



Pays de Plœrmel
Cœur de Bretagne



PAYS DE PLOERMEL CŒUR DE BRETAGNE

SCoT du Pays de Plœrmel - Cœur de Bretagne

Document d'Orientation et d'Objectifs



Version pour arrêt du 20/12/2017

Sommaire

Sommaire.....	3
Avant-propos.....	4
Mode d'emploi.....	8
Lexique.....	9
1. ARMATURE TERRITORIALE	10
2. DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE.....	13
3. HABITAT	15
4. CENTRALITES, ESPACE ET CADRE DE VIE.....	20
5. PAYSAGES ET RURALITE DYNAMIQUE.....	27
6. EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	31
7. APPAREIL COMMERCIAL	33
8. AGRICULTURE ET SYLVICULTURE.....	38
9. ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES.....	40
10. RISQUES NATUREL ET TECHNOLOGIQUE	46
11. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	48
12. TOURISME	53
13. MOBILITE, TRANSPORT ET COMMUNICATION.....	56

Avant-propos

Le DOO, c'est quoi ?

[Article L.141-5] Le DOO met en application le PADD et ses grandes orientations. L'armature territoriale est définie. Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Document d'Orientations et d'Objectifs détermine :

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
2. Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
3. Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES (Articles L.141-6 à L.141-9)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

Il peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

Il peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientations et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1. L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ;
2. La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

**« Affirmer son identité rurale
tout en s'assurant que
l'ensemble des communes du
territoire participe au
développement du Pays »**

3. La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS (Articles L.141-10 à L.141-11)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs détermine :

1. Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en oeuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;
2. 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.
3. Il peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

HABITAT (Article L.141-12)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

1. Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
2. Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS (Articles L141-13 à L.141-15)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements.

Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Il peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1. Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;
2. Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains.

EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL (Articles L.141-16 à L.141-17)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

[...]

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE (Articles L141-18 à L.141-19)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère.

Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.

Il peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

EQUIPEMENTS ET SERVICES (Article L.141-20)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs définit les grands projets d'équipements et de services.

INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES (Article L.141-21)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES (Article L.141-22)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.

**« Renforcer les responsabilités
des pôles principaux et le rôle
complémentaire des communes
de proximité »**

Mode d'emploi

Comment lire le DOO ?

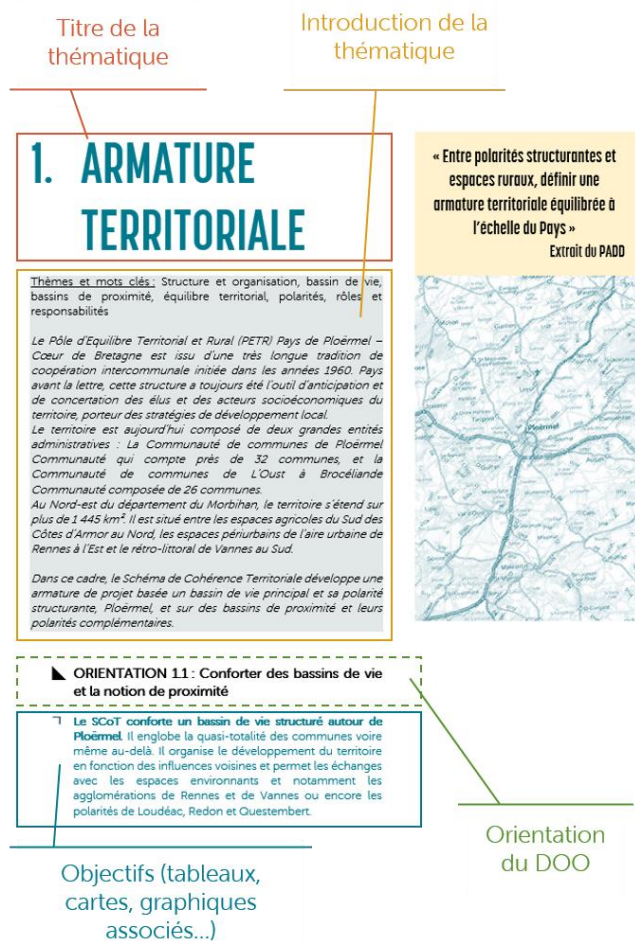
Le Document d'Orientation et d'Objectifs est composé de plusieurs thématiques et basé sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour chacune des grandes parties, différentes orientations sont mises en avant dans lesquelles des objectifs sont définis et détaillés. C'est une philosophie globale qui est traduite pour chaque « objectif » et déclinée sous forme de règles et d'éléments à retraduire au niveau local, notamment dans un document d'urbanisme.

Il n'y a pas de différence entre ce qui est de l'ordre de la « prescription » et de la « recommandation » volontairement pour prendre en compte une méthode globale par thématique. Tout est opposable dans le DOO. La bonne prise en compte de ces objectifs dans les documents locaux d'urbanisme relève du « principe de compatibilité ».

La puce suivante annonce un objectif du SCoT :

▮ Le SCoT renforce les centralités [...].

Exemple de présentation d'une thématique, des orientations et des objectifs :



Lexique

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

POS : Plan d'Occupation des Sols

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

PCAET : Plan Climat Air et Energie Territorial

RNU : Règlement National d'Urbanisme

EBC : Espace Boisé Classé

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLH : Programme Local de l'Habitat

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPA : Personnes Publiques Associées

TVB : Trame Verte et Bleue

SDP : Surface de plancher

PETR : Pôle d'équilibre territorial et rural

PEM : Pôle d'échange multimodal

1. ARMATURE TERRITORIALE

Thèmes et mots clés : Structure et organisation, bassin de vie, bassins de proximité, équilibre territorial, polarités, rôles et responsabilités

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne est issu d'une très longue tradition de coopération intercommunale initiée dans les années 1960. Pays avant la lettre, cette structure a toujours été l'outil d'anticipation et de concertation des élus et des acteurs socioéconomiques du territoire, porteur des stratégies de développement local.

Le territoire est aujourd'hui composé de deux grandes entités administratives : La Communauté de communes de Ploërmel Communauté qui compte près de 32 communes, et la Communauté de communes de L'Oust à Brocéliande Communauté composée de 26 communes.

Au Nord-est du département du Morbihan, le territoire s'étend sur plus de 1 445 km². Il est situé entre les espaces agricoles du Sud des Côtes d'Armor au Nord, les espaces périurbains de l'aire urbaine de Rennes à l'Est et le rétro-littoral de Vannes au Sud.

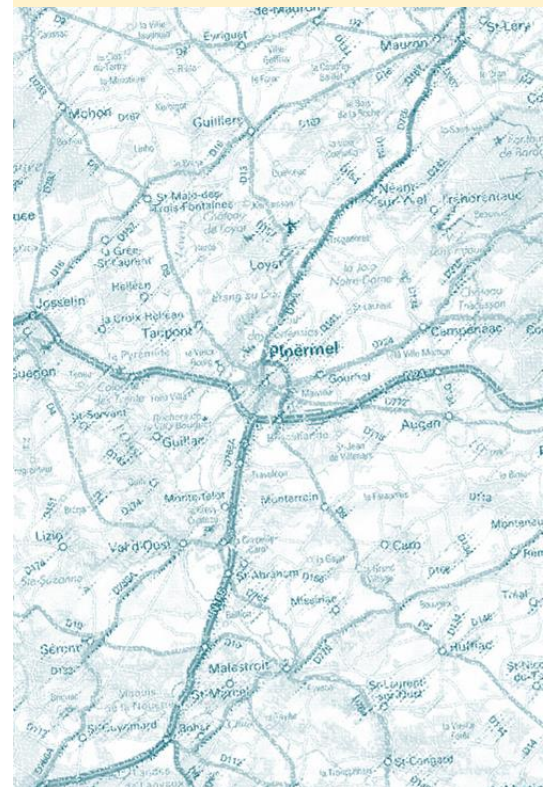
Dans ce cadre, le Schéma de Cohérence Territoriale développe une armature de projet basée un bassin de vie principal et sa polarité structurante, Ploërmel, et sur des bassins de proximité et leurs polarités complémentaires.

▲ ORIENTATION 1.1 : Conforter des bassins de vie et la notion de proximité

- └ Le SCoT conforte un bassin de vie structuré autour de Ploërmel. Il englobe la quasi-totalité des communes voire même au-delà. Il organise le développement du territoire en fonction des influences voisines et permet les échanges avec les espaces environnants et notamment les agglomérations de Rennes et de Vannes ou encore les polarités de Loudéac, Redon, Pontivy et Questembert.
- └ Le SCoT appui des bassins de vie de proximité organisés autour de pôles d'équilibre. Ces bassins, à plus petite échelle, organisent un développement local autour d'une polarité principale, de pôles relais et bourgs ruraux.
- └ Le SCoT appuie l'organisation d'un bassin de vie de proximité multipolarisé autour de trois communes relais : la Trinité-

« Entre polarités structurantes et espaces ruraux, définir une armature territoriale équilibrée à l'échelle du Pays »

Extrait du PADD



Porhoët, Ménéac et Guilliers. En l'absence de pôle d'équilibre, ce bassin doit valoriser la mutualisation des fonctions et une organisation complémentaire sur son territoire.

Remarque : la géométrie des bassins de vie n'est pas figée. La réalité à un instant donné d'un bassin de vie se définit en fonction de son histoire locale, des usages et des pratiques quotidiennes, de l'évolution des concurrences des bassins voisins, des migrations liées au travail ou encore des modifications des modes de vie.

