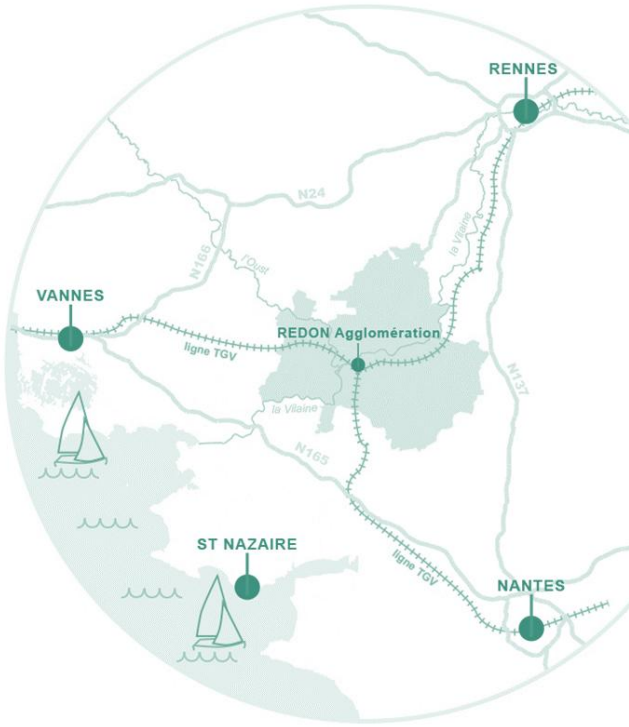
Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE



Pièce n°3.2 : Justifications des choix

SCOT REDON Agglomération

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

SOMMAIRE

CONTEXTE D'ELABORATION 4

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU SCOT (EXPOSE DES MOTIFS) 4

PILOTAGE ET CO-CONSTRUCTION DU PROJET DE REVISION DU SCOT 8

LES FONDAMENTAUX DU SCOT 13

DEFINITION DES ENJEUX ET DES LEVIERS 13

LES AMBITIONS, FONDEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT 17

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE 18

CONSTRUCTION DU PAS 18

JUSTIFICATIONS DE L'ARMATURE TERRITORIALE (cible 5 du PAS et orientation 1 du DOO) 25

LA TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE 31

Les clés de répartitions 38

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 40

Le calcul des besoins en logements 40

Une répartition en fonction de l'armature territoriale 43

..... 43

LE CONTENU DU PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE (PAS) 45

AXE 1 - UN TERRITOIRE RAYONNANT ET EXCEPTIONNELLEMENT CONNECTÉ 45

AXE 2 -UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ENTRE LA VILLE-CONFLUENCE, LES PÔLES D'ÉQUILIBRE ET LES BOURGS RURAUX 55

AXE 3 - UN TERRITOIRE RESSOURCE, RÉSILIENT ET VECTEUR DE BIEN-ÊTRE, FONDÉ SUR LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS 58

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS - DOO 64

CONSTRUCTION DU DOO 64

CONSTRUCTION DU DAACL 75

LES TRAJECTOIRES DU SCOT 76

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ORGANISATION ET ÉQUILIBRES TERRITORIAUX . 77

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 86

LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES COMMERCIALES 92

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES MOBILITES 96

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'HABITAT 106

LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX PATRIMOINES ECOLOGIQUE ET PAYSAGER 116

LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX RESSOURCES : EAU, ENERGIES, SOL ET SOUS-SOL 125

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RISQUES ET LA SANTE PUBLIQUE 134

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU SCOT (EXPOSE DES MOTIFS)

Conformément à l'article R. 141-10 du Code de l'urbanisme, en cas de révision, de modification ou de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, les annexes sont complétées par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le SCOT du Pays de Redon - Bretagne Sud a été élaboré entre 2007 et 2009 puis approuvé en 2010. Il aura permis d'amener auprès des élus une « culture » de la politique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Plusieurs motifs ont contribué à apporter des changements lors de la révision du SCOT qu'ils soient liés :

- À l'évolution de la législation ;
- À l'évaluation du précédent SCOT approuvé en 2010 qui a fait l'objet d'une révision partielle en 2016 ayant porté sur la création d'un document d'aménagement commercial et dont la délimitation de Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) a permis d'encadrer les développements périphériques et d'engager une réflexion plus approfondie sur les équilibres avec les centralités ;
- A une évolution de son périmètre intercommunal en 2018 pour répondre aux exigences des réformes territoriales (loi MAPTAM 2014 et loi NOTRe en 2015) et qui offre une organisation renouvelée de l'intercommunalité qui se dote de compétences nouvelles ;
- A la réalisation d'une démarche globale et intégratrice, regroupant également l'élaboration du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) sur l'intégralité du périmètre des 31 communes composant REDON Agglomération.

La prise en compte des évolutions législatives

La révision du SCOT permet d'assurer la mise en compatibilité du SCOT avec les différentes évolutions législatives intervenue depuis l'approbation du SCOT.

Loi ELAN 2018, et ses ordonnances qui ont conforté le rôle intégrateur du SCOT et modernisé son contenu.

Loi relative à l'Énergie et au Climat du 8 novembre 2019.

Cette loi a permis de fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique au niveau national, notamment un objectif de neutralité carbone en 2050, afin de répondre à l'urgence climatique.

Ordonnance de modernisation des SCOT du 17 juin 2020

Celle-ci a renforcé leur rôle stratégique dans l'aménagement du territoire et a remanié fortement, le contenu et les objectifs assignés aux SCOT Elle a recentré le SCOT sur des objectifs clairs : sobriété foncière, lutte contre l'étalement urbain, transition écologique et adaptation au changement climatique. La place du projet d'aménagement stratégique (ex PADD) est affirmée, il devient le premier document du SCOT. Le SCOT est désormais articulé avec les documents régionaux comme le SRADDET, ce qui favorise une meilleure hiérarchisation des normes. La réforme introduit

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

aussi une plus grande souplesse en matière de contenu, laissant une marge d'adaptation selon les spécificités territoriales. Enfin, les procédures d'élaboration, de modification et de révision sont simplifiées, afin de faciliter la mise en œuvre et l'évolution du SCOT. Cette réforme s'inscrit dans une logique de simplification, de clarification et de renforcement de l'efficacité des documents d'urbanisme, pour mieux accompagner les collectivités dans les transitions écologiques et territoriales.

Loi Climat et Résilience du 22 aout 2021

Elle est venue préciser le rôle du SCOT dans la lutte contre le dérèglement climatique et intègre deux objectifs majeurs : la réduction de l'artificialisation des sols et l'intégration d'un volet sur la logistique commerciale au sein du Document d'aménagement commercial.

Loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

La loi « EnR » vise à accélérer la production d'énergies renouvelables (EnR) en France. Elle renforce le rôle des collectivités territoriales, notamment à travers les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le SCOT doit désormais intégrer, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), des orientations favorisant le développement des EnR, en tenant compte de l'insertion paysagère et de la qualité environnementale des projets. Il peut également délimiter des zones d'accélération de la production d'EnR, en concertation avec les communes concernées. Par ailleurs, la loi facilite la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, y compris le SCOT, pour permettre l'implantation rapide d'installations de production d'EnR, en simplifiant les procédures administratives et en élargissant les possibilités de dérogation.

Ainsi, la loi « EnR » renforce la planification territoriale en matière d'énergies renouvelables, en confiant aux SCOT un rôle central dans l'identification et la gestion des zones propices à leur développement.

De nouveaux documents supra territoriaux :

Le SCOT doit tenir compte de nouveaux documents supra communaux : les SRADDET Bretagne et Pays de la Loire ont été votés respectivement en 2019 (et modifié en 2024) et 2021, puis du SAGE Vilaine qui fait l'objet d'une évolution.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Une révision portée par des acquis et de nouveaux enjeux

En 2022, une évaluation du SCOT, approuvé en 2010 puis révisé en 2016.

Changement de périmètre en 2018.

A permis de tirer des enseignements de 6 années de mise en œuvre. En 2024, la révision du SCOT a été prescrite, en tenant compte de l'évaluation du SCOT pour définir de nouveaux objectifs

Les constats de l'évaluation du SCOT de 2022

Le bilan du SCOT précédent réalisé en 2022 a mis en évidence plusieurs enjeux stratégiques à questionner pour demain qui ont servi de socle au travail du PAS puis lors de sa traduction dans le DOO :

- **De nouveaux enjeux pour le SCOT et l'agriculture** : satisfaire les besoins alimentaires locaux. Quelle place et quel rôle pour les espaces agricoles du territoire ?
- **Le défi des transitions** questionne la place des productions d'énergies : les énergies renouvelables.
- **Une prise en compte de la multifonctionnalité de la Trame verte et bleue** pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique : nature en ville, d'espaces de fraîcheur, d'économie d'énergie, etc.
- **Un équilibre territorial à rechercher** en termes de foncier économique / habitat dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ? (Répartition territoriale par typologie, mixité, optimisation, logistique et activité productive).
- **La réduction de la vulnérabilité du territoire face aux intensités des aléas climatiques** (sécheresse, inondations, etc.) via une maîtrise de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des sols.
- **Travailler à une stratégie d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.**
- **Quelle réalité de l'armature urbaine ?** Et notamment le Grand Redon : réinterroger l'identité et les limites et contours du Grand Redon en fonction des pratiques, de l'aménagement du territoire existant et de la continuité urbaine sans oublier les communes hors du Grand Redon.
- **Un scénario démographique à questionner** : quelles ambitions ?
- **Une offre de logement adapté à chaque profil** en fonction des besoins et des attentes spécifiques : quel profil de ménage cible-t-on ? Quels besoins en logements, en équipements ? Comment assurer une offre de logement suffisante, abordable et qualitative ? Quelle répartition et équilibres territoriaux ?
- **Une répartition territoriale plus équitable en termes de logements sociaux.**
- **Comment assurer un cadre de vie résidentiel de qualité ?** Quel est le curseur d'acceptabilité de la densification par la population et le territoire ?
- **Des attentes toujours fortes sur la mobilité** et l'accessibilité du territoire, à l'échelle de REDON Agglomération et au-delà de son périmètre (exemple du projet Liaison Nouvelle Ouest Bretagne Pays de la Loire - LNOBPL).
- **Comment mieux articuler grands principes de mobilité et d'urbanisation ?**
- **Donner à voir le territoire comme une destination touristique et de loisirs** à la fois pour les touristes et pour ses habitants. Ouvrir sur la dimension culturelle ?

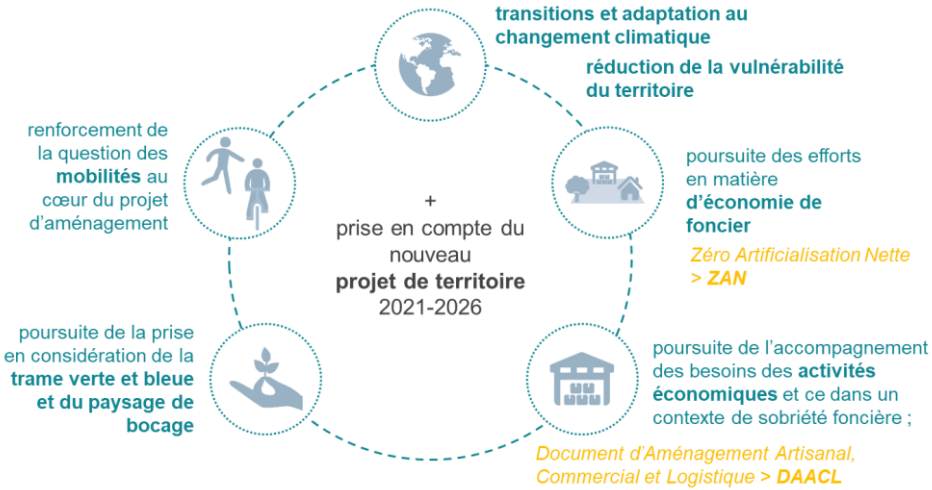
Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

- **L'accompagnement des filières stratégiques,** tournées vers les transitions (industrie, numérique, alimentation, EnR,) et **de leur développement**.
- **Vers un équilibre territorial en termes de foncier économique / habitat dans un contexte de ZAN** (répartition territoriale par typologie, mixité, optimisation, logistique et activité productive)
- **Les réponses aux nouveaux enjeux du commerce** : nouvelles dynamiques commerciales, évolution des modes de consommation, préservation des centralités, requalification et mutation des espaces commerciaux, etc.

Les objectifs de la révision du SCOT

En lien avec l'évaluation du SCOT et le projet de territoire, la collectivité a relevé dans sa délibération de prescription **plusieurs enjeux à approfondir** :

- Rechercher l'équilibre entre l'accueil des populations et des emplois en s'inscrivant dans la trajectoire ZAN ;
- Adapter le territoire au changement climatique, réduire la vulnérabilité face à l'intensité des aléas, et concilier
- Urbanisation et préservation des ressources naturelles ;
- Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages et préserver la qualité du cadre de vie, le bien-être et la santé des habitants ;
- Prioriser le maillage des infrastructures et des équipements en matière de déplacements et faciliter les mobilités du quotidien ;
- Renforcer le tourisme et la culture, accompagner les filières économiques tournées vers les transitions (numérique, alimentation, EnR, industrie) et affirmer une stratégie commerciale avec le DAACL.



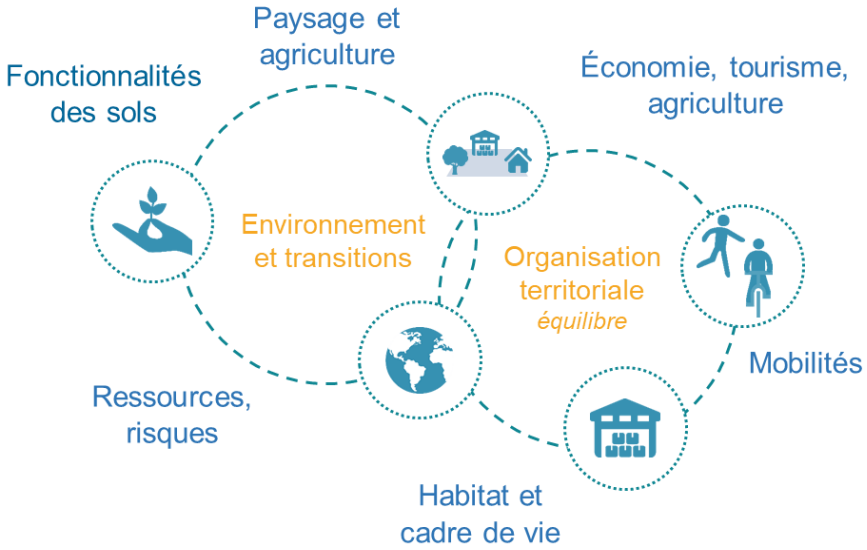
Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du SCOT sont :

- L'intégration des enjeux de transition et d'adaptation au changement climatique et de réduction de la vulnérabilité du territoire dans les choix de développement et d'aménagement du territoire
- La poursuite des efforts d'économie en foncier à travers l'intégration de la trajectoire ZAN
- La poursuite de l'accompagnement des besoins des activités économiques à travers l'actualisation du DAC en DAACL et ce dans un contexte de sobriété foncière
- La poursuite de la prise en considération de la trame verte et bleue et du paysage de bocage comme support de projets de qualité, du

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

développement touristique et de la qualité du cadre de vie du territoire

- Le renforcement de la question des mobilités au cœur du projet d'aménagement.
- La prise en compte du nouveau projet de territoire 2021-2027.



PILOTAGE ET CO-CONSTRUCTION DU PROJET DE REVISION DU SCOT

Les enjeux partagés avec les stratégies territoriales

En 2020, REDON Agglomération s'est doté d'un projet de territoire ambitieux qui s'est construit autour de quatre enjeux déclinés en objectifs stratégiques :

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

L'Agglomération s'est résolument engagée dans les transitions. Ce guide est décliné à travers ses différentes stratégies et programmes opérationnels sur lesquelles le SCOT s'est appuyé pour incarner, dessiner des perspectives et orienter l'aménagement et le développement du territoire à l'horizon 2050. Il s'agit de :

- La Stratégie Mobilités
- La Stratégie Tourisme
- Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH 2024-2027)
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et le Schéma Directeur des Énergies Renouvelables (SDENR)
- Le Projet Agricole et Alimentaire de Territoire (PAAT)
- Le Schéma d'enseignement supérieur de l'Agglomération.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les enjeux et les défis portés par le SCOT

Du diagnostic et des ateliers de co-construction ayant permis de poser les ambitions pour le territoire, ressortent des enjeux partagés et consolidés et l'expression d'une volonté en faveur de :

- Un renforcement des centralités comme lieux de vie, de développement de l'emploi, d'animation sociale et commerciale.
- Une réponse aux besoins de diversification du logement pour un parcours résidentiel complet.
- Une priorisation du foncier économique pour l'activité industrielle et productive autour de Redon et pour l'artisanat de service au sein des zones d'activités économiques mixtes.
- Une préservation du foncier agricole.
- Des choix d'aménagement en faveur d'une meilleure santé et du bien-être des habitants.
- Une adaptation et une atténuation de l'intensification des phénomènes climatiques liés aux effets du changement climatique.
- Une préservation des ressources comme bien commun essentiel :
    - La ressource en eau à l'appui des plans et programmes à l'œuvre (contrat territorial de bassin versant, Schéma directeur d'eau potable et d'assainissement)
    - La biodiversité en poursuivant les actions permettant d'améliorer la connaissance : Atlas de biodiversité communal, inventaires locaux des zones humides

Une conscience et l'ambition d'aller plus loin est clairement posée. Cela nécessite une amélioration de la connaissance, un besoin d'acculturation dans certains domaines (fonctionnalité des sols ou renaturation, etc.) voire de coopérations nouvelles (échelle des bassins versants, InterSCOT).

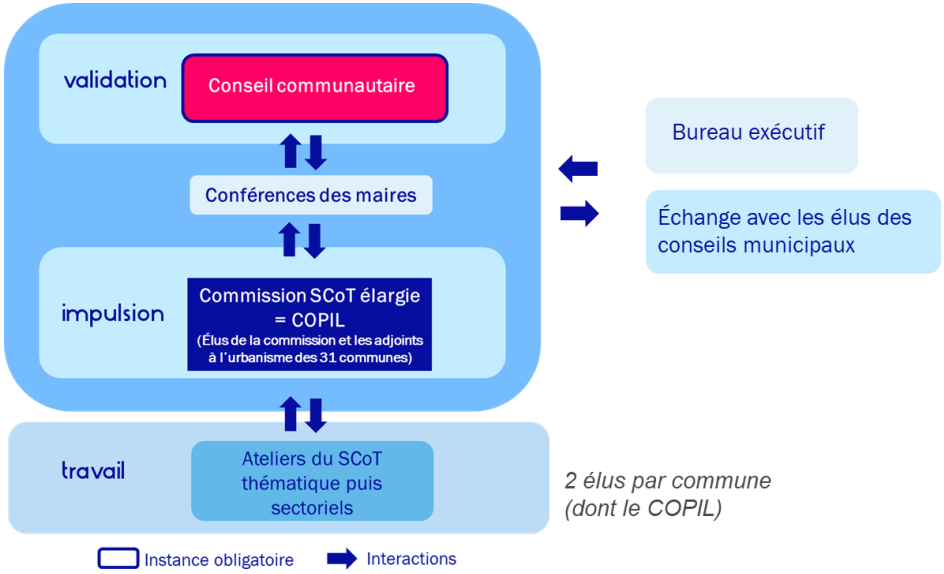
Ainsi le SCOT est doté d'un programme d'action permettant de mieux appréhender et atteindre les objectifs relatifs aux défis projetés.

Une co-construction politique et technique

La fabrique du projet de révision du SCOT se voulait plurielle et représentative des 31 communes du territoire.

Un schéma de gouvernance a été mis en place définissant les interactions et les rôles de chaque instance : décision et lieu de partage et production.

Le COPIL des élus du SCOT est l'instance de pilotage et d'impulsion. Elle est composée des élus de la Commission SCOT élargie aux adjoints à l'urbanisme pour représenter l'ensemble des communes de l'Agglomération.



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les ateliers du SCOT constituaient un groupe de travail d'élus élargi aux techniciens des communes et de l'intercommunalité et pour la phase de diagnostic aux Personnes Publiques Associées (DDTM, Chambres consulaires, Département…) mobilisé pour des temps d'animation et de co-construction.

Au-delà des neuf COPIL et sept Conférence des Maires, plusieurs temps d'animation et construction du projet ont rythmé la révision du SCOT :

- **Le séminaire de lancement : En route pour le SCOT !**

En novembre 2023, un séminaire lance la démarche de révision. L'objet était d'acculturer les élus sur le rôle du SCOT, sur l'articulation SCOT/ PLUi et déconstruire les idées reçues. Trois sujets essentiels pour l'aménagement du territoire de demain ont fait l'objet d'interventions d'experts : le Zéro artificialisation nette, le lien entre santé, aménagement du territoire et mobilités puis la ressource en eau.

- **Un cycle d'ateliers et de visites à chaque étape de la révision**

Afin de consolider le diagnostic, de construire la stratégie puis de définir les orientations, des cycles d'ateliers et de visites thématiques ont été programmés. Ils ont fait l'objet de synthèses sous un format web à destination des élus. Leur rôle est de contribuer à la construction de la vision de territoire à l'horizon 2050 et de la trajectoire poursuivie via un partage des connaissances, une conciliation des enjeux et des « marches » qu'il reste à franchir pour atteindre les objectifs de la révision du SCOT dans le contexte législatif et de transitions actuel.

Pour chacune des phases (Diagnostic, PAS et DOO), des ateliers thématiques ont été organisés.

Les visites

Elles ont eu lieu en amont des trois ateliers du diagnostic, rassemblant les élus du COPIL, dans l'objectif de :

- S'approprier le territoire dans sa réalité géographique et vécue en s'appuyant sur des dires d'élus, d'acteurs, d'experts pour incarner le territoire, les projets → *mieux se connaître, découvrir*
- Partager des problématiques de façon physique sur le territoire et s'ancrer dans la réalité du terrain.
- Montrer les mutations du territoire, les projets en cours, les points d'attention, les grands marqueurs identitaires et les pôles qui génèrent des flux importants… → *particularités et actions concrètes*
- Échanger sur les projets et sur les solutions mises en œuvre → *espace de dialogue et d'interconnaissance*

Les ateliers

Lors de la phase de diagnostic, ces ateliers étaient ouverts aux techniciens des services de l'Agglomération et aux personnes publiques associées concernés par les thématiques, à savoir :

- Logements, mobilité, équipements, service et densification
- Activités économiques, agricoles et commerciales
- Transition écologique, énergétique, valorisation des paysages et ressources
- Un atelier sur le commerce

Les objectifs recherchés :

- Faciliter **l'interconnaissance** entre les élus
- **Comprendre la perception du territoire** par les élus/évaluer le niveau d'appropriation des politiques sectorielles

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

- Identifier le niveau d'ambition.

Lors de la construction du projet politique d'aménagement (PAS et socle du PADD), cette méthode d'animation et de co-construction a été reconduite afin de définir les ambitions et les trajectoires poursuivis par l'Agglomération à l'horizon 2050.

Deux ateliers ont eu lieu pour :

- **Se positionner sur une perspective d'évolution démographique puis déterminer les principes d'organisation et de répartition de cet accueil.**
  Définition des territoires de proximité, évolution du périmètre et de la définition du « Grand Redon », territoire défini dans le précédent SCOT.

- Définir les ambitions et les objectifs du Projet et affiner les principes de spatialisation territoriale à partie de la nouvelle armature.

Lors de la construction du DOO, une nouvelle série de 3 ateliers se sont déroulés réunissant les élus du COPIL et dont les objectifs poursuivis étaient de :

- Se donner les moyens de ses ambitions et traduire la vision commune par la définition de la boîte à outils et réglementaire du SCOT.
- Identifier les capacités à faire, à partir des analyses consolidées en ateliers des élus.
- Faire l'interface entre le Projet Politique Stratégique et l'action des acteurs territoriaux (notamment de l'urbanisme) qui mettront en œuvre le projet.

Ces temps collectifs ont permis aux élus de traduire leurs ambitions et les stratégies identifiées lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en conditions d'application pour le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT. Les élus et leurs techniciens sont les principaux contributeurs de ces temps de travail et ils ont été invités à définir collectivement les outils réglementaires du SCOT. L'objectif est de tendre vers un langage commun et des objectifs atteignables garantissant une cohérence générale du document et une équité entre les différentes communes de l'agglomération.

Les contributions des partenaires

L'ensemble des réflexions et des travaux ont été nourris par des contributions des personnes publiques associées et des récits imaginés par le Conseil de Développement de REDON Agglomération intitulé Cartulaire 2050.

Le *Cartulaire 2050 — Récits pour un territoire radieux* est la contribution citoyenne majeure émanant du Conseil de Développement de REDON Agglomération, qui a pour objectif de fournir une **préfiguration sensible** du territoire à l'horizon 2050. Ce travail se fonde sur une vision d'un Pays de Redon axé sur la **résilience systémique, la sobriété et la coopération**.

Le Cartulaire 2050 a été élaboré en parallèle des travaux du SCoT entre décembre 2024 et avril 2025. Bien que les étapes initiales (Diagnostic et élaboration du Projet d'Aménagement Stratégique - PAS, finalisé fin 2024) aient précédé la remise du Cartulaire, les grandes ambitions politiques et citoyennes ont convergé très tôt sur plusieurs points fondamentaux. L'élaboration des récits a ainsi confirmé l'orientation prise par les élus en faveur d'un territoire sobre, adaptable et coopératif.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

L'intégration de cette contribution se justifie par sa chronologie et son rôle :

1. Convergence des visions (Phase PAS)
Bien que le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ait été élaboré et débattu par les élus avant la remise finale du Cartulaire (les débats ayant eu lieu en 2024 et début 2025), la vision portée par les citoyens a montré une **convergence fondamentale** avec les orientations stratégiques retenues. Le Cartulaire, en projetant un avenir sobre et coopératif, a ainsi **confirmé la trajectoire politique** déjà engagée par les élus en faveur de la résilience et de la réduction des vulnérabilités. Les ambitions du SCoT, telles que "Un territoire ressource et résilient" ou "Organiser l'aménagement pour réduire l'usage de la deuxième voiture", étaient donc déjà alignées sur l'aspiration citoyenne.

2. Enrichissement concret et sensible (Phase DOO)
La contribution du Cartulaire a été exploitée lors de la phase d'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). En se concentrant sur des thématiques clés (telles que la Nature, la Santé, l'Éducation, l'Habitat et la Gouvernance partagée), le Cartulaire a permis d'**enrichir le contenu réglementaire et les orientations** du DOO. Il a servi d'outil d'inspiration et de précision, aidant à traduire les ambitions stratégiques du PAS en conditions d'application concrètes.

Cette double intégration garantit que le SCoT repose sur des objectifs qui, au-delà de leur conformité réglementaire, sont **ancrés dans une vision du futur collectivement souhaitée** pour le territoire de REDON Agglomération.

SCOT et PLUi, des démarches complémentaires

La révision du SCOT (prescrit en 2022) et l'élaboration du PLUi (prescrit en 2024) s'inscrivent dans une démarche complémentaire et articulée garantissant la cohérence globale des politiques de REDON Agglomération.
Si le SCoT définit le cadre stratégique et les grandes trajectoires, le PLUi nécessite des analyses beaucoup plus fines à l'échelle de la parcelle, des formes urbaines, des projets de centralités, des gisements fonciers, des villages, ce qui justifie un temps d'élaboration plus long.
L'intérêt de mener ces deux procédures de front réside dans la mutualisation des diagnostics et la capacité du projet politique du SCoT à servir de socle solide au futur PADD du PLUi.
Le SCOT ne se substitue pas au document d'urbanisme local, il fixe les principes d'équilibre et de compatibilité. Le PLUi viendra préciser les règles à son échelle au regard des réalités du terrain, pour que celles-ci soient à la fois atteignables et représentatives des spécificités locales. Le SCoT pose ainsi les grands invariants pour guider la mise en œuvre du PLUi.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

REDON Agglomération bénéficie d'une singularité paysagère liée à la diversité de ces entités structurées par l'eau, marquées par la Confluence et partagée entre des prairies, des vallées, des marais, des coteaux, et des espaces boisés et bocagers.

Ce cadre de vie identitaire est également hérité d'une implantation humaine conditionnée par le positionnement géographique du territoire entre les métropoles de Rennes et Vannes et l'Agglomération de Saint-Nazaire, et par les découpages administratifs entre trois départements : l'Ille-et-Vilaine, le Morbihan et la Loire Atlantique et deux Régions : la Bretagne et les Pays de la Loire.

Enfin, les usages du territoire comme son développement se sont structurés autour de bassins de vie, fonctionnement qui a perduré et vient conforter la logique de territoire de proximité retenue par le SCOT.

Les élus ont été invités à se projeter pour le territoire de demain après avoir identifié les atouts et faiblesses du territoire, les vulnérabilités qui impactent le fonctionnement territorial, puis la définition des enjeux et des leviers permettant au territoire d'agir.

DEFINITION DES ENJEUX ET DES LEVIERS

Un territoire de confluences dont la structuration est garante de l'équilibre et du bien vivre :

- *Faire rayonner l'offre du cœur urbain au bénéfice de tous et faciliter les liens avec le reste du territoire (mobilités, équipements, services…).*
- *Définir les responsabilités et les complémentarités de chaque niveau de l'armature territoriale.*
- *Développer l'offre en déplacements décarbonés et l'offre en transports en commun pour le plus grand nombre, réduire la place de la voiture sur l'espace public.*
- *Maintenir voire renforcer l'offre de proximité existante, améliorer son accessibilité : des centres-villes vivants et habités (offre en logements pour tous, diversification parcours résidentiels, qualité des espaces publics, etc.).*
- *Favoriser la mixité des fonctions en centralités, y prioriser l'implantation d'activités, d'équipements et de services compatibles avec les fonctions urbaines.*

Un territoire d'ancrage dans un système intermétropolitain **:**

- *Soutenir les avantages concurrentiels du positionnement inter-métropolitain et interdépartemental du territoire et valoriser les équipements de mobilités structurants (gares et PEM).*
- *Assurer la pérennité et la diversité des emplois sur le territoire et soutenir notamment le renouvellement des actifs agricoles.*
- *Maitriser le foncier en organisant l'implantation des entreprises.*
- *Diversifier la typologie des logements, résorber la vacance, promouvoir le renouvellement urbain et les formes urbaines de qualité pour répondre à la diversité des parcours résidentiels.*

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

- *Soutenir l'attractivité résidentielle par une offre en équipement et services adaptée au besoin de la population.*

Un paysage de plaine et de coteaux structuré par l'eau, ressource des transitions du territoire :

- *Préserver la trame verte et bleue, assurer ses continuités et entretenir la diffusion de la nature dans les centre-bourgs.*
- *Intégrer l'eau (pluviale, ruissellement / accumulation, disponibilité de la ressource, qualité…) et le risque inondation dans les partis pris d'aménagement.*
- *Promouvoir un tourisme qui conserve les équilibres écologiques et environnementaux et évite les conflits d'usage (chasseurs / pêcheurs, habitants, touristes, randonneurs).*
- *Préserver les activités agricoles qui concourent à la préservation des paysages et de la biodiversité.*
- *Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, la pression foncière et la concurrence entre les terres agricoles et les autres usages du sol (économie, habitat, loisirs, énergies renouvelables).*

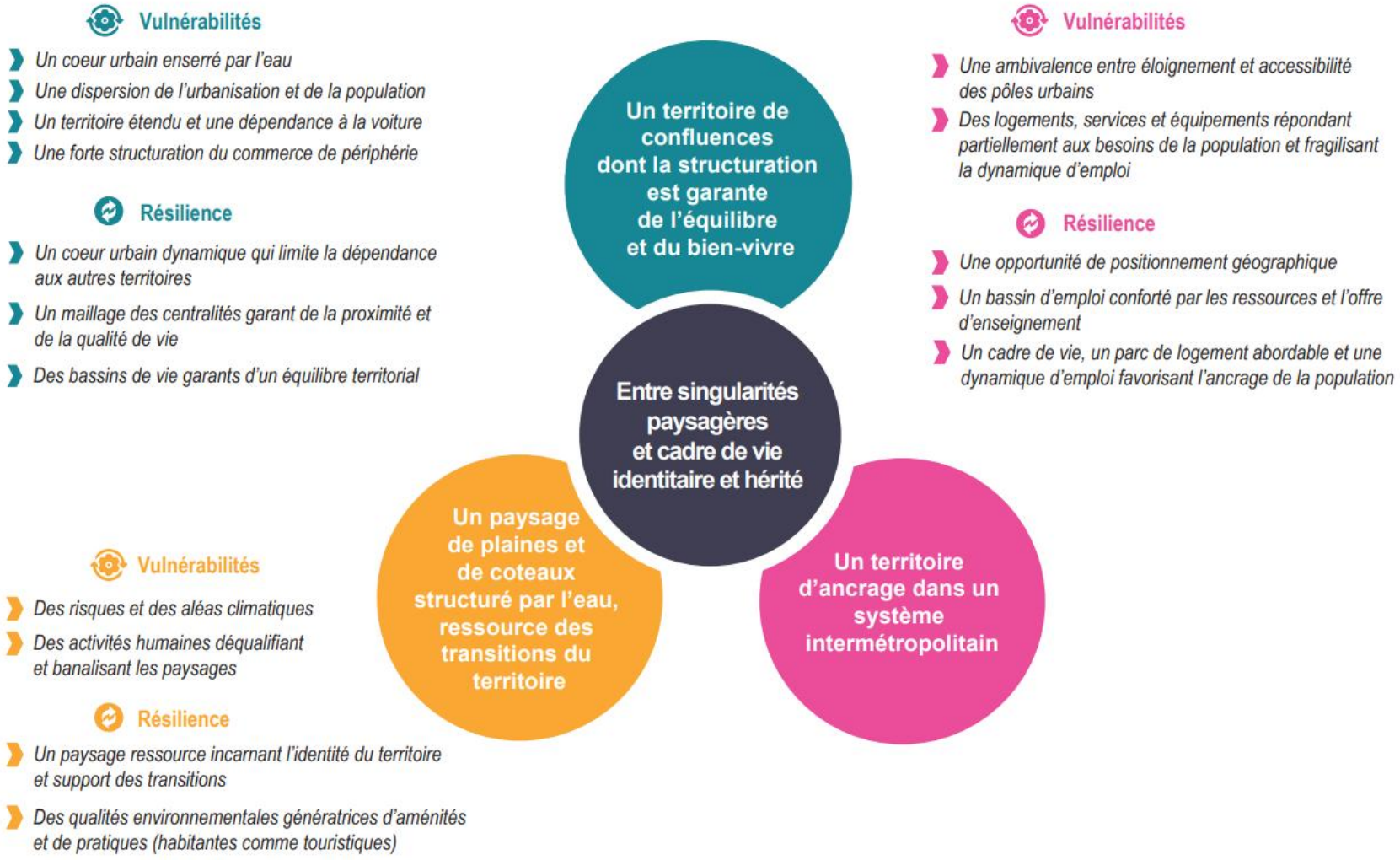
Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Synthèse des atouts et faiblesses



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Synthèse des vulnérabilités et des leviers pour un territoire résilient



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Ce diagnostic éclairant a permis de dégager des enjeux forts et de construire **le récit du territoire** tel qu'il est vécu aujourd'hui, socle du projet d'aménagement pour un futur désirable à l'horizon 2050 :

- Une situation géographique singulière du territoire entre trois départements, sur un socle paysager façonné par l'eau.
- Un positionnement stratégique liée à la desserte ferroviaire exceptionnelle de Redon entre les métropoles de Rennes et de Nantes et les agglomérations de Vannes et de Saint Nazaire.
- Une organisation territoriale acquise lors du SCOT précédent, équilibrée et solidaire :
    - Le Cœur urbain, constitué des villes de Redon et de Saint-Nicolas-de-Redon, issu d'une confluence naturelle et historique (étoile ferroviaire, routière, réseau hydrographique…) et dont le statut de « ville-confluence » s'incarne par l'articulation avec le territoire intercommunal et un rayonnement de l'offre du cœur urbain qui doit profiter à tous les habitants.
    - Le réseau des pôles d'équilibre (Allaire, Pipriac, Guémené-Penfao et Plessé) et des bourgs ruraux.

REDON Agglomération souhaite via le SCOT **affirmer sa structure multipolaire marquée par un maillage de bourgs** et qui promeut avant tout la qualité de vie et le bien-être des habitants. Les élus souhaitent des centralités renforcées au service de la proximité et la convivialité, une réponse à la diversité des besoins de logements sur l'ensemble du territoire, la capacité à se déplacer, à proposer une offre d'emploi adaptée aux ressources du territoire, etc. Cette organisation territoriale s'appuie sur le maillage d'une offre en mobilités alternative à la voiture individuelle et des mobilités de proximité dont le développement est à poursuivre.

LES AMBITIONS, FONDEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT

Sur la base des enjeux et du récit de territoire, cinq ambitions sont ressorties à l'issue du travail en atelier :

- Garantir une croissance démographique soutenue et adaptée à chaque territoire.
- Renforcer le territoire entre rayonnement et proximité et conforter l'industrie et l'agriculture comme moteurs du tissu économique local, participant au rayonnement du territoire.
- Valoriser les ressources du territoire.
- Assurer l'accueil de tous dans un territoire de qualité
- Organiser l'aménagement pour réduire l'usage (se passer) de la deuxième voiture.

Les cinq ambitions du SCoT - notamment « Un territoire ressource et résilient » et « Organiser l'aménagement pour réduire l'usage de la deuxième voiture » - font écho aux thématiques centrales du Cartulaire 2050, telles que la nature, la santé, l'éducation, l'habitat et la gouvernance partagée. Ces convergences initiales ont permis d'assurer que le Projet Politique (PAS), socle du PADD, portait déjà un « récit de territoire » aligné sur la vision citoyenne d'un futur désirable à l'horizon 2050.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CONSTRUCTION DU PAS

Conformément à l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme, le travail de construction de PAS a reposé sur la synthèse du diagnostic et des enjeux qui s'en sont dégagés pour définir les premiers objectifs du document. (Cf. Synthèse AFOM partie « Les fondamentaux du SCOT »).

Dans un second temps, un travail d'intégration de tous les documents stratégiques élaborés ou en cours d'élaboration par l'agglomération a été réalisé, notamment suite à une **réunion interservices mise en place** dans le cadre du travail sur le diagnostic (le SAE - Schéma d'accueil des entreprises, le PAAT, la stratégie Tourisme, la stratégie Mobilités, le PLH, le Contrat Local de Santé, le PCAET). Le projet de territoire de REDON Agglomération 2021-2026 a également permis de flécher les grandes ambitions à poursuivre dans le SCOT.

