants et les projets éventuels situés dans les zones à risques d'inondation doivent respecter les dispositions des **plans de prévention des risques d'inondation** applicables.

La construction ou la reconstruction d'hébergements touristiques dans les zones à risque identifiées par les plans de prévention des risques d'inondation est interdite.

SOUS-SECTION

1.6 ÉCONOMIE CIRCULAIRE

L'économie circulaire est un modèle de production et de consommation qui consiste à partager, réutiliser, réparer, rénover et recycler les produits et les matériaux existants le plus longtemps possible afin qu'ils conservent leur valeur. De cette façon, le **cycle de vie des produits est étendu** afin de réduire l'utilisation de matières premières et la production de déchets.

En pratique, cela implique de **réduire les déchets** au minimum. Lorsqu'un produit arrive en fin de vie, les ressources qui le composent sont maintenues autant que faire se peut dans le cycle économique grâce au recyclage. Elles pourront ainsi être utilisées encore et encore **pour recréer de la valeur**.

Il s'agit d'une rupture par rapport au modèle économique traditionnel et linéaire, qui repose sur le principe du "prendre-fabriquer-consommer-jeter".



Schéma illustratif de l'économie circulaire.

Source : Service de recherche du Parlement européen.

1.6.1 PREVOIR L'EVOLUTIVITE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS ET FAVORISER LE REEMPLOI DES MATERIAUX

Recommandation n°79 : Réemploi des matériaux d'aménagement

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le **réemploi des matériaux d'aménagement et de construction** doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction, en favorisant la réutilisation et le retraitement des matériaux sur site, et en intégrant les besoins de leur stockage.

Prescription n°80 : Évolutivité des bâtiments et solutions bas carbone

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les projets d'aménagement doivent **prévoir l'évolutivité et la réversibilité des bâtiments** en anticipant d'éventuelles futures extensions, rehaussements ou mutations pour les adapter aux besoins du territoire. Les choix des techniques et des matériaux doivent privilégier :

- Les solutions bas carbone.
- Les matériaux biosourcés.
- Les filières locales de production et de transformation.

En complément, les projets devront :

- Intégrer des **dispositifs de production d'énergies renouvelables**.
- Démontrer une **cohérence avec l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050** fixé par la prescription 202.
- Respecter des **critères différenciés**.

Les documents d'urbanismes locaux sont invités à **définir des critères différenciés** selon la typologie des bâtiments, le seuil de surface des bâtiments et la capacité d'évolution fonctionnelle.

1.6.1 ADAPTER LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

Prescription n°81 : Gestion et traitement des déchets

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les dispositions du **plan régional de prévention et de gestion des déchets**, ainsi que celles relatives aux **installations de stockage des déchets inertes doivent être respectées**.

Le schéma de cohérence territoriale intègre les éventuels projets suivants :

- La continuité et le développement des activités liées au **traitement et à la valorisation des déchets non dangereux et non inertes, situées à la Dominelais**. Ce projet, d'une superficie de 13 hectares, présente un caractère d'envergure régionale au sens du 6° de l'article L141-8 du code de l'urbanisme.

- **L'agrandissement des déchetteries** situées à **Val d'Anast, Guipry-Messac** et **Le Petit-Fougeray**.
- **L'extension de la plateforme de compostage** de **Guignen**.

Prescription n°82 : Valorisation des déchets

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

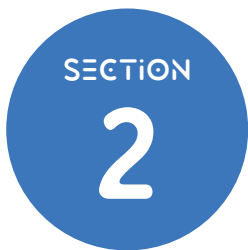
Les réserves foncières nécessaires pour la **valorisation des déchets des ménages et des entreprises**, ainsi que pour le **stockage des matériaux de réemploi**, doivent être prévues au sein des document d'urbanisme locaux, notamment pour adapter les centres de tri et de traitement, au regard des évolutions réglementaires et des objectifs de transition écologique (recyclage des matières, compostage, valorisation énergétique, etc.).

1.6.2 PRESERVER DES GISEMENTS DE SOUS-SOL

Prescription n°83 : Préserver des gisements de sous-sol

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux doivent tenir compte des dispositions du **schéma régional des carrières** et préserver la possibilité d'extraction future des ressources du sous-sol pour répondre aux besoins à long terme.



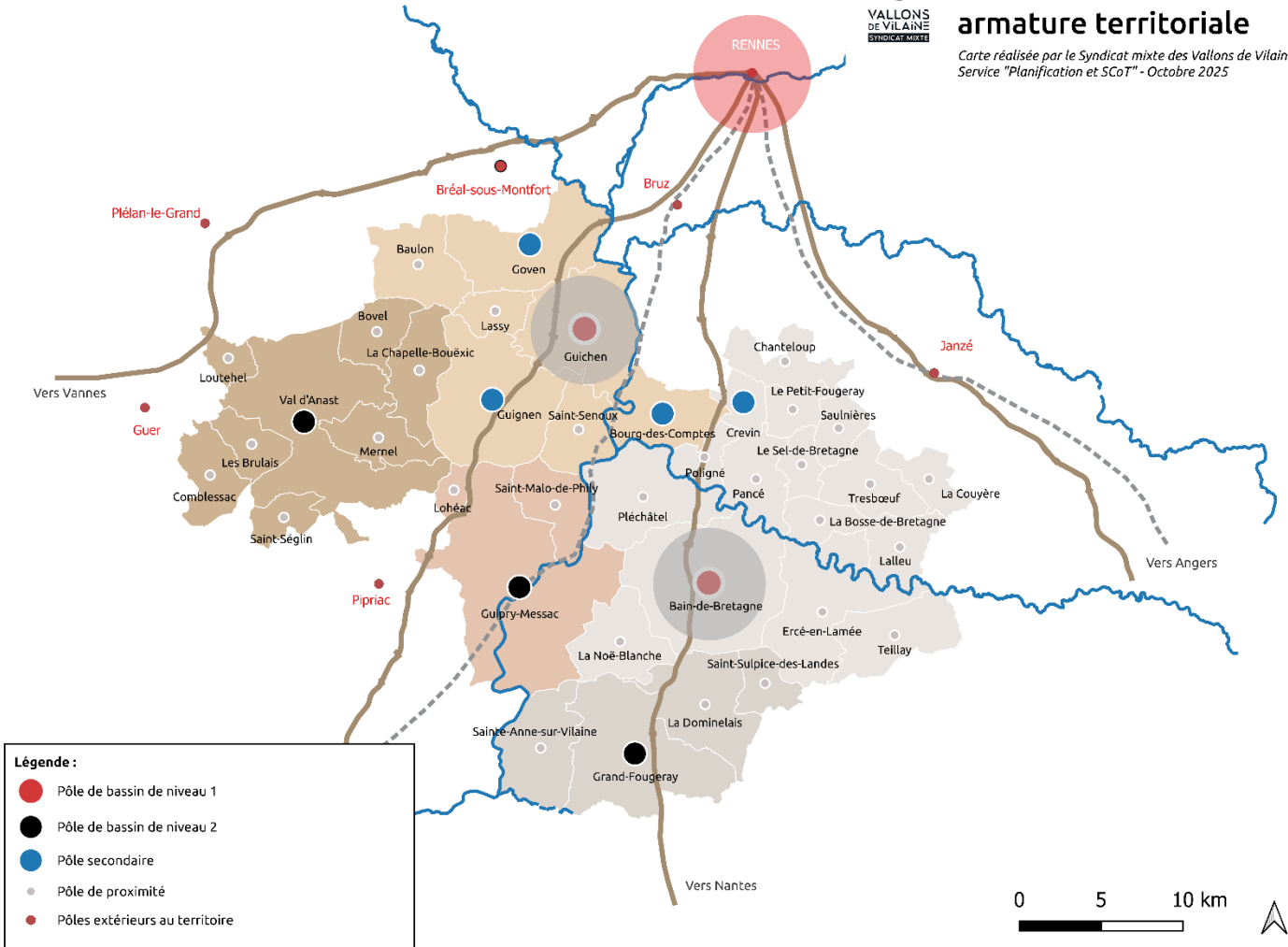
OFFRE DE LOGEMENTS, DE MOBILITÉ, D'ÉQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DENSIFICATION

2.1 OFFRE DE LOGEMENT ET HABITAT



Vallons de Vilaine : armature territoriale

Carte réalisée par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Service "Planification et SCOT" - Octobre 2025



2.1.1 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET OFFRE DE LOGEMENT ADAPTES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Prescription n°84 : Établir une offre de logement en adéquation avec le projet démographique

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

L'objectif démographique est décliné à l'échelle de chaque polarité, en tenant compte du profil et des capacités de chacune :

| Pôles | 2021-2031 | 2031-2041 | 2041-2050 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Pôle de bassin 1 | 1,2% | 1% | 0,8% |
| Pôle de bassin 2 | 1,2% | 1% | 0,8% |
| Pôle secondaire | 1% | 0,8% | 0,6% |
| Pôle de proximité | 0,8% | 0,6% | 0,4% |

Ce scénario vise à accueillir 20 250 nouveaux résidents permanents sur le territoire à l'horizon 2050 (77 300 habitants en 2020 ; 97 550 habitants en 2050).

Le SCoT des Vallons de Vilaine acte donc une réduction progressive, et de manière territorialisée, de la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité, en trois étapes :

- Une 1ère phase entre 2021 et 2031, avec une croissance annuelle moyenne à 1% à l'échelle du territoire ;
- Une 2ème phase entre 2031 et 2041, avec une croissance annuelle moyenne à 0,8% à l'échelle du territoire ;
- Une 3ème phase entre 2041 et 2051, avec une croissance annuelle moyenne à 0,6% à l'échelle du territoire.

Prescription n°85 : Produire des logements pour répondre à la demande

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Programmes locaux de l'habitat |
|---------------|--|

L'objectif démographique repose sur une **production de logements nécessaires, en renouvellement et en extension**, pour maintenir et accueillir les populations.

| Secteurs géographiques | Taux de renouvellement minimum 2021-2031 | Taux de renouvellement minimum 2031-2041 | Taux de renouvellement minimum 2041-2050 |
|------------------------|--|--|--|
| Pôle de bassin 1 | 20% | 50% | 60% |
| Pôle de bassin 2 | 15% | 40% | 50% |
| Pôle secondaire | 5% | 30% | 40% |
| Pôle de proximité | 0% | 20% | 30% |

Cet objectif de renouvellement constitue un seuil minimal. Les documents d'urbanisme locaux et les programmes locaux de l'habitat doivent s'y référer, et sont encouragés à aller au-delà lorsque les conditions locales le permettent, afin de renforcer la sobriété foncière et la revitalisation des centralités.

| Objectifs de production de logements | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|------------|-------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| <i>Lire le tableau :</i> | | | | T = Nombre total de logements à produire | | | | | | | | |
| | | | | R = Dont nombre de logements à produire en renouvellement | | | | | | | | |
| | | | | E = Dont nombre de logements à produire en extension | | | | | | | | |
| Secteurs géographiques | 2021-2031 | | | 2031-2041 | | | 2041-2050 | | | 2021-2050 | | |
| | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E |
| Vallons de Vilaine | 3529 | 341 | 3188 | 3248 | 1141 | 2107 | 2479 | 1145 | 1335 | 9256 | 2627 | 6630 |
| Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 2137 | 226 | 1911 | 1992 | 723 | 1269 | 1547 | 729 | 819 | 5676 | 1678 | 3998 |
| Bretagne Porte de Loire Communauté | 1391 | 115 | 1277 | 1256 | 418 | 838 | 932 | 416 | 516 | 3580 | 949 | 2631 |
| Bassin de Bain-de-Bretagne | 2021-2031 | | | 2031-2041 | | | 2041-2050 | | | 2021-2050 | | |
| | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E |
| | 1134 | 93 | 1041 | 1021 | 343 | 678 | 754 | 340 | 414 | 2910 | 776 | 2134 |
| Bain de Bretagne | 433 | 87 | 347 | 422 | 211 | 211 | 348 | 209 | 139 | 1204 | 507 | 697 |
| Crevin | 130 | 7 | 124 | 119 | 36 | 84 | 90 | 36 | 54 | 340 | 78 | 262 |
| La Bosse-de-Bretagne | 24 | 0 | 24 | 20 | 4 | 16 | 13 | 4 | 9 | 58 | 8 | 49 |
| Chanteloup | 64 | 0 | 64 | 54 | 11 | 43 | 36 | 11 | 25 | 154 | 21 | 132 |
| La Couyère | 16 | 0 | 16 | 13 | 3 | 11 | 9 | 3 | 6 | 38 | 5 | 32 |
| Ercé-en-Lamée | 53 | 0 | 53 | 45 | 9 | 36 | 30 | 9 | 21 | 128 | 18 | 110 |
| Lalleu | 19 | 0 | 19 | 16 | 3 | 13 | 11 | 3 | 8 | 46 | 6 | 40 |
| La Noë-Blanche | 35 | 0 | 35 | 30 | 6 | 24 | 20 | 6 | 14 | 85 | 12 | 73 |
| Pancé | 42 | 0 | 42 | 35 | 7 | 28 | 23 | 7 | 16 | 100 | 14 | 86 |
| Le Petit-Fougeray | 31 | 0 | 31 | 26 | 5 | 21 | 17 | 5 | 12 | 74 | 10 | 63 |
| Pléchâtel | 97 | 0 | 97 | 81 | 16 | 65 | 54 | 16 | 37 | 232 | 32 | 199 |
| Poligné | 42 | 0 | 42 | 35 | 7 | 28 | 23 | 7 | 16 | 101 | 14 | 87 |
| Saulnières | 28 | 0 | 28 | 23 | 5 | 19 | 15 | 5 | 11 | 66 | 9 | 57 |
| Le Sel-de-Bretagne | 39 | 0 | 39 | 32 | 6 | 26 | 21 | 6 | 15 | 93 | 13 | 80 |
| Teillay | 37 | 0 | 37 | 31 | 6 | 25 | 21 | 6 | 15 | 90 | 13 | 77 |
| Tresbœuf | 43 | 0 | 43 | 36 | 7 | 29 | 24 | 7 | 17 | 103 | 14 | 89 |
| Bassin de Grand-Fougeray | 2021-2031 | | | 2031-2041 | | | 2041-2050 | | | 2021-2050 | | |
| | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E |
| | 257 | 21 | 236 | 235 | 75 | 160 | 178 | 76 | 102 | 670 | 173 | 498 |
| Grand-Fougeray | 143 | 21 | 122 | 139 | 56 | 84 | 115 | 57 | 57 | 397 | 135 | 263 |
| La Dominelais | 49 | 0 | 49 | 41 | 8 | 33 | 27 | 8 | 19 | 116 | 16 | 100 |
| Sainte-Anne-sur-Vilaine | 36 | 0 | 36 | 30 | 6 | 24 | 20 | 6 | 14 | 86 | 12 | 74 |
| Saint-Sulpice-des-Landes | 29 | 0 | 29 | 25 | 5 | 20 | 16 | 5 | 11 | 70 | 10 | 60 |
| Bassin de Guichen | 2021-2031 | | | 2031-2041 | | | 2041-2050 | | | 2021-2050 | | |
| | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E |
| | 1249 | 129 | 1120 | 1158 | 430 | 728 | 893 | 428 | 465 | 3300 | 987 | 2313 |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|------------------|-----------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|
| Guichen | 511 | 102 | 409 | 498 | 249 | 249 | 410 | 246 | 164 | 1419 | 597 | 822 |
| Bourg des comptes | 153 | 8 | 145 | 140 | 42 | 98 | 106 | 42 | 64 | 399 | 92 | 307 |
| Goven | 199 | 10 | 189 | 182 | 55 | 127 | 138 | 55 | 83 | 518 | 120 | 399 |
| Guignen | 185 | 9 | 176 | 169 | 51 | 119 | 128 | 51 | 77 | 483 | 111 | 371 |
| Baulon | 76 | 0 | 76 | 64 | 13 | 51 | 42 | 13 | 30 | 183 | 25 | 157 |
| Lassy | 62 | 0 | 62 | 52 | 10 | 41 | 34 | 10 | 24 | 148 | 21 | 127 |
| Saint-Senoux | 64 | 0 | 64 | 53 | 11 | 43 | 35 | 11 | 25 | 152 | 21 | 131 |
| Bassin de Guipry-Messac | 2021-2031 | | | 2031-2041 | | | 2041-2050 | | | 2021-2050 | | |
| | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E |
| | 479 | 63 | 416 | 459 | 173 | 285 | 370 | 178 | 192 | 1307 | 414 | 893 |
| Guipry-Messac | 418 | 63 | 356 | 408 | 163 | 245 | 336 | 168 | 168 | 1163 | 394 | 769 |
| Lohéac | 23 | 0 | 23 | 19 | 4 | 16 | 13 | 4 | 9 | 55 | 8 | 48 |
| Saint-Malo-de-Phily | 37 | 0 | 37 | 31 | 6 | 25 | 21 | 6 | 14 | 89 | 12 | 77 |
| Bassin de Val d'Anast | 2021-2031 | | | 2031-2041 | | | 2041-2050 | | | 2021-2050 | | |
| | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E |
| | 410 | 34 | 375 | 375 | 120 | 255 | 284 | 122 | 162 | 1068 | 276 | 792 |
| Val d'anast | 230 | 34 | 195 | 224 | 90 | 134 | 185 | 92 | 92 | 638 | 216 | 422 |
| Bovel | 21 | 0 | 21 | 17 | 3 | 14 | 11 | 3 | 8 | 50 | 7 | 43 |
| Les Brulais | 19 | 0 | 19 | 16 | 3 | 12 | 10 | 3 | 7 | 45 | 6 | 38 |
| La Chapelle-Bouëxic | 52 | 0 | 52 | 44 | 9 | 35 | 29 | 9 | 20 | 125 | 18 | 108 |
| Comblessac | 24 | 0 | 24 | 20 | 4 | 16 | 13 | 4 | 9 | 57 | 8 | 49 |
| Loutehel | 8 | 0 | 8 | 7 | 1 | 6 | 5 | 1 | 3 | 20 | 3 | 17 |
| Mernel | 35 | 0 | 35 | 29 | 6 | 24 | 19 | 6 | 14 | 84 | 12 | 72 |
| Saint-Séglin | 20 | 0 | 20 | 17 | 3 | 14 | 11 | 3 | 8 | 49 | 7 | 42 |

Prescription n°86 : Diversifier les typologies et tailles des logements adaptés au changement climatique

S'adresse aux : PLU, PLUi, Cartes communales, PLH

Pour accompagner la stratégie économique, sociale et climatique du territoire, les programmes locaux de l'habitat et documents d'urbanisme locaux définissent un projet de l'habitat qui propose une offre diversifiée de typologies et de tailles de logements.

La production de logements portera prioritairement sur :

- Des **logements avec une ou deux pièces, au sein d'unités d'habitat collectif, en locatif comme en accession à la propriété, pour répondre aux besoins des apprentis, des étudiants et des jeunes ménages d'une à deux personnes, notamment les jeunes actifs.**
- Des **logements, individuels comme collectifs, avec trois ou quatre pièces, en locatif comme en accession à la propriété, pour maintenir les ménages de familles au cœur des polarités du territoire.**
- Des **logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux seniors.**

Ces logements doivent intégrer des normes et des solutions d'aménagement favorisant la durabilité et la résilience climatique, notamment :

- Une **conception bioclimatique** (toitures solaires, orientation, isolation renforcée, ventilation naturelle) pour réduire les besoins énergétiques.
- **L'usage de matériaux durables et faiblement émissifs en carbone.**
- **L'intégration de dispositifs permettant de limiter les impacts des vagues de chaleur** (espaces ombragés).
- **Une gestion efficace des ressources en eau** (récupération des eaux pluviales, équipements économes).

Afin de faciliter la déclinaison opérationnelle dans les PLH et documents d'urbanisme locaux, les objectifs de diversification des typologies et tailles de logements sont **territorialisés selon les niveaux de l'armature territoriale** et **temporalisés par périodes décennales**. Les parts indicatives ci-dessous orientent la répartition attendue entre :

- Les logements d'une à deux pièces (T1-T2) ;
- Les logements de trois à quatre pièces (T3-T4) ;
- Les logements adaptés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite.

Les documents locaux déclinent ces orientations en cohérence avec les objectifs quantitatifs de production de logements du SCoT et avec les besoins liés aux parcours résidentiels, notamment au vieillissement de la population.

| Orientation des typologies de logements à produire (en % du total des logements à produire) | | | |
|--|---|---|---|
| Pôles | 2021-2031 | 2031-2041 | 2041-2050 |
| Pôle de bassin 1 | T1-T2 : 40% T3-T4 : 45% Seniors/PMR : 15% | T1-T2 : 35% T3-T4 : 45% Seniors/PMR : 20% | T1-T2 : 30% T3-T4 : 40% Seniors/PMR : 30% |
| Pôle de bassin 2 | T1-T2 : 35% T3-T4 : 50% Seniors/PMR : 15% | T1-T2 : 30% T3-T4 : 45% Seniors/PMR : 25% | T1-T2 : 25% T3-T4 : 40% Seniors/PMR : 35% |
| Pôle secondaire | T1-T2 : 25% T3-T4 : 55% Seniors/PMR : 20% | T1-T2 : 20% T3-T4 : 50% Seniors/PMR : 30% | T1-T2 : 15% T3-T4 : 45% Seniors/PMR : 40% |
| Pôle de proximité | T1-T2 : 20% T3-T4 : 65% Seniors/PMR : 15% | T1-T2 : 15% T3-T4 : 55% Seniors/PMR : 30% | T1-T2 : 10% T3-T4 : 50% Seniors/PMR : 40% |

Le concept de logements adaptés au changement climatique est intégré dans les règlements écrits ou les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles des documents d'urbanisme locaux, en cohérence avec la *« Prescription n°89 : Favoriser la mixité sociale par des logements sociaux adaptés au changement climatique »*.

Prescription n°87 : Accueillir les gens du voyage

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| S'adresse aux | PLH, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|-----------------------------------|

Les programmes locaux de l'habitat et les documents d'urbanisme locaux s'assurent de la mise en œuvre des obligations prescrites par le **Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**.

Prescription n°88 : Déployer une offre d'hébergements d'urgence

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | Programmes locaux de l'habitat, Intercommunalités |
|---------------|---|

Les programmes locaux de l'habitat intègrent dans leurs objectifs le **déploiement d'une offre d'hébergement d'urgence**, de stabilisation ou de réinsertion sociale pour offrir, en fonction de leurs besoins, des solutions à court terme aux personnes vulnérables.

2.1.2 MIXITE SOCIALE ET LOGEMENTS SOCIAUX ADAPTES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Prescription n°89 : Favoriser la mixité sociale par des logements sociaux adaptés au changement climatique

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Programmes locaux de l'habitat |
|---------------|--|

Pour garantir un équilibre et une mixité sociale à l'échelle du territoire et répondre aux besoins des ménages en facilitant leurs parcours résidentiels, les programmes locaux de l'habitat puis les documents d'urbanisme locaux sont chargés de décliner des objectifs chiffrés de production de **logements sociaux adaptés au changement climatique** pour chaque polarité.

Les logements sociaux adaptés au changement climatique désignent des habitations accessibles financièrement à des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires, tout en intégrant des caractéristiques spécifiques pour répondre aux enjeux climatiques actuels et futurs. Ces logements visent à garantir l'inclusivité sociale, l'équilibre territorial et la résilience face aux changements environnementaux, en tenant compte des critères suivants :

1. **Accessibilité financière** : Ils sont définis par des dispositifs permettant de réduire les coûts d'acquisition ou de location, tels que :
 - a. Les logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI ou PLS ;
 - b. Les logements éligibles au PSLA (Prêt Social Location-Accession) ;
 - c. Les logements conventionnés avec l'ANAH ;
 - d. Les logements sous Bail Réel Solidaire (lorsqu'un Organisme de Foncier Solidaire est mobilisé) ;
 - e. Toute autre typologie définie par la loi ou le document de planification compétent comme étant plus abordable que le marché privé.
2. **Adaptation au réchauffement climatique** : Ces logements doivent intégrer des normes et des solutions d'aménagement favorisant la durabilité et la résilience climatique, notamment :

- Une **conception bioclimatique** (toitures solaires, orientation, isolation renforcée, ventilation naturelle) pour réduire les besoins énergétiques, en cohérence avec la sous-section « 3.5 Transition énergétique et climatique, prévention des risques ».
- L'**usage de matériaux durables et faiblement émissifs en carbone**, en cohérence avec la sous-section « 3.5 Transition énergétique et climatique, prévention des risques ».
- L'intégration de dispositifs permettant de **limiter les impacts des vagues de chaleur** (espaces ombragés), en cohérence avec la sous-section « 3.5 Transition énergétique et climatique, prévention des risques ».
- Une **gestion efficace des ressources en eau** (récupération des eaux pluviales, équipements économes), en cohérence avec la sous-section « 3.4 Protection de la ressource en eau ».

Le concept de logements sociaux adaptés au changement climatique est intégré dans les règlements écrits ou les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles des documents d'urbanisme locaux.

Le schéma de cohérence territoriale vise à porter la part de logements sociaux à **8,3 % du parc total en 2050**, contre **4,2 % en 2021**. Pour atteindre cette ambition, il fixe des objectifs de production différenciés par **intercommunalités** et **bassins de vie**, afin d'assurer une répartition équilibrée de l'offre sur l'ensemble du territoire.

| Objectifs de production de logements sociaux | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----|-----|-----------------------------|-----|-----|-----------------------------|-----|-----|-----------------------------|-----|------|--------------------------------------|----|----|
| Lire le tableau : | T = Nombre total de logements sociaux à produire | | | | | | | | | | | | | | |
| | R = Dont nombre de logements sociaux à produire en renouvellement | | | | | | | | | | | | | | |
| | E = Dont nombre de logements sociaux à produire en extension | | | | | | | | | | | | | | |
| Secteurs géographiques | Logements sociaux 2021-2031 | | | Logements sociaux 2031-2041 | | | Logements sociaux 2041-2050 | | | Logements sociaux 2021-2050 | | | Logements sociaux Par an (2021-2050) | | |
| | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E | T | R | E |
| Vallons de Vilaine | 767 | 99 | 668 | 724 | 286 | 438 | 573 | 288 | 285 | 2064 | 673 | 1391 | 71 | 23 | 48 |
| Vallons de Haute-Bretagne Communauté | 499 | 65 | 434 | 474 | 187 | 287 | 378 | 189 | 189 | 1352 | 442 | 910 | 47 | 15 | 31 |
| Bretagne Porte de Loire Communauté | 267 | 34 | 234 | 250 | 99 | 151 | 195 | 98 | 96 | 712 | 231 | 481 | 25 | 8 | 17 |
| Bassin de Bain-de-Bretagne | 213 | 27 | 186 | 199 | 80 | 118 | 154 | 79 | 75 | 566 | 187 | 379 | 20 | 6 | 13 |
| Bassin de Guichen | 281 | 36 | 245 | 264 | 108 | 157 | 209 | 107 | 102 | 754 | 250 | 503 | 26 | 9 | 17 |
| Bassin de Guipry-Messac | 132 | 19 | 113 | 127 | 50 | 77 | 104 | 51 | 53 | 363 | 120 | 243 | 13 | 4 | 8 |
| Bassin de Grand-Fougeray | 54 | 6 | 48 | 51 | 19 | 33 | 41 | 19 | 22 | 147 | 44 | 102 | 5 | 2 | 4 |
| Bassin de Val d'Anast | 87 | 10 | 77 | 82 | 30 | 52 | 65 | 31 | 35 | 235 | 71 | 164 | 8 | 2 | 6 |

Prescription n°90 : Produire des logements sociaux adaptés au changement climatique en renouvellement

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Programmes locaux de l'habitat |
|---------------|--|

Dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir la proximité des habitants avec les services et commerces essentiels, les documents d'urbanisme locaux privilégient les **opérations de renouvellement de l'habitat au sein du tissu urbain** (réhabilitation ou rénovation du bâti existant, comblement des dents creuses) **pour la création de nouveaux logements sociaux**

adaptés au changement climatique. À défaut, de nouvelles zones devront être ouvertes à l'urbanisation.

Afin d'intégrer la mixité dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme locaux prévoient un seuil d'application à partir duquel la production de logements sociaux est obligatoire lors des opérations de renouvellement de l'habitat au sein du tissu urbain.

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux fixent des taux de production de logements sociaux dans les opérations d'habitat ou par des objectifs fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou par l'utilisation des servitudes de mixité sociale :

| Pôles | Seuil d'application (nombre de logements) | Taux de logements sociaux (%) |
|--------------------------|--|--------------------------------------|
| Pôle de bassin 1 | 5 | 30% |
| Pôle de bassin 2 | 5 | 30% |
| Pôle secondaire | 5 | 20% |
| Pôle de proximité | 10 | 10% |

Prescription n°91 : Produire des logements sociaux adaptés au changement climatique en extension

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Programmes locaux de l'habitat |
|---------------|--|

Pour les opérations en extension, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir une proportion de logements sociaux adaptés au changement climatique dans les zones d'extension, en respectant les taux déterminés selon la polarité :

| Pôles | Seuil d'application (nombre de logements) | Taux de logements sociaux (%) |
|--------------------------|--|--------------------------------------|
| Pôle de bassin 1 | 5 | 30% |
| Pôle de bassin 2 | 5 | 30% |
| Pôle secondaire | 5 | 20% |
| Pôle de proximité | 10 | 10% |

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux fixent des taux de production de logements sociaux dans les opérations d'habitat ou par des objectifs fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou par l'utilisation des servitudes de mixité sociale.

Recommandation n°92 : Majorer les règles de constructibilité pour favoriser la production des logements sociaux adaptés au changement climatique

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Programmes locaux de l'habitat |
|---------------|--|

Dans les secteurs où la construction de logements sociaux adaptés au changement climatique est encouragée ou prescrite, les documents d'urbanisme sont invités à prévoir la possibilité de **majorer les règles de constructibilité** afin de **faciliter la réalisation de logements intermédiaires ou sociaux**.

La **majoration de constructibilité** peut prendre la forme d'un **relèvement des droits à bâtir** ou d'un **assouplissement des paramètres réglementaires** tels que :

- L'emprise **au sol**,
- La **hauteur** ou le **gabarit des constructions**,
- La **densité maximale autorisée**,
- Ou la **mixité fonctionnelle** intégrant des logements sociaux dans des opérations à dominante privée.

Ces adaptations doivent s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, en cohérence avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale en matière de renouvellement urbain, de résilience climatique et de mixité sociale.

2.1.3 PREVENTION DE LA VACANCE ET HABITATS LEGERS

Prescription n°93 : Lutter contre la vacance

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, PLH |
|---------------|-----------------------------------|

Les programmes locaux de l'habitat et les documents d'urbanisme locaux fixent des **objectifs chiffrés de remise sur le marché des logements vacants**, en tenant compte :

- Des **disparités territoriales** en matière de vacance ;
- De la **dynamique locale du marché immobilier** ;
- Et des **besoins spécifiques en logements** selon les bassins de vie.

Les programmes locaux de l'habitat visent la **remise sur le marché d'au moins 50 % des logements anciens vacants d'ici 2030**, en particulier dans les **pôles de bassin**, et tendre vers **zéro vacance longue durée à l'horizon 2050**.

Cette orientation s'appuie sur la « *Recommandation n°94 : Mise en œuvre facultative de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)* », la « *Prescription n°100 : Améliorer la qualité du parc de logements anciens* », ainsi que sur les **pactes territoriaux** et **opérations programmées d'amélioration de l'habitat** (OPAH-RU).

Elle contribue à l'atteinte des **objectifs de production de logements en renouvellement urbain d'ici 2050** fixés par la « *Prescription n°85 : Produire des logements pour répondre à la demande* ».

Recommandation n°94 : Mise en œuvre facultative de la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

| | |
|---------------|----------|
| S'adresse aux | Communes |
|---------------|----------|

Les communes peuvent, si elles le souhaitent, mettre en place la **Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)**.

Recommandation n°95 : Favoriser les habitats légers

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les programmes locaux de l'habitat et documents d'urbanisme locaux sont invités à permettre l'**habitat léger** aux conditions identiques de localisation et de conformité d'assainissement et d'eau potable que les autres types d'habitat.

2.1.4 HABITAT ADAPTE ET INCLUSIF

Prescription n°96 : Renforcer la stratégie d'habitat adapté au vieillissement, au handicap et à la dépendance

| | |
|---------------|-----------------------------------|
| S'adresse aux | PLH, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|-----------------------------------|

Les politiques intercommunales de l'habitat prennent en considération le **vieillessement de la population et les incidences en termes de logement**.

Les programmes locaux de l'habitat comportent un volet concernant la population vieillissante qui prévoit des mesures favorisant le maintien à domicile et le développement de structures d'accueil, médicalisés ou non, de qualité et abordables.

Recommandation n°97 : Intégrer le vieillissement, le handicap et la dépendance aux opérations d'habitat

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents locaux d'urbanisme sont encouragés à élaborer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou sectorielles visant à favoriser l'**inclusion des personnes âgées, en situation de handicap ou dépendantes dans les nouveaux logements**, qu'ils soient en extension ou en renouvellement. Ces orientations peuvent inclure des projets d'habitat inclusif, des habitats regroupés, des habitats légers, des résidences autonomie, ainsi que des béguinages*.

Pour garantir l'attractivité du parc de logements sur le long terme, les adaptations résidentielles destinée aux publics en perte d'autonomie seront réversibles et faciliteront la modularité des bâtiments.

Un béguinage ?*

Le béguinage désigne, historiquement, un lieu de vie communautaire créé pour des groupes religieux. Aujourd'hui, ce concept a évolué pour devenir un modèle d'habitat social destiné principalement aux personnes âgées. Ces ensembles, souvent de petite taille et à l'architecture inspirée des béguinages anciens, offrent un cadre de vie adapté, favorisant la convivialité et l'entraide. Ils sont généralement accessibles aux personnes âgées disposant de revenus modestes et s'inscrivent dans une démarche de maintien à domicile en proposant un habitat sécurisé, tout en préservant l'autonomie des résidents.

Prescription n°98 : Aller vers un habitat sain et sûr

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales

L'habitat, incluant les **locaux d'habitation, assimilés et les établissements recevant du public (ERP)**, doit être envisagé comme un **déterminant majeur de la santé**, dont l'impact peut être **pathogénique ou salutogénique**.

Cette prescription s'applique à l'ensemble des **locaux d'habitation, locaux assimilés et établissements recevant du public (ERP)**, qu'ils soient **créés, réhabilités ou transformés**.

Un habitat **pathogénique** contribue à l'apparition ou à l'aggravation des maladies en raison de facteurs tels que des polluants, des nuisances ou des conditions insalubres.

À l'inverse, un habitat **salutogénique** soutient la santé et le bien-être en offrant des conditions de vie propices à la qualité de vie et au maintien d'une bonne santé physique, mentale et sociale.

Pour promouvoir un habitat favorable à la santé, une attention particulière doit être portée sur des aménagements sûrs et sains, qui :

- Protègent la **qualité de l'air**, qu'il soit intérieur ou extérieur, ainsi que la qualité de l'eau.
- Réduisent les **nuisances sonores**, à l'intérieur comme à l'extérieur.
- Diminuent les **risques**.
- Veillent à la **réduction des inégalités**, qu'elles soient énergétiques, environnementales ou sanitaires.
- Favorisent le sentiment de **sécurité**, la **convivialité** et le **bien-être** au quotidien.

La construction et la rénovation des bâtiments doivent prendre en compte les recommandations de l'**Autorité de Sûreté Nucléaire et de Radioprotection (ASN)** et du **Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)**, notamment celles issues du Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon (ASN – 04/07/2023), afin d'améliorer la qualité sanitaire du bâti et de prévenir les expositions aux risques radiologiques naturels.

Prescription n°99 : Préservation acoustique lors des opérations en densification et en extension

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales

Lors du choix des opérations de densification ou d'extensions urbaines, les **secteurs soumis à des nuisances sonores** importantes seront évités autant que possible. Une attention sera apportée à l'application de règles d'isolation acoustique.

SOUS-SECTION

2.2 AMÉLIORATION ET RÉHABILITATION DU BÂTI EXISTANT

Prescription n°100 : Améliorer la qualité du parc de logements anciens

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le développement et la diversification de l'offre de logements s'appuiera en priorité sur le **réinvestissement du patrimoine bâti existant** de l'ensemble des centralités des Vallons de Vilaine. Ce réinvestissement s'appuie sur :

- La **résorption des logements et des copropriétés dégradées**, l'amélioration des conditions d'habitabilité et de confort et leur remise sur le marché.
- La **rénovation et la remise sur le marché du parc de logements anciens vacants**, par une adaptation de ces formes bâties anciennes à la demande locale actuelle et future.
- La **prise en compte de l'habitat** dans les projets de réaménagement global des espaces de centralité.

