

Fiche Thématique

CENTRALITÉS
MOBILITÉS,
ÉQUIPEMENTS
ET SERVICES

Organiser les lieux
de vie du quotidien

À destination des communes et des intercommunalités
Pour faciliter la compréhension et l'intégration des
orientations du SCoT

POURQUOI RENFORCER LES CENTRALITÉS ?

Rapprocher les usages du quotidien

Le SCoT cherche à organiser le territoire autour de centralités vivantes, accessibles et utiles au quotidien. L'objectif est de rapprocher les habitants des services, équipements, commerces et solutions de mobilité.

Une centralité, ce n'est pas seulement un centre-bourg

Une centralité est un lieu où plusieurs fonctions du quotidien se concentrent. On y trouve de l'habitat, des équipements, des commerces, des services, des espaces publics et des cheminements accessibles. Elle fonctionne aussi comme un espace de rencontre, de passage et de vie locale. L'enjeu est donc de renforcer ces lieux plutôt que de disperser les fonctions dans des secteurs isolés.

À comprendre

Une centralité se pense aussi à l'échelle du piéton : elle doit pouvoir être parcourue et utilisée facilement.

Ce que cela permet

Renforcer les bourgs

Conforter les lieux déjà habités, équipés et animés pour maintenir une vie locale active.



Rapprocher les services

Permettre aux habitants d'accéder plus facilement aux équipements, commerces et services du quotidien.



Mieux organiser les projets

Localiser les nouveaux services et équipements là où ils sont les plus utiles et accessibles.



Limiter les déplacements subis

Réduire les trajets longs ou obligatoires lorsque des alternatives de proximité existent.



Ce que le SCoT cherche à éviter

- Des équipements trop éloignés des habitants.
- Des commerces dispersés hors des lieux de vie.
- Des services difficiles d'accès sans voiture.
- Des centralités qui perdent leur rôle dans la commune.

À retenir

Renforcer les centralités, c'est organiser les lieux de vie autour de la proximité : habiter, se déplacer, accéder aux services, utiliser les équipements et faire vivre les bourgs.

COMPRENDRE L'ARMATURE TERRITORIALE

Des communes aux rôles complémentaires

Le SCoT organise le territoire autour de plusieurs niveaux de polarités. Cette armature permet de mieux répartir les services, les équipements, les mobilités et les fonctions du quotidien entre les communes.

4 niveaux de polarités



Ce que cela change pour les communes

L'armature territoriale aide à localiser les projets au bon niveau : les fonctions les plus structurantes dans les pôles principaux, les services du quotidien dans toutes les centralités du territoire, et les fonctions de proximité adaptées au rôle de chaque commune. Elle permet aussi d'ajuster concrètement les choix locaux : équipements, services, mobilités, commerces de proximité et organisation des lieux de vie.

En pratique, cette armature sert à

- Adapter les projets au rôle de la commune.
- Renforcer les centralités existantes.
- Mieux répartir services et équipements
- Organiser les mobilités entre bourgs et pôles