Des réunions avec les personnes publiques associées (PPA) ont eu lieu pour ajuster les objectifs en fonction des réalités du territoire et des attendus règlementaires.

La série d'ateliers et d'instances de gouvernance avec les élus du territoire ont permis de véritablement co-construire le PAS et d'en faire un document le plus adapté aux tendances et réalités du territoire.



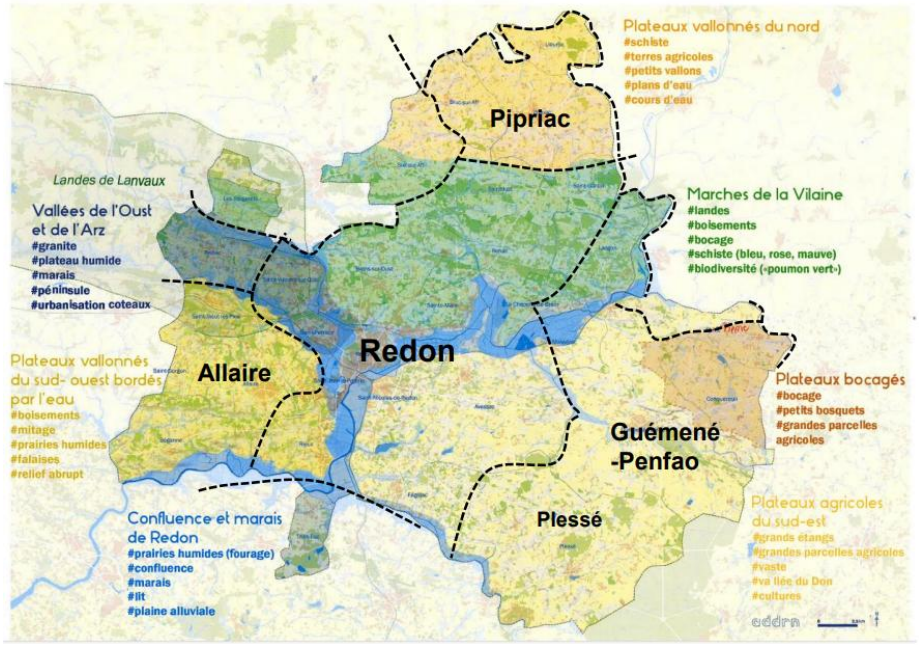
Source Addrn

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Le premier atelier s'est déroulé le 15 mai 2024 à Redon. Il portait sur les caractéristiques de l'armature territoriale ainsi que sur les perspectives d'évolutions démographiques à l'échelle de l'agglomération.

Les élus ont échangé à partir de trois séquences :

- Une première visant à identifier collectivement une fourchette pour la trajectoire démographique du territoire à horizon 2050 ;
- Une seconde permettant de réfléchir à l'organisation urbaine du territoire et aux responsabilités associées à chaque niveau de polarité (en termes d'accueil démographique, de développement…) ;
- Une dernière sur le découpage et la caractérisation des territoires dits « de proximité » au regard des liens des communes entre elles à partir du socle paysager.



Poster de restitution de l'atelier 1 – source Addrn

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Le deuxième atelier s'est déroulé le 23 mai 2024 à Redon. Il portait sur l'ajustement de la répartition des objectifs d'accueil de population au regard des hypothèses de développement travaillées suite à l'atelier 1 et sur les objectifs pour le territoire à 2050 au regard des ressources, des vulnérabilités et des risques contribuant à la qualité de vie et l'habitabilité du territoire.

Consolider l'armature territoriale pour répondre aux ambitions de demain

Les élus ont été invités à interroger l'armature territoriale existante et les différentes polarités qui la composent. Ils ont ajusté les responsabilités et les fonctions de chacun de ces niveaux d'armature et complété les définitions, les devoirs associés et la forme sous laquelle la répartition de ces efforts est attendue : production de logements/logements sociaux, organisation des mobilités, accueil des équipements publics, des services… Cela a également permis de définir les enjeux communs à tous les types de polarités.

Des dynamiques différenciées selon les fonctions des différentes polarités permettant de répondre aux besoins de tous les habitants ont été identifiées :

Le cœur urbain à conforter

Il s'agit de conforter son rayonnement au service de tous les habitants et de l'équilibre du territoire et de conserver son rôle vis-à-vis des territoires extérieurs.

- Diversification de l'offre en logements à accentuer et prioriser sur le cœur urbain.
- Accueil de logements collectifs.
- Maintien du niveau d'équipements et de services mais amélioration du niveau d'équipements en santé.

Les pôles d'équilibre à développer de façon différenciée

Les pôles d'équilibre sont des polarités dont le rôle doit être renforcé afin de maintenir le niveau de services et d'équipements existant et de pouvoir rayonner au service des bourgs ruraux. Toutefois, même en tant que « relais » de proximité du territoire, ce niveau de polarité ne doit pas concentrer tous les services et toutes les fonctions urbaines qui doivent être réparties de façon équilibrée sur le territoire.

- Diversification de l'offre en logements, accueil de logements collectifs.
- Structuration de l'emploi pour maintenir la proximité.
- Renforcement de l'offre de soins, renforcement des équipements culturels en évitant leur dispersion.
- Renforcement des haltes ferroviaires et de la connexion des bourgs ruraux aux pôles d'équilibre.

Les bourgs ruraux à soutenir pour assurer une croissance

Les bourgs ruraux ont été identifiés comme des polarités à soutenir et à conforter afin d'y maintenir les commerces et équipements existants et de ne pas devenir des « bourgs morts » ou « dortoirs ».

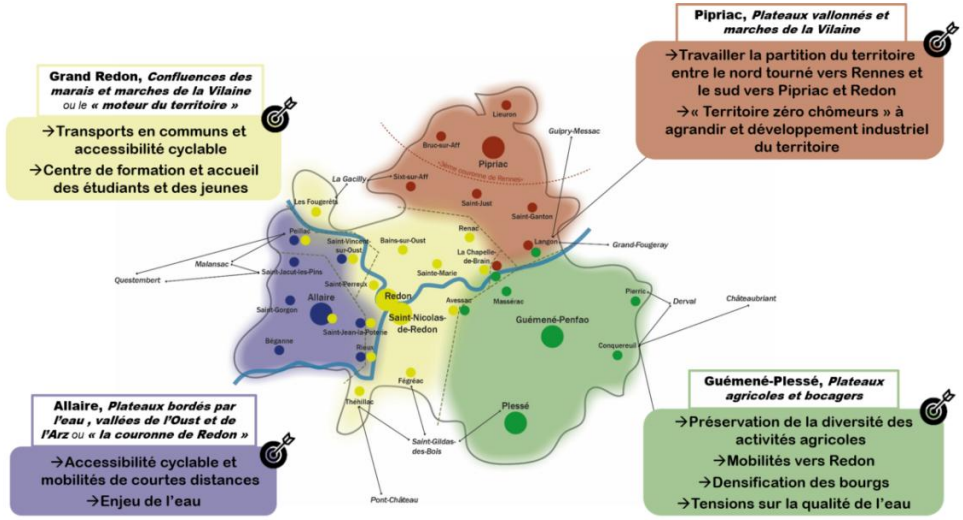
- Adaptation de l'offre en logements.
- Accueil de petits collectifs avec des espaces verts, de logements intermédiaires et individuels groupés.
- Renforcement de l'emploi pour garantir la proximité et le maintien des bourgs.
- Accueil du service à la personne et maintien des besoins de proximité.
- Maintien des équipements publics associatifs et de loisirs.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les territoires de proximité pour tenir compte des espaces vécus

Afin de poursuivre la réflexion engagée sur l'armature territoriale, il a été proposé aux élus de réfléchir à la notion de « territoire de proximité ». Il s'agissait de tenir compte des pratiques et des usages afin d'aboutir dans le SCOT à une meilleure prise en compte des spécificités de chaque territoire.

- Les « territoires de proximité » correspondent à des territoires de vie aux caractéristiques et pratiques communes. Certaines communes s'identifient au sein de deux territoires de proximité.
- Les logiques de connexion entre ces territoires donnent la lecture d'une agglomération multipolarisée dans laquelle le cœur urbain est le lieu de confluences.
- Cette notion de territoire en réseau et espaces de vie pourra venir conditionner l'urbanisation et l'aménagement du territoire selon leurs caractéristiques, et leurs sensibilités.

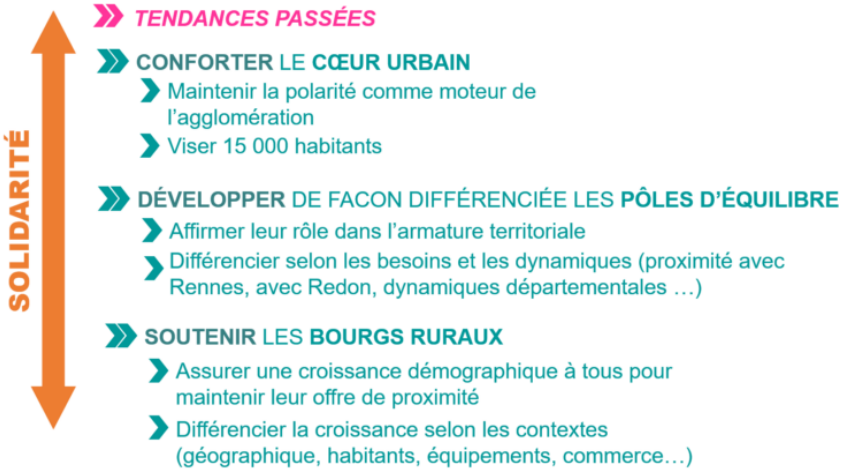


Carte de synthèse de l'atelier – source Addrn

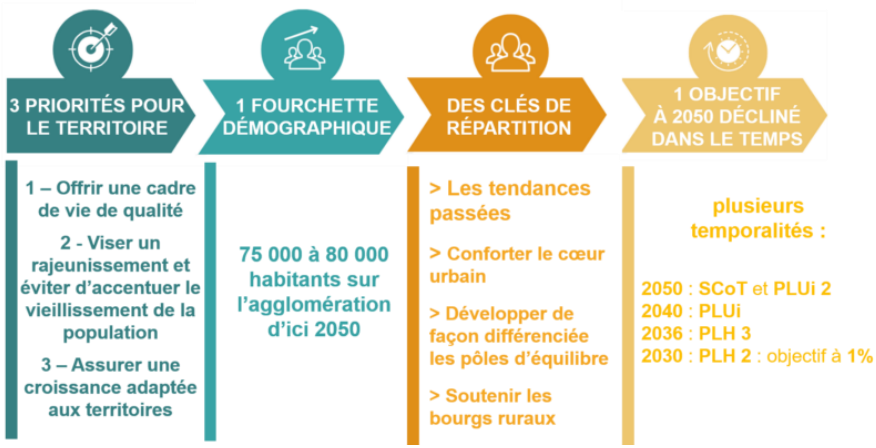
Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Imaginer la trajectoire démographique de REDON Agglomération à horizon 2050

Si les priorités pour le territoire et les principes de répartition ont fait consensus, le choix de la fourchette démographique pose question (Jusqu'où croître ? Quelle capacité d'accueil ? Quelle ambition ?).



L'accueil de population suit ainsi différentes clés de répartition et s'appuie sur l'armature territoriale existante travaillée collectivement.



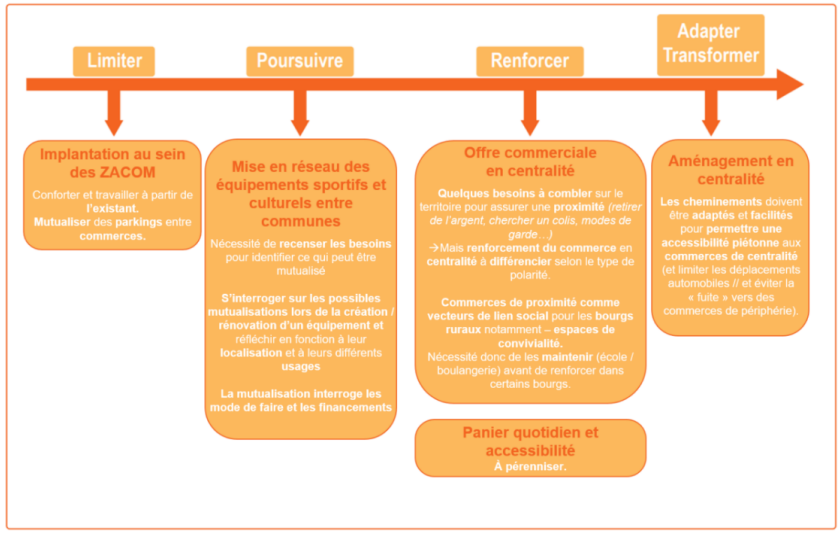
Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Compléter les ambitions de l'agglomération au regard de l'armature territoriale

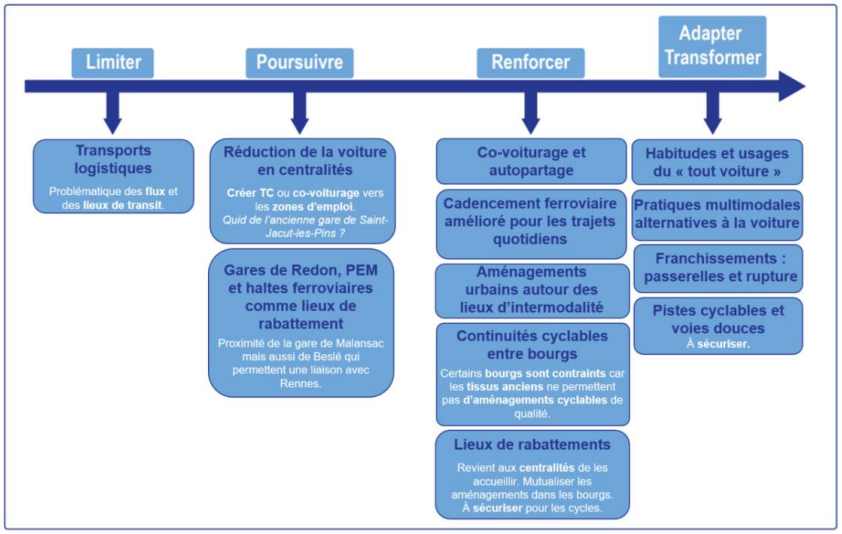
Les élus ont été invités à hiérarchiser et travailler des thématiques permettant de compléter les échanges des ateliers précédents : la qualité urbaine, les formes d'habitat, la gestion des ressources, l'organisation des zones d'aménagement commercial…

Ces thématiques ont été abordées sous le prisme des ambitions définies pour le territoire, ce qui a permis de repenser et d'envisager plus concrètement l'organisation de la réponse aux besoins de proximité et de questionner les moyens permettant de préserver la qualité de vie du territoire.

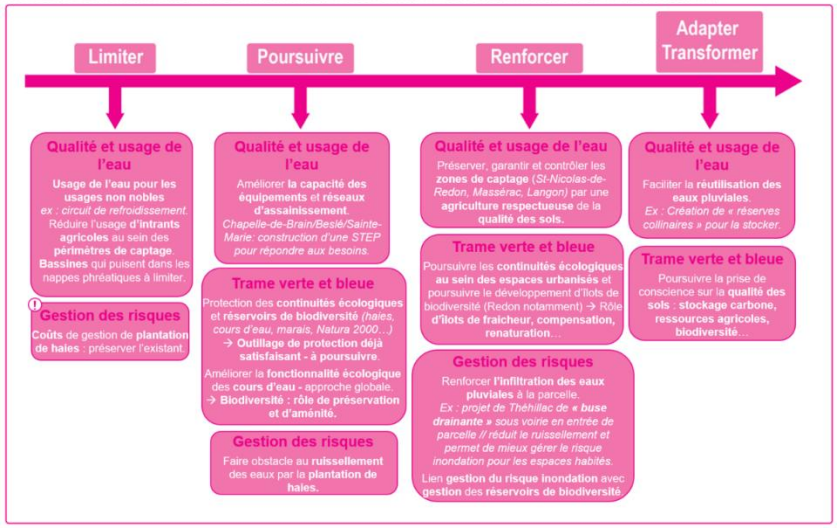
AMBITION 1 : « RENFORCER LE TERRITOIRE ENTRE RAYONNEMENT ET PROXIMITE »



AMBITION 2 : « SE PASSER DE LA DEUXIEME VOITURE»



AMBITION 3 : « ASSURER L'ACCUEIL DE TOUS DANS UN TERRITOIRE DE QUALITE »



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

La rédaction du document s'est poursuivie à la suite de ces ateliers et a été ponctuée par plusieurs instances de gouvernance pour acter les objectifs démographiques, l'armature territoriale, les objectifs de répartition des logements et d'autres sujets nécessitant des arbitrages. Une première version du PAS a émergé dont le contenu a été présenté puis amendé en comité de pilotage. De là est née la version du PAS consolidée débattue en conseil communautaire du 30 septembre 2024.

Des modifications ont été apportées au document :

- Les cartographies ont été précisées et contextualisées, notamment celle de l'armature pour faire apparaître les territoires de proximité, les polarités de proximité et les influences des grands pôles voisins.
- Les objectifs sur les gares de proximité ont été ajustés pour rendre compte des réalités du territoire afin de laisser la possibilité de conforter l'aménagement sur ces secteurs en fonction de leur niveau d'aménagement et pas seulement sur Beslé-sur-Vilaine.
- Enfin, l'objectif sur la campagne habitée a été simplifié pour laisser au DOO de fixer une qualification plus précise de l'armature à la campagne, une analyse étant en cours.

Une troisième version du PAS a été ensuite travaillée pour reprendre ces éléments et abonder le document des études réalisées en parallèle tels que l'état initial de l'environnement, le SAGE Vilaine, le DAACL, la stratégie Tourisme et le Schéma d'accueil des entreprises.

Ces ajustements ont permis de mieux organiser les objectifs entre eux : l'économie circulaire, les équipements et l'implication citoyenne ont été intégrés de façon transversale dans le document, le commerce a été basculé dans la partie économie, et la thématique des risques et nuisances a été incorporée dans l'axe 3 avec l'environnement.

Cette nouvelle version du document été présentée lors du deuxième débat du PAS en conseil communautaire du 27 janvier 2025.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

JUSTIFICATIONS DE L'ARMATURE TERRITORIALE (cible 5 du PAS et orientation 1 du DOO)

L'armature territoriale a été travaillée en concertation étroite avec les élus lors de deux ateliers et deux instances de gouvernance. Elle s'appuie sur une organisation multipolaire constituée de **trois niveaux de polarités** et **quatre territoires de proximité.**

Trois niveaux de polarité sur la base de l'armature du SCOT précédent

1. **Le Cœur urbain** : Redon et Saint-Nicolas-de-Redon comme centre de l'agglomération.

Le Cœur urbain présente des fonctions urbaines d'une ville-centre concentrant l'emploi, la population, les services, l'industrie et l'économie. Il exerce ainsi une attractivité importante vis-à-vis des communes de l'agglomération et des territoires voisins. Il est marqué par des équipements à haut niveau de service et par un nœud de connexion de mobilité majeur [cf. Diagnostic]. Le Cœur urbain a ainsi un rôle prédominant dans la concentration et la diversification des fonctions pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'agglomération. Le SCOT souhaite conforter son rayonnement au service de tous les habitants et de l'équilibre du territoire et de conserver son rôle de polarité vis-à-vis des territoires extérieurs. Le poids démographique, la production de logements diversifiés, le commerce, les activités économiques et la concentration des services et des équipements y sont donc privilégiés pour conforter cette polarité, favoriser les déplacements des actifs et des résidents et assurer leur accès aux commerces, services, la culture, la gare de Redon, les équipements, etc.



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

2. **Les pôles d'équilibre :** Allaire, Pipriac, Guémené-Penfao, Plessé ayant des fonctions intermédiaires dans le territoire. Il s'agit des "pôles relais" du SCOT précédent.

Les pôles d'équilibre disposent d'une offre en services, équipements et commerces intermédiaires [cf. Diagnostic]. Ils exercent une polarisation locale qui répond aux besoins quotidiens des habitants tout en étant essentiels dans l'organisation de l'offre territoriale. Ils maillent le territoire et complètent l'offre du Cœur urbain à l'échelle de leur territoire de proximité. Les pôles d'équilibres présentent à ce titre des exigences particulières en termes d'habitat, d'équipements, de services et de mobilité. Le SCOT affirme leur rôle en fonction des dynamiques locales, notamment pour faire rayonner le niveau de services et d'équipements au service des bourgs ruraux - tout en veillant à ne pas accaparer les fonctions des bourgs ruraux. Des spécificités territoriales ont été mises en lumière sur la base des éléments de diagnostic et suite aux travaux d'ateliers des élus que le SCoT demande d'anticiper dans les politiques et choix d'aménagement :

- Le développement plus marqué sur Pipriac et Allaire sous l'influence de deux grandes polarités que sont respectivement la troisième couronne de Rennes et le Cœur urbain redonnais.
- Une répartition adaptée des objectifs de développement entre le binôme Guéméné-Plessé dans une logique de complémentarité en tenant compte notamment des dynamiques passées et du contexte local.



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

3. **Les bourgs ruraux,** qui sont le reste des communes. Ils ont un rôle de proximité.

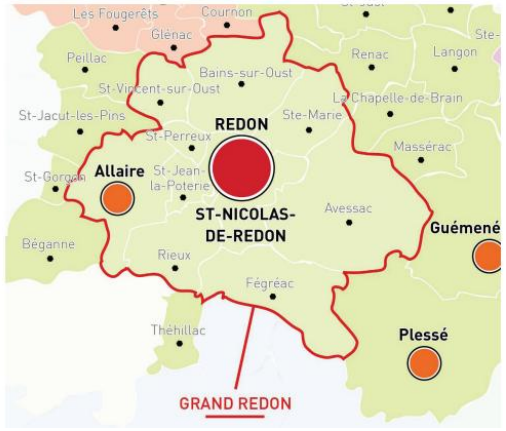
Les bourgs ruraux participent au maillage du territoire en assurant avec leurs équipements, services et commerces les premiers besoins de proximité pour les habitants. Le souhait des élus est de conforter la vitalité et l'animation des bourgs ruraux qui assurent le maillage de proximité. Il s'agit de maintenir la dynamique des bourgs ruraux dont la principale attractivité est la qualité du cadre de vie, en fonction des dynamiques passées et locales.

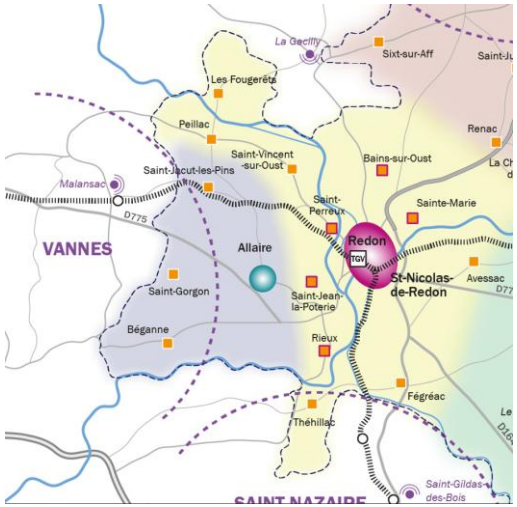


Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Cette armature territoriale est davantage adaptée aux réalités territoriales en termes d'organisation urbaine, paysagère et de politiques sectorielles **et a de fait rendu obsolète l'entité du Grand Redon de l'ancien SCOT identifiée à la fois comme une polarité et comme une instance de gouvernance.** Le Grand Redon comprenait en effet deux polarités majeures que sont le Cœur urbain et Allaire, et les communes environnantes d'Avessac, Bains-sur-Oust, Fégréac, Rieux, Sainte-Marie, Saint-Jean-la-Poterie, Saint-Perreux et Saint-Vincent-sur-Oust.

Le bilan du SCOT précédent avait déjà permis de mettre en lumière une dynamique récente plus marquée au niveau du Cœur urbain et des pôles relais [pôles d'équilibre] plutôt qu'à l'échelle du Grand Redon. Lors des ateliers de co-construction de cette nouvelle armature territoriale, les élus se sont pleinement identifiés aux territoires de proximité adaptés aux entités paysagères et aux espaces vécus tout en gardant les polarités de l'ancien SCOT du cœur urbain, des pôles relais [pôles d'équilibre] et des bourgs ruraux. Ainsi un bassin de vie autour de la polarité d'Allaire a pu se dégager et faire sens en tant que territoire de proximité pour les bourgs ruraux environnants.





Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les territoires de proximité comme nouveauté du SCOT

La nouvelle armature introduit la notion de **territoires de proximité** de manière à incarner son urbanité originale (socle paysager et urbain singulier du territoire). Cette approche par bassin de vie autour du Cœur urbain et des pôles d'équilibre, repose sur les socles des entités paysagères et les modes de vie des habitants pour fédérer le territoire autour de quatre entités géographiques.

Les territoires de proximité rendent compte d'une réalité du territoire en termes de paysage, de pratiques et d'usages. Ils permettent de passer de la hiérarchie entre les polarités à une réflexion en réseaux, prenant en compte les spécificités de chaque territoire. Certaines communes à la frontière d'un second territoire de proximité ou d'une autre intercommunalité s'identifient à des bassins de vie multiples mais ont tout de même choisi le territoire de proximité qui reflétait le mieux les pratiques de leurs habitants et les politiques publiques communes menées.

Le réseau de polarités se structure autour de quatre **territoires de proximité :**

- Le **territoire de proximité de Redon et Saint Nicolas de Redon** est caractérisé par son rapport à la ville Confluence, au Cœur urbain et le déploiement d'un transport collectif urbain. Trois communes Théhillac, Peillac et Les Fougerêts pourtant éloignées et limitrophes à d'autres bassins de vie ont fait le choix de se rattacher à ce territoire de proximité pour illustrer au mieux les pratiques de leurs habitants mais sont davantage tournées vers les territoires voisins (La Gacilly pour les communes de Peillac et Les Fougerêts et le territoire de Saint-Gildas-des-Bois pour la commune de Théhillac).

Le nouveau territoire de proximité de Redon-Saint-Nicolas-de-Redon ne remet pas en cause les politiques sectorielles en cours basées sur l'ancienne polarité du Grand Redon (PLH et stratégie mobilités notamment) puisqu'il tient compte des dynamiques récentes et des particularités de certaines communes en son sein.

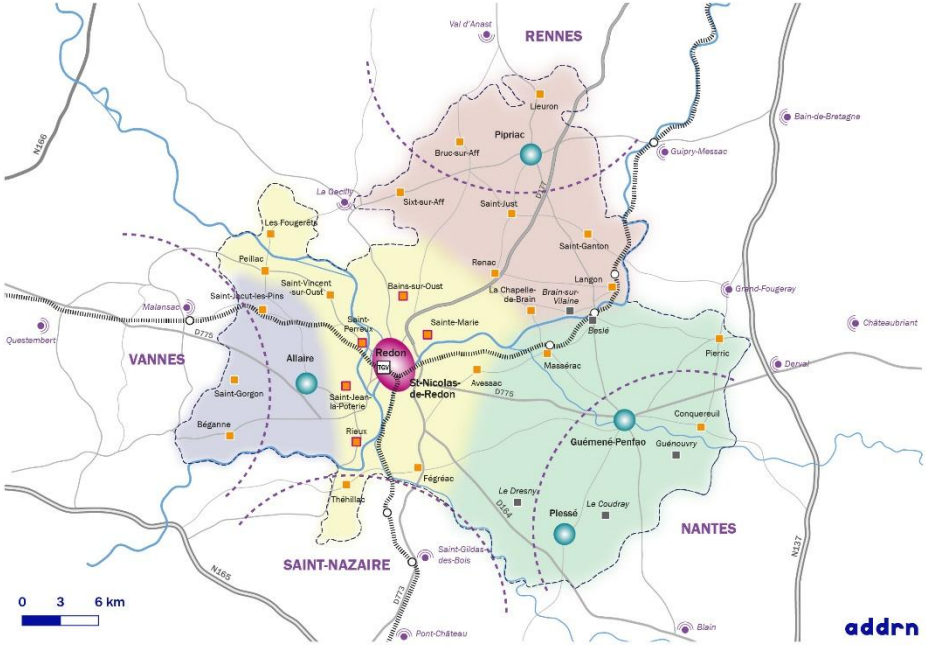
Deux dynamiques spécifiques à ce territoire de proximité ont été identifiées dans le SCOT :

- **Les bourgs ruraux limitrophes de la ville de Redon** bénéficiant du transport en commun urbain ont eu des dynamiques plus marquées qui s'expliquent par leur proximité avec la ville centre et sont à ce titre des communes qui présentent des fonctions plus polarisantes que les autres bourgs ruraux. Il s'agit des communes de Sainte-Marie, Bains-sur-Oust, Saint-Perreux, Saint-Jean-la-Poterie et Rieux. Le SCOT affiche l'objectif de consolider les liens entre le Cœur urbain et ces communes et leurs fonctionnalités en termes d'habitat, économie, commerces et services afin de les conforter comme polarités.
- **Les bourgs ruraux qui possèdent un seuil de population supérieur à 2000 habitants** (selon les données de recensement de la population réalisé en 2022) : Avessac, Saint-Vincent-sur-Oust et Fégréac. Ces communes se démarquent par le maintien de commerces et services et une offre plus soutenue en équipements ou en transports.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

- Le **territoire de proximité d'Allaire** délimité par la Vilaine et l'Oust est caractérisé par l'influence et la proximité avec le Cœur urbain et l'agglomération de Vannes.
- Le **territoire de proximité de Guémené-Penfao / Plessé** se distinguant par ses plateaux agricoles et bocagers. Sa particularité est d'être structuré autour du pôle d'équilibre de Guémené-Plessé **:** Plessé bénéficie d'une dynamique démographique positive et du rayonnement de Guémené-Penfao, les deux polarités sont à ce titre complémentaires. Ce territoire est davantage tourné vers la métropole de Nantes et l'agglomération de Saint-Nazaire.
- Le **territoire de proximité de Pipriac** caractérisé par ses plateaux vallonnés et intégrant l'aire d'influence de la métropole rennaise. Il est marqué par des dynamiques récentes venant de l'influence de la métropole de Rennes, notamment à travers des pratiques périurbaines.

Les caractéristiques multiples des territoires de proximité, leurs dynamiques et/ou influences induisent de définir des orientations particulières en matière de développement.



Carte de l'armature territoriale du SCOT

Polarités

- le cœur urbain
- les pôles d'équilibre
- les bourgs ruraux de la couronne de Redon
- les bourgs ruraux
- les bourgs secondaires

Aires d'influence

- articuler le développement avec les territoires voisins
- coopérations et mise en réseau avec les territoires extérieurs

Territoire de proximité

- Redon / Saint-Nicolas-de-Redon
- Pipriac
- Guémené-Penfao / Plessé
- Allaire

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LA TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE

Le SCOT précédent envisageait d'atteindre 82 700 habitants en 2030 soit un rythme de 1,2% par an. Ce scénario a été jugé inatteignable et irréaliste vu la conjoncture actuelle et les scénarios de projection proposés par l'INSEE qui montre un ralentissement de la croissance démographique au niveau national. Le PLH 2024-2030 plus récent proposait un scénario ambitieux de 1% par an à l'horizon 2030.

Les scénarios de population de l'INSEE

Le SCoT se projette à horizon 2050[1]. Le travail de la trajectoire démographique s'est basé sur **les projections de population réalisées par l'Insee** (modèle Omphale 2022 s'appuyant les résultats du recensement de la population 2018).

Chaque projection de l'INSEE comprend trois scénarios faisant varier la fécondité, l'espérance de vie et les migrations avec l'étranger. S'agissant des migrations résidentielles internes à la France, les quotients migratoires par âge et par sexe observés sur la période récente sont prolongés. Aucune modification sensible - à la hausse ou à la baisse - de l'attractivité du territoire n'est ici envisagée.

ICF Indice conjoncturel de fécondité

DSDS Direction des statistiques démographiques et sociales de l'Insee

EDV Espérance de vie

	Scénario bas	**Scénario central**	**Scénario haut**
Fécondité	Baisse de l'ICF parallèle à la tendance basse de la DSDS : 1,87 à 1,6 de 2018 à 2030 puis constance jusqu'en 2070	Baisse de l'ICF parallèle à la tendance centrale de la DSDS : 1,87 à 1,8 de 2018 à 2023 puis constance jusqu'en 2070	Hausse de l'ICF parallèle à la tendance haute de la DSDS : 1,87 à 2 de 2018 à 2030 puis constance jusqu'en 2070
Espérance de vie	Gains d'espérance de vie parallèle à la tendance basse France entière de la DSDS : EDV Femmes 85,4 ans en 2018 et 86,5 ans en 2070. EDV Hommes: 79,5 ans en 2018 et 8ans en 2070	Gains d'espérance de vie parallèle à la tendance centrale France entière de la DSDS : EDV Femmes 85,4 ans en 2018 et 90 ans en 2070. EDV Hommes: 79,5 ans en 2018 et 87,5 ans en 2070	Gains d'espérance de vie parallèle à la tendance haute France entière de la DSDS : EDV Femmes 85,4 ans en 2018 et 93,5 ans en 2070. EDV Hommes: 79,5 ans en 2018 et 91,0 ans en 2070
Migrations avec l'étranger	France entière : + 87 000 par an jusqu'en 2020 Puis +20 000 par an jusqu'en 2070	France entière : + 87 000 par an jusqu'en 2020 Puis +70 000 par an jusqu'en 2070	France entière : + 87 000 par an jusqu'en 2020 Puis +120 000 par an jusqu'en 2070

.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les différents scénarios de population INSEE

Le scénario central des récentes projections de population publié par l'Insee donne une population de 72 400 habitants en 2050, soit un taux de variation annuel moyen de + 0,27 %, avec une croissance qui ralentit très progressivement. Ce scénario central est encadré par :

- Un scénario bas qui prévoit une diminution de la population à partir de 2040, laquelle atteindrait 67 300 habitants en 2050 ;
- Un scénario haut qui prévoit une augmentation plus marquée et constante de la population, laquelle atteindrait 77 700 habitants en 2050.

À noter qu'un scénario central ajusté[2], prenant en compte les derniers résultats du recensement, affiche une hausse annuelle moyenne de 0,12 % d'ici 2050. Selon ce scénario la population atteindrait 69 539 habitants en 2050.

Projection de la population : scénarios par année

Source : Insee, Omphale 2022, commande addrn

	scénarios		
année	bas	central	haut
2020	66 916	66 908	66 893
2025	67 677	67 931	68 176
2030	68 024	68 899	69 807
2035	68 118	69 945	71 811
2040	68 034	70 952	73 948
2045	67 746	71 791	75 973
2050	67 286	72 444	77 744
2055	66 570	72 852	79 303
2060	65 579	73 072	80 813
2065	64 425	73 259	82 485
2070	63 271	73 546	84 422

2 Vers une atténuation de la dynamique démographique de la Loire-Atlantique, Analyse Pays de la Loire, Insee 2023 (https://www.insee.fr/fr/statistiques/7703615)

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

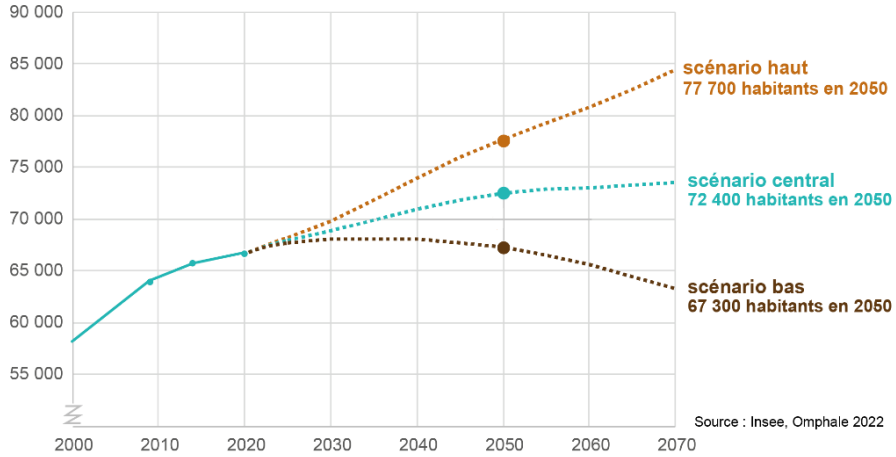
Le solde migratoire positif compenserait le solde naturel négatif

Quels que soient les scénarios envisagés, le solde naturel reste négatif sur toute la période : le nombre de décès augmente compte tenu de l'arrivée aux grands âges des « *baby-boomers* », tandis que le nombre de naissances baisse à partir des années 2040, en raison de la diminution du nombre de femmes aux âges les plus féconds (25 à 35 ans).

Il convient de noter que tous ces scénarios considèrent que les quotients des mobilités résidentielles entrantes et sortantes avec le reste du pays demeurent constants. Ainsi l'impact démographique d'une augmentation conséquente de l'attractivité (par hausse des arrivées et/ou baisse des départs) n'est ici pas envisagé.

Projection de la population à l'horizon 2050

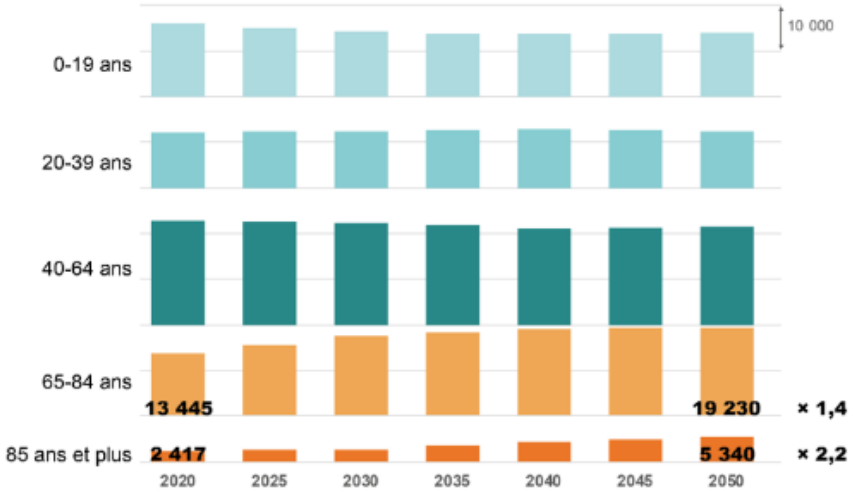
Source : Insee, Omphale 2022, commande addrn



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Le vieillissement de la population

À l'horizon 2050 l'Insee projette dans son scénario central une croissance marquée de la population âgée : cette hausse atteindrait ainsi 120 % pour les plus de 85 ans et plus et de 40 % pour les 65 à 84 ans. Concrètement, cela se traduira par une augmentation significative des besoins de soins, de services spécialisés, de logements et de formes d'hébergements adaptés.