Prescription n°101-A : Améliorer la performance énergétique des logements anciens

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La **reconquête du parc privé comme social contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**. À l'horizon 2045, la rénovation énergétique de l'ensemble du parc de logements les plus énergivores (DPE inférieur ou égal à E) sera terminée, et sera doublée autant que possible à l'amélioration des performances environnementales du parc.

| Objectifs de logements à rénover énergétiquement à l'horizon 2050 <i>2 747 diagnostics réalisés (ou estimés)</i> <i>Champ : DPE par logements, plateforme TerriStory, diffusé par l'observatoire de l'environnement en Bretagne. Sources : Ademe et INSEE (2019)</i> | | | | |
|---|---|---|--|--|
| Communes | DPE E (231 à 330 Kwh/m²/an) | DPE F (331 à 450 Kwh/m²/an) | DPE G (> 450 Kwh/m²/an) | Total logements à rénover énergétiquement |
| Bain-de-Bretagne | 27.5 % | 13.5% | 8.9 % | 49.9 % |
| Baulon | 30.5 % | 15.3 % | 11.5 % | 57.3 % |
| Bourg-des-Comptes | 27.4 % | 19.3 % | 8.8 % | 55.5 % |
| Bovel | 29.1 % | 17.6 % | 7.7 % | 54.4 % |
| Chanteloup | 29.6 % | 20.6 % | 7.4 % | 57.6 % |
| Comblessac | 25.8 % | 21.7 % | 12.8 % | 60.3 % |
| Crevin | 21.7 % | 20.7 % | 2.6 % | 45 % |
| Ercé-en-Lamée | 25 % | 22.8 % | 14.3 % | 62.1 % |
| Goven | 30.2 % | 13.1 % | 13 % | 56.3 % |
| Grand-Fougeray | 25.8 % | 21.6 % | 14 % | 61.4 % |

| | | | | |
|---|---------|--------|---------|--------|
| Guichen | 29 % | 15.3 % | 8 % | 52.3 % |
| Guignen | 25 % | 18.1 % | 13.4 % | 56.5 % |
| Guipry-Messac | 25.8 % | 25.3 % | 9.9 % | 51.9 % |
| Lalleu | 27.7 % | 18.9 % | 15.4 % | 62 % |
| La Bosse-de-Bretagne | 25.8 % | 18.4 % | 7.7% | 51.9 % |
| La Couyère | 35.8 % | 15.9 % | 14.6 % | 66.3 % |
| La Dominelais | 30 % | 13 % | 10.4 % | 53.4 % |
| La Noë-Blanche | 37.7 % | 11.7 % | 12.8 % | 62.2 % |
| Le Petit-Fourgeray | 30.3 % | 13.5 % | 8.4 % | 52.2 % |
| Le Sel-de-Bretagne | 30.7 % | 13.8 % | 6.4 % | 50.9 % |
| Lassy | 29.1 % | 17 % | 8.8 % | 54.9 % |
| La Chapelle-Bouëxic | 30.7 % | 15.7 % | 12.3 % | 58.7 % |
| Les Brulais | 30.1 % | 18.7% | 12.8 % | 61.6 % |
| Lohéac | 28.8 % | 21.3 % | 10.5 % | 60.6 % |
| Louthehel | 25 % | 21.9 % | 12.5 % | 59.4 % |
| Mernel | 33.1 % | 13.8 % | 10 % | 56.9 % |
| Pancé | 31 % | 21.7 % | 14.4 % | 67.1 % |
| Pléchâtel | 28.6 % | 24.7 % | 9.3 % | 62.6 % |
| Poligné | 33.7 % | 18.1 % | 9.3 % | 61.1 % |
| Saulnières | 37.4 % | 18.2 % | 10 % | 65.6 % |
| Sainte-Anne-sur-Vilaine | 28.9 % | 16.4 % | 13.5 % | 58.8 % |
| Saint-Sulpice-des-Landes | 32.6 % | 18.9 % | 12.1 % | 63.6 % |
| Saint-Malo-de-Phily | 29.7 % | 21.8 % | 13.1 % | 64.6 % |
| Saint-Séglin | 24.3 % | 12.6 % | 18.5 % | 55.4 % |
| Saint-Senoux | 30.8 % | 13.3 % | 9.1 % | 53.2 % |
| Teillay | 26.1 % | 9.2 % | 17.6 % | 52.9 % |
| Tresboeuf | 26.2 % | 15.7 % | 23.3 % | 65.2 % |
| Val d'Anast | 22.1 % | 21.6 % | 7.9 % | 51.6 % |
| Bretagne Porte de Loire communauté | | | | |
| Bretagne Porte de Loire communauté | 29.6 % | 17.4 % | 11.6 % | 58.6 % |
| Vallons de Haute Bretagne Communauté | | | | |
| Vallons de Haute Bretagne Communauté | 28.1 % | 18 % | 11.1 % | 57.2 % |
| Vallons de Vilaine | | | | |
| Vallons de Vilaine | 28.85 % | 17.7 % | 11.35 % | 57.9 % |

Prescription n°101-B : Favoriser l'installation de dispositifs de chauffage performants

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme veillent à **ne pas restreindre** la possibilité d'installer des **dispositifs de chauffage performants et faiblement émetteurs**, contribuant à la **réduction des émissions de polluants atmosphériques** et à **l'amélioration de la qualité de l'air**.

Ils peuvent, à ce titre :

- **Autoriser** l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable (pompes à chaleur, réseaux de chaleur, solaire thermique, biomasse performante, etc.) ;
- **Adapter les règles de hauteur, d'aspect ou d'implantation** pour permettre l'intégration de ces dispositifs dans le bâti existant, notamment lors de rénovations ;
- **Éviter toute disposition réglementaire** pouvant freiner la réhabilitation énergétique ou la modernisation des systèmes de chauffage.

Ces mesures visent à **accompagner la transition énergétique** du parc bâti et à **améliorer la qualité de l'air**, sans contraindre les propriétaires ou les maîtres d'ouvrage.

Recommandation n°102 : Promouvoir et développer les filières liées à l'écoconstruction et la rénovation thermique du bâti

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le SCoT encourage le **développement des filières locales de l'écoconstruction et de la rénovation énergétique**, en lien avec les objectifs de **transition énergétique** et de **performance thermique du bâti**.

Les **collectivités locales** et leurs **partenaires** sont invités à :

- **Informier et sensibiliser** les propriétaires et acteurs du bâtiment aux enjeux de la rénovation énergétique et de la sobriété ;
- **Soutenir les initiatives locales** de réhabilitation et d'amélioration du parc bâti ;
- **Créer les conditions favorables** à l'émergence d'une **filière territoriale de la rénovation énergétique et de l'écoconstruction**.

Les actions peuvent notamment porter sur :

- La **promotion des matériaux biosourcés et renouvelables** (bois, chanvre, paille, terre crue, etc.) ;
- L'intégration de **techniques d'écoconstruction** dans les bâtiments publics et privés ;
- La **montée en compétences des professionnels** et l'appui à l'innovation artisanale ;
- La **prise en compte des critères énergétiques** dans les politiques locales de l'habitat ;
- Et la **planification des espaces nécessaires** au développement des filières (production, stockage, transformation, logistique).

SOUS-SECTION

2.3 DENSIFICATION

2.3.1 DENSIFICATION ET CENTRALITES

Prescription n°103-A : Privilégier le développement des centralités, limiter la densification des hameaux et stopper le mitage

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le SCOT définit trois types d'espaces pour organiser le développement dont la vocation principale est l'habitat :

- Les **bourgs et villages**, organisés autour d'une centralité. Il s'agit des agglomérations ayant une fonction de « pôle » définie par le Projet d'aménagement stratégique, ainsi que de trois villages : Campel (Val d'Anast), Le Châtelier (Pléchâtel) et Pont-Réan (Guichen).
- Les **hameaux**. Ils sont caractérisés par l'importance du bâti existant et des équipements, selon des critères définis (ci-dessous).
- L'**habitat diffus** dans des espaces ruraux où les vocations agricoles, naturelles et forestières prédominent.

Pour chacun des trois types d'espaces, les possibilités de développement de l'urbanisation sont prescrites par le SCOT :

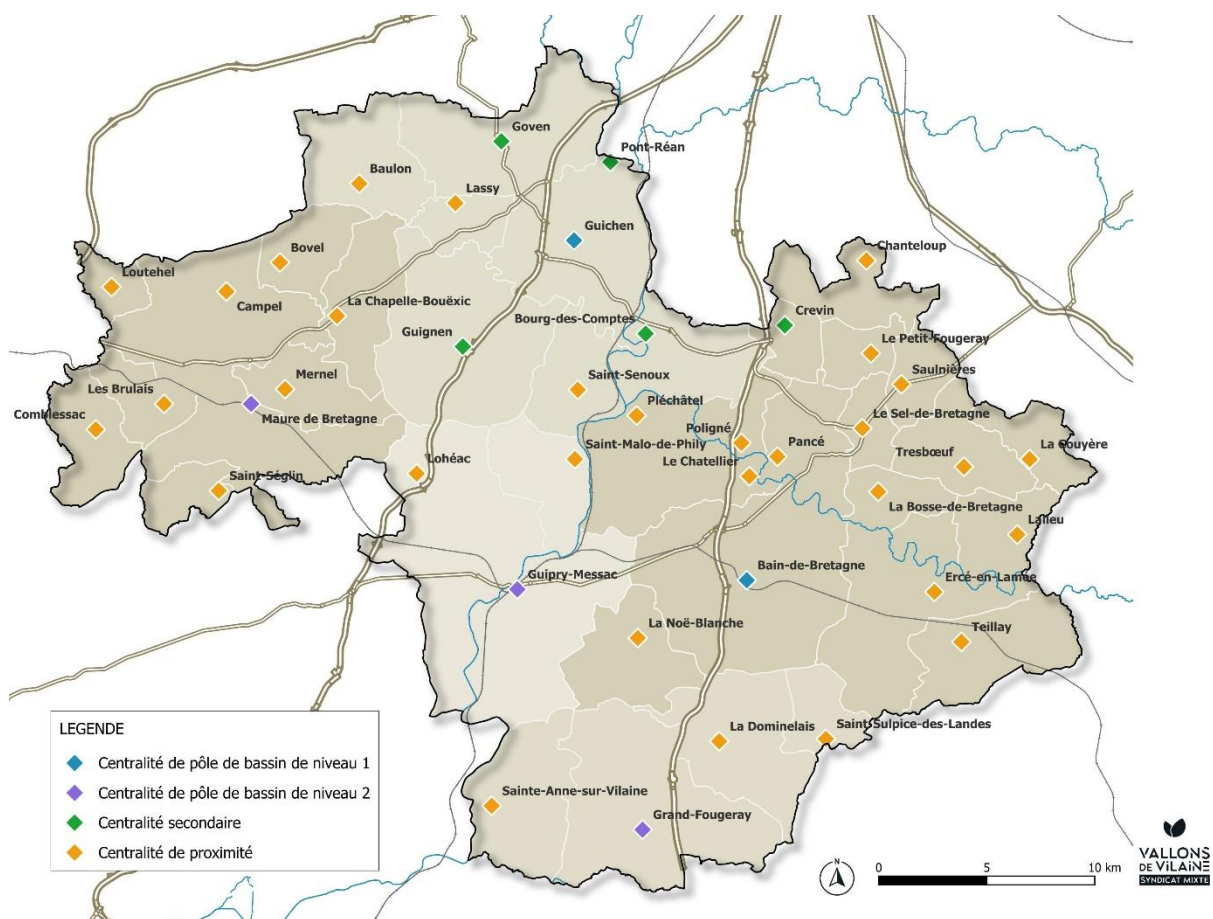
- L'**évolution** du bâti existant correspond aux travaux de rénovation, d'extensions, de construction d'annexes ainsi que le changement de destination. Les conditions sont à définir dans les documents locaux d'urbanismes.
- La **densification** d'un espace permet la création de nouveaux logements dans des espaces déjà urbanisés, par des constructions nouvelles ou non. Dans les bourgs et villages, les seuils minimaux de densité sont définis par le SCOT. Pour les trois villages identifiés comme des centralités, les seuils de densité applicables sont identiques aux seuils qui concernent les pôles de proximité.
- L'**extension** des espaces urbanisés est possible dans des secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

Le renouvellement urbain (évolution et densification du bâti) dans le tissu des centralités est prioritaire à leur extension pour l'ensemble du territoire.

Dans ces centralités, les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à promouvoir la mixité fonctionnelle, en autorisant la coexistence de fonctions résidentielles, artisanales, commerciales, de services et d'équipements publics, en cohérence avec la « *Prescription n°1 : Donner la priorité au développement des fonctions économiques dans les centralités et les secteurs urbains mixtes* ».

Les 41 **centralités** sont identifiées et localisées ci-après par le schéma de cohérence territoriale.

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Bain-de-Bretagne• Baulon• Bourg-des-Comptes• Bovel• Campel (commune de Val d'Anast)• Chanteloup• Comblessac• Crevin• Ercé-en-Lamée• Goven• Grand-Fougeray• Guichen• Guignen• Guipry-Messac• La Bosse-de-Bretagne• La Chapelle-Bouëxic• La Couyère• La Dominelais• La Noë-Blanche• Lalleu• Lassy | <ul style="list-style-type: none">• Le Châtelier (commune de Pléchâtel)• Le Petit-Fougeray• Les Brulais• Lohéac• Loutehel• Maure de Bretagne (commune de Val d'Anast)• Mernel• Pancé• Pléchâtel• Poligné• Pont-Réan (commune de Guichen)• Sainte-Anne-sur-Vilaine• Saint-Malo-de-Phily• Saint-Séglin• Saint-Senoux• Saint-Sulpice-des-Landes• Saulnières• Le Sel-de-Bretagne• Teillay• Tresbœuf |
|--|--|



Cartographie des centralités.

Réalisation : Syndicat mixte des Vallons de Vilaine – Conseil en urbanisme partagé.

Les **hameaux** constitués sont définis selon les critères cumulatifs suivants :

- La présence, dans un périmètre contigu d'une densité d'habitation supérieure à 10 habitations / ha ;
- La présence dans ce périmètre d'au moins 20 habitations ;
- La présence de réseaux suffisants à proximité, ne nécessitant pas de renforcement significatif ;
- L'absence d'un périmètre spécifique de contrainte environnementale (arrêté de captage, etc.) ou de risque naturel ;
- L'absence de bâtiment ou d'installation agricole au sein du périmètre ou à moins de 100 mètres des habitations, constituant un critère d'exclusion.

Précisions relatives au périmètre et à l'identification des **hameaux constitués** :

- Les hameaux constitués sont uniquement ceux déjà identifiés dans les documents d'urbanisme locaux en vigueur à la date d'approbation du SCoT, sous la forme de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- Aucun nouveau hameau constitué ne peut être désigné en dehors de ceux répondant simultanément à l'ensemble des critères ci-dessus et déjà inscrits au règlement graphique du document d'urbanisme en vigueur.
- Le document d'urbanisme local justifie explicitement la conformité du hameau constitué qu'il identifie avec ces critères.

Dans ces **hameaux constitués** le document d'urbanisme local peut autoriser les habitations neuves, sous les réserves suivantes :

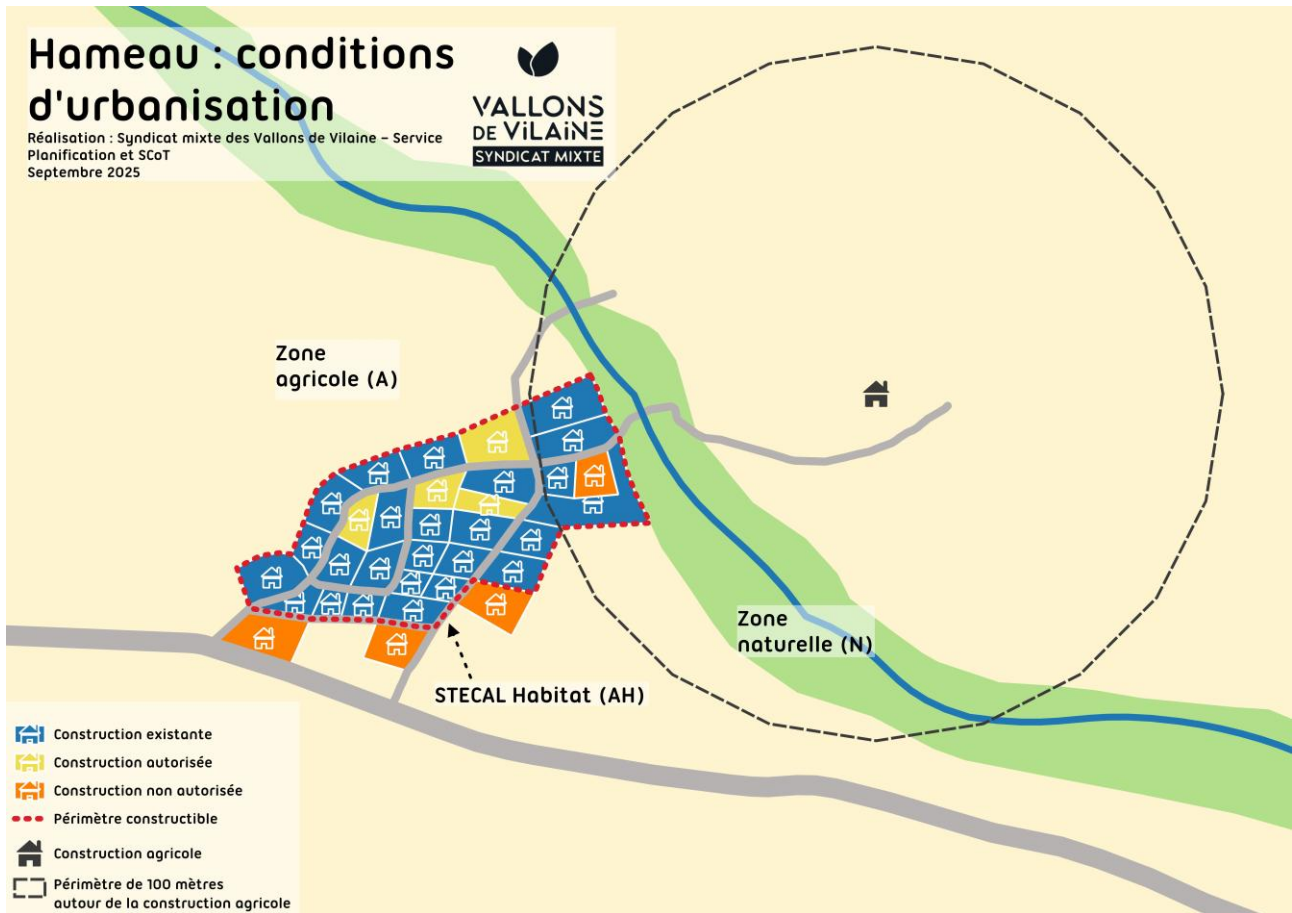
- Les constructions ne doivent pas étendre le périmètre bâti existant ni modifier de manière significative ses caractéristiques morphologiques ;
- Les constructions doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement paysager et bâti ;
- Le patrimoine bâti est repéré en fonction de l'ancienneté, des qualités architecturales et de l'état du bâti.

L'**habitat diffus** correspond à l'ensemble des espaces d'habitats qui ne constituent pas un hameau, un village ou un bourg.

ÉVOLUTION DE L'URBANISATION EN FONCTION DES ESPACES

| Typologie urbaine | Évolution du bâti existant | Densification | Extension |
|--|----------------------------|---------------|-----------|
| Bourg et village <i>identifié par le SCoT</i> | ● | ● | ● |
| Hameau | ● | ● | ● |
| Habitat diffus, lieu-dit, écart | ● | ● | ● |

- Possible
- Exceptionnel (critères)
- Interdit



Prescription n°103-B : Définition et encadrement des enveloppes urbaines

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux définissent les **enveloppes urbaines** de manière précise, afin d'assurer une maîtrise de la consommation d'espace.

Les enveloppes urbaines correspondent aux **limites du tissu bâti continu** et comprennent les **secteurs urbanisés** et ceux présentant un **potentiel de densification**.

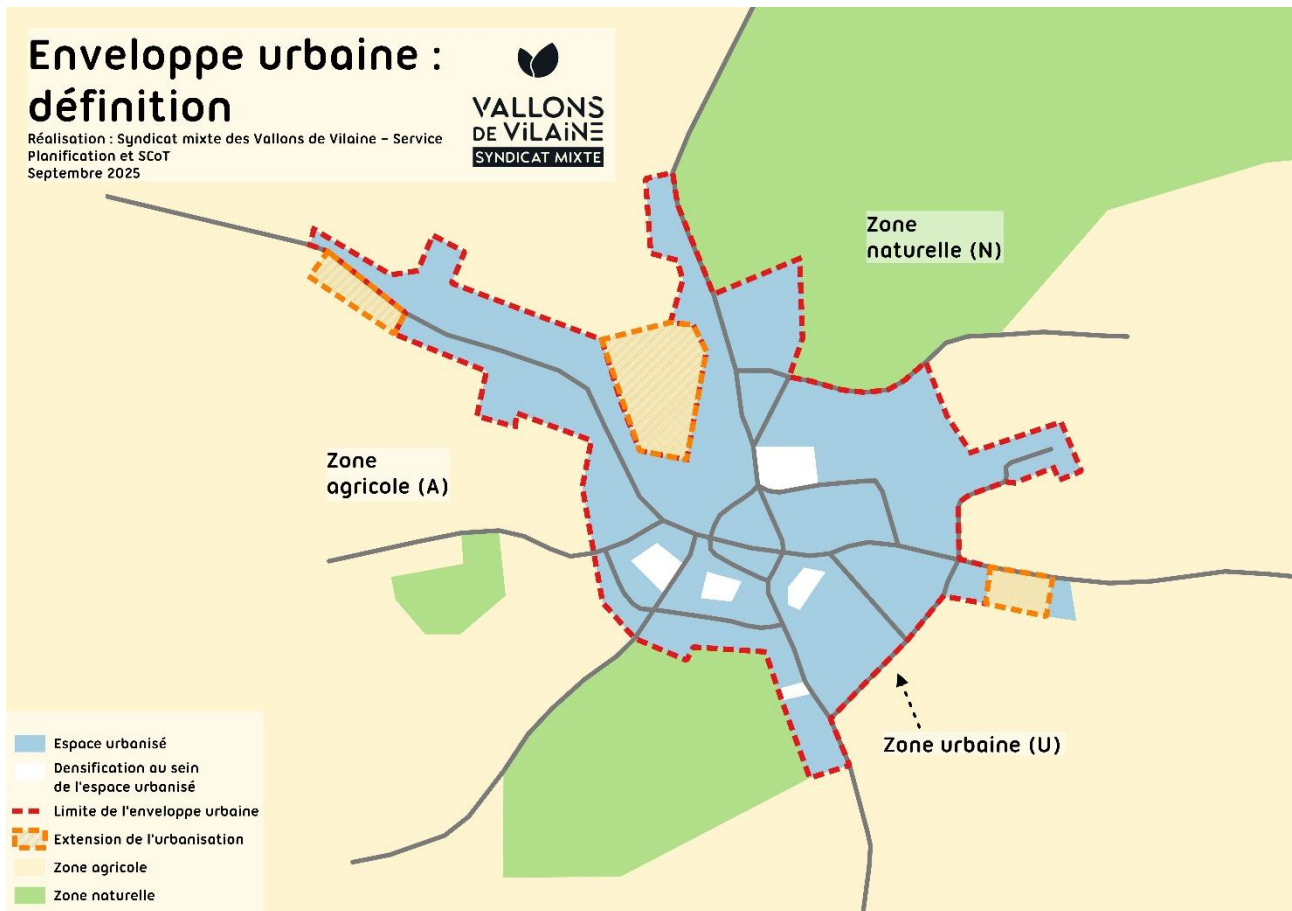
Elles n'intègrent pas les zones d'ouverture à l'urbanisation non encore bâties ou présentant des caractéristiques assimilables à une extension du tissu urbain.

La délimitation et la justification de ces enveloppes s'appuient sur des critères objectifs tels que la continuité bâtie, la desserte en voirie et réseaux, la cohérence paysagère et la proximité des centralités.

Les documents d'urbanisme locaux présentent, dans leur rapport de présentation :

- La méthode retenue pour identifier les enveloppes urbaines ;
- La distinction entre secteurs de densification et secteurs d'extension ;

- La cohérence de cette délimitation avec les prescriptions du SCoT, notamment la prescription n°105 relative à la localisation préférentielle des nouveaux logements dans les centralités.



Prescription n°104 : Poursuivre des objectifs de densification adaptés à chaque niveau de centralité

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La production résidentielle est envisagée dans les **centralités** où s'associent la **proximité des fonctions**, l'**animation urbaine** et l'**identité patrimoniale** des tissus bâtis denses de qualité.

Le SCoT prévoit des **objectifs de densité différenciés et adaptés** au contexte et à l'offre urbaine de chaque niveau de centralité. Il distingue les **pôles de bassins (1 et 2)**, les **pôles secondaires** et les **pôles de proximité** :

| Pôles | Densité brute moyenne minimale des opérations (Logements / hectare) | | |
|--------------------------|--|-------------|-------------|
| | 2021 à 2031 | 2031 à 2041 | 2041 à 2050 |
| Pôle de bassin 1 | 31 | 40 | 50 |
| Pôle de bassin 2 | 25 | 33 | 40 |
| Pôle secondaire | 22 | 26 | 30 |
| Pôle de proximité | 18 | 22 | 25 |

Pour les **opérations** conduites en **densification** ou en **renouvellement urbain**, les documents d'urbanisme locaux déterminent des **objectifs de densité** adaptés au contexte, en s'appuyant sur les caractéristiques des tissus bâtis existants dans les centralités.

Ils tiennent notamment compte :

- Des **densités résidentielles observées** localement ;
- De la **morphologie urbaine** en place ;
- Des **capacités de mutabilité** identifiées dans leur diagnostic.

Dans la continuité de ces objectifs, le **renforcement de l'offre résidentielle** sera **graduel** selon la **proximité aux centralités urbaines et villageoises**, afin de définir l'intensité et la priorisation des opérations. Les espaces les mieux dotés en **équipements, services et emplois** seront privilégiés en premier lieu, tandis que les secteurs plus périphériques ne seront mobilisés qu'en complément.

Afin de favoriser une **urbanisation plus économe en espace et mieux connectée aux mobilités**, les **documents d'urbanisme** doivent **majorer les objectifs de densité** dans un **rayon de 300 mètres autour des gares, haltes ferroviaires et arrêts de bus structurants**, à raison d'une **augmentation minimale de 5 logements par hectare** par rapport à la densité de référence du pôle concerné.

Pour la commune de **Val d'Anast**, seule l'ancienne commune de **Maure-de-Bretagne** est concernée par la densité des **pôles de bassin 2** ; **Campel** conserve les dispositifs des **pôles de proximité**.

Pour la commune de **Guichen**, seule **Guichen** est concernée par la densité des **pôles de bassin 1** ; **Pont-Réan** relève du dispositif des **pôles secondaires**.

Prescription n°105 : Localiser prioritairement les nouveaux logements au sein des centralités, en limitant l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La réalisation de l'offre nouvelle de logements doit être **prioritairement localisée au sein des centralités urbaines et villageoises**, c'est-à-dire **à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et en continuité directe des espaces déjà urbanisés**.

Ces nouvelles opérations s'appuient sur :

- **L'intensification des tissus bâtis** (surélévation, densification, changement d'usage),
- La **reconversion du bâti ancien** (réhabilitation, changement de destination),
- Et **l'innovation urbaine** en matière de formes bâties, de réversibilité et de sobriété foncière.

Les documents d'urbanisme **ne pourront prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers** que si une **étude de densification** démontre que la **capacité de renouvellement et de mobilisation du bâti existant** a été **pleinement exploitée**.

L'**extension urbaine** est donc **conditionnée à la mobilisation effective du renouvellement urbain** :

- La fongibilité entre renouvellement et extension est interdite ou strictement limitée ;
- Si les objectifs de renouvellement sont dépassés, les besoins en extension doivent être révisés à la baisse ;
- Les seuils de renouvellement et d'extension sont à respecter par chaque commune et chaque EPCI.

Pour ce faire, les documents d'urbanisme tiendront compte de la **capacité réelle à mobiliser les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés**, sur la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du document, et l'analyse de ses résultats.

Prescription n°106 : Densifier aussi les tissus pavillonnaires

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Cette nouvelle offre est réalisée au sein des enveloppes bâties. Les espaces pavillonnaires monofonctionnels sont par exemple des espaces permettant de renforcer l'offre résidentielle.

Dans ce but les documents d'urbanisme locaux mettent en place des outils réglementaires adaptés au contexte du tissu bâti existant :

- Des **secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation** qui identifient les dents creuses pertinentes, et prescrivent un nombre minimum de logements à réaliser ;
- Une **orientation d'aménagement et de programmation thématique**, applicable dans l'ensemble des dents creuses pour orienter les opérations de densification douce ;
- Une **règle** dans les zones urbaines qui limite le ratio de la surface de l'unité foncière sur le nombre de logements (par exemple : une surface d'unité foncière maximale de 500 m²)

pour un logement individuel). Cette règle s'applique à la fois aux projets créant un ou plusieurs logements, et aux projets créant un ou des lots en vue de bâtir des logements.

2.3.2 OPTIMISER LES ESPACES ET INFRASTRUCTURES

Prescription n°107 : Identifier les contreparties à la densité

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents locaux d'urbanisme doivent identifier et justifier les contreparties à la densité lors de leur réalisation (OAP, règlement, etc.) : création d'espaces de nature, de services supplémentaires aux habitants, tous les logements avec un extérieur, autopartage, jardins partagés, énergies renouvelables permettant des économies, espaces publics et voiries végétalisés, etc.

Recommandation n°108 : Intensifier les espaces de nature

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à mobiliser des outils favorisant la densification de la nature (coefficient de biotope, pleine terre, etc.). Un minimum de 30% de zones couvertes par la végétation ou l'eau dans un rayon de 250m autour d'une habitation permet, par exemple, d'améliorer la santé des habitants. De plus, au sein d'un quartier, entre 30 et 45% d'espaces de nature et de pleine terre seraient nécessaires pour que la biodiversité s'épanouisse.

Recommandation n°109 : Optimiser l'utilisation des infrastructures existantes

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

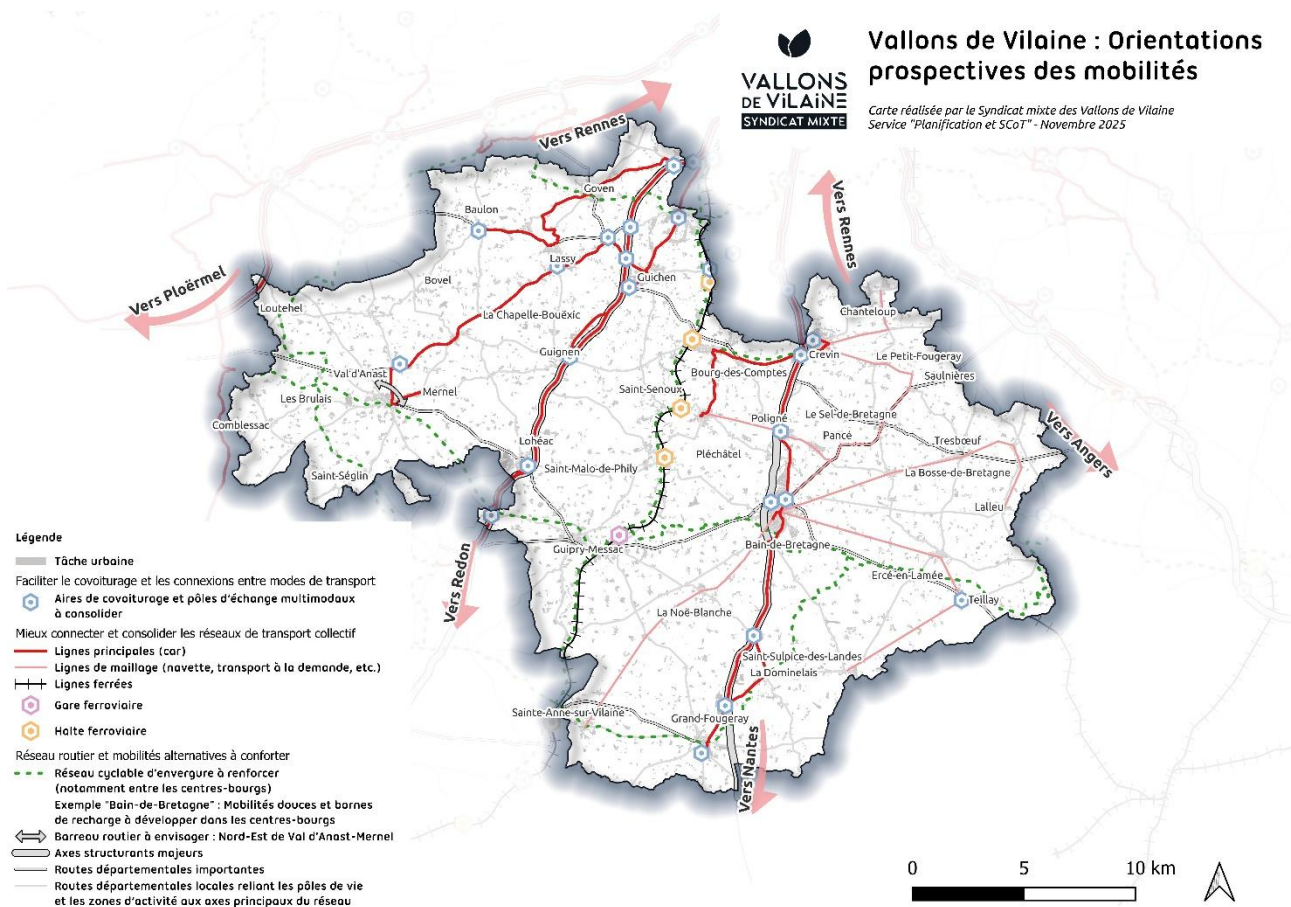
Afin de valoriser au mieux les infrastructures déjà en place et de répondre aux besoins des associations et des collectivités locales, il est recommandé de promouvoir l'utilisation partagée des bâtiments publics en dehors de leurs heures d'usage principal.

SOUS-SECTION

2.4 POLITIQUE DE MOBILITÉ

Dans les Vallons de Vilaine, la voiture est actuellement un moyen de transport privilégié. Sans nier sa nécessité, le SCoT souhaite œuvrer pour en réduire la dépendance afin de diminuer les coûts du transport pour les ménages, réduire l'isolement des personnes sans permis ou voiture et de lutter contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques.

Le projet d'aménagement du territoire porté par le SCoT privilégie la proximité en renforçant les centralités du territoire, dans un souci de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. Cette proximité renforcée entre lieux de vie, de travail, d'achat, services... vise à limiter les besoins de déplacements quotidiens.



2.4.1 DESSERTE ET ACCESSIBILITE A GRANDE ECHELLE

Prescription n°110 : Intégrer les projets de mobilité existants et futurs

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer les **projets de transport existants et futurs** (infrastructures ferroviaires, routières, cyclables, fluviales, etc.), en particulier ceux ayant un rayonnement au-delà des Vallons de Vilaine, dans un souci de gestion économe du foncier et d'impacts sur les paysages.

Afin de construire une vision de long terme les documents d'urbanisme locaux sont invités à élaborer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mobilités visant à :

- Articuler les mobilités actives, partagées et collectives.
- Renforcer l'accessibilité des services, des équipements majeurs, des pôles économiques et des pôles d'échanges intermodaux afin de consolider une organisation territoriale fondée de villes des proximités.
- Anticiper les projets de transports décarbonés.

Prescription n°111 : Développer un réseau local connecté et complémentaire au réseau départemental, régional et national

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les politiques intercommunales de mobilité et les documents d'urbanisme locaux doivent organiser et mettre en œuvre un **réseau d'itinéraires cyclables sécurisés et jalonnés à l'échelle du territoire**, connectant les pôles d'échanges (gares, haltes ferroviaires, arrêts de bus régionaux, etc.) et de centralités, afin de compléter les véloroutes et voies vertes régionales ainsi que les itinéraires cyclables départementaux et touristiques déjà identifiés ou futurs. Ces itinéraires devront disposer d'îlots de fraîcheurs.

Elles doivent également définir une **hiérarchisation du réseau routier affinée**, à l'échelle du territoire, pour déterminer des objectifs priorités selon les vocations et fonctionnalités réelles des axes. Cette hiérarchisation doit permettre d'identifier les portions routières à déclasser au profit de voies cyclables ou de voies partagées.

Les collectivités locales étudient, avec les acteurs concernés, les **aménagements et travaux à effectuer sur le réseau routier afin d'améliorer l'accessibilité des communes structurantes** de l'armature territoriale et de sécuriser les déplacements tous modes (aménagement des traversées de centres-bourgs, aires de covoiturage, pistes cyclables, etc.). Elles intègrent dans leurs documents d'urbanisme locaux des mesures adaptées pour la mise en œuvre de ces aménagements, en veillant à limiter les impacts sur l'environnement et les paysages.

2.4.2 MODES ACTIFS ET MOBILITES ALTERNATIVES LOCALES

Prescription n°112-A : Réaliser un plan de mobilités

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Afin de réduire de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les émissions de polluants liées aux déplacements et pour développer la pratique du covoiturage et des mobilités actives, les documents d'urbanisme locaux sont invités à élaborer un plan de mobilités.

Prescription n°112-B : Réaliser des stationnements vélos

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux doivent organiser et mettre en œuvre un maillage de **cheminements piétons et cyclables** sécurisé et jalonné à l'échelle communale, notamment en direction des gares, des haltes ferroviaires, des équipements publics (particulièrement ceux destinés aux jeunes : accès aux établissements scolaires et aux principaux équipements publics), ainsi qu'entre les hameaux, villages et les centres-villes et centres-bourgs. L'objectif est de faciliter l'accès piéton et cyclable aux centres-villes et aux centres-bourgs ainsi que d'améliorer la marchabilité.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient, au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, des obligations de réaliser des cheminements doux, de se raccorder au réseau existant, et d'anticiper les futures connexions : aux arrêts de transport en commun, et en direction des services, équipements et commerces. Ce réseau doit être accompagné d'aménagements d'espaces publics de qualité, sécurisés et adaptés aux changements climatiques.

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer, pour l'ensemble des centralités de l'armature territoriale ainsi que pour les pôles commerciaux, hors centres-villes et centres-bourgs, les règles minimales suivantes :

- Stationnement vélo pour les commerces : abris vélo couvert équivalent à 1,5% minimum de la surface plancher totale (la superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement).
- Stationnement vélo pour l'hôtellerie : abris vélo couvert et fermé avec 1 emplacement pour 10 chambres.
- Stationnement vélo pour la restauration : abris vélo couvert avec 1 emplacement abris vélo couvert pour 25 m² de salle de restaurant. Ces abris vélos peuvent être scindés en deux : une partie pour la clientèle et une partie pour le personnel. La partie pour le personnel peut être fermée et intégrée dans le bâtiment.
- Stationnement vélo pour les habitations : 1 emplacement par habitation (la superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement de chaque vélo est de 1,5 m² par emplacement).

