



**VALLONS  
DE VILAINE**  
SYNDICAT MIXTE

**Avis du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine  
sur le projet de révision du schéma de cohérence  
territoriale (SCoT) de Redon Agglomération (35)**

Avis n°1 du 03/09/2025

## A. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis :

Le **Syndicat mixte des Vallons de Vilaine**, constitué conformément aux dispositions de l'article L. 5711-1 du Code général des collectivités territoriales, est compétent en matière de **planification stratégique territoriale**. À ce titre, il est chargé de l'élaboration, de l'approbation, de la mise en œuvre, du suivi et de la révision du **Schéma de cohérence territoriale (SCoT)**, conformément aux articles L. 141-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En sa qualité de **personne publique associée**, le Syndicat mixte participe à l'élaboration, à la modification ou à la révision des documents d'urbanisme locaux et des principaux documents de planification sectorielle, notamment :

- Les **plans locaux d'urbanisme (PLU) et PLU intercommunaux (PLUi)** ;
- Les **cartes communales** ;
- Les **programmes locaux de l'habitat (PLH)** ;
- Les **plans de mobilité (ex-plans de déplacements urbains)** ;
- **Ainsi que tout autre document ou programme soumis à compatibilité avec le SCoT, en application du Code de l'urbanisme ou de dispositions législatives ou réglementaires spécifiques**, ou pour lesquels le Syndicat mixte est **expressément sollicité pour avis**, y compris en dehors de ces cas de saisine obligatoires.

En outre, le Syndicat mixte intervient dans le champ des autorisations d'urbanisme ou d'aménagement, notamment à travers sa représentation au sein de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC).

**Dans ce cadre, les avis rendus par le Syndicat mixte peuvent être :**

- **Favorable** ;
- **Favorable avec réserve(s)** : le Syndicat mixte émet un avis favorable, sous condition de la levée des réserves émises ;
- **Défavorable**.

À défaut d'avoir pu rendre un avis dans le délai imparti prévu par la loi, l'avis du Syndicat mixte est réputé **tacite et favorable**.

Les remarques du Syndicat mixte sont hiérarchisées selon trois niveaux :

- **Réserve** : elles peuvent concerner :
  - Des demandes pour lesquelles le Syndicat mixte souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable ;
  - Des demandes liées au respect d'une législation ou réglementation applicable au plan ou programme.
- **Recommandation** : le Syndicat mixte recommande une meilleure prise en compte de certaines orientations ou objectifs.
- **Observation** : le Syndicat mixte propose certaines corrections ou compléments visant à améliorer la qualité du plan ou programme (corrections rédactionnelles, erreurs de calcul, complétude des données, erreurs matérielles, ou suggestions d'ajouts).

## B. Contexte de la révision du SCoT de Redon Agglomération :

Le SCoT de Redon Agglomération, approuvé en 2010 et révisé partiellement en 2016, fait l'objet d'une révision générale prescrite par délibérations des 12 décembre 2022 et 11 avril 2023. Cette démarche intervient dans un contexte d'évolution du périmètre intercommunal et de renforcement du cadre législatif et réglementaire, notamment au travers des lois ELAN (2018) et Climat et Résilience (2021), ainsi que de l'approbation des documents supra-territoriaux (SRADDET, SAGE).

Depuis 2019, une évaluation volontaire puis réglementaire du document a été conduite. Elle a permis d'identifier plusieurs enjeux nécessitant un approfondissement : équilibre entre développement résidentiel et économique et gestion économe du foncier, adaptation au changement climatique et préservation des ressources, qualité du cadre de vie et de l'offre de logement, amélioration des mobilités et renforcement de la dynamique économique et commerciale.

La révision du SCoT a pour objectifs : l'intégration des évolutions législatives et réglementaires, la prise en compte des résultats de l'évaluation et du projet de territoire 2021-2026, l'inscription du document dans la trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN), l'actualisation du document d'aménagement commercial en Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), la valorisation des continuités écologiques et paysagères et le renforcement des mobilités dans le projet d'aménagement.

## C. Synthèse des choix retenus pour le Projet d'aménagement stratégique (PAS) :

Le PAS est structuré autour de 3 axes.

### Axe 1 – Un territoire rayonnant et exceptionnellement connecté :

**Économie** : conforter l'industrie (axe Rennes–Redon–Saint-Nazaire), renforcer l'agriculture nourricière et locale, soutenir l'innovation et l'économie circulaire.

**Armature économique** : privilégier l'accueil d'entreprises en centralité et dans les zones d'activités existantes, avec sobriété foncière.

**Mobilité ferroviaire** : valoriser la gare TGV de Redon comme porte d'entrée du territoire et pôle multimodal, conforter les gares de proximité comme lieux de rabattement.

**Mobilités durables** : développer transports collectifs, covoiturage, mobilités actives et pôles d'échanges multimodaux, pour réduire la dépendance à la voiture individuelle.

**LNOBPL** : le projet de Liaison Nouvelle Ouest Bretagne – Pays de la Loire est intégré comme un levier stratégique : il renforcera la connexion de Redon avec Rennes, Nantes et les territoires bretons et ligériens.

- Confirmer la place de la gare de Redon dans le projet ferroviaire Ouest Bretagne Pays de la Loire (LNOBPL).



▲ Projet LNOBPL Source : [lnobpl.fr](http://lnobpl.fr)

Source : Extrait du PAS arrêté du SCoT de Redon Agglomération (page 24).