À retenir

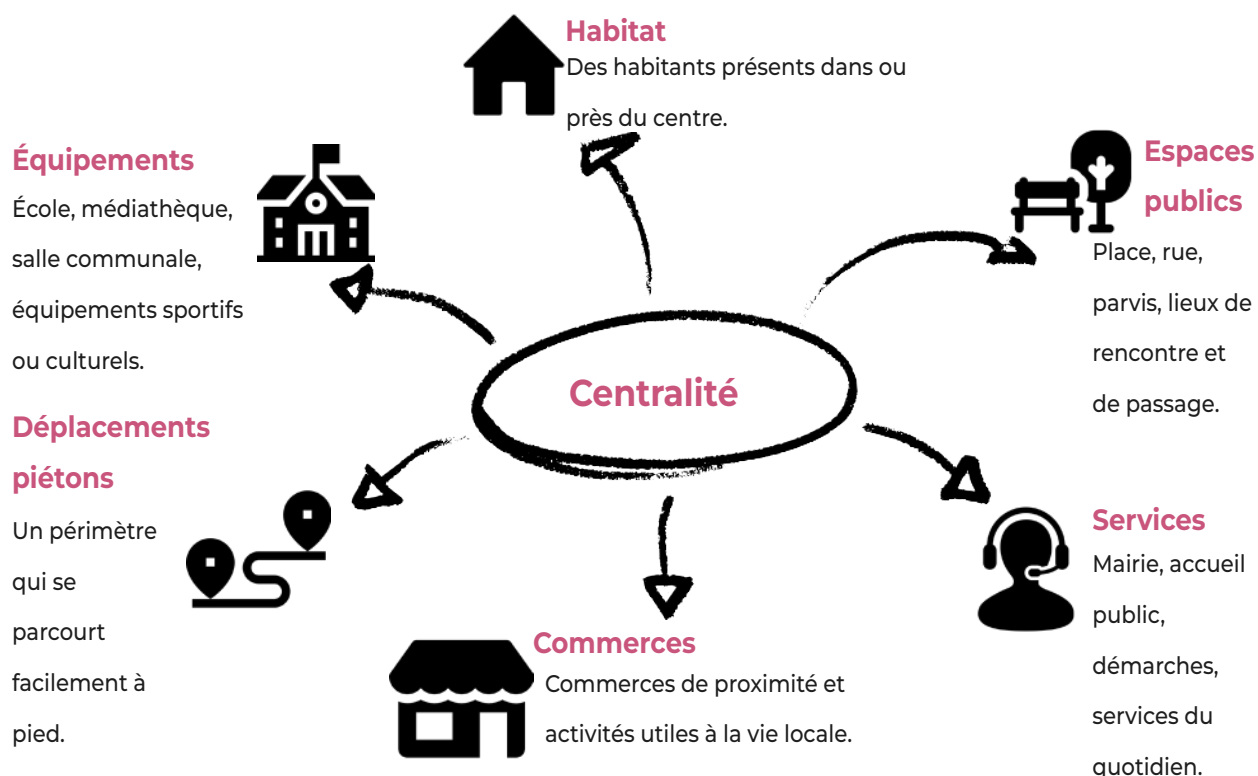
L'armature territoriale ne sert pas à opposer les communes. Elle sert à organiser leurs complémentarités : certains pôles rayonnent, d'autres relaient, et toutes les communes participent à la vie des bassins de vie.

UNE CENTRALITÉ, C'EST QUOI ?

Un lieu où se croisent les usages du quotidien

Dans le SCoT, une centralité correspond à un secteur où se concentrent plusieurs fonctions : habitat, services, équipements, commerces, espaces publics et déplacements piétons.

Les 6 composantes d'une centralité



À comprendre

Une centralité existe quand ces fonctions se combinent dans un même secteur. Ce n'est pas un lieu isolé, mais un espace de vie lisible, accessible et actif.

Ce que ce n'est pas

- Un bâtiment seul, même important.
- Un équipement isolé en périphérie.
- Un commerce accessible seulement en voiture.
- Un secteur sans espace public ou sans cheminement lisible.
- Un simple point sur une carte sans périmètre défini.

Comment la reconnaître ?

- Les fonctions sont proches les unes des autres.
- Les habitants peuvent s'y rendre à pied.
- Les espaces publics donnent envie de s'arrêter.
- Les services et équipements renforcent le lieu de vie.
- Le périmètre doit être justifié dans le document local.

À retenir

Une centralité ne se définit pas par sa position sur la carte, mais par les usages qu'elle rassemble : habiter, accéder aux services, se déplacer, se rencontrer et utiliser les équipements du quotidien.

LOCALISER LES SERVICES AU BON ENDROIT

Placer les équipements là où ils renforcent les lieux de vie

Un équipement ne doit pas seulement répondre à un besoin : il doit aussi renforcer la centralité, rester accessible et s'inscrire dans le fonctionnement du bourg.

Bien localiser un équipement



Être proche des habitants

Un service est plus utile lorsqu'il se situe dans ou près du bourg, à proximité des lieux déjà fréquentés.

Il doit pouvoir être rejoint facilement par les habitants, sans créer un nouveau lieu isolé.

Être accessible par plusieurs modes

L'équipement doit être pensé avec les cheminements piétons, les accès vélos, les transports collectifs et le stationnement.

L'objectif est de faciliter l'accès sans dépendre uniquement de la voiture.

Renforcer ce qui existe déjà

Un nouvel équipement doit s'appuyer sur le tissu existant : espaces publics, commerces, services, bâtiments ou équipements voisins.

Il peut aussi être mutualisé avec d'autres usages pour éviter les doublons et mieux utiliser les ressources.

