

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
du Pays de Redon-Bretagne Sud

# PADD

Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable





### Page 3

#### Objectif 1 Créer une nouvelle cohérence territoriale

##### Axe 1.1 \_\_\_\_\_ Page 4

Un territoire inscrit dans  
une dynamique métropolitaine

##### Axe 1.2 \_\_\_\_\_ Page 5

Un coeur de territoire renforcé  
le « Grand Redon »

##### Axe 1.3 \_\_\_\_\_ Page 6

Un territoire de proximité(s)  
> *Une armature de pôles relais*  
> *Un maillage de bourgs comme  
premier niveau de proximité*

### Page 7

#### Objectif 2 Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

##### Axe 2.1 \_\_\_\_\_ Page 8

Un territoire au coeur  
des dynamiques ferroviaires

##### Axe 2.2 \_\_\_\_\_ Page 9

Un territoire aux mobilités  
renouvelées  
> *Grâce à une nouvelle offre  
de transports*  
> *Par la promotion des mobilités douces*  
> *Par le déploiement  
de l'électromobilité*

##### Axe 2.3 \_\_\_\_\_ Page 11

Un réseau routier connecté  
aux dynamiques métropolitaines

##### Axe 2.4 \_\_\_\_\_ Page 12

Des villes et bourgs accessibles

##### Axe 2.5 \_\_\_\_\_ Page 12

Un réseau numérique à très haut débit pour  
tous



## Page 13

### Objectif 3 Une économie innovante et performante

#### Axe 3.1 \_\_\_\_\_ Page 14

Grâce à un pôle  
de formation d'excellence

#### Axe 3.2 \_\_\_\_\_ Page 15

Grâce à une offre foncière de qualité  
> Pour les unités de production  
> Pour l'artisanat  
> Pour une chaîne logistique efficace

#### Axe 3.3 \_\_\_\_\_ Page 15

Grâce à une diversification  
économique s'appuyant  
sur les ressources naturelles

#### Axe 3.4 \_\_\_\_\_ Page 15

Grâce à une agriculture forte

## Page 29

### Conclusion Un territoire innovant et solidaire

## Page 17

### Objectif 4 Un territoire durable et exigeant .

#### Axe 4.1 \_\_\_\_\_ Page 18

Une dynamique résidentielle solidaire  
> Un objectif en adéquation  
avec le projet de développement  
> Une répartition différenciée  
à l'échelle du 'Grand Redon'  
> Une offre de logements sociaux

#### Axe 4.2 \_\_\_\_\_ Page 20

Un urbanisme repensé et économe  
> Anticiper les besoins qualitatifs en logements  
> Rendre les espaces urbains plus attractifs  
> Rendre la trame urbaine plus économe  
> Un habitat respectueux de la santé

#### Axe 4.3 \_\_\_\_\_ Page 22

Une offre de services complète et coordonnée  
> A l'échelle des territoires de proximité  
> une offre commerciale étendue et équilibrée

#### Axe 4.4 \_\_\_\_\_ Page 24

Des ressources naturelles protégées

#### Axe 4.5 \_\_\_\_\_ Page 25

Des éléments structurants  
du paysage valorisés  
> Protéger les paysages  
> Une offre touristique  
et sportive de pleine nature

#### Axe 4.6 \_\_\_\_\_ Page 27

Un territoire conscient et adapté aux  
enjeux climatiques futurs

#### Axe 4.7 \_\_\_\_\_ Page 28

Développer une politique forestière



# OBJECTIF 1

## Créer une nouvelle cohérence territoriale

**Axe 1.1**  
Un territoire inscrit  
dans une dynamique  
métropolitaine

**Axe 1.2**  
Un coeur de territoire  
renforcé  
le « Grand Redon »

**Axe 1.3**  
Un territoire  
de proximités  
> Une armature  
de pôles relais  
> Un maillage de bourgs  
comme premier  
niveau de proximité



## OBJECTIF 1

Créer une nouvelle cohérence territoriale

### Axe 1.1

# Un territoire inscrit dans une dynamique métropolitaine

La configuration singulière du Pays de Redon-Bretagne Sud, à la croisée de trois départements (Ille-et-Vilaine, Loire-Atlantique, Morbihan) et de deux régions (Bretagne, Pays de la Loire), ne saurait s'envisager également par son positionnement au cœur d'un espace métropolitain d'envergure constitué des agglomérations rennaise, nantaise et vannetaise.

**Le projet de développement territorial s'inscrit dans ces dynamiques métropolitaines tout en préservant l'identité du territoire.**

La coopération métropolitaine constituera pour les années à venir un enjeu majeur qui permettra de relever les défis d'aménagement et de complémentarité entre les bassins de vie urbains et ruraux. C'est pourquoi **le Pays de Redon-Bretagne Sud souhaite renforcer les échanges avec l'ensemble des partenaires de cet espace dynamique et reconnu.**



# Un coeur de territoire renforcé

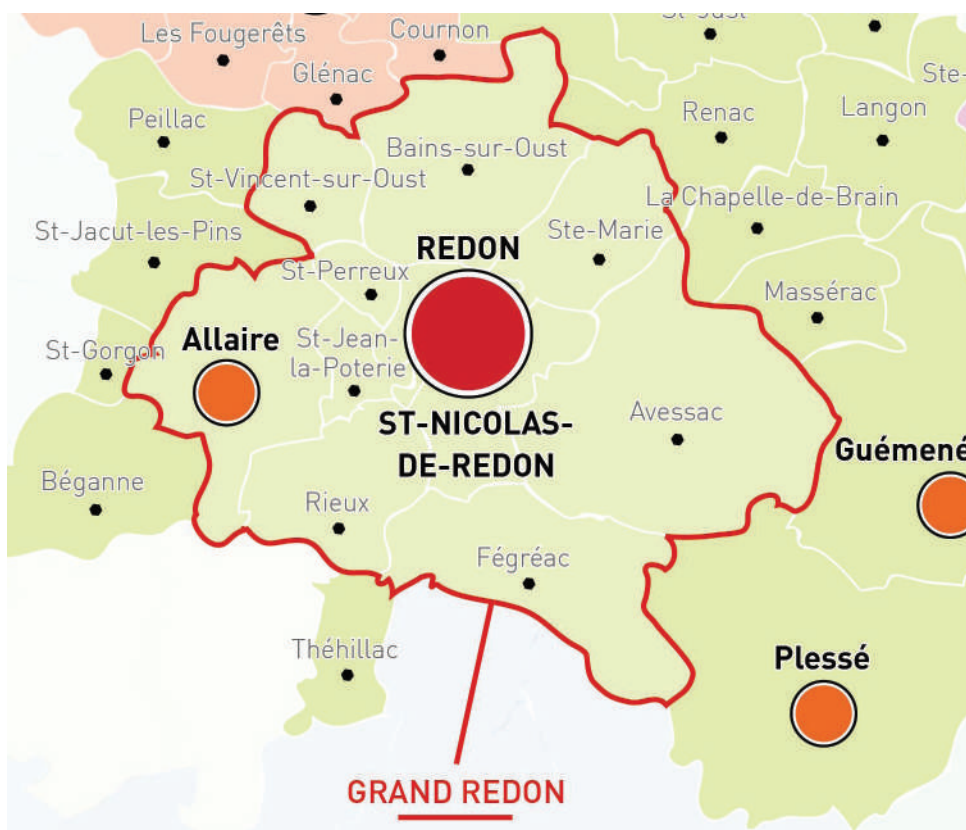
## Le « Grand Redon »

La capacité du territoire à s'inscrire dans la dynamique métropolitaine dépend très largement de son organisation, notamment de la place de son agglomération de coeur de Pays.