### Axe 2 – Un territoire solidaire entre ville-confluence, pôles d'équilibre et bourgs ruraux :

**Armature multipolaire** : cœur urbain (Redon / Saint-Nicolas), 4 pôles d'équilibre (Allaire, Pipriac, Guéméné-Penfao, Plessé) et des bourgs ruraux, organisés en 4 territoires de proximité.

**Démographie** : objectif de 75 000 à 80 000 habitants à 2050 (+0,4 à +0,6 %/an), pour attirer et maintenir les jeunes et soutenir les services de proximité.

**Logement** : diversification de l'offre (social, étudiants, personnes âgées, alternatives), densification raisonnée et qualité urbaine.

**Équipements** : renforcer l'accès aux commerces, services, santé, culture et sport dans toutes les polarités.

### Axe 3 – Un territoire ressource et résilient :

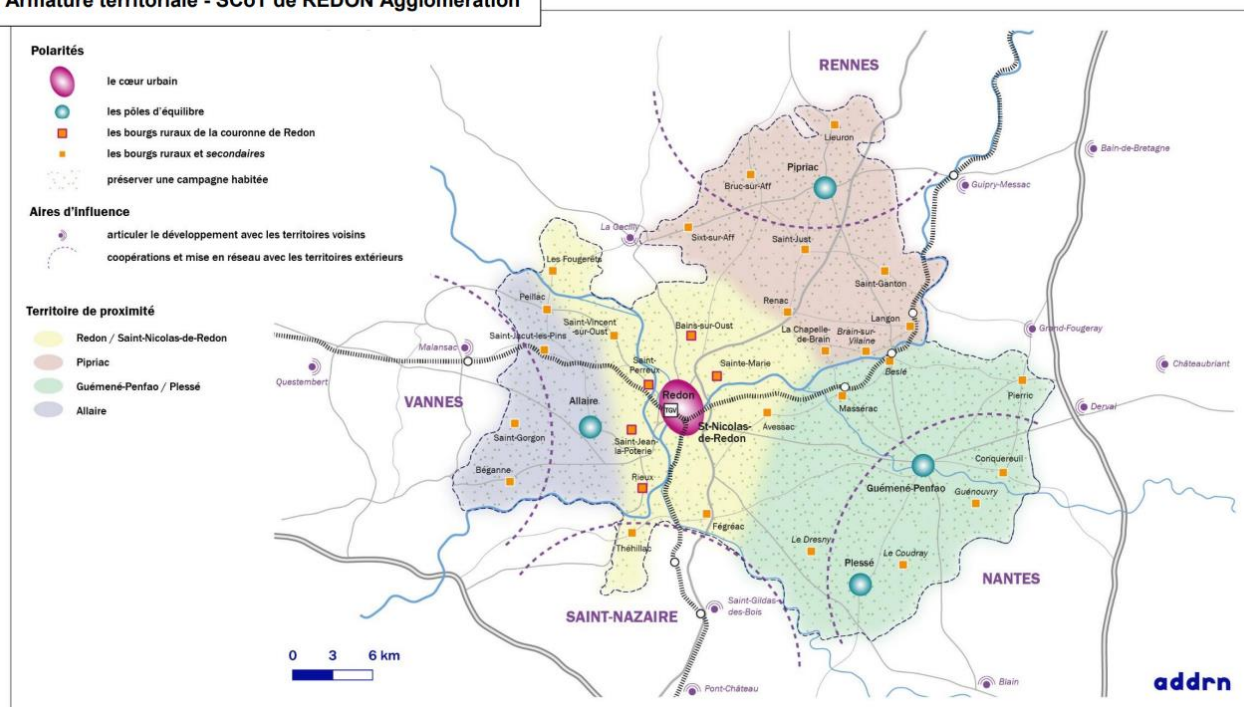
**Socle écologique et paysager** : préserver la trame verte et bleue, les paysages et le patrimoine, anticiper les vulnérabilités climatiques.

**Ressources** : gérer durablement l'eau, les sols et le sous-sol, concilier les usages (agriculture, énergie, urbanisme).

**Sobriété foncière** : réduire fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

**Énergie et climat** : développer les énergies renouvelables (solaire, bois-énergie, méthanisation, etc.), favoriser les pratiques agricoles et industrielles bas-carbone.

Armature territoriale - SCoT de REDON Agglomération



## D. Synthèse des choix retenus pour le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) :

Le DOO est structuré autour de 7 chapitres.

Le DOO comporte des prescriptions et recommandations.

### D.1. Activités économiques :

- **Conforter Redon comme pôle économique majeur.**
- **Consolider les zones existantes** : priorité au renouvellement, au remplissage et à l'optimisation foncière avant toute ouverture de nouveaux secteurs.
- **Maîtriser la consommation foncière** : ouverture de nouvelles zones strictement conditionnée à un projet intercommunal structurant, mutualisé et adapté aux besoins (notamment grands comptes, logistique, industrie).
- **Diversifier l'offre économique** : zones dédiées aux PME/PMI, artisanat, logistique, tertiaire, et prise en compte des filières émergentes (énergies renouvelables, économie circulaire).
- **Renforcer l'accessibilité des zones d'activités** par les mobilités alternatives et leur connexion au réseau de transports.
- **Redynamiser les centres-bourgs** en maintenant une offre de locaux pour le commerce et les services de proximité, afin de limiter la fuite vers les pôles périphériques.