Cependant, le nombre d'aidants professionnels pourra difficilement croître dans des proportions similaires, et les aidants familiaux atteindront eux-mêmes un âge élevé.

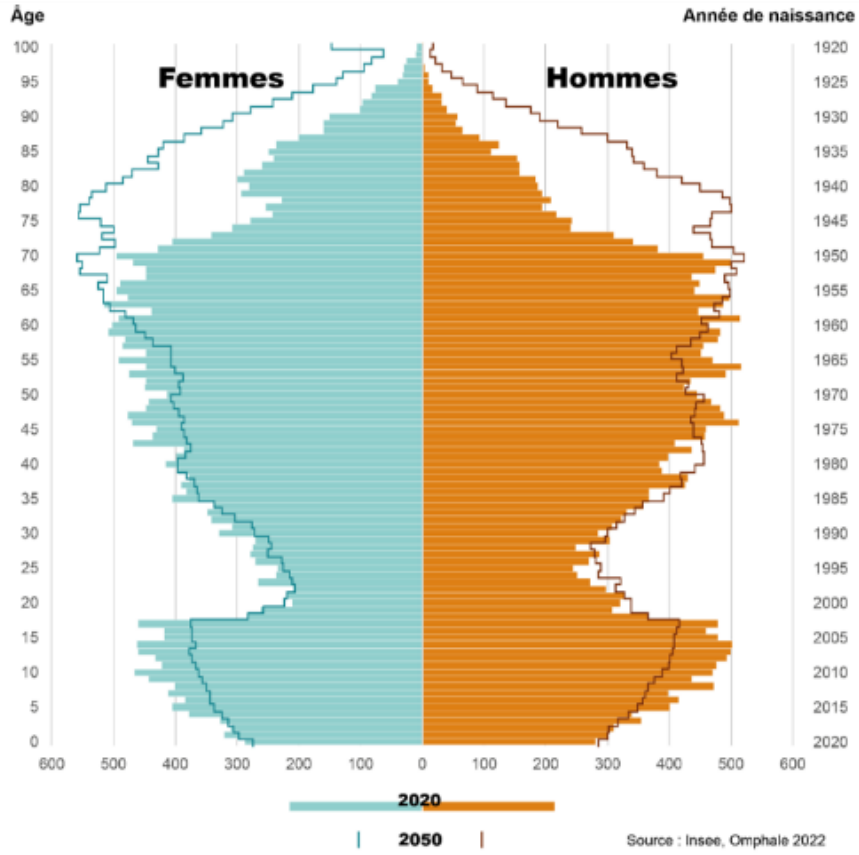
C'est à partir de 2030 que la croissance des personnes âgées de 85 ans et plus commencera à s'accentuer très fortement.

La « gérontocroissance » (augmentation absolue du nombre de personnes âgées) se traduit également par un vieillissement de la population (part beaucoup plus importante de la population âgée).

En 2020, REDON Agglomération compte ainsi un jeune de moins de 20 ans pour une personne âgée de 65 ans et plus. Cet indice de jeunesse chuterait à 0,6 à partir de 2035.

Projection de population

Source ; Insee, Omphale 2022



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les scénarios possibles : une projection volontariste et désirable

Le scénario démographique retenu

Le diagnostic et les scénarios de l'INSEE (du scénario bas au scénario haut), ont été présentés aux élus. À partir de cela, plusieurs invariants ont émergés et ont été pris en compte pour travailler sur la trajectoire démographique avec les élus :

→ Les dynamiques passées sur le temps long : une stabilité compensée par le solde migratoire. En 50 ans, l'évolution de la population a été faible, la croissance annuelle n'a dépassé les 1% que durant la première décennie 2000, grâce à la légère embellie qu'a connu le solde migratoire. Le solde naturel – quasiment nul jusqu'en 2011 – est désormais négatif. Cette baisse est compensée par le solde migratoire qui reste positif mais à un niveau moindre.

→ Le solde naturel en diminution

→ Le vieillissement accentué de la population

→ Une volonté d'être un territoire d'accueil. Le scénario bas de l'INSEE a donc été écarté par les élus puisqu'il conduisait à une baisse démographique.

Dans un second temps, il a été exposé aux élus le besoin de viser une trajectoire démographique qui permette de répondre aux besoins essentiels et aux capacités d'accueil du territoire au regard de la trajectoire sobriété foncière, et ce notamment par la maîtrise du développement urbain et l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers.

À partir de cela et au regard des ambitions du territoire et l'armature territoriale **trois scénarios chiffrés ont été élaborés et débattus.**

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les scénarios débattus à l'horizon 2050

Source : Insee, Omphale 2022, commande addrn

Un scénario « mesuré » sur la base de la borne basse :

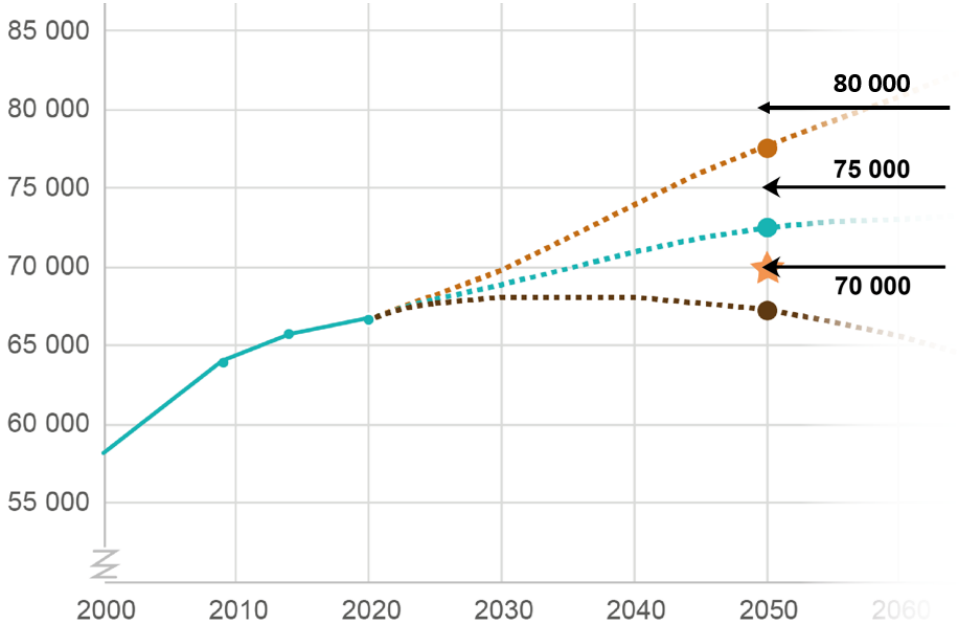
70 000 habitants en 2050
+ 0,16 % par an
+ 3 275 habitants d'ici 2050

Un scénario « ambitieux mais réaliste » sur la base de la borne centrale :

75 000 habitants en 2050
+ 0,39 % par an
+ 8 275 habitants d'ici 2050

Un scénario « ambitieux et volontariste » sur la base de la borne haute :

80 000 habitants en 2050
+ 0.61% par an
+ 13 273 habitants d'ici 2050



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

À la suite, des échanges et au regard des tendances démographiques récentes (+0,26 % de croissance annuelle moyenne entre 2016 et 2022), **les élus de REDON Agglomération ont choisi d'adopter une trajectoire démographique à la fois volontariste mais réaliste, visant ainsi 75 000 habitants d'ici 2050**, soit une croissance annuelle de 0,4% Cette projection s'aligne avec les scénarios central et haut du modèle Omphale 2022 de l'Insee, qui anticipe respectivement 72 400 et 77 700 habitants en 2050, et s'inscrit en cohérence avec le scénario régional à 2050 « Bretagne terre d'accueil et de développement ».

Le modèle Omphale repose sur des quotients migratoires constants entre territoires métropolitains. Toutefois, REDON Agglomération entend mener une politique active pour renforcer son attractivité, particulièrement auprès des jeunes ménages. Cette stratégie vise tant à fidéliser les résidents actuels qu'à attirer de nouveaux habitants pour une installation pérenne.

Cette ambition s'appuie notamment sur la desserte TGV exceptionnelle pour une agglomération de 67 000 habitants et la mise en 2X2 voies de la RD 177 jusqu'à rapprocher les communes situées au nord de Redon à une trentaine de minutes des portes de la métropole rennaise.

En parallèle, située entre Vannes, Nantes et Rennes, REDON Agglomération capitalise sur les atouts caractéristiques des villes moyennes et petites, périphériques aux métropoles : un marché immobilier abordable, un cadre de vie préservé, une bonne desserte, un tissu économique local dynamique et une offre de services complète. L'essor du télétravail vient renforcer ces avantages.

Cette stratégie démographique s'articule autour de trois axes majeurs. D'abord, elle anticipe le vieillissement de la population tout en cherchant à l'atténuer par l'accueil de nouveaux habitants plus jeunes. Ensuite, elle promeut un développement harmonieux respectant les capacités d'accueil du territoire et préservant la qualité de vie, notamment en confortant les services de proximité dans les bourgs. Enfin, elle structure l'aménagement du territoire pour accompagner efficacement cette croissance démographique.

L'objectif à 2050 sera décliné dans le temps :

- **2050 : SCOT et PLUi 2**
- **2040 : PLUi**
- **2036 : PLH 3**
- **2030 : PLH 2 : objectif à 1%**

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les clés de répartitions

Des clés de répartition ont été fixées par les élus pour décliner ce scénario démographique afin de répondre aux ambitions du territoire et l'armature territoriale :

- Tenir compte des tendances passées et de la capacité d'accueil du territoire.
- **Conforter le Cœur urbain** en le maintenant comme moteur de l'agglomération (emplois, niveau de services, équipements, etc.).
- **Développer de façon différenciée les pôles d'équilibre** en affirmant leur rôle dans l'armature territoriale tout en les différenciant selon les besoins et les dynamiques.
- **Soutenir les bourgs ruraux** en assurant une croissance à tous pour maintenir et conforter leur offre de proximité (commerces, services, écoles…) tout en les différenciant selon les contextes.

Cette stratégie a été déclinée à travers plusieurs paramètres qui ont alors guidé la répartition de population :

- La **nécessité de conforter le Cœur urbain** se traduit **par le maintien en 2050 d'un poids démographique identique** à celui de 2020 soit 19 % de la population afin d'éviter une diminution de son poids de population au profit des pôles d'équilibres ou des bourgs ruraux, ce qui est la tendance actuelle. Depuis les années 2000, les bourgs ruraux et les pôles d'équilibres connaissent une augmentation de la population plus forte que celle du cœur urbain. Au regard du poids de population du cœur urbain, augmenter son poids démographique ne permettait pas d'assurer le développement des autres polarités de l'armature et un équilibre de l'armature tel que souhaité par les élus.

- Le **besoin d'assurer une croissance démographique aux bourgs ruraux pour maintenir et conforter leur offre de proximité.** Une vigilance a été apportée afin renforcer des bourgs de 1000 à 1500 habitants, ces communes ayant des seuils de populations critiques pour assurer le maintien de commerces et services.

- Le **renforcement des pôles d'équilibre** qui sont des polarités dont le rôle doit être renforcé afin de maintenir le niveau de services et d'équipements existant et de pouvoir rayonner au service des bourgs ruraux.

- Les projections démographiques ont été ajustées à la commune pour prendre en compte les dynamiques territoriales, par exemple en anticipant un développement plus marqué sur Pipriac, les bourgs ruraux situés au nord du territoire et Allaire sous l'influence de deux grandes polarités que sont respectivement la troisième couronne de Rennes et le Cœur urbain redonnais.

  Ces ajustements à la commune permettent également de corriger certains déséquilibres. Dans un principe de solidarité et d'équilibre territorial, aucune commune ne verra sa population diminuer, même lorsque sa croissance passée a pu être légèrement négative (c'est le cas notamment de Saint-Perreux, Avessac, Saint-Jean-de-la-Poterie ou Fégréac). Cela se justifie d'autant plus que ces communes appartiennent au territoire de proximité Redon – Saint-Nicolas-de-Redon, appelé à se

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

dynamiser notamment grâce à la nouvelle desserte en transport collectif urbain mise en service en 2025.
De la même manière, les communes ayant connu une très forte croissance démographique voient leur taux ramené à un niveau toujours positif, mais moins élevé **en cohérence avec les projections à l'horizon 2050 (c'est le cas par exemple de Saint-Gorgon ou La Chapelle de Brain)**.

Les taux de variation annuelle par commune sont ainsi compris entre 0,10 % et 0,90 %.

Projection de population selon le type de polarité

Type de polarité	Situation actuelle			Projection à l'horizon 2050				
	Population 2022	Part	TVAM 2011-2022	**Population 2050**	Part pop	TVAM 2022-2050	Population supplém. 2050	Part pop. supplém.
Bourg rural	36 181	54 %	+ 0,14%	**39 502**	**52%**	+ 0,29%	3 321	41%
Pôle d'équilibre	18 300	27 %	+ 0,60%	**21 424**	**28%**	+ 0,56%	3 124	38%
Cœur urbain	12 640	19 %	− 0,03%	**14 347**	**19%**	+ 0,45%	1 707	21%
Redon agglomération	67 121	100 %	+ 0,23%	**75 273**	**100%**	+ 0,41%	8 152	100 %

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le calcul des besoins en logements

L'objectif d'accueil de population induit des besoins de production de logement. Le calcul des besoins en logements s'appuie sur deux éléments d'analyse

- D'une part sur « **le point mort** », à savoir le nombre de logements estimés qui permet de maintenir un nombre équivalent d'habitants au cours d'une période tout en prenant en compte les évolutions des modes de vie (composition des ménages) et les évolutions au sein du parc et de ses usages.
- D'autre part sur le **nombre de logements supplémentaires nécessaires pour atteindre l'objectif démographique** défini en amont.

1. <u>Les besoins liés au maintien du nombre d'habitant : le point mort</u> :

Il se calcule à partir de quatre variantes de population et de logements, qui agrégées estiment un nombre de logements nécessaire pour maintenir le nombre d'habitants :

- **Le renouvellement du parc de logements**

Le renouvellement du parc de logements reflète l'ensemble des évolutions constatées : transformation d'un logement en plusieurs appartements (ou l'inverse), conversion d'un local d'activité en logement (ou l'inverse), démolitions, etc.

Entre le 1e janv. 2016 et le 1e janv. 2022, soit une période de 6 ans 1 221 logements ont été construits (source Sidatel), mais le parc total n'a progressé que de 1 037 logements (source Insee). Cela signifie qu'une partie du parc a été démolie : en moyenne, 31 logements disparaissaient chaque année du fait du renouvellement.

Dans la perspective de 2050, deux hypothèses de renouvellement ont été retenues :

- Hypothèse 1 : un ralentissement du renouvellement

La création de nouveaux logements par division ou changement de destination augmente, mais reste compensée par des disparitions de logements liées au renouvellement urbain dans les centres-bourgs et à la démolition de logements dégradés sur l'ensemble du territoire.

→ Environ 15 logements supprimés par an.

- Hypothèse 2 : un renouvellement neutre

Les créations de logements issues de divisions ou changements de destination viennent compenser les démolitions, notamment celles liées au découpage de grands logements en plus petites unités.

→ Aucune disparition nette de logement.

- **Le desserrement des ménages :**

Le desserrement des ménages se traduit par une baisse tendancielle de la taille moyenne des ménages car il est lié à l'évolution de la structure des ménages, de leur mode de vie (décohabitation, séparations, vieillissement, familles monoparentales etc.). Il s'agit donc d'un phénomène qui génère un besoin important en résidences principales pour maintenir le même nombre d'habitants. Mais malgré le vieillissement de la population liée aux « baby-boomeurs », les familles restent présentes et la taille moyenne des ménages bien qu'en diminution reste dans les moyennes départementales (2,14 personnes par ménages en 2022 / 2,23 en 2016 - source Insee).

Dans la projection à horizon 2050, le choix a été de prendre comme variable la poursuite de la baisse de la taille des ménages à un rythme

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

ralenti par rapport à la période 2016/2022. La taille de ménage retenue comme variable de calcul est donc de 1,95 en cohérence avec l'enjeu pour le territoire est de maintenir l'équilibre de la composition démographique et familiale.

- **La variation du parc de logements vacants**

Le parc de logements vacants constitue un stock possible de remise sur le marché de logements, avec des travaux plus ou moins importants selon leur état. Or l'agglomération de Redon dispose d'un taux de logements vacants assez élevé et qui peine à baisser : 10,6 % en 2022 soit un peu plus de 3 850 biens (source Insee).

Toutefois la vacance structurelle, celle de deux ans et plus, concerne deux fois moins de logements (source LOVAC). En effet, l'analyse dans le détail de la vacance structurelle permet d'identifier plusieurs éléments qui tempèrent la capacité à mobiliser réellement ce parc de par leurs caractéristiques intrinsèques :

- La vacance de plus de 2 ans représente que 4,8 % du parc de logements soit 1 700 biens, dont 40 % sont classés en catégorie 7 et 8 au cadastre (état de ruine ou assimilé).
- Un potentiel de 830 logements vacants depuis 2 à 10 ans et classés en catégories 2 à 6, parmi lesquels presque la moitié sont situés en centre-bourg ou en centre-ville.

Conscients de ce phénomène, les élus ont affiché la volonté de poursuivre « la reconquête du parc existant » habité et vacant, en lien avec la revitalisation des centres-bourgs : orientation 3 – axe 3 du PLH 2024-2030.

À l'échéance de 2050, il est souhaité maîtriser l'évolution de ce parc en ayant un objectif d'un taux de logements vacants abaissé à 7,8 %, soit un taux inférieur à celui observé au cours de ces dernières années et permettant une certaine fluidité du marché.

- **La variation du parc de résidences secondaires**

Le taux et le nombre de résidences secondaires sont peu élevés sur REDON agglomération : 6,5 % en 2022 soit 2 365 logements environ. Le territoire souhaitant rester un lieu d'accueil et de vie des ménages, le parc de résidences secondaires n'a pas vocation à progresser. L'objectif à 2050 est donc de maintenir un taux similaire à 6,50 % soit à environ 2 850 logements (un nombre mécaniquement en hausse du fait de l'augmentation du volume total du parc de logements).

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

2. En complément du point mort, **le volume total de logements supplémentaires à produire pour atteindre l'objectif démographique fixé en amont** est calculé au regard de l'estimation de la taille des ménages à l'horizon 2050 soit 1,95 personne par ménage comme justifié précédemment.

Ce nombre est de 149 logements par an pour 75 000 habitants en 2050.

Au total, les objectifs démographiques se traduisent par un besoin en logements à horizon 2050 estimés entre 260 et 275 logements par an

Besoin en logements détail selon les hypothèses de renouvellement

Scénario Hypothèse Renouvellement -15 logts/an

	2026/2050	par an
renouvellement du parc	360	15
desserrement des ménages	2 575	107
résidences secondaires	416	17
logements vacants	-364	-15
point mort	**2 987**	**124**
besoin en logements supplémentaires	**3 581**	**149**
Besoin TOTAL à horizon 2050	**6 568**	**274**

Scénario Hypothèse Renouvellement 0

	2026/2050	par an
renouvellement du parc	0	0
desserrement des ménages	2 575	107
résidences secondaires	416	17
logements vacants	-364	-15
point mort	**2 627**	**109**
besoin en logements supplémentaires	**3 581**	**149**
Besoin TOTAL à horizon 2050	**6 208**	**259**

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Une répartition en fonction de l'armature territoriale

Le diagnostic a mis en évidence une dynamique d'accueil portée par une offre de logements à destination des familles mais des parcours résidentiels incomplets. La production de logement est établie à partir de la trajectoire démographique / dynamique d'accueil projetée. Elle est complémentaire avec la réhabilitation du parc de logement ancien, avec la résorption de la vacance.

Leur répartition est basée sur les dynamiques communales, les objectifs sont répartis par territoire de proximité.

Elle est adaptée selon l'armature et contribue au dynamisme de chacun des territoires de proximité :

- Maintenir les équilibres en place : population communale ;
- Conforter la présence d'équipements et services en centralités ;
- Produire une offre de logement diversifiée pour faciliter les parcours résidentiels.

La trajectoire démographique et les objectifs de production de logements ont été travaillés et débattus lors de plusieurs instances de gouvernance (deux comités de pilotage et une conférence des maires).

1 / une répartition selon les polarités

La production de logement sert les objectifs territoriaux à savoir :

- Conforter le Cœur urbain et consolider les liens avec les bourgs limitrophes disposant du transport collectif urbain.
- Développer de façon différenciée les pôles d'équilibre en anticipant un développement plus marqué sur Pipriac et Allaire sous l'influence de deux grandes polarités que sont respectivement la troisième couronne de Rennes et le Cœur urbain redonnais. Pour le binôme Guémené-Plessé, il s'agira de prévoir une répartition fine dans une logique de complémentarité en tenant compte notamment des dynamiques passées et du contexte local.
- Soutenir les bourgs ruraux en tenant compte des dynamiques locales et de leur complémentarité avec les pôles d'équilibre.

2 / une répartition en lien avec le territoire de proximité

Les objectifs de production de logement ont été définis au regard de trois priorités pour le territoire : être garant d'un cadre de vie de qualité en accueillant des habitants en centralité, accueillir et maintenir des jeunes actifs, apprentis, alternants et étudiants sur le territoire, et assurer une croissance adaptée aux territoires en visant un rajeunissement et évitant d'accentuer le vieillissement de la population.

Ainsi, a été **défini la répartition des logements au regard de la part de population attendue dans chaque niveau de polarité et territoire de proximité. Les principes de répartition sont définis dans la partie ci-dessus concernant la trajectoire démographique.**

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

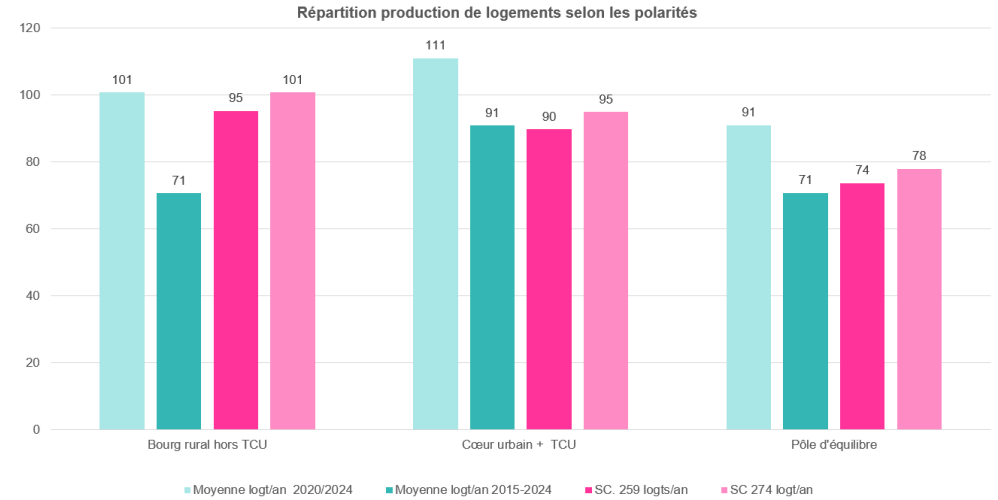
Le **SCoT** vise une production entre **260 et 275** nouveaux logements par an. Leur répartition s'applique de manière territorialisée. Afin de s'adapter aux évolutions des dynamiques démographiques et territoriales, les objectifs de production de logements pourront être « échangés » entre territoires de proximité dans le respect des objectifs globaux de production de logements.

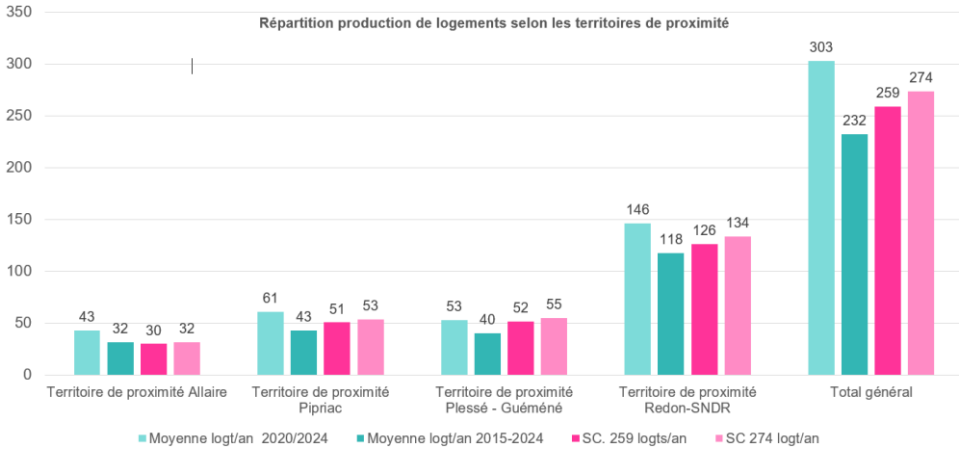
Répartition de nouveaux logements selon l'armature territoriale

Répartition selon les polarités	Part de la population en 2050	Production de logements par an
Cœur urbain	19 %	49 à 52
Pôle d'équilibre	28 %	74 à 78
Bourgs ruraux	52 %	95 à 101
dont bourgs limitrophes au Cœur urbain et bénéficiant du TCU		*41 à 43*

Répartition selon les territoires de proximité	Production de logements par an	%
Territoire de Redon – Saint-Nicolas-de-Redon	126 à 134	49 %
Territoire d'Allaire	30 à 32	12 %
Territoire de Pipriac	51 à 53	20 %
Territoire de Guémené / Plessé	52 à 55	20 %

Répartition de nouveaux logements selon l'armature territoriale en comparaison des tendances passées (source Sidatel et projection SCoT)





Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LE CONTENU DU PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE (PAS)



AXE 1 - UN TERRITOIRE RAYONNANT ET EXCEPTIONNELLEMENT CONNECTÉ



AXE 2 - UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ENTRE LA VILLE-CONFLUENCE, LES PÔLES D'ÉQUILIBRE ET LES BOURGS RURAUX



AXE 3 - UN TERRITOIRE RESSOURCE, RÉSILIENT ET VECTEUR DE BIEN-ÊTRE, FONDÉ SUR LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS

AXE 1 - UN TERRITOIRE RAYONNANT ET EXCEPTIONNELLEMENT CONNECTÉ

CIBLE 1. CONFORTER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES QUI BÉNÉFICIENT DU POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE POUR FACILITER L'ACCÈS À L'EMPLOI POUR TOUS

Objectif 1.1. Consolider l'économie industrielle du territoire par l'innovation, la recherche et la structuration des filières

Dès les premiers travaux d'élaboration du SCOT, REDON Agglomération a fait le choix de s'appuyer sur son industrie historiquement ancrée pour conforter son développement territorial, favoriser l'emploi et renforcer l'attractivité des industriels et des professionnels. Engagée dans le label "Territoire d'Industrie", l'agglomération affiche clairement l'industrie comme le pilier économique de son territoire. Malgré une situation économique moins favorable qu'au niveau national, Redon Agglomération se distingue par une sphère productive représentant 36,8 % des emplois, proche de la moyenne nationale de 35,2 %. Les secteurs surreprésentés incluent l'industrie chimique (beauté et parfum), la fabrication de produits informatiques (cartes électroniques), les industries du papier (cellulose), la métallurgie et la fabrication de produits métalliques (fonderie), d'autres industries manufacturières (briquets jetables) [Cf. Diagnostic – Partie 3].

Le positionnement stratégique de REDON Agglomération, au croisement des agglomérations de Saint-Nazaire et Vannes et des métropoles de Nantes et Rennes, en fait un territoire de confluences. L'agglomération souhaite tirer parti de ce positionnement stratégique pour rayonner au-delà de ses frontières, notamment à travers les filières spécialisées développées dans un bassin industriel propice et par le biais des coopérations.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Plusieurs leviers ont été formulés avec les élus pour accompagner leur stratégie et anticiper les règles du DOO, en lien avec le Schéma d'accueil des entreprises en cours d'élaboration et leur projet de territoire :

- Se donner les moyens d'accueillir des entreprises d'envergure et celles qui participent à l'écosystème économique industriel local, en précisant la stratégie d'accueil de ces entreprises dans le maillage économique.
- Conforter l'industrie en place, comme : l'axe Rennes-Redon-Saint-Nazaire et Nantes et les entreprises emblématiques telles que Françoise Saget, Yves Rocher, Asteelflash, la Fonderie de Redon et BIC, mais aussi les petites entreprises qui participent à la dynamique industrielle.
- Développer la spécialisation de filières par le soutien à la formation industrielle qu'il s'agira de conforter sur le territoire, notamment dans le cœur urbain où elle est déjà bien implantée.
- Miser sur les coopérations pour s'inscrire dans une dynamique industrielle extra-territoriale sur le long terme, notamment en ciblant le grand bassin industriel Rennes-Nantes et Rennes-Saint-Nazaire.

Redon Agglomération s'engage à favoriser ce développement industriel dans un contexte de transitions énergétique et écologique en fixant des objectifs de sobriété foncière et énergétique, en favorisant la décarbonation des pratiques, l'économie circulaire et les coopérations.

Objectif 1.2. Renforcer l'économie agricole du territoire

Au même titre que l'industrie, l'agriculture est très vite apparue dans les réflexions économiques stratégiques du SCOT. La prédominance de cette filière historique et son dynamisme en font le second pilier économique du territoire. Le territoire se compose en très grande majorité d'espaces agricoles (plus de 70% de la surface du territoire d'après le mode d'occupation des sols de Loire-Atlantique de 2020). Dans un contexte de vulnérabilités face au phénomène de mutation national, aux facteurs structurels et aux pressions foncières, les élus ont souhaité réaffirmer la place de l'agriculture pour soutenir l'attractivité des métiers agricoles et accompagner les actifs dans une trajectoire gagnante économiquement et socialement.

Le soutien de la filière agricole passe avant tout par le volet foncier et la protection de la ressource agricole qui sont également abordés dans la cible 8 de l'axe 3 et dans le DOO.

Les objectifs du PAS ont été travaillés avec les élus et en lien avec le PAAT de l'agglomération pour mettre en avant la nécessité de :

- Valoriser les acteurs clés de cette ressource par exemple en leur permettant de s'implanter et d'assurer leur développement, en réduisant les conflits d'usages à travers une identification précise du foncier agricole, l'évolution/l'implantation des bâtis et en rapprochant les lieux de production et de consommation. Les documents d'urbanisme pourront prendre directement le relais de ces dispositions à travers les règles du DOO.
- Valoriser et faire profiter le territoire des ressources locales alimentaires. La relocalisation d'une alimentation de qualité promet de nombreuses incidences vertueuses telles que le maintien d'une agriculture de proximité, la protection des écosystèmes et de la

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

biodiversité, la préservation de la santé des femmes et des hommes, la création d'emplois locaux, une meilleure adaptation aux effets du changement climatique, et le développement d'une notoriété positive favorisant l'attractivité du territoire. Cet objectif répond également à l'article L141-3 du code de l'urbanisme demandant au PAS de définir des objectifs favorisant une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux.

Objectif 1.3. Dynamiser les filières économiques locales par l'innovation et l'expérimentation

En dehors de l'industrie et de l'agriculture, les élus de l'agglomération souhaitent conforter la diversité du tissu économique local pour dynamiser l'emploi dans un contexte où le taux de chômage est plus élevé qu'aux niveaux régionaux. La sphère présentielle reste significative, avec une part importante de l'emploi public, représentant un emploi sur cinq. Ce secteur inclut la santé, l'enseignement et les administrations publiques. Le commerce et la construction sont aussi des secteurs très représentés sur le territoire. Depuis 2015, l'emploi sur le territoire a montré des signes de reprise, notamment après la période post-covid, avec une augmentation du nombre d'emplois et d'entreprises individuelles.

Les élus ont ainsi inscrit dans le SCOT la volonté de favoriser un écosystème économique local, ancré dans les réalités de leur territoire. Le PAS traduit cette ambition par plusieurs objectifs qui visent à :

- Favoriser et accompagner l'installation des petites structures qui participent au dynamisme local.
- Soutenir les nouvelles formes de travail à travers des lieux partagés et les pépinières pour s'adapter aux nouveaux modes de travailler.
- Valoriser l'économie sociale et solidaire, notamment le secteur associatif local qui porte 91% de cet emploi.
- Conforter la place du pôle hospitalier de Redon afin de garantir l'accès aux soins au plus grand nombre.
- S'emparer du tourisme comme moyen de rayonner au-delà du territoire en lien avec la stratégie tourisme.
- Développer les domaines de la recherche et de la formation en lien avec l'objectif de soutenir les filières spécialisées.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

L'enjeu pour le territoire sera de s'adapter aux mutations économiques notamment en misant sur l'innovation, la coopération, les énergies renouvelables et la sobriété foncière.

Déjà engagée dans des démarches concrètes, l'agglomération renforce aussi son soutien aux acteurs de l'économie circulaire à travers le programme Territoire économe en ressources (TER) avec quatre collectivités limitrophes. L'enjeu est de mutualiser les approvisionnements, la production et la gestion des déchets, en lien avec la stratégie bas-carbone du PCAET, et de favoriser les synergies interentreprises. Des initiatives locales portées par des structures comme la Redonnerie ou Ecrouvis illustrent cette volonté de transformation.

Objectif 1.4. Soutenir et compléter l'offre de formation spécialisée

L'agglomération s'est progressivement dotée d'une offre en formations supérieures liées aux filières déjà présentes sur le territoire : l'industrie, la santé et l'agriculture. Elle est aujourd'hui bien implantée et les élus de Redon agglomération souhaitent la conforter et la développer.

La formation est principalement concentrée à Redon qui assure de plus l'offre en logements étudiants. Le SCOT a donc réaffirmé la volonté de concentrer ces fonctions à Redon, qui étoffe son pôle de formation depuis plusieurs années avec la création du Campus de l'ISSAT, le déploiement d'un Campus connecté offrant plus de 600 formations au sein du Campus ESPRIT et la création d'un nouveau campus sur les anciennes friches STEF à l'horizon 2027-2028. Redon accueille également les formations liées à la santé avec l'IFAS et l'IFSI ainsi que le centre de formation CLPS, le GRETA et les lycées qui participent aussi à la dynamique du domaine de la formation.

En lien avec ce confortement du pôle de formation à Redon, le SCOT inscrit également le besoin de prioriser l'offre en logements étudiants dans le Cœur urbain, et d'assurer leur implantation à proximité de tous les équipements, services et aménités urbaines et des infrastructures de mobilités alternatives à la voiture individuelle. La capacité du territoire à former les professionnels et à leur proposer un parcours professionnel complet, en assurant notamment une offre en logement adéquate contribuera au dynamisme de l'emploi et à l'attractivité résidentielle du territoire. Cet objectif est porté dans l'axe 2.

Depuis le 1er janvier 2020, REDON Agglomération exerce la compétence Enseignement Supérieur, Recherche, Innovation. Afin de calibrer au mieux les ambitions et l'action publique de REDON Agglomération dans ce domaine, les élus locaux ont souhaité se doter d'un Schéma Local de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation (ESRI) pour 2020-2026 en lien avec le projet de territoire. Ce schéma porte notamment le nouveau projet de campus et le besoin de développer l'offre en logements et servicielle pour les étudiants.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CIBLE 2. ORGANISER L'ARMATURE DES LIEUX ÉCONOMIQUES DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIÉTÉ

Objectif 2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités

Il y a actuellement une nécessité d'organiser l'implantation des entreprises et d'accompagner le parcours des entreprises sur le territoire. Le schéma d'accueil des entreprises de l'Agglomération a mis en évidence le besoin de renforcer l'armature des lieux économiques et de mieux maîtriser l'usage du foncier déjà artificialisé.
À partir de la stratégie de l'agglomération les objectifs du PAS mettent en avant des grands principes d'organisation à décliner dans le DOO à savoir :

- De privilégier les centralités comme localisation préférentielles pour l'activité sans nuisances, afin de s'inscrire dans les objectifs de confortement des centralités pour répondre aux services essentiels des habitants, éviter les effets de concurrence et une perte de dynamisme de ces espaces.
- De définir une armature économique claire pour donner une lisibilité dans le parcours des entreprises en spécialisant et spatialisant les secteurs, notamment pour l'industrie et la logistique.

Le commerce joue par ailleurs un rôle essentiel dans l'animation et le dynamisme des centralités des bourgs, en particulier le commerce de proximité. On remarque cependant une déprise globale avec une fuite des commerces et des services en dehors des centralités et un phénomène de vacance structurelle au sein des centralités (estimée à 21% des locaux commerciaux localisés en centralité). Le SCoT a un véritable enjeu au long terme de conforter ces espaces et d'y prioriser l'activité en encadrant l'activité en périphérie, notamment à travers les orientations du DOO en matière de commerce et du DAACL.

Objectif 2.2. Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés

Cet objectif s'inscrit directement dans l'ambition d'assurer une gestion économe du foncier et plus globalement dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il répond également à l'objectif de définir une armature des lieux économiques : en privilégiant les espaces déjà urbanisés, l'implantation des nouvelles activités contribuera à la dynamique économique en place et/ou pourra conforter des secteurs spécialisés.

Le territoire dispose de nombreuses zones économiques communautaires et communales comportant d'importants potentiels fonciers disponibles qu'il conviendrait de mobiliser avant toute nouvelle consommation d'espaces.

Des actions de repérage du foncier vacant sont déjà mises en place par l'agglomération, et l'accueil des entreprises se fait déjà dans un principe de conforter les espaces et les bâtis non utilisés au sein des zones existantes avant de rechercher du nouveau foncier. Le PAS vient donc renforcer les actions des politiques publiques menées par l'agglomération en privilégiant l'intensification des espaces économiques.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Objectif 2.3. Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales

Les zones d'activités, qu'elles soient exclusivement économiques ou commerciales sont dans l'ensemble peu qualifiées au niveau de leur traitement architectural, urbain et paysager (notamment aux entrées de ville), privilégiant l'accès à un vaste foncier et les besoins de l'activité. Les secteurs ont bien souvent été créés ex-nihilo, non pensés dans l'espace environnant et se sont parfois étalés jusqu'à créer une continuité urbaine avec les autres espaces urbanisés. Les sites ainsi situés en entrées de villes, sont la vitrine et la porte d'entrée d'une commune ou d'un territoire, il y a donc un enjeu particulier à travailler sur ces espaces. Dans les espaces isolés, l'enjeu du contact direct avec les espaces naturels, agricoles et forestier est prédominant.