L'agglomération redonnaise est un lieu de convergences économiques, culturelles et sociales qui doit être renforcé afin de faire reconnaître le territoire et de lui donner une taille suffisante pour dialoguer avec les partenaires régionaux.

Ainsi, il est créé la notion de « Grand Redon » en tant **qu'espace de coopération et de mutualisation privilégié entre les communes constituantes d'une même logique de développement.**

Des objectifs spécifiques pourront être assignés à cet espace afin de peser sur les choix politiques métropolitain et **d'en affirmer les ambitions.**



Communes du Grand Redon :

- REDON
- ST-NICOLAS DE REDON
- AVESSAC
- FÉGRÉAC
- BAINS/OUST
- SAINTE-MARIE
- ST-JEAN LA POTERIE
- RIEUX
- ALLAIRE
- ST-PERREUX
- ST-VINCENT/OUST



## OBJECTIF 1

Créer une nouvelle cohérence territoriale

### Axe 1.3

# Un territoire de proximités

Le renforcement du coeur urbain du Pays ne saurait se développer sans par ailleurs une logique de proximité dans l'objectif d'assurer les équilibres territoriaux et d'offrir un territoire durable.

## Une armature de pôles relais

Afin de structurer et de desservir le bassin de vie du Pays, une armature de pôles relais a été définie. Il s'agit de communes disposant d'une offre en services, équipements et commerces intermédiaires. Elles exercent une micro polarité locale qui répond aux besoins quotidiens des habitants.

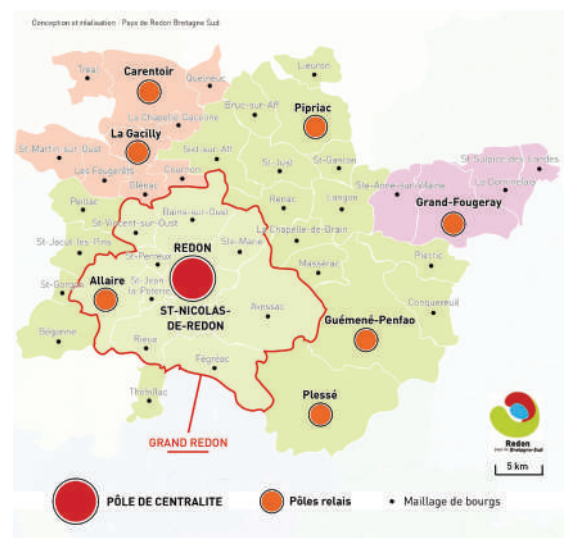
**L'objectif est d'organiser un territoire à « 10 minutes motorisé ou 20 minutes vélo ».**

Ces bourgs assurent le « relais » entre l'offre structurante de Redon (hôpital, administrations, Grandes et Moyennes Surfaces Spécialisées, ...) et l'offre répondant à des besoins du quotidien (ex. supermarché, commerces, écoles, structures d'accueil de la petite enfance ou pour personnes âgées, équipements culturels et sportifs, santé, ...).

**Le SCoT renforce l'attractivité territoriale de ces communes, qui constituent l'ossature de vie sociale du Pays.**

### LES PÔLES RELAIS :

Pipriac  
La Gacilly/Carentoir  
Grand-Fougeray  
Plessé  
Guémené-Penfao  
Allaire  
(au sein du Grand Redon)



## Un maillage de bourgs comme premier niveau de proximité

Il ne peut y avoir de valorisation de l'espace agricole et de préservation des espaces naturels sans un maillage de bourgs et de villages qui permette d'organiser cette dynamique de proximité.

L'objectif est que chaque commune du territoire participe pleinement à la dynamique territoriale partagée, chacune à son rythme.

**C'est pourquoi le SCoT réaffirme le rôle des bourgs dans le maillage territorial en tant que premier niveau de proximité.**





# OBJECTIF 2

## Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

Le Pays de Redon-Bretagne Sud a su développer à son échelle des atouts économiques et culturels reconnus qu'il lui faut inscrire dans les énergies régionales, nationales, européennes et mondiales.

Son positionnement métropolitain lui offre des perspectives pour les conforter et les exporter afin de renforcer son attractivité.

Parallèlement, tant des enjeux écologiques (émissions de gaz à effet de serre) qu'économiques (renchérissement des énergies fossiles) invitent le territoire à repenser ses mobilités afin de proposer un système de déplacements interne au territoire efficace et durable.

### Axe 2.1

Un territoire au coeur  
des dynamiques  
ferroviaires

### Axe 2.3

Un réseau routier  
connecté  
aux dynamiques  
métropolitaines

### Axe 2.4

Des villes et bourgs  
accessibles

### Axe 2.2

Un territoire aux  
mobilités renouvelées

- > Grâce à une nouvelle offre de transports
- > Par la promotion des mobilités douces
- > Par le déploiement de l'électromobilité

### Axe 2.5

Un réseau numérique  
à très haut débit  
pour tous



## OBJECTIF 2

Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

### Axe 2.1

# Un territoire au coeur des dynamiques ferroviaires

Le Pays de Redon-Bretagne Sud tire parti des équipements et services ferroviaires qui maillent son territoire en :

- > **Affirmant le rôle TGV de la gare de Redon**
- > **Inscrivant l'ensemble des gares du territoire dans un schéma de déplacement efficace**

Ces choix correspondent à plusieurs niveaux de stratégie :



- > 1. Le premier qui consiste à maintenir un **service de transports interconnecté aux grands centres de décisions régionaux** (en affichant une ambition de connexion à moins de 30 minutes de Rennes et Nantes) et européens (Paris, Lyon, Lille, Bruxelles). L'objectif de connexion entre Paris et Redon en 2h05 en 2017 est une priorité.
- > 2. Le second qui améliore l'**organisation intermodale des transports collectifs** en

connectant ainsi la gare de Redon tant aux gares parisiennes qu'à l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.

- > 3. Enfin, le troisième qui invite à plus de **cohérence entre urbanisme et déplacements** favorisant ainsi le développement de nouveaux quartiers autour des gares.

Ce renforcement de l'usage du train dans les mobilités quotidiennes et exceptionnelles des habitants du territoire répond également :

- > Aux enjeux de développement économique en favorisant l'attractivité de Redon en tant que ville d'affaires et d'industries
- > A des enjeux écologiques par un moindre recours à l'automobile réduisant ainsi la dépendance du territoire aux énergies fossiles et ses émissions globales de gaz à effet de serre



# Un territoire aux mobilités renouvelées

Grâce à une nouvelle offre de transports

Le coût économique de l'automobile (plus de 55 M€ de carburant/an) ainsi que son impact écologique oblige le territoire à une plus grande efficacité dans ses déplacements.