#### Le DOO du SCoT Redon Agglomération distingue 4 types de zones d'activités économiques (ZAE) :

##### 1. Grandes zones productives et logistiques

- Accueillent industrie, artisanat productif, logistique, économie circulaire.
- Rayonnement dépassant l'agglomération.

##### 2. Zones d'activités mixtes

- Diversité d'entreprises (artisanat de services, soutien à l'agriculture, tertiaire).
- Dynamisme local et intercommunal.

##### 3. Sites à fort rayonnement

- Peu d'entreprises (souvent une seule), mais très gros employeurs.
- Influence bien au-delà du territoire.

##### 4. Activités isolées

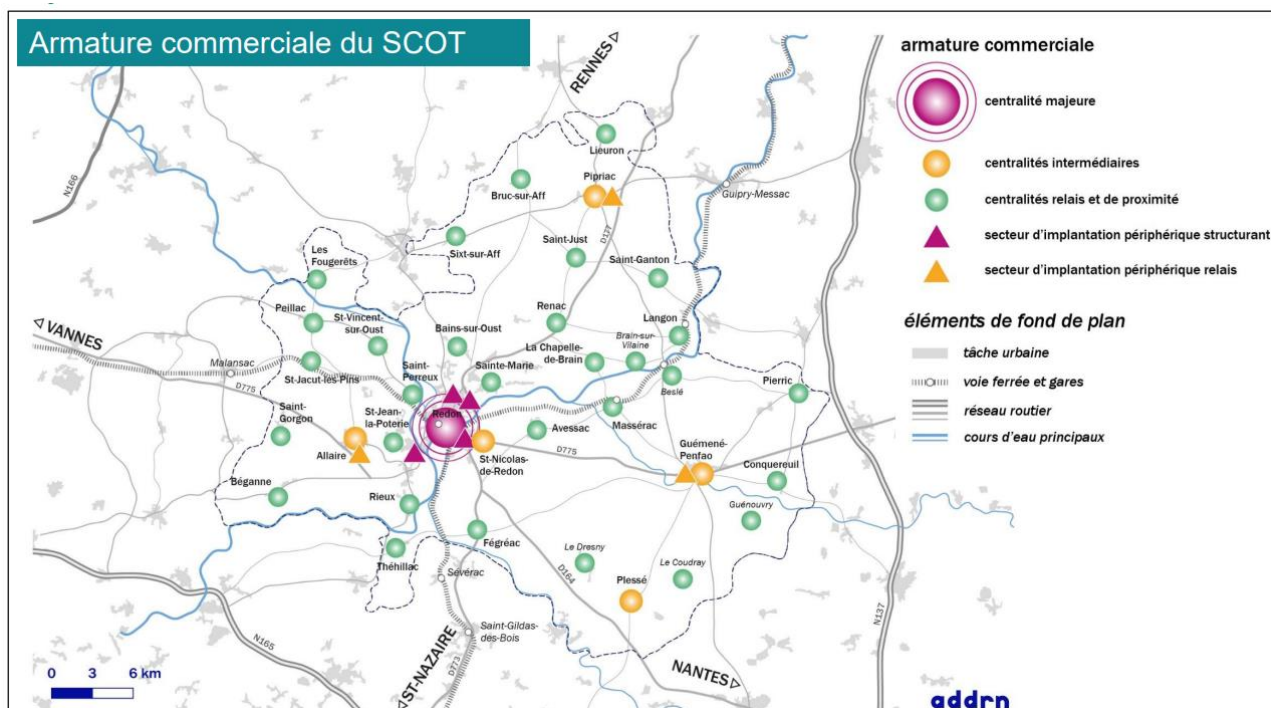
- Petites entreprises implantées ponctuellement (carrières, aérodromes, artisanat).
- Participent à l'emploi local et à la pérennité économique des communes.

### D.2. Agriculture :

- **Préserver les espaces agricoles** : sanctuarisation des terres agricoles et limitation du mitage en périphérie.
- **Reconnaître le rôle économique de l'agriculture** : prise en compte de la diversité des systèmes (élevage, polyculture, circuits courts).
- **Maintenir la continuité des espaces agricoles** : éviter le morcellement des exploitations par l'urbanisation diffuse ou les infrastructures.
- **Accompagner les transitions** : soutien aux démarches agroécologiques, bio, circuits courts, diversification des productions et valorisation locale.
- **Prendre en compte la cohabitation** entre activités agricoles et autres usages (résidentiel, touristique, naturel).
- **Encourager les dynamiques locales.**

### D.3. Activités commerciales (DAACL)

**Armature commerciale** : Organisation autour de 3 niveaux de centralités (majeure, intermédiaires, relais/proximité) et 2 niveaux de secteurs d'implantation périphériques (SIP) (structurants, intermédiaires).



#### Localisation préférentielle des commerces :

- **Commerces de proximité (< 400 m<sup>2</sup>)** : accueillis dans toutes les centralités (centre-ville, bourg, village) pour répondre aux besoins courants.
- **Commerces d'importance (> 400 m<sup>2</sup>)** : orientés vers les centralités majeures et les SIP, pour activités nécessitant de grandes surfaces.
- **Proscrire les implantations hors sites préférentiels**, sauf exceptions limitées (ex. modernisation dans entreprise existante avec max. +10% surface de vente).