Ces grands fonciers économiques ont possiblement deux écueils :

- Ils sont le plus souvent peu végétalisés et artificialisés par des surfaces de stationnement ou/et de stockage, ce qui soulève des problématiques d'îlot de chaleur, d'une faible infiltration des eaux pluviales et de destruction de la fonctionnalité des sols.
- L'occupation par le bâti demeure relativement faible, notamment au sein des secteurs d'implantation périphérique (SIP) commerciaux. Les coefficients d'emprise au sol oscillent entre 20 et 30%, ce qui en fait des sites largement sous exploités.

Le PAS a donc prévu un objectif spécifique à la qualité urbaine des zones d'activités à partir de plusieurs principes :

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités en contact avec les zones urbaines habitées et les espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet élément se recoupe avec l'objectif de protection des espaces dans l'axe 3.
- Contribuer à la qualité et à la gestion de la ressource en eau notamment à travers la désimperméabilisation.
- Protéger les espaces naturels qui concourent aux continuités de la TVB et à la fonctionnalité des sols.
- Améliorer la qualité des espaces et des bâtis sur site pour mieux insérer les projets dans leur environnement et contribuer au bien-être au travail et à la qualité du cadre de vie dans un objectif d'urbanisme favorable à la santé.
- Reconnecter ces espaces aux pôles principaux à travers des solutions de mobilités alternatives à la voiture pour rapprocher les actifs des emplois.

La nécessaire densification des zones d'activités économiques et des SIP commerciaux constitue également un autre objectif.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CIBLE 3. S'APPUYER SUR UNE OFFRE FERROVIAIRE EXCEPTIONNELLE COMME LEVIER POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 3.1. Conforter le quartier « Gare TGV » de Redon comme porte d'entrée du territoire et comme lieu multifonctionnel pour desservir le territoire de REDON Agglomération

REDON Agglomération dispose d'une gare d'intérêt régional TGV (Redon, avec en 2022 plus de 950 000 voyageurs) : soit une desserte exceptionnelle pour le territoire connecté à la capitale et aux grandes métropoles voisines. Au regard de cette situation, le territoire souhaite conforter la place de la gare de Redon comme desserte ferroviaire vers son territoire mais aussi au sein de l'agglomération en développant une mobilité quotidienne pour les actifs.

À l'échelle extra territoriale, il s'agit de saisir l'opportunité du projet ferroviaire LNOBPL à horizon 2045+ sur la ligne Redon-Rennes et Rennes-Lamballe pour connecter efficacement Redon aux territoires attractifs.

À l'échelle du territoire, il s'agit de faire bénéficier davantage les habitants du territoire de cette desserte exceptionnelle.

Pour cela, il a été travaillé avec les élus le besoin de renforcer les déplacements vers et depuis ce pôle gare TGV, véritable PEM à travers le développement de la multimodalité et ses modes de rabattement, le renforcement des équipements et services associés, l'amélioration de l'accessibilité et une visibilité de l'offre, et la création d'espaces publics de qualité et confortables afin de prendre en compte l'ensemble de la chaîne de déplacements liée à ce PEM.

L'autre parti pris de REDON Agglomération pour conforter le pôle gare TGV a été de développer un quartier mixte aux abords de la gare et relier ses fonctions urbaines à celles du centre-ville (habitat, équipements structurants, activités, services et commerces...). Ce quartier est par ailleurs en pleine mutation depuis plusieurs années avec la construction d'équipements publics structurants (siège de l'agglomération, piscine intercommunale, etc.) et la reconversion des anciennes friches STEF pour accueillir un projet mixte d'envergure (campus, logements étudiants, offre tertiaire, etc.). Le PAS affiche la volonté de poursuivre le renforcement de ce quartier sur les pas de l'ancien SCOT, à travers la mixité, la densité et la qualité des formes urbaines et de relier ce secteur à la fois à la desserte ferroviaire exceptionnelle et au centre-ville. Cette ambition s'inscrit pleinement dans le projet Confluences 2030.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Objectif 3.2. Conforter le rôle des gares d’intérêt local comme lieux de rabattement

En plus du pôle TGV de Redon, le territoire dispose de trois gares de proximité : Beslé-sur-Vilaine, Fougeray-Langon et Massérac, avec respectivement 38 800, 21 800 et 6 400 voyageurs en 2022. Les habitants du territoire bénéficient également de la proximité de gares situées sur les territoires voisins : Guipry-Messac, Malansac, Sévérac, Questembert, Saint-Gildas, et Savenay.

En continuité du travail mené avec les élus sur le pôle TGV, il a été abordé l'opportunité de faire du ferroviaire un mode privilégié de déplacement alternatif à la voiture individuelle du quotidien, notamment pour les habitants des bourgs ruraux ne bénéficiant pas du transport en commun et pour les actifs se déplaçant vers les grandes zones d'emplois. Cette ambition a été travaillée à de nombreuses reprises avec les élus pour s'adapter à la réalité des pratiques, le principal enjeu à l'heure actuelle pour ces gares étant le besoin d'augmenter la desserte quotidienne. Il en est ressorti en effet une situation très contrastée d'une gare de proximité à l'autre.

Il a donc été davantage travaillé avec les élus le besoin de conforter les gares de proximité comme nœuds de connexion et de les aménager selon leur niveau d’accessibilité et d’offre de services pour améliorer leur usage et leur fréquence d'utilisation. Pour cela, l'objectif principal est d'organiser la multimodalité autour de ces gares. L'enjeu urbain réside surtout dans le besoin de reconnecter les gares de proximité aux espaces vécus (centralités et zones résidentielles, éventuellement zones d'emplois à proximité) par le biais d'autre modes de déplacement alternatifs et de prévoir les aménagements et équipements associés à ces usages, notamment pour les mobilités actives.

Enfin, le SCOT encourage à améliorer les liaisons vers les gares des territoires voisins Malansac, Questembert, Guipry-Messac ou encore Saint-Gildas-des-Bois par le biais de coopérations, que beaucoup d'actifs du territoire utilisent.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CIBLE 4. DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ DURABLE COMME VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT, FAVORISANT LA PROXIMITÉ ET LE LIEN ENTRE LES COMMUNES

Objectif 4.1. Optimiser les déplacements et l'accès aux services : favoriser la coordination des offres de mobilité, la continuité des réseaux et organiser les lieux d'intermodalité

Les pratiques de mobilités sont encore largement dominées par la voiture compte tenu de l'éloignement du territoire par rapport aux métropoles, grandes agglomérations et zones d'emplois, de l'étendue du territoire et d'un service en transport en commun peu déployé. L'enjeu sur ce territoire est de réduire l'usage de la voiture, notamment de courte distance et au long terme de se passer de la deuxième voiture, en proposant des solutions de déplacements alternatifs vers les pôles principaux (cœur urbain, pôles d'équilibres, centralités et nœuds de connexions de mobilités). Une stratégie mobilité a été élaborée par l'Agglomération, qui a permis au SCOT de construire des orientations précises en concertation avec les élus.

L'enjeu a été de composer les objectifs du SCOT à partir de l'existant et de la stratégie mobilité pour proposer des nouvelles solutions adaptées aux usages et aux pratiques des locaux. Le fil conducteur est d'assurer un maillage équilibré et d'avoir une réponse modale à tous les niveaux de l'armature.

Afin de réduire les émissions de GES, il a été travaillé en concertation avec les élus de :

- Conforter et déployer l'offre de transport en commun urbain sur les communes du territoire de Redon - Saint-Nicolas-de-Redon qui est l'offre de transport la plus régulière et optimale dans les déplacements du territoire.
- Conforter et déployer le transport sur réservation sur le reste du territoire afin d'avoir une desserte équilibrée pour l'ensemble des communes et de proposer une solution pour les personnes isolées et/ou éloignées.
- Multiplier les aires de covoiturage, autre pratique adaptée à ce territoire, de préférence près des pôles principaux, des grands axes et des autres lieux de mobilités pour favoriser la pratique notamment des actifs.
- Conforter les PEM existants et favoriser la création de nouveaux, à défaut, des lieux de rabattement pour privilégier l'intermodalité, notamment active sur les courtes distances.
- Développer et sécuriser le cyclable sur les moyennes et courtes distances vers les PEM, gares, centralités, lieux de rabattement.

Les politiques de mobilités dépendent également d'autres acteurs qu'il s'agira de mobiliser sur le long terme. Le PAS propose d'inscrire les coopérations avec ces acteurs et les territoires voisins pour affirmer la stratégie de l'agglomération.

Les élus de l'agglomération ont également souhaité inscrire la volonté de sécuriser et apaiser les flux routiers aux abords du cœur urbain qui ne sont pas toujours adaptés aux infrastructures et qui impactent les usagers piétons et la qualité de vie en centre-bourg.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Enfin, le SCOT propose d'inscrire le fluvial comme potentiel de mobilité pour l'avenir, en tirant parti de l'activité touristique fluvestre du territoire et de ses équipements associés.

Objectif 4.2. Conforter une offre de mobilité de proximité pour garantir l'accès aux centralités et améliorer la desserte du territoire

L'observation des isochrones distance vélo et marche réalisée dans la phase de diagnostic a mis en lumière de favoriser plutôt les courtes distances. En effet, le territoire est très étendu, rural : les distances entre communes ou centralités sont parfois trop éloignées pour envisager des infrastructures dédiées. L'échelle de la centralité et des principaux pôles de vie est la plus adaptée sur le territoire de REDON Agglomération. Il s'agira cependant de tirer parti des itinéraires touristiques et de randonnées pour mailler les déplacements vélos de plus longue distance.

Cette observation a été confirmée par les élus en ateliers, qui ont identifié les centralités comme lieux privilégiés pour centraliser les mobilités, en particulier à l'échelle des bourgs ruraux.

L'enjeu en centralité est d'accompagner une offre multimodale par un rabattement à pied ou à vélo ou par le transport sur réservation. Un soin particulier doit également être apporté pour équiper et sécuriser ces espaces afin de favoriser les pratiques et d'assurer un aménagement de qualité en centralité. Il s'agira notamment d'étudier l'opportunité de mutualiser les espaces.

L'évolution des pratiques de déplacement constituent aussi un levier d'amélioration du cadre de vie de la population. Elle permettra d'agir positivement sur le bien-être des habitants à travers l'amélioration de la qualité de l'air et la diminution des nuisances sonores. Plus spécifiquement, le développement du vélo et de la marche à pied contribue positivement à la santé physique des habitants. Elle participe également au dynamisme des centres bourgs par l'augmentation de l'usage des commerces de proximité, le renforcement de la cohésion sociale à travers le développement des lieux de rencontres et d'échanges entre les habitants.

Objectif 4.3. Articuler l'offre multimodale et l'aménagement urbain

L'armature du SCOT a été réalisée en tenant compte de toutes les fonctions urbaines du territoire, des bassins de vie et d'emplois, du paysage, des zones d'habitat et de concentration des services mais aussi des déplacements. C'est dans cette cohérence que le PAS propose d'organiser les mobilités par un niveau d'ambition différencié et de conditionner l'aménagement à la capacité d'être connecté ou de déployer les déplacements.

L'enjeu est d'articuler mieux l'aménagement et les mobilités pour encourager les modes actifs et alternatifs mais aussi pour rapprocher les fonctions urbaines, lutter contre la précarité énergétique et l'isolement des ménages, repenser la répartition spatiale du bâti dans un contexte de transition écologique et réduire les émissions.

Le PAS affiche l'importance d'intégrer les enjeux de mobilités actives dans les nouvelles opérations d'aménagement par exemple. Cette disposition garantit la prise en compte de tous les déplacements dans une opération d'ensemble, dont l'enjeu est d'être connectée le plus efficacement aux tissus urbains et aux fonctions urbaines. Une opération peut être aussi vecteur de nouvelles continuités cyclables ou piétonnes dans les tissus urbains.

La réflexion a été poussée un peu plus loin pour être abordée dans le DOO : les lieux proposant une offre de mobilité alternative sont potentiellement les lieux privilégiés d'urbanisation selon les secteurs, les niveaux de l'armature et les communes.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

AXE 2 -UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ENTRE LA VILLE-CONFLUENCE, LES PÔLES D'ÉQUILIBRE ET LES BOURGS RURAUX

CIBLE 5. AFFIRMER UN MAILLAGE TERRITORIAL BÉNÉFICIANT À TOUTES LES COMMUNES ET GARANT DE LA QUALITÉ DE VIE

Objectif 5.1. Organiser l'accueil au sein de l'armature territoriale tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière

La trajectoire démographique et la répartition de la production de logements prennent appui sur l'armature territoriale travaillée avec les élus et définie dans le présent SCOT.

L'enjeu du SCOT est de proposer différents leviers de développement adaptés à chaque niveau de l'armature permettant de répondre aux besoins de tous les habitants et actifs du territoire, d'une façon équilibrée, à travers des efforts communs mais aussi des responsabilités différenciées. Cette armature répond également aux dispositions du code de l'urbanisme relatives au PAS d'assurer un équilibre et complémentarité entre polarités urbaines et rurales.

Le PAS a inscrit les grands principes d'organisation de l'armature et de ses responsabilités associées, à décliner dans le DOO et les politiques publiques [s*e référer aux justifications de l'armature territoriale en début de document*].

Objectif 5.2. Préserver une campagne habitée

Le territoire de REDON Agglomération se distingue par son cadre de vie et son bien vivre à la campagne au sein d'un grand paysage directement accessible aux habitants (vallées, espaces boisées, plateaux aux points de vue multiples, villages et hameaux de pierres, etc.). La campagne reste habitée et vécue au quotidien, elle constitue même un des principaux attraits du territoire. L'enjeu du SCOT est donc de travailler sur un encadrement de l'habitat à la campagne pour éviter le mitage et l'étalement urbain tout en laissant la possibilité de maintenir ce mode de vie recherché. Il s'agira également de préserver la qualité architecturale, paysagère et naturelle de cette campagne. Le PAS inscrit donc de définir et limiter les nouvelles constructions à la campagne pour laisser au DOO et aux documents d'urbanisme de fixer un cadre plus précis.

Objectif 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité

REDON Agglomération est un territoire solidaire et de proximité, marqué par une vie locale dynamique à l'échelle des bourgs, en particulier des centralités.

Les centralités des territoires détendus connaissent cependant une déprise globale marquée par la fuite des commerces et des services, une déqualification des espaces centraux et de l'habitat, une vacance des logements et des commerces (estimée à 21% à l'échelle de REDON Agglomération et atteignant 24% sur Guémené-Penfao) et une concurrence des périphéries.

Le diagnostic a mis en évidence le besoin de soutenir l'attractivité résidentielle en assurant une offre en services et équipements adaptés aux besoins de la population. En parallèle, les élus souhaitent garantir le dynamisme et la convivialité des centralités par le maintien des services, équipements et commerces indispensables (boulangerie, pharmacie, écoles, petit artisanat par exemple).

Le PAS affiche donc l'ambition de concentrer les fonctions et de privilégier le développement dans les centralités. Cette ambition est accompagnée de principes d'aménagement qualitatifs pour rendre les centralités

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

conviviales, habitées et agréables à vivre et répondre à l'ambition d'un urbanisme favorable à la santé :

- Anticiper l'évolution de la structure de la population dans les aménagements et les fonctions urbaines pour répondre aux besoins de tous.
- Maintenir le commerce pour maintenir la proximité du quotidien. S'agissant plus spécifiquement de la commune de Redon, l'ambition est de maintenir une densité d'offre suffisamment importante pour assurer ainsi le rayonnement intercommunal de la commune, limitant ainsi l'évasion vers des territoires limitrophes.
- Requalifier l'habitat et les espaces publics pour garantir un confort urbain et d'habiter pour tous.

Objectif 5.4. Organiser l'offre en équipements structurants et accompagner les nouveaux besoins des citoyens

Le territoire dispose d'un maillage d'équipements qui participent à l'animation locale. Les équipements de gamme supérieure sont localisés dans le Cœur urbain et drainent les usages du territoire. Les pôles d'équilibre sont quant à eux doté d'équipements intermédiaires qui rayonnent à l'échelle de leur bassin de vie. Certaines communes apparaissent bien dotées dans les domaines des sports, loisirs et la culture. D'autres communes sont marquées par les équipements touristiques. Enfin, il est ressorti des ateliers et des instances avec les élus le besoin de maintenir les équipements culturels et sportifs dans les centralités des bourgs ruraux qui sont un véritable levier de dynamisme local.

Le PAS vient proposer une organisation de l'offre en équipements sur le territoire en fonction de l'armature territoriale et des dynamiques actuelles à savoir :

- De conforter la gamme supérieure dans le Cœur urbain pour assurer son rayonnement à l'échelle du territoire et au-delà.
- D'assurer la dynamique des territoires de proximité en proposant une offre mutualisée dans les pôles d'équilibre.
- De soutenir la convivialité des bourgs ruraux par le maintien de leurs équipements de proximité.
- De concentrer les équipements dans les espaces habités, notamment les centralités qui sont les lieux privilégiés pour accueillir ces projets.

Les élus du territoire ont aussi témoigné lors des ateliers d'une dynamique spécifique au territoire menée par les associations, les initiatives partagées et les coopérations citoyennes qui contribue à son rayonnement. Le PAS propose d'accompagner ces démarches porteuses de lien social

.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CIBLE 6. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS ET À TOUT ÂGE

Objectif 6.1. Offrir un parcours résidentiel complet : des logements pour tous, adaptés aux besoins de la population

La situation du logement de REDON Agglomération est bien documentée, notamment grâce à l'élaboration du second Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2030, au bilan du SCOT 1, et au diagnostic du SCOT actuel.

De ces documents sont ressortis les mêmes constats : le territoire dispose d'un parc de logements peu diversifié et inadéquat au regard des besoins actuels et futurs de la population, offrant des parcours résidentiels incomplets. Le parc est également touché par le phénomène de la vacance. Cependant, une dynamique récente de nouvelles constructions et l'arrivée de ménages supplémentaires ont été constatées, le marché immobilier reste accessible et on compte de nombreux propriétaires occupants. La qualité du cadre de vie est aussi un des attraits du territoire.

L'objectif principal du SCOT et des politiques locales de l'habitat est de diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants, à tous les âges et dans une perspective de solidarité territoriale à travers :

- L'organisation de la solidarité territoriale en termes de production de logements sociaux.
- L'anticipation des besoins de l'évolution de la population et des modes de vie dans le choix des typologies de logements.
- La prise en compte des besoins en logements et en accueil des gens du voyage, en lien avec les schémas départementaux.

La volonté des élus de garantir une qualité de vie et d'habiter aux habitants passe aussi par l'objectif d'offrir des formes urbaines diversifiées, adaptées aux spécificités locales et réduisant les vulnérabilités du territoire (précarité énergétique, sensibilité environnementale).

Objectif 6.2. Proposer des formes urbaines diversifiées de qualité répondant aux défis de la transition écologique

Le territoire de REDON agglomération est riche en espaces naturels et patrimoine bâti, se retrouvant jusque dans les centres-bourgs et les villages. Ces espaces connaissent cependant une déqualification liée à un habitat dégradé et vacant, en particulier sur l'ancien, une uniformisation de certaines formes urbaines nouvelles dans les opérations d'ensemble au contact direct des centres bourgs anciens et/ou des espaces naturels et agricoles, et une artificialisation des espaces libres et des espaces publics. Il y a un fort enjeu de préserver la richesse architecturale, paysagère et naturelle du territoire, qui en fait son attrait dans le résidentiel.

C'est une volonté forte des élus de faire valoir la qualité de vie et d'habiter de leur territoire. Plusieurs leviers sont proposés à cet effet dans le PAS :

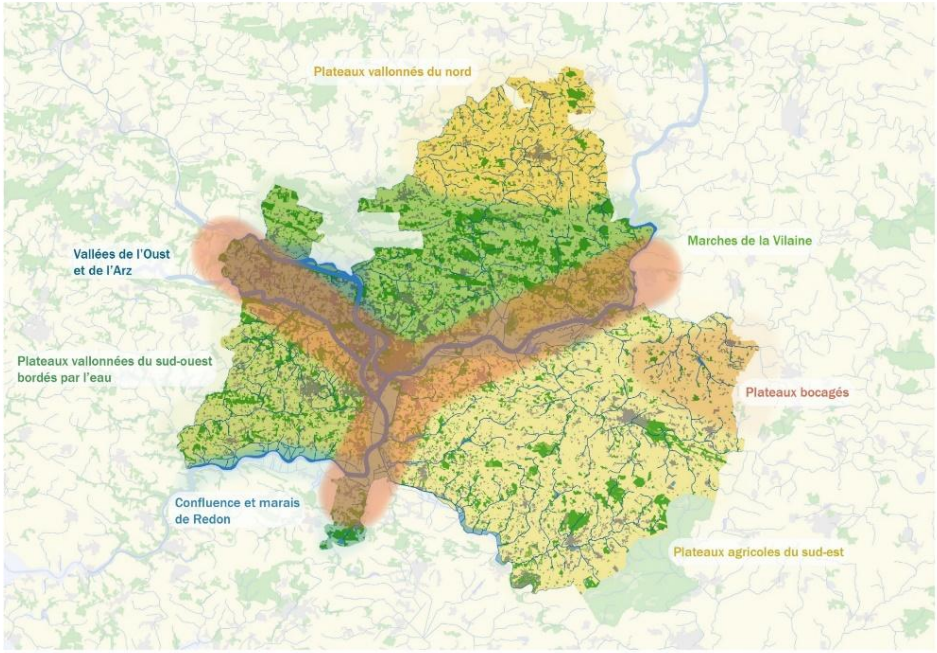
- Faire la ville sur elle-même par le renouvellement urbain et la densification dans une logique de sobriété foncière.
- Privilégier la qualité de l'habitat, des espaces vécus et des espaces publics à travers des solutions en lien avec la nature et d'un urbanisme favorable à la santé.
- Prendre en compte le contexte urbain, architectural et paysager de chaque commune dans les projets.
- Permettre les nouvelles formes d'habiter qui s'inscrivent dans une logique de solidarité et d'adaptation aux changement climatique.

Cette thématique est complétée par *l'objectif 7.2.* portant sur le maintien la nature et du paysage en ville.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

AXE 3 - UN TERRITOIRE RESSOURCE, RÉSILIENT ET VECTEUR DE BIEN-ÊTRE, FONDÉ SUR LA DIVERSITE DES PAYSAGES ET DES MILIEUX NATURELS

Face aux défis du changement climatique et ses conséquences (raréfaction des ressources, amplification des phénomènes et risques naturels), le troisième axe du PAS est fondé autour de la résilience et de la qualité de vie, intégrant la nécessité de protéger l'environnement et le besoin de porter des choix d'aménagement favorables à la santé environnementale.



Carte des sept entités paysagères de REDON Agglomération – source Addrn

CIBLE 7. RÉVÉLER UN SOCLE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL GARANT DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

Objectif 7.1. Sauvegarder et enrichir la trame écologique (verte et bleue, noire, brune)

Le territoire est composé en grande partie d'espaces naturels et forestiers (près de 20%) représentés notamment par les marais de la Vilaine et les vallées de ses affluents. Le SCOT est garant du maintien et du renforcement de la protection de la Trame Verte et Bleue. Le document sera vigilant à la protection des réservoirs et des corridors de biodiversité, ressource inestimable à protéger au long terme et plus globalement à la protection des fonctionnalités des espaces naturels. Le PAS identifie également les supports à la protection des continuités écologiques à savoir :

- La restauration et la protection des trames noire et brune, assurant notamment le déplacement des espèces.
- Les activités agricoles qui assurent l'intégrité des espaces naturels.
- Les actions de renaturation qui restaurent la biodiversité.
- La nature en ville, qui de façon plus localisée jusqu'à l'échelle des projets, permet de reconnecter les espaces urbanisés aux grandes trames naturelles. Celle-ci permet aussi de mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé.

Plus d'un dixième de la superficie du territoire est composé de zones humides qui sont toutes importantes pour la qualité écologique ; leur destruction ou dégradation mettrait en péril les fonctions associées. Le PAS fait donc un objectif spécifique pour protéger le réseau hydrographique et les zones humides comme support des corridors écologiques.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Objectif 7.2. Préserver la diversité des paysages, support d'un cadre de vie de qualité et des transitions

Sept grandes entités paysagères ont structuré et défini la charpente du territoire et se lisent encore dans le paysage aujourd'hui. Elles ont conditionné les implantations humaines, les pratiques agricoles et touristiques, et l'évolution de l'urbanisation. Elles présentent à ce titre un enjeu patrimonial fort mais aussi un enjeu environnemental dans leur fonction relais aux continuités écologiques et un enjeu social important dans la préservation de la qualité du cadre de vie et de la santé humaine.

Le SCOT cible notamment les activités agricoles qui concourent à la préservation du paysage. Certaines pratiques agricoles ont en effet façonné et entretenu le paysage dans le temps, jusqu'à aujourd'hui. Elles présentent un rôle déterminant dans la protection des haies et des prairies par exemple.

Plus globalement, le SCOT se porte garant de la sauvegarde et la valorisation du paysage dans son ensemble, qui sera à décliner dans les politiques publiques et le document d'urbanisme local jusque dans les espaces urbanisés.

L'urbanisation exerce une pression sur la ressource qui induit une perte de lisibilité de la trame paysagère dans les espaces urbanisés. On constate à certains endroits un écart entre la qualité du paysage et les espaces urbanisés, notamment dans les espaces isolés au contact direct des entités paysagères et dans la minéralité ou l'étalement des centres bourgs. L'enjeu est de venir créer des espaces de transition, de connexion, de respiration et de végétalisation pour retrouver la trame paysagère et naturelle environnante dans les espaces urbanisés, préserver la santé des habitants, et restaurer la fonctionnalité des sols.

Objectif 7.3. Anticiper la vulnérabilité du territoire pour s'adapter face au changement climatique

Traversé par la Vilaine et ses affluents, le risque d'inondation est prégnant sur le territoire de REDON Agglomération. Il existe trois types d'inondation : par débordement de cours d'eau, par ruissellement et par remontée de nappe. Les précipitations sont particulièrement un fait générateur des inondations de la Vilaine et de ses affluents. Ce phénomène s'est encore manifesté jusque très récemment lors des importantes inondations de janvier 2025.

Vingt-et-une communes du territoire de Redon Agglomération sont concernées par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vilaine aval approuvé le 03 juillet 2002 et mis en révision par arrêté préfectoral du 2 juillet 2024. Le territoire fait également partie du territoire à risque d'inondation Vilaine de Rennes à Redon et dispose de fait d'une stratégie locale de gestion des risques d'inondation.

REDON agglomération est un territoire résilient qui sait faire face à ces épisodes de risques. Le territoire doit cependant continuer à anticiper ces épisodes dans les choix d'urbanisation, pour mieux intégrer les impacts probables du changement climatique, comme le précise le diagnostic du PAPI de la Vilaine.

Le SCOT s'engage à réduire l'exposition des populations aux risques, pollutions et aux nuisances pour faire face aux aléas, diminuer les émissions de gaz à effet de serre, œuvrer pour un urbanisme résilient et favorable à la santé et atténuer les impacts du changement climatique. Cet objectif sera notamment traduit à travers la sécurité des biens et des personnes dans les choix d'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Objectif 7.4. Promouvoir les activités de loisirs et touristiques révélant et respectant le socle écologique et paysager du territoire

Les éléments identitaires du territoire comme support aux activités de loisirs et touristiques sont : l'eau, le patrimoine naturel et le patrimoine bâti. Les élus de REDON agglomération souhaitent donner accès à la culture à tous et faire vivre le territoire à travers les loisirs et le tourisme.

L'enjeu du SCOT est de mettre en valeur le patrimoine et de promouvoir les activités touristiques tout en veillant à protéger les espaces naturels supports de ces activités pour éviter la pression sur la ressource et les conflits d'usages.

L'eau a toujours été un vecteur d'activités, autrefois commerciales, et aujourd'hui touristiques et récréatives. Le territoire se distingue par la présence de trois ports de plaisance—Redon, Rieux et Béganne —ainsi qu'un réseau de haltes et d'escales fluviales. Un contrat de canal, piloté par l'agglomération, vise à développer ces activités.

La stratégie touristique locale met également l'accent sur le tourisme vert et sportif, grâce à des itinéraires de randonnées adaptés à diverses pratiques sportives. Les espaces naturels emblématiques, tels que les Espaces Naturels Sensibles (ENS), les grands sites, les sites inscrits et classés, ainsi que les Monuments Historiques, constituent des lieux privilégiés pour les activités touristiques.

En outre, le territoire est riche d'un patrimoine bâti varié, témoignant de savoir-faire anciens et se reflétant dans l'architecture des villages et des centres-bourgs. Qu'il soit exceptionnel ou ordinaire, ce patrimoine mérite d'être préservé. Les élus souhaitent renforcer cette protection en s'appuyant sur des dispositifs nationaux, comme le label "Ville d'art et d'Histoire".

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CIBLE 8. VALORISER ET GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES DANS LEURS MULTIPLES USAGES (ÉNERGIE, EAU, SOL ET SOUS-SOL)

Objectif 8.1. Accompagner la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau

Le SCOT doit veiller à la qualité et la quantité de la ressource en eau dans un contexte de raréfaction de la ressource et de changement climatique à travers des objectifs de réduction de la consommation d'eau et de protection en lien avec les dispositions du SAGE Vilaine.

Le PAS vise à encourager les pratiques respectueuses de la ressource en eau, notamment à travers les activités et l'agriculture, mais aussi en valorisant les autres ressources potentielles disponibles. Le SCOT s'engage à conditionner le développement urbain au regard de la capacité des installations de gestion de l'eau et à planifier l'aménagement en fonction des milieux récepteurs, à limiter l'imperméabilisation des sols et à protéger les éléments naturels qui composent et accompagnent la ressource en eau.

REDON agglomération réalise de plus en 2025 plusieurs schémas qui permettront de prendre en compte la gestion de l'eau de manière approfondie dans les documents d'urbanisme et dans les projets : eaux pluviales et eaux usées.

Objectif 8.2. Concilier les usages du sol pour répondre aux défis des transitions écologiques et énergétiques et réduire les pressions sur la ressource

Le territoire de REDON Agglomération fait partie des territoires en régions Bretagne et Pays de Loire où la pression exercée sur un espace à vocation agricole vers un usage non agricole est supérieure à la moyenne régionale. À cette pression du foncier s'ajoutent le coût accru du foncier, le phénomène de regroupement des exploitations et la baisse de nombre d'exploitations. Pour autant, une bonne dynamique des installations, notamment des exploitations biologiques, de maraîchage et familiales, est constatée.

Les élus de REDON agglomération ont souhaité mettre en avant leur volonté de conserver un cadre familial à dimension humaine de la pratique agricole pour appuyer leur ambition de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux exploitants et de pérenniser l'activité en place en favorisant la reprise des exploitations. Cette ambition rejoint l'objectif plus général de préserver les terres agricoles et de faciliter l'accès au foncier.

REDON agglomération souhaite également encourager le renouvellement des pratiques agricoles durables et résilientes qui seront en capacité de faire face aux impacts du changement climatique et aux risques, notamment avec l'agroécologie à l'image des projets EKOSTER à Saint-Vincent-sur-Oust et de la ferme pédagogique des Chéneaux à Saint-Nicolas-de-Redon en lien avec l'ISSAT.

Enfin le territoire souhaite développer et encourager les énergies renouvelables mais en protégeant avant tout le foncier et la ressource agricole pour assurer la pérennité des exploitations. Les projets se feront en priorité dans les zones d'accélération identifiées par les communes. Le SCOT reprendra les dispositions du PCAET et du schéma directeur des énergies renouvelables en cours d'élaboration.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Objectif 8.3. Gérer durablement les ressources du sous-sol

L'exploitation du sous-sol est une activité historique sur le territoire. Elle se retrouve jusque sur les bâtis anciens des communes sur les lesquels on peut distinguer la variété de roches présente dans la ressource.

Plusieurs carrières sont encore en activité sur le territoire et peuvent constituer un potentiel pour l'avenir. Les élus du territoire n'ont toutefois pas émis le souhait de faire valoir cette ressource comme activité économique à privilégier. L'enjeu est de protéger et assurer une gestion durable de la ressource tout en permettant son exploitation raisonnée.

Il est préconisé que l'exploitation de la ressource soit conduite en vertu des principes de l'économie circulaire, selon les plans nationaux et les schémas régionaux, avec : une prise en compte des impacts sociaux et environnementaux, l'écoconception et l'approvisionnement responsable, la mutualisation des pratiques des acteurs, la consommation responsable et le recyclage.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CIBLE 9. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DU FONCIER

Objectif 9.1. Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis de l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans la trajectoire de sobriété foncière pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050

Cette partie du PAS met en application l'objectif de sobriété foncière défini au plan national puis régional via les SRADDET Bretagne et Pays de La Loire qui doit être traduit localement au sens de la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi ZAN 2 de 2023.

Le SCOT entend poursuivre les efforts de diminution du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) puis de manière progressive une diminution du rythme d'artificialisation des sols :

- En fixant une trajectoire de sobriété foncière par tranche décennale.
- Territorialisant les objectifs de sobriété foncière en fonction de l'armature territoriale, des dynamiques et perspectives de développement en matière de production de logement et de développement économique, des capacités foncières au sein des espaces déjà bâtis de chaque commune.
- Prévoyant une « enveloppe de solidarité territoriale » traduisant un usage raisonné du foncier au sein de l'agglomération.

[Se référer aux justifications dédiées].

Objectif 9.2. Organiser la sobriété foncière dans le respect des équilibres et des spécificités territoriales

Les politiques d'habitat doivent s'inscrire dans le contexte de transition écologique et dans la trajectoire de sobriété foncière en proposant des formes d'habitat peu consommatrices d'espaces, au plus près des fonctions urbaines. Il est posé en principe que le développement repose en priorité sur la densification des espaces déjà urbanisés. L'urbanisation nouvelle est à privilégier au sein des espaces déjà bâtis des centralités. Celle-ci devra notamment promouvoir formes urbaines renouvelées par la densification et le renouvellement urbain. L'objectif est de limiter l'étalement urbain, notamment des espaces résidentiels diffus.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Explication des choix retenus pour le Document d'orientations et d'objectifs - DOO

CONSTRUCTION DU DOO

En application de l'article L.141-4 du code de l'urbanisme, la construction du DOO a été réalisée en vue de déterminer les conditions d'application du PAS. Un premier travail de traduction réglementaire des objectifs du PAS et de sa mise en œuvre à travers les politiques publiques a été élaboré.

Dans un second temps, la déclinaison des objectifs du PAS en orientations du DOO a été réorganisée en chapitres thématiques en s'appuyant sur celles prévues par le code de l'urbanisme tout en restant en cohérence avec les axes du PAS.

Afin de gagner en lisibilité et de mettre en évidence le respect d'une cohérence en matière d'organisation territoriale, un chapitre « organisation et équilibres territoriaux » pose le cadre des principes d'aménagement et la définition des vocables et des concepts pour chaque armature : territoriale, économique et commerciale.

Puis les chapitres thématiques viennent décliner les mesures s'y afférant.

. La valorisation des paysages et de la ressource, la sobriété foncière et l'urbanisme favorable à la santé se retrouvent de façon transversale dans l'ensemble du document.

Plan du DOO	Thématiques du code
Chapitres transversaux : Trajectoires Organisation et équilibres territoriaux Chapitres thématiques : Activités économiques et agricoles Activités commerciales DAACL Mobilités Développement urbain et habitat Patrimoine écologique et paysager Ressources : eau, énergie, sol et sous-sol Risques et santé publique	Sous-section 1 : Activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques Sous-section 2 : Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification Sous-section 3 : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

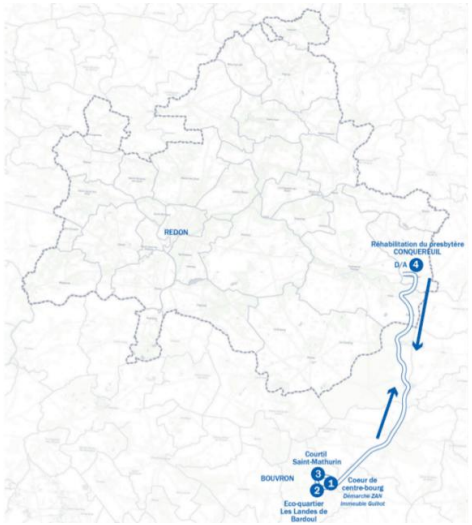
Le document s'appuie sur les grands principes des documents stratégiques menés par l'Agglomération (le schéma d'accueil des entreprises (SAE), le Programme agricole et alimentaire territorial (PAAT), la stratégie tourisme, la stratégie mobilités, le Programme local de l'habitat (PLH)…). Il répond aux enjeux dégagés dans l'état initial de l'environnement et prend en compte les orientations des documents supra-territoriaux (SDAGE, SAGE Vilaine, SRADDET Bretagne et Pays de la Loire, Plan de gestion des risques inondations (PGRi)).

Des réunions PPA se sont tenues pour assurer une portée réglementaire la mieux adaptée au territoire.

Les objectifs chiffrés, le niveau d'ambition et de précision des différents orientations et objectifs qui composent le DOO ainsi que les différentes politiques publiques à mener pour mettre en œuvre le SCoT, ont été travaillés de manière co-construite avec les élus de REDON agglomération par une série d'ateliers et d'instances de gouvernance à l'instar de la construction du PAS.

L'objectif a été de tendre vers un langage commun et des objectifs atteignables garantissant une cohérence générale du document et une équité entre les différentes communes de l'Agglomération.

En amont du premier atelier du DOO abordant les enjeux de qualité urbaine, une visite a été proposée aux élus afin d'échanger sur des projets du territoire (commune de Conquereuil) et de territoires voisins (commune de Bouvron). Cette visite était l'occasion d'incarner différents sujets abordés lors de la phase de diagnostic et dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), notamment la densification, la densité, les typologies de logements, l'insertion paysagère, l'intégration urbaine, la qualité et la dynamisation des centres-bourgs et les enjeux de préservation. Elle a eu lieu le 10 octobre 2024.