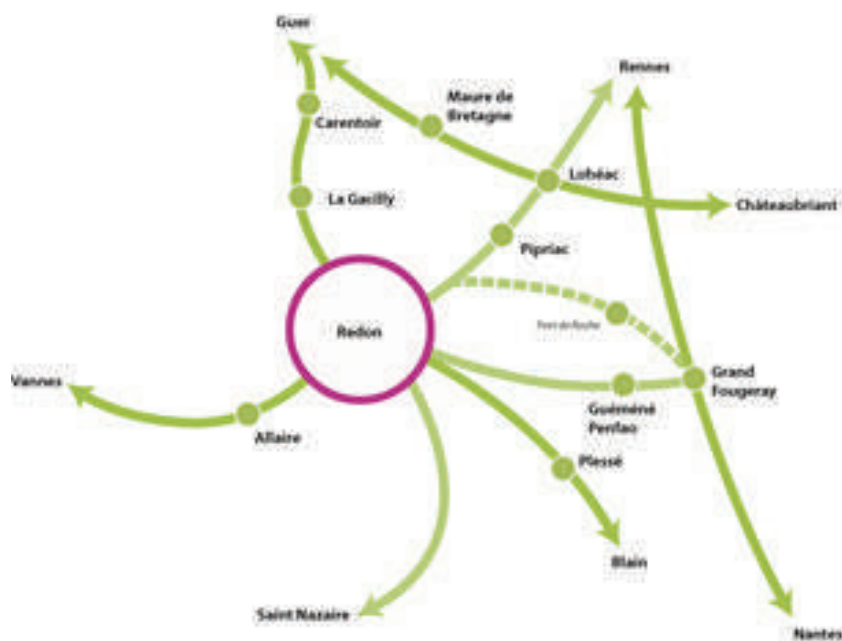
Le déploiement du 'Grand Redon' offre l'opportunité de **développer une nouvelle offre de transports collectifs à l'échelle de l'agglomération** pour répondre aux besoins de déplacements professionnels ou de loisirs.

Son développement s'appuiera sur le pôle d'échanges multimodal (PEM) de la gare de Redon qui constituera le coeur du dispositif afin de favoriser le report modal et limiter le recours automobile.

Le SCoT envisage également chaque pôle relais comme un pôle intermodal au sein desquels une réflexion spécifique de mobilités devra être menée en posant les bases de connexions avec le Grand Redon mais également de manière transversale entre les pôles relais eux-mêmes.

Le Transport à la Demande (TAD) peut constituer une offre de service efficace et adaptée à un large public qu'il convient d'améliorer et de diffuser sur l'ensemble du territoire.

Le Schéma de Cohérence Territorial se fixe également comme objectif de stabiliser les temps de transport sur le flux principal domicile-travail en moyenne à 15 minutes.



## OBJECTIF 2

Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

### Axe 2.2

#### Par la promotion des mobilités douces

La dynamique de déploiement des transports ferroviaires ou routiers doit nécessairement s'accompagner d'une **systematisation des infrastructures favorisant les mobilités douces** qui répondent souvent de manière plus efficace aux déplacements de courtes distances.

Par-ailleurs, un réseau cyclable de Pays offrirait de nouvelles opportunités de développement touristique tout en répondant aux besoins des habitants.

Le partage des espaces publics entre piétons, cyclistes et automobilistes répondra aux objectifs globaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre mais favorisera également plus de lien social en réduisant les vitesses de déplacement et multipliant les espaces de dialogue. Cela permet également de réduire les besoins en parkings voiture consommateurs d'espaces.



#### Par le déploiement de l'électromobilité



Les motorisations électriques tant pour les automobiles que pour les cycles deviennent une alternative crédible et efficace aux énergies fossiles. Leur développement répondrait ainsi à l'enjeu de réduction de la dépendance énergétique au pétrole tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Le développement de cette technologie passe par le déploiement d'une infrastructure spécifique constituée de bornes de recharge et d'espace d'autopartage.



# Un réseau routier connecté aux dynamiques métropolitaines

Si le développement du transport collectif et des modes doux est une priorité affichée du SCoT, ils ne sauraient être suffisants pour répondre de manière complète aux ambitions de développement du territoire.

Le réseau routier doit être dimensionné pour répondre à celles-ci en **renforçant de façon plus efficace notamment les connexions du territoire aux agglomérations voisines.**

L'atteinte de cet objectif passe par :



- > La finalisation de la mise en 2x2 voies de la RD177 entre Rennes et Redon
- > La sécurisation et la réalisation de sections de dépassement de la RD773 entre Redon et Pontchâteau afin d'assurer

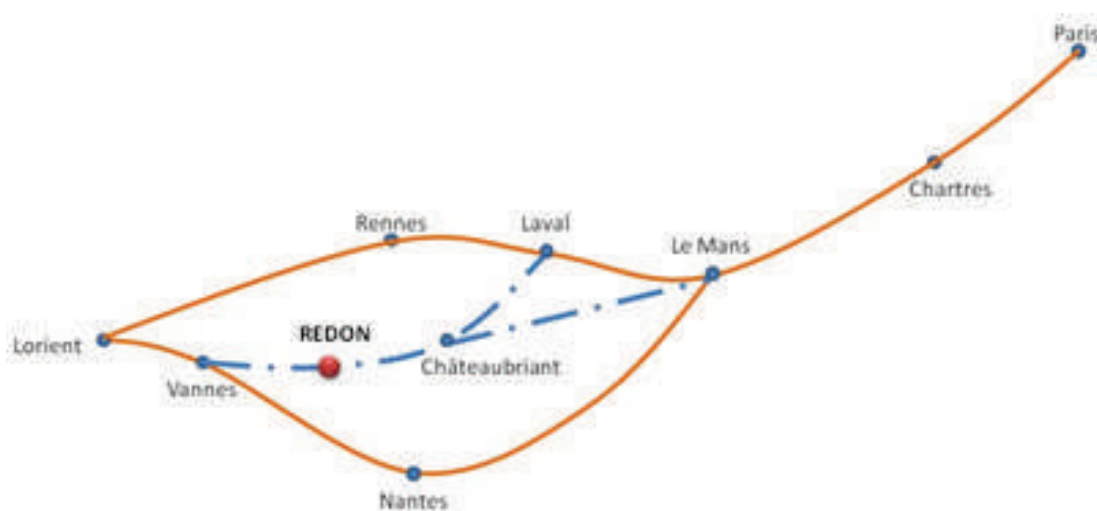
une connexion rapide sur la RN165 pour accéder à Nantes et Saint-Nazaire

- > La poursuite de la mise en 2x2 voies de la RD775 entre Redon et Vannes

L'organisation routière du Pays de Redon-Bretagne Sud ne saurait être complète sans une **prise en compte des flux de transit interrégionaux.**

C'est particulièrement le cas de la prise en compte de la poursuite du contournement routier de Redon qui pourrait assurer le délestage de l'agglomération rennaise sur l'axe Paris-Bretagne Sud et replacerait le territoire sur les flux stratégiques.

Une réflexion particulière devra être menée pour les projets de contournements routiers d'agglomération lesquels devront prendre en compte les objectifs de protection de l'environnement et intégrer des critères de haute qualité architecturale.



## OBJECTIF 2

Un territoire accessible, mobile et connecté au monde

### Axe 2.4

## Des villes et bourgs accessibles

La question de l'accessibilité du territoire ne se pose pas seulement en termes de flux mais de façon très concrète pour les personnes en situation de handicap.

Le SCoT du Pays de Redon-Bretagne Sud fait de l'accessibilité des villes aux personnes en situation de handicap une de ses priorités qui devra se retranscrire dans l'ensemble des projets d'aménagement.



### Axe 2.5

## Un réseau numérique à très haut débit pour tous

La maîtrise des émissions de gaz à effet, la réduction de la dépendance énergétique et en même temps la relation aux flux mondiaux passe par un territoire connecté aux réseaux numériques à très haut débit.

En poursuite du schéma d'aménagement numérique de Pays, des schémas départementaux d'aménagement numérique et des stratégies régionales, le SCoT affiche un objectif de déploiement du très haut débit numérique pour tous à horizon 2030/2035.

Ce déploiement devra prendre en compte prioritairement les activités économiques et services pour ensuite être étendu sur l'ensemble du territoire. Ainsi, le territoire contribuera tant à la compétitivité internationale des entreprises qu'à une amélioration qualitative de l'offre de services aux habitants (téléformation, télémedecine, télétravail, ...)