À éviter

- Un bâtiment qui concurrence la centralité au lieu de la renforcer.
- Un service difficile d'accès à pied ou à vélo.
- Un équipement isolé hors du bourg.
- Des équipements qui se répètent sans logique de mutualisation.

Bien localiser un équipement

Bien placé

- Un équipement dans le bourg, relié à une place, une école, un arrêt, un chemin piéton.



À éviter

- Un équipement isolé, loin des cheminements et sans lien avec les autres fonctions du quotidien.



À retenir

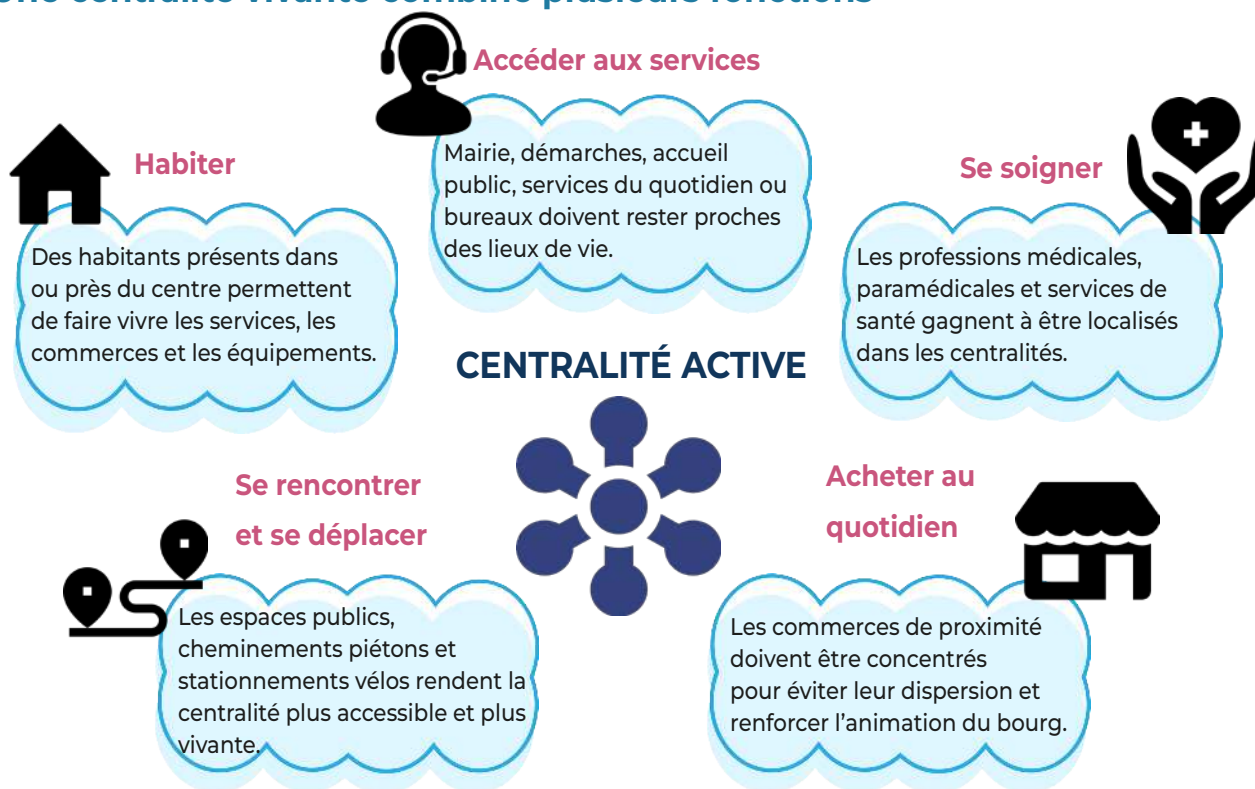
Un équipement bien localisé renforce la centralité : il reste proche des habitants, accessible par plusieurs modes, connecté aux autres services et utile au fonctionnement du bourg.

RENFORCER LA MULTIFONCTIONNALITÉ

Faire vivre les centralités par la diversité des usages

Une centralité ne doit pas accueillir une seule fonction. Elle doit combiner habitat, services, commerces, équipements, espaces publics et mobilités pour rester active au quotidien.

Une centralité vivante combine plusieurs fonctions



À comprendre

La multifonctionnalité, ce n'est pas tout mettre partout. C'est regrouper les bons usages dans le bon périmètre pour créer un lieu lisible, accessible et actif.