#### Localisation des types d'activités en fonction des fréquences d'achats.

#### Régulation du développement périphérique :

- **Pas de commerces de proximité (< 400 m<sup>2</sup>)** dans les SIP (réservés aux centralités).
- SIP structurants = grandes/moyennes surfaces ; SIP intermédiaires = relais d'offre manquante (achats hebdomadaires).
- Logique de complémentarité avec les centralités.

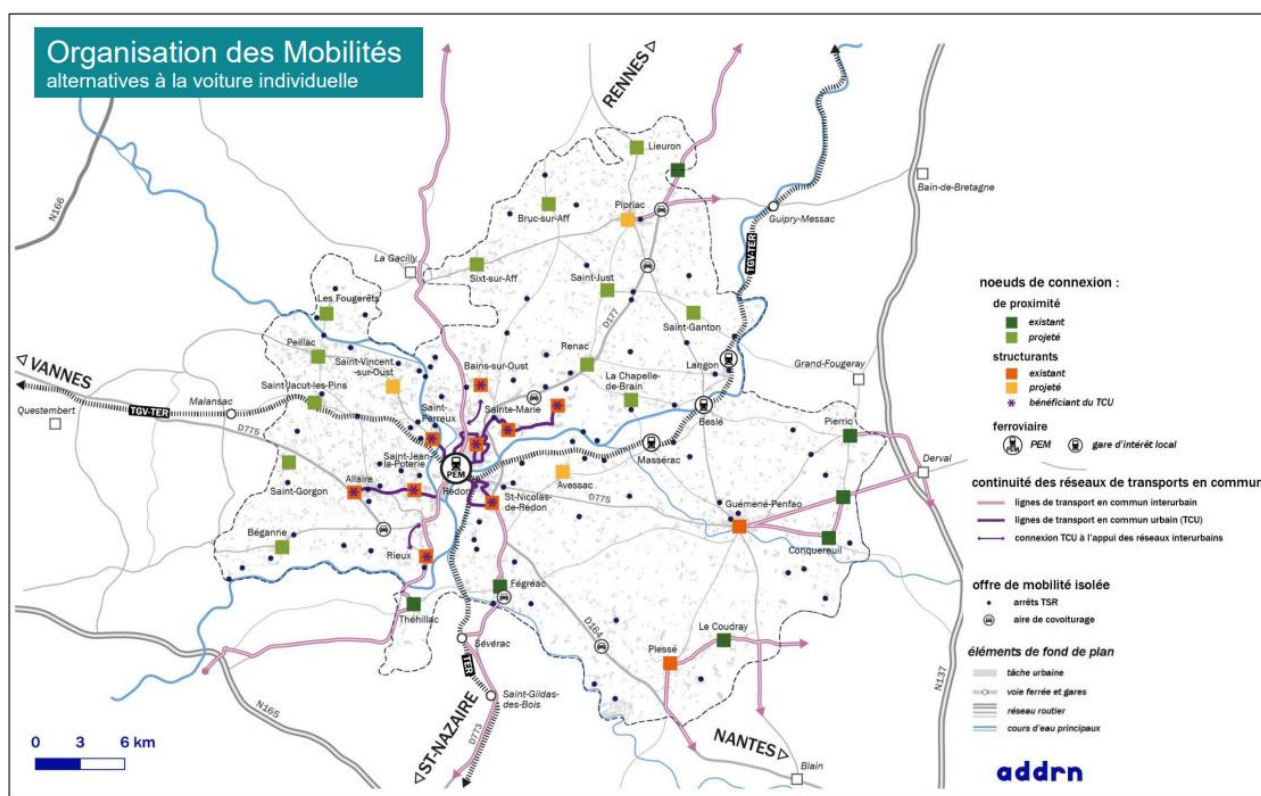
#### Résilience commerciale face à l'intensification des aléas climatiques :

« Pour un transfert des locaux commerciaux localisés au sein d'un secteur d'implantation périphérique, situés intégralement en secteur inondable au titre du PPRI et dont le maintien sur place n'est plus soutenable, sous réserve de justifications. Le redéploiement des locaux commerciaux s'établit sur un nouveau site à surface de plancher, au plus, constante, tout en pouvant bénéficier de développements supplémentaires compatibles avec l'objectif 3.3 de ce présent chapitre. Il respecte les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères inscrites dans les articles L.141-6 du Code l'urbanisme et L.752-6 du Code du commerce. Une procédure de d'évolution du SCoT opposable (déclaration de projet, modification, etc.) permettra d'intégrer dans ce chapitre ainsi que le DAACL, la localisation du secteur d'implantation périphérique créé dans le cadre de ce transfert. »

**Logistique commerciale : Le DOO réglemente l'implantation d'équipements de logistique commerciale à Redon Agglomération.**

- **Les équipements logistiques commerciaux d'importance** : entrepôts logistiques dédiés supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.
- **Les équipements logistiques commerciaux de proximité** : entrepôts logistiques dédiés inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol pour stocker, préparer et organiser l'expédition et la distribution de biens achetés à distance par le consommateur.
- **Les équipements logistiques commerciaux urbains** : entrepôts logistiques de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.
- **Implantations préférentielles dans les zones d'activités économiques** ou dans la **ville-centre** (entrepôts de moins de 400 m<sup>2</sup> uniquement).