# OBJECTIF 3

## Une économie innovante et performante

Face aux défis de la mondialisation, l'économie française est en mutations.

Ces évolutions sont particulièrement importantes dans les territoires industriels comme le Pays de Redon-Bretagne Sud et invitent à revisiter en profondeur les fondations mêmes de cette industrie.

Cette industrie ne doit pas être abandonnée au profit uniquement d'une société de services. Bien au contraire ! Il convient d'apporter un appui fort pour accompagner la diversification industrielle et l'évolution des métiers afin de préserver les capacités productives du territoire, ses emplois et ses savoir-faire qui appelleront demain de plus en plus de compétences. Il faut donner aux entreprises les moyens d'innover et de se développer localement dans ce qui constitue leurs savoir-faire (cosmétique, aéronautique, automobile, électronique) que dans de nouveaux champs de l'économie.

De la même manière, les ressources agricoles et naturelles constituent des bases solides sur lesquelles le développement économique peut s'appuyer durablement.

### Axe 3.1

Grâce à un pôle de formation d'excellence

### Axe 3.2

Grâce à une offre foncière de qualité  
> Pour les unités de production  
> Pour l'artisanat  
> Pour une chaîne logistique efficace

### Axe 3.3

Grâce à une diversification économique s'appuyant sur les ressources



## OBJECTIF 3

Une économie innovante et performante

Axe  
3.1

# Grâce à un pôle de formation d'excellence

La formation est un des facteurs essentiels d'accompagnement des mutations économiques des territoires facilitant :

- > La montée en compétence
- > L'attractivité économique pour les entreprises
- > Le développement de l'esprit d'entrepreneuriat et l'innovation

Le Pays de Redon-Bretagne Sud dispose déjà de formations supérieures et continues d'excellence qu'il convient de développer. Principalement localisées à Redon, **la ville doit se tourner vers une logique étudiante en facilitant le déploiement d'infrastructures et services dédiés.** Toutefois, tous les

territoires sont concernés par cet enjeu et le renforcement des équipements structurants. Ainsi, ils pourront également être implantés en-dehors de la ville-centre assurant ainsi les équilibres de proximité recherchés. Dans ce cas de figure, l'accès aux transports et aux technologies numériques sera essentiel.

Dans cette logique, des projets de technopoles assureront le lien opérationnel entre formation et entreprises.





# Grâce à une offre foncière de qualité

Axe  
3.2

Tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation d'espace, le Pays de Redon-Bretagne Sud devra pouvoir disposer des espaces économiques nécessaires à son développement.

## Pour les unités de production

La disponibilité d'une offre foncière de qualité est un critère important pour le développement des entreprises industrielles ou de gros artisanat de production.

Un réseau de parcs d'activités économiques structurants sera développé sur l'ensemble du territoire dans un objectif de qualité environnementale limitant ainsi les effets de concurrence entre établissements publics de coopération intercommunale et prenant en compte des objectifs :

- > D'optimisation foncière par une logique plus économe
- > D'intégration paysagère et de respect des corridors écologiques
- > D'économies d'énergie

**Une stratégie foncière devra être développée pour anticiper la localisation des futurs espaces économiques** afin qu'elle puisse répondre aux besoins à venir en matière d'espaces économiques comme en matière de protection des espaces agricoles et naturels.

## Pour l'artisanat

L'artisanat constitue le premier maillon de la sphère économique. Dans une double logique de proximité et de transmission des entreprises, le SCoT promeut le développement de **parcs artisanaux à l'échelle de chacun des pôles relais**.

Comme pour les parcs industriels, ces équipements devront respecter des critères de qualité environnementale et paysagère afin de préserver la qualité de vie sur nos territoires.

## Pour une chaîne logistique efficace

L'organisation logistique d'un territoire est essentielle pour son développement et doit intégrer des espaces en facilitant l'exercice.

Dans ce cadre, **le SCoT met notamment l'accent sur les reports intermodaux qui peuvent se faire le long des voies ferrées et fluviales**. Ces types de transports devront être favorisés afin de limiter l'impact environnemental des transports et pour se connecter aux grands faisceaux logistiques internationaux (ex : autoroutes de la mer, ...).

Le Pays de Redon-Bretagne Sud bénéficie de ces accès et devra les valoriser pleinement en tant que carrefour fluviomaritime et ferroviaire.



## OBJECTIF 3

Une économie innovante et performante

### Axe 3.3

# Grâce à une diversification économique s'appuyant sur les ressources naturelles

Le rapport de présentation met en exergue la qualité environnementale du Pays de Redon-Bretagne Sud et de ses ressources notamment aquatiques et bocagères.

La mobilisation économique de ces ressources permettra de diminuer le degré de dépendance du territoire et de créer de nouvelles formes de valeur ajoutée en intégrant des processus de recherche et d'innovation.

Cette dynamique implique de protéger de façon stricte ces ressources afin d'assurer la pérennité de leur production.



### Axe 3.4

# Grâce à une agriculture forte

L'agriculture constitue une part importante de l'économie du Pays de Redon-Bretagne Sud.

Le diagnostic territorial fait apparaître une réduction des espaces agricoles de l'ordre de 500 hectares par an entre le début des années 1990 et aujourd'hui trouvant son explication dans des origines diverses : reconquête naturelle de certains espaces, infrastructures routières, développement de l'urbanisme, ...

**Le SCoT inscrit la protection de l'agriculture dans ses priorités** afin de garantir ses capacités productives, tout en souhaitant une amplification des transformations locales.

Les collectivités locales devront favoriser les chaînes de transformation et d'approvisionnement local dans le respect des objectifs de proximité du SCoT.



# OBJECTIF 4

## Un territoire durable et exigeant

**Axe 4.1**  
**Une dynamique résidentielle solidaire**  
> Un objectif en adéquation avec le projet de développement  
> Une répartition différenciée à l'échelle du 'Grand Redon'  
> Une offre de logements sociaux

**Axe 4.2**  
**Un urbanisme repensé et économe**  
> Anticiper les besoins qualitatifs en logement  
> Rendre les espaces urbains plus attractifs  
> Rendre la trame urbaine plus économe  
> Un habitat respectueux de la santé

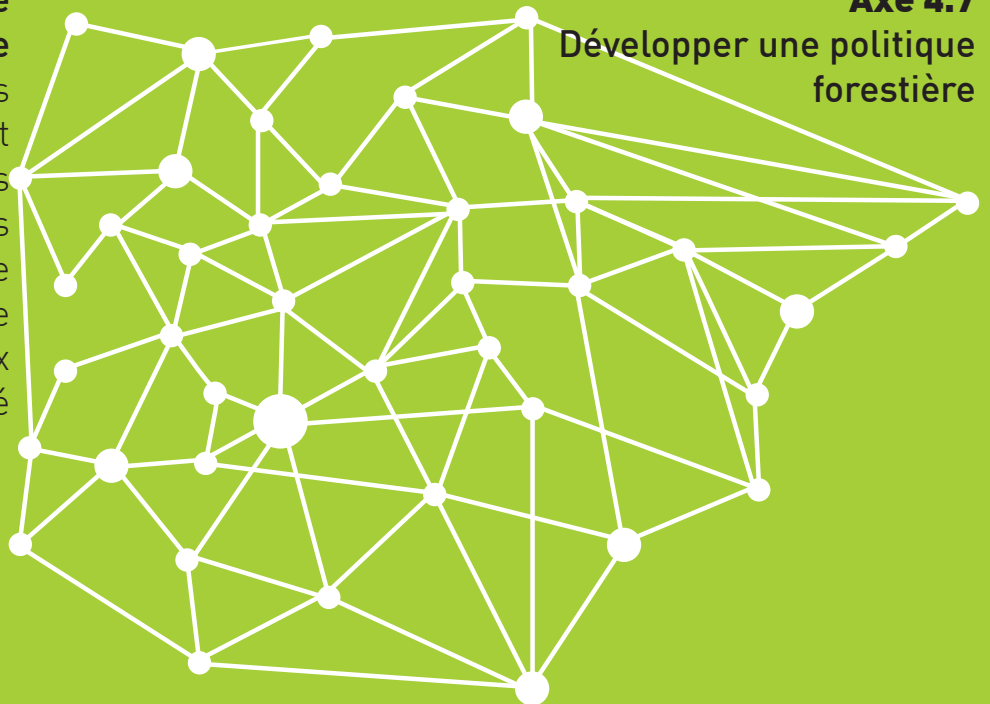
**Axe 4.3**  
**Une offre de services complète et coordonnée**  
> A l'échelle des territoires de proximité  
> Une offre commerciale étendue et équilibrée