► **ORIENTATION 1.2 : Définir une armature territoriale de projet**

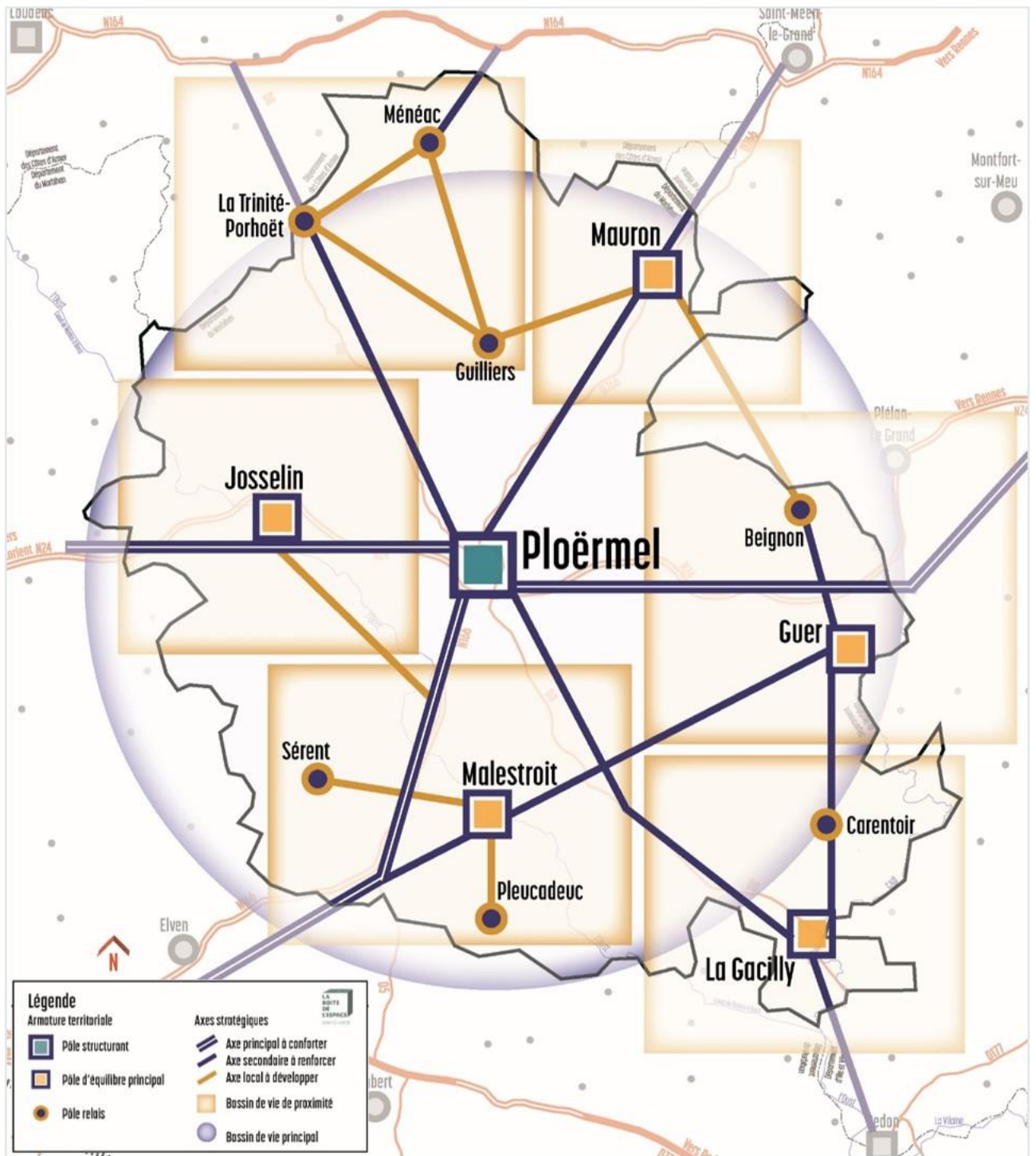
- ↵ **Renforcer le rôle structurant de Ploërmel** en affirmant sa position centrale, son poids démographique, sa densité, sa diversité de fonctions urbaines. L'objectif est de consolider l'attractivité et l'influence de Ploërmel dans l'organisation territoriale régionale.
- ↵ **Affirmer des pôles d'équilibre principaux pour assurer l'accessibilité aux besoins courants voire spécifiques sur l'ensemble du territoire.** Ils structurent des bassins de vie de proximité et mettent en avant leurs caractéristiques.
- ↵ **Appuyer des polarités relais qui participent et accompagnent le rayonnement local.** Elles diffusent au plus près des habitants et des activités les besoins les plus courants.
- ↵ **Soutenir l'ensemble des pôles de proximité comme vecteur des fonctions essentielles sur le territoire.** Ils assurent un rôle, notamment résidentiel, pour conserver la dynamique des secteurs ruraux.
- ↵ **Le SCoT favorise les liens et échanges entre les différents bassins de vie** en développant des axes stratégiques pour le territoire.

Pôle structurant : Ploërmel

Pôles d'équilibre : Josselin, La Gacilly, Guer, Malestroit et Mauron

Pôles relais : Beignon, Carentoir, Guilliers, Ménéac, La Trinité-Porhoët, Sérent et Pleucadeuc

Pôles de proximité : Augan, Bohal, Brignac, Campénéac, Caro, Concoret, Cournon, La Croix-Helléan, Cruguel, Évrignot, Les Forges, Gourhel, La Grée-Saint-Laurent, Guégon, Guillac, Helléan, Lanouée, Lantillac, Lizio, Loyat, Missiriac, Mohon, Monteneuf, Monterrein, Montertelot, Néant-sur-Yvel, Porcaro, Réminiac, Val d'Oust, Ruffiac, Saint-Abraham, Saint-Brieuc-de-Mauron, Saint-Congard, Saint-Guyomard, Saint-Laurent-sur-Oust, Saint-Léry, Saint-Malo-de-Beignon, Saint-Malo-des-Trois-Fontaines, Saint-Marcel, Saint-Martin-sur-Oust, Saint-Nicolas-du-Tertre, Saint-Servant, Taupont, Tréal et Tréhorenteuc.



Carte de l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne.

2. DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

Thèmes et mots clés : Equité territoriale, appui de l'armature et des polarités principales, organisation de l'accueil démographique, renouvellement des générations, prospective

Les dynamiques vécues sur les périodes récentes, notamment en matière d'accueil démographique montrent que les phénomènes de polarisation à l'échelle du territoire sont orientés par les axes structurants (RN24 et D166). Cette tendance est en partie le fruit d'un desserrement des agglomérations voisines (en choisissant de s'éloigner, les nouveaux ménages entendent bénéficier des opportunités foncières et immobilières) mais correspond également à l'attractivité générée par la présence d'emplois autour des principaux axes.

Ces dynamiques vécues, si elles montrent que le territoire du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne est un territoire attractif d'un point de vue démographique, posent également la question de l'adéquation spatiale entre les capacités d'accueil induites par la présence des logements, des équipements et services, des activités économiques... et les dynamiques d'accueil à proprement parler.

ORIENTATION 2.1 : Donner un « cap » en matière de prospective démographique :

↗ **Prévoir l'accueil d'environ 18 000 à 20 000 habitants supplémentaires. A l'horizon 2035. La population totale est estimée à 100 000 habitants.** Le SCoT vise à répartir de façon équilibrée l'accueil démographique sur le territoire.

Cette évolution démographique correspond à un taux de croissance moyen d'environ 1,00 % en moyenne par an sur l'ensemble du Pays.

	Population 2015	Taux de croissance annuel	Population 2035
Pays	82 500	1,00 %	100 000
Ploërmel Communauté	43 000		52 000
Oust à Brocéliande	39 500		48 000

« Favoriser une dynamique démographique cohérente répondant à la fois aux exigences de revitalisation des espaces ruraux et de renforcement des pôles urbains »

Extrait du PADD



« En 2035, la population est estimée à 100 000 habitants »

▲ **ORIENTATION 2.2 : Assurer un équilibre démographique et responsabiliser toutes les communes**

- ↳ **Permettre le renouvellement des générations sur l'ensemble de son territoire en attribuant à chaque commune des responsabilités en matière d'accueil démographique.**

Le territoire possède 58 communes et chacune d'entre elle s'organise autour d'à minima une centralité (bourg, centre-ville, village...). Certaines communes peuvent posséder plusieurs centralités. L'objectif du SCoT est de favoriser le maintien voire le développement de ses centralités et donc d'attribuer un rôle et des responsabilités à chaque commune

- ↳ **Inscrire des objectifs de croissance démographique par échelon communal** pour favoriser une répartition équilibrée de l'accueil démographique :

	Pôle structurant	Pôle d'équilibre	Pôle relais	Pôle de proximité
Taux de croissance annuel 2015-2035	1,50 %	1,25 %	1,00 %	0,75 %
Calcul	Base communale dans les documents d'urbanisme (À partir de recensements officiels)			
Enjeux	Renforcement des pôles Répartition équitable Possibilité d'ajustement avec justification, en fonction des caractéristiques locales et influences			

Ces objectifs démographiques sont une responsabilité minimale par commune à mettre en place dans les documents d'urbanisme locaux. Dans le cadre d'une prospective plus prononcée souhaitée, la justification de celle-ci devra être dument appuyée dans le projet de document d'urbanisme et ne devra pas générer de consommation excessive d'espace.

- ↳ **Renforcer les polarités principales** du territoire qui structurent des bassins de vie et notamment celle de Ploërmel. Des responsabilités plus importantes en matière de démographie sont orientées vers le pôle structurant et les pôles d'équilibre.
- ↳ **Assumer son identité rurale dynamique** et permettre un accroissement démographique raisonné et maîtrisé des pôles relais et des pôles de proximité.

3. HABITAT

Thèmes et mots clés : Parcours résidentiel, habitat diversifié, production équilibrée, offre adaptée, responsabilité par commune, programme et documents locaux d'urbanisme, amélioration de l'habitat, mixité sociale et intergénérationnelle.

L'analyse des caractéristiques du parc de logements à l'échelle du Pays a montré que le parc était logiquement plus important et diversifié au sein des pôles principaux. En plus d'une part d'habitat social plus grande, des logements de petite ou moyenne taille sont également plus fréquents dans les agglomérations où la densité de fonctions est plus importante.

Or, on constate qu'aujourd'hui, la demande en logements adaptés est récurrente et ne concerne plus uniquement les polarités urbaines mais aussi bien les bourgs ruraux. En cela se pose la question d'organiser un parcours résidentiel sur le territoire en cohérence avec l'armature territoriale et les évolutions démographiques, mais surtout de permettre l'adaptation du parc de logements dans toutes les communes.

Le parc existant devra être privilégié pour avoir une gestion économe en espace et favoriser la revitalisation des centralités.

« Offrir une réponse adaptée et diversifiée en matière d'habitat pour faciliter le parcours résidentiel sur tout le territoire »

Extrait du PADD

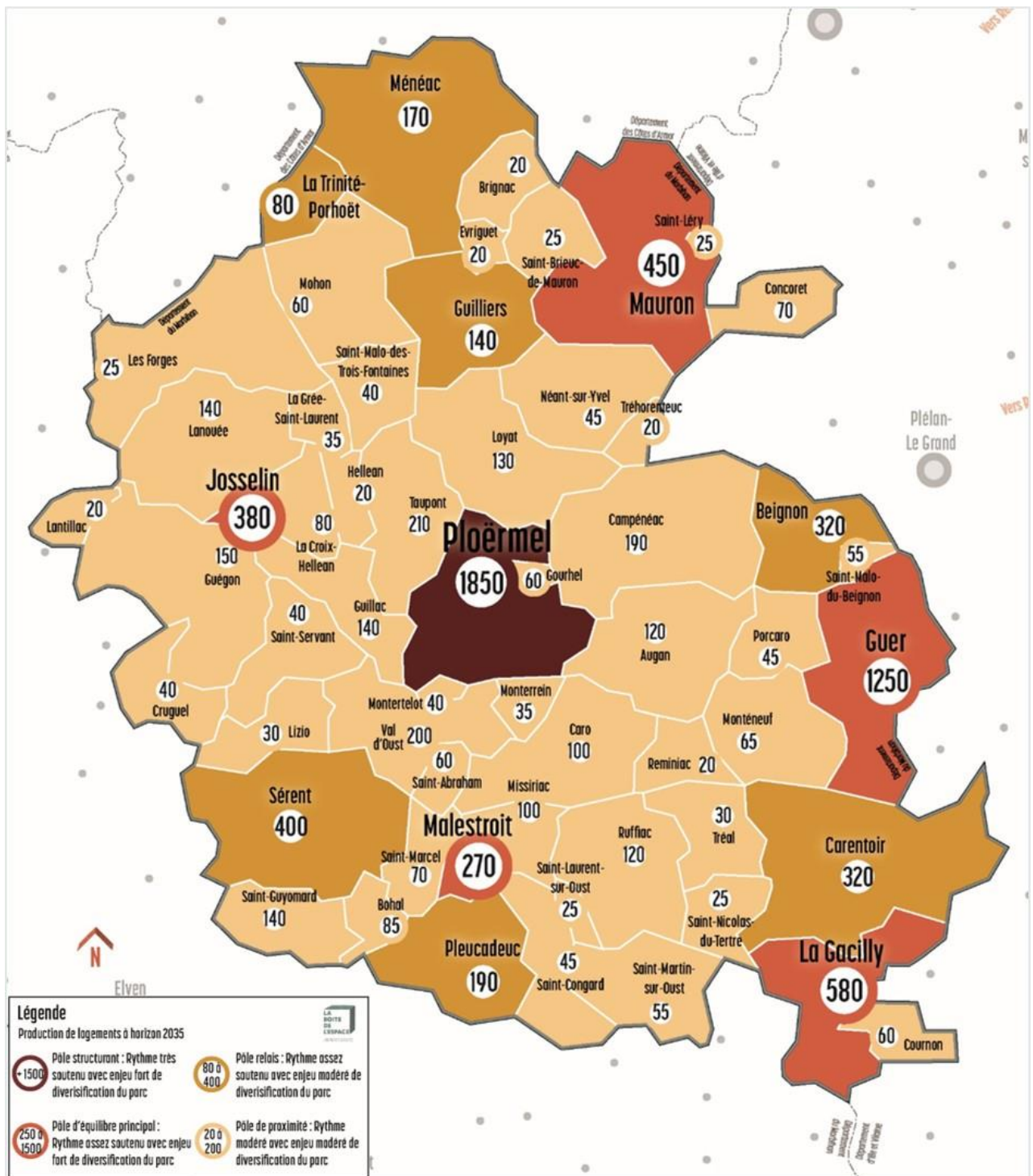


ORIENTATION 3.1 : Repartir une production de logements nécessaire et équilibrée

- ↗ **Équilibrer une production de plus de 9 600 logements sur l'ensemble de son territoire.** À l'horizon 2035, 100 000 habitants vivront sur le territoire. Pour garantir leur accueil, environ 9 000 à 10 000 résidences principales supplémentaires doivent être construites ou réhabilitées.