Ces objectifs peuvent être ajustés à la suite d'un diagnostic des mobilités, d'un inventaire des capacités de stationnement existantes et des potentiels usages identifiés.

Les stationnements vélos sécurisés en centre-ville et en centre-bourg doivent être prévus au niveau des points générateurs de flux (gares, pôles d'échanges multimodaux, écoles, etc.).

Prescription n°113 : Identifier les besoins énergétiques liés aux transports

| | |
|---------------|-------|
| S'adresse aux | PCAET |
|---------------|-------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux évaluent l'évolution des **besoins énergétiques liés aux transports**.

Prescription n°114 : Implanter des stations de recharge de véhicules électriques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les intercommunalités sont invitées à organiser le maillage des stations de recharge de véhicules électriques en lien avec les pôles multimodaux et aires de covoiturages.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, des obligations d'implantation de stations de recharge pour véhicules électriques.

Recommandation n°115-A : Favoriser l'hydrogène et le biogaz produits localement

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les intercommunalités et communes sont invitées à étudier et favoriser les autres énergies renouvelables pour les mobilités : hydrogène et biogaz, produits localement.

Recommandation n°115-B : Communiquer sur les services mis en œuvre

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Le projet de SCoT encourage à communiquer sur les services de transports en place au sein des communes et des intercommunalités. Cette démarche vise à toucher les différents publics présents sur le territoire. De plus, des temps d'échanges et des ateliers peuvent être mis en œuvre avec les entreprises afin d'engager les réflexions sur les mobilités des salariés. L'objectif est d'inciter les habitants et les usagers à utiliser les modes de déplacements soucieux de l'environnement par l'accroissement des connaissances sur l'offre de transport du territoire et le changement des pratiques quotidiennes.

2.4.3 ARTICULER MOBILITE ET URBANISME

Prescription n°116 : Renforcer les pôles d'échanges intermodaux

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités |
|---------------|---|

Les collectivités assurent **la pérennité et le renforcement des pôles d'échanges intermodaux existants** afin de garantir l'efficacité des déplacements et l'interconnexion entre les différents modes de transport. Pour cela, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Identifier et localiser les pôles d'échanges intermodaux existants et les sites pouvant en accueillir de nouveaux.
- Planifier les connexions nécessaires avec les transports collectifs, les liaisons cyclables et piétonnes, les aires de covoiturage et les dispositifs de mobilité partagée.
- S'appuyer sur la mise en œuvre du Schéma directeur des infrastructures de recharge des véhicules électriques.

Prescription n°117 : Prioriser les opérations à proximité des transports en commun

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Pour les communes desservies par une ligne de transports collectifs, les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Localiser les opérations d'habitat, de commerce et de développement économique, tant en extension qu'en renouvellement, prioritairement à proximité des transports en commun. Pour cela, un accès de 10 minutes à pied sera recherché pour favoriser l'utilisation des transports collectifs et les déplacements de proximité (à pied ou à vélo).
- Conditionner les opérations à la création de nouveaux arrêts lorsque le projet est prévu dans des zones non desservies.
- Garantir que des équipements et des services soient implantés aux abords des zones desservies.
- Prioriser l'implantation de logements sociaux dans les zones desservies par les transports en commun.

Prescription n°118 : Anticiper les aménagements des transports en commun

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux prévoient et réservent des espaces qui permettent la circulation des transports en commun et des services associés (stations, terminaux, etc.), notamment dans les centres-villes et les centres-bourgs, en cohérence avec la vision à long terme des besoins en transports collectifs. De plus, les aménagements des aires de covoiturage devront être anticipés.

Recommandation n°119 : Adapter les règles et normes de stationnement des véhicules motorisés à proximité des pôles d'échanges

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à **ajuster les règles et normes de stationnement** en fonction des caractéristiques des pôles d'échanges, en tenant compte du niveau de service qu'ils offrent et du tissu urbain environnant.

Afin d'anticiper l'évolution des usages, ces espaces de stationnement devront intégrer une **notion de réversibilité et d'adaptabilité**. Pour cela, il est recommandé de :

- Permettre la reconversion progressive des stationnements vers d'autres usages.
- Moduler leur conception dans le temps à travers la réduction ou le redéploiement des places de stationnement et la mutualisation d'emprises.
- Identifier les sites où la diminution du stationnement automobile pourra accompagner le déploiement des transports collectifs, du covoiturage et des mobilités douces.

Prescription n°120-A : Coordonner et mettre en œuvre une offre de transports collectifs adaptée au territoire

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les intercommunalités sont invitées, en tant qu'Autorités organisatrices des mobilités (AOM), à développer une offre coordonnée de transports collectifs et alternatifs à la voiture individuelle, desservant les communes structurantes de l'armature territoriale, en privilégiant la desserte de leurs centralités (centres-bourgs, gares et haltes ferroviaires, zones d'activités, etc.).

Le type d'offre (lignes régulières ou transport à la demande, transport inter-vallées de Vilaine, etc.), les cadencements, les horaires et les itinéraires doivent être adaptés au territoire desservi et répondre aux besoins des différents publics (scolaires, salariés, PMR, etc.) pour garantir une efficacité optimale. Par ailleurs, l'offre doit être interconnectée à celles des EPCI voisins.

Les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des mesures nécessaires pour le développement de ces services de transports collectifs. Les collectivités déploient les équipements nécessaires au confort, à l'attente, à l'information et à la protection des usagers (abribus et mobiliers pour stations de bus : bancs, assis-debout, parkings vélos, parkings relais, etc.). De plus, elles doivent prévoir des espaces nécessaires pour le développement et la mise en œuvre à terme des services de transports.

Prescription n°120-B : Favoriser les déplacements doux

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Afin de réduire l'usage de la voiture individuelle et d'encourager les mobilités actives, le SCoT encourage à :

- Limiter l'usage de la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail en favorisant le télétravail, l'utilisation d'espaces de coworking et la mise en place de forfaits mobilité durable pour les personnes faisant ce trajet à vélo ou en covoiturage.
- Renforcer l'usage du vélo à assistance électrique qui permet de favoriser le report modal vers le vélo pour les déplacements de plus longue distance.
- Développer la marche comme mode de déplacement du quotidien en aménageant des itinéraires confortables et sécurisés ainsi qu'en privilégiant le renouvellement urbain et la revitalisation des centers-bourgs afin de réduire les distances.

Recommandation n°121 : Développer les mobilités partagées et intermodales

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Afin de **diversifier l'offre de mobilité et de réduire la dépendance à la voiture individuelle**, les schémas directeurs des mobilités et les plans de mobilité simplifiés sont invités à :

- Encourager le développement d'une offre locale de voiture en autopartage.
- Favoriser la mise en place de services de location de vélos et de vélos utilitaires.
- Identifier et localiser les aires de covoiturage existantes ou à créer, tout en recherchant leurs interconnexions avec les liaisons douces, les arrêts de transports collectifs et les pôles d'échanges multimodaux.
- Réserver les emprises foncières nécessaires à l'implantation de nouvelles aires de covoiturage.

Le développement des usages partagés permet de lutter contre l'autosolisme, de réduire l'impact environnemental et de favoriser l'accès à l'emploi en levant les freins à la mobilité.

2.4.4 MOBILITES DES MARCHANDISES ET INTERFACE ENTRE LES VILLES ET LA CAMPAGNE

Prescription n°122 : Distribution des marchandises en interface entre les villes et la campagne

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir des dispositions permettant le fonctionnement des espaces logistiques urbains (ou petite logistique du dernier kilomètre), notamment dans les centralités de niveau 1 et 2 et dans les sites bénéficiant d'une desserte multimodale : petites plateformes, points d'accueil logistiques, consignes, etc.

Ces documents doivent permettre le développement coordonné d'aires de livraison dans les opérations d'aménagement et les projets d'équipements publics et privés ainsi que l'utilisation de véhicules bas carbone, dont la cyclo-logistique.

Recommandation n°123 : Nouveaux modes et points de livraison des marchandises

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les pôles secondaires et de proximité sont invitées à promouvoir les boutiques multiservices, à élaborer un schéma directeur pour les consignes automatisées et à encourager l'installation d'automates pour la vente de produits fermiers au sein des bourgs.

SOUS-SECTION

2.5 ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET RÉSEAUX

2.5.1 ÉQUIPEMENTS A RAYONNEMENT DEPARTEMENTAL OU REGIONAL

Prescription n°124 : Réaliser des grands projets d'équipements

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le SCoT permet la réalisation de **grands projets d'équipements**, qu'ils soient exceptionnels ou structurants, contribuant à **renforcer l'attractivité du territoire** en soutenant ses fonctions dans les domaines de la **santé, du tourisme, de la culture, de la mobilité et du sport**, dans un souci de **gestion économe du foncier** et de **préservation des paysages**.

Ces projets doivent également viser à garantir :

- **L'inclusivité sociale**, en favorisant l'accessibilité pour tous et la mixité des publics ;
- **L'équilibre territorial**, en assurant une répartition cohérente et équitable des équipements à l'échelle du territoire ;
- **La résilience face aux changements environnementaux**, en tenant compte des critères d'**adaptation au réchauffement climatique** développés à la « *Prescription n°89 : Favoriser la mixité sociale par des logements sociaux adaptés au changement climatique* ».

Les grands projets d'équipements doivent ainsi **intégrer des normes et solutions d'aménagement favorisant la durabilité et la résilience climatique**, notamment :

- Une **conception bioclimatique** (orientation, isolation renforcée, ventilation naturelle, toitures solaires), en cohérence avec la « *Recommandation n°126 : Optimiser les performances énergétiques et environnementales des grands équipements* ».
- L'usage de **matériaux durables et faiblement émissifs en carbone** ;
- La création d'**espaces ombragés et végétalisés** pour limiter les effets des vagues de chaleur ;
- Une **gestion efficace de la ressource en eau** (récupération des eaux pluviales, équipements économes) ;
- Et une **accessibilité renforcée en modes de transport alternatifs à la voiture individuelle**, en cohérence avec la « *Recommandation n°125 : Favoriser l'accessibilité des grands équipements* ».

Afin d'assurer une intégration cohérente dans l'**armature territoriale**, les documents d'urbanisme sont invités à :

- **Préciser les critères de localisation et de dimensionnement** des grands projets d'équipements, en fonction de leur rayonnement (local, intercommunal, ou territorial) ;
- **Identifier dans les OAP et règlement graphique** les sites pressentis ou les secteurs à potentiel d'accueil, dans le respect de la hiérarchie des centralités définie par le SCoT ;
- Veiller à la **complémentarité entre les équipements existants et projetés**, afin d'éviter les redondances et de garantir un maillage équilibré du territoire.

Recommandation n°125 : Favoriser l'accessibilité des grands équipements

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les collectivités locales accompagnent la mise en œuvre de ces grands équipements en privilégiant une réflexion sur leur **accessibilité**, notamment par des **modes de transport alternatifs à la voiture individuelle**.

Recommandation n°126 : Optimiser les performances énergétiques et environnementales des grands équipements

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **performances énergétiques et environnementales** des futurs grands équipements seront améliorées, avec une priorité donnée aux **énergies renouvelables** pour répondre à leurs besoins en énergie.

2.5.2 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES A RAYONNEMENT « VALLONS DE VILAINE » OU LOCAL

Prescription n°127-A : Implanter les équipements dans les bourgs en lien avec les centralités et les autres services

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Le développement de l'offre en équipements est envisagé **en renforcement des centralités et des bourgs**. Les investissements structurants qu'ils représentent doivent permettre l'atteinte des objectifs d'aménagement poursuivis à l'échelle du territoire du SCoT.

Les **services (publics et privés)** et **équipements existants en centralité** doivent être **maintenus, consolidés et développés** afin de renforcer leur rôle structurant dans l'organisation territoriale.

- L'implantation de nouveaux équipements doit répondre aux critères suivants :
- Une **accessibilité facilitée** pour tous les modes de déplacement, notamment les **modes doux** et les **transports collectifs** ;
- Une **continuité bâtie et fonctionnelle** avec le tissu existant ;
- Une **densité bâtie élevée** et une **valorisation des espaces publics** ;
- Une **intégration paysagère et environnementale qualitative**, avec une approche exemplaire en matière d'**efficacité énergétique** et de **maîtrise des ressources**, notamment en eau ;
- La **préservation des activités agricoles et des services écosystémiques** ;
- La **capacité à proposer une offre ambulante** adaptée aux besoins du territoire.

Afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de ces principes, les **documents d'urbanisme** sont invités à :

- **Réaliser une étude de mutualisation des équipements** à l'échelle des centralités, afin d'optimiser leur localisation et leur fonctionnement ;

- **Inscrire dans les OAP sectorielles ou thématiques des règles et orientations** répondant aux critères ci-dessus, pour garantir des aménagements sobres, accessibles et durables.

Prescription n°127-B : Prévenir l'implantation d'équipements accueillant des populations sensibles sur des sites pollués

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Conformément à la **circulaire interministérielle du 8 février 2007**, il convient de **prévenir l'implantation ou l'extension d'établissements accueillant des populations sensibles** (établissements scolaires, crèches, établissements de santé, équipements médico-sociaux, équipements sportifs couverts, etc.) sur des **sites pollués ou potentiellement pollués**.

Les documents d'urbanisme doivent :

- **Identifier les secteurs susceptibles de présenter une pollution des sols** ou des risques environnementaux avérés (base BASOL, BASIAS, ou études locales) ;
- **Vérifier la compatibilité de l'usage envisagé** avec l'état sanitaire des sols avant toute autorisation d'urbanisme ;
- **Prescrire, le cas échéant, des études de diagnostic et de dépollution préalables**, proportionnées à la sensibilité des publics accueillis ;
- **Intégrer cette exigence comme un point de vigilance** dans la planification et la réalisation des **équipements**.

Recommandation n°128-A : Renforcer l'offre de formation continue

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Dans un objectif de **soutien à l'emploi local** et afin de renforcer l'**attractivité des centralités**, le SCOT encourage l'implantation d'**organismes de formation continue** dans les villes-centres et les pôles de bassin de vie. Ces structures contribuent au maintien de l'activité économique locale.

Recommandation n°128-B : Encourager la mutualisation des équipements à l'échelle des bassins de vie

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Les collectivités sont invitées à promouvoir la **mutualisation des équipements publics à l'échelle des bassins de vie**. Elles doivent favoriser la mise en commun des infrastructures (équipements sportifs, culturels, éducatifs) afin d'optimiser les ressources financières, logistiques et humaines.

Recommandation n°129 : Envisager la réversibilité et le multi-usages des équipements

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Pour accroître l'effet des nouveaux équipements et optimiser les investissements qu'ils représentent, l'objectif est d'**encourager le multi-usages et la réversibilité**, notamment à travers la **conception** et la **localisation** (exemples d'usages pouvant se superposer : espaces verts, gestion des eaux pluviales, sport, cours d'écoles, stationnement, lieux de rassemblement public, cantine scolaire ouverts aux seniors de la commune, EHPAD et structure petite enfance sur un même site etc.).

Prescription n°130 : Équilibrer l'implantation des équipements et services tout en améliorant leur qualité

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Les pôles des niveaux 1 et 2 du territoire (Guichen, Bain-de-Bretagne, Val d'Anast, Guipry-Messac et Grand-Fougeray) ont vocation à accueillir des équipements et services de centralité qui renforcent l'attractivité et la visibilité de leur offre urbaine et leur capacité à irriguer l'ensemble de leur bassin de vie et des Vallons de Vilaine plus globalement.

Le développement de ces équipements et services est envisagé de manière plus proche des besoins :

- En articulation avec les opérations de renouvellement urbain, de reconquête et de production de nouveaux logements, de structuration de l'offre commerciale ;
- Au sein des centralités du territoire, en visant à répondre aux objectifs :
 - o D'optimisation foncière et de synergie entre différents équipements quand cela s'avère possible : fonctions mutualisées, espaces partagés, espaces publics associés, stationnement, etc. ;
 - o De valorisation des patrimoines architecturaux et urbains ;
 - o D'accessibilité : desserte par divers modes de mobilité dont les transports en commun, maillage des mobilités douces, etc. ;
 - o Relatifs à la transition énergétique et environnementale ;
 - o Le développement ou le maintien des infrastructures de services à la population est encouragé dans les pôles dans une perspective de rayonnement territorial, y compris le mode itinérant.

Le SCoT prévoit également le renforcement et la valorisation des équipements touristiques du territoire.

De plus, le SCoT intègre la création d'un pôle de pleine nature à Pléchatel, en bordure de la Vilaine, qui permettra de constituer un réseau de sites emblématiques, reflétant la richesse environnementale et paysagère du territoire.

Il s'agira également de mettre en réseau ces équipements, notamment au travers de la mutualisation de leur programmation culturelle.

Prescription n°131 : Promouvoir un urbanisme favorable à la santé et renforcer le maillage des services de soins

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Le territoire vise à développer un **urbanisme favorable à la santé (UFS)**, en agissant sur l'ensemble des déterminants de santé : environnement, cadre de vie, accessibilité, inclusion, lien social et accès aux soins.

Les documents d'urbanisme locaux, à travers leur règlement ou leurs orientations d'aménagement et de programmation, **tendent vers la mise en place d'un urbanisme et d'aménagements favorables à la santé**, en veillant à :

- **Améliorer l'accessibilité universelle** des établissements recevant du public (ERP), bâtiments publics, commerces et lieux de soins, conformément à la loi du 11 février 2005, pour les personnes à mobilité réduite, déficientes visuelles, auditives ou présentant des troubles du spectre autistique ;
- **Développer des espaces publics inclusifs et sûrs**, favorisant l'autonomie de tous, notamment des personnes âgées et des personnes handicapées : bancs, espaces de repos, toilettes publiques accessibles, points d'eau, cheminements continus et sécurisés ;
- **Lutter contre l'isolement social** en maintenant des commerces et services de proximité, en créant des lieux de convivialité et d'échanges (espaces communautaires, jardins partagés, tiers-lieux, parcours de promenade sécurisés) ;
- **Ouvrir les structures médico-sociales sur la vie du territoire**, notamment par la création de jardins partagés, d'espaces communs ouverts et de partenariats avec des équipements culturels, sportifs ou éducatifs ;
- **Favoriser la mixité d'usages et des espaces de vie intergénérationnels**, pour renforcer le lien social et le bien-être des habitants ;
- **Développer des infrastructures et services adaptés aux personnes handicapées**, notamment des transports à la demande et des équipements culturels ou de loisirs accessibles ;
- **Intégrer les enjeux de santé environnementale** dans les documents d'urbanisme, en lien avec les prescriptions relatives à l'adaptation au changement climatique.

En matière d'accès aux soins, le territoire s'organise pour **assurer un maillage équilibré à l'échelle des bassins de vie**, réduire les inégalités territoriales et améliorer la qualité du service rendu à la population. Les documents d'urbanisme et les politiques locales visent notamment :

- Le **renforcement du réseau de maisons de santé pluridisciplinaires** dans les centralités ;
- La **mise en réseau des professionnels de santé**, y compris par la **téléconsultation** ;
- Et le **développement d'antennes de proximité** dans les bourgs, sous forme de **cabinets secondaires** ou de **lieux de soins partagés**.

Enfin, les collectivités sont encouragées à **promouvoir la formation à l'urbanisme favorable à la santé** auprès des **élus, des services techniques et des aménageurs**, afin de diffuser une culture commune du « bâti et du cadre de vie favorables à la santé ».

Recommandation n°132-A : Favoriser l'accessibilité universelle et l'inclusion dans les équipements et espaces publics

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Afin de renforcer l'inclusion sociale et l'égalité d'accès aux services, il est recommandé de **développer des infrastructures et des services adaptés aux personnes en situation de handicap**, et plus largement à tous les publics (personnes âgées, familles, enfants, etc.).

Les documents d'urbanisme et projets d'aménagement sont invités à :

- **Améliorer l'accessibilité** des bâtiments, espaces publics, équipements culturels, sportifs et de loisirs, commerces et lieux de soin ;
- **Prendre en compte la diversité des handicaps** (moteur, sensoriel, cognitif, psychique) dès la conception des projets ;
- **Favoriser des aménagements inclusifs**, confortables et lisibles pour tous les usagers (mobilier urbain, signalétique, cheminements, sanitaires, transports, etc.) ;
- **Encourager la concertation avec les associations représentatives** des personnes en situation de handicap dans la définition des projets ;
- Promouvoir une **approche universelle de l'aménagement**, bénéfique à l'ensemble de la population.

Recommandation n°132-B : Conforter le rayonnement culturel du territoire

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Le SCoT vise le développement du niveau d'équipements culturels, évènementiels et touristiques permettant de valoriser les activités et les pratiques culturelles sur l'ensemble du territoire, et d'en favoriser l'accès pour tous.

Ces pratiques ont vocation à être accrues par l'accueil, sur le territoire, de programmations décentralisées ou itinérantes en lien avec les grands équipements culturels régionaux.

2.5.3 ÉQUIPEMENTS ET SERVICES NUMÉRIQUES

Prescription n°133 : Accompagner le déploiement du numérique sur l'ensemble du territoire

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Le niveau de couverture est pérennisé sur le long terme ; le très haut débit, et la montée en débit des technologies actuelles et futures accompagnent le développement urbain, dans tous les espaces, ruraux comme urbains, du territoire. L'installation des infrastructures qui y sont liées intégreront les objectifs de préservation de la qualité des paysages ; dans les sites d'intérêt remarquable, son enfouissement est privilégié.

Les nouveaux quartiers ou bâtiments, quelle que soit leur fonction, sont réalisés à proximité d'un réseau numérique performant préexistant ou, procèdent aux installations et connexions nécessaires à leur raccordement aux réseaux.

Recommandation n°134 : Faciliter l'accès et l'usage du numérique pour tous

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Les collectivités et les acteurs institutionnels et économiques sont incités à :

- Développer les services numériques à destination des populations pour améliorer l'accès aux services publics (transports, administratif, tourisme, etc.) en appui des équipements présents (pôle de regroupement des services publics, accueil mairie, médiathèque, etc.).
- Favoriser l'émergence, en priorité dans les centralités*, d'espaces de co-working et de tiers-lieux stratégiquement localisés en termes de desserte numérique et d'accessibilité.

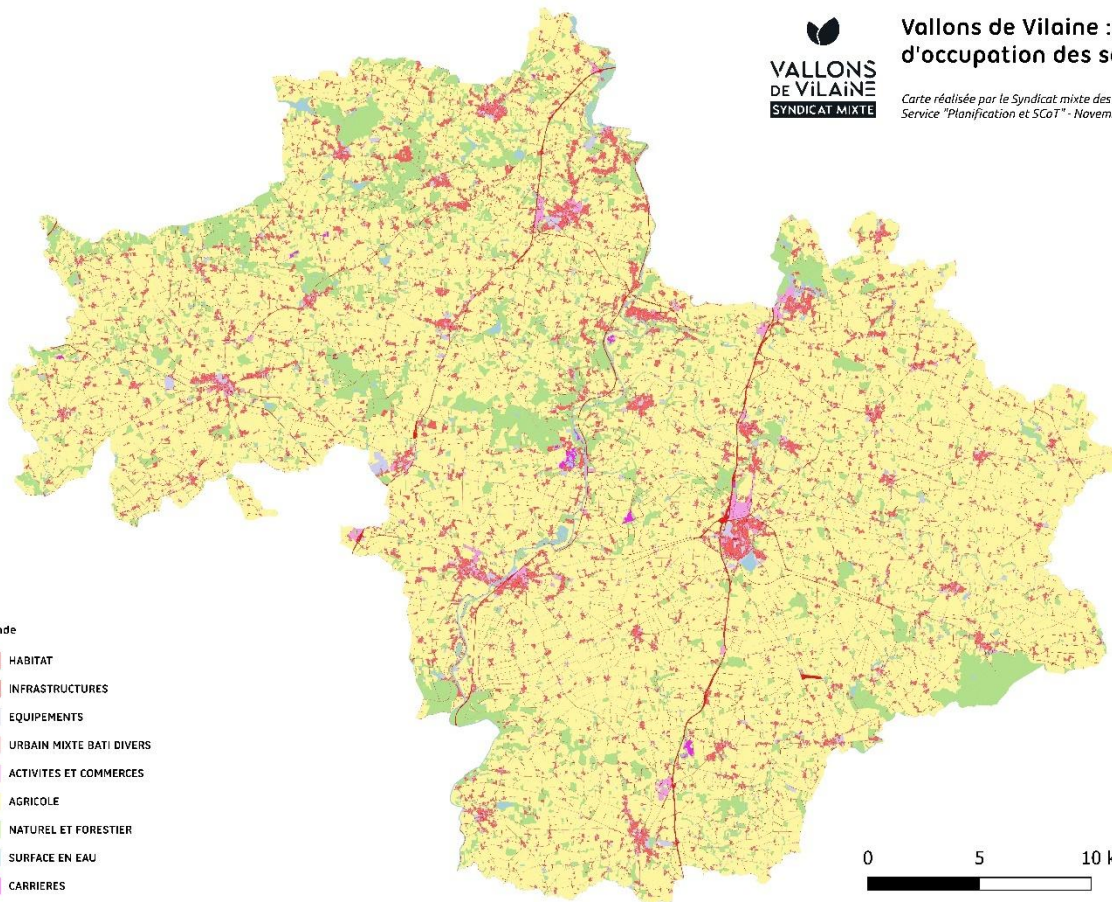
Le développement d'une offre d'équipements et de services itinérante au sein des communes est une alternative à étudier.

SECTION
3

**TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET
ÉNERGÉTIQUE,
VALORISATION DES
PAYSAGES, OBJECTIFS
CHIFFRES DE
CONSOMMATION
D'ESPACES NATURELS,
AGRICOLES ET
FORESTIERS**

SOUS-SECTION

3.1 CONSOMMATION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

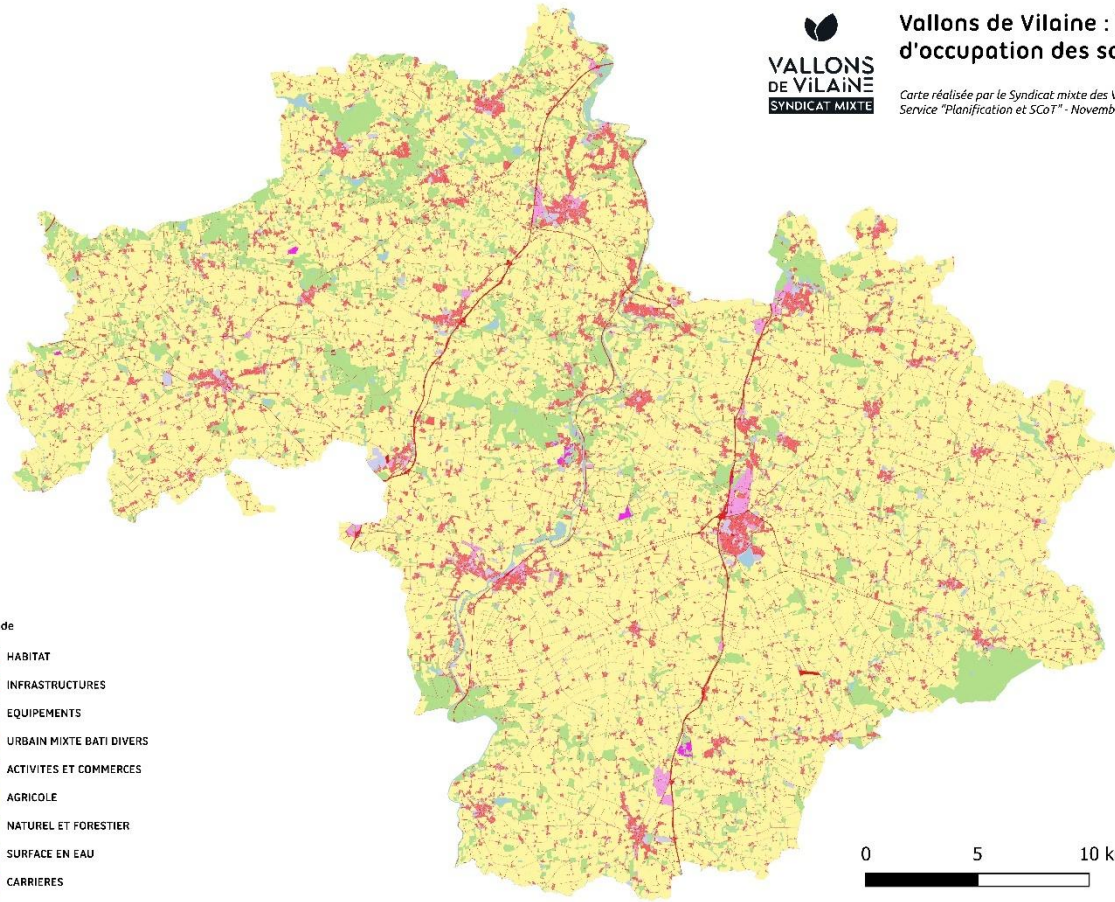


Vallons de Vilaine : Mode d'occupation des sols en 2011

Carte réalisée par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine Service "Planification et SCoT" - Novembre 2025

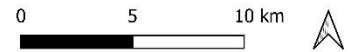
Légende

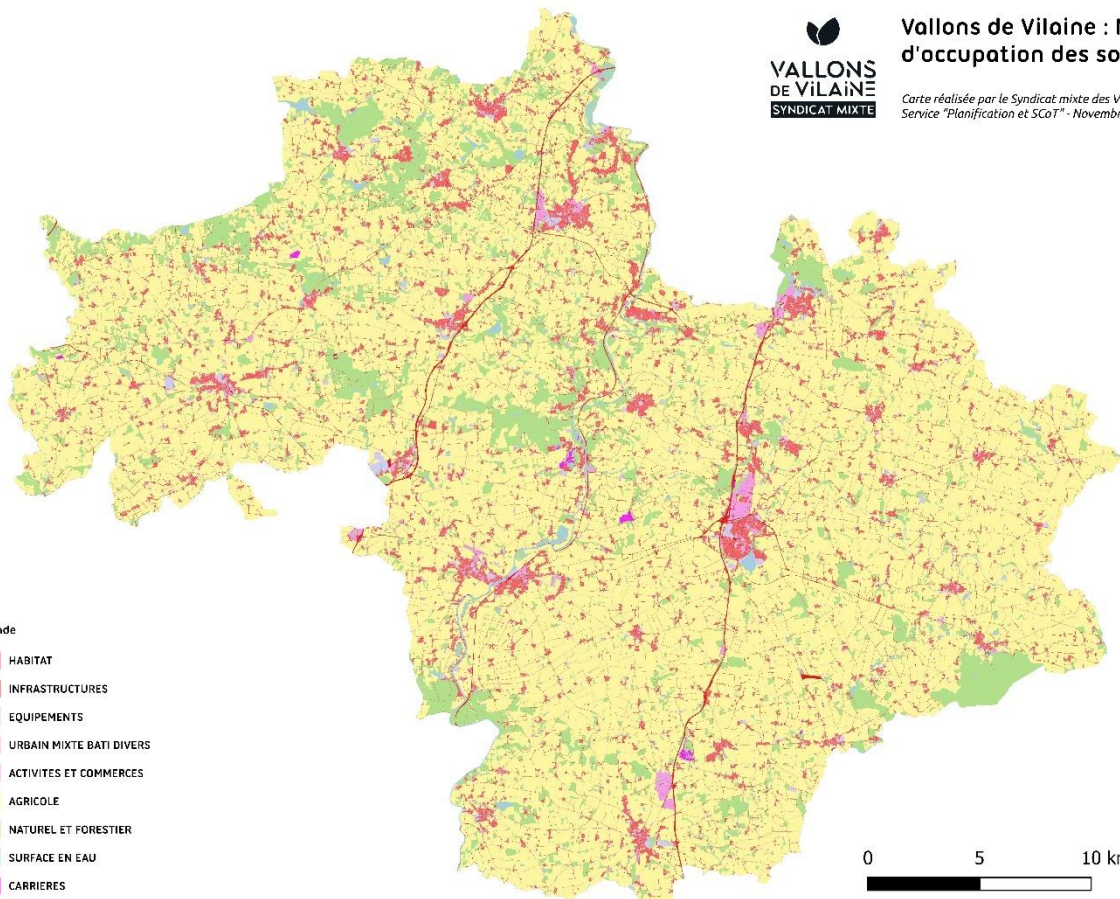
- HABITAT
- INFRASTRUCTURES
- EQUIPEMENTS
- URBAIN MIXTE BÂTI DIVERS
- ACTIVITES ET COMMERCES
- AGRICOLE
- NATUREL ET FORESTIER
- SURFACE EN EAU
- CARRIERES



Légende

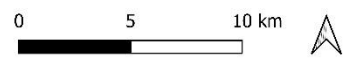
- HABITAT
- INFRASTRUCTURES
- EQUIPEMENTS
- URBAIN MIXTE BATI DIVERS
- ACTIVITES ET COMMERCES
- AGRICOLE
- NATUREL ET FORESTIER
- SURFACE EN EAU
- CARRIERES





Légende

-  HABITAT
-  INFRASTRUCTURES
-  EQUIPEMENTS
-  URBAIN MIXTE BÂTI DIVERS
-  ACTIVITES ET COMMERCES
-  AGRICOLE
-  NATUREL ET FORESTIER
-  SURFACE EN EAU
-  CARRIERES



3.1.1 EVITER L'ETALEMENT URBAIN

Prescription n°135 : Densifier prioritairement les espaces déjà urbanisés

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le **développement de l'urbanisation est réalisé prioritairement au sein des espaces urbanisés** principaux, en mobilisant les sites de renouvellement urbain (dont les friches) ainsi que les potentiels fonciers liés aux dents creuses et aux enclaves, en cohérence avec les sous-sections « 2.1 Offre de logement et habitat », « 2.2 Amélioration et réhabilitation du bâti existant » et « 2.3 Densification ».

Les projets d'aménagement situés au sein des espaces urbanisés, notamment les centralités, privilégieront la réhabilitation des bâtiments existants (vacants, obsolètes ou désaffectés) et la reconquête des friches, dans une logique de sobriété foncière mais aussi de préservation du patrimoine ou d'économie circulaire.

Prescription n°136 : Densification et qualité des paysages et du patrimoine architectural

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Lors de l'analyse des capacités d'accueil et de mutation des espaces urbanisés, les documents d'urbanisme locaux tiennent compte de la **qualité des paysages et du patrimoine architectural**, en cohérence avec les sous-sections « 2.3 Densification » et « 3.3 Préservation des paysages et amélioration du cadre de vie ».

Prescription n°137 : Innover dans les modalités de renouvellement urbain

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

L'**innovation dans les modalités de renouvellement urbain** est à promouvoir, particulièrement dans les territoires contraints, pour préserver l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique.

Pour cela, les documents d'urbanisme locaux se réfèrent :

- En matière d'habitat et d'équipements, à la section « 2 Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification ».
- En matière de développement économique, à la section « 1 Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ».

3.1.2 REDUIRE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS JUSQU'EN 2050

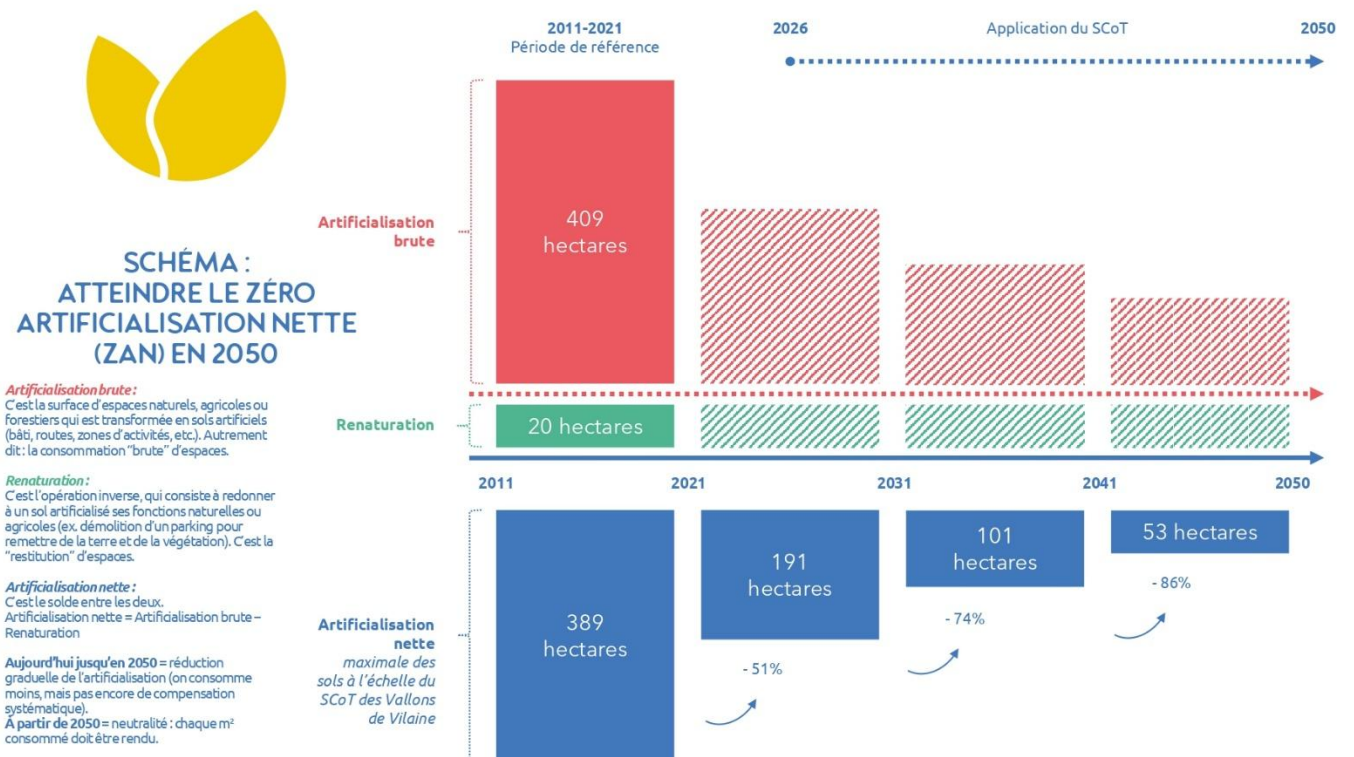
Prescription n°138 : Atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » en 2050

S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales

Les Vallons de Vilaine se fixent comme objectif d'atteindre l'objectif « **zéro artificialisation nette** » à l'horizon 2050.