**Axe 4.4**  
**Des ressources naturelles protégées**

**Axe 4.5**  
**Des éléments structurants du paysage valorisés**  
> Protéger les paysages  
> Une offre touristique et sportive de pleine nature

**Axe 4.6**  
**Un territoire conscient et adapté aux enjeux climatiques futurs**

**Axe 4.7**  
**Développer une politique forestière**



## OBJECTIF 4

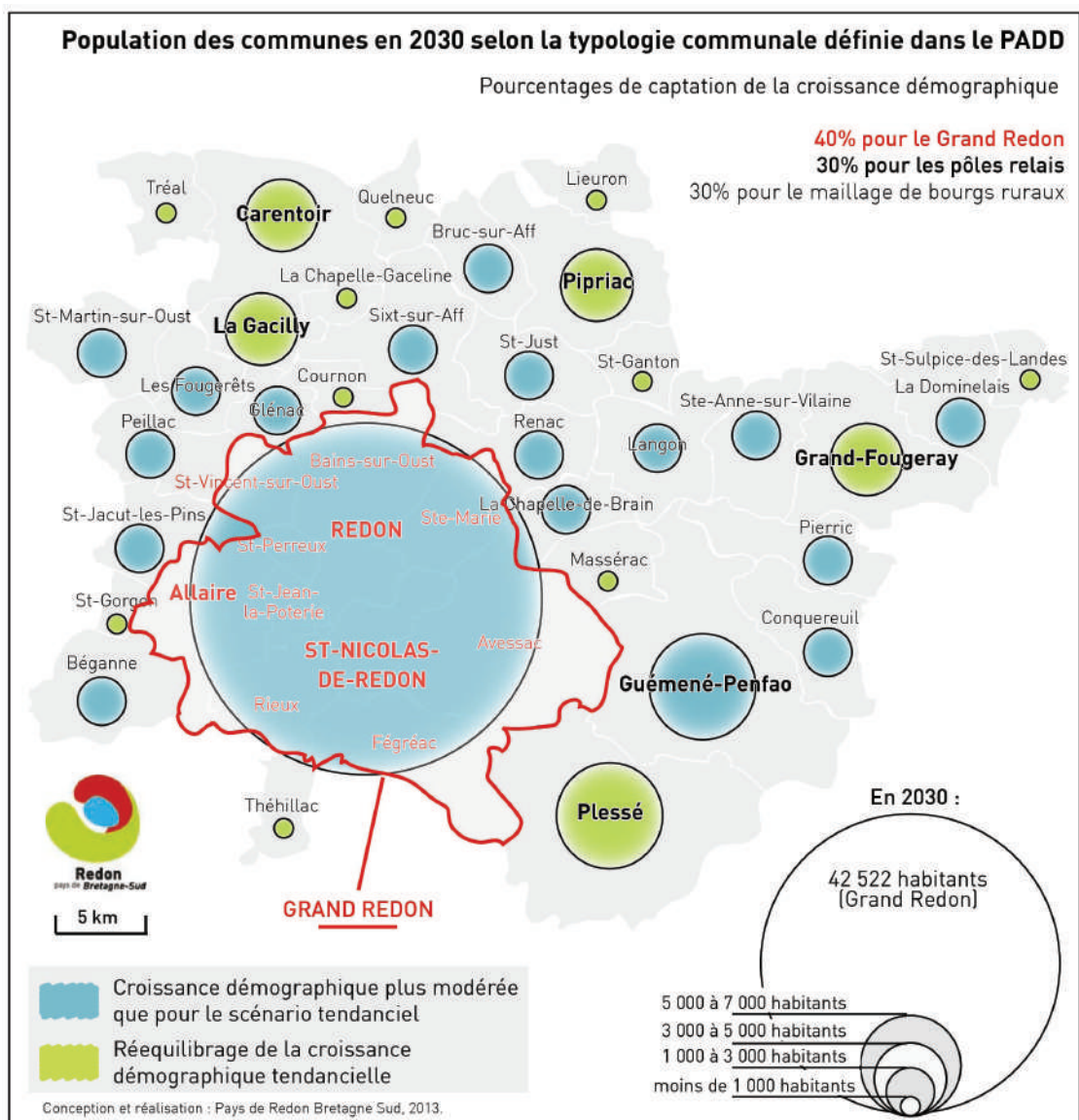
Un territoire durable et exigeant

Axe  
4.1

# Une dynamique résidentielle solidaire

Un objectif en adéquation avec le projet de développement

Afin de répondre à des enjeux de renouvellement de générations et pour renforcer les dynamiques du territoire, **le SCoT fixe un objectif de 25.000 habitants supplémentaires entre 2010 et 2030.**



Pour accueillir ces nouveaux habitants sans altérer le territoire, le PADD préconise :

- > De maîtriser l'étalement urbain
- > De mettre en adéquation l'offre de services et la croissance démographique
- > De maîtriser financièrement la programmation d'équipements

Cette croissance démographique sera répartie selon les pourcentages de captations suivants :

- > **40% de captation pour les 11 communes du 'Grand Redon'** afin de conforter la fonction stratégique de ce secteur et portant ainsi la population à 42.522 habitants
- > **30% de captation pour les pôles relais** qui seront fortement sollicités pour l'accueil de populations nouvelles, soit 7.500 habitants supplémentaire avec une croissance moyenne de chaque pôle relais de 1.250 habitants. Cela permet de conforter les attractivités locales et d'asseoir un certain nombre de services de proximité
- > **30% de captation pour le maillage de bourgs** qui participe ainsi de manière active à l'accueil des nouveaux habitants

L'atteinte de cet objectif impose, au regard du ratio personnes/logement évoluant entre 2,1 et 2,3 sur le territoire, de **produire ou réinvestir 12.124 logements** :

- > 4.863 logements à l'échelle du 'Grand Redon'
- > 3.409 logements dans les pôles relais
- > 3.852 logements à répartir sur le maillage de bourgs

Ce stock de logements à créer ou à réhabiliter constitue une enveloppe globale à urbaniser. Compte tenu du taux de logements vacants relativement important, **l'effort de reconquête de ceux-ci constitue un enjeu de réinvestissement urbain et de diminution des consommations d'espace**. Pour répondre efficacement à cet enjeu, en termes de quantité, de localisation et de degré d'insalubrité, le PADD encourage les communes à inventorier ce parc de logements.