#### D.4. Mobilités

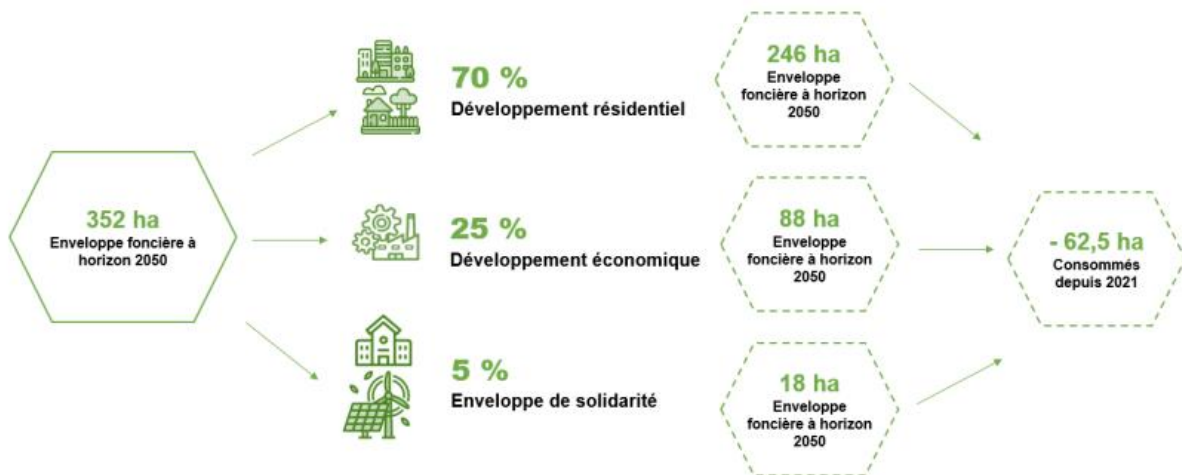
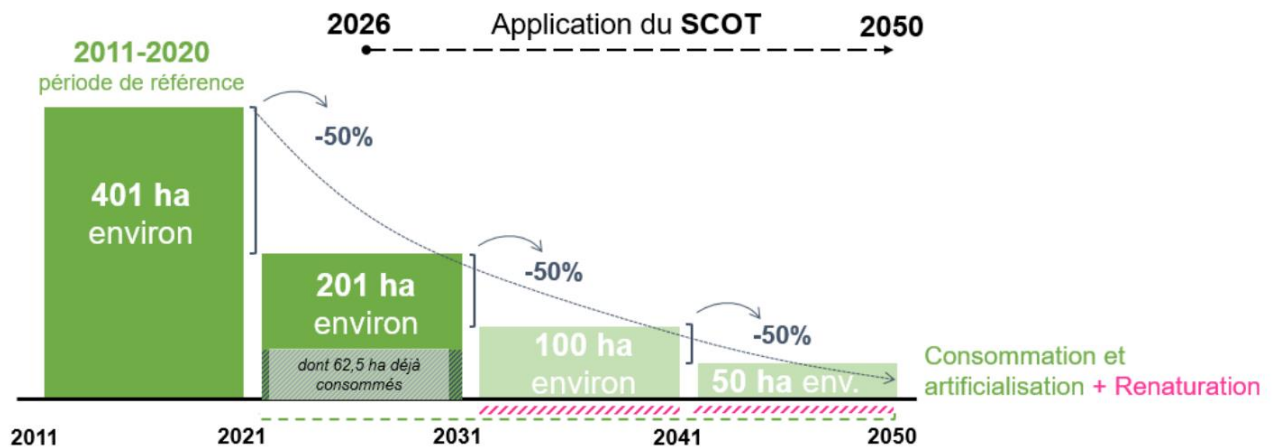


#### Objectif 4.1 Assurer un équilibre territorial en matière de mobilité :

- Renforcer la complémentarité entre le réseau de mobilités (lignes et nœuds de connexion) du territoire et les offres de mobilités des territoires voisins notamment entre Pipriac/ GuipryMessac/ Bain de Bretagne ou Grand Fougeray et Pierric et entre Plessé/Blain et Guémené-Penfao/Blain.

## D.5. Organisation territoriale et habitat :

### Sobriété foncière :



- Les enveloppes foncières sont réparties par bassin de vie.

### Priorité au renouvellement urbain :

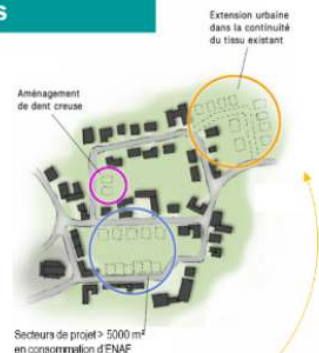
	Typologie urbaine	Évolution du bâti existant	Densification	Extension
Priorité	Bourg principal ou secondaire	✓	✓	✓ <small>&gt; privilégier le bourg principal au bourg secondaire</small>
Possibilité	Village aggloméré fonctionnel	✓	✓ <small>Possible au regard de critères</small>	✗
Exceptionnel	Village structuré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