	Population 2035	Taille des ménages en 2035	Parc de résidences principales en 2035	RP à construire	Rythme de production annuel
Pays	100 000	2,20	45 000	9 600	480
Ploërmel Communauté	52 000		23 500	5 000	250
Oust à Brocéliande	48 000		21 400	4 600	230

- ↗ **Programmer une production de logements par commune pour la période 2015-2035.** Les documents d'urbanisme locaux et les programmes habitat devront prendre en compte les perspectives de production de logements fixées par le SCoT.



Carte de répartition de la production de logements sur la période 2015-2035 par commune.

- ↗ Le SCoT attribue un minimum de production de 20 logements sur vingt ans pour toutes les communes. Cela permet aux petites communes et ou encore à celles qui ont une faible attractivité de pouvoir proposer une offre de nouveaux logements d'ici 2035.
- ↗ Le SCoT laisse la possibilité de réajuster une prospective communale si celle-ci est justifiée dans un document

d'urbanisme en fonction de caractéristiques locales ou de projets nouveaux non connus lors de l'élaboration du SCoT (emploi, infrastructures...).

Dans le cadre d'une production plus importante prévue, la justification de celle-ci devra être dument appuyée dans le projet de document d'urbanisme et ne devra pas générer de consommation excessive d'espace.

Dans le cadre d'un document d'urbanisme intercommunal ou de rang supra-communal, les objectifs de production de logements pourront être redistribués de façon à favoriser un projet localement justifié.

▲ ORIENTATION 3.2 : Adapter l'offre dans toutes les centralités

⌋ Favoriser un habitat plus adapté aux attentes des ménages pour faire face au phénomène de décohabitation et notamment au vieillissement de la population.

⌋ Le SCoT préconise une plus grande diversité de l'offre de logement dans les polarités principales et dans toutes les centralités.

Dans ce cadre, les différents pôles n'ont pas les mêmes vocations en matière de diversification de leur parc de logements. En mettant un nombre moyen d'occupants par ménage à horizon 2035, le SCoT favorise une adaptation de l'habitat face aux évolutions des ménages et notamment des petits et moyens logements ou encore du locatif. La taille des ménages est donc un indicateur qui doit favoriser les politiques d'habitat locales à diversifier l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire.

La prospective du SCoT se base sur les derniers chiffres officiels (source INSEE) utilisés lors de son élaboration. Les derniers chiffres, de la population sont de 2014, la période retenue est donc 2015-2035.

	Pôle structurant	Pôle d'équilibre	Pôle relais	Pôle de proximité
Taille des ménages en 2035	2.15	2.20	2.25	2.30
Calcul	Basé sur le nombre moyen d'occupants par ménage			
Enjeux	Diversification du parc des logements des pôles principaux Accompagnement du vieillissement de la population notamment dans les secteurs ruraux Possibilité d'ajustement avec justification			

⌋ Améliorer l'habitat existant en favorisant les opérations de rénovation urbaine et notamment dans les centralités.

⌋ Toutes les communes devront favoriser les nouvelles formes urbaines et développer une offre adaptée au contexte local et aux évolutions des modes de vie en milieu rural.

⌋ Assurer les bonnes conditions au séjour des gens du voyage. L'aménagement d'espace ou la création d'une nouvelle aire devra se faire en priorité en fonction de l'armature territoriale et des besoins sur le territoire.

ORIENTATION 3.3 : Garantir le maintien d'une mixité sociale et intergénérationnelle

- ↳ **Maintenir une mixité sociale**, en particulier au sein des polarités principales.

	Pôle structurant	Pôle d'équilibre	Pôle relais	Pôle de proximité
Part minimum de la production en social ou aidé	15 %	10 %	Incitation	Incitation
Calcul	Basé sur l'ensemble de la production neuve ou réhabilitation			
Enjeux	Renforcement des pôles Favoriser la mixité sociale Possibilité d'ajustement avec justification, en fonction des caractéristiques locales et influences			

Définition : Les logements du parc locatif social (au sens du ministère en charge du logement) sont :

- Les logements appartenant à des organismes de HLM (Habitation à loyer modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer ;
- Les logements des autres bailleurs de logements sociaux non HLM (sociétés immobilières d'économie mixte, État, collectivités locales et établissements publics) et non soumis à la loi de 1948.

Remarque : Les logements-foyers, les résidences pour personnes âgées ou handicapées ne font partie des logements du secteur social.

- ↳ **Garantir des opérations d'habitat adaptées pour les personnes âgées** au plus près des équipements, des services et des commerces de proximité.
Les opérations de renouvellement urbain ou les opérations denses peuvent anticiper la production de logements en rez-de-chaussée adaptés aux personnes âgées.
- ↳ **Les communes devront veiller à conserver des logements à coût abordable pour maintenir une mixité sociale.**

ORIENTATION 3.4 : Améliorer le parc existant et lutter contre le mal-logement

- ↳ **Favoriser les opérations de réhabilitation de parcs anciens** et la remise sur le marché de logements vétustes.
- ↳ **Les documents d'urbanisme identifieront la vacance et la salubrité de l'habitat dans les centralités et leurs tissus agglomérés pour favoriser leur réappropriation.** L'objectif est d'avoir une bonne rotation du parc de logements.

- └ Les communes conserveront leurs identités bâties et leurs **cœurs de bourgs** en favorisant les opérations de rénovation urbaine et en maintenant la fonction résidentielle dans les centralités.

4. CENTRALITES, ESPACE ET CADRE DE VIE

Thèmes et mots clés : Renouvellement urbain et densification, développement urbain cohérent, renforcement des centralités, formes urbaines, consommation foncière, étalement urbain, gestion économe de l'espace, intensités urbaines, cadre de vie...

La lutte contre l'étalement urbain est un objectif clairement identifié et partagé par tous les acteurs du territoire : D'une part pour permettre la proximité des habitants et des activités dans les centralités et tissus agglomérés et d'autre part pour favoriser une mixité fonctionnelle et sociale, caractéristique des bourgs et villes rurales.

Dans ce cadre, le développement d'une urbanisation réfléchie et réaliste est une priorité pour une meilleure gestion de l'espace, ressource importante sur le territoire. Pour assurer une offre de logements au plus près des équipements et des services, au cœur des nœuds de mobilités et à proximité des activités, un développement recentré est nécessaire. Le but est de limiter l'étalement urbain et les déplacements mais aussi d'avoir une gestion économe en foncier ou encore en réseaux associés.

« Favoriser le renouvellement urbain pour renforcer les centralités et lutter contre l'étalement urbain »

Extrait du PADD



► ORIENTATION 4.1 : Promouvoir un développement urbain cohérent autour de centralités connectées

- ▮ Le renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés sont la priorité pour l'ensemble des types de développement de l'urbanisation sur tout le territoire.
- ▮ Le SCoT définit trois espaces types pour organiser le développement de l'urbanisation à vocation principal d'habitat ou compatible. Les documents d'urbanisme devront délimiter ces espaces :
 - Les tissus agglomérés ou bourgs, organisés autour d'une centralité : ils sont le point de départ des futures expansions urbaines ;
 - Les hameaux constitués définis selon des critères précis et cumulés : avoir au moins 10 habitations existantes, les réseaux suffisants à proximité et accessibles et avoir un caractère compact et une concentration bâtie ;

- **L'habitat diffus et l'espace rural** représentent le reste des espaces où les vocations agricoles, naturelles et forestières sont dominantes.

↳ **Pour chacun de ces espaces, des possibilités d'évolution de l'urbanisation et du bâti sont préconisées :**

- **EVOLUTION** : L'évolution du bâti existant est autorisée. Les extensions du bâti, les annexes ou encore le changement de destination (et de sous-destination) sont admis. Les conditions sont à définir localement dans les documents d'urbanisme.
- **DENSIFICATION** : Les constructions neuves à vocation principale d'habitat sont autorisées en densification des espaces déjà urbanisés. Les conditions sont à définir localement dans les documents d'urbanisme.
- **EXTENSION** : Les espaces urbanisés peuvent s'étendre par des opérations d'ensemble ou non. Ces extensions doivent être soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les PLU ou PLUi.

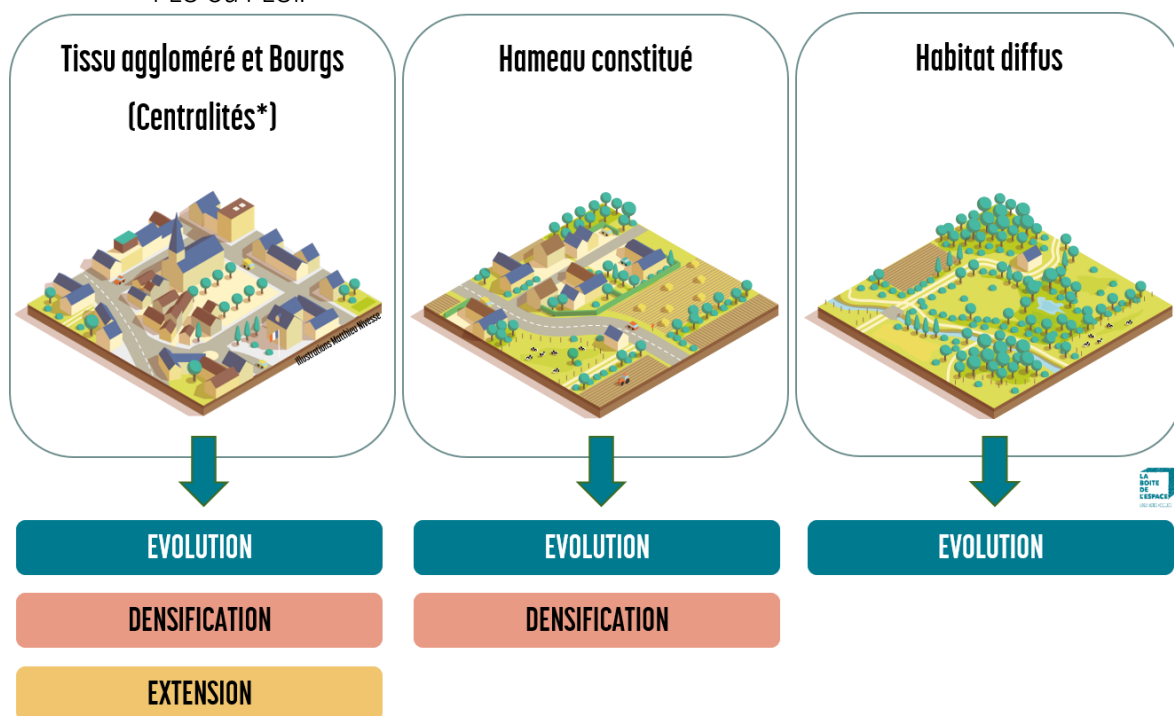


Schéma des possibilités d'évolution de l'urbanisation en fonction des types d'espaces identifiés dans le SCoT (illustrations Matthieu Nivesse et la boîte de l'espace).