	13h45	rendez-vous à Conquereuil
	14h00	départ
1	14h30	**Coeur de centre-bourg - Bouvron** *Démarche ZAN de la commune et projets d'habitat *Projet Coeur de Bourg *Réhabilitation Immeuble Guihot
2	15h10	**Eco-quartier Les Landes de Bardoul - Bouvron**
3	16h00	**Courtil Saint-Mathurin**
	16h10	retour à Conquereuil
4	16h40	**Réhabilitation du presbytère - Conquereuil**
	17h00	fin de journée

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

ATELIER 1

Le premier atelier « habitat et qualité urbaine » s'est déroulé le 17 octobre à Saint-Nicolas-de-Redon.

Les élus ont été invités à participer aux différents échanges à partir de deux séquences :

- Une première séquence pour échanger sur la déclinaison de l'organisation territoriale au sein des communes de REDON Agglomération et la caractérisation des espaces non bâtis.

- Une seconde séquence visant à identifier les conditions pour une urbanisation de qualité à l'appui d'un travail de maquette et de projection sur des sites.

Partager des définitions communes pour orienter le développement territorial et encadrer la constructibilité dans le DOO

Afin de garantir une vision partagée du développement territorial et de sa future déclinaison dans le PLUi, il était essentiel de définir un socle commun de termes et de principes pour encadrer les pratiques d'aménagement et d'urbanisme de chaque commune tout en assurant une cohérence entre les différentes politiques locales. À l'issue de l'atelier, les termes des typologies urbaines ont été modifiés pour s'adapter aux réalités locales et au vocabulaire emprunté sur le territoire.

Typologies proposées en atelier	Typologies retravaillées suite à l'atelier et aux instances de gouvernance
Le centre-bourg (=centralité principale) avec son cœur de bourg (31 communes donc 31 centre-bourgs)	**BOURG = centralité** **Le bourg principal** (=centralité principale) avec son centre-bourg (31 communes donc 31 centre-bourgs)
Centralité secondaire	**Le bourg secondaire**
	VILLAGE
Village	**Village aggloméré et fonctionnel** (village)
Hameaux	**Village structuré** (hameaux)
Écarts	**LIEU-DIT** (écarts)

Partager la notion d'espace urbanisé : vers la définition de critères objectivables dans le DOO (de l'étude de cas aux critères du DOO)

Cette partie a été travaillée avec les élus à partir d'une étude de cas pour amorcer des critères à travailler dans le DOO. Ainsi il a été proposé aux élus un format quizz pédagogique pour aborder la question de la consommation d'espaces.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

→ *Extraits des documents de synthèse des ateliers*

Caractérisation des espaces au regard de l'existant

→ **Occupation de l'espace et contexte alentour** (urbain ou ENAF)

→ **Continuité / rupture** : **insertion** par rapport aux espaces urbanisés et **connexion** aux espaces agricoles et naturels

→ **Rapport d'échelle** : superficie au regard de la densité du tissu bâti

→ **Prise en compte de l'identité de la campagne**
Lisière : paysages / infrastructures
Cône de vue
Coupure d'urbanisation
Accès agricoles

→ Fonctionnalité : **« valeur » / usage agricole ou naturel**

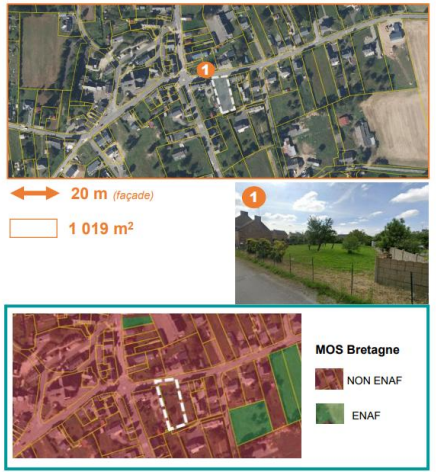
→ *Réseaux, desserte*

Si urbanisation *(choix PLUi)*
à justifier au regard de la caractérisation et du PADD)

Densification
dont dent creuse
À privilégier

Extension
dont enclave
Urbanisation des enclaves à privilégier

CAS 1 : Densification en dent creuse



Si une construction s'y implante :

Pas de consommation d'espace ENAF
Usage résidentiel (jardin) / seuil d'observation à 2 500 m²

Densification de l'espace urbanisé
Cas d'une dent creuse

> Espace **entièrement entouré de bâtis** *(4 côtés)*
> Un espace qui ne crée **pas de rupture urbaine**

Un critère qui fait débat > « **Une façade peu large** *(inférieure à 30 mètres de long)* »
La notion de rupture urbaine est préférée.

30 m ?

Un guide, pas une norme !
> Terrain REDON agglomération
> Jurisprudence

CAS 2 : densification de l'espace urbanisé





Si une construction s'y implante :

Consommation d'espace ENAF

Densification de l'espace urbanisé

> Espace **entièrement entouré de bâtis**
> Une **surface non bâtie modérée** au regard du tissu environnant *(inférieure à 5 000 m²)*
> Une **délimitation franche** avec les espaces agricoles / naturels alentour
> **Pas de rupture urbaine**

5 000 m² ?

Un guide, pas une norme !
> ***Un seuil commun à l'agglomération***
seuil d'observation 2 500 m² MOS Bretagne
tolérance possible (à justifier) jusqu'à 1ha (Conso ZAN)
> ***Une surface permettant un usage agricole***
> ***Seuil de surface de plancher - autorisation SCoT***

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CAS 3a : Extension de l'espace urbanisé





Si une construction s'y implante :

Consommation d'espace ENAF

Pas de densification de l'espace urbanisé > extension

> Une **surface importante**

> **Pas de délimitation franche** avec les espaces agricoles / naturels alentour, **en continuité d'un espace agricole**

> **Une rupture urbaine au sud**



CAS 4 : enclave (extension de l'espace urbanisé)





Si une construction s'y implante :

Consommation d'espace ENAF

Enclave au sein de l'espace urbanisé
> extension cas d'une enclave

> **Espace agricole entouré de bâtis et permettant des accès agricole**

> Espace de **grande superficie constitutif d'un espace agricole**



Déterminer les conditions pour encadrer l'évolution des tissus existants

La deuxième partie de la séance consistait en un atelier de maquettes organisé en groupes de travail. L'objectif était d'identifier collectivement la qualité urbaine souhaitable et adaptée aux différents contextes urbains proposés et d'explorer les conditions de diversification de l'offre de logements, de renouvellement et d'encadrement du tissu urbain. L'exercice a été réalisé à partir de trois sites différents : chaque groupe disposait de deux d'entre eux et travaillait chacun leur tour sur le pire et le meilleur scénario d'aménagement.

L'exemple des élus



1. > Conservation de la végétation existante
   > Création d'un cœur d'îlot boisé commun
2. > Accès piéton connecté au bourg et à l'opération intermédiaire ainsi qu'à son parc commun
3. > Accès communs aux collectifs
   > Stationnements perméables et mutualisés / accessibles directement depuis la rue
   > *Entrée & sortie au nord (si élargissement de la partie ouest de la venelle existante)*

L'exemple des élus



1. > Prise en compte des hauteurs environnantes pour l'implantation des collectifs
   > Gradation des hauteurs aux abords de la maison ancienne, conservée, et de l'église
   > Maintien du front de rue
2. > Préservation de la végétation existante
   > Jardins privatifs au sud
   > Création d'un parc commun

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Des principes grands principes d'aménagement ont pu découler de ces échanges et ont permis d'abonder le DOO :

INSERTION

Préservation de l'existant	› Préserver le **patrimoine boisé** existant (arbres, haies et autres strates...) ainsi que les lisières naturelles ; › Préserver le **patrimoine urbain identitaire** des bourgs ; › Composer les opérations en **cohérence avec l'existant** : environnement urbain et architectural ; › Tendre vers une **conservation des maisons existantes**, « faire avec » mais ne pas s'interdire de démolir notamment des annexes ; › **S'appuyer sur les accès et dessertes existantes ;** › Privilégier des **matériaux de qualité** pour l'insertion paysagère (et envisager l'utilisation de matériaux biosourcés).
Implantation	› **Maintenir** la **continuité urbaine/l'alignement** dans les bourgs – et permettre la **création de nouveaux fronts bâtis** pour prolonger l'existant lorsque cela est possible ; › Permettre des **implantations mitoyennes**, y compris des doubles mitoyennetés ; › **Travailler les lisières**, **éviter les vis-à-vis** et préserver des **espaces d'intimité et de respiration** au cœur des opérations ; › **Implanter le bâti à distance de la végétation existante** pour sa préservation ; › **Eviter le blocage foncier** ; › Respecter **l'exposition et l'ensoleillement** dans le choix des implantations **(implantations bioclimatiques** : *jardins au sud, limiter les ouvertures au nord...).*
Hauteurs	› **Adapter les hauteurs au contexte environnant** et **respecter les volumes** de l'existant (c'est-à-dire : **permettre des hauteurs plus hautes sous réserve d'une bonne intégration)** ; › Respecter une notion **de « gradation » des hauteurs du bâti** en lisière d'opération (front bâti) comme à l'intérieur de l'opération.
Densité	› Porter une **ambition sur la densité afin d'éviter la non-optimisation du foncier** (blocage foncier par la faible densité – de la même manière que la « surdensité ») ; › **Adapter la densité à chaque site de projet et chaque contexte urbain** pour en faire une **densité « acceptable et vivable »** (formes urbaines et densité existante, végétation existante...) et **« être qualitatif sans choquer »** (respecter les modes de vie du territoire) ; › Préserver des **espaces de jardins privés et/ou des espaces libres communs** au sein des opérations - respecter la **ruralité du territoire** dans la création de la densité en maintenant une **qualité de vie** ; › Envisager les **espaces libres en centre-bourg comme des espaces privilégiés pour des opérations** d'ensemble avec une **densité ambitieuse.**
Typologie bâtie	› **Eviter l'implantation de maisons individuelles isolées sur leur terrain** (offre déjà présente sur le territoire, gaspillage foncier) mais **privilégier l'intermédiaire, des maisons groupées ou des logements individuels compacts,** et **permettre le collectif** si le contexte environnant le permet ; › **Diversifier l'offre** afin de répondre à plusieurs **besoins et parcours résidentiels** ; › Permettre une **diversité de hauteurs et de typologies sur un même site** en les **adaptant au contexte**.

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET USAGES

Traitement des espaces libres	› Prioriser la **préservation de l'existant** et s'appuyer sur les **trames arborées existantes pour implanter le bâti** *(ex : haies et limite de fond de parcelle)* ; › Prévoir un **traitement qualitatif et arboré des lisières** *(limites séparatives entre habitations ou avec l'espace public)* ; › Préserver voire créer des **espaces verts, non bâtis, paysagers en cœur d'îlot** en **intégrant la végétation existante au projet d'ensemble** : espaces de **respiration** et **qualité urbaine** *(ex : possibilité d'utiliser un petit boisement comme petit parc, aire de jeux, aire de détente... / possibilité d'intégrer les arbres isolés/haies aux futurs espaces de stationnements...)* – et s'appuyer sur la **trame de végétation existante pour créer des cheminements piétons qui relient les espaces entre eux** *(du stationnement à l'aire de jeu, et au-delà : connexion aux rues existantes)* ; › Rechercher la création **d'espaces publics communs à l'opération** *(ex : des espaces boisés en espaces publics...)* ; › Réfléchir à la bonne **orientation des jardins** *(ex : au sud)* ; › Aborder la **gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération** de manière qualitative et végétalisée *(ex : noue, bassin aménagé pour des réserves d'eau...).*
Stationnement	› Privilégier le **stationnement perméable et végétalisé** ; › Prendre en compte le stationnement afin de déterminer les possibilités d'implantation de logements puisque c'est un élément très **consommateur d'espaces** ; › Permettre la **mutualisation du stationnement** et le **stationnement déporté** *(en plot/caché)* quand cela est possible ; › Implanter de préférence le stationnement déporté en **limite de parcelle** pour privilégier les **cheminements piétons pour accéder aux logements** ; › Laisser ouverte la **possibilité d'un report sur l'espace public.**
Accès et desserte	› S'appuyer sur les **voies de desserte existantes connectées au site** afin de privilégier les **cheminements doux, perméables et végétalisés** au sein des opérations ; › **Connecter le projet à l'existant et au contexte environnant** et envisager **l'accessibilité** des cheminements piétons/vélos aux **habitants de la commune** afin de **connecter les espaces** *(continuités et bouclage)* ; › **Limiter la voirie sur les secteurs à projet au nécessaire** *(économie de foncier, limitation des coûts...)* – ex : permettre des **voies partagées** (piétons, cycle, voiture) pour **limiter l'impact de la voirie et de l'imperméabilisation des sols** sur le projet ; › Prendre en compte la **sécurité** ; › Organiser la desserte et la voirie en **veillant aux nuisances potentielles** pour le quartier alentour.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

ATELIER 2

Le deuxième atelier « Économie et Mobilité » s'est déroulé le 24 novembre 2024 à Redon.

Les élus ont échangé lors de deux séquences :

- Une sur l'organisation de l'accueil des activités économiques sur le territoire (hors activités agricoles abordées lors d'une instance de gouvernance)

- Une sur l'articulation entre l'urbanisation et l'offre de mobilités.

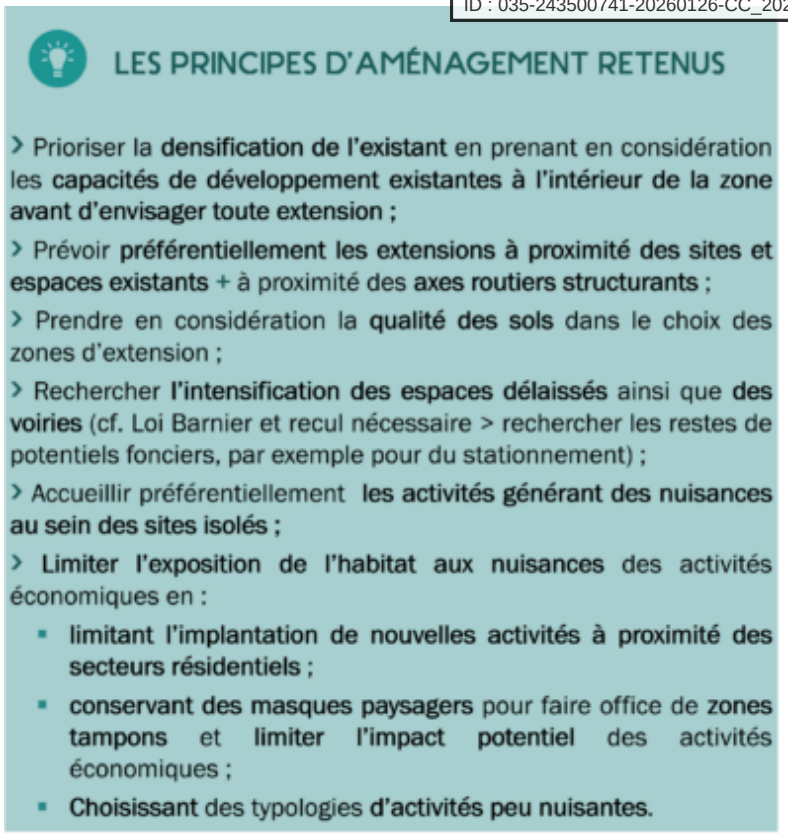
Organiser l'accueil des activités économiques sur le territoire de REDON Agglomération

Les critères de classification des espaces d'activités économiques

La première partie de l'atelier consistait en l'identification de critères de classification des espaces économiques. À partir d'une cartographie des espaces d'activités économiques, les élus ont identifié les espaces structurants dits « majeurs » et ceux dits « intermédiaires » sur le territoire en s'appuyant sur la notion de rayonnement (au-delà du territoire ou plutôt local) et les ont confrontés sur la base de critères identifiés en amont.

Les conditions d'aménagement

À l'appui de trois sites « études de cas », il a été proposé de réfléchir aux conditions d'aménagement de ces espaces d'activités économiques et définir des principes généraux. Afin d'objectiver le travail, l'exercice proposait aux participants de s'extraire des conditions réelles du site pour se projeter sur son potentiel d'aménagement.



→ Extrait de la synthèse de l'atelier « Économie et Mobilité »

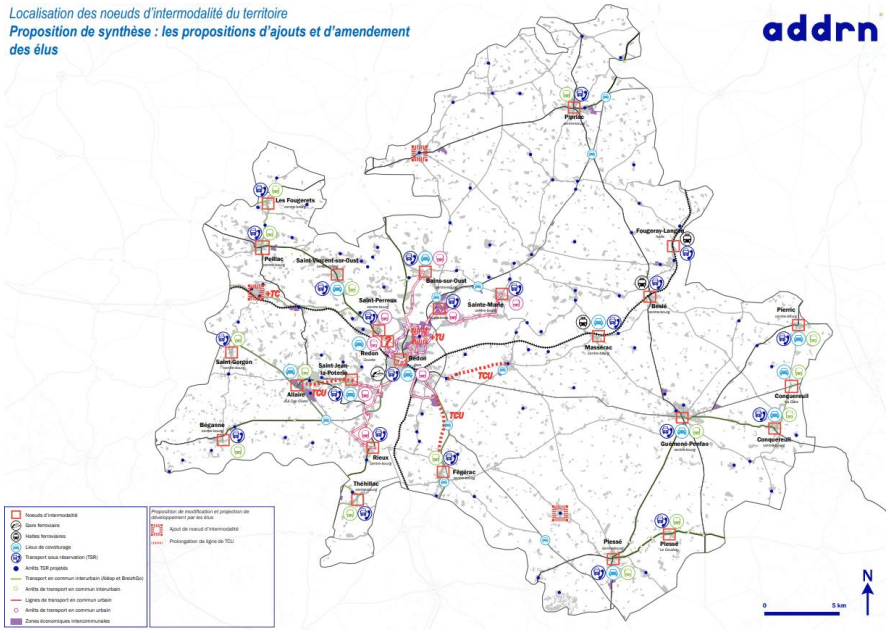
Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Articuler urbanisation et offre de mobilités

La réflexion du SCOT sur la mobilité, en accord avec les enjeux identifiés dans le Projet d'aménagement stratégique (PAS), porte d'une part sur la réduction de l'usage de la voiture individuelle et des émissions de GES pour contribuer à l'objectif zéro carbone et d'autre part sur l'amélioration de l'accessibilité aux centralités et au cœur urbain ainsi qu'entre les zones d'emploi et résidentielles.

Le croisement des enjeux de mobilité et des enjeux urbains au sein des lieux d'intermodalités

Au regard et à l'appui des nœuds de connexion existants et projetés par la stratégie Mobilités de REDON Agglomération, les échanges ont permis de repérer les secteurs avec des enjeux urbains.



LES ENJEUX URBAINS ET D'AMÉNAGEMENT ASSOCIÉS AUX NŒUDS DE CONNEXION – Les principes retenus :

- Conforter **chaque centralité**, et de manière générale les **foyers de peuplement existants**, comme des **nœuds de mobilité structurants** ;
- Rechercher et accepter une **densité urbaine plus importante à proximité et au sein des nœuds de connexion** (TCU, gare, centralité) ;
- Ne **pas délaisser les secteurs à la campagne** en ne concentrant l'offre de mobilité que dans les centralités ;
- Etablir un **gradient dans l'aménagement** en fonction de la **fréquentation du lieu** *(de la gare de Redon au bourg rural)* et se donner comme objectif de disposer, à terme, **d'aménagements accueillants et adaptés à l'identité de chaque commune** ;
- Etablir des **choix stratégiques** en termes **d'aménagement** permettant de **concilier la productivité des activités et la qualité de vie des habitants**

(ex : contournement pour les poids-lourds au nord-ouest de Redon) ;

L'ORGANISATION DES MOBILITÉS SUR LE TERRITOIRE – Les principes retenus :

- Fixer comme **ambition** sur le territoire de disposer d'un **minimum de trois modes différents pour les nœuds dits structurants** ;
- **Conforter chaque mode isolé par un second** dans la mesure du possible ;
- Assurer un **minimum** sur tout le territoire **en termes de desserte** dans une **logique d'équilibre territorial** ;
- Faire de chaque **nœud intermodal un lieu aménagé, visible, lisible et sécurisé** qui concentre les **équipements et aménagements** nécessaires et adaptés ;
- À terme, **conforter les nœuds structurants** par des **aires de co-voiturage** accompagnées d'une **signalétique lisible** et y prévoir des **aménagements adaptés à l'échelle du territoire**, tels que des **arceaux à vélos** par exemple ;
- Rendre **identifiables** certaines des **aires de co-voiturage non labélisées** (ou les aires sauvages) pour **compléter l'offre des nœuds intermodaux** ;
- **Accompagner l'offre en Transport sur Réservation (TSR) par du co-voiturage** ;
- Intégrer **l'enjeu d'intermodalité vers et sur les zones d'emplois**, *a minima* pour les espaces économiques structurants ;

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les qualités d'aménagements et les services aux usagers souhaitables et adaptés à REDON Agglomération

En termes d'ambition, les élus ont pu identifier les aménagements souhaitables et les insuffisances en matière de développements pour définir les grands principes à inscrire dans le DOO du SCoT.

→ *Extraits des documents de synthèse de l'atelier*





Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES TRANSPORTS SUR RÉSERVATION





Le réseau sera crucial pour le territoire et les déplacements vers les centres-bourgs – il nécessite une attention particulière (desserte, aménagements associés...)

› Aires de co-voiturage pour accompagner l'offre de TSR (afin d'éviter les parkings sauvages, pour soutenir l'intermodalité...)
› Dessertes cyclable + piétonne à assurer
› Arceaux à proximité

› Signalétique commune lisible et reconnaissable à l'échelle de l'agglomération (simple marquage au sol à la campagne)
› Accessibilité PMR

LES AUTRES NŒUDS DE CONNEXION







› Bornes de recharge électrique
› Matérialisation/signalétique simple
› Espaces d'attentes protégés (notamment sur TAD)

› Pistes cyclables sécurisées, surtout en centralité (même si difficile d'en avoir en site propre partout)

LES AMÉNAGEMENTS SOUHAITABLES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION



› Attention particulière à l'esthétique et à la qualité des aménagements des espaces publics (mobilier urbain, espaces végétalisés...)

› Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, notamment pour le stationnement



› Végétaliser, ombrager les espaces d'attente avec des essences végétales adaptées

› Des aménagements simples et facilement identifiables, notamment en termes de signalétique, qui n'altèrent pas l'identité rurale du territoire

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

ATELIER 3

Le troisième atelier « transitions, ressources naturelles et paysage » s'est déroulé le 9 janvier 2025 à Redon.

Deux techniciens d'Eaux et Vilaine ainsi que le bureau d'étude en charge de l'évaluation environnementale du SCoT (Biotope) apportaient leur expertise aux échanges menés par l'addrn.

Les élus, répartis en groupe, ont échangé lors de deux séquences sur deux thématiques déclinées en sous-thèmes :

- L'eau (trame bleue, zones humides, têtes de bassins versants, ressource en eau potable).
- La biodiversité et le patrimoine écologique (continuités écologiques, nature en ville, renaturation, fonctionnalité des sols).

Chaque sous-thème a fait l'objet de fiches outils et d'une synthèse issue des échanges en ateliers.

À l'appui des documents supra-territoriaux et des objectifs identifiés dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et au regard de ce que le DOO peut encadrer, des propositions de traductions et d'applications règlementaires ont été présentées aux élus.

L'objectif était par la suite de définir les orientations pour le DOO et de qualifier pour chacune d'entre elles le niveau d'ambition souhaité en se projetant à l'horizon 2050. Ainsi, à l'issue de chaque séquence ont pu être dégagées.

→ *Extrait de la synthèse de l'atelier*



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

CONSTRUCTION DU DAACL

Conformément à l'article L.141-6 du code de l'urbanisme, le DOO comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL), élaboré en parallèle de la révision du SCoT par le bureau d'études AID Observatoire. Il constitue le chapitre 2 du DOO.

Le DAACL détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Une série d'ateliers et d'instances ont été menées avec les élus REDON Agglomération pour élaborer le DAACL :

Le « grand rendez-vous du commerce » s'est tenu le 13 novembre 2024. Il a lancé la démarche et abordé les trois grands enjeux du commerce :

- Les défis pour le commerce de demain (dépenses des ménages, commerce en ligne, vacance commerciale, etc.)
- La complémentarité entre les usages : centralités et zones de périphériques.
- Les périphéries commerciales questionnent les modèles ? (Armature, organisation, aménagements, etc.)

La restitution du diagnostic a eu lieu le 6 janvier 2025. Il a mis en lumière le maillage territorial du commerce organisé en centralités commerciales et en secteurs périphériques.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES TRAJECTOIRES DU SCOT

L'élaboration du SCOT intervient dans un contexte d'évolutions, de changements et de défis majeurs.

Cette partie exprime trois trajectoires interdépendantes au sein desquelles se déclinent les orientations et objectifs du DOO, en réponse aux ambitions du PAS et aux défis écologiques, climatiques, énergétiques, économiques et sociétaux qui s'imposent au territoire.

Elle pose les invariants et rassemble les grands principes fixés par le SCOT de REDON Agglomération. Ces derniers s'appliquent de manière transversale et constituent le fil rouge du DOO.

- **Trajectoire démographique** (exprimées dans la partie justifications du PAS)
- **Trajectoire de sobriété** : foncière, énergétique et liés aux usages de l'eau. Conduit le territoire à contribuer aux efforts nationaux pour atteindre les objectifs de neutralité carbone ou de réduction de prélèvements et de consommation d'eau, ou encore de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers puis d'artificialisation des sols.
- **Trajectoire de résilience** : c'est à dire la prise en compte les vulnérabilités du territoire face à l'intensification des phénomènes climatiques.
- En lien avec une valeur forte du SCOT qu'est **l'urbanisme favorable à la santé**. Ce dernier repose sur un aménagement du territoire qui favorise le bien-être physique, social et mental des habitants. Elle contribue à améliorer la qualité de vie et la santé des populations (développement des mobilités actives, amélioration de la qualité de l'air, réduction des effets d'ilot de chaleur urbain, l'amélioration de l'isolation des bâtiments…) tout en préservant les ressources et la biodiversité du territoire. Ces deux principes directeurs s'inscrivent en cohérence avec ma trajectoire « résilience » du SCOT en se donnant les moyens pour apporter des réponses collectives afin d'atténuer ses vulnérabilités (risques sociaux, impacts des aléas climatiques, etc.) et de s'adapter aux mutations sociétales (transition démographique, évolution des modes de consommation, du rapport au travail, etc.).

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ORGANISATION ET ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

Tableau synthétique présentant l'articulation entre le PAS et le DOO

DOO	PAS
Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS	*Cibles et objectifs*
O1. Affirmer un maillage territorial bénéficiant à toutes les communes et garant de la qualité de vie	CIBLE 5. AFFIRMER UN MAILLAGE TERRITORIAL BÉNÉFICIANT À TOUTES LES COMMUNES ET GARANT DE LA QUALITÉ DE VIE
O2. Organiser la trajectoire de sobriété foncière	CIBLE 9. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DU FONCIER 9.1. Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis de l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans la trajectoire de sobriété foncière pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 9.2. Organiser la sobriété foncière dans le respect des équilibres et des spécificités territoriales
O2. Organiser la trajectoire de sobriété foncière	CIBLE 5. AFFIRMER UN MAILLAGE TERRITORIAL BÉNÉFICIANT À TOUTES LES COMMUNES ET GARANT DE LA QUALITÉ DE VIE 5.1. Organiser l'accueil au sein de l'armature territoriale tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientations 1 et 2 - Trajectoire de sobriété et principes d'urbanisation

La gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des impératifs pour mieux préserver les espaces agricoles, les sols, les continuités écologiques et la ressource en eau et ne pas accentuer les risques naturels.

Le DOO traduit ces priorités à travers les objectifs de sobriété foncière définis à l'horizon 2050 sur trois périodes décennales 2021/2030 – 2031/2040 et 2041/2050. Il s'agit d'une diminution progressive de la consommation d'ENAF puis du rythme d'artificialisation des sols afin de tendre vers une zéro artificialisation nette en 2050.

Les dispositions en matière de réduction de l'artificialisation sont abordées sous plusieurs prismes :

- La planification d'une stratégie de renaturation en réponse aux objectifs écologique en faveur de la Trame verte et bleue et de compensation de l'artificialisation au titre du ZAN.
- La préservation des continuités écologiques et notamment une meilleure intégration des espaces de nature au sein des espaces urbanisés (dont gestion intégrée des eaux pluviales et perméabilités des sols).

Les dynamiques passées ont été travaillées à partir des sources de données de référence pour chacune des deux Régions couvrant le territoire de REDON Agglomération.

	2011-2021	2021-2031	2031-2041	2041-2050	**Total 2021-2050**
Bretagne (MOS)	218	118	59	29	206
Pays de la Loire (conso ZAN 44)[3]	183	83	42	21	146
Enveloppe totale SCoT		**201**	**100**	**50**	**352**

En cohérence avec le PAS, le choix politique et institutionnel a été de porter une trajectoire commune pour l'ensemble du territoire.

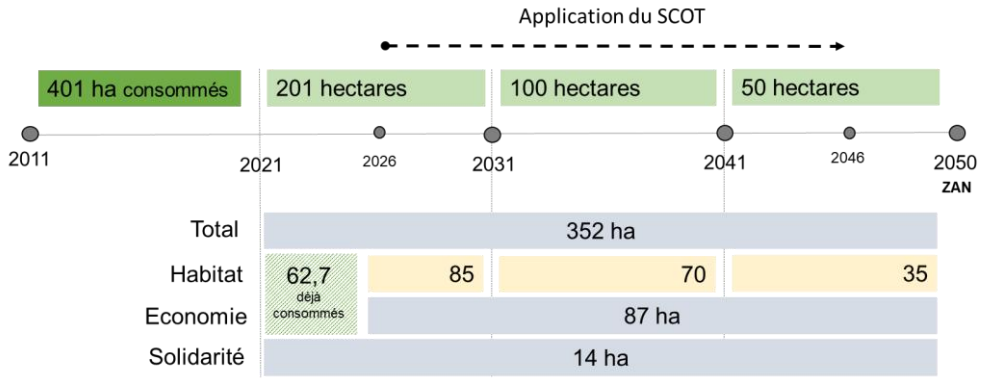
Ces objectifs sont répartis en trois enveloppes foncières maximales de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis territorialisés.

Méthode de définition de l'enveloppe foncière

La trajectoire de sobriété foncière fixée par le SCOT à l'horizon 2050 est basée sur les dynamiques passées (cf. Analyse de la consommation d'espaces).

L'enveloppe maximale de 352 ha pour la période 2021-2050. Il s'agit d'un plafond qui n'a pas vocation à être utilisé à son maximum. Cette enveloppe devra être mobilisée au regard des besoins et des disponibilités foncières au sein des espaces urbanisés.

Afin d'être au plus près de la réalité, le SCOT a identifié les consommations effectives entre 2021 et 2025 pour tout projet à partir des observatoires disponibles (dont la BDMOS 35, l'OCSGE 35 et 44, la Conso ZAN 44, le suivi des ADS) [annexe Bilan Conso]



Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Ainsi, le nombre d'hectare déjà consommé serait déduit à partir de 2026. La ventilation de l'enveloppe selon la destination est ajustée et consacrée à hauteur de :

- 30 % pour le développement économique (industrie, artisanat, commerce, tertiaire puis voirie d'accès, espaces publics et stationnement) soit 87 ha.
- 65% pour le développement résidentiel (logements, équipements communaux, voiries d'accès et espaces publics) soit 190 ha.
- 5% pour une enveloppe de solidarité (équipements intercommunaux (eau/ assainissement, déchets, aires de covoiturage, loisir/ tourisme, voies vertes), production d'ENR (selon modalités de l'arrêté du 29/12/2023), aire d'accueil des gens du voyage), soit 14 ha

Sachant qu'entre août 2021 et janvier 2025, 62,7 ha ont été consommés.

Dans le cadre de la révision du SCOT et de l'élaboration du PLUi, il convient de territorialiser les enveloppes foncières prévues par les SRADDET Bretagne et Pays de la Loire. Le code de l'urbanisme actualisé par la loi Climat & Résilience d'aout 2021 ne précise pas de méthode pour répartir les surfaces régionales, bien que l'article L141-8 du code de l'urbanisme en définisse les contours.

La méthode proposée s'appuie largement sur la méthode utilisée par la région Bretagne pour définir l'enveloppe régionale aux différents SCOT bretons (MOS – Mode d'Occupation des Sols). Des indicateurs contextuels au territoire de REDON Agglomération sont également proposés. Chaque indicateur fait l'objet d'une pondération :

- Indicateurs basés sur la méthodologie utilisée par la Région Bretagne : optimisation du foncier, dynamiques démographiques et d'emploi, efforts de sobriété, indice de ruralité, risques et nuisance, niveaux d'équipements, logements vacants depuis plus de deux ans (parc privé 2021).
- Indicateurs contextuels de REDON Agglomération : armature territoriale, infrastructure ferroviaire, développement économique.

La méthodologie proposée prend en compte pour chaque commune de bénéficier de la garantie communale d'un hectare minimum sur la décennie 2021-2031, telle que prévue par la loi Climat & Résilience.

Les enveloppes proposées s'appliquent uniquement pour les projets entrainant de la consommation d'ENAF. Il est à noter que ces enveloppes foncières déclinées dans le SCOT constituent des limites à ne pas dépasser et non des objectifs à atteindre.

Le résultat permet d'objectiver un renforcement du cœur urbain et des pôles d'équilibre tout en donnant à chaque commune les moyens de se développer sur le long terme.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Une territorialisation pour le développement résidentiel à l'échelle des territoires de proximité

Les élus de REDON Agglomération ont validé le principe d'une répartition de l'enveloppe dédiée au développement résidentiel à l'échelle des territoires de proximité. Cette ventilation s'appuie sur la méthodologie appliquée à l'échelle communale pour être agrégée par territoires de proximité.

Territoire de proximité de Redon – Saint Nicolas de Redon

	2026-2031	2031-2041	2041-2050	***Total***
Saint-Nicolas-de-Redon	7,1	5,9	2,9	**16**
Redon	6,2	5,1	2,6	**14**
Bains-sur-Oust	3,0	2,5	1,2	**7**
Saint-Perreux	2,6	2,1	1,1	**6**
Sainte-Marie	2,0	1,7	0,8	**5**
Fégréac	3,0	2,5	1,2	**7**
Théhillac	1,5	1,2	0,6	**3**
Les Fougerêts	1,6	1,3	0,7	**4**
Avessac	1,7	1,4	0,7	**4**
Rieux	3,1	2,5	1,3	**7**
Saint-Jean-la-Poterie	1,9	1,6	0,8	**4**
Saint-Vincent-sur-Oust	2,7	2,3	1,1	**6**
Peillac	2,5	2,1	1,1	**6**
Total	**39**	**32**	**16**	***87***

Territoire de proximité de Guémené-Plessé

	2026-2031	2031-2041	2041-2050	***Total***
Guémené-Penfao	6,5	5,3	2,7	**14**
Plessé	5,2	4,3	2,1	**12**
Pierric	2,0	1,6	0,8	**4**
Massérac	1,9	1,6	0,8	**4**
Conquereuil	1,6	1,4	0,7	**4**
Total	**17**	**14**	**7**	***39***

Territoire de proximité d'Allaire

	2026-2031	2031-2041	2041-2050	***Total***
Allaire	6,6	5,4	2,7	**15**
Saint-Jacut-les-Pins	2,7	2,2	1,1	**6**
Béganne	1,4	1,2	0,6	**3**
Saint-Gorgon	1,1	0,9	0,5	**2**
Total	**12**	**10**	**5**	***26***

Territoire de proximité de Pipriac

	2026-2031	2031-2041	2041-2050	***Total***
Pipriac	5,2	4,3	2,1	**12**
Sixt-sur-Aff	2,7	2,2	1,1	**6**
Langon	2,7	2,2	1,1	**6**
Saint-Ganton	0,8	0,7	0,4	**2**
Saint-Just	1,3	1,1	0,5	**3**
Lieuron	0,9	0,8	0,4	**2**
Bruc-sur-Aff	0,6	0,5	0,2	**1**
Renac	1,6	1,3	0,7	**4**
La-Chapelle-de-Brain	1,2	1,0	0,5	**3**
Total	**17**	**14**	**7**	***38***

Le DOO prévoit un usage conditionné de cette enveloppe par le respect de principes d'aménagement.

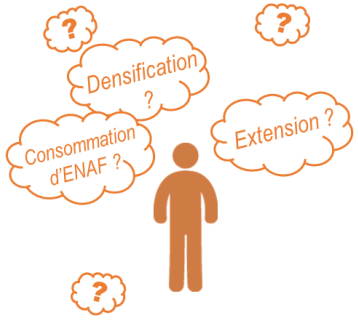
Le décompte de la consommation foncière d'ENAF doit se faire pour tout projet hors espaces urbanisés sur l'ensemble du territoire communautaire.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 1 - Les grands principes d'urbanisation

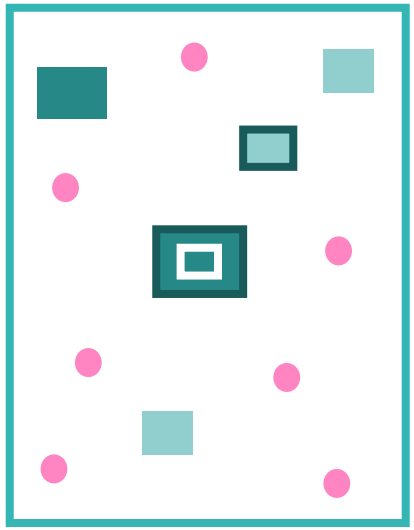
Dans le respect des ambitions du projet stratégique, le DOO fixe des principes d'urbanisation qui visent à :

- Satisfaire les besoins en logements en tenant compte de la résorption de la vacance et des gisements potentiels au sein des espaces urbanisés.
- Réduire les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre.
- Préserver les espaces naturels et agricoles et lutter contre le mitage et l'étalement urbain.
- Ne pas isoler les habitants ni les rendre vulnérables énergétiquement.



Plus finement, le DOO décline pour chaque niveau de polarité de l'armature **une typologie des espaces urbanisés** et y attribue des règles de constructibilité différenciées. Cette typologie de bourgs, villages et lieux-dits est définie au regard des réalités et spécificités territoriales (organisation urbaine, dynamiques, besoins, etc.) et elle est caractérisée par des critères urbains, fonciers, historiques et patrimoniaux, liés à la présence de réseaux et d'équipements et aux enjeux agricoles et environnementaux.

Exemple d'une commune



BOURG = centralité

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

Le bourg secondaire

VILLAGE

Village aggloméré et fonctionnel (village)

Village structuré (hameaux)

LIEU-DIT

Lieu-dit (écarts)

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

La caractérisation des typologies d'espaces urbanisés permet de répondre aux objectifs de développement et de poser des principes d'urbanisation et de constructibilité associés. Il est ainsi apparu nécessaire de poser les grandes définitions se rapportant aux espaces urbanisés et leurs principes de développement (renouvellement/densification et extension de l'urbanisation).