Ce que cela permet

- Maintenir une vie locale dans les bourgs.
- Faciliter l'accès aux services du quotidien.
- Rendre les commerces plus visibles et plus fréquentés.
- Réduire les déplacements inutiles.
- Renforcer les espaces publics comme lieux de rencontre.

Ce qu'il faut éviter

- Des commerces isolés hors centralité.
- Des services dispersés sans lien entre eux.
- Des équipements accessibles seulement en voiture.
- Des pieds d'immeubles transformés systématiquement en logements.
- Des centralités qui deviennent uniquement résidentielles.

À retenir

Une centralité multifonctionnelle est un lieu où les usages se renforcent : habiter, accéder aux services, se soigner, acheter, se déplacer et se rencontrer. Plus ces fonctions sont proches, plus la centralité joue son rôle.

ARTICULER URBANISME ET MOBILITÉS

Penser les lieux de vie avec les déplacements

Un projet bien localisé doit être accessible : à pied, à vélo, en transport collectif ou par des mobilités partagées. Le SCoT invite donc les communes à penser l'aménagement avec les déplacements, et non après coup.

Projet connecté

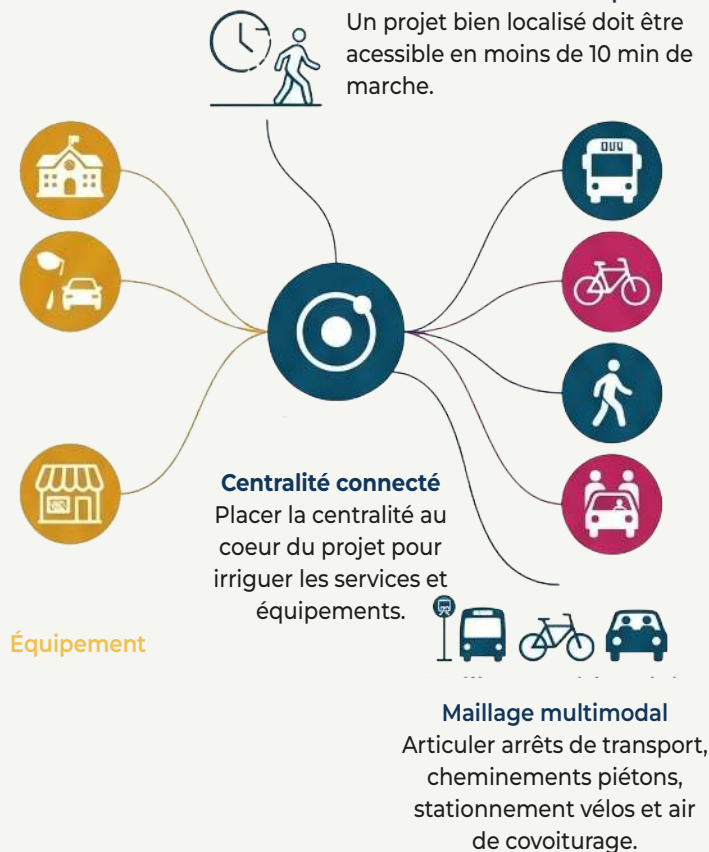


Schéma pédagogique, non réglementaire, inspiré des principes du DOO.

1. Localiser près des transports

Les opérations d'habitat, de commerce, de services ou d'activités doivent être pensées en lien avec les transports existants ou à créer. Le DOO recherche notamment un accès à pied en 10 minutes aux transports collectifs pour favoriser leur usage et les déplacements de proximité.

2. Connecter les lieux de vie

Les centralités doivent être reliées aux gares, haltes, arrêts, aires de covoiturage, pôles d'échanges et cheminements doux. L'objectif est de faciliter les parcours entre habitat, services, équipements, commerces et lieux de travail.

3. Anticiper les besoins de mobilité

Les documents locaux doivent prévoir les espaces nécessaires aux transports collectifs, aux arrêts, aux cheminements, aux stationnements vélos ou aux aires de covoiturage. Un projet urbain doit donc réserver les bonnes emprises dès le départ, au lieu de bricoler une solution après coup, sport national mais peu recommandé.

Pourquoi c'est important ?

85,9 % des trajets domicile-travail se font en voiture.

3,6 % seulement relèvent des mobilités actives pour les trajets domicile-travail.

Le territoire compte **3 pôles d'échanges** et **22 aires de covoiturage** à suivre.