*La liste des tissus agglomérés et des bourgs est précisée.

↳ **Limitier le développement de l'urbanisation dans l'espace rural** en privilégiant l'extension uniquement des centralités et tissus agglomérés identifiés.

Le SCoT identifie toutes les centralités et leurs tissus agglomérés du territoire. Seules ces entités urbaines peuvent s'étendre.

65 points de « centralité » sont identifiés (cf. cartographie ci-contre). Les documents d'urbanisme devront les délimiter.

*La liste des entités urbaines possédant une centralité : Cela comprend les agglomérations, les bourgs, les bourgs des anciennes communes fusionnées, les centralités secondaires, les villages structurants...

- └ AUGAN
- └ BEIGNON
- └ BELLEVUE - SAINT-RAOUL (Commune de Guer)
- └ BOHAL
- └ BRIGNAC
- └ CAMPENEAC
- └ CARENTOIR (Commune de Carentoir)
- └ CARO
- └ CONCORET
- └ COURNON
- └ LA CHAPELLE CARO (Commune du Val d'Oust)
- └ LA CHAPELLE GACELINE (Commune de La Gacilly)
- └ LA CROIX HÉLLÉAN
- └ CRUGUEL
- └ ÉVRIGUET
- └ LES FORGES
- └ LA GACILLY (Commune de La Gacilly)
- └ GLENAC (Commune de La Gacilly)
- └ GOURHEL
- └ LA GRÉE SAINT LAURENT
- └ GUÉGON
- └ GUER
- └ GUILLAC
- └ GUILLIERS
- └ HÉLLÉAN
- └ JOSSELIN
- └ LANOUÉE
- └ LANTILLAC
- └ LIZIO
- └ LOYAT
- └ MALESTROIT
- └ MAURON
- └ MENEAC
- └ MISSIRIAC
- └ MOHON
- └ MONTENEUF
- └ MONTERREIN
- └ MONTERTELOT
- └ NÉANT SUR YVEL
- └ PLEUCADEUC
- └ PLOËRMEL
- └ PORCARO
- └ QUELNEUC (Commune de Carentoir)
- └ QUILY (Commune du Val d'Oust)
- └ RÉMINIAC
- └ LE ROC SAINT-ANDRE (commune du Val d'Oust)
- └ RUFFIAC
- └ SAINT ABRAHAM
- └ SAINT BRIEUC DE MAURON
- └ SAINT CONGARD
- └ SAINT GUYOMARD
- └ SAINT JEAN DE VILLENARD (Commune de Ploërmel)
- └ SAINT LAURENT SUR OUST
- └ SAINT LERY
- └ SAINT MALO DE BEIGNON
- └ SAINT MALO DES TROIS FONTAINES
- └ SAINT MARCEL
- └ SAINT MARTIN SUR OUST
- └ SAINT NICOLAS DU TERTRE
- └ SAINT SERVANT SUR OUST
- └ SÉRENT
- └ TAUPONT
- └ TRÉAL
- └ TRÉHORENTEUC
- └ LA TRINITÉ PORHOËT

► **ORIENTATION 4.2 : Engager des programmes spatiaux pour améliorer la gestion de l'espace**

- ↵ Le SCoT fixe des objectifs de limitation de l'étalement urbain pour favoriser un renforcement des centralités et des tissus agglomérés.
- ↵ Les documents d'urbanisme devront favoriser les opérations de renouvellement urbain et la densification des espaces déjà urbanisés avant d'envisager des extensions urbaines. L'ensemble des secteurs bâtis feront l'objet d'une analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces dans les documents d'urbanisme. Ce potentiel devra être identifié et temporalisé pour être intégré aux programmes habitat et projets urbains des documents d'urbanisme locaux et notamment des PLU et PLUi.
- ↵ Favoriser l'inscription d'un programme spatial en matière d'habitat en inscrivant des densités moyennes par type de pôle. Ces densités moyennes permettront de calculer en fonction du programme de logements à produire, la surface allouée nécessaire maximale à urbaniser par commune à vocation principale d'habitat.
- ↵ Le SCoT fixe des objectifs d'optimisation en inscrivant des « principes d'optimisation foncière » pour les polarités principales du territoire.

« Avoir une gestion économe de l'espace pour préserver un cadre de vie de qualité »

Extrait du PADD

	Pôle structurant	Pôle d'équilibre	Pôle relais	Pôle de proximité
Densité moyenne (log/ha)	22 log/ha	18 log/ha	15 log/ha	12 log/ha
Principe d'optimisation foncière (log/ha)	15 log/ha minimum par opération	12 log/ha minimum par opération	-	-
Enjeux	Optimiser l'espace Maitriser un programme d'urbanisation adapté Limiter la consommation foncière Préserver les espaces agricoles et naturels			

Tableau des densités moyennes par type de pôles et des principes d'optimisation foncière.

Définition de la densité moyenne : L'ensemble des secteurs de développement (avec opération d'ensemble) d'une commune sont pris en compte dans le calcul de la densité moyenne avec pour chacun, l'identification du nombre de logements minimum prévus et les surfaces concernées.

Définition du principe d'optimisation foncière : Le principe d'optimisation foncière impose une densité minimale par opération. Son calcul prend en compte uniquement les surfaces des parcelles réellement occupées par l'affectation donnée, soit à l'emprise au sol

de la construction et aux espaces libres à l'intérieur de la parcelle ou de l'ilot référent.

► ORIENTATION 4.3 : Inscrire un objectif chiffré de la modération de la consommation foncière

Le SCoT assure une gestion économe de l'espace en inscrivant des enveloppes maximales à urbaniser à horizon 2035.

	Population 2035	Résidences principales à construire	Rythme de production annuel	Enveloppe Maximale sur 20 ans
Pays	100 000	9 600	480	620 ha
Ploërmel Communauté	52 000	5 000	250	316 ha
Oust à Brocéliande	48 000	4 600	230	304 ha

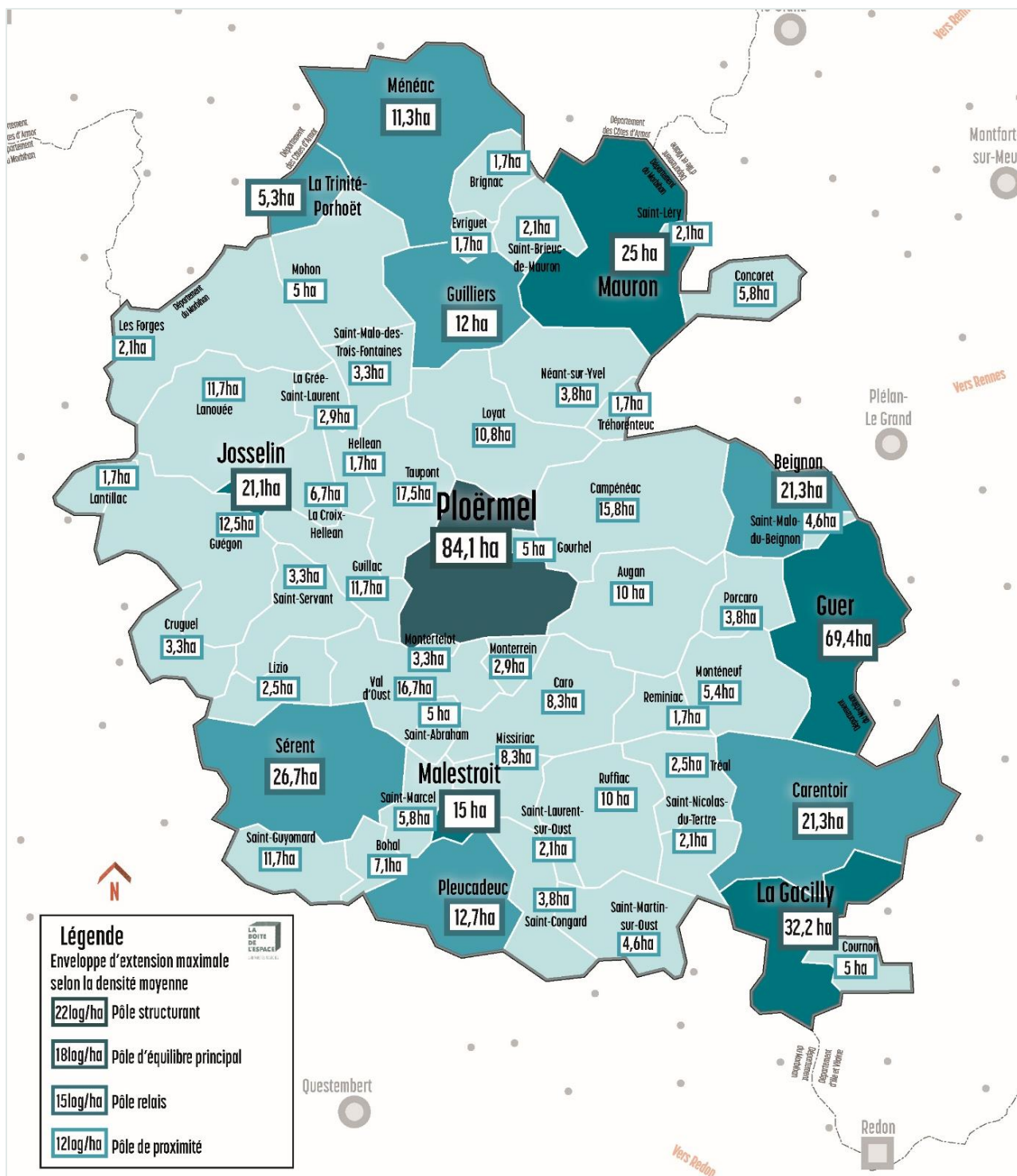
▮ Le SCoT fixe des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace par secteur géographique en inscrivant des enveloppes maximales à urbaniser par commune (cf. carte ci-contre).

Afin d'avoir une bonne gestion de l'espace, le SCoT fixe une enveloppe maximale à urbaniser sur 20 ans par commune dans laquelle est identifié un programme comprenant les espaces à vocation principal d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature.

L'enveloppe maximale est établie selon le nombre de logements à produire par commune et la densité moyenne par type de pôle.

L'urbanisation doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. Les communes ne doivent pas considérer ces surfaces comme une enveloppe potentiellement urbanisable en extension des espaces bâtis mais comme un seuil à ne pas dépasser.

Les documents locaux d'urbanisme auront la possibilité d'ajuster leurs programmes spatiaux selon les caractéristiques locales ou d'évolutions récentes en appuyant leurs justifications.



Carte de répartition des enveloppes maximales à urbaniser par commune sur la période 2015-2035.