Les modalités de réalisation des objectifs en matière de logements, d'équipements et de développement économique, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés, participent à l'ambition régionale de réduction de l'artificialisation des sols en Bretagne.

Pour cela, le schéma de cohérence territoriale déploie une stratégie en trois temps, où l'optimisation urbaine est mise en œuvre dès la première période de 2021 à 2031 et s'intensifie sur les périodes de 2031 à 2041 puis de 2041 à 2050, ceci afin de tendre vers une artificialisation des sols équivalente à zéro mètre carré.



Prescription n°139 : Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit de l'habitat ou des équipements

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales

La consommation d'espace sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation au profit de **l'habitat ou des équipements**, s'élèvera au maximum à **142,7 hectares entre 2021 et 2031**.

Cette enveloppe constitue une consommation maximale et non un objectif à atteindre. Conformément à la « *prescription n°105* », les documents d'urbanisme locaux doivent privilégier la densification et la localisation des nouveaux logements au sein et en continuité des centralités, afin de limiter au strict nécessaire l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ils peuvent, en conséquence, prévoir une consommation foncière inférieure à cette enveloppe dès lors qu'ils s'inscrivent dans une stratégie de sobriété foncière et de valorisation du tissu urbain existant.

Cette enveloppe est territorialisée à l'échelle des communes et des bassins de vie.

- Pour les collectivités couvertes par un plan local d'urbanisme communal, la répartition à prendre en compte est celle des communes.
- Pour les collectivités couvertes par un plan local d'urbanisme intercommunal, la répartition à prendre en compte est également celle des communes. Toutefois, dans un rapport de compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale, il est possible d'ajuster cette répartition, avec une marge de variation maximale de 20% en plus ou en moins par bassins de vie, dans le respect de l'enveloppe globale à l'échelle de l'intercommunalité.

Les surfaces non consommées à l'issue de la période 2021-2031 demeurent mobilisables dans le cadre de la trajectoire globale de sobriété foncière fixée à l'horizon 2050, sous réserve de ne pas dépasser la consommation maximale prévue pour la période considérée. Ainsi, le rythme et la temporalité de mise en œuvre des documents d'urbanisme locaux ou des projets d'aménagement peuvent différer de celui du SCoT, sans remettre en cause la trajectoire globale de réduction de la consommation d'espaces.

Cet écart de temporalité ou de consommation doit être objectivé dans la justification des choix retenus du document d'urbanisme local (rapport de présentation), en précisant :

- La trajectoire annuelle projetée de consommation (pour la période couverte par le document) ;
- Le bilan des consommations constatées sur les années précédant l'approbation du document d'urbanisme ;
- La démonstration de compatibilité avec l'enveloppe communale/bassin de vie et avec l'enveloppe globale intercommunale ;
- Les mesures de densification et de mobilisation du tissu bâti existant mises en œuvre conformément à la « *prescription n°105* ».

Projection démographique, besoins en logements et enveloppe foncière mobilisable par commune (2021-2031)

| Commune | Population | | | Logements | | | | | | Espace | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|
| | Population 2020 | Taux de croissance (%) | Population 2031 | Taille des ménages en 2031 | Besoin de logement d'ici 2031 | Logements à produire par an jusqu'en 2031 | Taux de logements en renouvellement | Dont logements en renouvellement | Dont logements en extension | Densité | Surface en extension (ha) |
| Bain-de-Bretagne | 7435 | 1,20% | 8477 | 2,2 | 433 | 43 | 20% | 87 | 347 | 31 | 11,1 |
| Chanteloup | 1847 | 0,80% | 2016 | 2,4 | 64 | 6 | 0% | 0 | 64 | 18 | 3,6 |
| Crevin | 2838 | 1% | 3166 | 2,3 | 130 | 13 | 5% | 7 | 124 | 22 | 5,6 |
| Ercé-en-Lamée | 1532 | 0,80% | 1672 | 2,4 | 53 | 5 | 0% | 0 | 53 | 18 | 3,0 |
| La Bosse-de-Bretagne | 690 | 0,80% | 753 | 2,4 | 24 | 2 | 0% | 0 | 24 | 18 | 1,3 |
| La Couyère | 453 | 0,80% | 494 | 2,4 | 16 | 2 | 0% | 0 | 16 | 18 | 1,0 |
| La Noë-Blanche | 1017 | 0,80% | 1110 | 2,4 | 35 | 4 | 0% | 0 | 35 | 18 | 2,0 |
| Lalleu | 557 | 0,80% | 608 | 2,4 | 19 | 2 | 0% | 0 | 19 | 18 | 1,1 |
| Le Petit-Fougeray | 885 | 0,80% | 966 | 2,4 | 31 | 3 | 0% | 0 | 31 | 18 | 1,7 |
| Le Sel-de-Bretagne | 1110 | 0,80% | 1212 | 2,4 | 39 | 4 | 0% | 0 | 39 | 18 | 2,1 |
| Pancé | 1196 | 0,80% | 1306 | 2,4 | 42 | 4 | 0% | 0 | 42 | 18 | 2,3 |
| Pléchâtel | 2780 | 0,80% | 3035 | 2,4 | 97 | 10 | 0% | 0 | 97 | 18 | 5,4 |
| Poligné | 1212 | 0,80% | 1323 | 2,4 | 42 | 4 | 0% | 0 | 42 | 18 | 2,3 |
| Saulnières | 791 | 0,80% | 863 | 2,4 | 28 | 3 | 0% | 0 | 28 | 18 | 1,5 |
| Teillay | 1075 | 0,80% | 1173 | 2,4 | 37 | 4 | 0% | 0 | 37 | 18 | 2,1 |
| Tresbœuf | 1238 | 0,80% | 1351 | 2,4 | 43 | 4 | 0% | 0 | 43 | 18 | 2,4 |
| Bassin de Bain-de-Bretagne | 26656 | | 29528 | | 1134 | 113 | | 93 | 1041 | 22 | 48,4 |
| Grand-Fougeray | 2455 | 1,20% | 2799 | 2,2 | 143 | 14 | 15% | 21 | 122 | 25 | 4,8 |
| La Dominelais | 1397 | 0,80% | 1525 | 2,4 | 49 | 5 | 0% | 0 | 49 | 18 | 2,7 |
| Sainte-Anne-sur-Vilaine | 1034 | 0,80% | 1129 | 2,4 | 36 | 4 | 0% | 0 | 36 | 18 | 2,0 |
| Saint-Sulpice-des-Landes | 842 | 0,80% | 919 | 2,4 | 29 | 3 | 0% | 0 | 29 | 18 | 1,6 |
| Bassin de Grand-Fougeray | 5728 | | 6372 | | 257 | 26 | | 21 | 236 | 21 | 11,1 |
| Baulon | 2191 | 0,80% | 2392 | 2,4 | 76 | 8 | 0% | 0 | 76 | 18 | 4,2 |
| Bourq des comptes | 3327 | 1% | 3712 | 2,3 | 153 | 15 | 5% | 8 | 145 | 22 | 6,6 |
| Goven | 4323 | 1% | 4823 | 2,3 | 199 | 20 | 5% | 10 | 189 | 22 | 8,5 |
| Guichen | 8763 | 1,20% | 9992 | 2,2 | 511 | 51 | 20% | 102 | 409 | 31 | 13,1 |
| Guignen | 4027 | 1% | 4493 | 2,3 | 185 | 19 | 5% | 9 | 176 | 22 | 8,0 |
| Lassy | 1772 | 0,80% | 1934 | 2,4 | 62 | 6 | 0% | 0 | 62 | 18 | 3,4 |
| Saint-Senoux | 1824 | 0,80% | 1991 | 2,4 | 64 | 6 | 0% | 0 | 64 | 18 | 3,5 |
| Bassin de Guichen | 26227 | | 29336 | | 1249 | 125 | | 129 | 1120 | 151 | 47,3 |
| Guipry-Messac | 7181 | 1,20% | 8188 | 2,2 | 418 | 42 | 15% | 63 | 356 | 25 | 14,2 |
| Lohéac | 665 | 0,80% | 726 | 2,4 | 23 | 2 | 0% | 0 | 23 | 18 | 1,3 |
| Saint-Malo-de-Phily | 1072 | 0,80% | 1170 | 2,4 | 37 | 4 | 0% | 0 | 37 | 18 | 2,1 |
| Bassin de Guipry-Messac | 8918 | | 10084 | | 479 | 48 | | 63 | 416 | 24 | 17,5 |
| Bovel | 595 | 0,80% | 650 | 2,4 | 21 | 2 | 0% | 0 | 21 | 18 | 1,1 |
| Comblessac | 689 | 0,80% | 752 | 2,4 | 24 | 2 | 0% | 0 | 24 | 18 | 1,3 |
| La Chapelle-Bouëxic | 1505 | 0,80% | 1643 | 2,4 | 52 | 5 | 0% | 0 | 52 | 18 | 2,9 |
| Les Brulais | 534 | 0,80% | 583 | 2,4 | 19 | 2 | 0% | 0 | 19 | 18 | 1,0 |
| Loutehel | 243 | 0,80% | 265 | 2,4 | 8 | 1 | 0% | 0 | 8 | 18 | 1,0 |
| Mernel | 1006 | 0,80% | 1098 | 2,4 | 35 | 4 | 0% | 0 | 35 | 18 | 1,9 |
| Saint-Séglin | 587 | 0,80% | 641 | 2,4 | 20 | 2 | 0% | 0 | 20 | 18 | 1,1 |
| Val d'Anast | 3943 | 1,20% | 4496 | 2,2 | 230 | 23 | 15% | 34 | 195 | 25 | 7,8 |
| Bassin de Val d'Anast | 9102 | | 10127 | | 410 | 41 | | 34 | 375 | 21 | 18,2 |
| Vallons de Vilaine | 76631 | | 85447 | | 3529 | 353 | | 341 | 3188 | 22 | 142,7 |

Prescription n°140 : Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des zones d'activités économiques

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales, Intercommunalités

La consommation d'espace sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation au profit des zones d'activités économiques, s'élèvera au maximum à **44 hectares entre 2021 et 2031**.

Cette enveloppe est territorialisée à l'échelle des zones d'activités économiques.

Les surfaces non consommées à l'issue de la période 2021-2031 demeurent mobilisables dans le cadre de la trajectoire globale de sobriété foncière fixée à l'horizon 2050, sous réserve de ne pas dépasser la consommation maximale prévue pour la période considérée. Ainsi, le rythme et la temporalité de mise en œuvre des documents d'urbanisme locaux ou des projets d'aménagement peuvent différer de celui du SCoT, sans remettre en cause la trajectoire globale de réduction de la consommation d'espaces.

Cet écart de temporalité ou de consommation doit être objectivé dans la justification des choix retenus du document d'urbanisme local (rapport de présentation), en précisant :

- La trajectoire annuelle projetée de consommation (pour la période couverte par le document) ;
- Le bilan des consommations constatées sur les années précédant l'approbation du document d'urbanisme ;
- La démonstration de compatibilité avec l'enveloppe par zone d'activité économique et avec l'enveloppe globale intercommunale ;
- Les mesures de densification et de mobilisation du tissu bâti existant mises en œuvre.

Évolution de l'emploi, potentiel foncier et besoins d'extension des zones d'activités économiques (2021-2031)

| Commune | Zone d'activité économique | Typologie | Emploi | | | | Espace | | |
|---|--|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|---|---|--|---------------------------|
| | | | Gain de population sur 10 ans 2021-2031 | Gain d'emplois sur 10 ans 2021-2031 | Emplois dans les centres-bourgs | Emplois à créer en densification dans les ZAE | Emplois en extension à créer dans les ZAE | Potentiel foncier optimisable prioritairement dans les ZAE | Surface en extension (ha) |
| Vallons de Vilaine | | | 8055 | 3621 | 2324 | 417 | 880 | 29,77 | 44,00 |
| Vallons de Haute-Bretagne Communauté | | | 4844 | 2205 | 1624 | 73 | 508 | 5,23 | 25,40 |
| Bretagne Porte de Loire Communauté | | | 3211 | 1416 | 700 | 344 | 372 | 24,54 | 18,60 |
| Bassin de Bain-de-Bretagne | | | 2623 | 1137 | 796 | 164 | 176 | 17,36 | 10,60 |
| Bassin de Guichen | | | 2841 | 1238 | 901 | 32 | 305 | 2,28 | 15,24 |
| Bassin de Guipry-Messac | | | 1066 | 543 | 407 | 29 | 107 | 2,80 | 7,11 |
| Bassin de Grand-Fougeray | | | 588 | 279 | 84 | 75 | 120 | 7,18 | 8,00 |
| Bassin de Val d'Anast | | | 937 | 424 | 361 | 2 | 61 | 0,15 | 3,05 |
| Bain de Bretagne | | | 953 | 479 | 394 | 71 | 14 | 6,78 | 0,94 |
| | Château-Gaillard (Bain-de-Bretagne / Pléchéâtel) | Parc structurant | | | | 71 | 14 | 6,78 | 0,94 |
| | La Fresnais | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | Les Sentes | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Guichen | | | 1124 | 565 | 502 | 25 | 37 | 1,82 | 1,86 |
| | La Courtinais | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | Valonia-Launay | Parc structurant | | | | 1 | 0 | 0,04 | 0,00 |
| | Les Landes | Parc structurant | | | | 25 | 37 | 1,78 | 1,86 |
| Grand-Fougeray | | | 315 | 197 | 3 | 74 | 120 | 7,06 | 8,00 |
| | Parc d'activités du pays de Grand-Fougeray | Parc structurant | | | | 74 | 120 | 7,04 | 8,00 |
| | Lizardais | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,02 | 0,00 |
| Guipry-Messac | | | 921 | 463 | 362 | 24 | 77 | 2,50 | 5,11 |
| | Courbouton | Parc structurant | | | | 19 | 77 | 1,83 | 5,11 |
| | Pelouaille-Fosse Rouge | Parc d'équilibre | | | | 5 | 0 | 0,35 | 0,00 |
| | Bonabry | Parc d'équilibre | | | | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | Le Clos de la Barre | Parc de proximité | | | | 4 | 0 | 0,32 | 0,00 |
| Val d'anast | | | 506 | 254 | 203 | 0 | 51 | 0,00 | 2,55 |
| | Bellevue-Vieuxville | Parc d'équilibre | | | | 0 | 51 | 0,00 | 2,55 |
| Bourg des Comptes | | | 352 | 152 | 0 | 0 | 152 | 0,00 | 10,10 |
| | Le Mafay | Parc structurant | | | | 0 | 150 | 0,00 | 10,00 |
| | La Touche | Parc de proximité | | | | 0 | 2 | 0,00 | 0,10 |
| Crevin | | | 300 | 121 | 2 | 91 | 28 | 6,49 | 1,40 |
| | Bel-Air Ferchaud | Parc d'équilibre | | | | 91 | 28 | 6,49 | 1,40 |
| Goven | | | 457 | 184 | 158 | 6 | 19 | 0,46 | 0,96 |
| | La Corbière Nord | Parc structurant | | | | 6 | 19 | 0,46 | 0,96 |
| Guignen | | | 426 | 153 | 116 | 0 | 37 | 0,00 | 1,86 |
| | Les Bignons | Parc de proximité | | | | 0 | 37 | 0,00 | 1,86 |
| Baulon | | | 183 | 74 | 64 | 0 | 9 | 0,00 | 0,46 |
| | Le Guény | Parc de proximité | | | | 0 | 9 | 0,00 | 0,46 |
| La Bosse-de-Bretagne | | | 58 | 23 | 23 | 0 | 0 | | |
| Bovel | | | 50 | 20 | 20 | 0 | 0 | | |
| Les Brulais | | | 45 | 18 | 18 | 0 | 0 | | |
| Chanteloup | | | 154 | 41 | 41 | 0 | 0 | | |
| La Chapelle-Bouëxic | | | 126 | 51 | 38 | 2 | 10 | 0,15 | 0,50 |
| | Le Plat d'Or | Parc de proximité | | | | 2 | 0 | 0,15 | 0,00 |
| | Bel-Air Ferchaud | Parc potentiel | | | | 0 | 10 | 0,00 | 0,50 |
| Comblessac | | | 58 | 23 | 23 | 0 | 0 | | |
| La Couyère | | | 38 | 15 | 15 | 0 | 0 | | |
| La Dominelais | | | 117 | 31 | 31 | 0 | 0 | | |
| Ercé-en-Lamée | | | 128 | 51 | 31 | 0 | 20 | 0,00 | 1,00 |
| | Les Ajoncs d'Or | Parc de proximité | | | | 0 | 20 | 0,00 | 1,00 |
| Lalleu | | | 47 | 19 | 19 | 0 | 0 | | |
| Lassy | | | 148 | 60 | 60 | 0 | 0 | | |
| Lohéac | | | 56 | 44 | 0 | 4 | 40 | 0,30 | 2,00 |
| | Les Biauces | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,30 | 0,00 |
| | Pont-Robert | Parc potentiel | | | | 0 | 40 | 0,00 | 2,00 |
| Loutehel | | | 20 | 8 | 8 | 0 | 0 | | |
| Mernel | | | 84 | 30 | 30 | 0 | 0 | | |
| La Noë-Blanche | | | 85 | 23 | 23 | 0 | 0 | | |
| Pancé | | | 100 | 40 | 29 | 1 | 10 | 0,08 | 0,50 |
| | Pancé | Parc de proximité | | | | 1 | 10 | 0,08 | 0,50 |
| Le Petit-Fougeray | | | 74 | 18 | 18 | 0 | 0 | | |
| Pléchéâtel | | | 232 | 93 | 43 | 42 | 8 | 4,00 | 0,56 |
| | Château-Gaillard (Bain-de-Bretagne / Pléchéâtel) | Parc structurant | | | | 42 | 8 | 4,00 | 0,56 |
| Poligné | | | 101 | 66 | 1 | 1 | 64 | 0,08 | 3,20 |
| | Choisel | Parc de proximité | | | | 1 | 64 | 0,08 | 3,20 |
| Sainte-Anne-sur-Vilaine | | | 86 | 23 | 23 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | Les Palis | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Saint-Malo-de-Phily | | | 90 | 36 | 36 | 0 | 0 | | |
| Saint-Séglin | | | 49 | 20 | 20 | 0 | 0 | | |
| Saint-Senoux | | | 152 | 50 | 50 | 0 | 0 | | |
| Saint-Sulpice-des-Landes | | | 70 | 28 | 28 | 0 | 0 | | |
| Saulnières | | | 66 | 61 | 1 | 0 | 60 | 0,00 | 3,00 |
| | Salines | Parc de proximité | | | | 0 | 60 | 0,00 | 3,00 |
| Le Sel-de-Bretagne | | | 93 | 23 | 23 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | Mingé | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| Teillac | | | 90 | 36 | 36 | 0 | 0 | | |
| Tresbœuf | | | 104 | 28 | 28 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | Les Pins | Parc de proximité | | | | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |

Prescription n°141 : Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 au profit des projets d'envergure « Vallons de Vilaine »

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La consommation d'espace sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation au profit des projets d'envergure « Vallons de Vilaine », s'élèvera au maximum à **4 hectares entre 2021 et 2031**.

Afin de définir ce qui constitue un « projet d'envergure », les critères suivants sont retenus :

- **Rayonnement supra-communal** : Les projets doivent avoir un impact au-delà des seules limites administratives des communes concernées, en influençant plusieurs communes ou zones géographiques voisines (bassins de vie par exemple).
- **Effet structurant pour le développement du territoire** : Les projets doivent jouer un rôle déterminant dans l'organisation du développement économique, urbain ou social du territoire.
- **Utilisation significative de l'espace foncier** : Les projets doivent mobiliser une quantité importante d'espace foncier, justifiant leur envergure et leur capacité à structurer le territoire.

L'enveloppe de consommation d'espace est territorialisée à l'échelle des projets et est intégrée au sein des documents d'urbanisme locaux applicables auxdits projets.

Une modulation de l'enveloppe foncière est autorisée, dans la limite de 50 % du volume initialement affecté à chaque projet. Cette modulation permet de réallouer une partie des surfaces foncières entre projets, sous réserve que l'enveloppe maximale de 4 hectares fixée pour l'ensemble des projets soit respectée.

En cas de dépassement de l'enveloppe attribuée aux projets d'envergure « Vallons de Vilaine », deux modalités de régulation sont prévues :

- La compensation par désartificialisation d'une surface équivalente, en cohérence avec les paragraphes « [3.1.3 Compenser l'artificialisation des sols](#) » et « [3.2.3 Restaurer la biodiversité](#) ».
- L'imputation sur les enveloppes communales des collectivités concernées ou desservies par le projet, lorsque la compensation n'a pas été réalisée totalement. Cette répartition et sa justification doivent être précisées dans les documents d'urbanisme locaux.

Les surfaces non consommées à l'issue de la période 2021-2031 demeurent mobilisables dans le cadre de la trajectoire globale de sobriété foncière fixée à l'horizon 2050, sous réserve du respect de l'enveloppe globale de 4 hectares. Leur mobilisation ultérieure devra être justifiée dans les documents d'urbanisme locaux, notamment au regard du rythme de consommation observé et des bilans d'artificialisation et de densification.

| Consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 pour les projets d'envergure « Vallons de Vilaine » | | | | |
|--|------|------------------|--|------------------------------|
| Commune | EPCI | Bassin | Projet | Surface en extension (en ha) |
| Guignen | VHBC | Guichen | Service technique routier et centre d'incendie et de secours | 1 |
| Bain-de-Bretagne | BPLC | Bain-de-Bretagne | Service technique routier / Centre de secours | 0,5 |
| Grand-Fougeray | BPLC | Grand-Fougeray | Crématorium | 0,5 |
| Pléchâtel | BPLC | Bain-de-Bretagne | Pôle de pleine nature | 0,5 |
| Val d'Anast, Mernel | VHBC | Val d'Anast | Barreau | 1,5 |
| Vallons de Vilaine | | | | 4 |

Prescription n°142 : Réduire l'artificialisation des sols à partir de 2031

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

À partir de 2031, l'objectif « zéro artificialisation nette » ne se décline plus en termes de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais de **réduction du rythme de l'artificialisation des sols**.

Le décret n°2022-763 du 30 avril 2022 précise la définition de l'artificialisation des sols et présente une nomenclature des surfaces artificialisées.

Le volume artificialisé peut être mesuré grâce à l'**occupation des sols à grande échelle** produit par l'Institut géographique national.

Prescription n°143 : Artificialisation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2031 et 2041

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

L'artificialisation sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation, s'élèvera au maximum à 113 hectares entre 2031 et 2041.

Les enveloppes d'artificialisation maximale pour la période entre 2031 et 2041 sont définies selon les motifs de consommation.

Pour les projets d'habitat ou d'équipements, la surface artificialisée sera réduite de -46 % à l'échelle des documents d'urbanisme locaux par rapport à l'enveloppe définie pour la période entre 2021 et 2031 (76,5 ha).

En ce qui concerne les **zones d'activités économiques**, la surface artificialisée sera également réduite de 50 % par rapport à l'enveloppe prévue pour la période entre 2021 et 2031. Les

intercommunalités sont chargées, dans le cadre de leurs compétences, de la répartition de cette nouvelle enveloppe sur les zones d'activités économiques, éventuellement différentes de celles fléchées pour la période entre 2021 et 2031 (22 ha).

Pour les **projets d'envergure**, une enveloppe dédiée réduite de 50 % par rapport à l'enveloppe prévue pour la période entre 2021 et 2031 est maintenue, mais les projets postérieurs à 2031 ne sont pas identifiés. Ceux-ci seront intégrés lorsque des projets précis seront validés, constituant ainsi une **réserve foncière stratégique** (2 ha).

Prescription n°144 : Artificialisation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2041 et 2050

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

L'artificialisation sur le territoire des Vallons de Vilaine, comprenant l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront affectés par un changement de vocation, s'élèvera au maximum à 53 hectares entre 2041 et 2050.

Les enveloppes d'artificialisation maximale pour la période entre 2041 et 2050 sont définies selon les motifs de consommation.

Pour les **projets d'habitat ou d'équipements**, la surface artificialisée sera réduite de 54 % à l'échelle des documents d'urbanisme locaux par rapport à l'enveloppe définie pour la période entre 2031 et 2041 (41 ha).

En ce qui concerne les **zones d'activités économiques**, la surface artificialisée sera également réduite de 50 % par rapport à l'enveloppe prévue pour la période entre 2031 et 2041. Les **intercommunalités** sont chargées, dans le cadre de leurs compétences, de la répartition de cette nouvelle enveloppe sur les zones d'activités économiques, éventuellement différentes de celles fléchées pour la période entre 2031 et 2041 (11 ha).

Pour les **projets d'envergure**, une enveloppe dédiée réduite de 50 % par rapport à l'enveloppe prévue pour la période entre 2031 et 2041 est maintenue, mais les projets postérieurs à 2031 ne sont pas identifiés. Ceux-ci seront intégrés lorsque des projets précis seront validés, constituant ainsi une **réserve foncière stratégique** (1 ha).

Prescription n°145-A : Intégration des projets d'envergure régionale, nationale ou européenne futurs

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le SCoT prend en compte la possibilité d'intégration de projets futurs présentant un caractère d'envergure régionale, nationale ou européenne.

Ces projets pourront être pris en compte, sous réserve que :

- Leur caractère d'envergure soit reconnu explicitement, soit par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Bretagne, soit par décret du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Ils soient compatibles avec les orientations générales et les objectifs du présent Document d'orientation et d'objectifs (DOO).

Leur intégration sera précisée, le cas échéant, dans un document d'urbanisme local (PLU(i), carte communale).

Prescription n°145-B : Suivi des objectifs d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le respect des objectifs d'artificialisation et de consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers est examiné lors du **bilan effectif de consommation**, effectué lors du rapport triennal ou d'évaluation des documents d'urbanisme locaux à 6 ans.

3.1.3 COMPENSER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Prescription n°146 : Compenser les dépassements des objectifs d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et d'artificialisation des sols

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Afin de suivre la trajectoire en trois temps définie dans la prescription 138 du présent document et d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici 2050, les documents d'urbanisme locaux doivent définir des objectifs de renaturation en corrélation avec leur enveloppe foncière pour la période allant jusqu'en 2031. Cette renaturation vise à compenser l'artificialisation brute des sols afin d'atteindre l'objectif fixé en termes d'artificialisation nette sur la période : 191 ha pour le territoire des Vallons de Vilaine.

Toute ouverture à l'urbanisation entraînant, après 2031, une **artificialisation supplémentaire** d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, au-delà de celle prévue par le présent document d'orientation et d'objectifs, devra être justifiée et faire l'objet de **mesures compensatoires** dans les documents d'urbanisme locaux. Ces mesures incluront une désartificialisation équivalente d'une superficie minimale de 2 500 mètres carrés.

En cas de dépassement des objectifs de consommation ou d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle d'un document d'urbanisme local, la surconsommation ou l'artificialisation constatée après 2021, n'ayant pas fait l'objet d'une compensation par des mesures de renaturation, sera déduite de l'enveloppe maximale autorisée pour la consommation ou l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décade suivante de ce même document d'urbanisme.

En cas d'impossibilité manifeste* de prendre en compte la surconsommation ou l'artificialisation constatée sur les enveloppes foncières et d'artificialisation du document d'urbanisme local jusqu'aux décades précédant 2050, le résidu de surconsommation sera réparti proportionnellement. Cette répartition tiendra compte de l'armature territoriale à l'échelle du schéma de cohérence territoriale, de la capacité réelle de densification ou de renaturation, des efforts déjà fournis en matière de sobriété foncière, de la dynamique démographique et du niveau d'attractivité du territoire.

**L'impossibilité manifeste de compenser localement est le fait qu'une commune ou une intercommunalité ne puisse engager de renaturation en raison de contraintes physiques et techniques, l'absence de foncier mobilisable ou encore l'incompatibilité réglementaire.*

Prescription n°147 : Compenser chaque mètre carré artificialisé à partir de 2050

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Toute ouverture à l'urbanisation entraînant, après 2050, une consommation ou une artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers devra être justifiée et faire l'objet de mesures compensatoires dans les documents d'urbanisme locaux. Ces mesures incluront une désartificialisation équivalente d'une superficie minimale de 2 500 mètres carrés.

Prescription n°148 : Identifier des zones préférentielles de renaturation

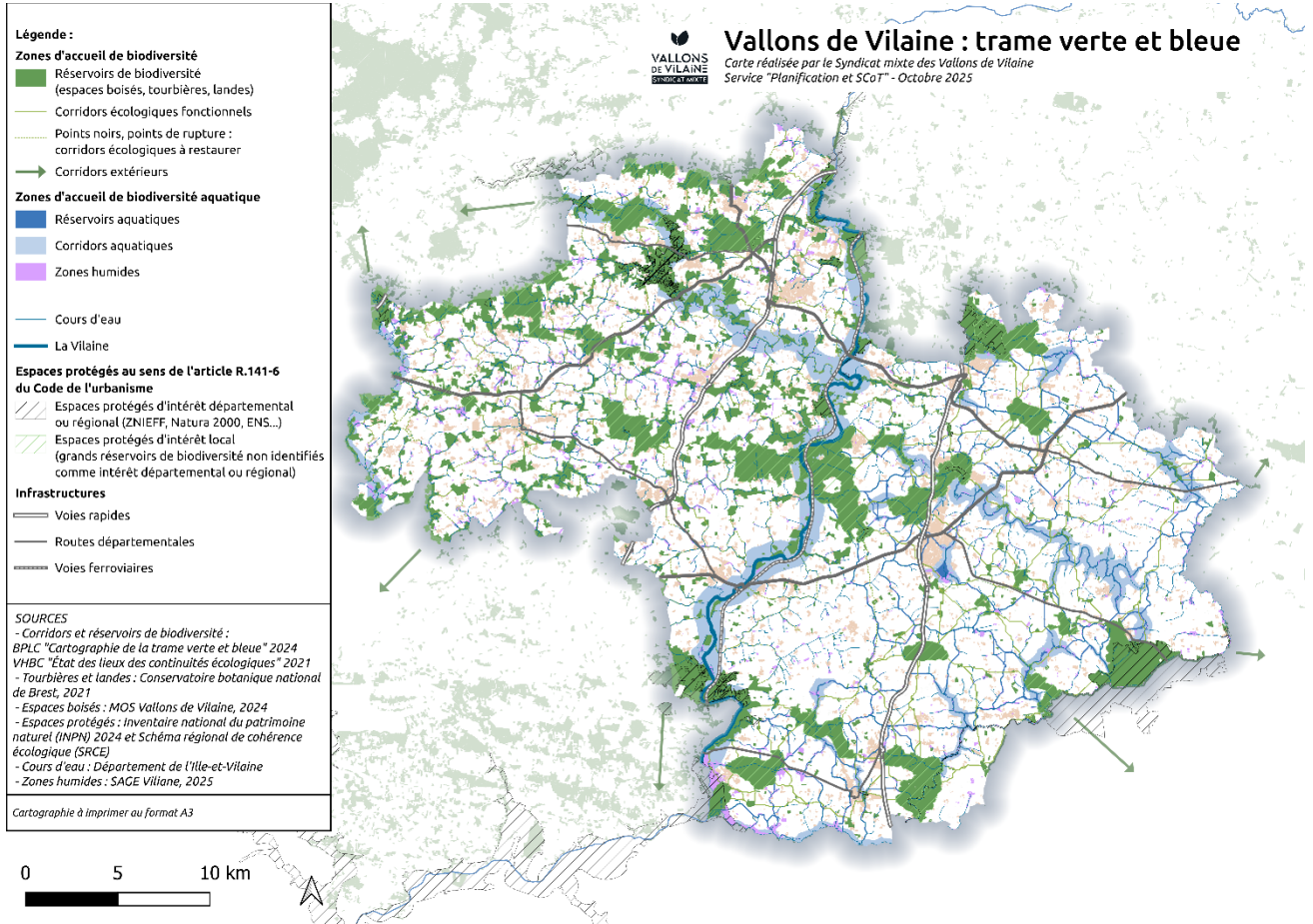
| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux peuvent identifier des **zones préférentielles** de renaturation et en définir la traduction réglementaire. Les actions et opérations de renaturation doivent contribuer au renforcement et à la consolidation de la trame verte et bleue, selon une approche transversale avec l'objectif « 3.2.2. *Préserver la biodiversité* » du présent document d'orientation et d'objectifs, en visant une plus-value écologique par rapport à l'état initial.

Ces zones de renaturation ont pour objectifs :

- De **renforcer l'offre d'espaces verts** accessibles aux habitants dans les secteurs où elle est insuffisante, notamment dans les centralités.
- **D'améliorer la biodiversité dans les zones écologiquement appauvries** en les intégrant aux trames vertes et bleues urbaines existantes, ou en créant des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés.
- De remédier aux problématiques de **surchauffe urbaine** et de **risques d'inondation**.
- De **créer des puits de carbone** afin de renforcer la capacité de séquestration des gaz à effet de serre.

3.2 PROTECTION ET RECONQUÊTE DE LA BIODIVERSITÉ



3.2.1 REDUIRE LES PRESSIONS QUI S'EXERCENT SUR LA BIODIVERSITE

Prescription n°149 : Réduire les pollutions diffuses d'origine agricole

| | |
|---------------|-------|
| S'adresse aux | PCAET |
|---------------|-------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux établissent, en cohérence avec la stratégie Écophyto 2030 et le programme d'actions régional Directives Nitrates, des **objectifs de réduction des pollutions diffuses**, en concertation avec les acteurs du monde agricole.

Ces objectifs visent à accompagner la diminution progressive de l'usage des intrants de synthèse, notamment des produits phytosanitaires et des engrais chimiques, dans une logique de transition agroécologique.

Recommandation n°150 : Lutter contre la pollution plastique dans le milieu naturel

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les exploitants d'installations de traitement des eaux usées utilisant des **biomédias** (supports en plastique conçus pour fixer les bactéries) sont invités à se doter de **moyens et procédures permettant de prévenir leur rejet dans l'environnement**.

Les collectivités sont invitées à **identifier les exutoires des réseaux d'eaux pluviales et des réseaux unitaires ayant la plus forte pollution par les macro-déchets** et, si nécessaire, à les équiper de dispositifs de récupération.

Recommandation n°151 : Réduire les pollutions lumineuses

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Afin de **limiter les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie excessives**, il est recommandé aux collectivités de mettre en place une « temporalité de l'éclairage public » en éteignant tout ou partie de l'éclairage durant une période définie de la nuit. Il est également suggéré de faire disparaître progressivement les lampes à vapeur de mercure et éclairages émettant des ultra-violets, très nocifs pour la biodiversité, en les remplaçant par des alternatives moins impactante, comme les lampes à sodium basse pression ou les LED ambrées.

Il est conseillé d'orienter les éclairages vers le bas et d'installer des déflecteurs pour éviter l'éblouissement. La durée de l'éclairage doit être limitée au strict nécessaire, en privilégiant les sources lumineuses évitant les spectres larges qui produisent une lumière « blanche » imitant le jour.

En dehors des contextes urbains, l'absence d'éclairage doit être la règle, sauf si celui-ci est rendu nécessaire pour des raisons fonctionnelles de sécurité.

Prescription n°152-A : Limiter l'introduction et lutter contre les espèces exotiques envahissantes et allergisantes

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux doivent, par le biais de leur règlement écrit ou des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ou thématiques, **interdire l'introduction et la propagation des espèces végétales exotiques envahissantes**. Cette interdiction se base sur la liste des espèces établie par le Conservatoire botanique national de Brest.

Les documents d'urbanisme doivent en outre **proscrire la concentration importante d'essences à fort ou modéré potentiel allergisant**, en linéaire ou en surface, dans les zones urbaines ou à urbaniser. Pour les essences à potentiel allergisant faible ou négligeable, il est recommandé d'éviter leur regroupement, conformément à la liste du Réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA). À cet effet, le guide d'information « *Végétation en ville* » publié sur le site du RNSA peut être mobilisé comme ressource de référence pour l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et des projets d'aménagement.

Les modèles de construction et d'aménagement doivent être adaptés pour **prévenir la création de gîtes larvaires**, notamment au niveau des toits-terrasses, terrasses sur plots et tout dispositif susceptible de retenir les eaux de pluie.

Recommandation n°152-B : Prévenir la prolifération des espèces exotiques envahissantes et allergisantes dès la conception des aménagements

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités, Opérateurs privés |
|---------------|--|

Les collectivités sont également invitées à mettre en place des mesures de prévention destinées à **éviter la prolifération d'espèces animales exotiques envahissantes ou nuisibles**, telles que le ragondin, le moustique tigre ou la chenille processionnaire, en lien avec les services de l'État et la réglementation nationale en vigueur.

Les porteurs de projets d'aménagement sont invités à intégrer dès la phase de conception des espaces verts les enjeux liés à la prévention et à la lutte contre les espèces exotiques envahissantes et allergisantes. Cela implique notamment le choix raisonné des essences végétales, la limitation des surfaces favorables à leur implantation et la mise en place de dispositifs de suivi et d'entretien adaptés pour prévenir leur installation et leur propagation.

Recommandation n°153 : Améliorer la lutte contre les atteintes aux milieux

| | |
|---------------|----------|
| S'adresse aux | Communes |
|---------------|----------|

Les communes couvertes par un document d'urbanisme local, exerçant un pouvoir de police au nom de l'État, veillent à la protection de la biodiversité. Pour cela, elles sont invitées à déployer des **actions de sensibilisation et de communication pédagogiques** sur les atteintes aux milieux naturels, en lien avec les opérateurs de bassins versants présents sur le territoire (Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust, Syndicat Chère Don Isac, Unités de Gestion Vilaine Est et Ouest de l'EPTB Eaux et Vilaine).