À retenir

Articuler urbanisme et mobilités, c'est localiser les projets là où ils peuvent être rejoints facilement : près des centralités, des transports collectifs, des cheminements piétons et des solutions de mobilité partagée.

À éviter

Un équipement ou service éloigné des arrêts.

Un secteur de projet sans cheminement piéton lisible.

Une opération qui oblige tous les usagers à prendre la voiture.

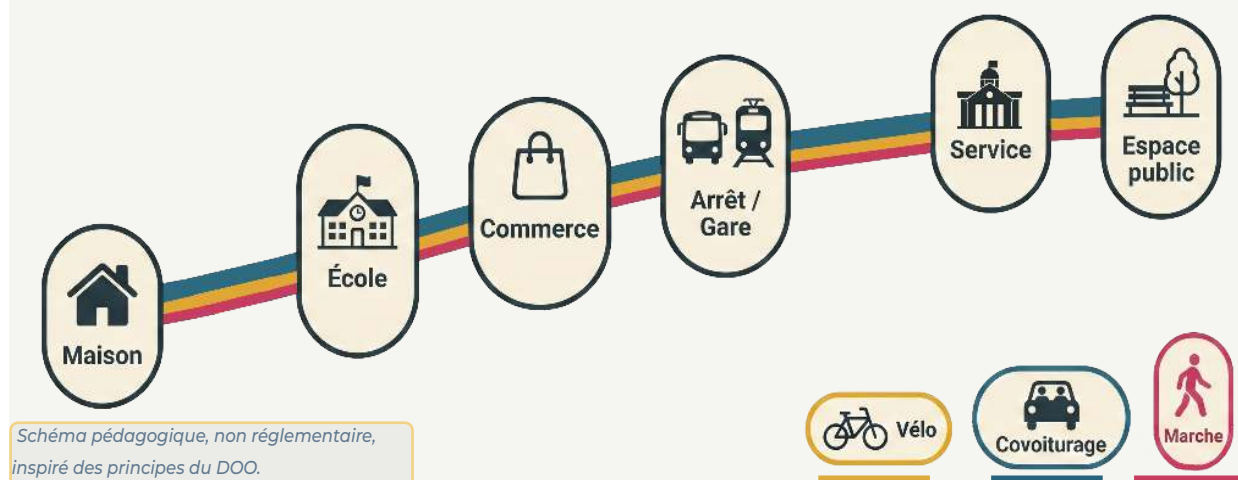
Un arrêt ou une aire de covoiturage sans lien avec la centralité.

FACILITER LES MOBILITÉS DU QUOTIDIEN

Marcher, pédaler, partager, rejoindre les services

Le SCoT encourage les communes à organiser des parcours simples, continus et sécurisés pour relier les habitants aux centralités, aux équipements, aux commerces, aux arrêts de transport et aux services du quotidien.

Un parcours du quotidien à rendre lisible



Un bon parcours relie les lieux du quotidien sans rupture : on doit pouvoir passer de l'habitat à l'école, aux commerces, aux services ou aux transports par des cheminements simples, visibles et sécurisés.

Ce que cela permet

- Rendre les trajets quotidiens plus simples et plus lisibles.
- Relier les logements aux écoles, commerces, services et arrêts.
- Encourager la marche et le vélo sur les courtes distances.
- Faciliter l'accès aux transports collectifs et au covoiturage.
- Réduire les déplacements automobiles inutiles.
- Rendre les espaces publics plus pratiques et plus accueillants.

Ce qu'il faut éviter

- Un trottoir qui s'arrête avant l'école ou l'arrêt.
- Un arrêt de transport mal signalé ou difficile d'accès.
- Un stationnement vélo absent ou mal placé.
- Une aire de covoiturage isolée du bourg.
- Des cheminements piétons discontinus ou peu sécurisés.
- Des espaces publics traversés mais peu confortables.