► ORIENTATION 4.4 : Prioriser une mutation de qualité et maîtrisée des espaces déjà urbanisés

- ↵ Chaque document d'urbanisme mettra en avant une part de production de logements en renouvellement urbain dans son programme global.
- ↵ Favoriser les formes urbaines économes en espace et adaptées à la mutation des espaces.
- ↵ Assurer une offre qualitative dans les centralités et favoriser la remise sur le marché de logements vacants.
- ↵ Le SCoT incite les politiques publiques à maîtriser les opérations en renouvellement urbain et de mutation des espaces bâtis. Les documents d'urbanisme devront notamment traduire des outils adaptés (OAP stratégiques, règlement...) pour renforcer les centralités et tissus agglomérés.
- ↵ Le SCoT incite à résorber la vacance et à mettre en place des outils adaptés :
 - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ;
 - Périmètre de restauration immobilière (PRI) pour précarité énergétique ;
 - Programme d'Intérêt Général (PIG) ;
 - Régime des biens en état d'abandon manifeste ;
 - Subventions de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ;
 - Prêt à l'amélioration de l'habitat ...
- ↵ Les documents d'urbanisme facilitent les réhabilitations à travers les possibilités d'extensions et d'isolation par l'extérieur. (Dans les secteurs soumis à un avis Architecte des Bâtiments de France, ces possibilités peuvent toutefois être limitées).
- ↵ Dans les PLU et PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de renouvellement urbain précisent les caractéristiques architecturales, typologiques et fonctionnelles des réhabilitations contenues dans leurs périmètres.
- ↵ Préserver les espaces sensibles. Le SCoT met l'accent sur le fait de ne pas « sur-densifier » les centralités pour préserver une qualité du cadre de vie et des espaces de respiration. Des paysages, vues ou encore des espaces d'infiltration et de rétention des eaux pluviales peuvent également être nécessaires pour garantir la préservation de cadres habités agréables et durables.

En résumé, le SCoT favorise la notion de PROGRAMME dans un document d'urbanisme et des étapes de réflexion à engager :

- Une production habitat globale à horizon 2035
- Une densité moyenne à respecter
- Un potentiel de densification et de renouvellement urbain à identifier
- Un programme logements à favoriser dans les tissus déjà urbanisés ou en extensions mesurées

« Chaque commune devra mettre en avant une part de renouvellement urbain dans son programme habitat »

5. PAYSAGES ET RURALITE DYNAMIQUE

Thèmes et mots clés : Etalement urbain, espace rural, stopper le mitage, évolution du bâti existant, patrimoine, changement de destination, ruralité, agriculture, entrée de ville, paysages ruraux et agricoles, image et tourisme.

L'habitat dispersé et semi-dispersé est un mode d'implantation traditionnelle en Bretagne, mode lié à un paysage de bocage et une activité d'élevage dominante : il fallait protéger et être près de son troupeau. Aujourd'hui la donne a changé, et la dispersion peut se transformer en mitage. La question se pose donc de la gestion qualitative de cet héritage.

Fixer comme objectif la préservation d'un cadre de vie de qualité sur ces territoires, c'est ainsi promouvoir un urbanisme ambitieux qui puisse répondre à différents enjeux tels que :

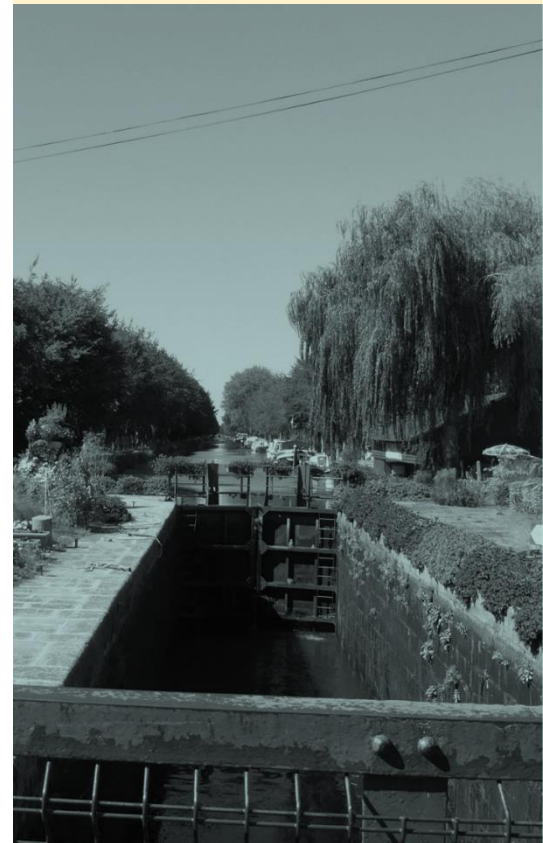
- *Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager du tissu rural,*
- *Valoriser la qualité paysagère des bourgs et hameaux en assurant un traitement qualitatif des franges entre espaces agro-naturels et espaces bâtis,*
- *Permettre de conforter les bourgs existants en veillant à ne pas contraindre l'activité agricole et la préservation des espaces naturels.*

▲ ORIENTATION 5.1 : Conserver l'identité rurale du territoire et ses paysages

- 🔗 Le SCoT valorise son espace rural dynamique en préservant ses composantes, ses patrimoines et ses paysages.
- 🔗 Les documents d'urbanisme identifieront les vues immédiates et lointaines sur les paysages urbains et ruraux à valoriser.
- 🔗 Les documents d'urbanisme devront recenser les haies, boisements et arbres remarquables présents sur ou aux abords des espaces urbanisés ou des futures zones à urbaniser afin d'assurer leur préservation et leur contribution au paysage.

« Définir une politique vertueuse de valorisation d'un espace rural dynamique »

Extrait du PADD



« Valoriser les paysages du pays afin d'affirmer son image de marque et son attractivité touristique »

Extrait du PADD

- ⌋ Les documents d'urbanisme favorisent la préservation tant que possible des coupures d'urbanisation existantes en bordure des axes routiers.
- ⌋ Les documents d'urbanisme préserveront les espaces agricoles, naturels et forestiers qui participent à la qualité des sites et des milieux et qui façonnent l'identité du territoire.

▀ ORIENTATION 5.2 : Maintenir un espace rural dynamique, travaillé, habité et de qualité

- ⌋ Favoriser la reconstruction et la rénovation des bâtis existants.
- ⌋ Conserver des lieux de vie dans l'espace rural dans des « hameaux constitués » en permettant de nouvelles implantations limitées à vocation d'habitat. Ces constructions neuves pourront s'implanter dans les limites existantes du groupe d'habitat déjà constitué et non en extension.

Un hameau est dit constitué s'il répond à ces critères cumulés :

- Avoir au moins 10 habitations existantes ;
- Avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles ;
- Posséder un caractère compact et une concentration bâtie ;

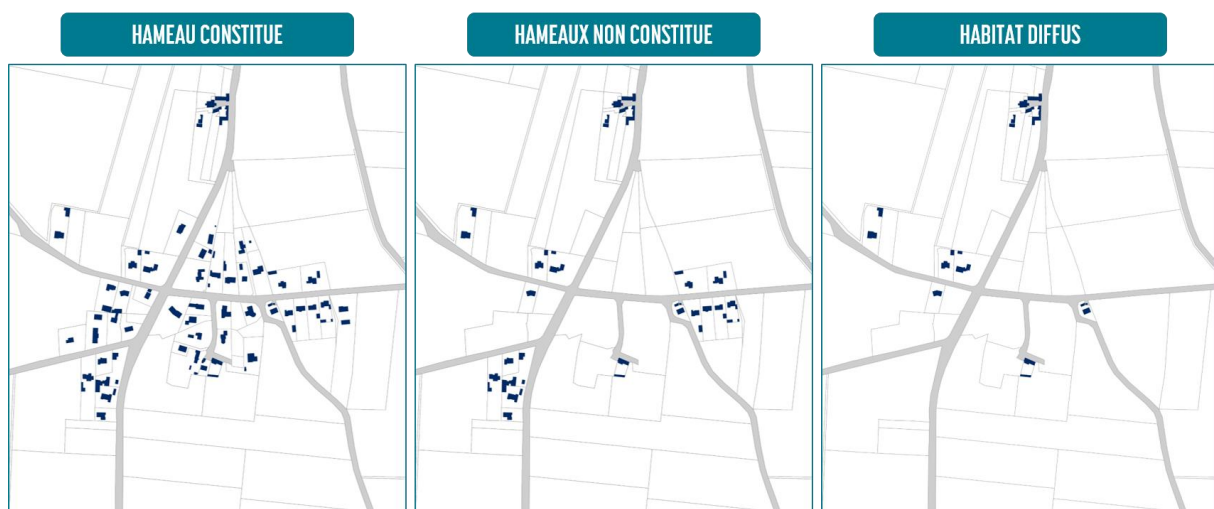


Schéma de typologies d'urbanisation dans l'espace rural : seul le premier groupement bâti remplit les critères d'un hameau dit constitué.

- ⌋ Dans les documents d'urbanisme locaux, les hameaux constitués pourront faire l'objet d'orientations particulières (OAP...) pour maîtriser leur densification. Le potentiel habitat identifié dans ces secteurs de capacité d'accueil limitée devra être justifié.
- ⌋ Le SCoT préserve le patrimoine bâti et architectural et autorisant son changement de destination et de sous-destination. Les bâtiments présentant un caractère

patrimonial et identifié comme patrimoine local pourront faire l'objet d'un changement de destination à condition de prendre en compte les enjeux agricoles, sylvicoles, écologiques et paysagers.

- ↪ **Le patrimoine bâti communal pourra faire l'objet d'un repérage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans les documents d'urbanisme locaux.**

Le SCoT permet l'évolution du bâti existant dans l'espace rural pour préserver des espaces habités de qualité et diversifiés. Les documents d'urbanisme permettront les extensions et les annexes des habitations existantes dans l'espace rural pour favoriser l'évolution et le maintien d'un habitat diversifié et complémentaire sur le territoire.

- ↪ **Les documents d'urbanisme devront prendre en compte la dimension touristique et l'artisanat dans leur projet** en favorisant le développement des activités compatibles avec leur identité et leurs milieux.
- ↪ **Conserver un artisanat de proximité dans les centralités.**
- ↪ **Maintenir l'artisanat dans l'espace rural.** Les documents d'urbanisme pourront identifier des espaces spécifiques d'accueil d'entreprises dans l'espace rural et notamment les artisans.
- ↪ **Favoriser la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.**

▲ **ORIENTATION 5.3 : Développer une approche qualitative entre urbanité et ruralité**

- ↪ **Le traitement des secteurs d'entrée de bourg et de frange urbaine devra être particulièrement travaillé** pour conserver les ambiances rurales de qualité sur le territoire.
- ↪ **Les documents d'urbanisme devront fixer des orientations visant à la préserver et valoriser les espaces agro-naturels.**
- ↪ **Le SCoT limite le mitage en maîtrisant les constructions dans l'espace rural et en orientant la majeure partie de l'urbanisation vers les tissus agglomérés et bourgs.** En matière d'habitat, le programme sur le bourg et autour de la centralité devra être plus important que le programme en espace rural.
- ↪ **Favoriser la mise en réseau des trames piétonnes et des itinéraires de randonnée.** Les paysages et sites patrimoniaux ainsi que les espaces urbanisés peuvent être connectés pour faciliter leur coexistence.
- ↪ **Le SCoT protège les composantes du paysage qui assurent la qualité du cadre de vie, notamment le bocage, les boisements, les cours et plans d'eau ou encore les arbres remarquables.**

En matière d'habitat, le programme dans et autour de la centralité devra être plus important que le programme en espace rural.

- └ Les développements urbains doivent tenir compte des identités paysagères et des spécificités locales en matière d'architecture et de forme bâtie.

6. EQUIPEMENTS ET SERVICES

Thèmes et mots clés : Réponses aux besoins, organisation des équipements, commerce et services de proximité, fonctions structurantes du territoire, axes stratégiques et polarités complémentaires

Le niveau d'équipements et de services du territoire est relativement bon et diversifié. De nouveaux besoins et des projets d'équipements et services émergent. Ils se dressent comme des enjeux à structurer sur le territoire ou à localiser pour favoriser une appropriation par tous et pour tous.

Où que l'on soit sur le territoire du Pays, on doit pouvoir bénéficier et accéder facilement aux équipements et services de proximité et intermédiaires. Dès lors, ces projets d'équipements et de services, et précisément leur localisation sont à mettre en corrélation étroite avec le système de transport et stratégie de desserte, mais aussi positionnée en cohérence avec l'armature territoriale du Pays.