Elles doivent également **sanctionner les infractions portant atteinte à l'environnement**, notamment :

- La déforestation illégale des espaces boisés protégés ;
- L'abattage non autorisé des haies, arbres et talus protégés ;
- La pollution des milieux naturels, notamment par des dépôts illégaux de déchets, de plastiques et autres polluants.

Prescription n°154 : Renforcer la prise en compte des enjeux de protection de la biodiversité dans les projets d'infrastructures énergétiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **équipements de production d'énergie décarbonée et renouvelable** telles que les **installations photovoltaïques, de méthanisation et éoliennes terrestres** sont interdites dans les **réservoirs et corridors de biodiversité identifiés par la trame verte et bleue** du schéma de cohérence territoriale, en cohérence avec la *« Prescription n°210 : Zones d'exclusion pour l'implantation de projets d'énergies renouvelables »*.

Prescription n°155 : Accompagner le secteur de la construction pour réduire ses impacts sur la biodiversité

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, PCAET |
|---------------|-------------------------------------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux intègrent, en cohérence avec la partie « *1.6 Économie circulaire* », des **objectifs et actions visant à promouvoir les constructions responsables et durables**, en particulier la réduction des émissions de polluants atmosphériques liés aux chantiers et le développement des filières biosourcées.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent, par leur règlement écrit ou à travers des orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles, **l'utilisation de matériaux biosourcés dans les nouvelles constructions**.

Recommandation n°156 : Accueillir la biodiversité dans le bâti

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en particulier pour les projets de rénovation de bâtiments, les collectivités sont invitées à veiller au respect des dispositions suivantes :

- Procéder à une **identification des espèces d'oiseaux** présentes dans l'environnement immédiat du projet, en réalisant les inventaires et suivis de préférence au printemps et en été, périodes les plus propices selon les repères figurant dans les tableaux ci-après.
- Réaliser les inventaires et suivis de ces espèces de préférence au printemps et en été, périodes les plus propices selon les repères figurant dans le tableau annexé à l'avis détaillé.
- Planifier les **travaux de rénovation en dehors des périodes de reproduction** des espèces d'oiseaux protégées, afin de limiter les perturbations sur la faune.
- **Privilégier l'utilisation de matériaux exempts de traitements nocifs**, en favorisant notamment les essences de bois naturellement durables telles que le châtaignier, le douglas ou le mélèze.
- **Intégrer des dispositifs favorisant l'accueil de la biodiversité dans le bâti** avec des nichoirs, des gîtes à chauves-souris dans les murs ou dans les toitures.
- Encourager **la végétalisation des espaces urbains** en favorisant les continuités écologiques et la capacité d'accueil de la faune.
- Intégrer **les corridors écologiques de la trame verte et bleue à l'échelle des projets** afin de maintenir le déplacement de la faune.

Repères sur les périodes propices aux inventaires et suivis d'espèces

| Période recommandée en général | | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|---------|--------------|--|-----|------|---------|------|-----------|---------------------|----------|-----------|
| Période recommandée pour les cas particuliers | | | | | | | | | | | | |
| Groupes d'espèces | Janvier | Février | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Septembre | Octobre | Novembre | Décembre |
| Chiroptères | Gîtes d'hibernation | | | Gîtes de mise bas et suivi par écoute des terrains de chasse | | | | | | Gîtes d'hibernation | | |
| Oiseaux | Hivernage | | Nidification | | | | | | | | | Hivernage |

Périodes de sensibilité des espèces animales

(À éviter pour ne pas les déranger ou les impacter)

| Sensibilité forte | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---------|---------|------|-------|-----|------|---------|------|-----------|---------|----------|----------|
| Sensibilité moyenne | | | | | | | | | | | | |
| Sensibilité réduite | | | | | | | | | | | | |
| Groupes d'espèces | Janvier | Février | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Septembre | Octobre | Novembre | Décembre |
| Chiroptères | | | | | | | | | | | | |
| Oiseaux | | | | | | | | | | | | |

Prescription n°157 : Accompagner le secteur des infrastructures de transport pour réduire ses impacts sur la biodiversité

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les **projets de construction d'infrastructures de transport**, qu'ils relèvent de l'échelle locale ou d'une envergure supérieure, doivent être réalisés dans le **respect strict de la séquence « éviter, réduire, compenser »**, en cohérence avec la *« Prescription n°170-B : Compenser les atteintes aux milieux naturels et paysagers »*.

Ces projets doivent viser à limiter autant que possible l'artificialisation des sols et la fragmentation des espaces naturels, en privilégiant des solutions permettant d'éviter les impacts sur l'environnement, de les réduire lorsqu'ils ne peuvent être évités, et de compenser les effets résiduels.

Recommandation n°158 : Accompagner les secteurs du tourisme, de la culture et du sport pour réduire leurs impacts sur la biodiversité

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les collectivités veillent à la **réduction des impacts des activités touristiques, culturelles et sportives sur la biodiversité**, en particulier dans les espaces naturels sensibles. À cet effet, elles sont invitées à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- Des actions pour **prévenir la surfréquentation des sites sensibles**, en adoptant des pratiques de gestion adaptées et en sensibilisant les usagers aux enjeux de préservation de la biodiversité.
- Encourager les **associations et les structures sportives** à intégrer la préservation de la biodiversité dans leurs pratiques, notamment à travers les sports de nature, et à sensibiliser les enfants et les jeunes aux enjeux environnementaux.
- Engager des actions pour **restaurer et entretenir les sentiers de randonnée**.

- **Développer les itinéraires cyclables** de manière à préserver les continuités écologiques. Les services associés (aires de repos, stationnements vélos, etc.) doivent être conçus pour minimiser l'impact sur les espaces naturels.
- Mettre en place des **outils d'évaluation de l'empreinte écologique** des activités touristiques.

3.2.2 PRESERVER LA BIODIVERSITE

Prescription n°159 : Décliner la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme locaux

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme **traduisent la trame verte et bleue** définie par le schéma de cohérence territoriale en localisant, à l'échelle de la parcelle, ou en délimitant les continuités écologiques identifiées par celui-ci. Cette traduction s'effectue conformément aux dispositions du présent chapitre, en tenant compte des interconnexions avec les territoires voisins.

Les continuités écologiques identifiées par le schéma de cohérence territoriale peuvent être enrichies par d'autres **continuités d'intérêt local**, afin de préserver et de renforcer les fonctionnalités écologiques de l'ensemble. À l'échelle locale, les documents d'urbanisme s'appuient sur les différentes sous-trames pour décliner la trame verte et bleue.

Notion utile : les outils du plan local d'urbanisme pour décliner la trame verte et bleue

Le plan local d'urbanisme dispose de divers moyens pour traduire les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques :

- Dans le **rapport de présentation** : exposer la trame verte et bleue comme support de la justification des choix réglementaires ;
- Dans le **projet d'aménagement et de développement durables** : présenter la trame verte et bleue comme une composante du projet de territoire ;
- Dans le **règlement graphique** : utiliser le zonage naturel ou agricole pour les grands espaces naturels prairiaux ou forestiers, procéder à un sous-zonage ou intégrer la trame au sein des zones concentrant une biodiversité riche (y compris au sein des zones urbaines ou à urbaniser), mais aussi recourir aux espaces boisés classés, aux espaces paysagers à protéger, ou encore définir des emplacements réservés ;
- Dans le **règlement écrit** : intégrer des dispositions relatives aux aménagements paysagers et à la préservation du patrimoine végétal, pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire, établir des règles sur les types de clôtures favorables au passage de la faune locale, ou encore imposer un coefficient de biodiversité de surface ;
- Dans une **orientation d'aménagement et de programmation thématique** : cartographier la trame verte et bleue et formuler des préconisations générales pour renforcer les fonctionnalités écologiques en milieu bâti, naturel ou agricole ;
- Dans les **orientations d'aménagement et de programmation sectorielles** : définir des orientations spécifiques pour le renforcement des fonctionnalités écologiques, leur localisation, ainsi que des éléments de paysage à préserver.

Les différentes sources de données à utiliser :

- La cartographie départementale des cours d'eau d'Ille-et-Vilaine (cours d'eau) ;
- Les inventaires communaux validés par la CLE du schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vilaine (zones humides) ;
- Le référentiel bocager de Bretagne (bocage).

Prescription n°160 : Décliner la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les projets d'aménagement s'appuient sur la **trame verte et bleue** pour renforcer les continuités écologiques, développer la nature en milieu urbain, favoriser la réintroduction d'espaces de biodiversité et créer des îlots de fraîcheur.

Ils visent à mettre en réseau les éléments naturels et semi-naturels au sein des tissus urbains, périurbains et ruraux pour maintenir et restaurer la fonctionnalité écologique des territoires.

Il convient de rappeler que ces projets d'aménagement doivent **respecter la séquence « Éviter – Réduire – Compenser (ERC) »** afin de **préserver la Trame verte et bleue** et de **limiter les impacts résiduels sur les continuités écologiques**, en cohérence avec la *« Prescription n°170-B : Compenser les atteintes aux milieux naturels et paysagers »*.

Ainsi, les choix d'implantation, de conception et de gestion des projets doivent :

- **Éviter** la fragmentation des habitats et l'interruption des corridors écologiques ;
- **Réduire** les atteintes inévitables à la biodiversité et au fonctionnement des continuités écologiques ;
- **Compenser**, en dernier recours, les impacts résiduels par des actions cohérentes avec les objectifs de la Trame verte et bleue.

Prescription n°161 : Protéger les réservoirs de biodiversité

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux délimitent, à leur échelle, les **réservoirs de biodiversité** identifiés dans la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale. Ces réservoirs sont traduits par un zonage naturel (N) ou agricole (A) dans les plans locaux d'urbanisme, ou par tout autre dispositif garantissant leur préservation.

Toute urbanisation y est interdite, à l'exception des 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), ainsi que des équipements et constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

Les documents d'urbanisme locaux protègent les espaces tampons aux abords des zones humides, landes, tourbières, haies et talus afin de préserver leurs fonctionnalités.

Prescription n°162 : Préserver les secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les secteurs de **perméabilité écologiques** sont les territoires qui présentent une homogénéité (dans une dimension régionale) au regard des possibilités de connexions entre milieux naturels, ou avec une homogénéité de perméabilité. Les grands ensembles de perméabilité sont définis par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE Bretagne). Ce sont « les territoires présentant, chacun, une homogénéité (perceptible dans une dimension régionale) au regard des possibilités de connexions entre milieux naturels, ou avec une formulation simplifiée une homogénéité de perméabilité ».

Dans les secteurs de perméabilité écologique identifiés par la trame verte et bleue, il convient d'améliorer cette perméabilité afin de favoriser les migrations de la faune et de la flore, en évitant toute rupture.

En particulier en milieu urbain, les aménagements doivent intégrer l'amélioration fonctionnelle des continuités écologiques locales au cœur de leur projet (projet éco-paysager, aménagement multi-strates, points d'eau, etc.), garantissant ainsi le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces.

Les corridors entre les têtes de bassins versants et au sein des sous-bassins versants doivent être identifiés à l'échelle locale et préservés, en s'appuyant sur les éléments les plus favorables (chevelus hydrographiques, trame bocagère, zones humides, prairies, secteurs non artificialisés). La perméabilité écologique doit y être maintenue et restaurée, le cas échéant, notamment dans les secteurs urbanisés. Ces derniers constituent des zones privilégiées pour la renaturation des espaces artificialisés, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de zéro artificialisation nette.

Les têtes de bassins versants sont définis par Eaux et Vilaine : « Les têtes de bassin versant correspondent aux bassins d'alimentation des petits cours d'eau. Situées à l'amont des réseaux hydrographiques, les têtes de bassin jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement global du bassin versant et de son réseau hydrographique et constituent son capital hydrologique. De par leur taille réduite, les cours d'eau en tête de bassin ont facilement été jugés insignifiants et ont subi de fortes modifications par l'Homme, que cela soit à cause de travaux d'aménagement, de pressions variées, ou d'un manque de considération dans la gestion des milieux aquatiques ».

Prescription n°163-A : Préserver les continuités écologiques sous pression

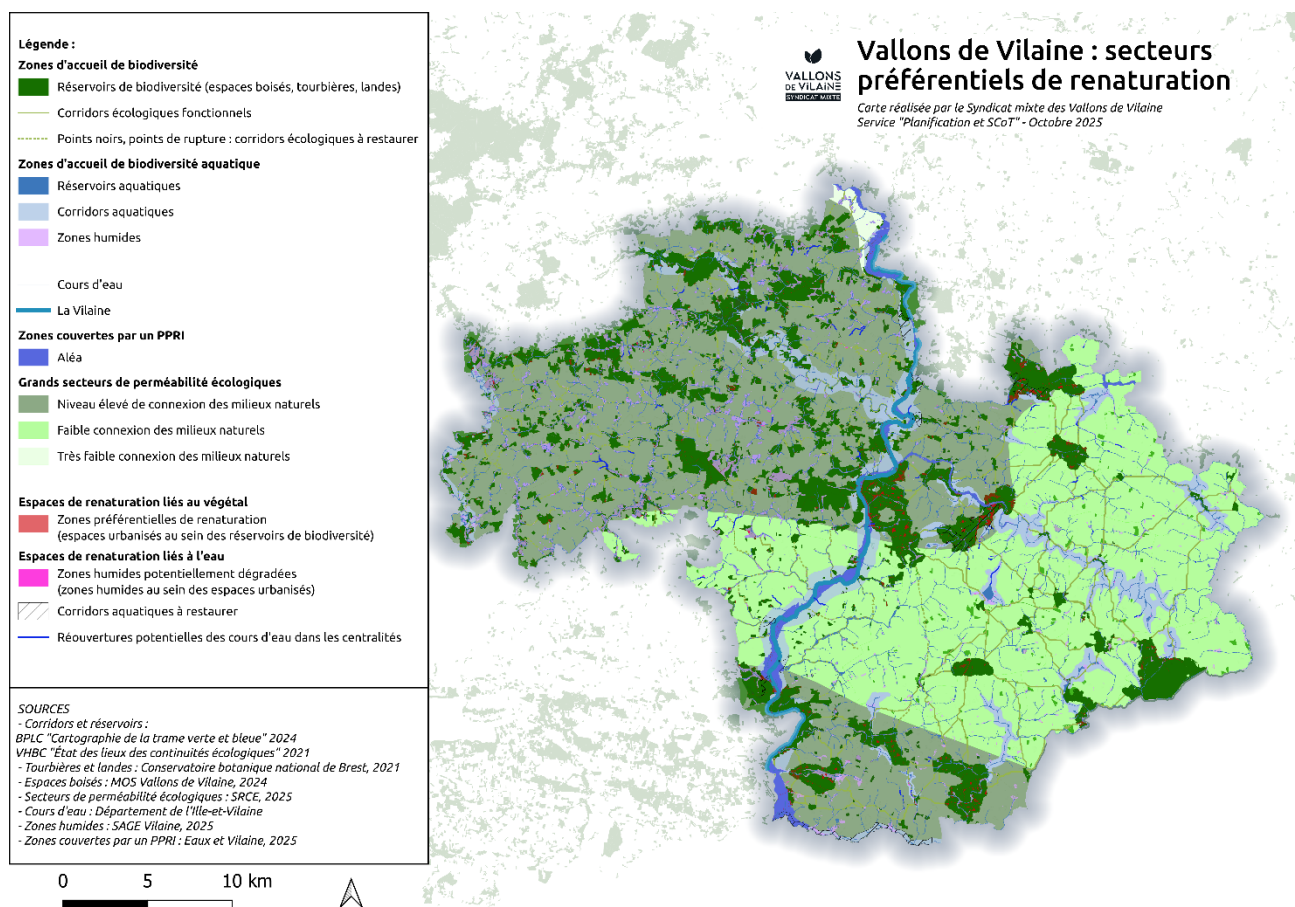
| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme identifient les **continuités écologiques sous pression** et prescrivent des mesures visant à **restaurer leurs fonctionnalités écologiques** et, le cas échéant, à **effacer les points de rupture, dans la mesure du possible au regard des contraintes techniques, foncières ou financières**.

Ils mobilisent à cet effet les **outils du Code de l'urbanisme** permettant le **renforcement ou la restauration des continuités écologiques**, notamment :

- La **création d'emplacements réservés** dédiés à la renaturation ou à la reconstitution d'éléments de trame verte et bleue ;
- La **création d'espaces boisés classés (EBC)** dans les secteurs à enjeu écologique ou bocager ;
- L'intégration de **prescriptions de plantations, de haies ou de corridors végétalisés** contribuant à la perméabilité écologique.

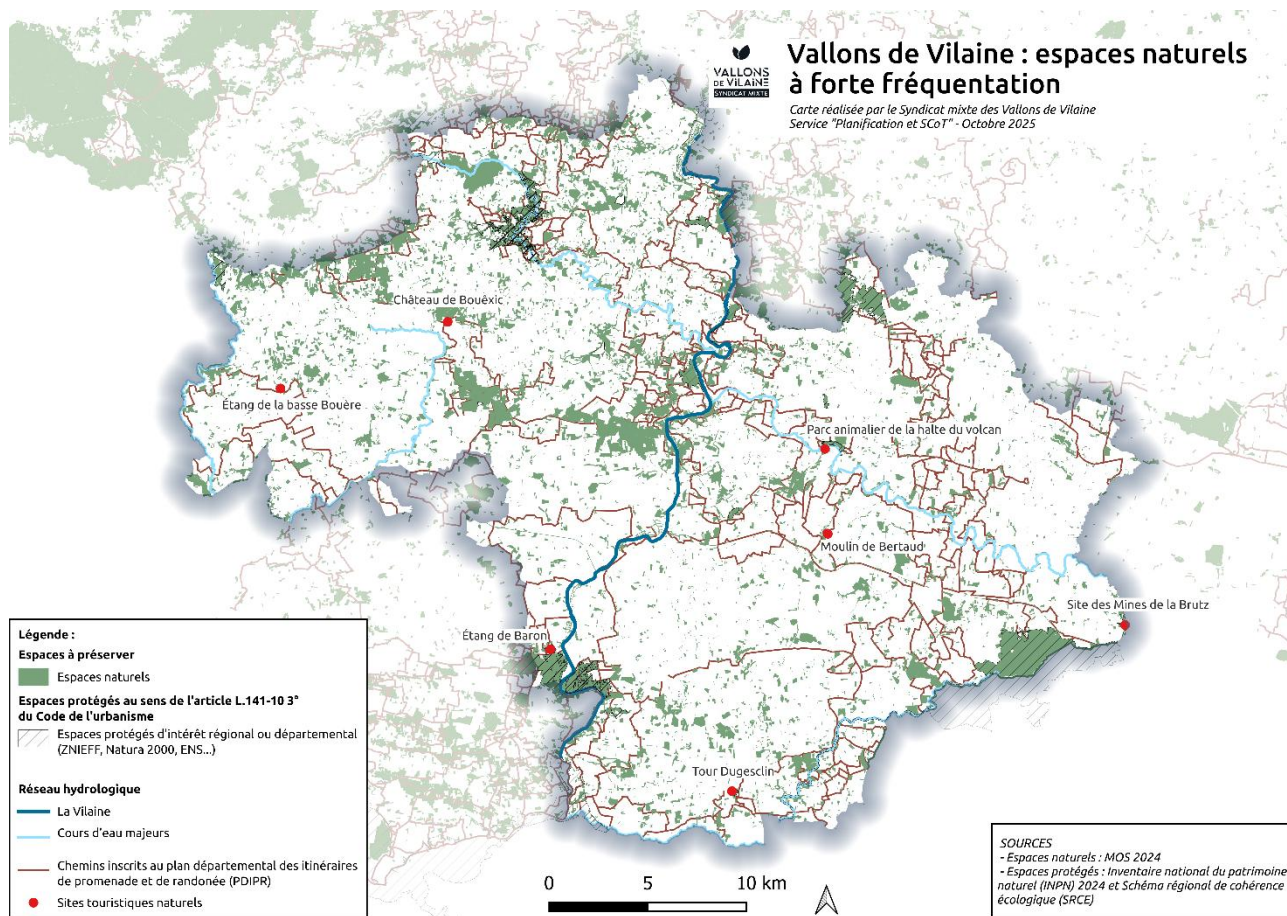
Les collectivités veillent à **coordonner ces actions avec les syndicats de bassin versant** et les **structures porteuses de programmes d'action de restauration du bocage** ou de continuités écologiques, afin d'assurer la **cohérence hydraulique et écologique** des interventions à l'échelle du territoire.



Prescription n°163-B : Préserver les espaces naturels à forte fréquentation

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales



Le territoire des Vallons de Vilaine est doté de nombreux espaces naturels à vocation touristique :

- Les chemins de halage le long de la Vilaine et des cours d'eau majeurs (le Semnon, la Chère, la Seiche, le Canut, l'Aff, l'Aron et le Combs).
- Les espaces protégés d'intérêt régional ou départemental avec les sites Natura 2000, ZNIEFF et les espaces naturels sensibles.
- Les chemins de plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui recouvrent une majeure partie du territoire.
- Les sites touristiques naturel avec le Château de Bouëxic, l'Étang de la basse Bouère, l'Étang de Baron, le Moulin de Bertaud, la Tour Duglesclin, le parc animalier de la halte du volcan et le site des Mines de la Brutz.

Les espaces naturels à forte fréquentation doivent faire l'objet de mesures spécifiques de gestion et d'aménagement ayant pour but d'encadrer leur capacité d'accueil touristique et de préserver leurs fonctions écologiques. Les documents d'urbanisme locaux doivent pour ces secteurs :

- Fixer une capacité d'accueil adaptée à la sensibilité écologique et à la vocation du site.
- Encadrer les extensions ou les nouvelles installations touristiques afin d'éviter toute dégradation des milieux naturels.

- Privilégier les aménagements légers et réversibles.
- Favoriser les cheminements doux vers les espaces naturels.

Prescription n°164 : Protéger les espaces bocagers

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

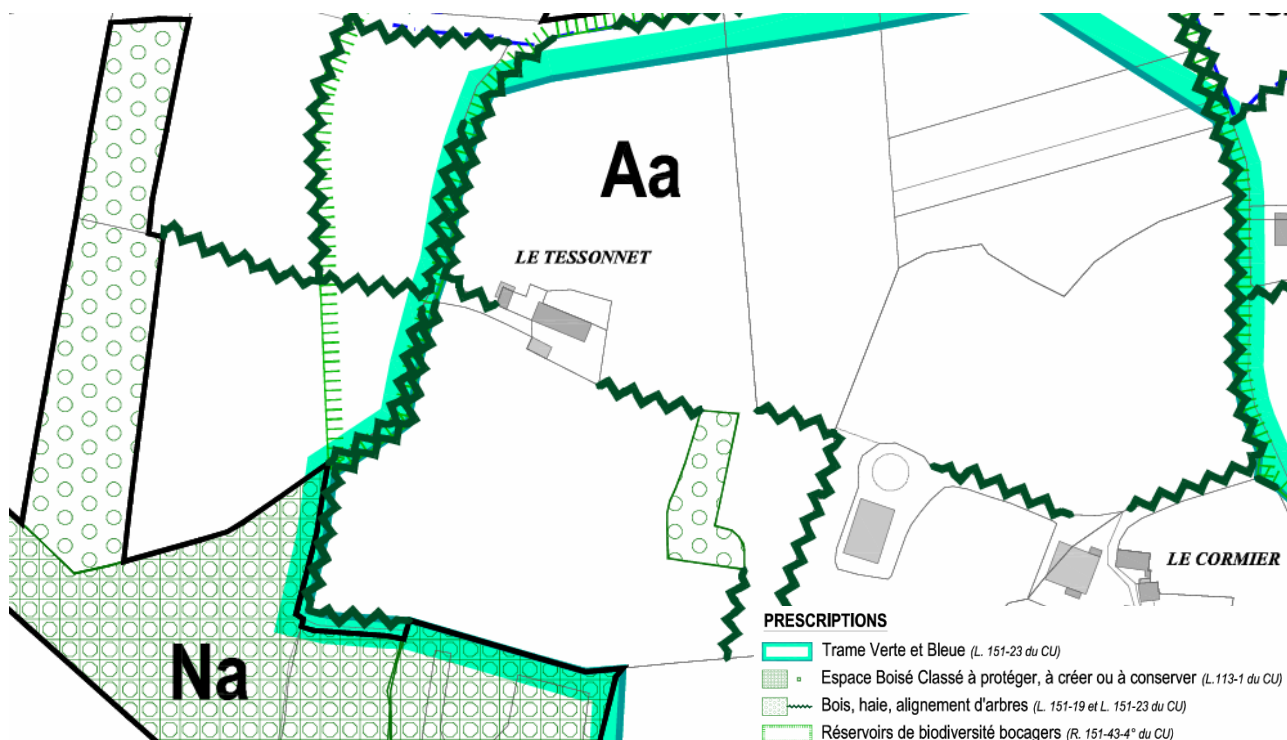
Les **espaces bocagers identifiés** dans le cadre de la politique bocagère des contrats territoriaux des bassins-versants en vigueur doivent être protégés. Les espaces bocagers correspondent aux éléments linéaires (haies, talus) mais aussi à des zones plus vastes dans lesquelles l'agriculture coexiste avec des fonctionnalités écologiques spécifiques (zones tampon, corridors écologiques...). Ils constituent des secteurs prioritaires pour la reconstitution et l'extension du maillage bocager, en vue d'atteindre un gain net linéaire des haies.

Les créations de sièges d'exploitation nécessaires au maintien de l'activité agricole en lien avec le milieu sont autorisées, sous réserve de ne pas fragiliser les fonctionnalités écologiques de ces espaces et d'intégrer des mesures de replantation ou de densification des haies contribuant à l'augmentation des linéaires bocagers. Les activités agricoles en lien avec le milieu correspondent aux activités qui prennent en compte l'environnement spécifique des espaces bocagers.

Pour assurer leur protection, les documents d'urbanisme locaux **identifient et protègent** les plantations, haies, talus et arbres, qu'ils soient existants, créés ou restaurés, notamment lorsqu'ils l'ont été avec des financements publics, et prévoient les conditions nécessaires à l'augmentation du linéaire des haies :

- Soit en espaces boisés classés (EBC), dont les limites doivent refléter la réalité du terrain et non les parcelles cadastrales, et exclure les plans d'eau ;
- Soit au titre des éléments du paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) ;
- Soit toute autre disposition visant à préserver ces éléments végétaux d'intérêt environnemental et paysager et à permettre leur développement, leur reconstitution ou leur extension.

Le classement en EBC est toutefois à éviter pour les boisements non appropriés en bord de cours d'eau, tels que les peupleraies ou les résineux.



Exemple de zonage issu d'un plan local d'urbanisme (Goven, 35580) mobilisant plusieurs outils réglementaires permettant de protéger les haies et espaces boisés.

Source des données : Plan local d'urbanisme de Goven, novembre 2024.

Prescription n°165 : Protéger les espaces boisés

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme délimitent les **espaces boisés identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT**. Ils doivent être protégés et soustraits de tout projet d'urbanisation ou d'artificialisation.

La **création de nouveaux accès** est interdite dans les espaces boisés **identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT**, à l'exception des voies nécessaires pour l'entretien ou l'exploitation de ces espaces, pour leur protection contre les incendies, et pour les activités pédagogiques et de loisirs compatibles avec le respect des milieux, dont notamment les itinéraires piétons et cyclables.

Prescription n°166 : Protéger les cours d'eau

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Afin de **préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau**, les documents d'urbanisme doivent **identifier et protéger les cours d'eau et leur espace de bon fonctionnement** au moyen d'une **trame spécifique dédiée à l'eau et aux milieux aquatiques**.

Une **bande d'inconstructibilité** doit être instaurée de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau, ces espaces constituant des **secteurs préférentiels de renaturation** et contribuant à l'objectif de **zéro artificialisation nette**.

Les documents d'urbanisme doivent également intégrer l'objectif d'**amélioration de la qualité morphologique** des cours d'eau en contexte urbain, notamment en **atténuant les à-coups hydrauliques** liés à la **gestion des eaux pluviales**.

Les **conditions d'accès** au niveau des **seuils et obstacles à l'écoulement** doivent être maintenues pour permettre d'éventuelles opérations d'**aménagement ou d'arasement**.

Une bande minimale d'inconstructibilité doit être imposée :

- De 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau dans les secteurs de tête de bassin versant définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vilaine ;
- De 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sur les secteurs hors têtes de bassin versant par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vilaine.

Des marges plus importantes pourront être prévues en fonction :

- Des problèmes morphologiques identifiés ;
- Des études en cours visant à la restauration des cours d'eau ;
- Du contexte hydrologique (notamment hors tête de bassin versant).

L'espace de bon fonctionnement des cours d'eau doit être classé en zone non constructible dans les documents d'urbanisme, conformément à l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme.

Cette prescription est à mettre en cohérence avec la *« Prescription n°216 : Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation »*.

Prescription n°167 : Protéger les zones humides

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les objectifs de protection et de reconquête des zones humides, tels que définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine en vigueur.

Ils intègrent les inventaires des zones humides et des cours d'eau selon la méthode et les délais établis par celui-ci.

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, **le choix des zones à urbaniser doit s'appuyer** :

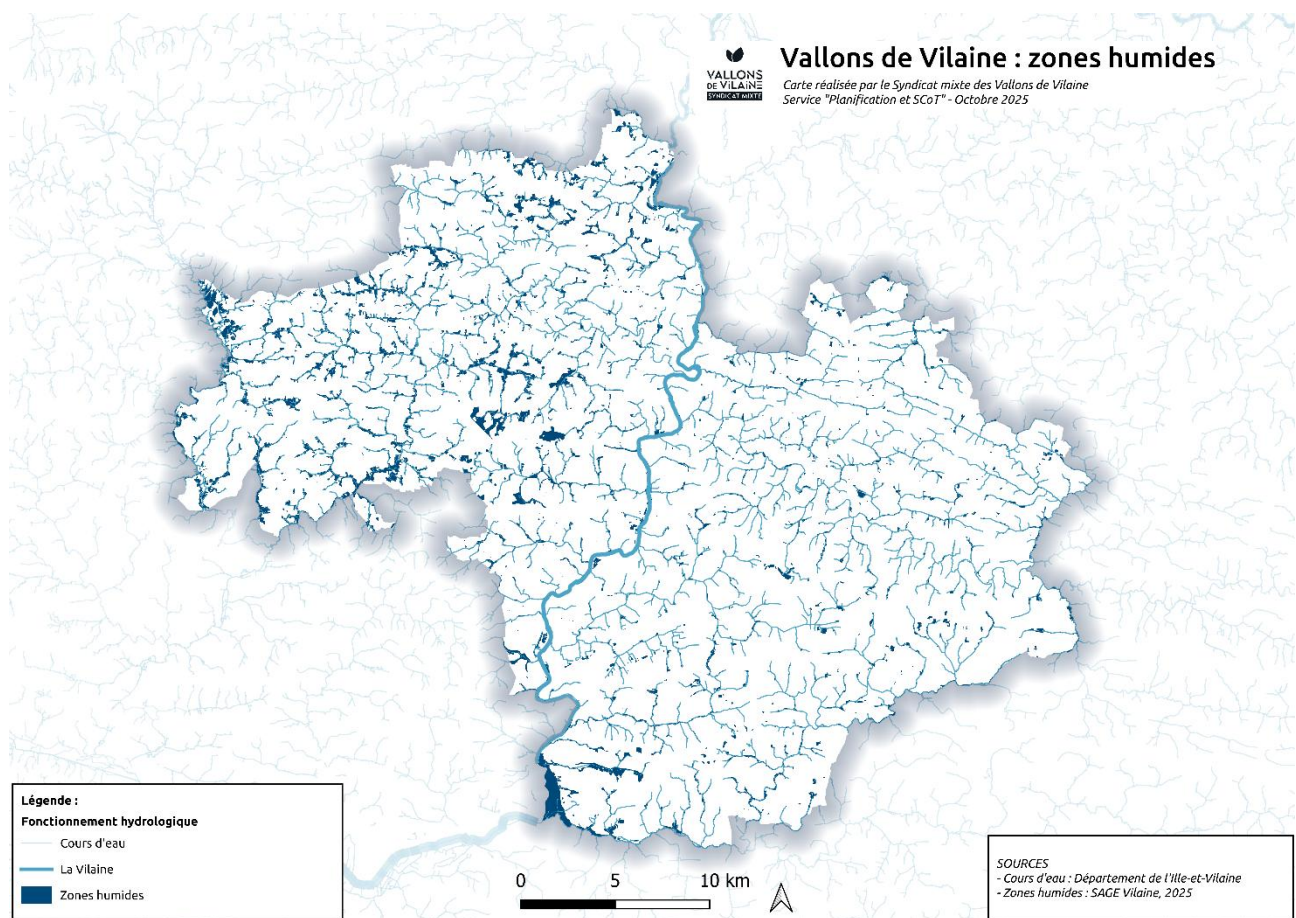
- D'une part, sur les **données d'inventaires des zones humides validées par le SAGE** ;
- D'autre part, sur les **résultats d'inventaires complémentaires à réaliser à minima dans les secteurs identifiés comme zones humides potentielles**.
À cet effet, les informations disponibles sur le site du *« Forum des Marais Atlantiques »* peuvent être mobilisées pour compléter la connaissance locale.

Tout projet soumis à la loi sur l'eau, susceptible d'impacter les zones humides identifiées dans la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale ou précisées à l'échelle locale est interdit.

Cette interdiction vise à préserver ces milieux sensibles de tout aménagement pouvant dégrader :

- Leur intégrité physique ;
- Leur fonctionnement hydraulique naturel ;
- La biodiversité spécifique des zones humides ;
- Et leur connexion avec les cours d'eau.

Les documents d'urbanisme locaux doivent protéger de façon stricte les zones humides, en application de la règle 1 du SAGE. À ce titre, certaines exceptions encadrées sont prévues.



Prescription n°168 : Protéger les landes, pelouses sèches et tourbières

S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales

Les documents d'urbanisme locaux **inventorient les landes, pelouses sèches et tourbières** et mettent en place des mesures de préservation via l'instauration de zones naturelles (N) inconstructibles.

Prescription n°169 : Préserver et renforcer la trame noire

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales

La **préservation et le renforcement des trames noires** doivent être encouragés par leur identification en lien avec la trame verte et bleue, telle que définie dans le schéma de cohérence territoriale et à l'échelle locale. Pour ce faire, il convient de mettre en place des mesures adaptées de limitation de l'éclairage des espaces extérieurs, en particulier dans les zones urbanisées.

Notion utile : les outils en faveur de la trame noire

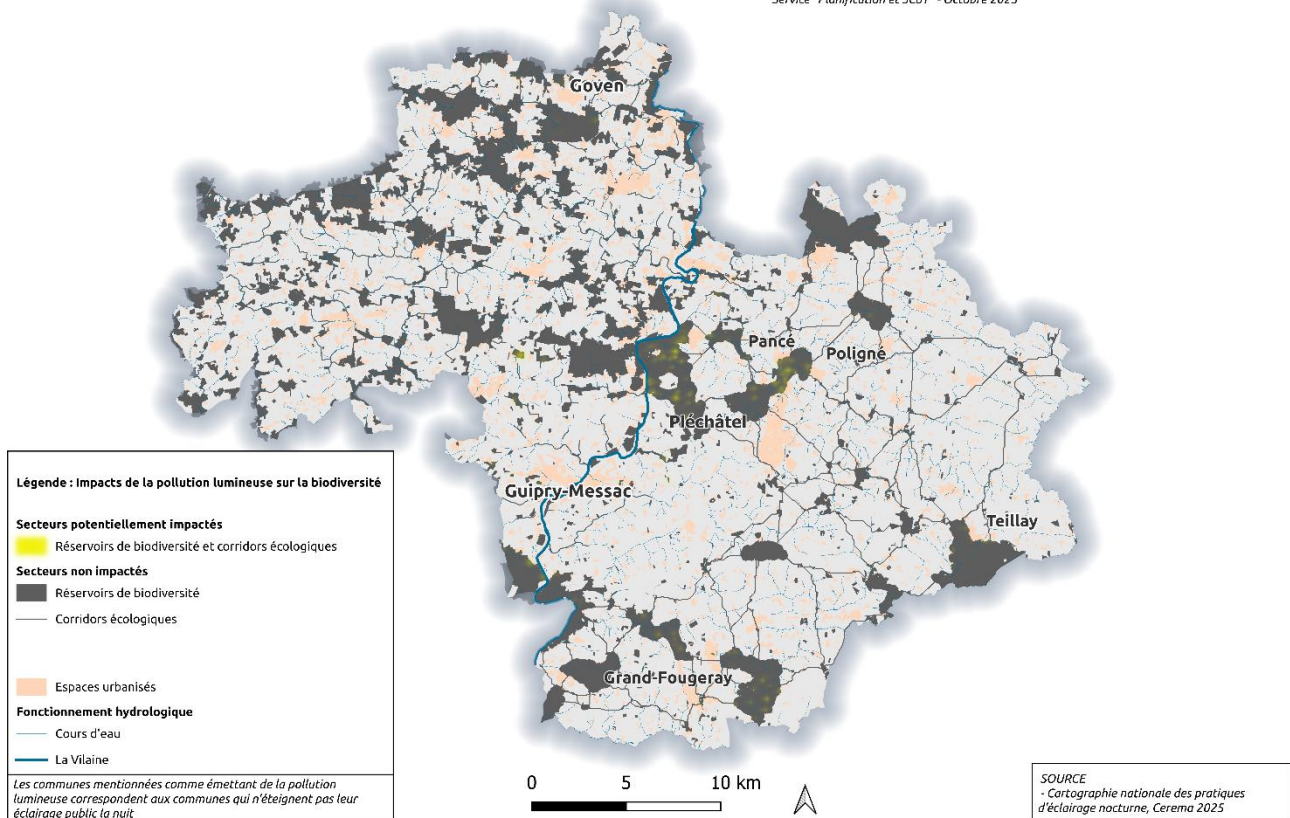
Une orientation d'aménagement et de programmation thématique consacrée à la biodiversité ou à la trame verte et bleue peut contribuer, en complément des autres enjeux liés à la biodiversité, à cartographier et à préciser les zones nécessitant une gestion particulière de l'éclairage, en tenant compte des enjeux de continuités écologiques pour les espèces nocturnes (par exemple, la présence d'une colonie de chauves-souris).