À retenir

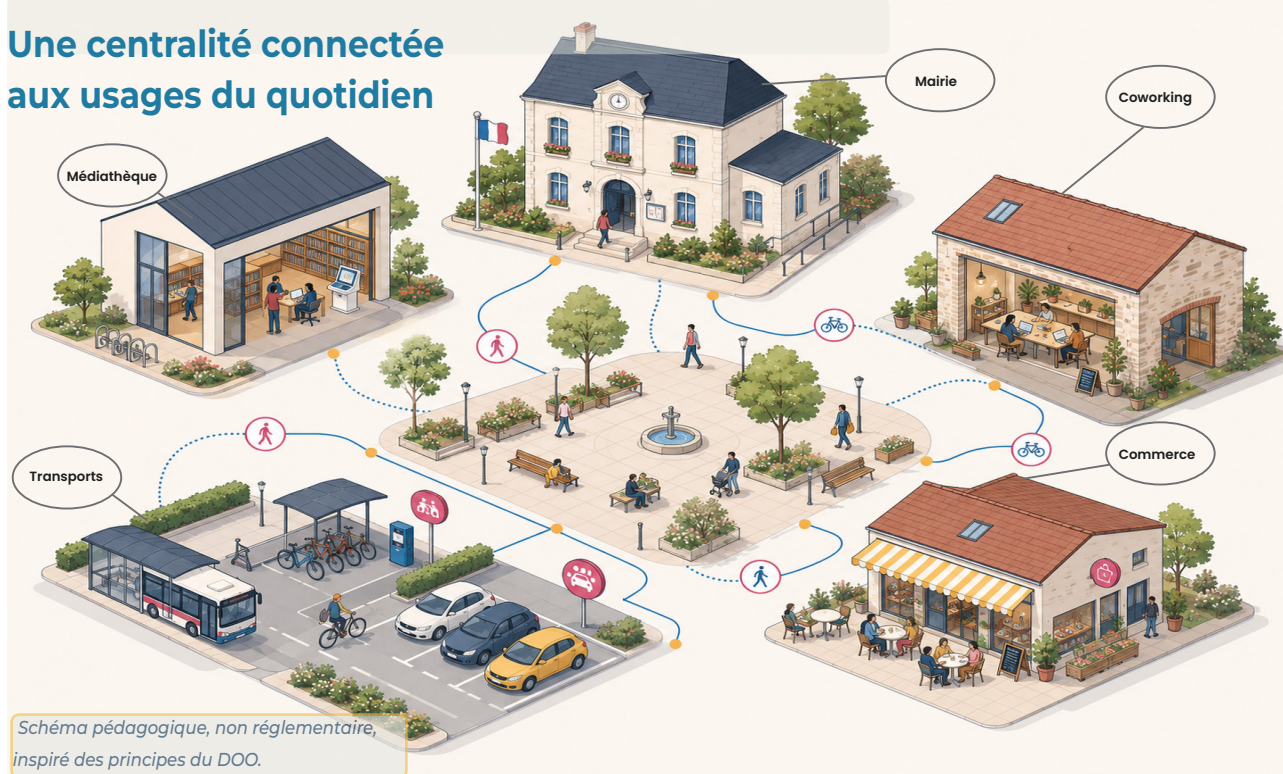
Faciliter les mobilités du quotidien, ce n'est pas seulement ajouter des pistes ou des arrêts. C'est organiser des parcours continus, visibles et sécurisés entre les lieux utiles : logement, école, commerce, service, arrêt de transport et espace public.

NUMÉRIQUE, TIERS-LIEUX ET NOUVEAUX USAGES

Faire du numérique un appui à la proximité, pas un remplacement

Le SCoT encourage le développement de services numériques, d'espaces de coworking et de tiers-lieux pour faciliter l'accès aux services publics, soutenir les nouveaux modes de travail et renforcer l'animation des centralités.

Une centralité connectée aux usages du quotidien



Le numérique ne remplace pas les lieux de proximité : il les renforce lorsqu'il s'appuie sur des espaces accessibles, bien situés et reliés aux usages du quotidien.

Ce que cela permet

- Faciliter l'accès aux démarches et aux services publics.
- Soutenir le télétravail et les nouveaux modes de travail.
- Donner plus d'usages aux bâtiments existants.
- Animer les centralités en journée.
- Réduire certains déplacements contraints.

Points de vigilance

- Éviter les tiers-lieux isolés hors des centralités.
- Garder un accompagnement humain pour les démarches numériques.
- Relier ces lieux aux mobilités du quotidien.
- Ne pas multiplier les équipements sans projet d'animation.
- Vérifier la qualité de la desserte numérique.

À retenir

Le numérique n'a d'intérêt que s'il renforce la proximité. Les tiers-lieux, espaces numériques et services en ligne doivent s'appuyer sur des lieux visibles, accessibles et animés : mairie, médiathèque, commerce, arrêt de transport ou espace public.