▲ ORIENTATION 6.1: Garantir un bon niveau d'équipements, diversifié et de proximité

- ↵ **Le SCoT partage les responsabilités sur tout le territoire** en permettant le développement d'équipements et de services de proximité dans toutes les centralités.
- ↵ **Renforcer les polarités principales** qui accueillent des équipements lourds et structurants pour tout le territoire. L'implantation de futurs équipements supra-communaux devra respecter en priorité l'armature territoriale et ses localisations stratégiques.
- ↵ **Garantir une bonne accessibilité aux équipements et services principaux** en s'appuyant sur les notions de bassins de vie et d'organisation du territoire.

▲ ORIENTATION 6.2 : Des services au plus près des habitants et des activités

- ↵ **Favoriser la proximité des équipements et des pôles de services** en permettant uniquement le développement de nouvelles structures dans les tissus agglomérés ou en continuité de ceux-ci. L'objectif est de préserver la logique d'agglomération sur l'ensemble du territoire.
Rappel : Afin d'avoir une bonne gestion de l'espace, le SCoT fixe une enveloppe maximale à urbaniser sur 20 ans par

« Engager une politique volontaire et structurer le maillage en termes d'équipements et de services pour répondre à l'ensemble des besoins de la population »

Extrait du PADD



commune dans laquelle est identifié un programme comprenant les espaces à vocation principal d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisirs/nature. (Cf. thématique 4).

- ↵ **Les services de proximité devront se situer dans les centralités ou en continuité directe de celles-ci** pour garantir une bonne accessibilité et favoriser la convivialité des espaces de mixité fonctionnelle.
- ↵ **Les pôles d'équipements et de services devront être connectés aux quartiers d'habitat ou d'emplois par des liaisons douces, sécurisées et adaptées.**
- ↵ **L'accès aux équipements et aux services de proximité pour les piétons et les vélos** depuis les secteurs d'habitat doit faire l'objet d'attentions particulières dans les projets urbains et dans les documents d'urbanisme locaux.

▀ **ORIENTATION 6.3: Une offre mutualisée et complémentaire sur le territoire**

- ↵ **Favoriser la mutualisation et l'optimisation des équipements.** Les équipements culturels et sportifs doivent être mutualisés et leur utilisation doit être optimisée afin d'éviter des coûts d'investissement et de fonctionnement importants.
- ↵ **Assurer un parcours scolaire complet sur son territoire.** Il améliore la continuité du parcours scolaire au niveau des bassins de vie en mutualisant les équipements existants et leur accessibilité et en diversifiant l'offre, notamment dans les polarités principales.
- ↵ **Améliorer l'accès aux soins pour tous.** En s'appuyant sur l'armature territoriale, le SCoT permet le renforcement de pôles stratégiques qui structurent l'offre de soins sur tout le territoire et ce de façon complémentaire.
- ↵ **Assurer une bonne accessibilité aux équipements de santé et de premières nécessité** en permettant le développement d'une offre cohérente dans les bassins de vie et de proximité.
- ↵ **Permettre le développement d'équipements de sports, de loisirs, de plein air ou encore des équipements touristiques sur l'ensemble des communes** pour mailler le développement de l'attractivité touristique sur tout le territoire.

7. APPAREIL COMMERCIAL

Thèmes et mots clés : Commerce de proximité, vitalité des centralités, diversité et réponses aux besoins, localisations préférentielles.

L'armature commerciale du territoire se caractérise par l'absence de pôle régional (le plus proche étant Rennes) et de rayonnement (le plus proche étant Vannes).

En revanche, Ploërmel constitue un pôle majeur qui assure une réponse à des besoins diversifiés sur une zone d'influence qui couvre l'ensemble du territoire du SCoT et même au-delà.

D'autre part, des pôles intermédiaires assurent une réponse complète aux besoins courants élargis à des besoins réguliers sur des zones de chalandise plus locales. Ainsi, Josselin, Mauron, Malestroit/Saint-Marcel, Guer et La Gacilly/Carentoir assurent un maillage complet du territoire, avec peu de chevauchements de leurs zones d'influence respectives.

Plus largement, le territoire est fortement maillé par des pôles de proximité structurés. Ils proposent une réponse aux besoins courants et concernent la plupart des communes. Malgré une offre souvent incomplète aux besoins courants, il existe un maillage rural dynamique.

► ORIENTATION 7.1 : Définir les principes applicables aux implantations commerciales

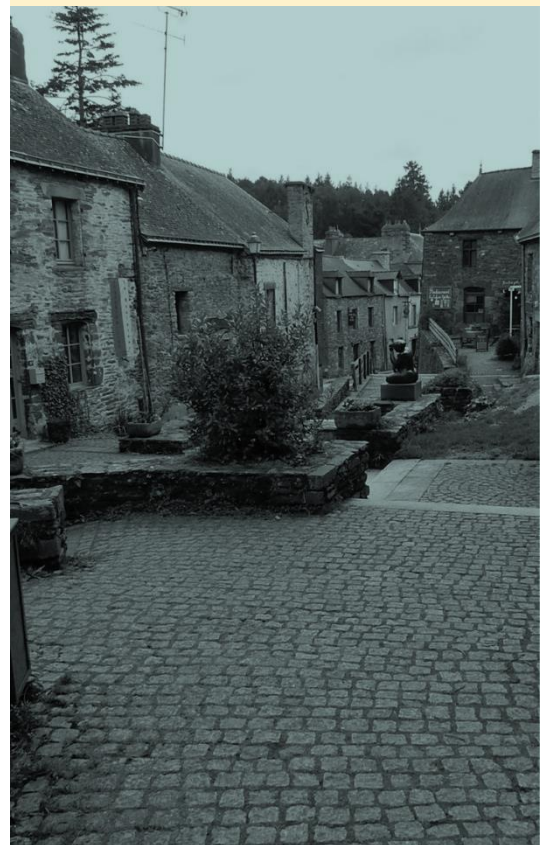
└ Le SCoT définit les principes de localisations préférentielles applicables aux développements de structures commerciales.

Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT à la complexité des univers du commerce, les principes de localisation préférentielle applicables aux nouvelles implantations commerciales, telles qu'établies ci-après, concernent :

- Les sous-destinations de construction prévues à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme c'est-à-dire « l'artisanat et le commerce de détail » et « les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », plus particulièrement les bâtiments à destination commerce ayant vocation à accueillir des activités relevant du commerce de détail au sens INSEE (section G division 47 du code NAF), c'est-à-dire le commerce à l'exclusion du « commerce et de la réparation automobile », de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce de gros (commerce inter-entreprises).

« Favoriser l'émergence d'un appareil commercial équilibré et diversifié, et renforcer la logique de centralité »

Extrait du PADD



Les espaces à vocation commerciale basés sur les localisations préférentielles du DOO figurent dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT.

Les orientations et objectifs du SCoT s'appliquent également aux bâtiments accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale et ne rentrant pas dans le champ du commerce de détail au sens INSEE.

7 **Trois types de localisation préférentielles pour l'implantation et le maintien de structures commerciales sont préconisés :**

- **Site de centralité** : secteur de centres villes ou centre-bourg caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines telles que l'habitat, les activités commerciales et équipements.
- **Site de périphérie** : site où se concentre l'activité commerciale au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension de l'enveloppe urbaine.
- **Enveloppe urbaine** : tissu urbain continu à partir de la centralité définie, hors hameaux. Continuité de bâtis accueillant déjà la multifonctionnalité principale de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat...).

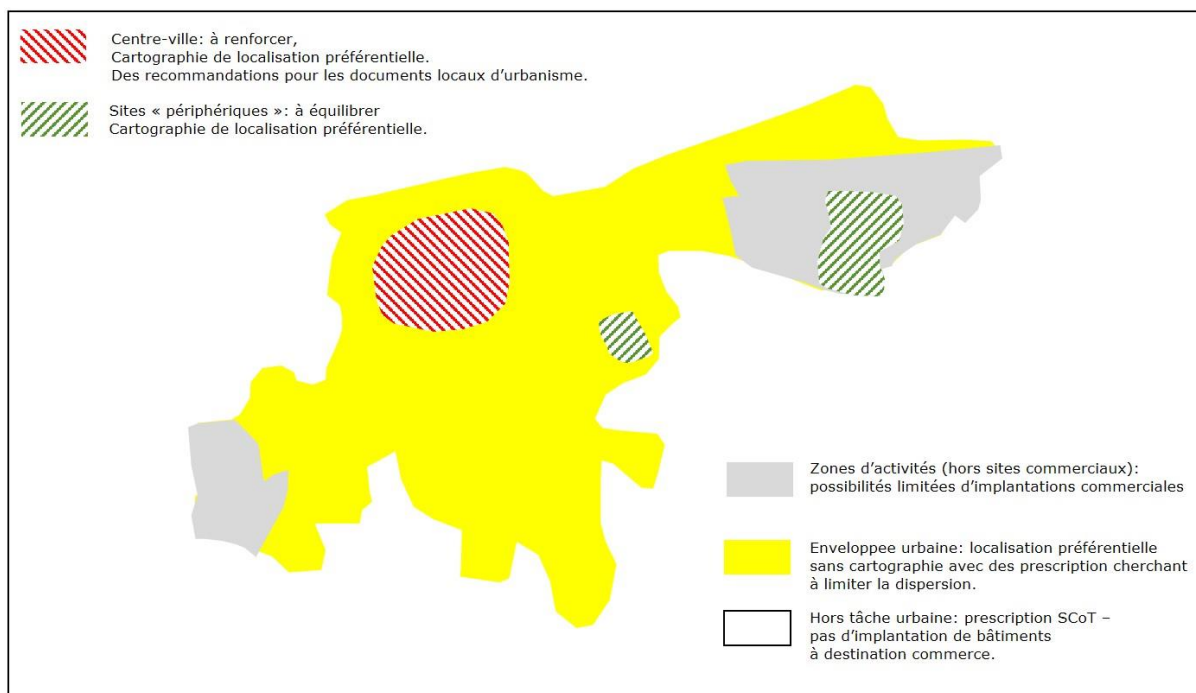
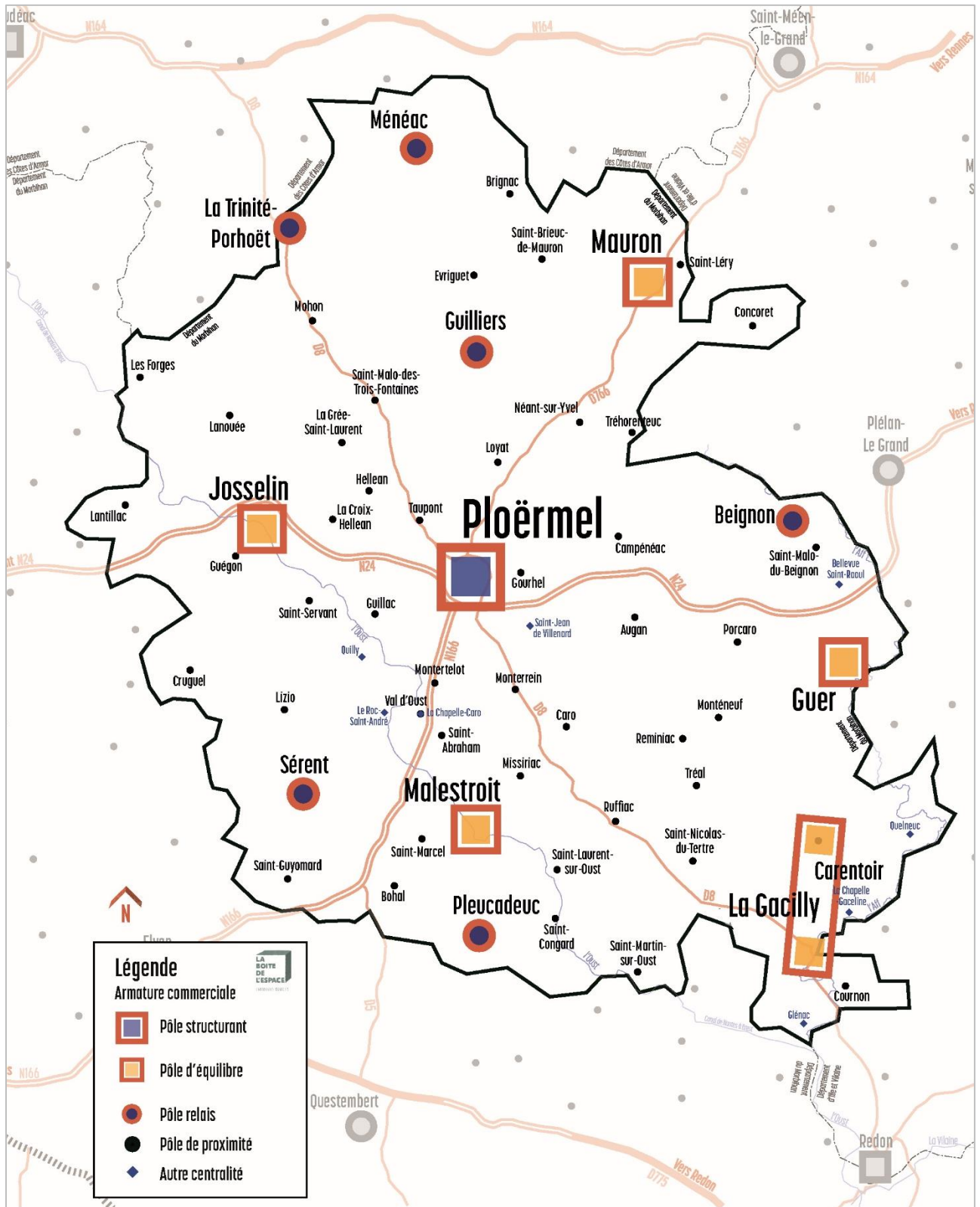