Cette orientation pourra être accompagnée de recommandations visant à limiter l'éclairage dans ces zones prioritaires. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent formuler des préconisations sur la gestion de l'éclairage en lien avec la trame noire et se référer à une annexe ou à un guide plus complet, s'appuyant sur les Atlas de Biodiversité Intercommunaux. Elles peuvent également établir des principes de traitement des voies et des espaces publics, pouvant être complétés par un schéma directeur d'éclairage. (Sources : Trame noire : méthodes d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre – OFB mars 2021).



Vallons de Vilaine : pollution lumineuse

Carte réalisée par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Service "Planification et SCoT" - Octobre 2025



La cartographie de la pollution lumineuse permet d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques impactés par la lumière. De plus, elle permet de définir des réservoirs et des corridors propices au développement de la biodiversité nocturne. Ce sont ceux qui ne sont pas impactés par la pollution lumineuse.

Prescription n°170 : Compenser les atteintes aux milieux naturels et paysagers

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux traduisent, pour tout projet susceptible d'altérer un milieu naturel ou semi-naturel, la mise en œuvre de la **séquence « Éviter – Réduire – Compenser (ERC) »**, conformément à l'article L.110-1 II du Code de l'environnement.

Lorsque des impacts résiduels subsistent, une compensation chiffrée, proportionnée et fonctionnelle doit être exigée :

- **En priorité sur le territoire de la commune affectée par le projet, et dans le même bassin versant**, afin d'assurer une cohérence écologique et territoriale de la mesure compensatoire ;
- **À défaut**, lorsque la compensation ne peut être réalisée sur la commune concernée pour des raisons techniques, foncières ou écologiques, elle doit être mise en œuvre **dans une autre commune appartenant au même bassin versant, sur un site présentant des caractéristiques écologiques et hydrologiques équivalentes.**

La **destruction, l'assèchement, le remblai ou l'imperméabilisation des zones humides sont interdits**, sauf en cas de nécessité de sécurité des biens ou des personnes, de salubrité publique, ou d'impossibilité technico-économique de délocaliser un projet déclaré d'utilité publique. Peuvent également être autorisés les travaux strictement nécessaires à l'entretien, à la réfection ou à la mise aux normes de bâtiments et ouvrages existants, lorsqu'ils ne peuvent être réalisés hors zones humides. Dans ces cas, la compensation doit viser un gain net de fonctionnalités écologiques, hydrologiques et paysagères, garantir une biodiversité équivalente, et être réalisée au plus près du site impacté, sur la masse d'eau concernée, ou, à défaut justifié, sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, dans le territoire du SAGE Vilaine. La surface compensée doit être **au moins égale à 200 % de la surface impactée.**

Pour les **cours d'eau**, les mesures de compensation doivent viser un gain net de fonctionnalités écologiques, hydrologiques et paysagères, cohérent avec celles du tronçon impacté. Elles doivent être réalisées au plus près de la zone affectée, sur la masse d'eau concernée, ou, en cas d'impossibilité justifiée, sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, à l'intérieur du territoire du SAGE Vilaine. En l'absence d'équivalence fonctionnelle, la compensation doit s'appliquer sur un linéaire **au moins égal à 150 % du linéaire dégradé.**

La **destruction d'éléments structurants du paysage (haies, talus, alignements d'arbres)** participant à la maîtrise du ruissellement et à la lutte contre l'érosion est interdite, sauf pour les projets déclarés d'utilité publique, pour des motifs de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technico-économique d'évitement dans le cadre d'un projet de développement économique. Dans ces cas, la compensation doit présenter des fonctions écologiques et hydrauliques équivalentes ou supérieures et être réalisée au plus près du site impacté. La

replantation doit porter sur un linéaire et une surface **au moins égale à 400 % des éléments détruits**.

Pour les **espaces boisés classés et les arbres remarquables**, la replantation doit assurer la reconstitution d'un couvert végétal équivalent ou supérieur en surface, en structure et en diversité, et être réalisée à raison d'**au moins quatre arbres d'essences locales pour un arbre abattu**, de préférence à proximité du site impacté.

Les documents d'urbanisme locaux intègrent ces objectifs dans leurs règlements et cartographies.

3.2.3 RESTAURER LA BIODIVERSITE

Prescription n°171 : Engager une stratégie écologique territoriale incluant la renaturation au titre de l'objectif « zéro artificialisation nette »

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités |
|---------------|---|

Les documents d'urbanisme locaux définissent et mettent en œuvre une **stratégie écologique territoriale** intégrant, si nécessaire, des actions de renaturation, conformément aux objectifs mentionnés dans la *sous-section « 3.1 Consommation économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols » du présent document d'orientation et d'objectifs*.

Cette stratégie doit privilégier les projets visant un **gain écologique substantiel**, en favorisant la création ou la restauration d'habitats naturels, la reconstitution des continuités écologiques, et le renforcement des réservoirs de biodiversité. Les projets de renaturation réalisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers ou sur des surfaces déjà non artificialisées, bien qu'améliorant les fonctionnalités écologiques, ne peuvent être comptabilisés au titre du bilan surfacique mentionné dans le *paragraphe « 3.1.2 Réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols jusqu'en 2050 »*.

Un projet peut être intégré au bilan surfacique susmentionné s'il concerne une désimperméabilisation ou une réhabilitation d'espaces artificialisés dont la surface est égale ou supérieure à 2 500 m². Toutefois, un projet répondant aux objectifs « zéro artificialisation nette » uniquement du point de vue surfacique n'est pas à privilégier s'il ne présente pas un gain écologique suffisant.

Les collectivités et les porteurs de projets doivent veiller à prioriser les actions de renaturation qui présentent à la fois un impact écologique significatif et respectent les objectifs « zéro artificialisation nette ». Les arbitrages territoriaux doivent être orientés par une évaluation environnementale claire, assurant une plus-value écologique vérifiable.

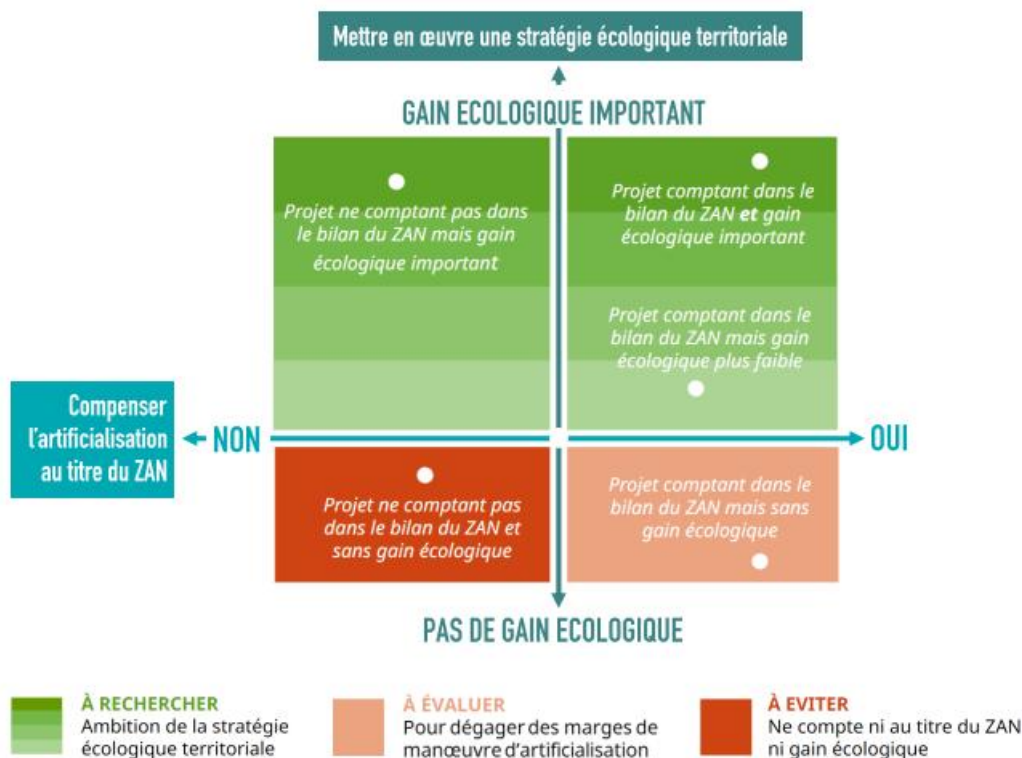


Schéma de principe sur la renaturation.

Source « Renaturer : principes et méthodologie », juillet 2024, Fédération nationale des SCoT.

Prescription n°172 : S'appuyer sur les services écosystémiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La mise en œuvre de la renaturation doit être orientée vers l'**amélioration des services écosystémiques**, en cohérence avec la « *Prescription n°170 Privilégier l'artificialisation (inévitable) sur les surfaces aux fonctions écosystémiques déjà dégradées* » afin de mettre en évidence l'importance des écosystèmes et de la biodiversité pour les activités humaines et les usages. À cette fin, les services écosystémiques à prendre en compte sont :

- La régulation du **cycle de l'eau**.
- La production de **biomasse**.
- Le réservoir de **carbone**.
- Le réservoir de **biodiversité**.

Prescription n°173 : Identification des typologies des zones préférentielles de renaturation

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **zones préférentielles de renaturation** à intégrer prioritairement dans les documents d'urbanisme locaux sont :

- Les **réservoirs de biodiversité dégradés, secteurs de perméabilité écologique et têtes de bassins versants** : Ces espaces sont prioritaires pour les actions de renaturation, visant à restaurer leur fonctionnalité écologique et à soutenir la biodiversité.
- Les **continuités écologiques sous pressions** : Les continuités écologiques identifiées comme étant sous pressions doivent faire l'objet de mesures de protection et de renaturation afin de maintenir leur rôle de liaison entre les habitats naturels.
- Les **bandes inconstructibles le long des cours d'eau** : L'instauration de bandes inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau est nécessaire pour préserver leur espace de mobilité, assurer la qualité de l'eau et limiter les risques d'inondation.
- Les éventuelles **friches agricoles, industrielles ou tertiaires** : Les friches de diverses origines doivent être considérées comme des zones à renaturer prioritairement. La réhabilitation de ces espaces est encouragée pour renforcer la biodiversité et restaurer les habitats naturels.
- Les **habitations obsolètes énergétiquement ou vacantes** : Des projets de renaturation peuvent également impliquer l'effacement d'habitations isolées et obsolètes ou vacantes, permettant ainsi de libérer des espaces pour l'implantation de parcs d'énergies renouvelables.

La renaturation de ces espaces ne doit pas être systématique. Les auteurs des documents d'urbanisme locaux sont tenus d'apprécier les réalités locales et de prendre en compte d'autres enjeux, tels que la nécessité de logements et la préservation de l'activité agricole. Une concertation avec les acteurs locaux concernés est également recommandée.

Recommandation n°174 : Intégrer la renaturation dans les documents d'urbanisme locaux (méthodologie)

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Afin d'**intégrer la renaturation dans les documents d'urbanisme locaux**, les collectivités sont encouragées à utiliser la **méthodologie** suivante :

Diagnostic territorial :

- Croiser les données existantes concernant les enjeux de logement, d'énergie, d'infrastructures, de services, d'équipements, d'adaptation au changement climatique, de reconquête de biodiversité et de ressources en eau.
- Intégrer les enjeux liés à la renaturation.
- Analyser les capacités du tissu urbain.
- Étudier la fonctionnalité des sols et établir une hiérarchisation de ceux-ci (par exemple, à l'aide d'un indice de fonctionnalité des sols).
- Réaliser des sondages pédologiques dans les secteurs à enjeux.

Évaluation environnementale :

- Analyser les impacts des zones consommées ou artificialisées inscrites dans le plan local d'urbanisme.
- Définir des mesures de réduction ou de compensation et préciser si les zones de renaturation y répondent.
- Suivre l'atteinte des objectifs à l'aide d'indicateurs concernant la consommation d'espaces naturels, l'artificialisation, la renaturation, la qualité des sols, ainsi que l'évolution des sites et locaux sans usages identifiés (réinvestissement, renaturation, etc.).
- Assurer la disponibilité des espaces de renouvellement urbain et de désartificialisation pour d'autres objectifs de politiques publiques (développement économique, production de logements, d'équipements, d'énergie, etc.).

Projet d'aménagement et de développement durable :

- Décliner les grandes orientations politiques en matière de renaturation, de sobriété foncière, de potentiel en renouvellement urbain, de densification et de consommation foncière.
- Préciser des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, en compatibilité avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale.
- Spécifier les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles et d'artificialisation, avec des orientations écrites et chiffrées à l'échelle locale.

Orientation d'aménagement et de programmation :

- Possibilité de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser par la renaturation préalable d'un secteur identifié, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.
- Élaborer une orientation d'aménagement programmée sectorielle pour définir des secteurs à renaturer, en précisant les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation.
- Établir une orientation d'aménagement programmée thématique sur la continuité écologique (trame verte et bleue) avec un chapitre dédié aux secteurs de renaturation, répondant à des objectifs variés (zéro artificialisation nette, fonctionnalités écologiques, rétablissement de continuités écologiques).

Règlements écrits et graphiques :

- Fixer les règles d'urbanisme pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'identification des zones à urbaniser, l'établissement de règles restrictives sur les constructions, l'augmentation des densités, des coefficients de pleine terre, et des obligations de plantation, en conformité avec les objectifs de renaturation.
- Créer des trames de renaturation avec divers degrés d'intervention (désimperméabilisation, végétalisation, rétablissement des fonctionnalités du sol, etc.).
- Ajuster les règles d'urbanisme pour garantir la renaturation, par exemple en interdisant toute construction ou stockage sur les espaces concernés.
- Cartographier et délimiter les espaces naturels et agricoles à préserver ainsi que les enveloppes des zones à urbaniser, en reclassant certaines zones en espaces naturels et agricoles pour s'inscrire dans une logique de sobriété foncière et atteindre les objectifs de zéro artificialisation nette.

- Établir des coefficients de renaturation différenciés pour décliner les objectifs définis dans les documents d'orientation et d'objectifs, avec des pondérations spécifiques selon les enjeux écologiques des secteurs.
- Préciser et localiser les emplacements réservés pour identifier les secteurs à renaturer, mis en évidence dans les zones préférentielles de renaturation.
- Utiliser un aplat au plan de zonage, conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, pour identifier les secteurs à restaurer ou renaturer.
- Les plans locaux d'urbanisme ne peuvent pas imposer d'obligations de renaturation, mais peuvent établir des interdictions de construction ou d'occupation des sols contraires à la renaturation.
- Envisager l'instauration d'un droit de préemption sur les secteurs identifiés pour la renaturation.

Annexes :

- Identifier dans les annexes les secteurs de la commune concernés par des risques susceptibles de faire l'objet de renaturation, dans le but de limiter l'exposition des biens et des personnes, ou d'améliorer la résilience du territoire.

Recommandation n°175 : Concrétiser la renaturation à l'échelle opérationnelle

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Le cadre politique de mise en œuvre des opérations de renaturation varie selon les contextes spécifiques. Les opérations de renaturation peuvent être initiées de manière volontaire ou s'inscrire dans le cadre d'obligations réglementaires. Ces différents cadres d'action auront des implications sur les modalités de gouvernance, les sources de financement et les méthodes de suivi des objectifs fixés.

La méthode applicable à ces opérations est spécifiquement définie dans la norme NF X10-900, relative au **génie écologique**, établie par l'AFNOR en 2022. Cette norme fournit un cadre structuré pour assurer l'efficacité et la cohérence des initiatives de renaturation sur le territoire.

Recommandation n°176 : Assurer la pérennité des opérations de renaturation

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Pour garantir la pérennité des opérations de renaturation, les documents d'urbanisme locaux intègrent des **objectifs et actions en matière de renaturation**, en cohérence avec les **temps écologiques** et les **objectifs de réduction de l'artificialisation des sols** :

- Définition de plans d'action ;
- Mise en place d'indicateurs de suivi ;
- Évaluation régulière des résultats obtenus.

Afin d'assurer la **durabilité et la protection juridique** des espaces renaturés, les collectivités sont encouragées à mobiliser **différents outils fonciers ou contractuels**, selon les contextes :

- **Lorsque cela est possible**, réaliser des **acquisitions foncières** des espaces dédiés à la renaturation, en exerçant si besoin le **droit de préemption** ou en instituant des **emplacements réservés** au bénéfice des continuités écologiques ;
- **Lorsque l'acquisition n'est pas possible ou pertinente**, recourir à des **outils de sécurisation sans transfert de propriété**, tels que :
 - o Les **obligations réelles environnementales (ORE)**, permettant à un **propriétaire privé** de s'engager volontairement, par convention, à préserver ou restaurer les fonctions écologiques de son terrain ;
 - o Les **baux ruraux à clauses environnementales**, qui permettent d'intégrer des **engagements de gestion écologique** dans un bail agricole existant ;
 - o Ou encore des **baux emphytéotiques**, lorsque la collectivité détient un **droit réel de longue durée** sur le terrain.

L'objectif est d'assurer, par l'un ou l'autre de ces moyens, la **pérennité écologique et fonctionnelle des opérations de renaturation**, indépendamment du statut foncier des espaces concernés.

3.2.4 MOBILISER LES ACTEURS LOCAUX EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

Recommandation n°177 : Assurer l'exemplarité des collectivités et services publics dans la préservation et la restauration de la biodiversité

| | |
|---------------|---------------|
| S'adresse aux | Collectivités |
|---------------|---------------|

Les collectivités sont invitées à :

- S'engager à réduire progressivement **l'utilisation de produits phytosanitaires et d'engrais de synthèse** sur l'ensemble de leurs espaces publics et dans les jardins municipaux.
- Adopter une politique de **consommation responsable** en visant à éliminer l'achat de plastiques à usage unique sur les lieux de travail et lors des événements organisés.
- Viser une part de 50 % dans leur **approvisionnement de produits locaux de qualité et durables**, incluant une cible de 20 % pour les produits issus de l'agriculture biologique, en particulier pour les restaurants scolaires.
- Promouvoir et développer le **mécénat de compétences** pour soutenir les actions des associations qui œuvrent en faveur de la transition écologique.
- S'engager à optimiser leur **consommation d'eau** en mettant en place des systèmes de récupération des eaux pluviales, en améliorant l'arrosage des espaces verts et en sensibilisant à la gestion économe de l'eau.
- **Mettre en place un suivi des consommations des bâtiments communaux et communautaires** ainsi que des usages propres des services publics, afin d'identifier les leviers de réduction et d'amélioration de la performance environnementale.

Recommandation n°178 : Communiquer sur l'approche « Une seule santé »

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | Collectivités, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|---|

Les collectivités sont invitées à **sensibiliser la population** à l'approche « **Une seule santé** » en mettant en lumière le lien entre la biodiversité et la santé, particulièrement dans le contexte du changement climatique. Cette communication doit viser à mieux faire comprendre l'interdépendance entre la santé humaine, la santé animale et la santé des écosystèmes.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent utilement inclure cette dimension dans les orientations d'aménagement et de programmation dédiées aux continuités écologiques.

Recommandation n°179 : Réaliser des Atlas de la biodiversité communale

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | Collectivités, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|---|

Les collectivités sont invitées à réaliser des **Atlas de la biodiversité** communale pour mieux connaître et préserver leur patrimoine naturel.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer sur ces Atlas pour renforcer la prise en compte des continuités écologiques et des zones à préserver.

Recommandation n°180 : Renforcer les projets locaux en matière de biodiversité

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | Collectivités, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|---|

Les collectivités sont invitées à s'inscrire dans des programmes tels que « **Territoires engagés pour la nature** » afin de faire émerger, reconnaître et valoriser des plans d'action ambitieux en faveur de la biodiversité.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent ainsi intégrer ces dynamiques dans leurs orientations et objectifs, en s'appuyant sur les engagements pris dans le cadre de ces programmes.

Recommandation n°181 : Éduquer et mobiliser les jeunes générations

| | |
|---------------|---------------|
| S'adresse aux | Collectivités |
|---------------|---------------|

Les collectivités sont encouragées à réaliser des **jardins partagés** au sein ou à proximité des écoles. Ces espaces pédagogiques permettent de sensibiliser les enfants à la préservation de l'environnement et de les initier aux cycles de la nature.

Recommandation n°182 : Mobiliser les financements privés en faveur de la biodiversité

| | |
|---------------|---------------|
| S'adresse aux | Collectivités |
|---------------|---------------|

Les collectivités sont invitées à **mobiliser les financements privés** en faveur de la biodiversité, en s'appuyant notamment sur les démarches de responsabilité sociétale des entreprises. L'objectif est de favoriser l'implication des acteurs économiques locaux dans les projets de préservation et de restauration de la biodiversité par des partenariats.

Un guide ou un référentiel local pour identifier et structurer ces financements privés pourra être réalisé lors de la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale.

SOUS-SECTION

3.3 PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

3.3.1 PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER DES ESPACES URBANISÉS

Prescription n°183 : Préservation et valorisation du patrimoine bâti

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La **préservation et la valorisation du patrimoine bâti** doivent être intégrées aux documents d'urbanisme locaux, par les mesures suivantes :

- La conservation des édifices et ensembles urbains présentant un caractère remarquable.
- L'identification et la protection des éléments de patrimoine bâti, qu'ils soient urbains ou ruraux, incluant les ensembles, édifices ponctuels, et éléments pittoresques.
- L'inventaire du patrimoine bâti communal, accompagné de l'instauration, au minimum, d'un permis de démolir pour ces éléments, y compris pour le petit patrimoine.
- La définition des modalités d'évolution et de transformation des édifices identifiés, en respectant leurs caractéristiques d'origine (volume, matériaux, couleurs, intégration dans le relief).

Prescription n°184 : Préservation et valorisation des paysages urbains

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La préservation et la valorisation des **paysages urbains** doivent être assurées, notamment celles des franges urbaines et des silhouettes des villages et des hameaux, ainsi que des entrées de ville.

Une attention particulière doit être portée sur la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, afin d'encadrer leur implantation, de limiter leur développement et de réduire leur impact visuel.

L'installation d'une enseigne est soumise à autorisation administrative préalable lorsqu'elle est réalisée dans l'un des lieux suivants :

- Dans les communes couvertes par un règlement local de publicité (RLP).
- Sur les arbres.
- Sur les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques Sur les monuments naturels et dans les sites classés ou inscrits.
- À moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles présentant un caractère esthétique, historique ou pittoresque.
- Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables.
- Dans les parcs nationaux, parcs naturels régionaux et réserves naturelles.

Prescription n°185 : Aménagement paysager de qualité

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les projets d'aménagement doivent intégrer un **aménagement paysager de qualité** qui préserve les continuités écologiques à l'intérieur des espaces urbanisés, et qui limite la consommation foncière et l'artificialisation des sols, en favorisant les îlots de fraîcheur, la plantation d'arbres, la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, ainsi que les espaces de convivialité et de détente.

Recommandation n°186 : Intégration d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à intégrer, en annexe de leur règlement, un **cahier de recommandations architecturales et paysagères**.

Ce cahier accompagne les pétitionnaires dans leurs projets de construction, réhabilitation, rénovation ou aménagement, en les incitant à respecter l'héritage local et les spécificités paysagères qui contribuent à l'identité et à la qualité de vie de leur commune.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent également **intégrer des dispositions en la matière au sein des OAP et du règlement**, pouvant comprendre **des illustrations** (schémas, croquis ou exemples de bonnes pratiques).

3.3.2 PRESERVER LES RICHESSES PAYSAGERES

Prescriptions n°187 : Identification des qualités paysagères et marqueurs identitaires

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Dans le cadre du **diagnostic paysager**, les documents d'urbanisme identifient **les qualités paysagères et les marqueurs identitaires** qui font la qualité de chaque milieu et de chaque site, en tenant compte notamment des facteurs d'attractivité résidentielle et touristique, ainsi que des services rendus pour l'agriculture, la biodiversité et la gestion des risques naturels. Ils définissent les principes pour leur préservation et valorisation.

Les documents d'urbanisme concernés prévoient les orientations de développement intégrant la présence du val de Vilaine comme élément central de composition, notamment dans la mise en réseau des liaisons douces et la connexion avec les espaces verts. La notion de façade sur la rivière devra particulièrement être intégrée dans le cadre des projets de covisibilité avec la vallée (lit et coteaux de la Vilaine).

Dans les paysages de relief avec un bocage dégradé, la circulation de l'eau est moins freinée et emprunte rapidement des cheminements privilégiés. Ainsi, le respect d'une orientation perpendiculaire à la pente dans la plantation de nouvelles haies jouera un rôle dans la gestion des eaux pluviales et dans la lutte contre l'érosion. Des coulisses bocagères pourront également être créées, soulignant les lignes de forces du paysage et orientant ainsi le regard (effet de couloir visuel).

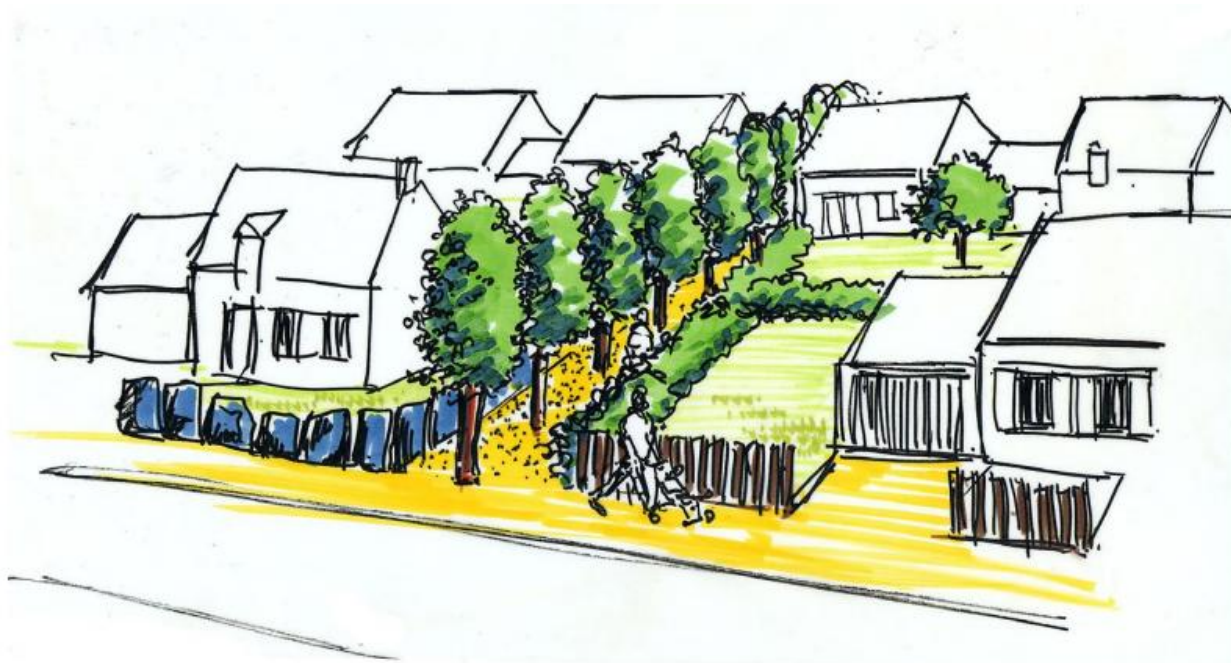


Illustration du principe des coulisses bocagères (source Vu d'Ici)

Prescription n°188 : Préserver la place du bocage

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

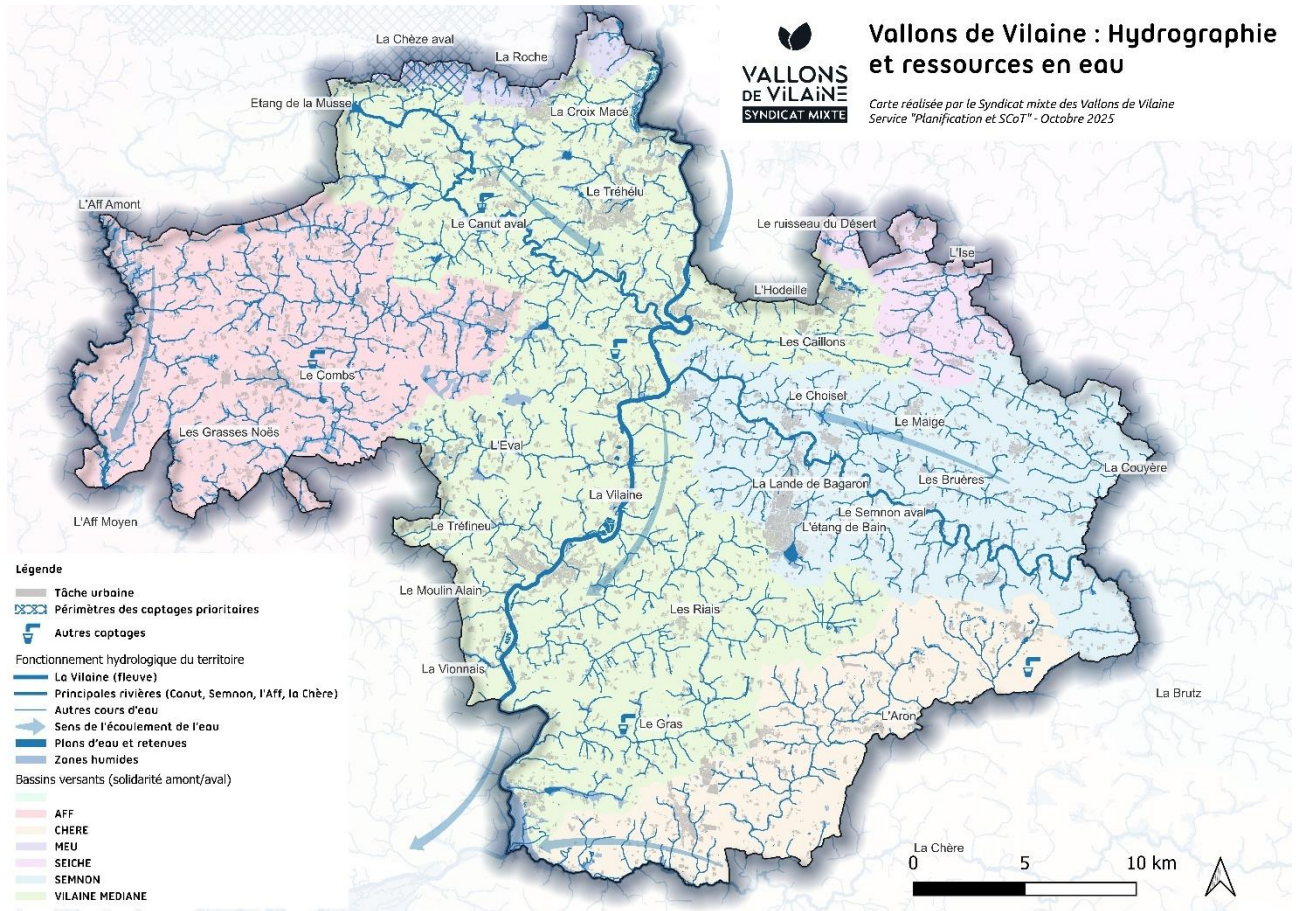
Les documents d'urbanisme locaux veillent à **préserver la trame bocagère** comme élément structurant du **paysage rural** et du **fonctionnement hydrologique** du territoire.

Ils identifient les **secteurs où les haies, talus et arbres isolés** jouent un rôle particulier dans :

- La **préservation de la ressource en eau** et la **prévention de l'érosion des sols** ;
- La **continuité écologique et la trame verte** ;
- La **qualité paysagère et l'identité locale** ;
- La **préservation de la biodiversité**, notamment par la présence avérée ou potentielle d'espèces protégées ;
- Et le **maintien des fonctions agricoles**, telles que les haies brise-vent, les abris pour le bétail ou les éléments participant à la structuration des parcelles agricoles.

Cette identification vise à **maintenir la cohérence paysagère et écologique du bocage**, en articulation avec les protections et outils définis dans la « [Prescription n°164 : Protéger les espaces bocagers](#) ».

3.4 PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

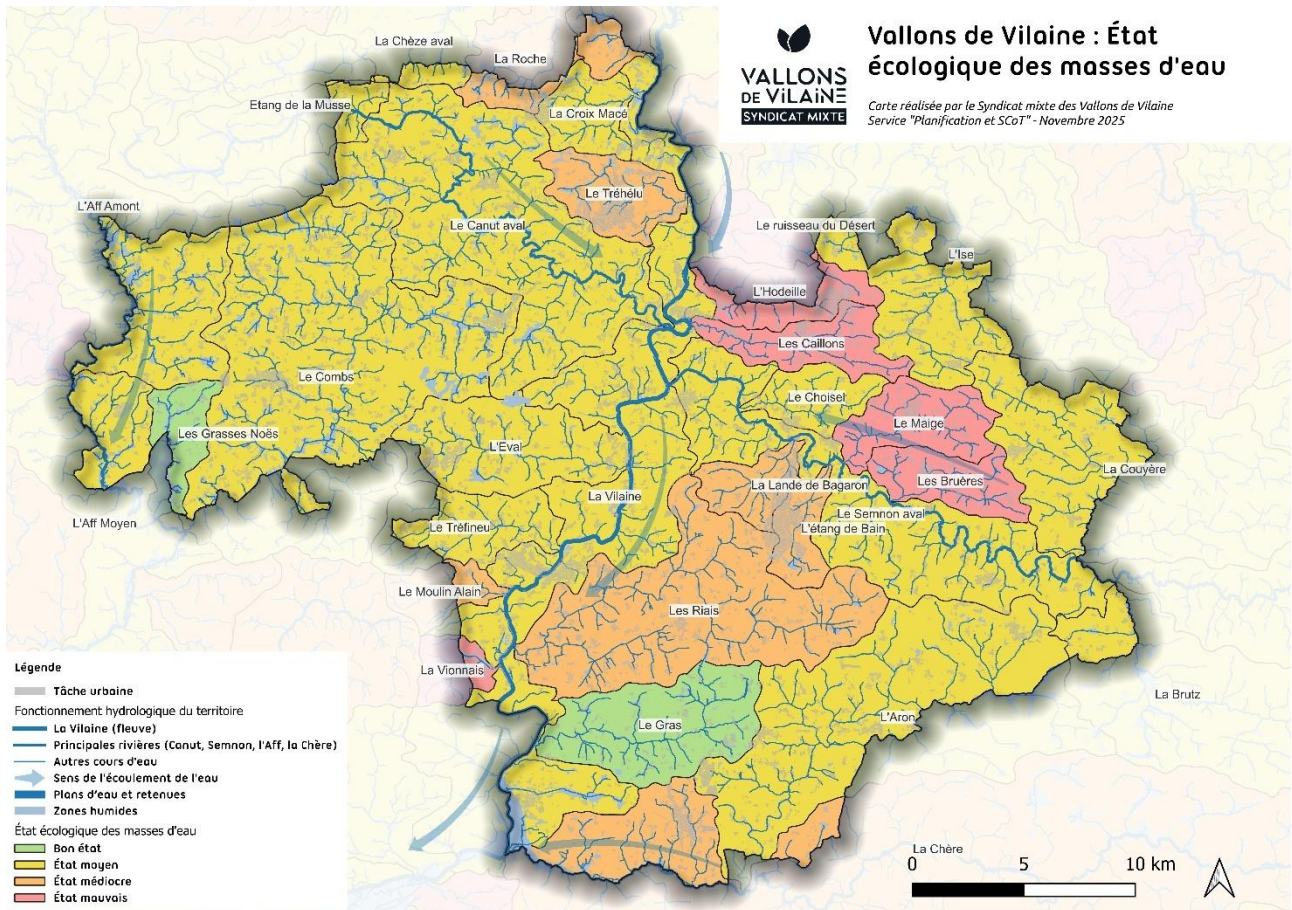


3.4.1 AMELIORER LA QUALITE DES MASSES D'EAU

Prescription n°189 : Contribuer à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux et projets d'aménagement doivent contribuer, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs de **bon état des masses d'eau** définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vilaine.



3.4.2 RESPECTER LES CAPACITES EPURATOIRES

Prescription n°190 : Structurer le développement urbain en fonction des capacités des systèmes d'assainissement

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | Collectivités exerçant la compétence en assainissement collectif, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|--|

Le développement de l'urbanisation est organisé prioritairement dans les secteurs pourvus d'un **système d'assainissement collectif**, conformément aux **zonages et schémas d'assainissement** réalisés ou en cours de réalisation, en application du **schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine** et de la réglementation en vigueur.

Dans les documents d'urbanisme locaux, **l'ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la capacité réelle des systèmes d'assainissement**, au regard des **perspectives de développement envisagées** et des **programmes de travaux planifiés**.

Les projets de développement urbain (renouvellement et extension), doivent :

- Justifier de la **capacité actuelle du système de traitement** à accueillir les effluents supplémentaires, ou à défaut, des **travaux programmés** permettant d'assurer cette compatibilité dans un **délai défini** ;

- Présenter **l'avis de conformité de l'année en cours (année N)**, accompagné, le cas échéant, des **études ou projets engagés** sur le réseau de collecte ou sur le système d'assainissement ;
- Justifier de la **capacité du réseau de collecte**, en s'appuyant sur les éléments disponibles du **schéma directeur d'assainissement**, lequel constitue le document de référence pour la programmation des travaux de réhabilitation ou d'extension ;
- Vérifier que le projet ne compromet pas la **qualité du milieu récepteur**, en se référant, lorsque cela est pertinent, aux conclusions de l'**étude d'acceptabilité du milieu récepteur** réalisée dans le cadre de la conception ou de l'extension d'une station d'épuration.