La notion de renouvellement urbain est relative à notion d'espace urbanisé dont la délimitation est renvoyée au document d'urbanisme local sur la base de critères objectivables : continuité urbaine, pas de rupture urbaine, délimitation franche avec les espaces agricoles et naturels.

Au sein de ces espaces urbanisés, le DOO distingue les espaces en dent creuse et les espaces dits « enclavés » à usages agricoles ou naturels. Un seuil commun de 5000 m² est déterminé à partir des seuils d'observation des Modes d'occupation des sols (2 500 m² pour la MOS Bretagne et une tolérance possible jusqu'à 1ha pour la Conso ZAN 44) et prend en considération que cette surface permet un usage agricole. Ce seuil pourra servir de guide dans la cadre des justifications de modération de la consommation d'espaces dans le document d'urbanisme local.

Ce chapeau en début de document permet d'introduire l'orientation 8 consacrée au logement et au développement urbain mais il sert aussi à unifier les principes et les terminologies employés dans l'ensemble du DOO.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Une offre lisible et hiérarchisée des espaces d'activités économiques

Afin de garantir une vision partagée du développement des zones d'activités économiques sur le territoire, il était essentiel de définir collectivement leurs conditions d'évolutions (extension, densification, préservation) sur la base de critères permettant de déterminer une classification des sites d'activités adaptée aux besoins des entreprises et donc des filières à conforter ou à soutenir.



Le DOO définit quatre typologies des espaces d'activités économiques fondés à partir de la vocation dominante, le rayonnement des entreprises, l'accessibilité en mobilité pour les salariés et le niveau de desserte pour l'activité et l'équilibre de l'armature territoriale.

Cette structuration s'adosse aux espaces existants pour maintenir les entreprises en place et répondre à leurs besoins et aux nouvelles sollicitations. Elle vient compléter l'offre qui ne peut pas s'implanter en centralité en raison de nuisances, des risques potentiels, ou encore de besoins spécifiques.

Les zones d'activités économiques

Les grandes zones d'activités productives et logistiques (hors logistiques commerciales abordées dans le DAACL) sont dédiées aux activités industrielles et l'ensemble des entreprises appartenant à cet écosystème (par exemple un sous-traitant pouvant être issu des secteurs de production, du tertiaire, de l'économie circulaire.) et les activités d'artisanat productif et de logistique en raison de leur accessibilité routière. Situé sur l'axe Rennes / Nantes, les ZAE localisées au sein du triangle entre Bains sur Oust/ Redon et Sainte Marie sont ciblées comme prioritaires en raison de leur dynamique, de leur taille, des potentiels fonciers en densification et des grands tènements fonciers disponibles.

Les zones d'activités mixtes localisées dans le DOO couvrent la majorité du territoire dont les bourgs ruraux. Elles permettent de soutenir et de contribuer à la dynamique d'emploi local à l'échelle des communes et des territoires de proximité. Le choix des nouvelles implantations est défini dans le respect de préserver l'équilibre territorial en s'appuyant sur l'armature.

Elles accueillent une diversité d'entreprises issues entre autres de l'artisanat de service mais également les activités en lien avec l'agriculture comme par exemple la transformation de produits agricoles pour être au plus près des exploitations (exemple projet abattoir à Plessé). Elles sont les lieux privilégiés pour le développement de pépinières ou villages d'entreprises ou de cours artisanales.

Les espaces d'activités économiques

Le territoire possède également des entreprises situées sur des espaces isolés mais dont le rayonnement participe à la dynamique économique du territoire. Afin de soutenir l'entreprise et la création d'emplois, le DOO les distingue comme « site à fort rayonnement » dont l'extension est rendue possible sans pour autant venir créer une zone d'activités économiques.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Ces sites ont la plupart du temps une vocation industrielle et productive (Françoise Saget, Yves Rocher, la Fonderie de Redon, Asteelflash, Aeroprotect, etc.).

Enfin, des activités isolées sont localisées à la campagne et sont la plupart du temps à vocation d'artisanat. Elles se sont implantées localement selon l'opportunité foncière et pour éviter de générer des nuisances dans les centralités. Le développement des activités isolées existantes est possible dans le SCOT sous conditions. L'objectif est de permettre à l'ensemble des communes de pérenniser les entreprises locales et de maintenir des emplois d'artisans ou de très petites ou petites entreprises, tout en évitant le mitage des espaces et la concurrence des centralités et des ZAE.

Le commerce de détail, encadré par le DAACL, et l'habitat n'ont pas vocation à s'installer au sein des espaces d'activités économiques. L'objectif du SCOT est de conforter les polarités commerciales à travers l'armature définie et d'éviter la fuite vers d'autres espaces périphériques. Ce parti pris permet de garder le dynamisme des centralités et de faciliter l'accueil d'entreprises au sein des zones d'activités économiques.

Illustration : tableau des espaces d'activités économiques

	Commune	Typologie	Nom
1	ALLAIRE	Grandes zones productives et logistiques	ZAE - Sainte-Anne
2	ALLAIRE	Grandes zones productives et logistiques	ZAE – Cap Ouest
3	ALLAIRE	Site à fort rayonnement	Industrie Mehat
4	AVESSAC	Zones activités mixtes	ZAE - Parc du Clos
5	BAINS-SUR-OUST	Zones activités mixtes	ZAE - La Noé du Bourg
6	BAINS-SUR-OUST	Zones activités mixtes	ZAE - La Croix Verte
7	BAINS-SUR-OUST	Site à fort rayonnement	MECATLAS
8	BAINS-SUR-OUST	Grandes zones productives et logistiques	ZAE - Tournebride
9	BEGANNE	Zones activités mixtes	Les Quatre Chemins
10	FEGREAC	Zones activités mixtes	ZAE - L'Ilette
11	GUEMENE-PENFAO	Zones activités mixtes	ZAE - La Touche
12	GUEMENE-PENFAO	Zones activités mixtes	ZAE - Pays de Guémené
13	LANGON	Site à fort rayonnement	ZAE - Le Clos de la Grée
14	LES FOUGERETS	Zones activités mixtes	ZAE - Les Pins et le Chênot
15	LES FOUGERETS	Site à fort rayonnement	ZAE - Françoise Saget
16	LIEURON	Zones activités mixtes	ZAE - Courbouton
17	PEILLAC	Zones activités mixtes	ZAE - Arz-en-Oust
18	PIPRIAC	Zones activités mixtes	ZAE - La Vallée du Couchant
19	PIPRIAC	Site à fort rayonnement	Transports Yvoir
20	PLESSE	Zones activités mixtes	ZAE - La Ville Dinais
21	PLESSE	Zones activités mixtes	ZAE - Le Lancé
22	REDON	Zones productives et logistiques	ZAE - La Barre
23	REDON	Zones productives et logistiques	ZAE - Avant-Port (nord)
24	REDON	Zones productives et logistiques	ZAE - Le Cotard nord
25	REDON	Zones productives et logistiques	ZAE - La Gaudinaie
26	REDON	Zones activités mixtes	Friche Garnier
27	REDON	Zones activités mixtes	Pôle gare Redon
28	REDON	Site à fort rayonnement	AFC

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

29	REDON	Site à fort rayonnement	CARGILL
30	RENAC	Zones activités mixtes	ZAE - La Gautrais
31	RIEUX	Zones activités mixtes	ZAE - Bourgneuf
32	RIEUX	Zones productives et logistiques	ZAE - Aucfer
33	RIEUX	Site à fort rayonnement	YVES ROCHER
34	SAINTE-MARIE	Zones productives et logistiques	ZAE - La Lande de Saint-Jean
35	SAINTE-MARIE	Zones productives et logistiques	ZAE - Le Guénet
36	SAINTE-MARIE	Zones productives et logistiques	ZAE - Le Cotard nord
37	SAINT-JACUT-LES-PINS	Zones activités mixtes	ZA de la Gare
38	SAINT-JACUT-LES-PINS	Zones activités mixtes	ZA du Bois Guy
39	SAINT-JEAN-LA-POTERIE	Zones productives et logistiques	ZI SAINT-JEAN
40	SAINT-JUST	Zones activités mixtes	ZAE - Bel Air
41	SAINT-NICOLAS-DE-REDON	Site à fort rayonnement	Tabago (AEROPROTEC)
42	SAINT-NICOLAS-DE-REDON	Zones productives et logistiques	ZAE- Les Bauches
43	SAINT-PERREUX	Site à fort rayonnement	Entreprise Redonnaise d'électricité
44	SAINT - PERREUX	Zones activités mixtes	Le Verger
45	SAINT-VINCENT-SUR-OUST	Site à fort rayonnement	Entreprise Redonnaise d'électricité
46	SIXT-SUR-AFF	Zones activités mixtes	ZAE - Les Rosais
47	SIXT-SUR-AFF	Zones activités mixtes	ZAE - Le Plessis
48	SIXT-SUR-AFF	Zones activités mixtes	ZAE - Pays de l'Aff
49	THEHILLAC	Zones activités mixtes	ZAE - Les Brivaudais

Consolider l’armature commerciale actuelle

Le SCOT actuellement en vigueur dispose d’un volet « commerce » et d’un DAAC volontaristes sur lesquels le projet de SCOT s’est largement appuyé. L’armature commerciale actuelle, qui combine déjà « centralités » et « secteurs périphériques » est maintenue. Elle est précisée pour la partie centrale (cœur d’agglomération de Redon), mais elle ne vient pas ajouter de pôle supplémentaire. Ainsi, le développement commercial doit s’articuler autour de l’armature commerciale actuelle. Celle-ci peut légèrement différer de l’armature territoriale, notamment sur la hiérarchie des « secteurs d’implantation périphérique », car historiquement implantés sur des « lieux de flux » éloignés de toute centralité urbaine.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Article L.141-5 1° (obligatoire)

Les orientations et objectifs en matière de "développement économique et d'activités en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires"

Article L.141-8 (facultatif)

Déclinaison des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols (article L.141-3) par secteur géographique en tenant compte :

2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;

Ce chapitre précise les principes de développement économique et leur condition d'implantation. Il repose sur deux orientations fortes :

- Des filières historiques à conforter et une diversification des filières à préserver.
- Une organisation de l'accueil de l'emploi et des entreprises.

L'objectif poursuivi a vocation à répondre à l'ambition d'un développement équilibré et suivant les trajectoires de sobriété foncière et de décarbonation.

Afin de garantir une vision partagée du développement territorial et de sa future déclinaison dans le PLUi, les ateliers ont permis de définir un socle commun de termes et de principes. L'objectif recherché est de mieux encadrer les pratiques d'aménagement et d'urbanisme de chaque commune tout en assurant une cohérence entre les différentes politiques locales. En définissant collectivement des critères communs et des objectifs partagés, le DOO incarne mieux les réalités locales.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Tableau synthétique présentant l'articulation entre le PAS et le DOO

DOO	PAS
Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS	*Cible et objectifs*
O3. Renforcer les filières économiques	CIBLE1. CONFORTER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES QUI BÉNÉFICIENT DU POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE POUR FACILITER L'ACCÈS À L'EMPLOI POUR TOUS
Objectif 3.1 Conforter les économies industrielles et productive • Consolider la vocation industrielle du territoire • Accompagner la décarbonation et la transition énergétique des filières productives.	1.1 Consolider l'économie industrielle du territoire par l'innovation, la recherche et la structuration des filières → *Conforter et promouvoir les filières industrielles existantes dans une logique de transitions*
Objectif 3.2 Soutenir l'économie agricole, fondement de l'identité du territoire • Pérenniser l'activité agricole	1.2 Renforcer l'économie agricole 1.3 Dynamiser les filières économiques locales par l'innovation et l'expérimentation 1.4 Soutenir et compléter l'offre de formation spécialisée
Objectif 3.3 Développer l'économie sociale et solidaire et l'économie liée à la santé Objectif 3.4 Conforter et développer le tourisme	Objectif 1.3. Dynamiser les filières économiques locales par l'innovation et l'expérimentation
Objectif 3.5 Soutenir et développer l'offre de formation	Objectif 1.4. Soutenir et compléter l'offre de formation spécialisée
O4. Organiser l'armature des lieux économiques	CIBLE 2. ORGANISER L'ARMATURE DES LIEUX ÉCONOMIQUES DANS UNE LOGIQUE DE SOBRIÉTÉ
Objectif 4.1 Organiser les conditions d'accueil et de développement économique	1.1 Consolider l'économie industrielle du territoire par l'innovation, la recherche et la structuration des filières 2.1 Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités
Objectif 4.2 Limiter la consommation d'espaces agricole, naturels et forestiers et l'impact environnemental des activités économiques	2.2 Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés
Objectif 4.3 Améliorer la qualité d'aménagement et de vie au travail	2.3 Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 3 – Renforcer les filières économiques

L'objectif du SCOT est de poursuivre **la transformation de l'économie et conforter les piliers historiques du territoire de l'agriculture et de l'industrie**, dans un contexte national de réindustrialisation et de souveraineté alimentaire. La préservation du foncier étant la condition principale :

- Prévoir du foncier économique spécifiquement pour les activités industrielles et optimiser le foncier à aménager.
- Préserver les terres agricoles pour maintenir les exploitations existantes et assurer les transmissions.

Dans la continuité du SCOT existant et en lien avec la démarche labellisée Territoire d'industrie Sud Vilaine, le DOO met en avant un accompagnement des mutations économiques du territoire en rappelant ses caractéristiques et savoir-faire industriels.

Maintenir et développer l'industrie, secteur historiquement ancré et un des principaux moteurs économiques avec l'artisanat productif, est un enjeu majeur pour l'économie locale. Pour y contribuer, le DOO fixe quatre grands principes en cohérence avec la stratégie d'accueil en vigueur :

- Venir conforter l'implantation d'entreprises à vocation industrielle et productive confortée dans des zones dédiées et en y prévoyant un foncier adapté.
- Une dynamique existante soutenue en favorisant l'émergence d'un écosystème et en s'appuyant sur le rayonnement du territoire au sein d'un système inter-métropolitain (village industriel, hôtel industriel, etc.)
- L'accessibilité des sites en mobilités alternatives à la voiture individuelle et notamment les zones situées autour du Cœur Urbain avec une desserte en transport collectif urbain existant ou projeté.
- Un cadre d'accompagnent des transitions : énergie, décarbonation, économie de la ressource en eau, lien avec l'économie circulaire.

Un contexte économique favorable à l'accueil d'entreprises doit pouvoir proposer une offre de formation identifiée et soutenue, localisée préférentiellement au sein du Cœur urbain afin de bénéficier de l'accès en transport urbain et ferroviaire. Il s'agit également d'améliorer son accès en proposant une offre de logements adaptée.

REDON Agglomération définit une stratégie globale de développement économique : industriel, logistique, agricole artisanal et commercial et touristique, en faveur de l'emploi dans le cadre de son SAE.

Le rôle du SCOT est de poser les conditions pour un dynamisme économique pérennisé. Ainsi, le DOO conforte la diversification des filières économiques contribuant à la résilience du territoire dans les domaines de l'artisanat, de la santé et de l'économie sociale et solidaire. Le tourisme est un secteur d'activités marqueur de l'identité du territoire contribuant à son rayonnement. Le DOO s'appuie sur la stratégie d'Agglomération et la poursuite du développement des dispositifs à l'œuvre : contrat de canal, schéma de randonnées, offre d'accueil de loisirs et touristique comme l'île au Pie, Tropical parc, la Maison Mégalithes et Landes, etc.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les dispositions du DOO concernant l'agriculture reposent essentiellement sur la traduction des volontés du PAS dans le document d'urbanisme local pour préserver concrètement les terres et les activités agricoles de l'urbanisation :

- En conciliant la préservation des ressources agricoles et des ressources écologiques dans les règlements,
- En maintenant les activités en place en identifiant clairement les sites d'exploitation, les accès et les terres agricoles dans le règlement graphique du document d'urbanisme local,
- En évitant le mitage des espaces agricoles en régulant le changement de destination des bâtis agricoles et les logements de fonction.

Ces éléments ont notamment été discutés avec les trois chambres d'agriculture.

Les élus ont souhaité aller plus loin dans la démarche de protection des activités agricoles, de la ressource et de la souveraineté alimentaire en proposant d'initier des démarches foncières volontaristes à travers les PEAN et les ZAP, et en mobilisant les politiques publiques concernées (observatoires, PAAT, partenariats, formations, concertation, etc.).

Le soutien à une **agriculture nourricière et de proximité** est fortement justifié par les récits du Cartulaire 2050 qui décrivent une **Politique Agricole Communale (PAC) exemplaire** qui a contribué à l'amélioration de la santé et de l'économie locale. L'intégration de ces exemples ancre la nécessité de concilier préservation des terres et développement agricole durable.

Orientation 4 – organiser les conditions d'accueil et de développement économique

A l'appui des stratégies de l'Agglomération du Projet de Territoire de et du Schéma d'Accueil des Entreprises, et du Projet d'Aménagement Stratégique du SCOT, le DOO définit une armature des lieux économiques en cohérence avec l'organisation multipolaire du développement urbain.

Dans une perspective de développement économique sobre, il précise notamment les conditions d'aménagement et l'accueil des activités économiques dans une logique d'optimisation du foncier, de densification et de priorisation.

Une localisation préférentielle au sein des centralités

Les centralités (bourgs principaux et secondaires) constituent une priorité pour l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat afin d'y soutenir l'emploi mais également de conforter leur rôle de proximité du quotidien et leur dynamisme en tant que lieu d'animation et de vitalité pour le territoire. La mixité urbaine est visée : logements, équipements, services et commerces essentiels artisanat et en lien avec l'évolution des modes de travail (télétravail), la présence de tiers-lieux et de co-working.

Cette localisation préférentielle concourt à limiter les déplacements pendulaires notamment pour les ménages les plus précaires, et s'inscrit en cohérence avec le maillage des nœuds de connexion à conforter ou à développer dans toutes les communes.

Concernant les activités tertiaires, le Cœur urbain et plus particulièrement la Gare de Redon ainsi que les pôles d'équilibre sont des secteurs privilégiés pour cet accueil bénéficiant d'une mixité déjà présente et de nœuds de connexion structurants.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Les grands principes de développement

La mutation des modèles d'aménagement et de développement économiques dans laquelle s'inscrit les orientations du DOO, repose à la fois sur :

- Une optimisation et une intensification du foncier au sein des espaces d'activités économiques existants.
- Une décarbonation via une amélioration des pratiques comme :
  - Le réemploi et le recyclage des matériaux en mettant en place une stratégie communautaire pour accompagner les acteurs économiques dans cette démarche.
  - Une réduction des flux de déplacements en encourageant la mutualisation des approvisionnements.
  - La mutualisation des usages entre activités (stationnement, stockage, gestion déchets).
  - Les besoins énergétiques nécessaires en favorisant les ressources énergétiques non fossiles.
  - Le SCOT attire l'attention sur leur capacité à disposer d'une disponibilité en eau positive suffisante pour les besoins de l'entreprise
- Une limitation des impacts sur l'environnement et la prise en compte des risques.

Le DOO vise prioritairement à implanter les nouvelles activités au sein des ZAE après une évaluation des capacités foncières et immobilières disponibles (locaux vacants, friches, etc.). La stratégie de repérage du foncier disponible menée par REDON Agglomération est à poursuivre pour mieux prioriser et localiser les besoins en extension au sein des documents d'urbanisme locaux.

Le DOO réaffirme que l'accueil de nouvelles activités devra être envisagé en densifiant les sites existants avant d'envisager toute nouvelle extension ou création de zones. Pour faciliter cette densification, le DOO reprend les dispositions du SAE et propose des principes d'aménagement économes en foncier.

Le SCOT pose les principes d'une enveloppe foncière de 88 hectares dédiée aux activités économiques. Elle correspond au foncier qui consomme de l'espace naturel, agricole ou forestier.

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

Toutefois, le DOO encadre les conditions d'extension. Si le potentiel en renouvellement urbain n'est pas disponible ou ne répond pas à un besoin de tènement foncier important, la possibilité d'ouvrir en extension est priorisée sur les zones répondant aux critères suivants : un espace en continuité immédiate ou à proximité de la zone existante pour le cas des grandes zones productives, aménagés (réseaux), commercialisables et déjà viabilisés.

La création de ZAE n'est possible que dans le cas où l'accueil d'activité ne peut être envisagé ni en centralité, ni au sein des espaces urbanisés des ZAE, ni en extension de celles-ci. Le DOO conditionne l'ouverture à l'urbanisation d'une ZAE ex nihilo seulement si ces espaces font l'objet d'une maîtrise foncière communale ou intercommunale, et s'ils se positionnent sur un axe de flux routier départemental en limitant l'impact sur les exploitations agricoles situées de part et d'autre de ces axes routiers et enfin que l'activité en question contribue à l'équilibre du territoire de proximité en matière d'emplois.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Ces principes d'organisation et de hiérarchisation doivent permettre au document d'urbanisme local d'engager un travail plus précis de priorisation des espaces d'activités économiques au regard des besoins à court, moyen et long terme en termes de développement économique, de la stratégie d'accueil du SCOT et du SAE et des principes de sobriété foncière déclinés dans le DOO.

Améliorer la qualité d'aménagement et de vie au travail au sein des lieux d'activités

Le SCOT promeut une approche qualitative de l'aménagement permettant à la fois d'améliorer :

- Le fonctionnement, la qualité, l'insertion environnementale et paysagère des espaces d'activités.
- Les réponses au défi des transitions écologiques et énergétiques.
- Le bien-être des salariés et des entreprises.

Ainsi, le DOO permet d'agir sur l'optimisation et la densification des espaces via des dispositions réglementaires au sein des documents d'urbanisme. Certaines prescriptions sont ajustées en fonction du lieu : centralité ou ZAE.

Il préconise des espaces publics plus conviviaux en assurant une végétalisation et une perméabilité des espaces publics extérieurs aux entreprises afin de s'adapter au changement climatique et de préserver les ressources (sols et eau). L'aménagement des espaces de mobilités actives pour la circulation ou l'attente sont également concernés.

Il favorise dans un contexte d'économie d'échelle une mutualisation des usages et des services associés aux salariés (numériques, gestion des déchets, réemploi des matériaux, fonctions administratives, recours aux énergies renouvelables, etc.).

Des principes d'aménagement vertueux passent par la prise en compte en amont de tout aménagement des caractéristiques urbaines et patrimoniales pour les centralités et des caractéristiques paysagères et des fonctionnalités écologiques pour l'ensemble de lieux économiques (trames vertes et bleues, espaces boisés ou humides existants).

Ils s'appliquent également au bâti via le recours aux principes bioclimatiques et des mesures en faveur de la rénovation ou des performances énergétiques.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES COMMERCIALES

Le SCOT précédent bénéficiait d'un document d'aménagement commercial. Sur la base de ce document et enrichi d'un diagnostic actualisé, les élus ont souhaité faire évoluer le volet Commerce du SCOT en référence à l'objectif 3 de l'article L.41-5 et L.141-6 concernant le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique.

Ce volet traite des orientations à destination du développement commercial dont la priorité est la revitalisation des centralités en cohérence avec les programmes au sein desquels le territoire s'est engagé : Petites Villes de Demain (Allaire, Pipriac, Guémené-Penfao), Action Cœur de Ville à Redon ou encore les AMI Cœur de ville/ cœur de bourgs soutenus par le département Loire Atlantique (Plessé, Fégréac, Saint-Nicolas-de-Redon …)

DOO	PAS
Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS	*Cibles et objectifs*
O5. Orienter l'offre commerciale vers les centralités et les implantations périphériques existantes	**AXE 2 - UN TERRITOIRE SOLIDAIRE ENTRE LA VILLE-CONFLUENCE, LES PÔLES D'ÉQUILIBRE ET LES BOURGS RURAUX**
Objectif 5.1. Assurer une réponse aux besoins d'achats courants des ménages résidents	2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 5.2 Orienter l'implantation du commerce d'importance et contenir le développement de sites périphériques	2.1. Organiser la stratégie d'accueil des entreprises en privilégiant les centralités 2.2. Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

	5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité
Objectif 5.3 Prévoir un principe d'aménagement de résilience commerciale	2.3. Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales 7.3. Anticiper la vulnérabilité du territoire pour s'adapter face au changement climatique
Objectif 5.4. Amplifier l'intégration qualitative de l'immobilier commercial	2.2. Rechercher en priorité l'accueil des activités et des emplois dans les espaces déjà urbanisés 2.3 Améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales.
Objectif 5.5 Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux projets de logistique commerciale	1.1. Consolider l'économie industrielle du territoire par l'innovation, la recherche et la structuration des filières. 4.2. Conforter une offre de mobilité de proximité pour garantir l'accès aux centralités et améliorer la desserte du territoire.

Orientation 5 – Orienter l'offre commerciale vers les centralités et les implantations périphériques existantes

L'orientation principale que porte le projet de SCOT sur son volet commerce, vise à renforcer l'axe 2, du PAS qui vise à faire de REDON Agglomération, un territoire solidaire, entre la ville confluence, les pôles d'équilibres et les bourgs ruraux. À ce titre, l'organisation de l'offre commerciale joue un rôle prégnant dans l'organisation, la durabilité dans le temps de l'armature territoriale et son impact sur l'aménagement du territoire.

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

Le commerce constitue une activité économique à part entière. Il participe également au maintien d'une animation urbaine et permet de consommer « en proximité » par sa localisation en cœur urbain ou en cœur de bourg/village.

Si l'organisation de l'offre commerciale s'appuie sur une armature établie autour de « centralités » et « secteurs d'implantation périphérique », le commerce de petite taille (estimé à moins de 400 m² de surface de vente) a vocation à s'implanter sur l'ensemble des centralités du territoire, quelle que soit la taille des communes, à proximité des lieux d'habitation. Le DOO définit la notion de « centralité ».

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Pour les centralités majeure (Redon) et intermédiaires (Guémené-Penfao, Pipriac, Plessé, Allaire, Saint-Nicolas-de-Redon), l'objectif est également de pouvoir accueillir une offre de rang supérieure, dépassant les 400 m² sur des fréquences d'achats hebdomadaires ou occasionnelles légers. Il s'agit pour ces communes d'asseoir leur rôle de polarités bénéficiant à un bassin de vie pluri-communal.

Orienter l'implantation du commerce d'importance et contenir le développement de sites périphériques

Le SCOT et le DAACL associés définissent les localisations préférentielles des commerces « qui en raison de leur importance » ont un impact significatif, notamment sur l'aménagement du territoire et le commerce de centre-ville.

À ce titre, les « centralités commerciales » et les « secteurs d'implantation périphérique » constituent les lieux privilégiés d'accueil du commerce. Afin qu'ils puissent proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire, contribuant au dynamisme des centralités, des orientations sont formulées permettant d'apprécier les nouveaux développements :

- Au regard de leur localisation au sein des centralités ou secteurs d'implantation périphérique, en proposant dans le DAACL des périmètres sous forme de « patatoïde », que les documents d'urbanisme locaux reprennent au sein d'un zonage dédié acceptant la sous-destination « commerce de détail »
- Au regard des surfaces autorisées avec pour valeur 400 m² de surface de vente, pour différencier le commerce de proximité, du commerce d'importance ayant un impact significatif,
- Au regard des types d'activités à privilégier, activités déterminées au regard de leurs fréquences d'achats.

Ces précisions apportées dans le DAACL, permettent de répondre strictement aux attendus de l'art. L 141-6 du code de l'urbanisme

Prévoir un principe d'aménagement de résilience commerciale

Le territoire a connu des phénomènes d'inondation majeurs en janvier 2025.
Le secteur commercial de la Digue a été fortement impacté. Cela a entraîné des dégâts matériels et une discontinuité des accès induisant une perte de chiffres d'affaires et une moindre assurabilité des équipements commerciaux.

Face à ce constat et à l'évolution des risques climatiques concourant à une vulnérabilité liée aux risques inondations de certaines zones d'activités commerciales, le SCOT fait le choix d'appliquer un principe de résilience commerciale territoriale afin d'anticiper, planifier et adapter les évolutions futures des implantations commerciales dans un cadre maîtrisé, cohérent et équitable.

Cela concerne les sites d'implantations commerciales périphériques d'Aucfer à Rieux et de la Digue à Saint Nicolas de Redon. Il est proposé d'avoir recours à des solutions alternatives en termes de localisation sous réserve des études et solutions techniques et juridiques envisagées à court terme permettant de justifier les choix d'aménagements retenus, à savoir :

- Un maintien sur site des activités commerciales sous réserve d'aménagements adaptés, résilients et économiquement viables pour faire face à l'intensification des aléas climatiques.
- Un transfert des locaux commerciaux impactés par les inondations sur un autre site rendu possible suites aux résultats d'études environnementales et respectant les conditions d'aménagement définies aux objectifs 5.3 et 5.5 du DOO.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Amplifier l'intégration qualitative de l'immobilier commercial

A l'instar des activités économiques, les activités commerciales, notamment celles situées en « secteur d'implantation périphérique » se sont développées le plus souvent en « entrée de ville » et/ou sur des sites déconnectés des noyaux urbains historiques. Le plus souvent, la qualité paysagère, l'architecture et leur insertion demeurent relativement pauvres.

Ainsi, le SCoT vise à fixer des objectifs et orientations en matière de « préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes » (L 141-5 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit également d'améliorer sensiblement l'attractivité des centralités.

Dès lors, des orientations sont fixées pour :

- Promouvoir la densification des secteurs d'implantations périphériques et limiter l'artificialisation des sols par des CES plus ambitieux,
- Améliorer le parti pris architectural des opérations
- Renforcer la place du végétal
- Prendre en compte de manière accrue la gestion de l'eau et des déchets.

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

Le SCoT vise désormais à fixer des orientations sur les projets de « logistique commerciale », considérés comme étant des espaces dédiés au stockage, la préparation et organisation de l'expédition et de la distribution de biens achetés à distance par le consommateur. ».

Conscients du devenir de la filière de la logistique au regard de l'évolution de la consommation numérique exponentielle, conscients de la localisation privilégiée du territoire à équidistance entre les métropoles rennaise et nantaise, conscients enfin des besoins fonciers nécessaires à l'installation d'unités logistiques, les élus de REDON Agglomération portent l'objectif d'accueillir une offre de logistique commerciale. Celle-ci vise à rester modérée et surtout à s'implanter :

- Au sein de ZAE bien desservies par les axes routiers principaux.
- Dans le cadre d'une optimisation du parcellaire occupé.
- Prioritairement au sein de locaux vacants.

Parce que Redon, seul pôle majeur du territoire, dispose à terme d'une taille critique pour accueillir une offre logistique de proximité assimilable à de la logistique urbaine, ou du « dernier kilomètre », des orientations sont déterminées à ce sujet.

Enfin, s'agissant de la place donnée au « Drive » sur le territoire, les élus de REDON Agglomération, souhaitent encadrer leur développement lorsque ceux-ci sont amenés à s'installer en zones d'activités et éviter de dévoyer leur vocation initiale, qui est celle d'accueillir de l'activité productive ou artisanale. Ainsi, si ce type d'activité est autorisé, le document d'urbanisme local détermine dans son règlement une localisation adaptée et ciblée permettant d'accueillir ce type de projet. Le règlement ne peut en aucun cas autoriser ce type d'activité sur l'ensemble de la zone d'activités.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES MOBILITES

Article L.141-7 alinéa 2 - 3° (obligatoire) :
Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile

Article L.141-7 alinéa 2 - 4° (obligatoire) :
Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

Les mobilités sont un levier essentiel pour le développement urbain et économique du territoire et leurs infrastructures supports des trajets domicile travail et des trajets de proximité et du quotidien.

REDON Agglomération s'est doté de l'outil versement transport afin de se donner les moyens de construire et de mettre en œuvre sa stratégie Mobilités sur l'ensemble des communes de REDON Agglomération.

Dans ce chapitre, les principes retenus poursuivent

- L'objectif des transitions écologique et énergétique en permettant d'accroître la résilience du territoire face à un contexte énergétique et économique vulnérable pour les ménages (coût du carburant fossile).
- L'amélioration la qualité de l'air et de réduction des émissions de gaz à effet de serres par des solutions de mobilités moins dépendantes de la voiture et moins carbonées.
- L'objectif d'une bonne santé physique et mentale des habitants en permettant d'éviter l'isolement des publics vulnérables, en facilitant et en incitant aux déplacements de proximité en modes actifs (piéton et vélo) et en lien avec la pratique sportive et de loisirs sur des itinéraires identifiés et sécurisés.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

DOO	PAS
Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS	*Cibles et objectifs*
O6. Organiser l'offre en mobilités alternatives à la voiture individuelle	CIBLE 3. S'APPUYER SUR UNE OFFRE FERROVIAIRE EXCEPTIONNELLE COMME LEVIER POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN CIBLE 4. DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ DURABLE COMME VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT, FAVORISANT LA PROXIMITÉ ET LE LIEN ENTRE LES COMMUNES
Objectif 6.1 Assurer un équilibre territorial en matière de mobilité	3.1 Conforter le quartier « Gare TGV » de Redon comme porte d'entrée du territoire et comme lieu multifonctionnel pour desservir le territoire de REDON Agglomération 3.2 Conforter le rôle des gares d'intérêt local comme lieux de rabattement 4.1. Optimiser les déplacements et l'accès aux services : favoriser la coordination des offres de mobilité, la continuité des réseaux et organiser les lieux d'intermodalité 4.2. Conforter une offre de mobilité de proximité pour garantir l'accès aux centralités et améliorer la desserte du territoire
Objectif 6.2 Faciliter les déplacements vers les pôles principaux	4.1 Optimiser les déplacements et l'accès aux services : favoriser la coordination des offres de mobilité, la continuité des réseaux et organiser les lieux d'intermodalité 4.2 Conforter une offre de mobilité de proximité pour garantir l'accès aux centralités et améliorer la desserte du territoire
O7. Articuler l'offre en mobilités et le développement urbain	CIBLE 3. S'APPUYER SUR UNE OFFRE FERROVIAIRE EXCEPTIONNELLE COMME LEVIER POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT URBAIN CIBLE 4. DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ DURABLE COMME VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT, FAVORISANT LA PROXIMITÉ ET LE LIEN ENTRE LES COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Objectif 7.1 Réduire les distances à parcourir par le biais de l'aménagement du territoire	4.3 Articuler l'offre multimodale et l'aménagement urbain 3.1. Conforter le quartier « Gare TGV » de Redon comme porte d'entrée du territoire et comme lieu multifonctionnel pour desservir le territoire de REDON Agglomération
Objectif 7.2 Prévoir une qualité d'aménagement et équipements et services associés	3.1. Conforter le quartier « Gare TGV » de Redon comme porte d'entrée du territoire et comme lieu multifonctionnel pour desservir le territoire de REDON Agglomération CIBLE 7. RÉVÉLER UN SOCLE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL GARANT DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE 7.4. Promouvoir les activités de loisirs et touristiques révélant et respectant le socle écologique et paysager du territoire *Poursuivre le déploiement de sentiers de randonnées multi-pratiques et sportives en lien avec la stratégie tourisme ;*

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 6 – Organiser les mobilités alternatives à la voiture individuelle

Organisation multimodale

En cohérence avec les objectifs du Projet d'aménagement stratégique (PAS), cette orientation traduit la possibilité de se passer de la deuxième voiture et vise l'amélioration de l'accessibilité aux centralités et au cœur urbain ainsi qu'entre les zones d'emplois et résidentielles.

L'organisation d'une offre de mobilités alternatives à l'usage de la voiture individuelle s'appuie sur la définition de nœuds de connexion. Un nœud de connexion se distingue d'une offre de mobilités isolée. Il regroupe au moins deux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle : aire de co-voiturage, arrêt de transport en commun interurbain, arrêt Transport collectif urbain du réseau RED (TCU), transport sur réservation (TSR), gare et halte ferroviaire) et distants à moins de 500 mètres l'un de l'autre.

Les mobilités actives (marche et vélo) n'entrent pas dans les critères de définitions mais ont vocation à accompagner la desserte des nœuds de connexions voire le rabattement vers les nœuds de proximité notamment ceux situés en centralités.

Le SCOT propose une hiérarchisation de ces lieux d'intermodalité en fonction de l'offre en mobilités existante ou projetée et articulée avec l'armature territoriale et sa structuration multipolaire. Cette offre se traduit au travers :

- **D'un maillage de proximité** où sont favorisés les déplacements courtes distances, les mobilités actives, le rabattement vers des nœuds de connexion structurant ou ferroviaire assurés par le covoiturage, le TSR, l'autopartage, les transports solidaires, etc.
- **D'un maillage de nœuds structurants** où l'intermodalité est renforcée, certains nœuds disposent du TCU, et à l'appui desquels le rôle des pôles d'équilibre à l'échelle des territoires de proximité est conforté.
  Le tableau ci-dessous recense les modes de déplacements présents au sein des nœuds de connexion pour les qualifier.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Nœuds de connexion de proximité			
Existant			
Commune	*Mode 1*	*Mode 2*	*Mode 3*
Conquereuil (bourg)	TSR	Transport interurbain Aléop (310)	Aire de covoiturage
Conquereuil (zone de La Gare)	Transport interurbain Aléop (310)	Aire de covoiturage	
Fégréac	TSR	Transport interurbain Aléop (T5)	
Le Coudray	TSR	Transport interurbain	
Lieuron - ZA Courbouton	TSR	Aire de covoiturage	
Massérac	TSR	Aire de covoiturage	
Pierric	TSR	Transport interurbain Aléop (310)	Aire de covoiturage
Renac	TSR	*Aire de covoiturage*	
Théhillac	TSR	Transport interurbain Breizhgo (610)	
		Projeté	
Commune	*Mode 1*	*Mode 2*	
Béganne	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Bruc-sur-Aff	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
La-Chapelle-de-Brain	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Langon	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Les Fougerêts	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Lieuron	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Peillac	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Saint-Gorgon	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Saint-Jacut-les-Pins	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Saint-Ganton	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Saint-Just	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	
Sixt-sur-Aff	TSR	*à définir (aire de covoiturage…)*	

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Nœuds de connexion structurants			
Existant			
Commune	*Mode 1*	*Mode 2*	*Mode 3*
Allaire	TSR	TCU	Aire de covoiturage
Bains-Sur-Oust	TSR	TCU (transport interurbain Breizhgo 612)	Aire de covoiturage
Guémené-Penfao (PE)	TSR	Transport interurbain Aléop (310)	Aire de covoiturage
Plessé (PE)	TSR	Transport interurbain Aléop (371)	Aire de covoiturage
Redon	TSR	TCU	Aire de covoiturage
Rieux	TSR	TCU (transport interurbain Breizhgo 610)	
Saint-Jean-la-Poterie	TSR	TCU	Aire de covoiturage
Sainte-Marie	TSR	TCU	
Saint-Nicolas-de-Redon	TSR	TCU	Transport interurbain Aléop (T5)
Saint-Perreux	TSR	TCU	
ZA Tournebride	TSR	TCU	
			Projeté
Commune	*Mode 1*	*Mode 2*	*Mode 3*
Avessac	TSR	Aire de covoiturage	TCU
Pipriac (PE)	TSR	Transport interurbain Breizhgo(510)	*à définir : aire de covoiturage ?*
Saint-Vincent-sur-Oust	TSR	Aire de covoiturage	TCU
Nœuds de connexion ferroviaires			
Gare de Redon	TER et TGV	TCU	TSR et aire de covoiturage
Halte ferroviaire de Beslé	TER	TSR	
Halte ferroviaire de Fougeray - Langon	TER	TSR	
Halte ferroviaire de Massérac	TER	TSR	Aire de covoiturage

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Ce déploiement vise à :

- Faciliter les déplacements vers et sur les pôles principaux générateurs de flux c'est à dire les centralités des communes, les équipements structurants (lieu d'apprentissage et d'enseignement supérieur, hôpital de Redon, etc.) et les zones d'activités économiques notamment les grandes zones d'activités productives et logistiques et les zones d'activités économiques mixtes.