Schéma de représentation théorique des localisations préférentielles : exemple d'application des objectifs du SCoT

► **ORIENTATION 7.2 : Organiser l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale**



Carte de l'armature commerciale du SCOT du Pays de Plœrmel – Cœur de Bretagne

↳ **Le SCoT définit pour chaque type de pôle des priorités.** Elles se basent sur les principes de localisations préférentielles et doivent être en accord avec l'armature territoriale.

Pour le pôle structurant :

- Privilégier les centralités
- Favoriser la diversification de l'offre
- Identifier les sites périphériques

Pour les pôles d'équilibre principaux :

- Privilégier les centralités
- Equilibrer la réponse aux besoins récurrents
- Identifier les sites périphériques

Pour les pôles relais :

- Privilégier les centralités
- Répondre aux besoins récurrents
- Pas de sites périphériques

Pour les pôles de proximité :

- Privilégier les centralités et éviter la dispersion
- Mailler le territoire en services de proximité
- Pas de sites périphériques

↳ **Le SCoT précise les seuils d'implantations de structures commerciales par type de pôle** en inscrivant notamment des minimum ou maximum de surface de plancher (SDP) par bâtiment en fonction des localisations préférentielles.

	Pôle structurant	Pôles d'équilibre principaux	Pôles relais	Pôles de proximité
Centralité*	Implantation sans prescription (recommandations). Cartographie indicative dans le DAAC.		Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m ² de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m ² de surface de plancher.
Enveloppe urbaine (diffus)	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m ² de SDP conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Implantations possibles sous conditions : maximum de 300 m ² de SDP, conditions de stationnement et de livraison sur l'unité foncière du projet.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 2 000 m ² de surface de plancher.	Taille maximum de bâtiment plafonnée sur l'ensemble du pôle à 500 m ² de surface de plancher.
Espaces d'activités économiques (hors sites commerciaux)	Conditionner l'implantation de bâtiments commerciaux dans les zones d'activités (hors sites commerciaux identifiés au DAAC) aux seuls cas en lien avec une activité de production industrielle ou artisanale, au-delà de 300 m ² de SDP.			
Sites commerciaux* (dits périphériques dans la loi ACTPE)	Implantations de bâtiments de plus de 300 m² de SDP (sans maximum).	Implantations de bâtiments de plus de 300 m² et moins de 4.000 m² de SDP pour la réponse aux besoins courants (2.500 m ² hors besoins courants).	Pas de site de périphérie	Pas de site de périphérie

* Cartographie indicative dans le DAAC.

- ↵ **Le SCoT identifie les espaces à vocation commerciale dits sites périphériques (cf. Document d'Aménagement Artisanal et Commercial, DAAC*).**

L'accueil de structures commerciales est identifié soit dans les espaces à vocation économique majeur (EVE, cf. thématique 11) destinés à tolérer notamment du commerce et de détails et de gros, soit dans des sites de périphérie destinés prioritairement (voire essentiellement) à accueillir du commerce.

▲ **ORIENTATION 7.3 : Appuyer la logique de centralité**

- ↵ **Conserver toutes les centralités du territoire en favorisant le développement d'une véritable mixité fonctionnelle** et notamment commerciale au sein des bourgs et centres villes.

La notion de centralité est déclinée dans la thématique n°6 du DOO. Les bourgs et centres villes sont localisées à titre indicatif dans le DAAC et sont à délimiter dans les documents d'urbanisme locaux.

▲ **ORIENTATION 7.4 : Adopter une logique qualitative et de parcours marchand**

- ↵ **Permettre le développement de nouveaux sites périphériques sur la base des existants** uniquement et identifiés dans le DAAC
- ↵ **Les bâtis nouvellement créés devront s'inscrire dans un parcours marchand cohérent** : des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet. Il est d'autre part préconiser de prévoir une possibilité de passage des véhicules entre les parcelles commerciales voisines.
- ↵ **Le développement de l'offre commerciale privilégiera les offres répondant aux besoins non courants afin de conforter la diversité de l'offre**, mais sans développement de galeries marchandes.
- ↵ **Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale** suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation des espaces environnants les bâtis sera préférée afin d'atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.
- ↵ **Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes** en cours, ou devant rentrer en application dans les deux années suivant la demande de permis de construire.

8. AGRICULTURE ET SYLVICULTURE

Thèmes et mots clés : Agriculture, sylviculture, diversification des activités, préservation des espaces agricoles et forestiers, économie productive, ruralité, exploitation agricole, consommation d'espace...

Le paysage rural du Pays de Ploërmel est marqué par une forme de diversité que l'on retrouve à l'échelle du département avec un bocage traditionnel qui côtoie des paysages de champs ouverts. La diminution du nombre d'exploitations a corrélié une augmentation de la taille moyenne de ces exploitations.

Concernant l'exploitation sylvicole, les études menées à l'échelle du Pays de Ploërmel indiquent que si le territoire bénéficie d'une ressource forestière stable, celle-ci reste peu utilisée.

▲ ORIENTATION 8.1: Préserver les espaces agricoles et sylvicoles

- ↵ Identifier les espaces agricoles et sylvicoles pour mieux les préserver.
- ↵ Les documents d'urbanisme devront réaliser des diagnostics agricoles notamment pour mettre en avant les espaces utilisés ou non et localiser les sièges d'exploitations.
- ↵ Les documents d'urbanisme devront délimiter par un zonage spécifique les secteurs dédiés aux activités d'exploitations agricoles ou sylvicoles.
Les documents d'urbanisme prévoient une mobilisation adéquate des outils de protection complémentaires (élément protégé au titre du paysage, Espace Boisé Classé...).
- ↵ Le SCoT participe à la préservation des zones d'épandage.
- ↵ Afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, le SCoT instaure à chaque échelon communal, une enveloppe maximale à urbaniser pour les 20 prochaines années. (Thématique 6 du DOO).
- ↵ Le SCoT limite les constructions dans l'espace rural pour limiter les conflits et maintenir une vocation agricole des sites et espaces dédiés.
- ↵ Afin de garantir une protection pérenne des sièges et des sites d'exploitations agricoles et sylvicoles, les collectivités doivent veiller à s'assurer que le changement de destination

« Préserver le foncier agricole et sylvicole et pérenniser ses activités diversifiées »

Extrait du PADD



d'un bâtiment à proximité d'une exploitation ne met pas en péril l'unité de l'exploitation concernée, à court et moyen termes.

▲ ORIENTATION 8.2 : Pérenniser et diversifier ces activités productives sur le territoire

- ↵ **Améliorer la lisibilité des espaces pour les activités d'exploitations agricoles et sylvicoles** en intégrant des éléments d'analyse et de prospective dans les documents d'urbanisme locaux. L'objectif est de travailler avec les mondes agricoles et sylvicoles dans le cadre de révision des documents d'urbanisme pour garantir la prise en compte des développements d'activités à court ou à long terme.
- ↵ **Le SCoT améliore la protection des espaces boisés et du bocage pour favoriser sa cohabitation avec des activités agricoles ou sylvicoles.**
- ↵ **Les espaces agricoles devront être analysés comme des composantes qui participent au bon fonctionnement des connexions écologiques et à l'accueil de la biodiversité.**
- ↵ **Le SCoT facilite les déplacements des engins agricoles.** Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement futures devront analyser les déplacements des engins agricoles pour ne pas les contraindre et limiter leur dispersion géographique.
- ↵ **Les constructions de bâtiments agricoles devront respecter les paysages, l'orientation, la topographie ou encore des volumes adaptés pour favoriser leur insertion dans leur milieu et leur environnement.**
- ↵ **Le SCoT favorise la diversification économique des exploitations agricoles** et notamment le développement de nouvelles activités (transformation, vente directe, agritourisme...). Le SCoT favorise également le développement des circuits-courts à la fois par des principes de vente directe à la ferme mais aussi par la valorisation des produits locaux.
- ↵ **Le SCoT encourage le développement des activités agricoles au service de la production d'énergies renouvelables :** énergie produite à partir des produits de l'exploitation (chauffage des bâtiments d'exploitation à partir de paille ou de bois...) ; biomasse issue des produits végétaux, effluents, déchets et résidus de l'exploitation ; production d'énergie solaire photovoltaïque sur des bâtiments de l'exploitation (l'implantation de fermes solaires photovoltaïques au sol est interdite sur des terres agricoles) ; petit éolien...

9. ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES

Thèmes et mots clés : Environnement, trame verte et bleue (TVB), préservation des espaces naturels, réservoirs de biodiversité, corridors et connexions écologiques, qualité des sites et des milieux, bocage, ressources, gestion des ressources, Eau, Air, Sol et sous-sol, Espace, Energie, développement durable, performances énergétiques...

Les fonctions environnementales, notamment celles qui s'expriment à travers la Trame Verte et Bleue, doivent dans certains cas, pouvoir se conjuguer avec le développement agricole et le développement qualitatif des villes et bourgs.

Le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne dispose d'un patrimoine naturel d'intérêt dû notamment à la présence de vastes massifs forestiers préservés, ainsi qu'à une mosaïque de milieux patrimoniaux (tourbières et landes notamment). Il présente donc une surface boisée non négligeable et répartie de manière relativement homogène sur le territoire, ainsi qu'un réseau bocager d'intérêt bien que diminué.

Le réseau hydrographique représente également l'un des éléments clés du réseau écologique du territoire, son rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique est d'autant plus important qu'il s'accompagne souvent en fond de vallée d'une ripisylve et d'annexes humides renforçant encore sa fonctionnalité. Toutefois, la multitude d'ouvrages sur des cours d'eau importants à fort enjeux pour les poissons migrateurs (notamment l'Oust) complique sérieusement la continuité écologique.