Cette évaluation s'appuie sur une **approche prospective** tenant compte des effets du **changement climatique**, notamment d'une **baisse potentielle de 10 % du QMNA5**, afin d'intégrer la diminution des débits d'étiage des cours d'eau.

Prescription n°191-A : Conditionner l'urbanisation à la préservation des milieux récepteurs et à la capacité épuratoire

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | Collectivités exerçant la compétence en assainissement collectif, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|--|

En cas de non-acceptabilité des rejets complémentaires dans les milieux récepteurs, ou de **capacités épuratoires ou de collecte insuffisantes**, l'accueil de nouvelles populations ou d'activités **ne peut être envisagé qu'à condition que des travaux d'amélioration soient programmés** et que leur **mise en œuvre soit cohérente avec le calendrier de développement urbain**.

Les **ouvertures à l'urbanisation** sont ainsi **conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires** à l'atteinte des exigences formulées par la **prescription n°190**, portant sur la structuration du développement urbain en fonction des capacités des systèmes d'assainissement collectif.

Le **phasage des ouvertures à l'urbanisation**, notamment au travers du calendrier prévu dans les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles**, doit être mis en cohérence avec le **programme de travaux d'amélioration des systèmes d'assainissement collectif**, défini dans le **schéma directeur d'assainissement** validé ou en cours de validation, afin de garantir la **capacité d'accueil effective et future** des projets d'aménagement.

Par ailleurs, il convient de **préciser la situation de conformité des réseaux d'assainissement par temps de pluie**, afin d'évaluer leur capacité à recevoir de nouveaux apports sans dégradation du fonctionnement hydraulique ni impact sur les milieux récepteurs. À ce titre, les **réseaux d'assainissement non conformes en 2023** concernent les communes de : **Bain-de-Bretagne, Baulon, Crevin, Grand-Fougeray, Lassy**. Ces situations de non-conformité devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme et les OAP correspondantes, afin de **conditionner toute ouverture à l'urbanisation à la programmation effective des travaux d'amélioration et de mise en conformité** des réseaux d'assainissement concernés.

Prescription n°191-B : Adapter la planification de l'assainissement collectif aux orientations du SCoT

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | Collectivités exerçant la compétence en assainissement collectif, PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|--|

Lors de l'élaboration, de la révision ou de la mise à jour de leur **schéma directeur d'assainissement collectif**, les collectivités compétentes doivent **tenir compte des orientations, du phasage et des objectifs chiffrés de développement définis par le SCoT**, afin d'adapter au mieux les **capacités futures des infrastructures d'assainissement**.

Cette prise en compte doit permettre :

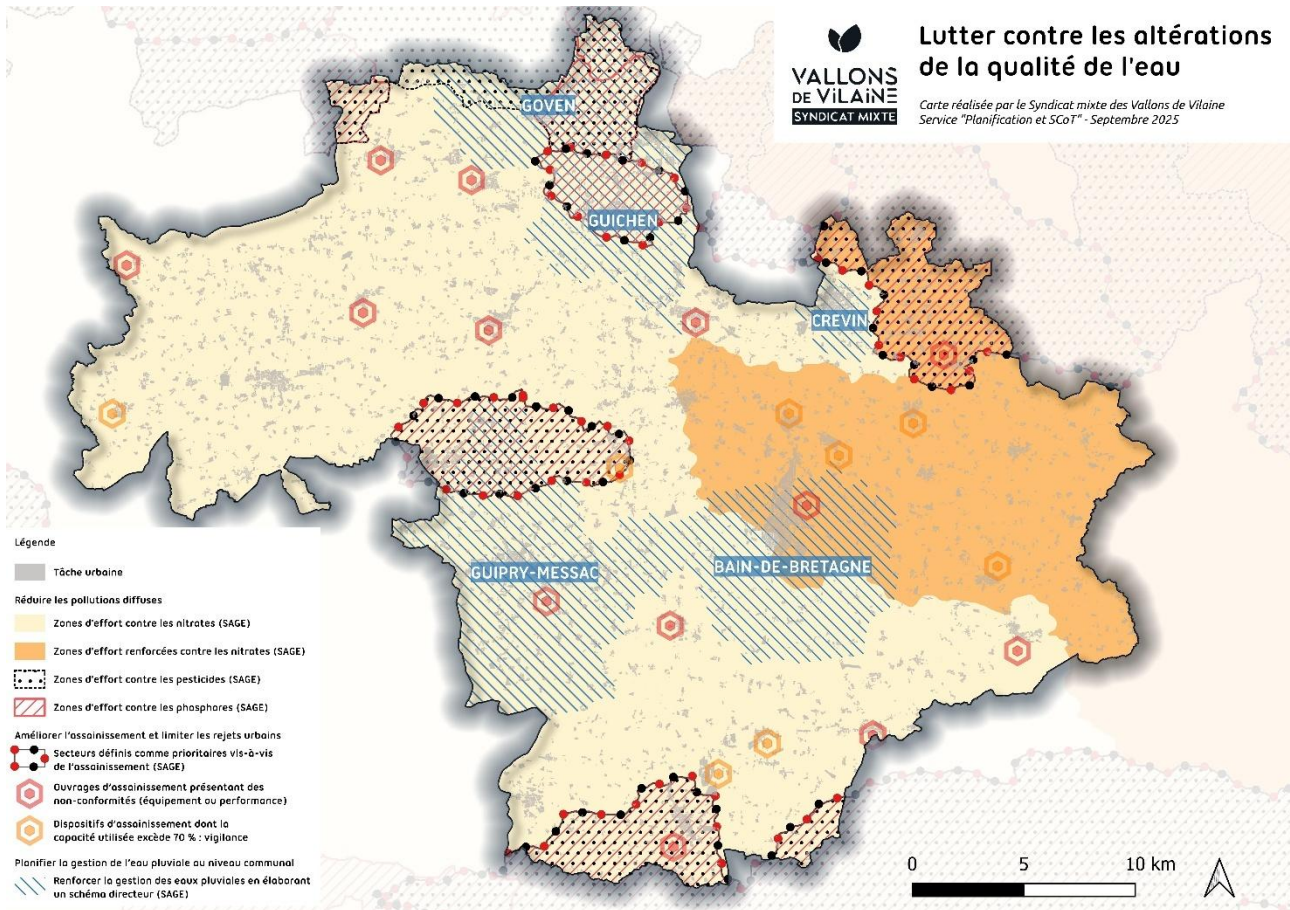
- D'assurer la **cohérence entre les capacités de traitement et de collecte** et les projections d'accueil de population ou d'activités du SCoT ;
- D'anticiper les **besoins d'investissement** liés à la modernisation, à l'extension ou à l'adaptation des réseaux et stations d'épuration ;
- Et de **garantir la compatibilité avec les objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine**.

Prescription n°191-C : Encadrer l'assainissement non collectif pour préserver la qualité des eaux et des milieux

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | Collectivités exerçant la compétence en assainissement non collectif (ANC), PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|--|

Afin de garantir la qualité des eaux superficielles et souterraines et de prévenir les risques de pollution liés à un assainissement non collectif défaillant, les collectivités compétentes doivent :

- **Assurer une fréquence de contrôle adaptée** des installations d'assainissement non collectif par le SPANC, conformément à la réglementation en vigueur, et la renforcer dans les zones sensibles pour la ressource en eau ;
- **Mettre en œuvre un programme de mise en conformité** des installations non conformes, prioritairement dans les secteurs identifiés à enjeu (captages, zones humides, têtes de bassin, etc.) ;
- **Conditionner le développement de l'habitat diffus**, lorsqu'il est rendu possible dans les conditions déterminées à la *« Prescription n°103-A : Privilégier le développement des centralités, limiter la densification des hameaux et stopper le mitage »*, à la capacité du territoire à garantir un ANC conforme et performant ;
- **Favoriser les solutions techniques adaptées** (ANC regroupé, filières agréées performantes, etc.) afin d'assurer la protection durable des milieux récepteurs.



3.4.3 INTEGRER LES CAPACITES D'APPROVISIONNEMENT ET DE GESTION MAITREEE DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Prescription n°192 : Intégration des études hydrologiques et de gestion des ressources en eau dans les documents d'urbanisme

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les **études « hydrologie-milieus-usages-climat »** et sur le **schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille-et-Vilaine**. Ces études et ce schéma servent de références pour identifier les sous bassins-versants soumis à des tensions quantitatives, tels que définis par les commissions locales de l'eau.

Le territoire est concerné par les bassins suivants, identifiés par la CLE comme prioritaires pour la réalisation d'études HMUC : **Semnon** et **Chère** (en cours de réalisation) ; **Aff**, **Seiche** et **Meu** (études prévues).

Les documents d'urbanisme locaux doivent **vérifier l'adéquation entre les besoins actuels et futurs en alimentation en eau potable de leur territoire et les ressources disponibles**, à long terme et en tenant compte des impacts du changement climatique.

Prescription n°193 : Identification des besoins en eau potable

| | |
|---------------|---|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités |
|---------------|---|

Les **besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement** doivent être identifiés (résidentiel, économique et touristique).

Le Schéma de cohérence territoriale vise une **réduction de la consommation moyenne d'eau potable par habitant** de 41 m³/an entre 2015 et 2019 à 32 m³/an à l'horizon 2050. À ce titre, les syndicats et collectivités productrices et distributrices en eau potable sont invités à :

- Se référer aux objectifs de la prescription n°195 « *Systèmes économes en eau et réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées* ».
- Mettre en place une tarification incitative pour modérer les consommations excessives.
- Lancer des campagnes de sensibilisation aux éco-gestes.
- Encourager l'adoption d'équipements économes en eau (mousseurs, chasse d'eau double débit, etc.).
- Étudier la faisabilité de la réutilisation des eaux usées traitées (REUT), notamment pour les usages industriels, en priorisant exclusivement les solutions garantissant un bénéfice global pour le bon fonctionnement du milieu naturel, tant sur le plan quantitatif que qualitatif ;
- Limiter la consommation des gros consommateurs (industries, équipements publics) en encourageant l'optimisation des processus industriels et l'utilisation d'eau recyclée.
- Maintenir les consommations industrielles à leur niveau de 2021.

Prescription n°194 : Lutte contre les déperditions et amélioration des rendements du réseau

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

La **réduction des pertes par fuites et l'optimisation des rendements des réseaux de distribution** doivent constituer une priorité pour l'action des collectivités, conformément aux orientations définies par les schémas directeurs d'alimentation en eau potable.

À ce titre, les syndicats et collectivités productrices et distributrices en eau potable veilleront à maintenir un rendement primaire du réseau à un niveau égal ou supérieur à 87 %, en cohérence avec les objectifs fixés par le Schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille-et-Vilaine.

Prescription n°195 : Systèmes économes en eau et réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les projets d'aménagement et de construction doivent favoriser la mise en place de **systèmes économes en eau** et de **réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées**.

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux sont invités à :

- **Intégrer les piscines dans le calcul des surfaces maximales** autorisées dans les zones agricoles et naturelles pour les annexes, extensions et constructions neuves.
- **Déterminer un coefficient d'imperméabilisation à respecter.** Ce dernier désigne le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale de l'unité foncière d'une zone concernée. Son calcul est pondéré selon les indices suivants : surfaces imperméables, surfaces semi-perméables, surfaces perméables, pleine terre.

Lorsqu'un projet entraîne une consommation importante d'eau potable au regard de la disponibilité de cette ressource, il peut être refusé ou accepté uniquement sous réserve du respect de prescriptions particulières. Cela s'applique notamment si le projet est susceptible de compromettre la salubrité ou la sécurité publique en raison de sa localisation, de ses caractéristiques, de son ampleur ou de sa proximité avec d'autres installations. (*Article R111-2 du code de l'urbanisme*).

En complément, le porteur de projet, public ou privé, est invité à apporter la démonstration des efforts réalisés pour une gestion économe, résiliente et durable de la ressource en eau, ainsi qu'à montrer que son projet ne compromet pas la disponibilité de cette ressource sur le long terme, en cohérence avec la prescription n°193 « *Identification des besoins en eau potable* ».

Les documents d'urbanisme locaux **orientent l'aménagement du territoire en tenant compte des enjeux liés à la ressource en eau** fixés par le schéma de cohérence territoriale et les documents supérieurs. Ces objectifs se déclinent au travers d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles « *Ressource en eau* ».

Elles doivent mettre en évidence ce qui doit être fait pour la prise en compte du **cycle de l'eau** dans la préservation des milieux et des ressources, et l'aménagement, à travers 3 thématiques :

- La sauvegarde de la qualité de l'eau ;
- La gestion du risque face aux écoulements exceptionnels ;
- Les bonnes pratiques pour une gestion intégrée des eaux pluviales.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles « *Ressource en eau* » sont réalisées en cohérence avec les prescriptions « *n°193 : Identification des besoins en eau potable* » et « *n°201 : Élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales* ».

3.4.4 PRESERVER LES CAPTAGES ET RETENUES D'EAU POTABLE

Prescription n°196 : Protection des périmètres de captage existants et futurs

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **périmètres de captage d'eau potable existants ou futurs** doivent faire l'objet d'un classement préalable approprié dans les documents d'urbanisme locaux, interdisant toute occupation ou utilisation des sols susceptible d'altérer la ressource à destination de l'alimentation en eau potable, conformément aux arrêtés préfectoraux.

Les arrêtés préfectoraux ainsi que les cartographies des captages existants sont annexés au présent document d'orientation et d'objectifs.

Liste des captages existants et arrêtés de DUP par commune

| Commune | EPCI | Captage(s) | Date de l'arrêté de DUP |
|----------------|------|------------------|--|
| Lassy | VHBC | La Chapiniais | 24/07/2008 |
| Mernel | VHBC | Forage de Mernel | 23/03/2023 |
| Saint-Senoux | VHBC | Bourhan | 16/09/2004 |
| Grand-Fougeray | BPLC | La Boutratais | 26/12/2000 |
| Teillay | BPLC | Bonne Fontaine | 19/09/2002 Modifié par l'AP du 07/07/2003 Modifié par l'AP du 17/07/2003 |

Prescription n°197 : Protection des réserves d'eau pour la production d'eau potable identifiées ou futures

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **réserves d'eau souterraines** à destination de l'alimentation en eau potable identifiées ou futures doivent être protégées conformément aux dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne.

Prescription n°198 : Préserver les retenues d'eau de tout apport de polluants urbains

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **retenues d'eau existantes ou projetées** à destination de l'alimentation en eau potable, qu'elles soient localisées à l'intérieur ou à proximité immédiate des périmètres de protection de captage, doivent être préservées de tout apport de polluants urbains.

À cette fin, les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à la **prévention des pollutions et des pressions anthropiques**, notamment par :

- La vérification de la conformité des systèmes d'assainissement collectif et non collectif, ainsi que de la collecte et du traitement des eaux pluviales ;
- La limitation du développement urbain, des activités ou des aménagements susceptibles d'altérer la qualité de la ressource, dans les secteurs à proximité de ces retenues ;
- La mise en place de zonages adaptés (zones naturelles ou agricoles à préserver, emplacements réservés, périmètres de protection, servitudes d'utilité publique) ;
- La mobilisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour définir les modalités de gestion durable de l'eau et encadrer les aménagements dans les secteurs concernés.

Le périmètre d'application de ces dispositions correspond aux zones d'influence des retenues d'eau existantes ou projetées identifiées dans le SAGE Vilaine ou dans les schémas directeurs d'alimentation en eau potable (SDAEP), et le cas échéant, aux secteurs identifiés par les collectivités compétentes en matière d'eau potable.

3.4.5 METTRE EN PLACE LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Prescription n°199 : Gestion des eaux pluviales à la parcelle

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux, à travers leur règlement ou leurs orientations d'aménagement et de programmation, imposent aux projets d'aménagement de prévoir une **gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle**, en tenant compte de la qualité et de la capacité des sols à infiltrer les eaux.

Ils doivent, à cette fin :

- **Fixer les pluies de référence à infiltrer**, selon la typologie des secteurs et les capacités d'infiltration locales, afin de dimensionner les dispositifs de gestion des eaux pluviales au plus près des réalités du terrain ;
- Ou, le cas échéant, **s'appuyer sur les prescriptions favorables existantes dans les zonages pluviaux** ou dans les **schémas directeurs de gestion des eaux pluviales** validés par les collectivités compétentes ;
- **Privilégier les techniques alternatives** favorisant l'infiltration, la rétention ou le ralentissement à la source, et limiter autant que possible le recours aux systèmes de rejet dans le réseau public.

Prescription n°200 : Perméabilité des surfaces non bâties et désimperméabilisation

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les projets d'aménagement doivent **favoriser la perméabilité des surfaces non bâties** et la **désimperméabilisation des sols** partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent.

Ces actions doivent être conduites **en tenant compte des problématiques de ruissellement dans un périmètre élargi**, dans l'objectif de **maximiser l'infiltration naturelle des eaux pluviales** et de **limiter les écoulements concentrés**.

Les documents d'urbanisme sont invités à **fixer des objectifs de limitation de l'imperméabilisation**, en cohérence avec la *« Prescription n°195 : Systèmes économes en eau et réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées »*.

Les documents d'urbanisme sont invités à **privilégier la mise en place de solutions d'adaptation fondées sur la nature**, telles que :

- Les **noues d'infiltration** ;
- Les **jardins de pluie** ;
- Les **toitures ou parkings végétalisés** ;
- Les **tranchées drainantes** ;
- Ou toute autre **infrastructure végétalisée multifonctionnelle** contribuant à la gestion à la source, à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à la préservation de la biodiversité.

Prescription n°201 : Élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les communes de **Bain-de-Bretagne, Crevin, Goven, Guichen et Guipry-Messac** sont couvertes par des schémas directeurs des eaux pluviales dans les délais déterminés par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Vilaine.

Les autres communes du territoire disposeront ou seront couvertes par un **schéma directeur des eaux pluviales** :

- D'ici 2030, pour les pôles de bassin de niveau 1 et 2.
- D'ici 2035, pour les pôles secondaires.
- D'ici 2040, pour les pôles de proximité.

Ces schémas comprennent au minimum :

- Un diagnostic des branchements.
- Un bilan de fonctionnement et des règles d'entretien des réseaux existants.
- La définition d'un débit de fuite spécifique admissible.
- Une planification des travaux de régulation et de traitement des zones déjà urbanisées pour répondre aux règles de régulation des eaux pluviales, selon le débit de fuite fixé. Ces travaux sont réalisés à l'occasion de réfections de voiries, réaménagement des centres bourgs, extensions, etc. Ils peuvent avoir pour orientation de « désimpermeabiliser » certaines zones, de faciliter ou privilégier l'infiltration naturelle, etc.

De manière utile et complémentaire avec la *« Recommandation n°150 : Lutter contre la pollution plastique dans le milieu naturel »*, ces schémas peuvent inclure un diagnostic de l'impact bactériologique des rejets. Ce diagnostic doit permettre de hiérarchiser les exutoires en fonction de leur niveau de contamination et de définir un programme pluriannuel d'études et de travaux visant à résorber les sources de pollution identifiées. Le diagnostic fait l'objet d'un rapport distinct, présenté et adopté par les représentants de la commune concernée.

SOUS-SECTION

3.5 TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE, PRÉVENTION DES RISQUES

3.5.1 LUTTE CONTRE LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET LES POLLUANTS ATMOSPHERIQUES

Prescription n°202 : Atteindre l'objectif « zéro émission nette » en 2050

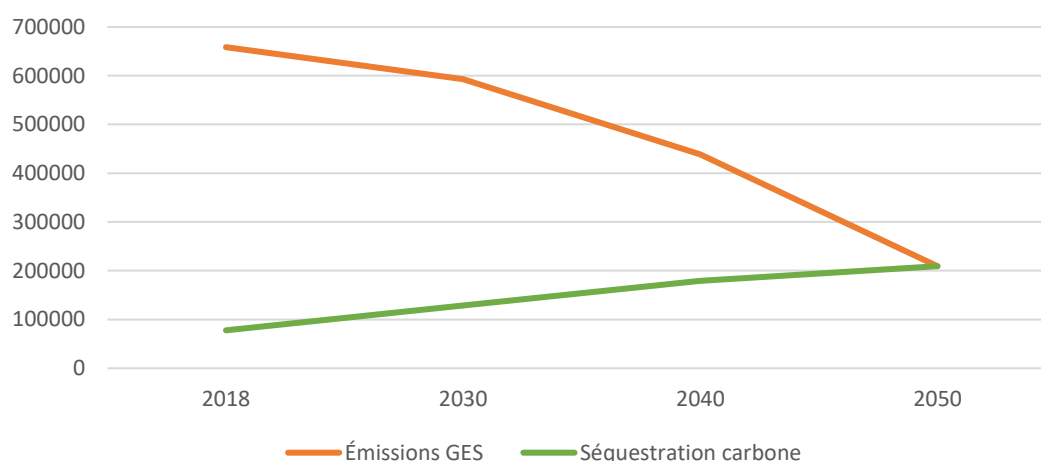
| | |
|---------------|-------------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, PCAET |
|---------------|-------------------------------------|

Les Vallons de Vilaine se fixent comme objectif de **réduire les émissions territoriales de gaz à effet de serre** afin d'atteindre la neutralité carbone du territoire à l'horizon 2050, conformément aux orientations de la Stratégie nationale bas carbone. En conséquence, le territoire s'inscrit dans une trajectoire visant à s'adapter à un réchauffement, par rapport à l'ère pré-industrielle, de +2.0 °C d'ici 2030, de +2.7 °C d'ici 2050 et de +4.0 °C d'ici la fin du siècle.

En parallèle de cette réduction des émissions territoriales, le schéma de cohérence territoriale vise une **réduction globale de l'empreinte carbone des habitants du territoire**.

Il s'agit de développer un nouveau mode de croissance, durable, créateur d'emploi, de richesse et de bien-être, ainsi qu'une économie d'avenir, circulaire et résiliente au changement climatique, en cohérence avec la section « 1 Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ».

Trajectoire des évolutions des émissions de GES et de la séquestration carbone (en ktCO₂e) des Vallons de Vilaine



| Objectifs de réduction des émissions GES (teqCO2) | | | | | | | | | | | |
|---|---------|---------|---|------------|-------------|---|-------------|-------------|---|-------------|-------------|
| État des lieux 2018 | | | Objectifs 2030 | | | Objectifs 2040 | | | Objectifs 2050 | | |
| Émission GES (teqCO2) | | | Émission GES (teqCO2) | | | Émission GES (teqCO2) | | | Émission GES (teqCO2) | | |
| VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV |
| 301 536 | 356 914 | 658 450 | 268 367 | 324 792 | 593 159 | 195 998 | 242 702 | 438 700 | 84 430 | 124 920 | 209 350 |
| Objectifs (en %) | | | -11% | -9% | -10% | -35% | -32% | -33% | -72% | -65% | -68% |
| Émission GES par habitant (teqCO2/habitant) | | | Émission GES par habitant (teqCO2/habitant) | | | Émission GES par habitant (teqCO2/habitant) | | | Émission GES par habitant (teqCO2/habitant) | | |
| VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV |
| 6,8 | 11 | 8,6 | 5,5 | 9,1 | 7 | 3,6 | 6,3 | 4,8 | 1,5 | 3,0 | 2,1 |
| Objectifs de séquestration carbone (tCO2eq/an) | | | | | | | | | | | |
| État des lieux 2018 | | | Objectifs 2030 | | | Objectifs 2040 | | | Objectifs 2050 | | |
| Stockage carbone (tCO2eq/an) | | | Stockage carbone (tCO2eq/an) | | | Stockage carbone (tCO2eq/an) | | | Stockage carbone (tCO2eq/an) | | |
| VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV |
| 49 312 | 28 517 | 77 829 | 61 147 | 67 517 | 128 664 | 72 982 | 106 517 | 179 499 | 84 430 | 124 920 | 209 350 |
| Objectifs (en %) | | | | | | | | | 71% | 338% | 169% |

Prescription n°203 : Orientations relatives à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

| | |
|---------------|-------|
| S'adresse aux | PCAET |
|---------------|-------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux définissent, en tenant compte des réalités locales, des **objectifs chiffrés de réduction et d'absorption des émissions de gaz à effet de serre** les plus ambitieux possibles. Ces objectifs sont alignés, au minimum, avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, qui vise une réduction d'au moins 50 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2040 par rapport aux niveaux de 2012.

Les **stratégies d'atténuation** développées dans le cadre des plans climat-air-énergie territoriaux comprennent des **objectifs chiffrés à la fois globaux et sectoriels**. Elles couvrent les secteurs suivants : **résidentiel, tertiaire, transport routier, autres transports, agriculture, gestion des déchets, industrie hors secteur de l'énergie et branche énergie**.

Pour le **secteur agricole**, les plans climat-air-énergie territoriaux établissent un objectif spécifique de réduction des émissions agricoles de gaz à effet de serre, visant la plus forte contribution possible à l'objectif régional de réduction d'au moins 34 % d'ici à 2040 par rapport aux niveaux de 2012. Ces plans encouragent et soutiennent également les pratiques agricoles favorisant le stockage du carbone.

Les documents d'urbanisme locaux **orientent l'aménagement du territoire en tenant compte des enjeux liés aux émissions de gaz à effet de serre** auxquels ils sont confrontés et des objectifs qu'ils se sont fixés. Ces objectifs se déclinent au travers d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles « *Énergie et émissions de gaz à effet de serre* », conformément à la « *Prescription n°208 : Atteindre l'autonomie énergétique des Vallons de Vilaine en 2050* ».

Les collectivités et particuliers sont invités à réaliser des **bilans carbone**s à l'occasion des constructions de nouveaux bâtiments.

Prescription n°204 : Orientations relatives l'amélioration de la qualité de l'air

| | |
|---------------|-------|
| S'adresse aux | PCAET |
|---------------|-------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux fixent des objectifs chiffrés et actions de réduction des émissions des polluants atmosphériques, conformément à la réglementation en vigueur. Pour cela, ils s'appuient sur une stratégie visant à :

- **Pour l'ensemble des secteurs** : supprimer le fioul domestique et baisser les consommations de gaz naturel.
- **Pour le secteur résidentiel** : utiliser un mode de chauffage bois plus performant.
- **Pour le secteur agricole** : s'appuyer sur les projections du scénario Afterres 2050.
- **Pour le secteur des transports** : l'évolution des parts modales.

3.5.2 ACCROISSEMENT DU STOCKAGE DE CARBONE

Prescription n°205 : Augmenter la surface des forêts

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, PCAET |
|---------------|-------------------------------------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux fixent des objectifs chiffrés et actions de **développement de la surface forestière** correspondant, au minimum, à la surface agricole utile perdue annuellement entre 2010 et 2020. Les documents d'urbanisme locaux déclinent cet objectif en prévoyant notamment des emplacements réservés en faveur des continuités écologiques, en cohérence avec la sous-section « *3.2.1 Restaurer la biodiversité* ».

Prescription n°206 : Développer les pratiques agricoles favorisant le stockage de carbone

| | |
|---------------|------------|
| S'adresse aux | PCAET, PAT |
|---------------|------------|

Les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) et les projets alimentaires territoriaux (PAT) fixent des objectifs chiffrés et actions, en cohérence avec la sous-section « *1.4 Préservation et développement des activités agricoles et forestières* » :

- De développement de l'**agroforesterie et des haies**.
- D'optimisation de la **gestion des prairies**.
- D'introduction de **cultures intermédiaires, intercalaires et de bandes enherbées** dans les systèmes de culture.
- De développement de **techniques culturales sans labour**.

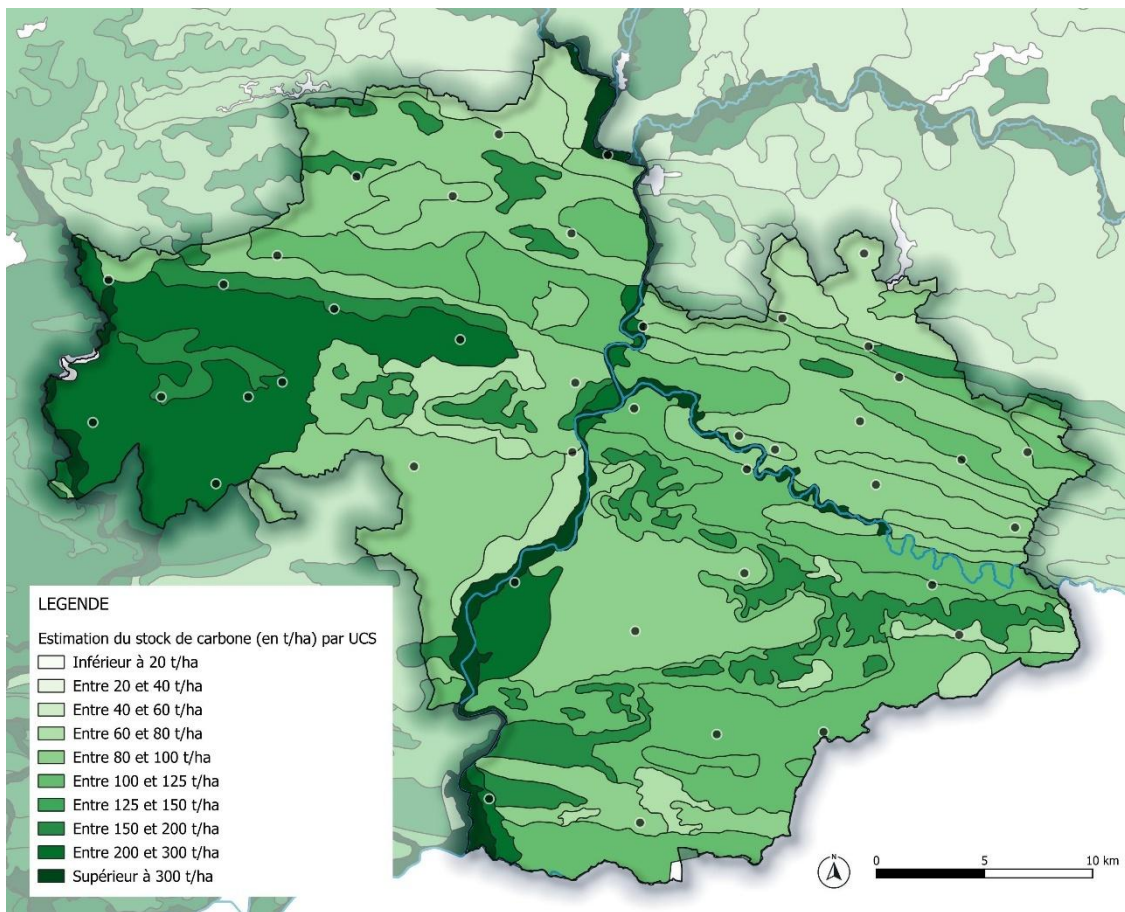
En complément, les documents d'urbanisme peuvent se doter d'OAP de protection des franges urbaines et agricoles ou de zonages spécifiques afin de favoriser le développement de l'agriculture urbaine.

Prescription n°207 : Préserver et restaurer les zones humides

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux protègent strictement les **zones humides**, en particulier les tourbières, conformément aux orientations de la section « *3.2.2 Préserver la biodiversité* ».

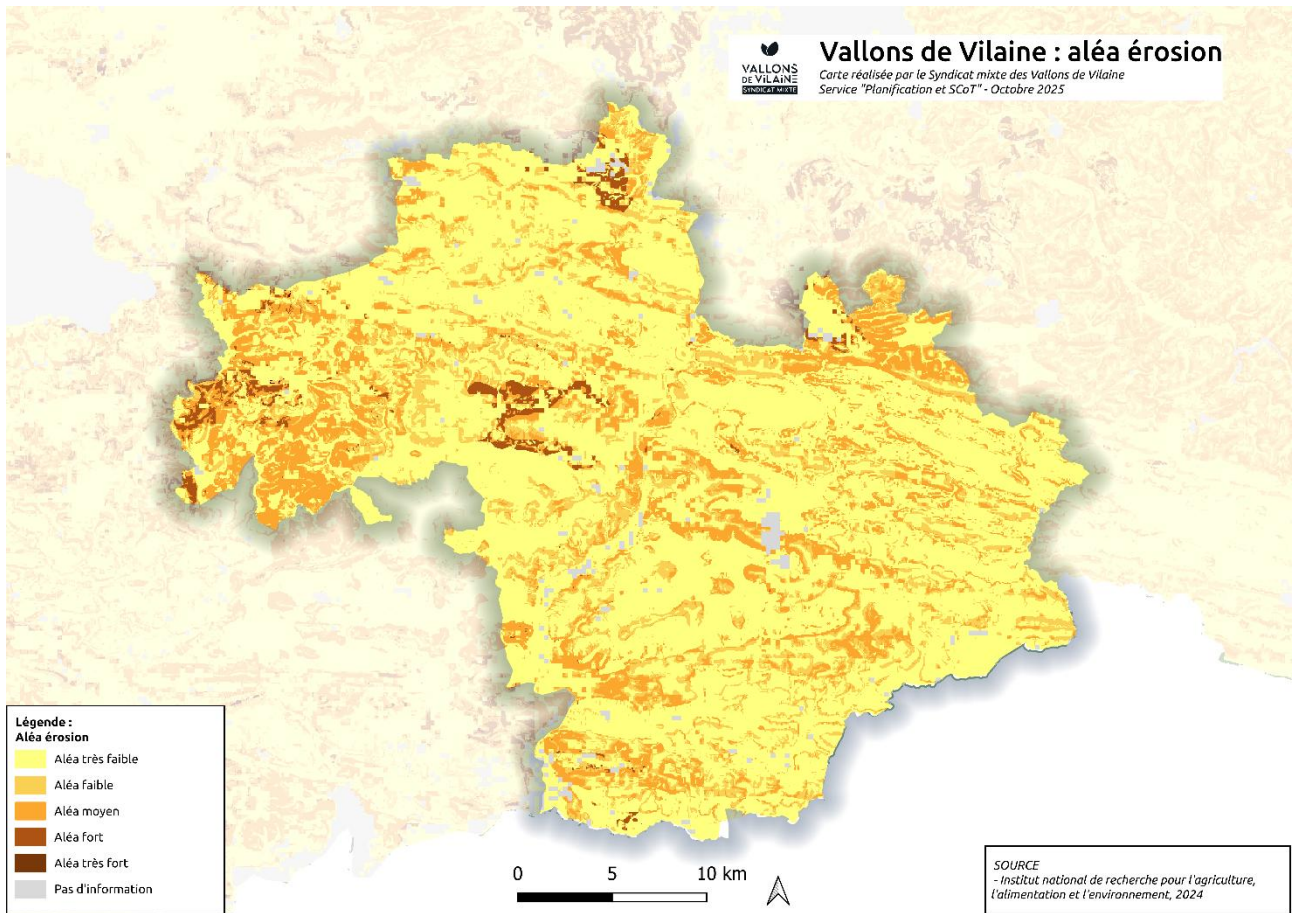
Les modalités de renaturation définies dans la section « *3.2.3 Restaurer la biodiversité* » contribuent à la restauration des zones humides.