- Assurer la complémentarité avec les réseaux de mobilités des territoires voisins en s'appuyant sur la desserte ferroviaire (gare TGV de Redon et gares de proximité de Fougeray-Langon, Massérac et Beslé-sur-Vilaine), sur lignes de transports en commun interurbains et sur l'identification des nœuds de proximité des communes limitrophes que sont Conquereuil, Pierric, Saint-Jacut-les-Pins.

  Des complémentarités ont été identifiées dont les interconnexions entre offre de mobilités sont à renforcer, il s'agit notamment des liaisons :
  - Entre Pipriac et Guipry-Messac (35)
  - Entre Pierric et Bain-de-Bretagne ou Grand Fougeray et Derval (35)
  - Entre Plessé et Blain ou Guémené Penfao et Blain (44) pour le secteur sud
  - Entre Sixt sur Aff, Les Fougerêts ou La Gacilly (56),
  - Entre Saint-Jacut les Pins, Peillac et la gare de Malansac (56)

- Compléter le maillage pour que l'ensemble des communes dispose d'un nœud de connexion facilitant les déplacements au sein des territoires de proximité et vers les pôles d'équilibre et le cœur urbain.

  Le transport sur réservation, le covoiturage et les mobilités actives assurent principalement ces liaisons.

- Promouvoir les modes actifs et développer des réseaux de proximité via l'aménagement de nœuds de connexion de proximité, le déploiement du schéma directeur cyclable et l'aménagement de liaisons piétonnes sécurisées. Cela n'est possible que si la continuité des cheminements est assurée et intégrée dans les nouvelles opérations de logements ou d'activités comme le préconise le SCOT.

  Les transports solidaires fonctionnent bien sur le territoire (notamment à Béganne, ainsi qu'à Saint-Jacut-les-Pins et bientôt Saint-Perreux). Ce mode de déplacement agit en soutien et renforcement du réseau existant et permet de rapprocher les habitants, notamment les personnes âgées, des nœuds intermodaux existants et des centres-bourgs.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Le développement urbain et l'intermodalité autour des gares de l'Agglomération

Le DOO renforce le rôle de la gare TGV, principal pôle d'échange multimodal de Redon par des aménagements qui reflètent cette importance et facilitent les divers usages.

La desserte multimodale y est confortée et les connexions vers les nœuds structurants sont à développer en cohérence avec les actions portées par la stratégie Mobilités de l'Agglomération. En tant que Gare TGV pour réseau à Grande vitesse Bretagne Sud, son rôle d'interconnexion vers les métropoles voisines Rennes et Nantes est renforcé notamment par le déploiement à court terme du projet Bretagne à Grande Vitesse et les liaisons nouvelles Ouest Bretagne - Pays de la Loire en vue d'améliorer la capacité et la performance du réseau (digitalisation, signalisation, etc.).

Par ailleurs, la particularité du territoire est de disposer d'une desserte ferroviaire TER située au sein des bourgs ruraux ou secondaires ou en limite du territoire sur les communes voisines. Le SCOT soutient cette desserte en identifiant ces nœuds de connexion ferroviaires structurants (Redon, Fougeray-Langon, Massérac et Beslé-sur-Vilaine) à conforter dans leur rôle d'intermodalité et de rabattement via le développement de plusieurs modes dont les mobilités actives. Le SCOT y encourage le développement d'une offre de services et d'équipements utile aux usagers et adaptée au contexte urbain.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 7 - Articuler l'offre en mobilités et le développement urbain

Réduire les distances

Le DOO prescrit un ensemble de dispositions visant à réduire les distances parcourues des ménages, particulièrement les plus précaires et la forte dépendance à la voiture et donc de privilégier l'urbanisation dans les secteurs ayant une offre diverse de mobilités, proches des services, des équipements et/ou des secteurs d'emploi. L'objectif étant de rapprocher les lieux d'habitats à un nœud de connexion de mobilités. Pour les communes disposant du TCU, un rayon de 10 min à pied est identifié pour permettre une densification, une mixité urbaine et une intensification des usages des espaces publics dans ces secteurs.

L'ambition du PAS de « se passer de la deuxième voiture » a été illustrée de manière concrète par le Cartulaire qui imagine un futur où les transports sont davantage tournés vers le fluvial (chaloupes, navettes, cabotage sur la Vilaine et le Canal). Ces récits de pratiques multimodales alternatives ont permis d'ancrer la réflexion du DOO sur la nécessité d'organiser le développement urbain autour des nœuds de connexion de mobilité et des modes actifs.

Des aménagements adaptés selon les pratiques de mobilités

Pour faire de chaque nœud de connexion un lieu aménagé, visible, lisible et sécurisé, le DOO prévoit des aménagements et des équipements adaptés selon les pratiques en matière de déplacements et leur intensité (mobiliers, cheminements cyclables et piétons, stationnement, signalétique, bornes de recharge, abri).

Une réflexion globale sur la place de la voiture au sein des espaces urbanisés est préconisée via des règles en faveur d'une amélioration de la qualité des aménagements des espaces publics plus apaisés et combinant plusieurs usages en toute sécurité, et d'une optimisation des aires de stationnement publiques au regard des besoins.

Les justifications sur l'amélioration du cadre de vie et la diminution des nuisances sonores trouvent un écho direct dans la vision citoyenne du Cartulaire 2050 d'une ville plus calme et tranquille, où les rues ne sont plus dominées par le « vrombissement des moteurs ».

La végétalisation de ces aménagements est intégrée aux prescriptions en réponse aux enjeux d'adaptation et d'atténuation au changement climatique (nature en ville, îlot de fraicheur, perméabilité des sols pour une gestion des alternatives des eaux pluviales, etc.).

Encourager et faciliter la marche et le vélo

Le SCOT préconise une continuité du maillage cyclable et piétonnier envisagée à l'échelle des projets urbains en centralités et en villages.

Hors centralité, cette continuité prend appui notamment sur le réseau de nœuds de connexion ou en lien avec l'offre de mobilité isolée (TSR et aire de covoiturage) permettant de ne pas délaisser les secteurs à la campagne.

Le DOO s'appuie également sur les itinéraires touristiques et de loisirs à coordonner avec les schémas cyclables et les réseaux de cheminements au sein des communes. Ces dispositions participent à leur développement et maintiennent une cohérence entre les différents réseaux d'infrastructures supports de mobilités actives.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Lien avec la logistique et les mobilités de marchandises

Cf. justifications chapitre commerce

Le DOO prévoit des prescriptions sur l'accueil de logistique en ZAE et l'avitaillement des flottes de véhicules en faveur des énergies renouvelables.

Par ailleurs, le DOO vise à favoriser l'implantation d'équipements logistiques urbains, notamment au sein de Redon, principale ville centre du territoire. Ainsi, les activités logistiques commerciales « urbaines » (inférieures à moins de 400 m² de surface de plancher) ont vocation à s'implanter au sein du pôle urbain majeur, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre ». Les implantations de la logistique de proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers (type petit utilitaire électrique ou vélo cargo).

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET L'HABITAT

Cette partie couvre le champ énoncé à l'article L141-4 : Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

Ce chapitre traduit les choix du Projet d'Aménagement stratégique et réaffirme le rôle de l'armature en tant que modèle d'organisation et de structuration du territoire.

L'articulation de l'armature territoriale avec l'offre en mobilité et l'armature des lieux économiques permet de garantir une cohérence territoriale en matière de développement urbain.

Le DOO précise ainsi :

- Les grands principes de définitions des espaces urbanisés et leur développement
- Les responsabilités de l'armature territoriale en termes de logements et équipements
- La qualité des opérations à vocation résidentielle et des logements attendus

DOO	PAS
O8. Définir les principes de constructibilité et de priorisation de l'urbanisation	CIBLE 5. AFFIRMER UN MAILLAGE TERRITORIAL BÉNÉFICIANT À TOUTES LES COMMUNES ET GARANT DE LA QUALITÉ DE VIE 5.2. Préserver une campagne habitée CIBLE 6. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS ET À TOUT ÂGE 6.2. Proposer des formes urbaines diversifiées de qualité répondant aux défis de la transition écologique CIBLE 9. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DU FONCIER 9.2. Organiser la sobriété foncière dans le respect des équilibres et des spécificités territoriales
O9. Soutenir le dynamisme des centralités par une répartition équilibrée de l'offre de services et d'équipements	CIBLE 5. AFFIRMER UN MAILLAGE TERRITORIAL BÉNÉFICIANT À TOUTES LES COMMUNES ET GARANT DE LA QUALITÉ DE VIE 5.3. Garantir le dynamisme des centralités et la convivialité

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

	5.4. Organiser l'offre en équipements structurants et accompagner les nouveaux besoins des citoyens
O10. Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous et à tout âge	CIBLE 6. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS ET À TOUT ÂGE 6.1. Offrir un parcours résidentiel complet : des logements pour tous, adaptés aux besoins de la population 6.2. Proposer des formes urbaines diversifiées de qualité répondant aux défis de la transition écologique
O11. Qualité des logements	6.2. Proposer des formes urbaines diversifiées de qualité répondant aux défis de la transition écologique

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

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

L'objectif de cette orientation est de **prioriser les espaces urbanisés** dans une logique organisationnelle, rationnelle et sobre de l'utilisation du foncier mais aussi dans une approche qualitative et renouvelée de l'urbanisme.

La priorité au renouvellement urbain et à la densification

- **La réhabilitation du parc de logement existant**. Le territoire possède un parc ancien (25% avant 1946) et un nombre de logements vacants important qui constituent un potentiel à mobiliser [cf. Diagnostic].
  Plusieurs leviers ont été identifiés et préconisés dans le DOO : la poursuite des actions menées par le PLH dont l'analyse de la sous-occupation des logements, les OPAH, etc., et la planification d'une stratégie de rénovation énergétique pour lutter contre les situations de précarité. Des objectifs précis ont été fixés en lien avec l'élaboration du PCAET dans la troisième partie.

- **La priorité au renouvellement urbain et à la densification** avant d'envisager toute extension consommant des ENAF.
  Cet objectif impose une densification au sein des espaces urbanisés dans toutes les centralités pour y accueillir le développement résidentiel ou mixte (logements, équipements et services), associée à une mutualisation de certains usages pour libérer de l'espace public et réduire la place de la voiture.
  L'optimisation foncière s'appuie sur une analyse des capacités de densification et de mutation demandée au document d'urbanisme local dans le DOO [objectif 8.2]. Elle est appréciée par l'observation des divisions parcellaires, des dents creuses, des espaces en friche et des bâtis vacants, des îlots dégradés ou sous utilisées au sein des espaces urbanisés.
  Dans l'objectif d'une gestion économe du foncier à travers l'optimisation foncière, le DOO incite à encadrer de manière qualitative les fonciers identifiés pour mettre en œuvre la densification et éviter une urbanisation spontanée en « coup par coup », comme par exemple par le biais d'OAP.
  Afin de garantir la mise en œuvre de cette priorité, un objectif chiffré de production de logements à réaliser en renouvellement urbain est proposé à l'échelle communale et réparti selon l'armature territoriale, à savoir :
  - 60% de production de logements en renouvellement urbain pour le cœur urbain et les bourgs ruraux répondant aux critères du TCU et du seuil de population supérieur à 2000 habitants
  - et 50% pour les pôles d'équilibre et les bourgs ruraux.

  Ces objectifs viennent conforter la tendance actuelle observée dans le diagnostic sur la part des constructions au sein de l'enveloppe urbain.

Les conditions d'extension à vocation résidentielle

Le DOO rappelle que l'ouverture à l'urbanisation en extension urbaine est conditionnée d'une part à la priorité donnée aux espaces de densification et liés à la mutation des tissus bâtis et d'autre part, si la consommation d'ENAF est justifiée nécessaire au regard des besoins, les enclaves agricoles et naturelles au sein des espaces urbanisés sont privilégiées et les autres extensions doivent se faire dans la continuité immédiate des espaces urbanisés (extensions périphériques).

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Des critères de localisation cumulatifs ont été définis pour encadrer l'extension de l'urbanisation et permettre l'accès aux services essentiels à la population (mixité fonctionnelle du centre-bourg, transports et liaisons douces, réseaux).

Afin de contribuer aux efforts de sobriété foncière c'est-à-dire une consommation plus efficiente et optimisée du foncier et à la qualité d'une intégration urbaine et paysagère, le DOO demande d'encadrer qualitativement les opérations d'ensemble en extension et en consommation d'ENAF, ce qui pourra notamment prendre la forme d'OAP dans le document d'urbanisme local par exemple.

Les conditions d'urbanisation à la campagne

Le SCoT conforte la priorisation du développement dans les centralités (bourgs principaux et secondaires) et précise les conditions de renouvellement urbain à la campagne. À partir d'une liste de critères proposée dans le DOO, le document d'urbanisme local pourra déterminer les villages qui accueilleront de nouvelles constructions. Ces dispositions contribuent à stopper le mitage des espaces agricoles et naturels et permettent de mieux encadrer l'urbanisation à la campagne au sein des villages et de limiter l'accueil de nouveaux logements au sein des lieux-dits à l'évolution du bâti uniquement (réhabilitations, logements vacants, changement de destination).

Qualité et innovation au sein des opérations d'aménagement

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

Le SCOT tend à concilier les objectifs chiffrés de densité de logement par hectare et qualité des opérations d'aménagement en vertu d'un urbanisme favorable à la santé et à la sobriété foncière. Le DOO précise le type de secteurs de projet qui appliquent ces principes. Il s'agit des opérations d'ensemble c'est-à-dire supérieures à 10 logements et les opérations foncières et d'aménagement au sens de l'article L142-1 du code de l'urbanisme.

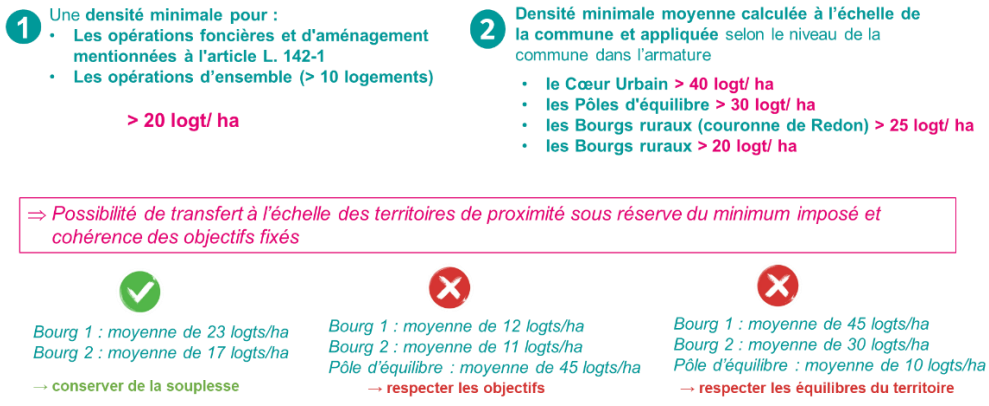
La mesure de cette densité s'effectue sur des secteurs de renouvellement urbain, densification ou d'extension et concerne les programmes de logements neufs qui seront programmés par le document d'urbanisme local.

Cette densité de logement s'applique :

- D'une part **à l'opération avec un objectif minimum de 20 logements à l'hectare** recommandé et appliqué sur la Région Bretagne. C'est également un minimum permettant à la fois de rechercher une compacité des formes urbaines pour une gestion économe du foncier (éviter un modèle d'aménagement trop lâche) et de réponde aux demandes et aux besoins en petits logements par des typologies d'habitats diversifiées.
- D'autre part, **en moyenne minimale à l'échelle de la commune** dans le but de faciliter les démarches d'un urbanisme négocié favorisant le dialogue et la traduction opérationnelle. Ces objectifs de densité sont différenciés selon le niveau de la polarité dans l'armature.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Le SCOT permet une souplesse pour les polarités au sein du territoire de proximité. Toutefois, celle-ci doit rester cohérente et respecter les trajectoires fixées par le SCOT.



Les objectifs de production de logement sont à concilier avec la trajectoire de sobriété. Les objectifs de densité associés à une mixité des formes urbaines permettent d'envisager de consommer moins de foncier.

La densité promue par le SCOT n'est donc pas une densité au sens opérationnel sous la traduction d'une forme urbaine homogène. Il s'agit davantage d'inciter à la diversification et à l'innovation des formes bâties.

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

Au-delà des chiffres, le SCOT entend donner une place importante à la qualité d'habiter et de considérer l'habitat comme un déterminant de santé. Cela se traduit par des conceptions de projet qui :

- Respectent et valorisent le contexte paysager, patrimonial et bâti. Le SCOT attache une importance à incarner au sein des opérations les identités des territoires.
- Composent : *accessibilité, prise en compte du contexte urbain existant, de la végétation existante, des espaces de respiration et jardins, espaces publics fonctionnels, …*

Ces objectifs s'inscrivent en cohérence et sont complétés avec les dispositions des orientations 12 et 13 en lien avec l'environnement, le paysage et la ressource en eau.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 9 - L'organisation de l'offre de services et d'équipement

Dans la perspective d'un maillage équilibré et à l'appui de son organisation multipolaire, le DOO prévoit :

- **Une intensification de la présence et de la gamme d'équipements et de services** :
    - **Au sein du Cœur urbain.** Cette polarité est confortée dans son rôle en tant que localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements (hôpital, structures de formation et d'enseignement supérieur)
    - **Au sein des pôles d'équilibre** de manière à structurer une offre par territoire de proximité. La logique de complémentarité concernant Guémené-Penfao et Plessé est recherchée. Ces communes formant une seule polarité couvrent un large bassin de vie et contribuent à sa dynamique sans effet de concurrence.
- **Le maintien voire le développement d'une offre de proximité** pour les équipements et services répondant à minima aux besoins essentiels et aux pratiques locales à l'échelle de l'agglomération.

Afin de contribuer au dynamisme des centres-bourgs et à l'animation du territoire le SCoT demande de rechercher une implantation de ces équipements en priorité au sein des centralités, au plus près d'une mixité des usages et de façon à les rendre accessibles à tous.

Il est également recommandé de travailler qualitativement sur les espaces publics pour favoriser le lien social, contribuer à la requalification des centres-bourgs et atténuer les effets du changement climatique sur des solutions fondées sur la nature.

La volonté de garantir le dynamisme et la convivialité des centralités est renforcée par la projection citoyenne de lieux vibrants d'énergie humaine et collective dans le Cartulaire 2050. Les concepts d'Alter-Lieux (espaces de rencontre, échange et co-construction) et du Marché de la Joie se retrouve comme éléments d'inspiration pour définir les conditions d'aménagement en faveur du lien social et du bien-être des habitants.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 10 - La réponse aux besoins en logement

Les nouveaux logements nécessaires pour atteindre l'objectif d'accueil de la population sont basés sur l'estimation du nombre de logements nécessaire pour conserver une population stable, sur le desserrement des ménages, la vacance des logements, le nombre de résidences secondaires et le renouvellement du parc de logement.

→ Cf chapitre choix retenus pour le PAS – justification de la trajectoire démographqiue

Orientations 10 et 11 - Parcours résidentiel et diversification des typologies de logement

Le bilan du précédent SCoT et le présent diagnostic ont mis en évidence une dynamique d'accueil portée par une offre de logements à destination des familles mais aussi marquée par des parcours résidentiels incomplets.

Les orientations du DOO préconisent une mixité programmatique, sociale et intergénérationnelle pour répondre au mieux à l'éventail des parcours résidentiels et aux besoins.

Elles répondent à la fois au phénomène de vieillissement de la population qui s'accélère et à la précarité des ménages, aux situations de personnes seules, de familles monoparentales et aux étudiants et apprentis - dont les logements adaptés sont en forte demande.

La diversification des typologies d'habitats permet de couvrir les besoins et de proposer une offre adaptée via :

- **Les objectifs de production de logements sociaux et abordables.** Il est primordial d'accompagner le parcours résidentiel des populations vulnérables. Le DOO fixe un objectif ambitieux d'atteindre 25% logements aidés sur la production totale des logements à horizon 2050. Les objectifs sont déclinés par périodes décennales en cohérence avec les trajectoires démographiques et de sobriété foncière et par niveau de polarités de l'armature, en prévoyant le rattrapage de la production sur la première période. L'organisation de cette production prend appui sur l'armature et priorise le cœur urbain, les pôles d'équilibre et les bourgs ruraux du territoire de proximité de Redon-Saint-Nicolas-de-Redon de plus de 2000 habitants et bénéficiant du Transport en Commun urbain (TCU) en service ou projeté. Toutefois, chaque centralité considérée comme lieu d'accueil de l'emploi, d'animation sociale et d'aménités et dotée de solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle est encouragée à faciliter l'accès au logement pour tous. À ce titre, un objectif mutualisé est attribué à l'ensemble des bourgs ruraux.

  En cohérence avec les responsabilités de l'armature territoriale, le Cœur urbain, les pôles d'équilibre et les bourgs ruraux du territoire de proximité de Redon-Saint-Nicolas-de-Redon devront autant que possible appliquer également ces objectifs à l'échelle des opérations d'ensemble. Le DOO prévoit différents contextes permettant à cette règle de s'adapter aux spécificités des communes ou des quartiers.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Polarités	2021-2031 *20% (PLH)*	2031-2041 *25%*	2041-2050 *30%*
Cœur urbain	25%	33%	37%
Pôle d'équilibre	25%	30%	35%
Bourgs ruraux du territoire de proximité de Redon – St Nicolas de Redon - Critère TCU en service et projeté - Critère « pop + 2000 hab. »	17%	22%	26%
Bourgs ruraux	9%	15%	18%

Objectif mutualisé à l'échelle de l'ensemble des communes

Le DOO fixe plus précisément des objectifs de production de PLAI, PLUS, PLS en cohérence avec les prochaines périodes des PLH et précise la part allouée au logement abordable.

Afin de ne pas accentuer les situations de précarité des ménages aidés, le DOO priorise la production de l'offre sociale et abordable au plus près de l'ensemble des fonctions des centralités et des transports.

Le DOO renvoie ensuite au PLH et au document d'urbanisme local de territorialiser ces objectifs en tenant compte des situations locales, des possibilités de financements, des déséquilibres entre territoires de proximité et des communes prioritaires en termes de besoins.

- **Une offre diversifiée d'habitat dédiée aux gens du voyage**

Le SCoT prévoit la mise en œuvre d'une offre diversifiée d'habitat dédiée aux gens du voyage en fonction des besoins, des localisations identifiés dans les schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage et de leur niveau de sédentarité.

- **La diversification des types d'habitat.**

Pour chaque opération une part obligatoire de petits logements est préconisée pour répondre au profil des ménages présents sur le territoire et aussi à destination des publics spécifiques en lien avec les formations et les secteurs d'activités majeurs : étudiants, apprentis et alternantes, saisonniers.

Pour compléter l'offre de logement, le DOO préconise des solutions adaptées au vieillissement en complément des équipements spécialisés (habitat partagé, habitat séniors, habitat intergénérationnel) et une offre ciblée pour les étudiants et les apprentis dans le Cœur urbain notamment qui concentre les offres en formations.

Il promeut aussi des formes d'habitat évolutives et alternatives, plus économe en foncier, répondant aux nouvelles attentes en termes de mobilité résidentielle. Ces formes d'habitat offrent de nombreux avantages :

- Flexibilité : permet de s'adapter rapidement aux besoins des populations
- Résilience : les structures légères, souvent modulables, peuvent être rapidement déplacées ou adaptées face aux aléas climatiques (inondations, tempêtes, etc.)

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

- Coûts réduits : les matériaux et les techniques de construction sont souvent moins coûteux que pour les bâtiments traditionnels
- Écologie : une artificialisation légère à nulle des sols et moins de consommation de ressources et une empreinte carbone réduite grâce à des constructions plus petites, requérant moins de matériaux ce qui limite les émissions de gaz à effet de serre. Cette caractéristique est encore améliorée en cas d'utilisation de matériaux biosourcés ou de réemploi.

L'habitat léger réversible fait l'objet de dispositions encadrant son implantation.

Le Cartulaire 2050 a conforté l'accent mis sur les solutions d'habitat qui favorisent le lien social et la résilience, en projetant notamment le développement de l'habitat intergénérationnel et inclusif. Les récits ont également illustré l'intérêt des formes d'habitat évolutives et alternatives, comme les *Tiny Houses*, car elles offrent une artificialisation légère à nulle des sols, répondant ainsi aux objectifs de sobriété foncière fixés par le SCoT.

- **La production de logement attendue est fortement corrélée à sa qualité architecturale et aux performances énergétiques.** Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé en visant un meilleur confort et bien-être des habitants. En lien avec les objectifs de développement de l'économie circulaire, le DOO oriente également les constructions vers l'usage de matériaux issus du recyclage et du réemploi, et en cohérence avec le PCAET, il fixe des objectifs chiffrés d'amélioration des performances énergétiques des logements à horizon 2030 et 2050.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Tableau de synthèse des responsabilités liées à l'armature territoriale au regard des autres armatures supports de développement

Responsabilités liées à l'armature territoriale													*au regard des autres armatures supports de développement*		
armature territoriale			**objectifs de production de logements 2026-2050**			**atteindre 25% de logements sociaux et abordables à 2050**			**densité de logements**	**enveloppe foncière 2026-2050**			**armature de l'offre des mobilités**	**armature des lieux économiques**	**armature commerciale**
Territoires de proximité	**Communes**	**polarités** dont **couronne de Redon*	**260 logt/ an**	**275 logt/ an**	**obj. en Renouvelle-ment urbain**	**2021-2031**	**2031-2041**	**2041-2050**	en moyenne à la	à destination résidentielle	à vocation économique	de solidarité	nœud de connexion "proximité" nœud de connexion "structurant"	ZAE "mixte", "productive et logistique" site à fort rayonnement (SAR)	centralités commerciales et Secteur d'implantation périphrique
Allaire	**Allaire**	**Pole équilibre**	30	32	50%				**30**	26			existant	2 ZAE PL et 1 SAR	centralité inermédiaire 1 SIP relais
	Béganne	Bourg ruraux			50%				20				projeté	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Saint-Gorgon	Bourg ruraux			50%				20				projeté		centralité relais et de proximité
	Saint-Jacut-les-Pins	Bourg ruraux			50%				20				projeté	2 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
Guémené-Plessé	Conquereuil	Bourg ruraux	52	55	50%				20	39			**existant**		centralité relais et de proximité
	Guémené-Penfao	**Pole équilibre**			50%				**30**				**existant + ferroviaire**	2 ZAE mixte	centralité intermédiaire 1 SIP relais
	Massérac	Bourg ruraux			50%				20				**existant + ferroviaire**		centralité relais et de proximité
	Pierric	Bourg ruraux			50%				20				**existant**		centralité relais et de proximité
	Plessé	**Pole équilibre**			50%				**30**				**existant**	2 ZAE mixte	centralité intermédiaire
Pipriac	Bruc-sur-Aff	Bourg ruraux	51	53	50%	20%	25%	30%	20	38	87	14	projeté		centralité relais et de proximité
	La Chapelle-de-Brain	Bourg ruraux			50%				20				projeté		centralité relais et de proximité
	Langon	Bourg ruraux			50%				20				**ferroviaire**	1 SAR	centralité relais et de proximité
	Lieuron	Bourg ruraux			50%				20				existant	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Pipriac	**Pole équilibre**			50%				**30**				projeté	1 ZAE mixte et 1 SAR	centralité intermédiaire 1 SIP relais
	Renac	Bourg ruraux			50%	*territorialisés selon les niveaux de polarités de l'armature territoriale*			20				**existant**	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Saint-Ganton	Bourg ruraux			50%				20				projeté		centralité relais et de proximité
	Saint-Just	Bourg ruraux			50%				20				projeté	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Sixt-sur-Aff	Bourg ruraux			50%				20				projeté	3 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
Redon/ Saint Nicolas-de-Redon	Avessac	Bourg ruraux	126	134	60%				20	87			projeté	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Fégréac	Bourg ruraux			60%				20				**existant**	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Les Fougerêts	Bourg ruraux			50%				20				projeté	1 ZAE mixte et 1 SAR	centralité relais et de proximité
	Peillac	Bourg ruraux			50%				20				projeté	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Saint-Vincent-sur-Oust	Bourg ruraux			60%				20				projeté	1 SAR	centralité relais et de proximité
	Théhillac	Bourg ruraux			50%				20				**existant**	1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Bains-sur-Oust	Bourg ruraux*			60%				25				**existant**	2 ZAE mixte et 1 SAR et 1 ZAE PL	centralité relais et de proximité
	Rieux	Bourg ruraux*			60%				25				**existant**	1 ZAE mixte et 1 SAR et 1 ZAE PL	centralité relais et de proximité 1 SIP structurant
	Sainte-Marie	Bourg ruraux*			60%				25				**existant**	3 ZAE PL	centralité relais et de proximité 1 SIP structurant
	Saint-Jean-la-Poterie	Bourg ruraux*			60%				25				**existant**	1 ZAE PL	centralité relais et de proximité
	Saint-Perreux	Bourg ruraux*			60%				25				**existant**	1 SAR et 1 ZAE mixte	centralité relais et de proximité
	Redon	**Cœur urbain**			60%				**40**				**existant + ferroviaire**	2 ZAE mixte et 2 SAR et 4 ZAE PL	centralité majeure 1 SIP structurant
	Saint-Nicolas-de-Redon	**Cœur urbain**			60%				**40**				**existant**	1 SAR et 1 ZAE PL	centralité majeure *(secteur mixte de la Digue)* centralité intermédiaire 1 SIP structurant

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX PATRIMOINES ECOLOGIQUE ET PAYSAGER

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4.

Elle couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3 énoncé à l'article L 141-10 :

- 3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés.

et le champ de l'objectif 2 énoncé à l'article L 141-10 :

- 2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle.

L'ensemble des prescriptions et recommandations de ce volet biodiversité et paysage vise à prendre en compte l'environnement sous ses trois dimensions : la préservation des milieux naturels dont les zones humides et des continuités écologiques, le développement de la biodiversité et de la nature au sein des espaces urbanisés et la préservation des caractéristiques paysagères du territoire, interdépendantes avec l'écosystème écologique de la TVB. Ces orientations permettent à la fois de réduire les pressions anthropiques sur ces espaces et d'atténuer la vulnérabilité du territoire et s'adapter au changement climatique pour rendre le territoire plus résilient face à ses effets.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

DOO	PAS
Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS	*Cibles et objectifs*
O12. Protéger, maintenir et remettre en état la Trame verte et bleue	CIBLE 7. RÉVÉLER UN SOCLE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL GARANT DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE 7.1. Sauvegarder et enrichir la trame écologique (verte et bleue, noire, brune) 7.2. Préserver la diversité des paysages, support d'un cadre de vie de qualité et des transitions
O13. Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti, marqueurs identitaires du territoire	7.2. Préserver la diversité des paysages, support d'un cadre de vie de qualité et des transitions 7.3. Anticiper la vulnérabilité du territoire pour s'adapter face au changement climatique 7.4. Promouvoir les activités de loisirs et touristiques révélant et respectant le socle écologique et paysager du territoire
O14. Garantir une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante **O16. Favoriser l'économie circulaire par la valorisation des déchets et le réemploi des matériaux**	CIBLE 8. VALORISER ET GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES DANS LEURS MULTIPLES USAGES (ÉNERGIE, EAU, SOL ET SOUS-SOL) 8.1. Accompagner la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau 8.3. Gérer durablement les ressources du sous-sol
O15. Favoriser le développement des énergies renouvelables	8.2. Concilier les usages du sol pour répondre aux défis des transitions écologiques et énergétiques et réduire les pressions sur la ressource
O17. Qualité des sols et sous-sols	8.2. Concilier les usages du sol pour répondre aux défis des transitions écologiques et énergétiques et réduire les pressions sur la ressource CIBLE 9. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DU FONCIER 9.1. Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis de l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans la trajectoire de sobriété foncière pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050
O18. Prévenir les risques et limiter l'exposition aux nuisances et pollutions	7.3. Anticiper la vulnérabilité du territoire pour s'adapter face au changement climatique

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 12 – Protéger, maintenir et remettre en état la trame verte et bleue

Principes de préservation des continuités écologiques

Les prescriptions et recommandations du SCOT expriment la volonté des élus de REDON Agglomération de préserver les habitats naturels constituant le patrimoine écologique du territoire. Celui-ci est composé des espaces naturels, agricoles, forestiers, humides, des cours d'eau ainsi que de l'ensemble des écosystèmes associés. Ces espaces jouent un rôle majeur dans l'adaptation au changement climatique à travers les îlots de fraicheur, le stockage carbone, la réduction des risques de ruissellement notamment, et en faveur du bien-être et de la santé des habitants.

Le DOO expose plusieurs principes pour mieux prendre en compte la TVB dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme et lutter contre leur dégradation. Pour cela, il définit les composantes d'espaces naturels protégés ou inventoriés selon la méthodologie d'élaboration déclinée dans l'État Initial de l'Environnement :

- La trame bleue composée des continuités écologiques liées à l'eau : marais, cours d'eau, zones humides dont les têtes de bassins versants.
- La trame verte composée des éléments naturels tels que les boisements, bocage (réseau de haies), prairies, etc.

Ce maillage de continuités écologiques fait l'objet d'une classification permettant d'adapter les règles d'inconstructibilité selon un gradient plus ou moins stricte et d'identifier les mesures de compensation si nécessaire :

- Les réservoirs de biodiversité d'intérêt régional et d'intérêt local
- Les corridors écologiques à enjeux forts
- Les espaces relais sont identifiés comme éléments de connexion entre les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Ces espaces sont préservés au titre des mesures et des principes de préservation des continuités écologiques.

Une carte à l'échelle de REDON Agglomération représente les composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité et les corridors à fort enjeu) faisant l'objet de principes de protection stricte. Cette carte a vocation à être traduite et affinée dans les documents d'urbanisme par lien de compatibilité. **Un atlas de cartes à l'échelle communale est disponible dans les annexes du SCoT pour faciliter la lecture**.

Afin de maintenir les fonctionnalités écologiques c'est-à-dire le maintien des espèces locales, le DOO établit des mesures visant leur protection et leur restauration, notamment pour les plus corridors dégradés par les éléments fragmentant.

Des mesures spécifiques sont préconisées selon les sous trames écologiques : cours d'eau, bocage et boisements, marais et zones humides, permettant de préserver l'identité du patrimoine écologique.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

La méthodologie préconisée par le DOO pour la traduction dans les documents d'urbanisme est de s'appuyer sur les éléments de connaissance disponibles (inventaires communaux, les Atlas de biodiversité communal, les données de références du SAGE Vilaine, etc.) pour traduire dans les documents d'urbanisme la classification retenue par le SCOT : une protection règlementaire et une adaptation au contexte local avec le relais du règlement graphique pour identifier les trames, boisements, haies, corridors, etc.

Afin d'améliorer cette connaissance, il est recommandé de mener des diagnostics locaux participatifs ou d'affiner les inventaires. Dans le cadre de sa mise en œuvre, le SCOT souhaite aller plus loin en facilitant les démarches de coordination permettant des actions à une échelle mieux adaptée au contexte et selon les milieux, par exemple en prenant en compte l'amont ou l'aval pour la trame bleue et les territoires voisins pour la trame verte. Ces intentions sont inscrites dans le programme d'actions.

En effet, plusieurs communes du territoire souhaitent s'inscrire dans des démarches labellisées telles que « territoire engagé pour la nature », ou se regroupent pour mettre en avant leur approche sensible en faveur de la biodiversité et de la préservation de l'environnement, exemple de la charte « éco territoire ».

L'engagement du SCoT pour la préservation de la Trame Verte et Bleue est en phase avec la vision du Cartulaire d'un Pays de Redon où l'énergie de la nature est retrouvée. Celui-ci montre une transformation profonde où les cours d'eau ne sont plus pollués par les pesticides ou l'industrie, permettant le retour de la faune aquatique (poissons, ornithorynques, castors, loutres). Ce récit valide la nécessité de faire de la biodiversité une ressource inestimable à protéger au long terme.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Nature en ville

Les continuités écologiques ont vocation à se poursuivre au sein des espaces urbanisés et à être mieux prises en compte au sein des opérations urbaines et d'aménagement comme au sein des espaces publics favorisant les espaces de respirations pour les habitants. Ce principe s'applique tant en centralités qu'en espaces d'activités économiques.

Les dispositions du DOO visent à :

- Laisser passer la faune notamment en limite d'espaces urbanisés et de zones naturelles via des clôtures perméables ou de lisières en limite d'un espace naturel ou agricole.
- Privilégier les essences végétales locales, diversifier les espèces pour être adaptées au changement climatique tout en interdisant les espèces exotiques envahissantes qui représentent une des premières menaces pour la biodiversité mondiale au niveau écologique et sanitaire. Le DOO renvoie aux listes du SAGE Vilaine et du Conservatoire Botanique National de Brest – CBNB pour le territoire de REDON Agglomération.
- Préserver les arbres les plus importants dans les zones urbanisées. Le DOO donne la priorité au maintien des spécimens les plus remarquables et préconise un périmètre de protection. Le rôle de l'arbre en milieu urbain est majeur en termes de maintien de la biodiversité, d'ombrage et d'infiltration des eaux. Ainsi, une compensation devra être envisagée lors d'actions d'abattage.
- Accompagner l'atténuation des effets du changement climatique, œuvrer pour le confort urbain et des habitants et requalifier les espaces urbanisés en maintenant et en prévoyant des espaces de respiration et de lisières.
- Privilégier des sols perméables accueillant une biodiversité spécifique en favorisant l'infiltration des eaux pluviales et le stockage carbone et un meilleur support et substrat pour le développement des végétaux. Le DOO préconise au document d'urbanisme local l'usage d'outils tels que le coefficient de biotope ou de perméabilité ou de pleine terre selon l'objectif recherché et le contexte urbain.