Priorité au renouvellement urbain avant d'envisager toute extension

Encadrer les « extensions » urbaines



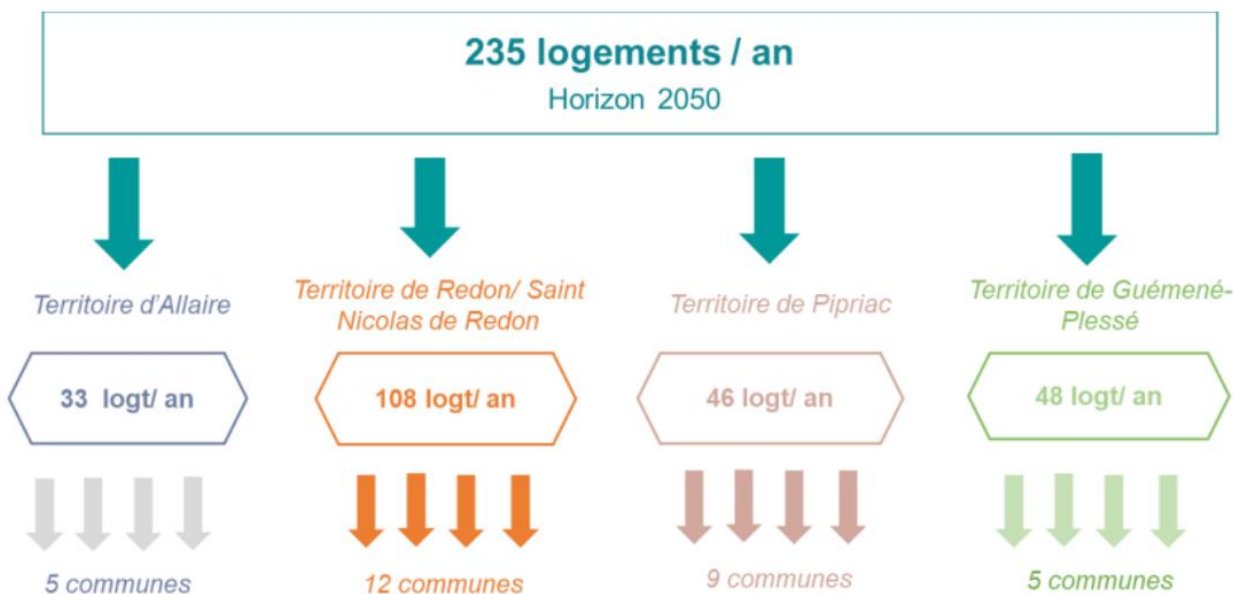
Privilégier les espaces en consommation d'ENAF au sein des espaces urbanisés (> seuil de 5000 m<sup>2</sup> et soumis à OAP)

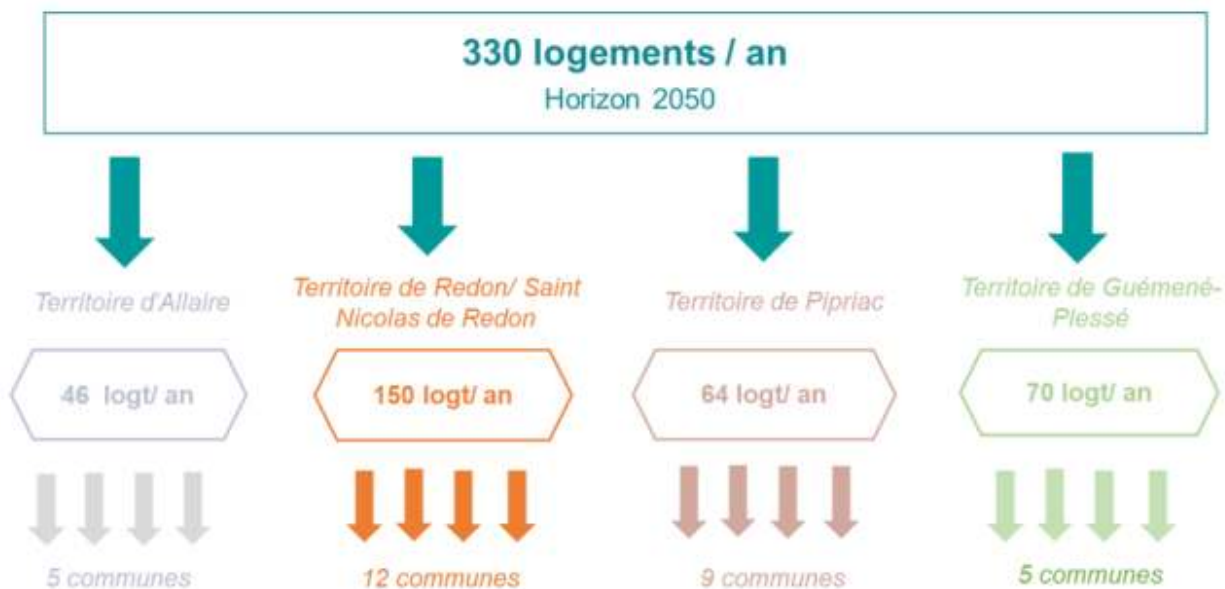


Extension en consommation d'ENAF en continuité immédiate du tissu résidentiel existant

### Production de logements :

Deux scénarios sont retenus dans le DOO :