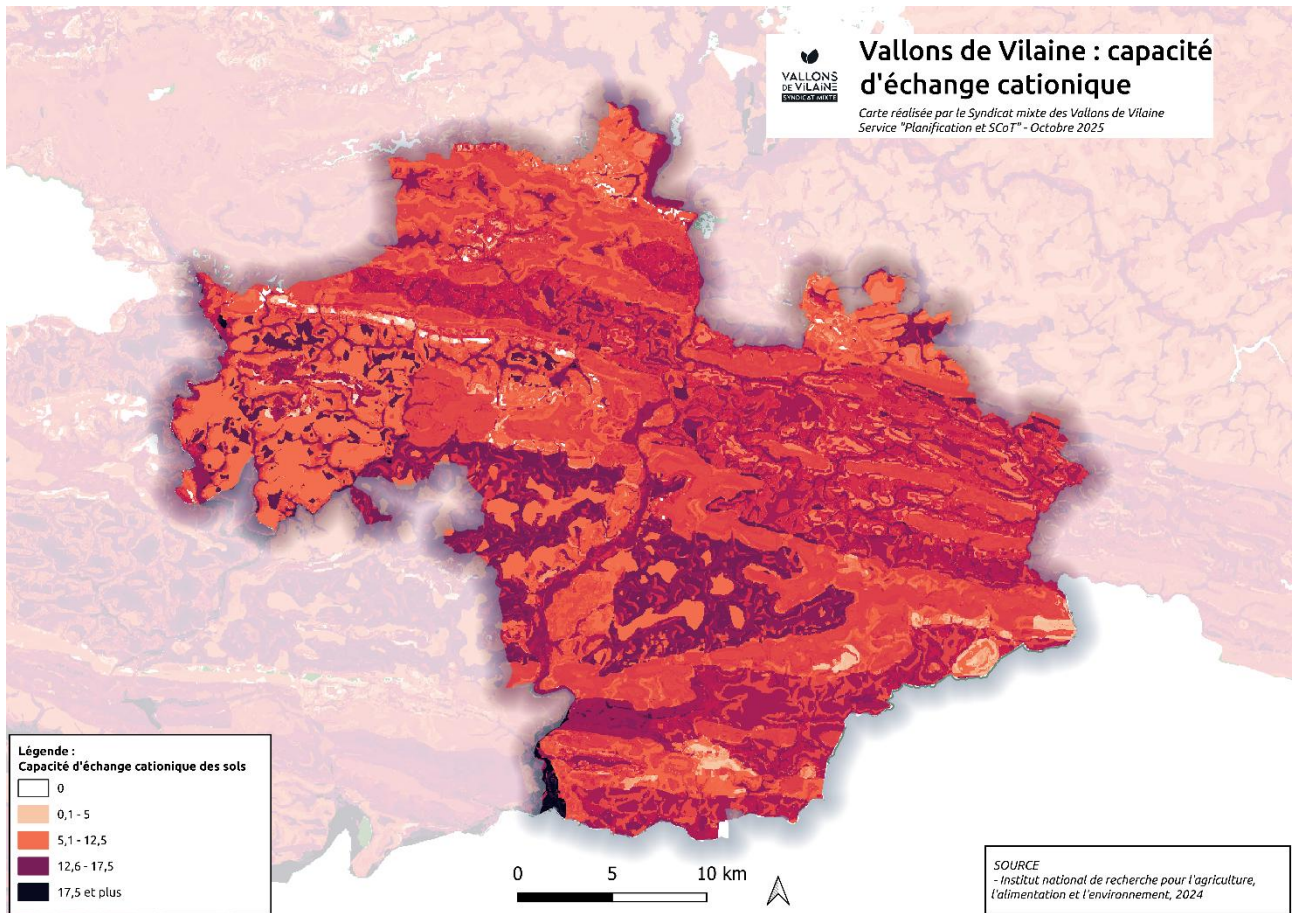


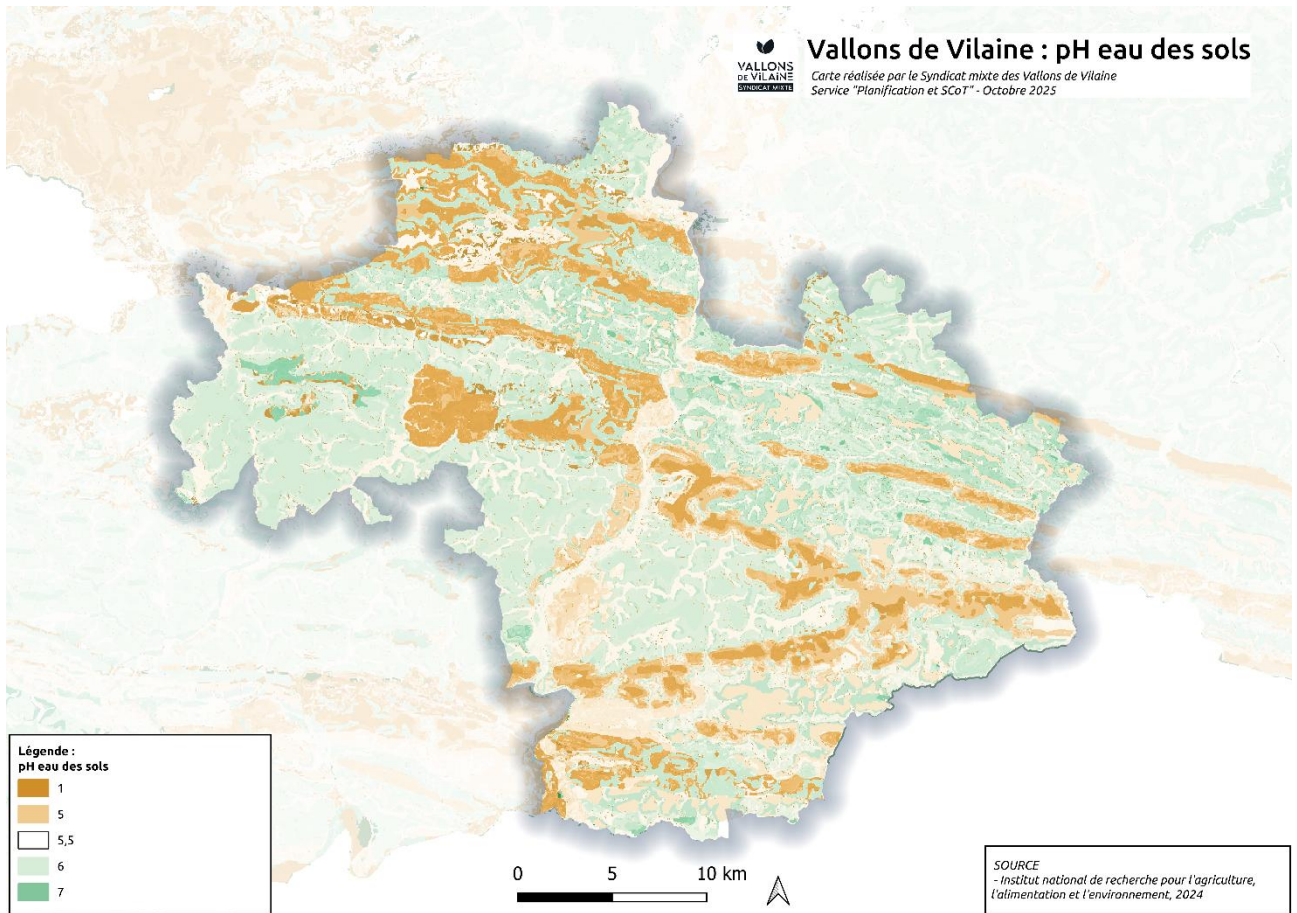
Cartographie de l'estimation du stockage carbone dans les sols (en t/ha) par unité typologique de sol (UCS) issue du Référentiel Régional Pédologique de Bretagne. .

Réalisation : Syndicat mixte des Vallons de Vilaine – Service Planification - SCoT.

Source des données : Sols de Bretagne.



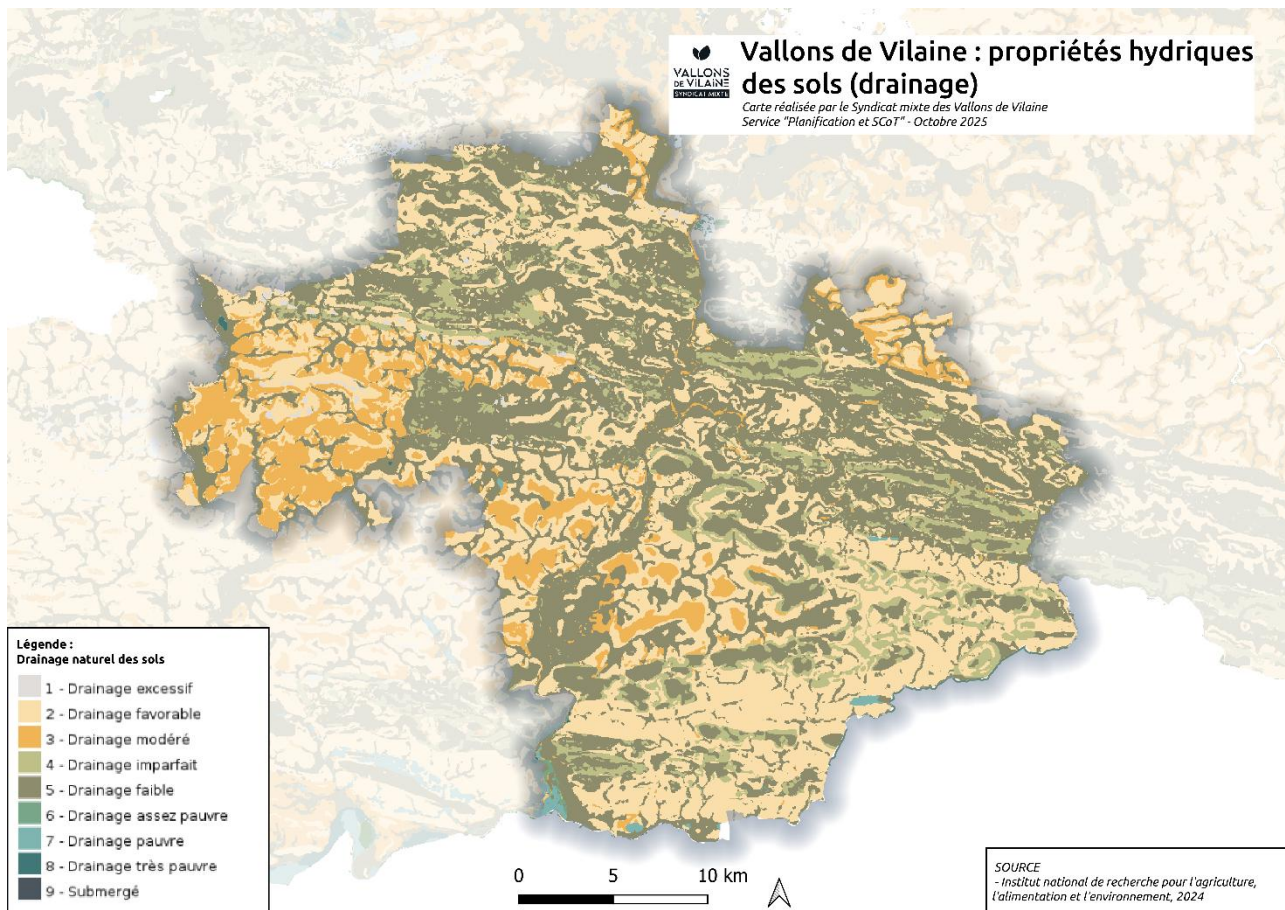






Vallons de Vilaine : propriétés hydriques des sols (drainage)

Carte réalisée par le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine
Service "Planification et SCOT" - Octobre 2025



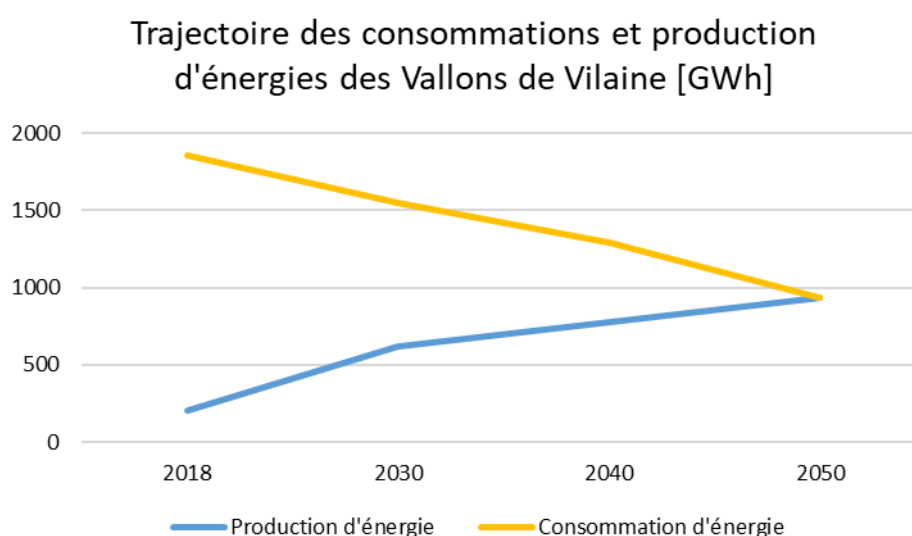
3.5.3 DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Prescription n°208 : Atteindre l'autonomie énergétique des Vallons de Vilaine en 2050

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales, PCAET

Les Vallons de Vilaine se fixent pour objectifs de **réduire les consommations énergétiques et d'augmenter la production locale** afin d'atteindre l'autonomie énergétique du territoire à l'horizon 2050. La transition énergétique vise également la création d'emplois dans une dynamique de croissance verte. En plus d'améliorer l'empreinte environnementale du territoire, cette transition représente une opportunité économique à saisir, notamment à travers le développement des énergies renouvelables et de récupération.



Les plans climat-air-énergie territoriaux fixent des objectifs chiffrés et des actions spécifiques, adaptés aux réalités locales, pour le développement des énergies renouvelables et de récupération, notamment :

- L'augmentation de la production **éolienne** ;
- L'augmentation de la production de **biogaz par méthanisation** ;
- L'augmentation de la production solaire **photovoltaïque** ;
- L'augmentation de la production de **biomasse** ;
- L'augmentation de la **géothermie**.

Les documents d'urbanisme locaux **orientent l'aménagement du territoire en tenant compte des enjeux énergétiques** auxquels ils sont confrontés et des objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale et les plans climat-air-énergie territoriaux.

Ils fixent des **objectifs chiffrés de réduction des consommations d'énergie, d'augmentation de la production d'énergies renouvelables** et de **diminution des émissions de gaz à effet de serre**, en cohérence avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale et des plans climat-air-énergie territoriaux, et justifient que les projets d'aménagement contribuent à leur atteinte.

Ces objectifs se déclinent au travers d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles « *Énergie et émissions de gaz à effet de serre* », incluant notamment :

- Un **bilan énergétique et des émissions de gaz à effet de serre du territoire**.
- Des **objectifs de production énergétique, de réduction des consommations, et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, adaptés aux dynamiques démographiques et au projet d'accueil de nouvelles populations et d'activités**.
- Des recommandations visant à améliorer les **performances énergétiques du bâti, à promouvoir une conception urbaine et architecturale bioclimatique, ou à accompagner l'évolution du bâti**. Les documents d'urbanisme locaux doivent également préconiser une **architecture adaptée à l'accueil d'énergies renouvelables**, notamment par l'intégration de toitures solaires, et préconiser leur **implantation systématique** pour les nouvelles constructions, qu'elles soient privées ou publiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques ou sectorielles « *Énergie et émissions de gaz à effet* » sont réalisées en cohérence avec la « *Prescription n°203 : Orientations relatives à la réduction des émissions de gaz à effet de serre* ».

Objectifs de réduction des consommations d'énergie

| Objectifs de consommation d'énergie | État des lieux 2018 | | | Objectif 2050 | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------------|--------------------|--------------------------|-------------|--------------------|
| | Consommation (en GWh/an) | | | Consommation (en GWh/an) | | |
| | VHBC | BPLC | Vallons de Vilaine | VHBC | BPLC | Vallons de Vilaine |
| <i>Résidentiel</i> | 271 | 200 | 471 | 453 | 484 | 937 |
| <i>Transport routier</i> | 432 | 614 | 1046 | | | |
| <i>Agriculture</i> | 60 | 58 | 118 | | | |
| <i>Industrie</i> | 53 | 46 | 99 | | | |
| <i>Tertiaire</i> | 46 | 60 | 106 | | | |
| <i>Autres transports</i> | 9 | 2 | 11 | | | |
| <i>Déchets</i> | 0 | 6 | 6 | | | |
| Total | 871 | 986 | 1857 | | | |
| Objectifs en % | | | | -48% | -51% | -49,50% |

Objectifs de production d'énergie

| Types de production | Potentiel identifié (en GWh/an) | | | État des lieux 2018 | | | Objectifs 2030 | | | Objectifs 2040 | | | Objectifs 2050 | | |
|--|---------------------------------|------|-----|------------------------|------|-------|------------------------|------|-----|------------------------|------|-----|------------------------|------|-----|
| | | | | Production (en GWh/an) | | | Production (en GWh/an) | | | Production (en GWh/an) | | | Production (en GWh/an) | | |
| | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV | VHBC | BPLC | VV |
| ENR électriques "unités collectives" (parc PV au sol, agrivoltaïsme, éolien, hydraulique) | 143 | 131 | 274 | 89,7 | 119 | 208,2 | 69 | 178 | 247 | 85,5 | 203 | 289 | 105 | 217 | 322 |
| ENR électriques "unités individuelles" (PV toiture, ombrières, trackers) | 84 | 64 | 148 | | | | 19 | 26 | 45 | 63 | 27 | 90 | 88 | 51 | 139 |
| ENR thermiques "unités collectives" (RC, méthanisation) | 345 | 116 | 461 | | | | 132 | 17 | 149 | 157 | 38 | 195 | 176 | 61 | 237 |
| ENR thermiques "unités individuelles" (solaire thermique, géothermie, bois énergie individuel) | 105 | 76 | 181 | | | | 94 | 81 | 175 | 100 | 105 | 205 | 105 | 134 | 239 |

Prescription n°209 : Identification et localisation des secteurs potentiels de développement des énergies renouvelables

S'adresse aux

PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, PCAET

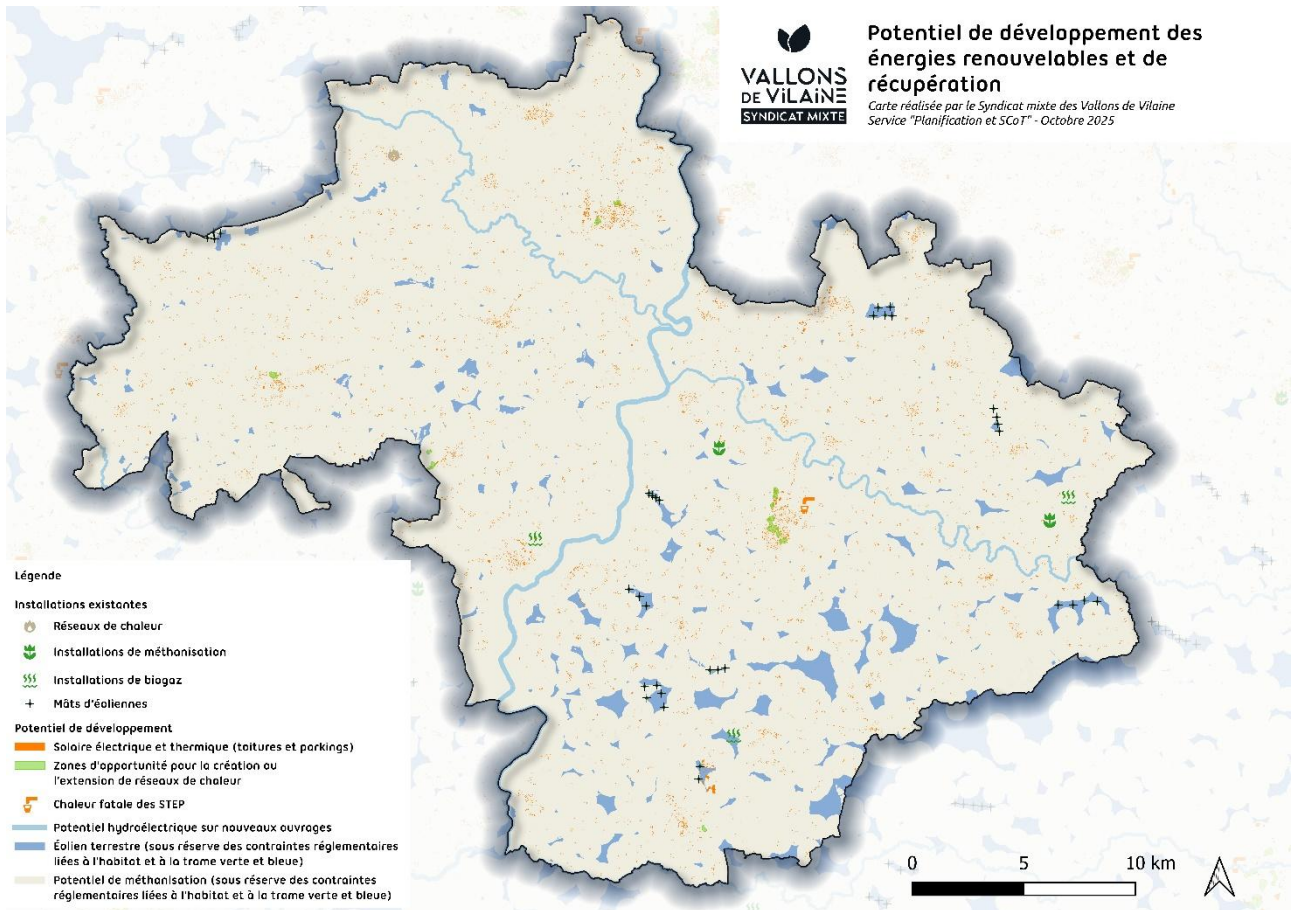
Les **secteurs potentiels de développement des énergies renouvelables** à intégrer prioritairement dans les documents d'urbanisme locaux et les plans climat-air-énergie territoriaux sont les **espaces déjà artificialisés**, tels que les sites industriels en activité ou non, les zones d'activités, les parkings, les toitures, les carrières, les friches industrielles et les anciennes décharges. L'implantation de ces installations doit tenir compte des enjeux liés à la préservation du patrimoine naturel et ne pas compromettre la valorisation économique ou résidentielle des secteurs urbains ou à urbaniser dont la vocation principale n'est pas la production d'énergie.

En dehors des espaces déjà artificialisés, les installations de production d'énergie photovoltaïque peuvent être autorisées :

- Sur des terres incultes, identifiées par le document cadre de l'État.
- Dans les zones agricoles, sous réserve de respecter les critères d'installations agrivoltaïques définis par la législation en vigueur.

Les projets de production énergétique ou thermique à partir de la **biomasse**, tels que le bois-énergie ou la **méthanisation**, doivent être encouragés, sous réserve de ne pas générer de nuisances significatives dans les zones urbanisées et de ne pas porter atteinte à la qualité et aux fonctionnalités écologiques des milieux naturels.

Les communes, les documents d'urbanisme locaux et les plans climat-air-énergie territoriaux sont chargés, chacun dans le cadre de leurs compétences, de spatialiser et de délimiter à l'échelle de la parcelle les secteurs identifiés comme « **zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables** » ou « **secteurs potentiels de développement des énergies renouvelables** ».



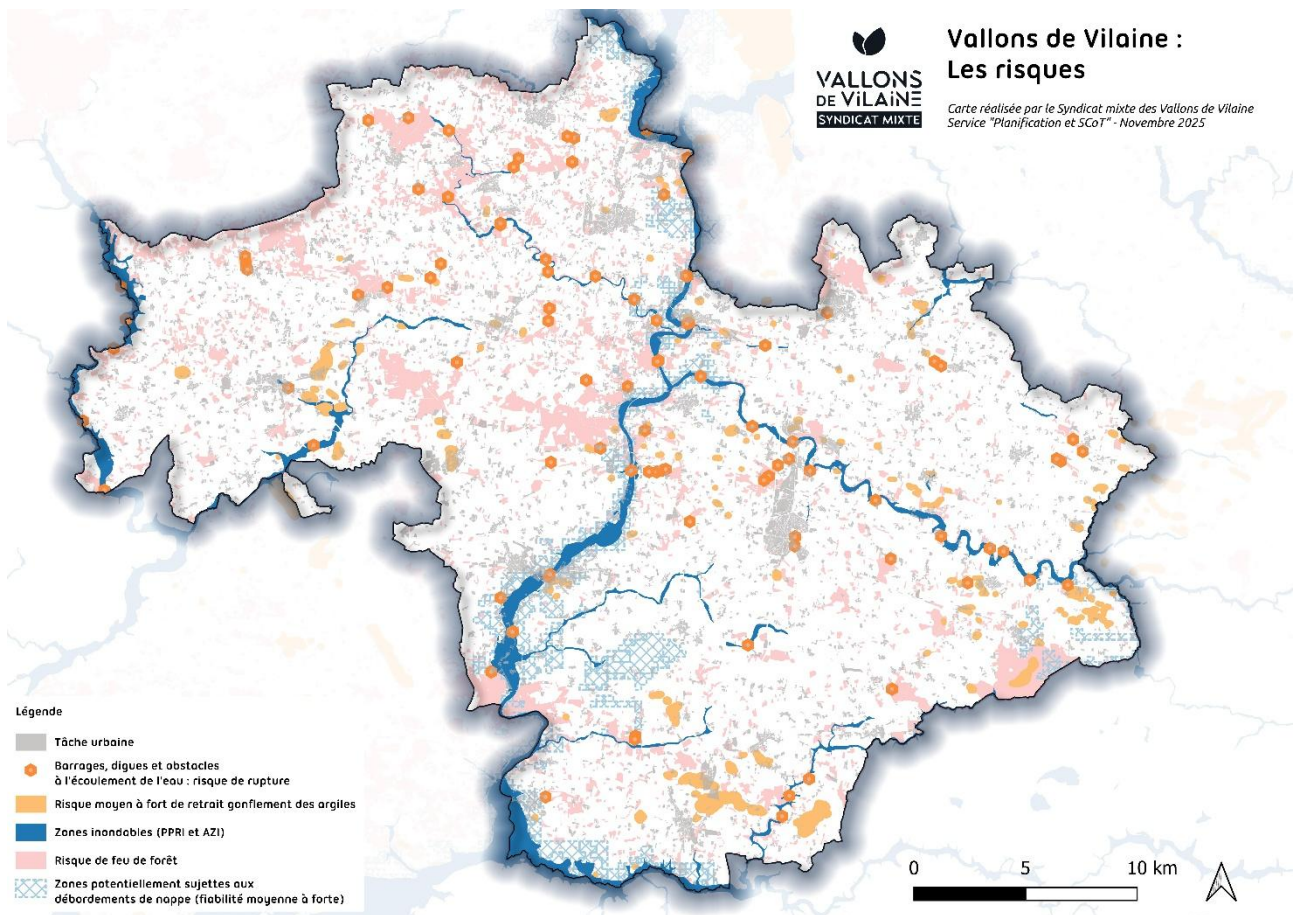
Prescription n°210 : Zones d'exclusion pour l'implantation de projets d'énergies renouvelables

S'adresse aux : PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, PCAET

Les installations photovoltaïques et éoliennes terrestres sont interdites dans les réservoirs et corridors écologiques composant la trame verte et bleue du schéma de cohérence territoriale, en cohérence avec la « *Prescription n°154 : Renforcer la prise en compte des enjeux de protection de la biodiversité dans les projets d'infrastructures énergétiques* ».

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, les documents d'urbanisme locaux peuvent 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. Cette exclusion doit également être compatible avec les prescriptions prévues par le schéma de cohérence territoriale.

3.5.4 PREVENTION DES RISQUES



Prescription n°211 : Prendre en compte les risques majeurs

S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales

Les documents d'urbanisme locaux intègrent les **risques identifiés dans le dossier départemental des risques majeurs et limitent l'urbanisation des zones concernées.**

Prescription n°212 : Réaliser et fiabiliser les plans communaux et intercommunaux de sauvegarde

| | |
|---------------|-----------------------------|
| S'adresse aux | Communes, Intercommunalités |
|---------------|-----------------------------|

Les communes couvertes par un plan de prévention des risques, un plan particulier d'intervention, soumis à risque important d'inondations ou de feux de forêt élaborent un **plan communal de sauvegarde** dans les délais prévus par la réglementation en vigueur.

Les communes concernées au 1^{er} janvier 2024 sont : Baulon, Bourg-des-Comptes, Bovel, Chanteloup, Crévin, Comblessac, Ercé-en-Lamée, Goven, Guichen, Guignen, Guipry-Messac, La Chapelle-Bouëxic, Lassy, Les Brulais, Loutehel, Mernel, Pléchâtel, Poligné, Saint-Malo-de-Phily, Saint-Senoux, Sainte-Anne-sur-Vilaine, Teillay et Val d'Anast.

Les établissements publics de coopération intercommunale ont l'obligation d'élaborer un **plan intercommunal de sauvegarde**, afin d'assurer la **coordination des moyens**, la **solidarité entre les communes** et la **cohérence des dispositifs de gestion de crise** à l'échelle du territoire.

Pour garantir l'efficacité de ces dispositifs, les plans communaux et intercommunaux de sauvegarde doivent être **maintenus opérationnels** par l'organisation régulière **d'exercices de simulation**, la **mise à jour des données** et la **formation périodique des élus et des agents**. Les communes sont également encouragées à **créer des réserves communales de sécurité civile**.

Prescription n°213 : Prendre en compte le plan de prévention du bruit

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme prennent en compte le **plan de prévention du bruit dans l'environnement**.

Les **marges de recul** imposées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre doivent être respectées, tout en cherchant à valoriser ces espaces par des projets urbains, paysagers, agricoles ou de développement des énergies renouvelables compatibles avec les contraintes sonores.

Prescription n°214 : Gestion des risques technologiques

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **risques technologiques** connus, liés aux activités industrielles ou au transport de matières dangereuses, sont pris en compte dans les documents d'urbanismes locaux ou projet d'aménagement, en conformité avec la réglementation en vigueur et les documents de référence.

Les **zones d'urbanisation** (habitat, équipements recevant des publics sensibles, équipements accueillant un grand nombre de personnes) doivent être localisées en tenant compte des risques.

L'**implantation de nouvelles activités technologiques** à risque est strictement subordonnée à la préservation et au développement des zones urbaines existantes.

Prescription n°215 : Prévention des risques d'effondrement du sous-sol

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les **risques d'effondrement** liés à la présence de cavités souterraines sont pris en compte dans tous les secteurs concernés, selon un principe de prévention, indépendamment de la couverture par un plan de prévention des risques.

Prescription n°216 : Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

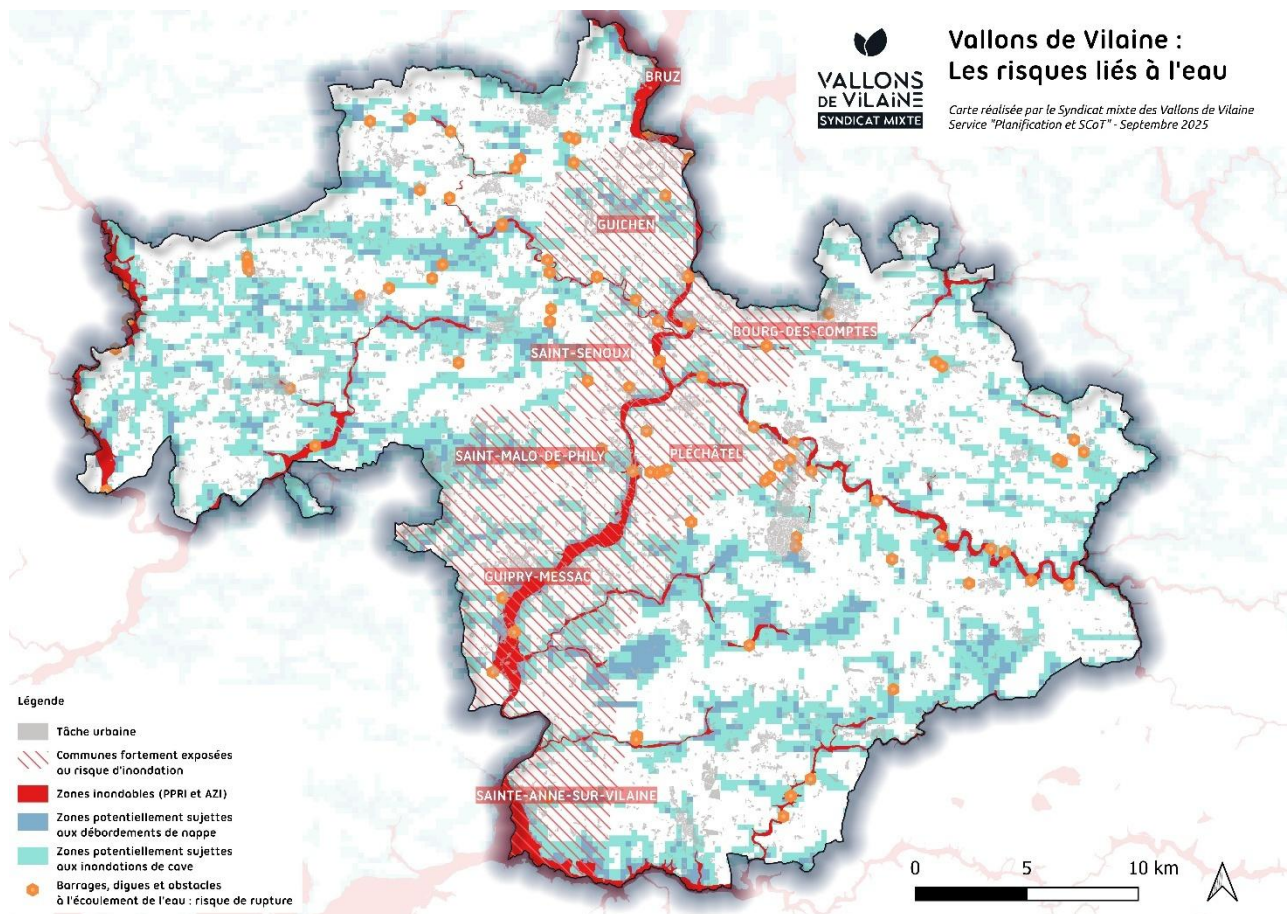
Les documents d'urbanisme locaux veillent à **limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques d'inondation** et à **renforcer la résilience du territoire** face à ces aléas.

En l'absence de zonage précis dans le **document départemental des risques majeurs (DDRM)**, ils doivent **prendre en compte les risques identifiés dans ce document** et **s'appuyer sur les zonages des plans de prévention des risques d'inondation (PPRi)** ainsi que sur les **informations du porter à connaissance** pour **encadrer ou limiter l'urbanisation** dans les secteurs concernés.

Afin de **préserver le fonctionnement naturel des sols** et **réduire la vulnérabilité du territoire**, l'imperméabilisation doit être strictement limitée, notamment en **amont des secteurs à risque d'inondation** identifiés dans les **contrats territoriaux des bassins versants**.

Les documents d'urbanisme :

- Identifient les **zones à risque d'inondation** (crue, ruissellement, remontée de nappe, submersion, etc.) dans les espaces urbanisés et mettent en œuvre des **mesures adaptées de gestion des eaux pluviales**, notamment par la **préservation ou la reconstitution des fossés, zones humides et haies bocagères** ;
- Localisent et protègent les **champs d'expansion des crues**, en interdisant toute urbanisation ou aménagement susceptible d'en réduire la capacité hydraulique ;
- Imposent la **transparence hydraulique** pour tout projet d'aménagement, garantissant **l'absence d'aggravation du ruissellement en aval** ;
- Veillent à **maîtriser les impacts hydrauliques** en **favorisant la rétention à la parcelle et l'infiltration des eaux**, grâce à l'usage de **matériaux perméables** et à la **végétalisation des surfaces** ;
- Promeuvent la **résilience des logements existants situés en zone à risque**, sous réserve que les **aménagements futurs soient compatibles avec la réduction des risques et des enjeux exposés** (ex. surélévation, protection des ouvertures, gestion des eaux pluviales).



Prescription n°217 : Anticiper l'impact des phénomènes météorologiques extrêmes

S'adresse aux : PLU, PLUi, Cartes communales

Les documents d'urbanisme locaux intègrent une stratégie de **gestion intégrée de la ressource en eau** à l'échelle territoriale, en cohérence avec le paragraphe 3.4.5 « *Mettre en place la gestion intégrée des eaux pluviales* » afin d'anticiper et de maîtriser les risques de pénurie d'eau et de sécheresse.

Cette stratégie impose une **utilisation rationnelle et économe de la ressource hydrique** dans tous les usages, en période normale et en période de tension sur la ressource.

Elle prévoit également les dispositions nécessaires pour prévenir les risques liés à l'**assèchement des sols et des cours d'eau**, tels que la dégradation de la biodiversité, les inondations, l'érosion des sols, les éboulements, ainsi que les risques associés aux pluies intenses et aux effondrements de falaises.

Prescription n°218 : Lutter contre la surchauffe urbaine

| | |
|---------------|------------------------------|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales |
|---------------|------------------------------|

Les documents d'urbanisme locaux veillent à **préserver et renforcer les espaces végétalisés** dans les secteurs exposés à la surchauffe urbaine, par la **plantation d'arbres**, la **végétalisation des surfaces perméables** et la **création d'espaces de fraîcheur**.

La **végétalisation** est à privilégier par rapport aux installations d'ombrières artificielles, dans une logique de **résilience climatique** et d'**amélioration du confort thermique** des habitants.

Les aménagements et projets urbains doivent intégrer des **solutions d'adaptation fondées sur la nature** (végétalisation, désimperméabilisation, gestion de l'eau à ciel ouvert, trames vertes et bleues urbaines) afin de renforcer la capacité du territoire à faire face aux épisodes de chaleur.

Les documents d'urbanisme locaux identifient **les îlots de chaleur urbains** et favorisent **une conception urbaine adaptée**, prenant en compte les **matériaux**, la **localisation des aménagements** et les **besoins des usagers**.

Ces démarches peuvent notamment viser la **végétalisation des cheminements piétons**, en particulier **ceux menant vers les écoles et équipements publics**, pour améliorer le confort d'été et la qualité de vie en ville.

Les documents d'urbanisme locaux sont invités à **prescrire des niveaux de confort thermique face aux canicules**, notamment au sein des **secteurs de performance énergétique** ou dans le cadre d'une **orientation d'aménagement et de programmation « résilience climatique »** plus globale.

Prescription n°219 : Vérifier la qualité des sols avant toute opération d'urbanisation

| | |
|---------------|--|
| S'adresse aux | PLU, PLUi, Cartes communales, Communes, Intercommunalités, maîtres d'ouvrage publics et privés |
|---------------|--|

Avant toute opération d'aménagement ou d'urbanisation, les documents d'urbanisme locaux doivent **vérifier l'absence de pollution des sols** ou, le cas échéant, **s'assurer de la compatibilité de l'usage projeté avec l'état des sols**.

En cas de pollution, des **mesures de gestion ou de dépollution adaptées** doivent être prévues afin de **prévenir les risques pour la santé et l'environnement**.

SIGLES ET ACRONYMES

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

PAS : Projet d'aménagement stratégique

DOO : Document d'orientation et d'objectifs

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLU : Plan local d'urbanisme

CC : Carte communale

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

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SRC : Schéma régional des carrières

ALEC : Agence locale de l'énergie et du climat

ZAE : Zone d'activités économiques

PCAET : Plan climat air énergie territorial

ZAN : Zéro artificialisation nette

GIEC : Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat

SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

CLE : Commission locale de l'eau

EPTB : Établissement public territorial de bassin

UGVA : Unité de gestion Vilaine Aval

UGVE : Unité de gestion Vilaine Est

UGVO : Unité de gestion Vilaine Ouest

GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

TVB : Trame verte et bleue

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

REUT : Réutilisation des eaux usées traitées

ENC : Eaux non conventionnelles

PLH : Programme local de l'habitat

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale



VALLONS
DE VILAINÉ
SYNDICAT MIXTE

www.vallonsdevilaine.fr

+33299570873 / scot@vallonsdevilaine.fr

Parc d'activité des Landes / 12, rue Blaise Pascal / BP 88051 / 35580 Guichen

Rédaction et conception graphique - Syndicat mixte des Vallons de Vilaine / Images libres de droit