SANTÉ, ACCESSIBILITÉ, VIEILLISSEMENT

Adapter les centralités à tous les âges

Le SCoT invite les communes à intégrer la santé, l'accessibilité et le vieillissement dans l'aménagement des centralités : accès aux soins, cheminements sécurisés, espaces publics inclusifs, services de proximité et lieux de rencontre.

Un centre-bourg favorable à l'autonomie



Schéma pédagogique, non réglementaire, inspiré des principes du DOO.

Rapprocher les soins de proximité

Situer les cabinets médicaux, maisons de santé, pharmacies ou permanences dans les centralités, ou dans des lieux bien reliés aux habitants.

Sécuriser les cheminements

Garantir des trottoirs continus, des traversées lisibles, des pentes maîtrisées, des bancs, de l'ombre et des espaces de repos.

Créer des lieux de rencontre

Ouvrir des espaces publics, jardins partagés, commerces, tiers-lieux ou équipements capables de maintenir le lien social.

Ce que cela permet

- Faciliter l'accès aux soins et aux services.
- Maintenir l'autonomie plus longtemps.
- Rendre le bourg plus confortable au quotidien.
- Limiter l'isolement social.
- Adapter les centralités au vieillissement.

Points de vigilance

- Des services de santé isolés, accessibles surtout en voiture.
- Des trottoirs discontinus ou trop étroits.
- Des espaces publics sans banc, ombre ou point de repos.
- Des équipements accessibles en théorie, mais difficiles à rejoindre.
- Des parcours peu lisibles pour les personnes âgées ou fragiles.

À retenir

Adapter les centralités au vieillissement, ce n'est pas seulement prévoir des logements adaptés. C'est organiser des lieux de vie accessibles, sûrs et accueillants, où l'on peut se soigner, marcher, s'arrêter, rencontrer d'autres habitants et accéder aux services du quotidien.

COMMENT L'INTÉGRER LOCALEMENT

Du projet communal à la justification des choix

Les objectifs du SCoT doivent être traduits dans plusieurs pièces du document local : diagnostic, PADD, OAP, règlement, zonage et justification des choix.

1

Dans le rapport de présentation

Le diagnostic doit montrer comment fonctionne réellement la centralité. Il ne suffit pas d'indiquer un centre sur une carte : il faut expliquer ce qu'on y trouve, ce qui manque et ce qui doit être renforcé.

À intégrer :

- Périmètre de centralité : centre-bourg, centre-ville, village ou quartier reconnu comme lieu de vie ;
- Fonctions présentes : habitat, commerces, services, équipements, espaces publics, cheminements piétons ;
- Rôle de la commune dans l'armature : pôle de bassin, pôle secondaire ou pôle de proximité ;
- Lieux utiles du quotidien : mairie, école, médiathèque, santé, commerce, café, arrêt, espace public ;
- Équipements et services existants : leur localisation, leur accessibilité et leur lien avec le bourg ;
- Mobilités disponibles : arrêts, gare ou halte, aire de covoiturage, stationnement vélo, cheminements doux ;
- Points faibles à corriger : service isolé, commerce vacant, trottoir discontinu, arrêt difficile d'accès ;
- Besoins non couverts : santé, accès aux droits, vieillissement, numérique, espaces de rencontre.

2

Dans le PADD

Le PADD fixe la direction politique. Il doit dire clairement quelle centralité la commune veut renforcer, quels usages elle veut y maintenir et quels projets doivent y être localisés en priorité.

À intégrer :

- Renforcer les centralités existantes plutôt que disperser les fonctions du quotidien ;
- Rapprocher habitants, commerces, services et équipements dans des lieux déjà fréquentés ;
- Maintenir les commerces et services de proximité pour éviter la perte de vitalité du bourg ;
- Installer les équipements utiles au bon endroit : près des habitants, des espaces publics et des arrêts ;
- Relier urbanisme et mobilités : penser les projets avec les cheminements piétons, vélos et transports ;
- Intégrer santé, vieillissement et accessibilité dans l'organisation des centralités ;
- Accompagner les nouveaux usages : tiers-lieux, coworking, services numériques, espaces mutualisés ;
- Éviter les projets isolés qui obligent les habitants à utiliser la voiture pour chaque besoin.

3

Dans les OAP

Les OAP permettent de passer du principe général au projet concret. Elles doivent montrer comment un secteur se relie à la centralité, aux services, aux équipements et aux mobilités.