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

#### Logements sociaux et intermédiaires :

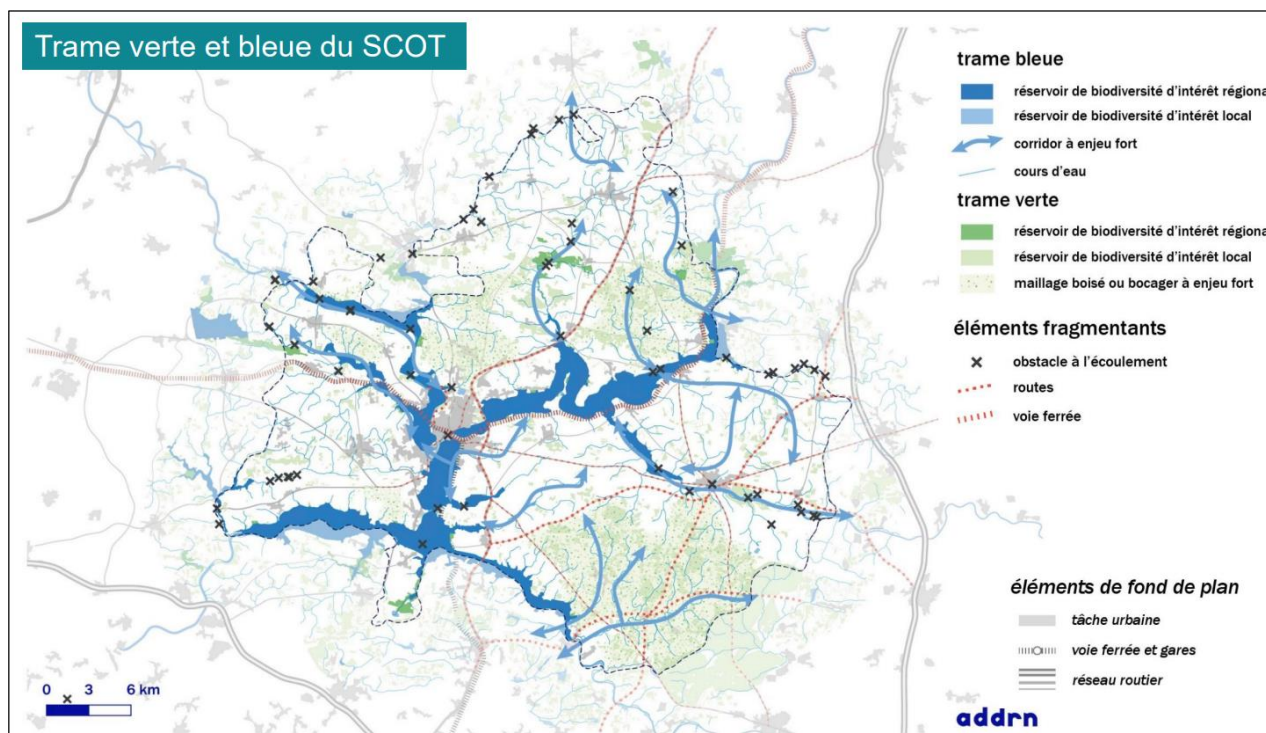
- **Atteindre 15% de logements locatifs** sociaux dans la production neuve d'ici 2030 soit 386 logements sociaux pour la période 2024-2030.
- **D'afficher à minima 40% de T2/T3 à horizon 2030** sous réserve de permettre aux bailleurs sociaux d'assurer l'équilibre économique de leurs opérations, notamment à destination des ménages d'1 ou 2 personnes) des jeunes actifs, des seniors et des familles monoparentales.
- Le document d'urbanisme local respecte la **répartition suivante** :
  - o Un ratio minimal de 30% de PLAI (offre à bas loyer adaptée aux besoins et profils des ménages demandeurs) ;
  - o Un ratio de 60 % de PLUS ;
  - o Un ratio de 10% de PLS.
- À partir de 2031 et à l'horizon 2050, le nouveau PLH fixera de nouveaux objectifs en veillant à répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.

## Densification :

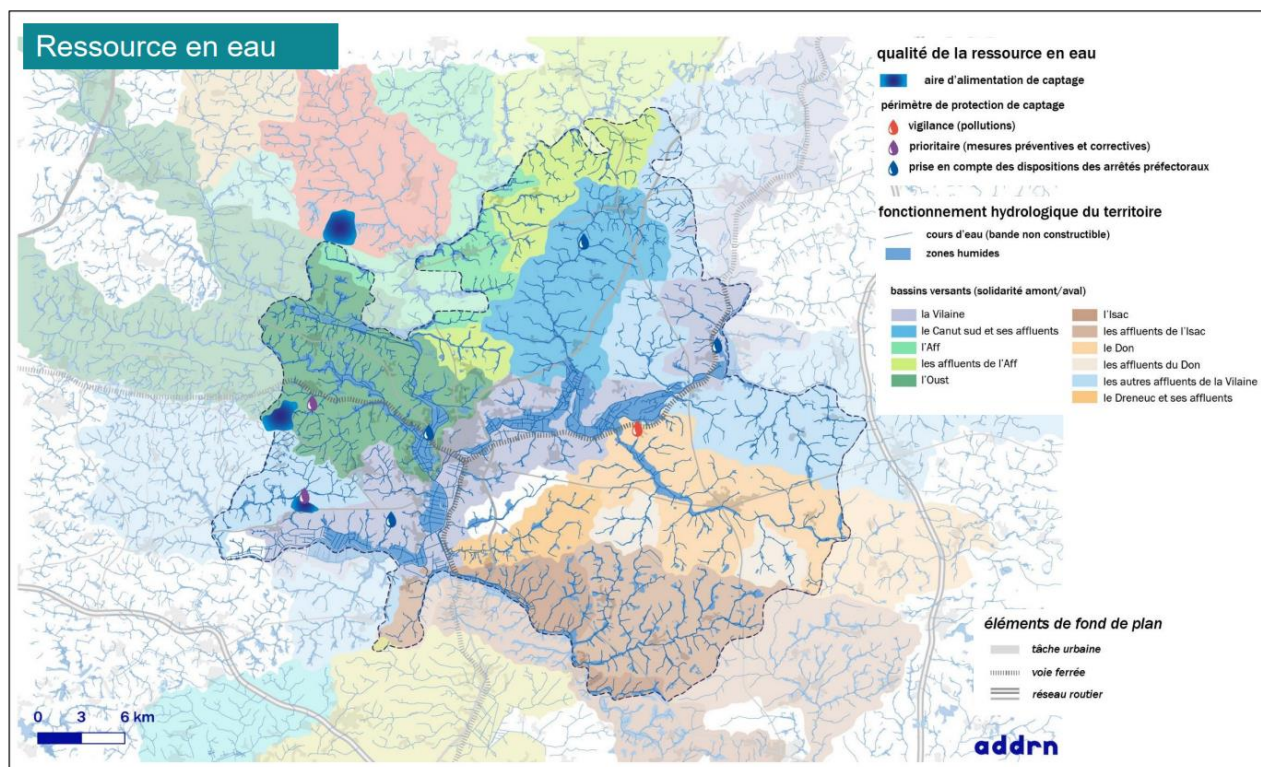
Armature territoriale et communes concernées	Valeur moyenne Densité brute en logement par hectare
Territoire de proximité de Redon – Saint Nicolas de Redon	
<b>Cœur urbain</b> : Redon et Saint Nicolas de Redon	40
<b>Bourgs ruraux en continuité urbaine avec Redon et bénéficiant du TCU</b> : Bains sur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