## Une répartition différenciée à l'échelle du 'Grand Redon'

Le développement du 'Grand Redon' s'appuie sur une approche différenciée entre la centralité Redon-Saint Nicolas de Redon, Allaire (pôle relais) et les bourgs du 'Grand Redon'. Ainsi la captation démographique se ferait de la manière suivante :

- > **Centralité Redon-Saint Nicolas de Redon : 40%**, soit 4.000 habitants supplémentaires et 1.905 logements à produire ou réinvestir
- > **Allaire : 15%**, soit 1.500 habitants supplémentaires et 652 logements à produire ou réinvestir
- > **Bourgs : 45%**, soit 4.500 habitants supplémentaires et 2.306 logements à produire ou réinvestir

## Une offre de logements sociaux

**La production de logements sociaux est essentielle pour ne pas provoquer de rupture dans les parcours résidentiels et répondre aux objectifs d'accueil des nouveaux habitants.**

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) précisera les objectifs de production de logements sociaux selon les typologies et localisations des communes.



## OBJECTIF 4

Un territoire durable et exigeant

Axe  
4.2

# Un urbanisme repensé et économe

Anticiper les besoins  
qualitatifs  
en logements

Afin de dépasser les données quantitatives des besoins en logements, le **PADD encourage la réalisation de Plans Locaux de l'Habitat** pour faciliter et anticiper les besoins en :

- > Développant une offre locative répondant aux besoins des jeunes et des personnes âgées
- > En proposant des parcours résidentiels facilitant la mixité générationnelle
- > Développant l'accèsion à la propriété
- > Développement une offre variée de logements

Rendre les espaces  
urbains  
plus attractifs

Ville et bourgs doivent être rendus plus attractifs en :

- > **Renforçant la diversité des fonctions urbaines et la qualité des services** en ouvrant la possibilité d'élargir l'offre existante mais en donnant également la possibilité de refuser certaines implantations afin de préserver les dynamiques de coeurs de ville
- > **Favorisant le déploiement de la trame verte directement en espaces urbanisés** permettant ainsi de répondre à des enjeux de qualité du paysage urbain
- > **Valorisant et protégeant les éléments caractéristiques du patrimoine**
- > **Investissant plus largement l'espace public** pour faciliter la création de lien social (lieux d'exposition clos ou de plein-air, cheminements doux, ...)



### Rendre la trame urbaine plus économe

Pour faire face tant aux défis du changement climatique, du renchérissement de l'énergie que de la protection des espaces agricoles et naturels, **repenser le mode d'urbaniser du territoire est une priorité.**

A cet effet, **le Document d'Orientations et d'Objectifs précisera les objectifs de densification** pour permettre d'atteindre l'objectif d'accueil de nouveaux habitants sans déséquilibrer à terme la trame agro-paysagère et éviter un étalement urbain inefficent.

Cela obligera à une exigence d'intensité et de qualité architecturale importante préservant également le cadre de vie des habitants.

Les espaces urbains devront **retrouver les équilibres** qui les organisaient lorsque l'essentiel des habitants du territoire vivaient de l'agriculture et économisaient ainsi chaque espace.

Les projets urbains utiliseront prioritairement les espaces compris au sein des enveloppes urbaines actuelles ou en continuité immédiate.

**Les aménagements devront maîtriser trafic et stationnement favorisant les modes doux, vecteurs de lien social et de tranquillité.**

L'ensemble de cette dynamique contribuera à la préservation du cadre de vie du territoire véritable atout et source d'attractivité.

### Un habitat respectueux de la santé

**La production de logements et d'équipements publics devra intégrer des objectifs de santé** en privilégiant l'usage de matériaux non-nocifs, un travail sur la qualité de l'air intérieur et par des localisations contribuant à l'épanouissement de leurs habitants (exposition, recul aux sources de nuisances sonores, ...).



## OBJECTIF 4

Un territoire durable et exigeant

Axe  
4.3

# Une offre de services complète et coordonnée

A l'échelle des territoires  
de proximité

L'offre de service s'appuiera sur la notion de territoire de proximité au sein desquels les pôles relais jouent un rôle essentiel. Ainsi, **chaque pôle relais devra être en mesure à horizon 2030 de proposer les services suivants :**

- > Une grande et moyenne surface alimentaire
- > Une maison pluridisciplinaire de santé
- > Un réseau d'équipements enfance-jeunesse (halte garderie, crèche, foyer de jeunes, centre de loisirs sans hébergement)
- > Une médiathèque
- > Une salle culturelle
- > Un complexe sportif
- > Un collège (autonome ou mutualisé avec un pôle relais à proximité)

Au regard, des équipements existants, une priorité sera marquée sur le pôle relais de Pipriac sur les thématiques santé, culture, petite enfance.

Une offre  
commerciale  
étendue  
et équilibrée

Pour le SCoT, le commerce contribue pleinement à l'armature du territoire en structurant l'offre, afin de réduire les évasions commerciales qui croient à mesure que l'on s'éloigne de Redon. En effet, les pôles aux franges du pays subissent l'influence croissante des métropoles de Nantes-Saint Nazaire, Rennes, Vannes.

Par-ailleurs, il convient de prendre en compte les évolutions démographiques (vieillesse, ...) et les nouvelles pratiques des consommateurs (e-commerce, achats de services intégrés, ...) dans les politiques d'aménagement commercial.

**L'atteinte de cet objectif passe par une stratégie d'optimisation de l'offre commerciale existante des pôles, plutôt qu'un développement extensif et majeur des surfaces de vente.**





De plus, le PADD souhaite :

- > **Assurer la satisfaction des besoins de type quotidien de la population du pays**, (essentiellement alimentaires, le cas échéant complétés de quelques services à la personne) ; cette mission est confiée aux maillages de bourgs.
- > **Assurer une large couverture des besoins de type occasionnels**, (alimentaires et non alimentaires courants), d'une population habitant un territoire situé à moins de 10 minutes en voiture ; cette mission est confiée aux pôles relais.
- > **Assurer la satisfaction des besoins exceptionnels de la population du Pays de Redon-Bretagne Sud par le développement d'une offre essentiellement non alimentaire** dont l'ampleur, la spécificité et la diversité seront de nature à réduire les évasions commerciales en dehors du territoire ; cette mission est confiée au Grand Redon, notamment Redon-St Nicolas de Redon.

- > **Sur le secteur de Pipriac**, la mutation du commerce de proximité est à encourager afin de garantir un bon niveau de fréquentation, de même que le développement de l'offre alimentaire non sédentaire.
- > **La C.C de Grand Fougeray et l'est de la C.C du Pays de Redon**, territoires en fragilité, qui nécessitent d'être aidés et confortés, afin de constituer une offre commerciale de proximité. Sur ces territoires l'attractivité des points de vente est à renforcer en lien avec une image revalorisée et des centres-bourgs requalifiés afin d'améliorer le niveau de fréquentation.
- > **L'est du Pays et le C.C. de La Gacilly** comme territoires à fortes potentialités. L'offre commerciale doit être modernisée par la valorisation de la filière multiservices (ex. vente directe) au coeur d'espaces urbains requalifiés.

Pour cela, le Pays souhaite lutter contre les territoires en fragilité commerciale avec :

- > **Le Grand Redon** comme territoire structurant, à conforter. Le centre ville de Redon devra se repositionner en terme d'image et d'aménagement urbain, afin d'affirmer son rôle de locomotive. Le secteur « équipement de la personne » doit être renforcé.

Afin de limiter les usages de l'automobile et ses externalités négatives (pollution, problèmes de stationnement...), il convient **d'intégrer les implantations commerciales dans le tissu urbain, ou en continuité**. Cette intégration permet ainsi de dynamiser l'ensemble des activités commerciales qui y seront implantées en évitant l'effet de périphérisation. Par ailleurs, **ce schéma permet de justifier et de rationaliser le développement d'une offre de transports collectifs**.