À intégrer :

- Accès piétons et vélos : continus, lisibles, sécurisés et reliés au tissu existant ;
- Connexion aux arrêts et pôles de mobilité : arrêt de bus, gare, halte, covoiturage, stationnement vélo ;
- Lien avec les lieux utiles : école, commerce, mairie, service, équipement, espace public ;
- Organisation des parcours quotidiens : maison → école → commerce → service → arrêt → espace public ;
- Espaces publics associés : parvis, placette, bancs, ombre, traversées, éclairage, mobilier ;
- Accessibilité universelle : cheminements praticables, repos possible, lisibilité des parcours ;
- Mutualisation des usages : bâtiment partagé, équipement réversible, locaux utilisés à plusieurs moments ;
- Stationnement maîtrisé : vélo, arrêt minute, mutualisation plutôt que grandes poches isolées ;
- Desserte numérique si le projet accueille un tiers-lieu, coworking ou service connecté.

4

Dans le règlement

Le règlement et le zonage rendent les choix opposables. Ils doivent permettre une centralité active : habiter, acheter, accéder aux services, se soigner, travailler, se déplacer et se rencontrer.

À intégrer :

- Périmètre de centralité défini précisément dans le zonage ou les pièces graphiques ;
- Zonage mixte permettant de combiner habitat, commerce, service, équipement, bureau et santé ;
- Destinations autorisées pour maintenir les fonctions du quotidien dans le bourg ;
- Linéaires commerciaux protégés si certains rez-de-chaussée doivent rester actifs ;
- Changements de destination encadrés pour éviter la disparition des commerces ou services utiles ;
- Règles de stationnement adaptées pour ne pas bloquer les petits commerces ou services en centralité ;
- Stationnement vélo prévu près des équipements, commerces, services et arrêts ;
- Emplacements réservés pour créer un cheminement, un arrêt, un espace public ou un équipement ;
- Conditions pour les projets hors centralité afin d'éviter les services isolés et les accès uniquement voiture ;
- Règles favorisant les espaces publics : retraits, parvis, continuités piétonnes, visibilité des accès.

CHECKLIST FINALE AVANT ARRÊT DU DOCUMENT

Les questions à se poser avant validation

Cette page permet de vérifier que le document local traduit bien les orientations du SCoT sur les centralités, les mobilités, les équipements et les services. L'objectif n'est pas seulement de citer le SCoT, mais de montrer que les choix locaux renforcent réellement les lieux de vie du quotidien.

Questions à se poser avant d'arrêter le document

1. Démontrer

- Centralité identifiée ?
- Périmètre justifié ?
- Rôle dans l'armature pris en compte ?
- Commerces, services et équipements repérés ?
- Espaces publics et lieux de rencontre identifiés ?
- Arrêts, cheminements doux et covoiturage cartographiés ?
- Besoins non couverts repérés ?
- Services isolés ou difficiles d'accès signalés ?

3. Traduire

- PADD clair sur le renforcement des centralités ?
- OAP précises sur les accès et cheminements ?
- Règlement favorable à la mixité des fonctions ?
- Zonage cohérent avec les centralités ?
- Linéaires commerciaux protégés si besoin ?
- Emplacements réservés prévus si nécessaire ?
- Stationnement vélo intégré ?
- Dispersion des services et équipements encadrée ?

2. Localiser

- Priorité aux centralités existantes ?
- Équipements placés près des habitants ?
- Commerces et services maintenus dans le bourg ?
- Services de santé situés dans des lieux accessibles ?
- Tiers-lieux et espaces numériques bien reliés ?
- Arrêts, vélos et covoiturage connectés aux lieux utiles ?
- Projets isolés évités ?
- Espaces publics pensés comme lieux de rencontre ?

Pièces à relire avant validation

- Projet d'aménagement stratégique
- Document d'orientation et d'objectifs
- Programme d'actions
- Diagnostic du territoire
- Indicateurs de suivi et d'évaluation

Références mobilisées

- SCoT des Vallons de Vilaine - PAS, DOO, Diagnostic du territoire, Indicateurs de suivi et d'évaluation, Programme d'actions, Atlas cartographique du DOO.

Contact

☎ 02 99 57 08 73

✉ scot@vallonsdevilaine.fr

📍 12 Rue Blaise Pascal ZA, La Lande Rose

🌐 Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine
www.vallonsdevilaine.fr