L'intégration et la traduction de cette orientation est également traitée dans la partie « qualité urbaine et des opérations » abordé dans l'orientation 10.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Vers une stratégie écologique du territoire

Dans l'optique de contribuer à « sauvegarder et enrichir la trame écologique du territoire » [objectif 7.1 du PAS], le DOO incite à :

- **La mise en place d'une stratégie Renaturation**

Le besoin de planifier cette stratégie comme le préconise le DOO permet répondre aux objectifs de :

- Préservation et d'amélioration des fonctionnalités écologiques : puits de carbone, hydrique, biologique, agronomique, rafraîchissement, etc.
- Renaturation des espaces artificialisés afin de s'inscrire dans la trajectoire de lutte contre l'artificialisation et de l'atteinte de l'objectif ZAN à 2050.
- Préservation des terres agricoles qui sont touchées principalement par la consommation d'espaces.

Pour pouvoir construire cette stratégie, il est nécessaire :

- D'identifier les besoins et les espaces de renaturation. L'échelle du SCOT est opportune pour mutualiser les capacités.
- De hiérarchiser ces espaces qui peuvent cumuler plusieurs enjeux : phénomène d'inondations, îlot de chaleur urbain, restauration de la biodiversité, érosion des espaces agricoles et pour lesquels toute action peut être valorisée dans le cadre des mesures de compensation.

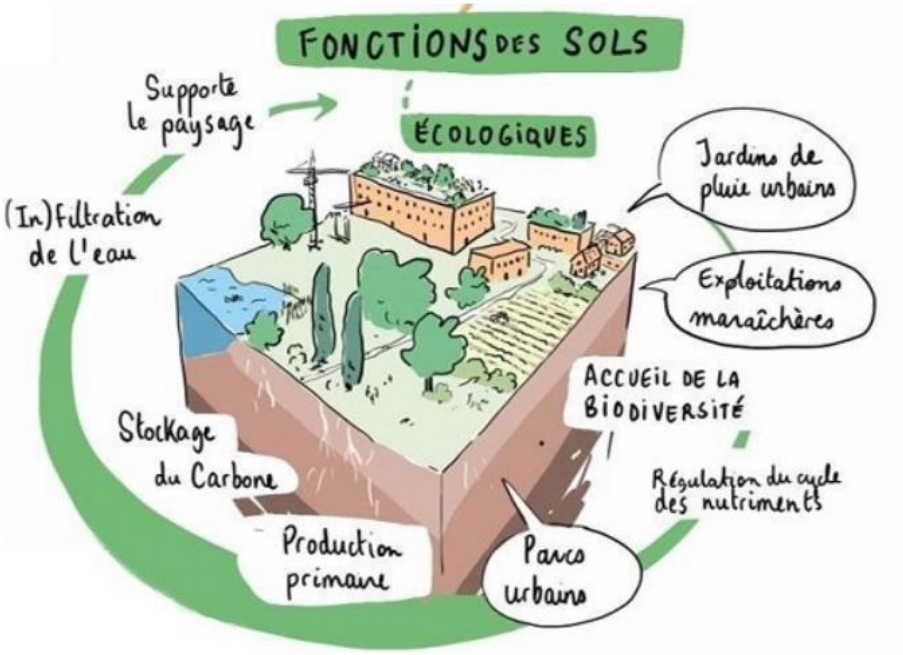
Le DOO définit un certain nombre de critères pour élaborer une méthodologie d'identification des sites préférentiels de renaturation. Il s'agit d'un préalable à la construction d'une stratégie de renaturation inscrite dans le programme d'action du SCOT, affirmant la volonté des élus de conduire cette étude.

Celle-ci est fortement liée au travail qui doit être mené sur la fonctionnalité des sols pour une meilleure connaissance et une prise en compte dans les documents d'urbanisme. [Orientation 17 du DOO]

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

- **La contribution à la fonctionnalité des sols**

Cette fonctionnalité des sols est reconnue comme essentielle pour la santé des habitants et pour un territoire plus résilient. Les sols et sous-sols recouvrent de multiples services rendus : stockage carbone, régulation du cycle de l'eau (infiltration et capacité épuratoire), production de biomasse et alimentaire, etc.



Δ Dessin de Flore Vigneron ©2021

Ayant peu d'éléments de connaissance pour mettre en place une continuité écologique des sols à l'échelle du SCOT, le DOO s'appuie dans un premier temps sur les outils à disposition au sein de documents d'urbanisme locaux pour favoriser une trame brune dont l'intérêt concerne principalement les milieux urbanisés et artificialisés.

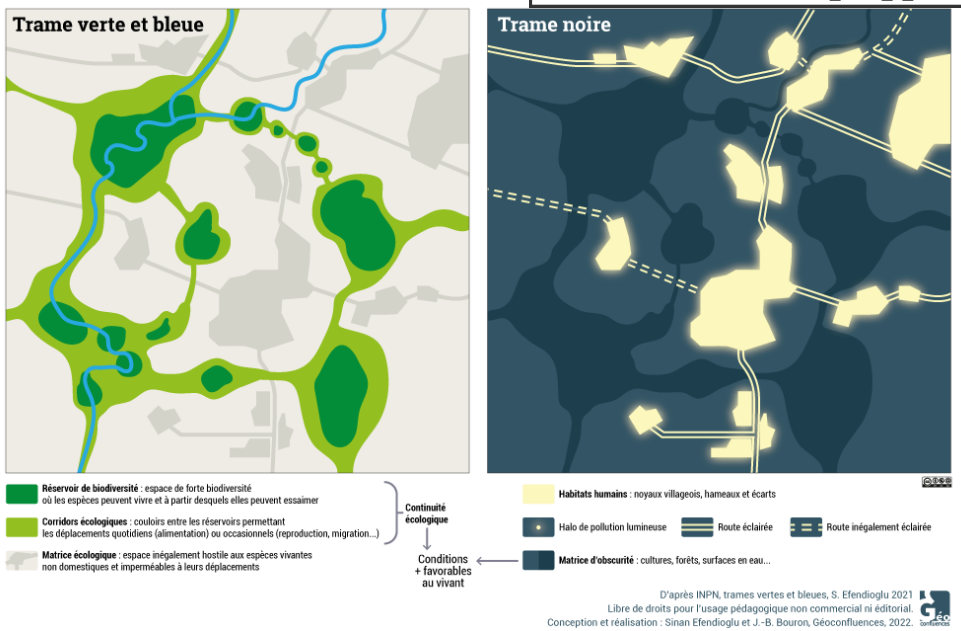
Afin d'améliorer cette connaissance REDON Agglomération envisage une étude définissant les indicateurs pour aider la collectivité à prendre en compte la qualité des sols dans les documents d'urbanisme. Cette étude inscrite dans son programme d'action, sera menée à l'échelle du SCOT.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

- **La poursuite des actions en faveur de la trame noire**

La pollution lumineuse causée par l'urbanisation est une autre cause de l'érosion de la biodiversité aujourd'hui. Elle fragmente les habitats et perturbe ainsi le cycle de vie des espèces animales et végétales. Une étude de l'Observatoire national de la biodiversité fait état en Europe d'une augmentation de 6% par an de la pollution lumineuse et constate une régression de l'obscurité des espaces naturels. L'éclairage nocturne pose également des problématiques de consommation énergétiques, de dépenses publiques et de santé humaine.

Le DOO recommande ainsi d'élaborer une étude permettant d'identifier la trame noire du territoire en prenant appui sur la Trame Verte et Bleue et de mettre en place des actions pour réduire la consommation énergétique liée aux éclairages nocturnes.

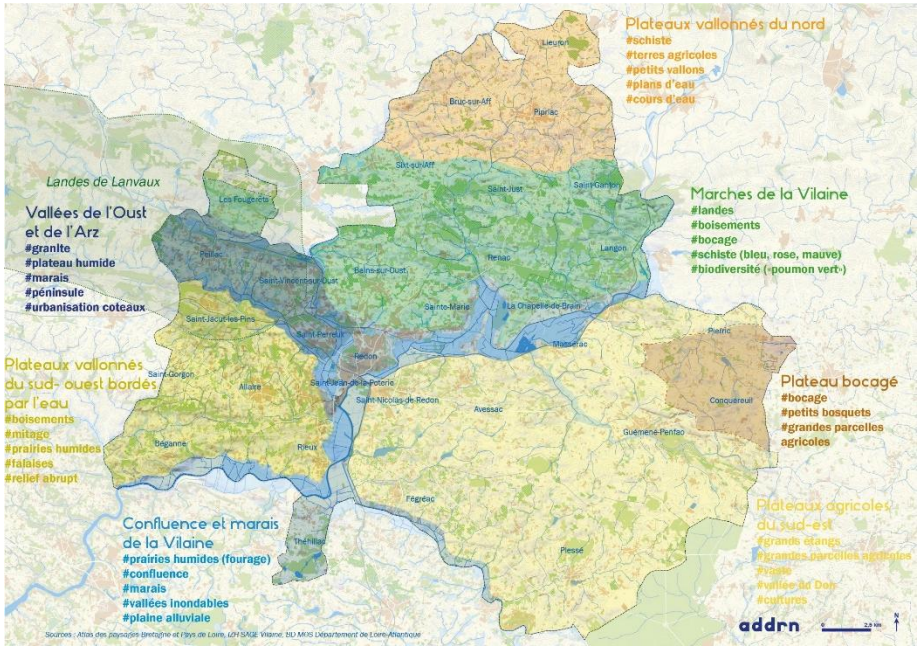


Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

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

Le paysage et ses fondamentaux constituent le socle du territoire. Sa singularité est fortement liée à une structuration des paysages par l'eau : vallées ; confluence et marais de la Vilaine, les plateaux vallonnés agricoles et bocagers, les coteaux habités des Marches de la Vilaine, à l'héritage d'un patrimoine pluriel et historique (manoir, moulins, chapelles, châteaux, etc.) et à une organisation urbaine conditionnée par le positionnement géographique du territoire. La diversité et la richesse de ce patrimoine ainsi que leurs caractéristiques sont détaillées dans le diagnostic.

Les entités paysagères de REDON Agglomération



Dans le SCOT, le paysage est alors considéré à la fois comme une ressource incarnant l'identité du territoire et support à sa résilience. Une interaction forte existe entre ces marqueurs et les écosystèmes naturels présents au sein de chaque entité paysagère.

Le DOO reprend les règles issues du SCOT précédent et prévoit des règles différenciées pour certaines structures paysagères à préserver : les Landes de Lanvaux, le Bocage, les espaces de Marais, etc. Le DOO encourage aussi à la diversité des pratiques agricoles qui contribuent à la préservation des éléments paysagers et naturels.

Il favorise leur maintien dans les centralités (perméabilités visuelles, caractère boisé, ripisylve, cônes de vue vers les entités paysagères, etc.) et il précise les modalités de prise en compte et d'intégration au regard du contexte urbain et environnemental de chaque opération d'aménagement.

Ce patrimoine bâti et paysager emblématique est également le support d'aménités et de pratiques sportives et de loisirs. Sa valorisation concourt à l'attractivité et à la notoriété de REDON Agglomération. En cohérence avec la stratégie Tourisme de l'Agglomération, le DOO encadre l'amélioration de conditions d'accueil, et soutient les actions mettant en avant la qualité architecturale et paysagère des sites.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS RELATIVES AUX RESSOURCES : EAU, ENERGIES, SOL ET SOUS-SOL

Dans ce chapitre « Ressources », le SCOT regroupe les orientations en faveur :

De leur préservation :

- La ressource en eau : en qualité et en quantité pour l'alimentation en eau potable en complémentarité avec la qualité des milieux humides et aquatiques.
- La ressource des sols (agricoles et forestière) et des sous-sols (minerais et matériaux)

De leur valorisation :

- Les ressources issues de sources naturelles et renouvelables pour la production énergétique
- Les ressources issues du réemploi et du recyclage.

Ces ressources sont au cœur des préoccupations car vulnérables face aux activités humaines, aux risques et aux aléas climatiques. Leurs usages et consommations doivent être plus sobres dans un contexte de raréfaction de la ressource et de risque de conflits d'usages.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

DOO	PAS
Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS	*Cibles et objectifs*
O14. Garantir une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante	CIBLE 8. VALORISER ET GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES DANS LEURS MULTIPLES USAGES (ÉNERGIE, EAU, SOL ET SOUS-SOL) 8.1. Accompagner la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau
O15 Favoriser le développement des énergies renouvelables	Objectif 8.2. Concilier les usages du sol pour répondre aux défis des transitions écologiques et énergétiques et réduire les pressions sur la ressource
O16 Favoriser l'économie circulaire par la valorisation des déchets et le réemploi des matériaux	Objectif 1.3. Dynamiser les filières économiques locales par l'innovation et l'expérimentation Objectif 8.3. Gérer durablement les ressources du sous-sol
O17. Qualité des sols et sous-sol	Objectif 8.2. Concilier les usages du sol pour répondre aux défis des transitions écologiques et énergétiques et réduire les pressions sur la ressource Objectif 8.3. Gérer durablement les ressources du sous-sol
17.2 Encourager le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols (trame brune) au sein des projets dans les espaces urbanisés	CIBLE 9. ASSURER UNE GESTION ÉCONOME DU FONCIER 9.1. Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers puis de l'artificialisation des sols en s'inscrivant dans la trajectoire de sobriété foncière pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 14 – Une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante

L'eau est un bien commun et précieux pour le territoire. Propre à son identité, cette ressource est également fortement liée à sa vulnérabilité à travers les risques inondations ou encore les risques de pénurie d'eau liés à la sécheresse. Toutefois, l'eau pourrait également devenir un facteur de résilience permettant de s'adapter aux contraintes et aux pressions, notamment par la présence des zones humides comme habitat naturel majeur pour la biodiversité, îlot de fraicheur, ressource en eau potable, support d'activités touristiques et de loisirs, etc.

Face aux enjeux climatiques, il semble essentiel d'agir pour **économiser la ressource dans tous les usages, garantir une eau et un assainissement propre, réduire sa pollution et préserver voire restaurer le fonctionnement hydraulique du territoire.**

Les enjeux de gouvernance de l'eau ont été abordés lors de processus de co-construction du DOO. Même si le SCOT ne possède pas de leviers, les élus souhaitent s'appuyer sur le Programme d'actions pour afficher leur volonté d'améliorer le dialogue entre territoires et acteurs de l'eau.

La disponibilité de la ressource en eau

L'objectif est d'avoir recours à des solutions d'adaptation et de gestion économe de la ressource.

Des évolutions pourraient entrainer une pression sur la ressource en eau :

- **La trajectoire démographique du SCOT établit une projection d'augmentation de la population de 8150 habitants environ.**
  Le diagnostic environnemental (EIE) souligne une baisse de la consommation moyenne annuelle par abonné entre 2019 et 2023 sur le territoire de l'Agglomération (entre 71 et 86 m^3 par an). Il estime, sur la base d'une consommation moyenne de 54 m^3 par habitant et par an induite par le scénario démographique retenu, un volume supplémentaire de 18 % à l'horizon 2050 pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.
  Au regard de la diversité des producteurs d'eau potable (Eau du Morbihan, Atlantic 'eau, SMB) et des différences entre prélèvements et les volumes consommés (différences dues au nettoyage des filtres, aux pertes en ligne, etc.), l'analyse de l'évaluation environnementale du projet de SCOT s'est basée sur les besoins en termes de consommation d'eau potable. Cette consommation projetée à horizon 2050 est comparée aux volumes prélevés en 2023 et à ceux pouvant être prélevés, sur la base des volumes autorisés par arrêté préfectoral.

  En conclusion, la capacité de production issues des captages et des usines de production peut assurer l'alimentation en eau potable puisse qu'elle représente aujourd'hui 51% des capacités actuelles.

- **Le changement climatique et ses conséquences susceptibles d'induire une augmentation des besoins et une diminution de la ressource.**

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Ainsi, Le SCOT s'inscrit dans une trajectoire de réduction des prélèvements d'eau à la même hauteur que le territoire national (plan eau) et les objectifs régionaux (plan breton de résilience pour l'eau) et départementaux (schémas directeurs de l'alimentation en eau potable) soit une baisse de 10% de sa consommation en eau pour tous les usages à l'horizon 2030 (agriculture, alimentation en eau potable, industrie et activité économique, assainissement, etc.).

Pour y contribuer le SCOT définit des mesures en faveur :

- D'une poursuite de l'amélioration des rendements à la fois des réseaux d'eau potable préconisés par le SAGE Vilaine et des réseaux d'assainissement en lien avec les Schémas directeurs des eaux pluviales et d'assainissement de REDON Agglomération.
- De la récupération des eaux pluviales pour des usages de substitution à l'eau potable.
- De la réutilisation des eaux traitées notamment pour l'usage industriel ou d'équipements hydro-économes dans le cadre de projets de réhabilitation ou de construction neuve.

Le SCOT souhaite garantir une disponibilité en eau potable. L'ensemble de ces dispositions serait en mesure de garantir que les consommations liées à l'accueil démographique n'augmenteront pas.

Le DOO recommande également aux politiques sectorielles et au document d'urbanisme local de s'appuyer sur les études Hydrologies-Milieux-Usages-Climat (HMUC) en cours menées sur les bassins versants Vilaine amont – Chevré et Semnon (démarrage en 2023) et sur le bassin versant de la Chère (démarrage en 2024) pour une durée de 3 ans. Le SCOT intégrera ces éléments de connaissance dans son dispositif de suivi à partir des résultats une fois partagés, de l'analyse prospective et de la quantification des volumes prélevables afin de tendre vers une gestion équilibrée de l'eau sur chaque un bassin versant.

La qualité de la ressource en eau

Le DOO participe globalement à la préservation de la qualité de la ressource en eau d'une part par une réduction des surfaces artificialisées au sein des espaces urbanisés et un conditionnement de l'urbanisation face à la ressource, et d'autre part par des orientations agissant sur le petit cycle et grand cycle de l'eau, ceci en faveur de l'amélioration de qualité des masses d'eau.

Le DOO affiche :

- **Des objectifs visant à réduire les pollutions** issues des rejets d'assainissement en s'appuyant sur le SAGE Vilaine et le schéma directeur de REDON Agglomération. L'enjeu est de favoriser un assainissement fonctionnel et non impactant sur la qualité de la ressource et des milieux, à travers plusieurs leviers :
  - S'assurer de la capacité des réseaux : tout nouveau projet d'urbanisation doit pouvoir justifier d'une capacité réelle ou programmée autant en renouvellement urbain qu'en extension. L'urbanisation nouvelle est même conditionnée à la capacité d'être desservie ou à la mise en place d'une gestion autonome.
  - Assurer l'efficacité et la maîtrise de l'assainissement en s'appuyant sur le schéma directeur de l'assainissement de REDON Agglomération, notamment pour éviter les impacts des eaux usées et des pollutions sur le milieu récepteur.
  - Anticiper l'évolution climatique de la capacité du milieu récepteur, dont la diminution est estimée à 10%.

  Cette gestion qualitative de la ressource en eau passe également par des solutions fondées sur la nature. Les espaces naturels, agricoles et forestiers jouent un rôle régulateur et épurateur qui contribue au renforcement de la qualité de l'eau.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Sur le territoire cela se traduit par le maintien des espaces et des éléments naturels en tête de bassins versants, des zones humides, des haies, des prairies ou encore des espaces tampons.

- **Des mesures permettant de limiter la pression au sein des périmètres de protection de captages rapprochés et éloignés** afin de préserver la qualité des eaux et la santé humaine.
  Le SCoT renvoie aux dispositions des arrêtés préfectoraux relatifs aux périmètres de protection de captage, notamment pour les périmètres de protection immédiats au sein desquels toute activité autre que celle liée au service d'exploitation des eaux est interdite.
  Le DOO va plus loin dans les périmètres de captage rapprochés et éloignés où l'urbanisation n'est pas forcément interdite dans les arrêtés préfectoraux. Il est ressorti des ateliers de co-construction du DOO que l'impact sur ces espaces est un enjeu majeur sur le territoire. Ainsi, en plus de protéger et de créer des éléments naturels régulateurs sur ces espaces, le DOO :
  - Interdit les constructions à vocation industrielle et d'habitat et impose la mise en place d'outils de suivi et de gestion au sein des périmètres rapprochés.
  - Limite la constructibilité à travers une gestion de la perméabilité des sols à la campagne et préconise d'adapter le système d'assainissement pour les activités industrielles et commerciales pour éviter les pollutions et les rejets au sein des périmètres éloignés.
- Des objectifs de gestion des eaux pluviales qui permettent de contribuer à la qualité des eaux mais aussi à l'efficacité du système d'assainissement, à la gestion du risque et à l'atténuation des effets du changement climatique. Le DOO préconise donc une gestion intégrée des eaux pluviales, en tenant compte de la topographie, des axes d'écoulement, des éléments naturels infiltrant, de la perméabilité des sols, de la pollution des sols, etc. Les obstacles d'écoulement étant principalement les espaces urbanisés, le DOO encadre davantage la gestion en leur sein, notamment en inscrivant un objectif chiffré d'infiltration à l'échelle de la parcelle ou d'une opération, de 40 mm (soit une période de retour de 10ans sur 4 heures ou 100 ans sur une heure).

Ces orientations trouvent également leur traduction dans la poursuite des actions menées dans le cadre des Contrats territoriaux pour chaque bassin versant couvant l'Agglomération.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 17 – Qualité des sols et sous-sol

La ressource agricole et forestière

En lien avec la trajectoire sobriété foncière et les enjeux de préservation des continuités écologiques, le SCOT possède un enjeu double :

- Préserver les terres agricoles et limiter le mitage de l'espace agricole et forestier pour conforter durablement la place de l'agriculture sur le territoire avec une traduction concrète dans le document d'urbanisme local et à l'aide de stratégies foncières. [Cf. stratégie des filières économiques O1]
- Renforcer le stockage carbone dans les sols et contribuer à l'objectif de séquestration carbone de REDON Agglomération à l'horizon 2050 en préservant et restaurant la ressource naturelle accompagnant les espaces agricoles (milieux humides, bocagers et forestiers, haies, pratiques agro-écologiques).

Les élus se laisse le choix de se doter d'outils de protection foncière adapté aux problématiques du territoire et d'engager le dialogue avec les parties prenantes dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT.

La ressource minérale

Des gisements d'intérêt national issus des formations géologiques sont identifiés sur le territoire (le grès de formation de Redon, le tuffeau du Turonien, le calcaire marbrier de Bouëre). L'exploitation de ces gisements est encadrée par les schémas régionaux des carrières bretons et ligériens.

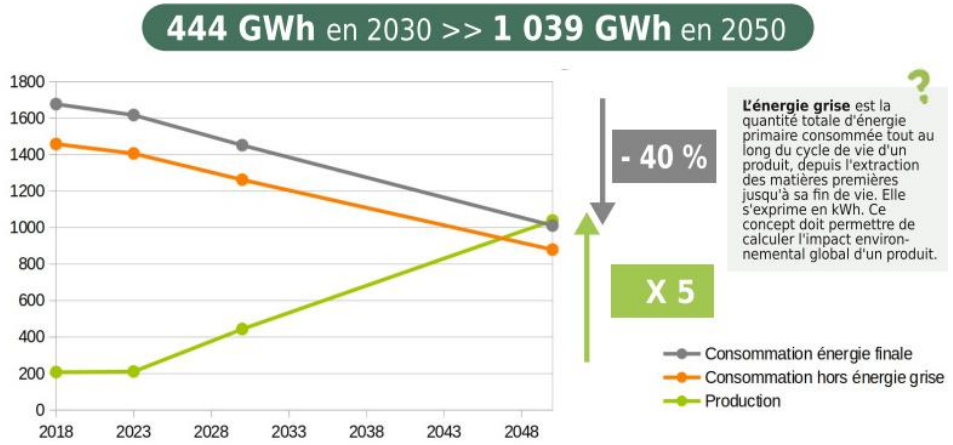
Les élus de REDON Agglomération ne souhaitent pas s'interdire toute nouvelle recherche de gisement dans un contexte de raréfaction de certains minerais et souhaitent laisser la possibilité d'extraction si nécessaire, dans le respect de la préservation des autres ressources naturelles et des paysages et en garantissant la réversibilité et la remise en état des sites.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Un SCOT engagé dans les transitions

Orientation 15 – Favoriser le développement des énergies renouvelables

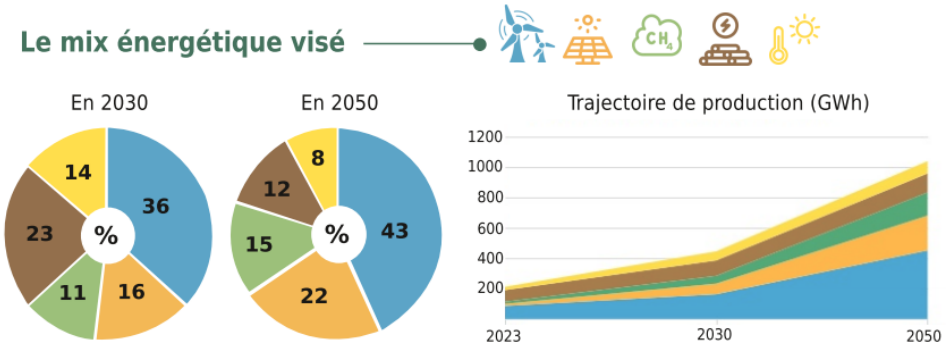
REDON Agglomération via son Projet de territoire, le PCAET et son Schéma directeur des Énergies renouvelables, engage le territoire dans la transition énergétique en visant la trajectoire neutralité Carbone et l'autonomie énergétique à l'horizon 2050.



Source : schéma directeur des énergies renouvelables 2024

Le SCOT s'inscrit dans cette trajectoire et y contribue en s'appuyant sur la valorisation de ses ressources locales pour une production en faveur du mix énergétique. Les filières renouvelables principales étant : le bois énergie, la méthanisation, le photovoltaïque, l'éolien et les chaleurs renouvelables. La production d'énergies renouvelables sur le territoire est assurée en grande partie par l'éolien terrestre et le bois énergie. Le territoire a été pionnier dans le développement des premiers parcs éoliens citoyens. Cette démarche en œuvre depuis 2014 a favorisé l'acceptabilité et l'intérêt des citoyens pour la production d'énergie locale. En 2023, REDON Agglomération possède 4 parcs éoliens en exploitation (Avessac, Conquereuil, Béganne et Les Fougerêts) et quatre autres projets devraient voir le jour.

La mobilisation de ces potentiels doit veiller à préserver l'équilibre entre les paysages, la biodiversité et l'activité agricole.



* Source : EPV 2025 - sur la base des données Territory et des estimations d'EPV

En cohérence avec les objectifs fixés par le Schéma directeur des énergies renouvelables (SDENR), les zones d'accélération pour la production d'énergies renouvelables et les sites ciblés par le schéma sont privilégiées. En effet, une stratégie foncière est portée par REDON Agglomération et permet d'accompagner la production d'ENR sur le territoire. Le DOO demande d'identifier ces sites au sein du document d'urbanisme local et il encadre :

- Les implantations liées à l'éolien, en veillant à respecter les espaces à forts enjeux paysagers et en évitant les ENS et les zones humides du bassin versant de la Vilaine.
- Les implantations liées à l'énergie solaire en zone agricole et naturelle :

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

  - en privilégiant les ombrières et les toitures des bâtiments
  - en limitant le photovoltaïque au sol au regard du foncier disponible et des exploitations en activité. Il s'agit de privilégier les délaissés et les sites et sols pollués et de respecter les dispositions législatives sur l'agrivoltaïsme. Le travail de la Chambre d'agriculture sur les zones d'exclusion est un porter à connaissance à prendre en compte.
  - en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux forts, notamment pour les projets de plus de 5 ha pouvant avoir un impact significatif.

- La filière Biomasse intégrant :
  - Le bois énergie. Ce dernier est favorisé en s'appuyant sur les ressources locales tout en mettant une vigilance à préserver la qualité et la fonctionnalité écologique des milieux. Le DOO préconise d'encadrer la gestion de cette ressource dans le choix des essences et dans l'entretien des espaces.
  - Les unités de méthanisation. Essentiellement agricoles, leur implantation est conditionnée au regard des nuisances qu'elles peuvent générer (flux routier, olfactive, environnementales, etc.). et selon l'impact sur une exploitation agricole existante.

  Pour initier et favoriser les démarches durables dans ce type de projets, le SCoT reprend les dispositions du SDENR en recommandant de choisir :

  - des essences locales adaptées au changement climatique pour le bois-énergie,
  - des sources d'approvisionnement locales et une maîtrise foncière publique pour la méthanisation.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 16 – Valorisation des déchets et réemploi des matériaux

Au sein du projet de territoire de REDON Agglomération, l'économie circulaire est un des objectifs stratégiques permettant de relever les défis de la transition écologique. *« Développer l'économie de la fonctionnalité, de la réparation et de la réutilisation pour relever les défis de la sobriété énergétique, de l'économie circulaire et de la transition numérique ».*

Les déchets qu'ils soient issus des ordures ménagères, de la filière BTP ou industrielle, constitue une ressource à valoriser afin d'en limiter la production et le gaspillage des matières premières, de l'eau et de l'énergie.

Le réemploi des matériaux est abordé dans ce chapitre en vue de contribuer à la réduction des déchets à la source. Il est également favorisé par les orientations 8 et 11 relatives à la qualité des opérations et des logements. Le DOO encourage l'emploi de matériaux biosourcés, bas carbone ou issu du réemploi pour les constructions. Il s'agit d'une recommandation pour inciter et permettre à la filière de mieux se structurer aux vues d'une demande plus importante.

Le DOO favorise également les constructions évolutives et réversibles enclins à des modes constructifs plus durable et donc à l'usage de matériaux issus du réemploi ou biosourcés.

Concernant la gestion des déchets, le DOO s'adresse principalement aux politiques publiques (REDON Agglomération et le syndicat en charge de la gestion des déchets le SMICTOM des Pays de Vilaine). Malgré une faible portée juridique, il encourage à poursuivre la structuration d'une filière respectant les principes de l'économie circulaire et ainsi contribuer à la réduction de déchets à la source, dans le respect des dispositions des plans régionaux de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

L'augmentation de la population à l'horizon 2050 accompagnera inévitablement une hausse du volume des déchets. Toutefois la baisse du volume des ordures ménagères et assimilés est significative sur ces 10 dernières années grâce aux actions menées et qui se poursuivent en termes de prévention et de valorisation (recycle, compostage, valorisation énergétique…). Le SCOT s'inscrit dans cette tendance et invite le document d'urbanisme local à mutualiser quand cela est possible les lieux de collecte (à la fois pour le réemploi et pour le recyclable des déchets) et d'anticiper les besoins fonciers pour l'implantation de nouveaux équipements ou lieux de stockage.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RISQUES ET LA SANTE PUBLIQUE

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 et plus spécifiquement le champ de l'objectif 3 :
- 3° Les transitions écologique et énergétique, […] ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, […]

Le territoire est soumis à plusieurs risques naturels (inondations, de ruissellement, d'érosion des sols, de sécheresse et des incendies de forêt) et technologiques dont les effets sont ou seront intensifiés par le changement climatique.

L'objectif du SCOT est d'assurer la sécurité des habitants et la résilience du territoire face à ces aléas climatiques.

Le DOO fait tout d'abord référence aux documents cadres (DDRM, PGRI, PPRT, etc.) pour la prise en compte de l'ensemble des dispositions règlementaires au sein des documents d'urbanisme locaux. Celles-ci sont complétées de manière à porter une vision stratégique sur le territoire dans son ensemble dans un objectif à la fois de prévention et d'amélioration de la connaissance.

Les principes d'accueil et les conditions d'urbanisation déclinées dans le DOO, à destination de l'implantation d'activités économiques, commerciales et d'habitat, prennent en compte l'intensification des aléas climatiques et la vulnérabilité du territoire face au risque notamment d'inondation via des solutions d'évitement, de renaturation ou de principe de résilience.

D'autres facteurs de risques existent ayant un impact sur le bien-être et la santé des habitants, il s'agit des nuisances et des pollutions relatives au bruit et à l'air, à la lumière, aux polluants. Le DOO a souhaité traiter ce sujet à part entière via cet objectif d'atténuation.

DOO	PAS
Dispositions du DOO pour la mise en œuvre des objectifs du PAS	*Cibles et objectifs*
O18. Prévenir les risques et limiter l'exposition aux nuisances et pollutions Prévenir le risque en maîtrisant les ruissellements et en limitant l'urbanisation	CIBLE 7. RÉVÉLER UN SOCLE ÉCOLOGIQUE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL GARANT DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE
Intégrer les autres risques naturels Prévenir les risques technologiques, industriels et liés au transport de matières dangereuses Atténuer les nuisances et pollutions (sonores, qualité de l'air, pollution des sols, pollution lumineuse)	Objectif 7.3. Anticiper la vulnérabilité du territoire pour s'adapter face au changement climatique *Vivre avec le risque et limiter les vulnérabilités des biens et des personnes* *Réduire l'exposition des populations aux pollutions et nuisances*

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

Orientation 18 – Prévention des risques et limiter l'exposition aux nuisances et pollutions

Prévention des risques inondations et de ruissellements

Les orientations du DOO sont guidées les dispositions des documents cadres (SDAGE et PGRI). Un des principes retenus est de ne pas aggraver le risque naturel liés aux ruissellements sur le territoire et de ne pas augmenter la vulnérabilité sur des secteurs résidentiels ou économiques déjà exposés au risque inondation.

La traduction dans les documents d'urbanisme doit s'appuyer sur les porter à connaissance, les atlas de zones inondables, les PPRi, études hydrauliques ou hydrologiques, les PAPI, etc.

Les objectifs et mesures du DOO visent :

- À préserver les zones inondables non urbanisées et champs d'expansion de crues comme bassins de tamponnement.
- À maîtriser et ralentir les ruissellements en limitant l'urbanisation, en restaurant la mobilité des cours d'eau quand cela est possible ou encore en encouragent la plantation de haies ou des pratiques culturales permettant d'éviter l'érosion des sols et favorisant l'infiltration des eaux.
- À améliorer les capacités d'écoulements à l'appui des éléments de la trame verte et bleue et du paysage au sein des secteurs résidentiels déjà exposés, et y proposer des mesures d'adaptation assurant la sécurité et l'évacuation autonome des habitants.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence et sont complémentaires aux principes d'urbanisation exprimés dans l'orientation 8, aux principes de préservation et de restauration des continuités écologiques dont les cours d'eau.

Les autres risques naturels

Pour ces autres risques (activité sismique, retrait ou gonflement d'argiles, affaissement lié aux cavités souterraines…) le DOO rappelle que les documents d'urbanisme doivent les identifier et les prendre en compte dans les choix d'aménagement comme dans les modes de construction. Selon la caractéristique du risque et les zones concernées, les occupations et les utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions particulières.

Le risque d'incendie de feux de forêts est un risque qui peut être fortement aggravé par les épisodes de sécheresses et de canicules. Le DOO propose en recommandation pour les secteurs les plus vulnérables identifiés au sein des plans et documents cadre des mesures de prévention s'appuyant sur les lisières ou les zones d'interface entre espaces urbanisés et les espaces agricoles et forestiers.

Les risques technologiques

Le DOO rappelle le principe d'isoler les activités ou établissements soumis à des risques industriels encadrés par un Plan de Prévention des Risques Technologiques des autres fonctions urbaines, notamment l'habitat.

Concernant le transport de matières dangereuses, le DOO se fait le relais de la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE

L'atténuation des nuisances et pollutions via une approche d'urbanisme favorable à la santé

Cet objectif décline les dispositions permettant d'atténuer les facteurs de nuisances et de pollutions intrinsèquement liés au développement du territoire. Il est également abordé de manière transversale au sein de chaque chapitre thématique via des conditions d'urbanisation intégrant des principes d'évitement ou de réduction.

- Les orientations concernant la qualité des logements [améliorer la qualité de l'air intérieur, encourager des dispositifs de performance environnementale] participent au confort de vie des habitants. Les principes d'urbanisation en référence à la qualité de vie et au bien-être se déclinent également à l'échelle des opérations via une densification acceptable et vivable, le choix d'espèces végétales non allergisantes, la création d'îlot de fraicheur, etc.

- Les orientations relatives à l'armature économique proposent à une implantation des futures activités générant des nuisances olfactives ou liées au bruit à éviter auprès et au sein des secteurs résidentiels. Des espaces d'activités économiques sont dédiés pour accueillir ces activités. Il en est de même pour celles générant des flux importants relevant de la logistique.
  Concernant les activités en place à proximité des secteurs résidentiels, une mise à distance via un traitement qualitatif des lisières ou un espace de transition est à prévoir. Ces orientations sont en lien avec la stratégie et les actions portées par le PCAET et devront se décliner dans le Schéma d'Accueil des entreprises.
  La qualité d'aménagement et de vie au travail est également un objectif à part entière porté par le SCOT.

- Les dispositions en faveur des mobilités alternatives à la voiture individuelle ou encore les enjeux liés à la réduction de la place de la voiture au sein des centralités concourent à réduire à la source les problèmes de nuisances.
  À ce titre, le SCOT limite l'urbanisation aux abords des grands axes routiers et ferrés soumis à un plan d'exposition au bruit départemental. Des aménagements apaisés au sein de nœuds de connexion sont à prévoir.

En cohérence avec la stratégie de Mobilités adoptée et les actions du PCAET, la mise en place du réseau de Transport collectif urbain (RED) sur le territoire de REDON Agglomération concoure également à réduire les émissions de gaz à effet de serres liées aux transports (18% des émissions).

Les leviers d'aménagement et d'urbanisation portés par le SCOT (OAP, plan d'apaisement, etc.) répondent aux objectifs d'accompagnement des changements de pratiques et donc « se passer » d'une deuxième voiture (une des cinq ambitions du PAS).

Envoyé en préfecture le 03/02/2026
Reçu en préfecture le 03/02/2026
Publié le
ID : 035-243500741-20260126-CC_2026_5_5-DE