## OBJECTIF 4

Un territoire durable et exigeant

### Axe 4.4

# Des ressources naturelles protégées

Trames verte et bleue constituent les fondations du Pays de Redon- Bretagne Sud. Ces trames permettront de :

- > **Préserver les ressources terrestres et aquatiques du territoire** dans un objectif de maintien voire de développement de la biodiversité. Cela permettra de garantir les fonctionnalités écologiques qui assurent l'équilibre des écosystèmes locaux. Il conviendra notamment de protéger :
  - Les zones humides et marais
  - Les espaces forestiers et la trame bocagère
- > **D'organiser les projets d'aménagement au regard de cette trame naturelle**

**Les projets de développement du SCOT du Pays de Redon - Bretagne Sud ne devront pas se faire contre l'identité écologique et agronaturelle du territoire. La trame des corridors écologiques et des boisements linéaires prévus devra être préservée.**



Cette volonté de conserver une trame agri-environnementale signifie pour le monde agricole la volonté du Pays de préserver un espace agricole de qualité qui assure une fonction agricole multiple :

- > Production agricole et tissu social du milieu rural
- > Gestion des espaces sensibles
- > Maintien de l'identité végétale forte du Pays : rôle dans les perceptions des paysages, la diversité des palettes végétales, la gestion identitaire des arbres de haies conduisant à des ports spécifiques dus à la taille (ragosses)
- > Préserver l'accès aux ressources du sol et sous-sol en permettant leur utilisation de manière rationnelle

Par-ailleurs, le territoire s'engage à :

- > **Maintenir une qualité des eaux de surface propre à satisfaire les principaux usages** (écologiques et eau potable), en améliorant les incidences de l'assainissement et en aidant le milieu agricole à limiter l'impact de ses activités
- > **Assurer une bonne communication sur la gestion quantitative de l'eau**
- > **Limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer en amont des projets cet objectif**



# Des éléments structurants du paysage valorisés

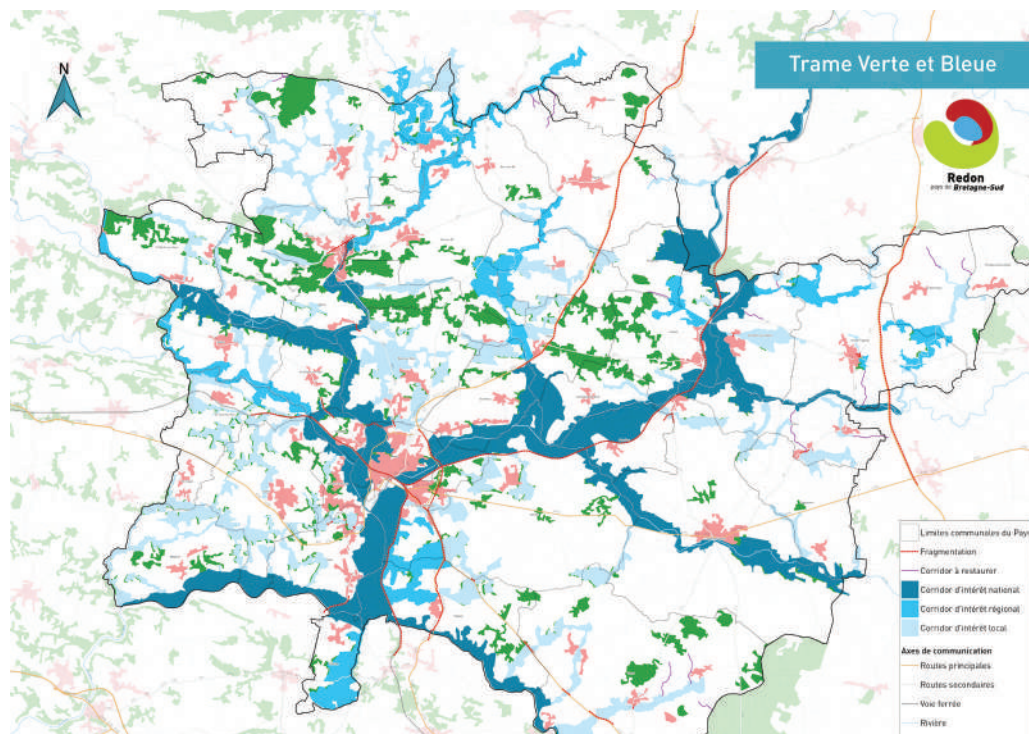
## Protéger les paysages

La qualité et la diversité des paysages fondent l'attractivité du Pays de Redon-Bretagne Sud. Le SCoT fixe comme objectifs de :

- > **Maintenir la structure et l'ouverture paysagère des marais** et vallées
- > **Respecter des coupures d'urbanisation** pour préserver les covisibilités et éviter des étalements urbains qui banalisent les territoires
- > **Préserver et améliorer la qualité des entrées de ville** tout
- > particulièrement lorsqu'elles sont bordées par des parcs d'activités
- > **Aider l'agriculture** à disposer des moyens

nécessaires pour entretenir ces espaces et éviter leur fermeture

Ces structures paysagères devront servir de supports identitaires orientant les développements urbains futurs grâce à leur diversité et qualité des ambiances qui y règnent. Il s'agira notamment de respecter la structure des bourgs (perchés, de plateau, de plaine ou de coteau) dans les extensions urbaines et limiter la diffusion urbaine notamment autour des hameaux. L'objectif est clairement de sortir des dynamiques de banalisation liées au surdéveloppement du modèle pavillonnaire. **La diversité architecturale comme élément d'identité est une priorité et invitera à une réinterprétation des modèles architecturaux par une cohabitation du patrimoine bâti traditionnel et des constructions contemporaines.**



## OBJECTIF 4

Un territoire durable et exigeant

Axe  
4.5

### Une offre touristique et sportive de pleine nature



Ces éléments constituant du paysage contribuent à son développement touristique en s'appuyant sur deux axes de découverte majeurs :

#### Le Pays de Redon-Bretagne Sud à fleur d'eau

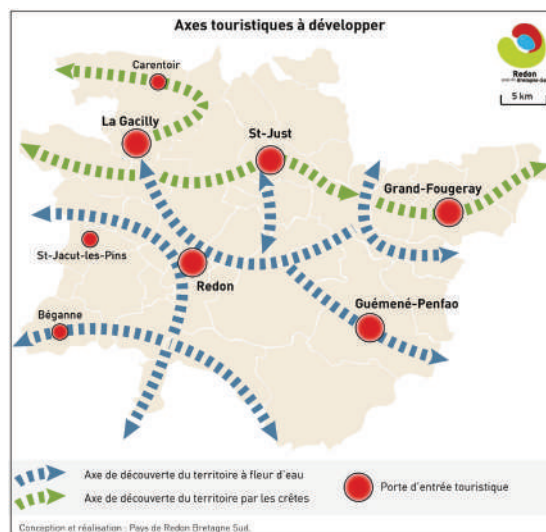
il convient de développer au fil de l'eau une mise en réseau des vallées par des continuités de voies sur berges en appui sur les ports et haltes nautiques et assurer une mise en cohérence globale des aménagements et des structures d'accueil (charte touristique, uniformisation et simplification de la signalétique en appui sur le thème de l'eau...).

Il s'agira de remettre l'eau au centre même de la découverte du territoire. La qualité des équipements (ports, haltes nautiques) est essentielle.