## D.6. Patrimoine écologique et paysager :

### Trame verte et bleue du SCOT :



## D.7. Ressources : eau, énergie, sol et sous-sol :



## D.8. Risques et santé publique :

- Identifier dans le document d'urbanisme local les champs d'expansion de crues et les **axes de ruissellements** connus.
- Identifier les secteurs exposés aux risques de ruissellement suite à des événements pluvieux importants et, lorsque cela est possible, y éviter toute nouvelle construction, sinon en justifier les besoins et proposer des aménagements adaptés et résilients.

## E. Programme d'actions

Par ailleurs pour faciliter l'atteinte des orientations et des objectifs du SCoT et en cohérence avec la stratégie du PAS, un programme de 16 actions a été élaboré, notamment :

Action 5 : « Encourager des démarches de coordination des actions en faveur d'une solidarité amont et aval (Redon étant un exutoire à l'échelle du grand cycle de l'eau) entre périmètres de bassins versants ou à l'échelle d'un interSCOT. »

Action 13 : « Suivre l'évolution de la consommation d'eau pour tous les usages (agriculture, alimentation en eau potable, industrie et activités économiques, évaporation des plans d'eau, assainissement) sur la base des éléments portés à connaissance à l'issue des études HMUC (hydrologie, milieux, usages, climat). »

Action 14 : « Lancer une étude de fonctionnalité des sols permettant d'améliorer la connaissance et d'identifier la trame brune à l'échelle du SCOT à l'horizon 2050. »

## **F. Analyse et avis du Syndicat mixte des Vallons de Vilaine :**

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine tient à saluer la qualité du travail mené par Redon Agglomération dans le cadre de la révision de son SCoT. Plusieurs orientations convergent avec celles du SCoT des Vallons de Vilaine, en particulier sur la sobriété foncière, la régulation du développement commercial, la diversification de l'offre de logements et la prise en compte des transitions énergétique, agricole et climatique.

En outre, la volonté de développer les coopérations inter-SCoT (mobilités, ressource en eau, foncier, biodiversité, etc.) est saluée, car elle répond à des enjeux dépassant les périmètres administratifs et nécessitant une approche à l'échelle des bassins de vie ou des grands cycles environnementaux.

Cependant, le Syndicat mixte formule plusieurs recommandations :

### **Recommandation n°1 :**

Le Syndicat mixte des Vallons de Vilaine recommande que le projet de Liaison Nouvelle Ouest Bretagne – Pays de la Loire (LNOBPL) ne soit pas inscrit comme orientation stratégique du PAS du SCoT de Redon Agglomération. Ce projet, essentiellement tourné vers l'accélération des liaisons entre métropoles, ne répond pas aux besoins des territoires intermédiaires qu'il traverse. Il accentuerait les déséquilibres territoriaux et entraînerait une consommation massive de foncier agricole et naturel, en contradiction avec les objectifs de sobriété et de Zéro artificialisation nette (ZAN).

La priorité doit être donnée à la modernisation de la ligne ferroviaire existante, à l'amélioration des dessertes locales et au développement des mobilités du quotidien, qui répondent davantage aux attentes des habitants et aux enjeux de transition écologique.

### **Recommandation n°2 :**

Les communes pôles des différents bassins de vie du SCoT des Vallons de Vilaine (Bain-de-Bretagne, Guipry-Messac et Grand-Fougeray) sont identifiées sur les cartes du SCoT de Redon Agglomération. Dans une logique de cohérence, le Syndicat mixte recommande d'y ajouter la commune de Val d'Anast, qui constitue un pôle de bassin de vie proche de Lieuron, Pipriac et d'autres communes du secteur.

### **Après examen, les membres du bureau syndical, à l'unanimité :**

- **DONNENT** un avis FAVORABLE à la révision du SCoT de Redon Agglomération.