**Le territoire réaffirme sa position de carrefour des voies navigables** de l'Ouest et se positionne sur l'accueil d'activités nautiques à la croisée de la liaison transmanche et du Canal de Nantes à Brest. A ce titre, **le développement des infrastructures portuaires est une priorité** afin de répondre à un marché croissant **de même que les infrastructures nautiques sportives qui doivent permettre de singulariser la pratique sportive de haut niveau** du territoire et en assurer la promotion.

#### Le Pays de Redon-Bretagne Sud par les chemins des crêtes

les crêtes sont un atout patrimonial à valoriser d'un point de vue touristique offrant des belvédères panoramiques révélant le territoire « d'en haut ». **Le développement de circuits de randonnée pédestre, équestre et cyclable est une priorité dans un souci permanent de protection des espaces naturels et habitats.** Des équipements de loisirs permettant d'en découvrir les richesses viendront utilement compléter l'offre actuelle.



# Un territoire conscient et adapté aux enjeux climatiques futurs

Le SCoT intègre dès à présent les enjeux climatiques en cours et à venir en déclinaison du Plan Climat Energie Territorial. La trame urbaine de proximité retenue contribuera à réduire les distances parcourues.

Il conviendra aussi de mener des politiques d'atténuation des émissions de gaz à effet serre par :

- > Une politique ambitieuse de développement des transports publics pour éviter le recours systématique aux mobilités individuelles
- > Une logistique marchandise optimisée usant de l'intermodalité
- > Une politique ambitieuse de rénovation thermique du parc de logements dans le cadre d'opérations collectives
- > Un soutien au développement des énergies renouvelables

Malgré ces efforts, l'inertie climatique est telle que les impacts ne pourront être stoppés rapidement. Ainsi, est adjointe à la politique d'atténuation, **une démarche d'adaptation** qui consistera à :

- > Préparer culturellement le territoire aux évolutions climatiques
- > Accompagner l'adaptation des essences végétales et plus spécifiquement bocagères et forestières afin de garantir la transmission d'un patrimoine naturelle important et de qualité



## OBJECTIF 4

Un territoire durable et exigeant

Axe  
4.7

# Développer une politique forestière

Face aux évolutions climatiques et au renchérissement des énergies fossiles, **le Pays de Redon-Bretagne Sud veut développer une politique forestière ambitieuse** qui permettra de :

- > Produire à maturité le bois d'oeuvre nécessaire au secteur du bâtiment (charpentes, ossatures, ...) dont les besoins vont croître de façon inversement proportionnelle au coût des métaux et de l'énergie
- > Produire le bois-énergie nécessaire par cycle de moyenne durée en s'assurant que ce domaine ne vienne pas mettre

en tension les espaces dédiés au bois d'oeuvre

- > Préserver la biodiversité et de consolider la trame verte du territoire
- > Augmenter les capacités de séquestration de carbone

Ce schéma de **développement forestier devra intégrer les infrastructures nécessaires à son déploiement** (aménagement de chemins forestiers, plateforme de stockage et de valorisation, ...).



# CONCLUSION

## Un territoire innovant et solidaire

- > Une approche raisonnée de la croissance des villes et villages
- > Une approche solidaire du territoire
- > Une approche dynamique du territoire
- > Une approche performante du territoire



## CONCLUSION

Un territoire innovant et solidaire

# Un territoire innovant et solidaire

Le PADD du SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud dessine une nouvelle stratégie territoriale basée sur

Une approche raisonnée de la croissance des villes et villages

Une approche solidaire du territoire

**Globalement, le poids des pôles relais est renforcé** par rapport à ce que serait une croissance tendancielle. Cette dynamique démographique est à corrélérer à une offre équilibrée de services et d'équipements qui guidera les investissements et les choix programmatiques du Pays. Compte tenu de l'impact de l'agglomération nantaise, la ville de Plessé accède au statut de pôle relais afin que la croissance démographique s'accompagne d'un développement qualitatif.

**La croissance des bourgs ruraux est maîtrisée** afin d'éviter des distorsions entre l'arrivée de populations nouvelles et l'offre de services et d'équipements de proximité. Pour autant, elle doit tenir compte de certaines réalités et être suffisante pour autoriser le maintien des équipements et services en place.

**L'émergence du 'Grand Redon' est essentielle** à l'équilibre général du Pays. Le poids démographique que prend cette dimension géographique rend possible de nouvelles politiques publiques notamment en matière de transport urbain, et consolide la place de Redon comme pôle offrant des équipements et services de centralité intermédiaire / supérieure : administrations, structures de formations professionnelles, hôpital, Lycées, équipements culturels et de loisirs, tissu commercial étoffé...

Le PADD dessine des « **territoires de proximité** » afin qu'aucune ville et qu'aucun bourg du Pays ne soit à **plus de 10 minutes** de l'offre d'équipements et de services offerte par les pôles relais ou la ville de Redon.

Cette solidarité territoriale s'appuie :

- > sur un réseau de transport public totalement repensé prenant en compte la nouvelle armature urbaine et les pratiques qu'elle induit ;
- > sur des axes de développement où s'exprime la diversité des fonctions urbaines et villageoises.





### Une approche dynamique du territoire

**Le territoire du Pays est un territoire de mouvements entre les pôles relais et avec les pôles régionaux** qui sont situés à l'extérieur du Pays. Pour assurer ces mouvements, le PADD non seulement repense le réseau de transports routiers à l'échelle du Pays, mais affirme le rôle stratégique des gares et des TER. Une meilleure desserte vers Nantes est demandée. Quant à la relation avec Saint-Nazaire, essentielle pour assoir la diversification économique du Pays, elle nécessite une totale remise à niveau de la desserte ferrée.

**L'accès à Redon par le TGV est à pérenniser** : c'est un axe de développement fondamental qui autorise, au coeur de Redon, un développement des activités tertiaires.

**Le 'Grand Redon' valorise sa position de carrefour ferroviaire pour l'ensemble de la Bretagne Sud** ; une position qui s'affirme avec le développement des métropoles nantaise et rennaise, et la projection d'un axe sud reliant Rennes-Nantes et Lyon.

Outre la finalisation des aménagements routiers vers Vannes et Rennes, le PADD montre toute **l'importance d'un lien routier et ferroviaire performant vers Saint-Nazaire**. Pour parfaire cette volonté d'être connecté avec efficacité à différentes échelles géographiques, le PADD exige que l'ensemble du territoire puisse être raccordé à court terme à Internet en bénéficiant du très haut débit.

### Une approche performante du territoire

**Le SCoT valorise sa situation géographique sur le plan économique** en faisant preuve d'anticipation : programmation des parcs d'activités économiques ; développement des synergies économiques en complément de l'activité industrialo-portuaire estuarienne par des liens fonctionnels et stratégiques renforcés au sud du Pays ; valorisation des proximités avec les pôles de Vannes, Rennes et Nantes avec l'aménagement sélectif et qualitatif de parcs d'activités d'ordre supérieur. Ainsi le PADD prend toute la mesure d'activités leaders sur le territoire tout en préparant la nécessaire mutation et diversification du tissu économique.

**L'économie résidentielle est part ailleurs valorisée** : développement de parcs artisanaux qualitatifs et bien intégrés à proximité des villes et villages ; présence d'une offre commerciale diversifiée et volonté de maintenir des commerces de proximité en coeur de bourg.







# Pays de Redon - Bretagne Sud



<http://pays-redon.jimdo.com>

Syndicat Mixte du SCOT  
du Pays de Redon-Bretagne Sud  
3, rue Charles Sillard - 35600 REDON  
02 99 70 38 49  
accueil@pays-redon.fr