Au-delà de ces milieux naturels, la Trame Verte et Bleue du Pays de Ploërmel trouve dans l'occupation majoritairement agricole du territoire, un important support d'expression.

▲ ORIENTATION 9.1: Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue

- ↗ Identifier et protéger les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue (cf. carte des composantes de la TVB).
- ↗ Améliorer les connaissances du patrimoine naturel. Réaliser des diagnostics environnementaux ou des atlas de la biodiversité communale lors des élaborations/révisions des documents d'urbanisme, notamment pour compléter les informations manquantes sur le territoire.
- ↗ Le SCoT prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

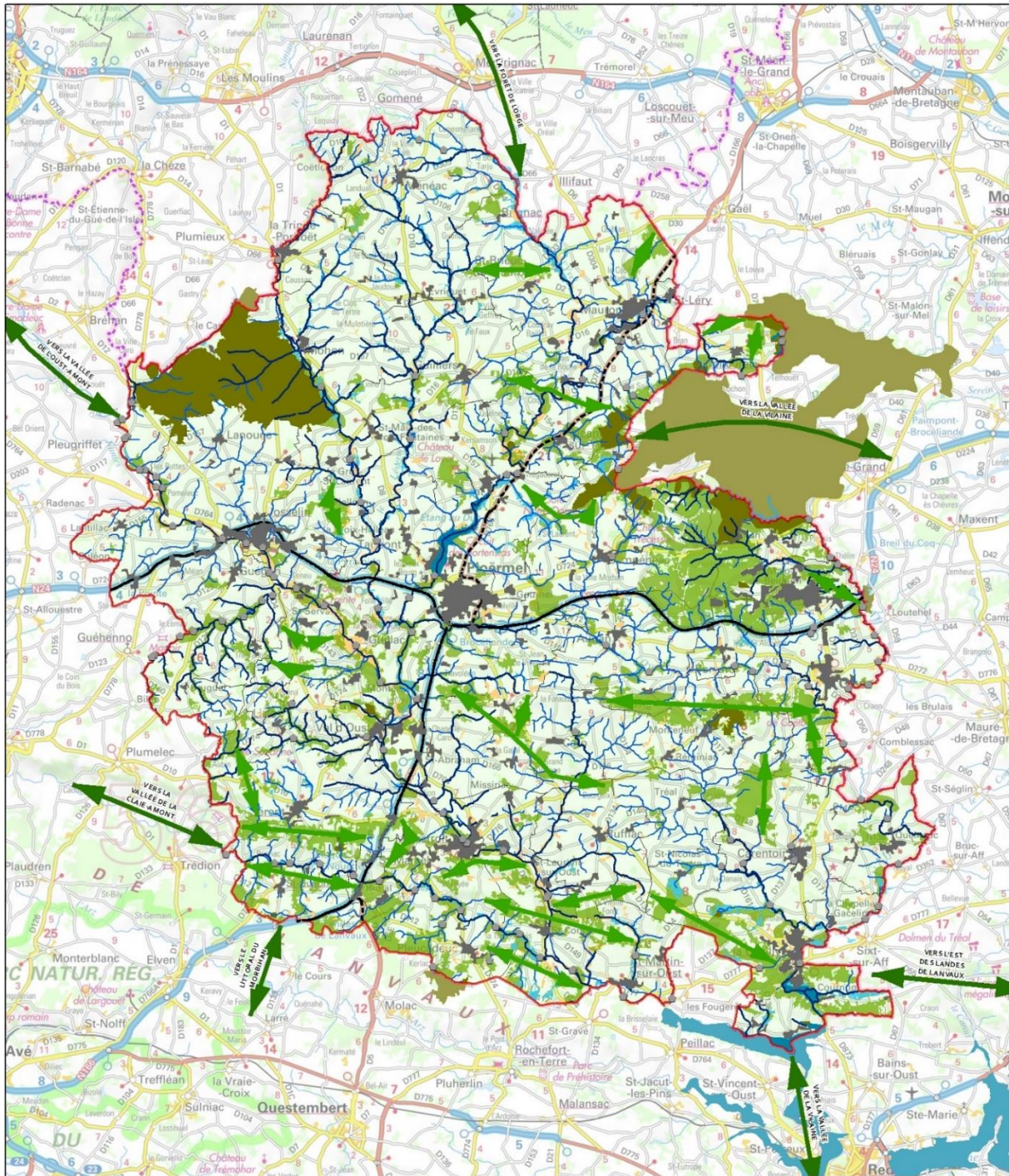
« Structurer et gérer les fonctions environnementales du Pays en combinant enjeux de préservation et de valorisation »

Extrait du PADD




« Gérer les ressources, exploiter les potentialités de réduction des consommations énergétiques et de production renouvelable »

Extrait du PADD



TITRE : TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DU PAYS DE PLOERMEL COEUR DE BRETAGNE

<ul style="list-style-type: none"> Périmètre du SCOT Limites départementales Limites communales Liaisons écologiques externes Obstacles à l'écoulement Zones urbanisées Axe routier de fragmentation : Axe majeur Axe secondaire 	<p>Réservoirs principaux de biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> "Vert" (Boisements, bocage, landes) "Bleu" (Zones humides, tourbières) <p>Identification et préservation des réservoirs complémentaires de biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> "Vert" (Boisements, bocage, landes) "Bleu" (Zones humides) <p>Maintient et restauration des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors verts Corridors écologiques associés aux vallées, milieux humides et abords Réservoirs/corridors cours d'eau principaux Réservoirs/corridors cours d'eau complémentaires Espace inter-trame : support de biodiversité ordinaire 	<p style="text-align: center;">↑ N</p> <p>ETUDE : SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne</p> <p>N° Affaire : 000861 Client : SM Pays de Ploërmel</p> <p>ECHELLE : 0 1 2 4 6 8 Kilomètres 1:200 000 Seule l'échelle métrique est garantie</p> <p>DATE : 07/11/2017</p> <p style="text-align: right;">Auteur : RT</p> <div style="text-align: right;">  IMPACT ET ENVIRONNEMENT </div>
---	---	---

Carte de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

- ⌋ Le SCoT identifie les réservoirs principaux de biodiversité. Toute urbanisation est proscrite des réservoirs principaux de biodiversité.
- ⌋ Le SCoT identifie des réservoirs complémentaires de biodiversité : bocages, boisements, landes, tourbières et zones humides. La densité et la qualité de ces éléments devront être conservées pour garantir la notion de « réservoirs complémentaires ». Ces espaces ne sont pas incompatibles avec des activités ou des aménagements légers dans la mesure où ces derniers ne remettent pas en cause leur fonctionnalité écologique. Une attention particulière sera portée au bocage, aux landes en périphérie des massifs forestiers et aux zones humides.
- ⌋ **Eviter autant que possible l'ouverture à l'urbanisation de ces réservoirs complémentaires de biodiversité en démontant que le projet ne portera pas atteinte à leur fonctionnalité écologique** au travers d'une analyse d'incidences notables. Si une incidence notable est attendue, il s'agira de mettre en œuvre la séquence de mesures : Eviter/Réduire/Compenser (ERC).
- ⌋ Le SCoT maintient et restaure les continuités écologiques de la trame naturelle du territoire.
- ⌋ Les documents d'urbanisme devront retranscrire au niveau local les corridors écologiques en s'appuyant sur leurs zonages agricoles et naturels.
- ⌋ Préserver la fonctionnalité des corridors par une traduction réglementaire adaptée.
- ⌋ Conserver toutes les fonctions environnementales du territoire en identifiant les composantes locales de la trame verte et bleue : cours d'eau, plans d'eau, zones humides, bois et boisements, arbres remarquables, haies...
Les documents d'urbanisme devront identifier des trames et non des zonages spécifiques pour la TVB. La biodiversité peut trouver sa place aussi bien en zone A, N ou U.
- ⌋ **Conserver une certaine adaptabilité dans les outils de protection environnementale pour permettre aux espaces naturels d'évoluer.** L'objectif n'est pas de sanctuariser les espaces naturels.

▲ ORIENTATION 9.2 : Favoriser le développement de la nature dans tous les espaces

- ⌋ Les documents d'urbanisme pourront identifier des espaces naturels de proximité pour favoriser la nature en ville ou dans des espaces déjà urbanisés.
- ⌋ Valoriser la présence de l'eau et des milieux humides en contexte urbain par la requalification de berges, par le développement des loisirs associés ou encore par la gestion alternative des eaux pluviales.

- ⌋ Développer le concept de « nature en ville » en évitant notamment la sur-densification des espaces urbanisés.
- ⌋ Mettre en œuvre des politiques d'entretien des espaces verts économes en eau et en produits phytosanitaires, et soutenir les démarches « zéro-phyto ».

▲ ORIENTATION 9.3 : Gérer la ressource eau

- ⌋ Réaliser un schéma directeur des eaux usées à l'échelle communale ou intercommunale, notamment lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.
- ⌋ Réaliser un schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle communale ou intercommunale, notamment lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme.
- ⌋ Préserver le rôle tampon des zones humides et protéger les aires d'alimentation de captages, par une réglementation adaptée dans les documents d'urbanisme locaux.
- ⌋ Identifier et traduire règlementairement les périmètres de protection des captages (immédiats, rapprochés et éloignés pour ceux qui ont fait l'objet d'une DUP) dans les documents d'urbanisme.
- ⌋ Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement urbain aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau potable et du réseau épuratoire.
- ⌋ Contribuer au développement des ressources locales en s'appuyant notamment sur les projets déjà identifiés.
- ⌋ Favoriser le développement des réserves (citernes de récupération des eaux pluviales pour les particuliers, retenues collinaires en lien avec le SDAGE et le SAGE, ...).
- ⌋ Répondre aux objectifs d'économie de la ressource, notamment par :
 - La prolongation des efforts d'amélioration des rendements en identifiant et en éliminant les fuites, et en remplaçant les branchements en plomb ;
 - La mise en place d'un programme d'économie d'eau en période d'étiage ;
 - L'encouragement des dispositifs économes en eau et favorisant la réutilisation des eaux pluviales collectées, sous réserve de respect des recommandations de l'ARS.

▲ ORIENTATION 9.4 : Améliorer la gestion des ressources du territoire

- ⌋ Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol.
- ⌋ Le SCoT préserve la capacité de production de matériaux à forte valeur ajoutée qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional.
- ⌋ Le SCoT privilégie les gisements déjà existants en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel sous réserve de la compatibilité avec d'autres objectifs d'intérêt généraux

ou avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux, et socio-économiques.

- ↵ **Avoir une gestion durable des déchets**
- ↵ Le SCoT favorise la mise en place de la démarche de collecte et de traitement des déchets.
- ↵ Le SCoT incite à prévoir des dispositifs de collecte suffisants, accessibles et intégrés au paysage.
- ↵ Préserver les espaces à enjeux pour la ressource en eau de l'implantation d'éventuels équipements d'enfouissement de déchets résiduels.
- ↵ **Soutenir les filières de valorisation organiques** (plateformes de compostage, bois énergie...) **et non organiques** (recycleries, économie circulaire, écologie industrielle...) afin de contribuer à la réduction des déchets.
- ↵ **Agir pour préserver la qualité de l'air.** Les orientations du SCoT visant à articuler urbanisation, transports en commun et les modes actifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants.
- ↵ Le SCoT favorise une gestion économe de l'espace (cf. thématique 6).

▀ **ORIENTATION 9.5 : Favoriser la transition énergétique.**

- ↵ Les politiques d'aménagement et d'habitat du Pays tendront vers une recherche de solutions sobres et optimisées pour l'ensemble du territoire. Le SCoT contribue à la mise en place d'une politique d'aménagement vertueuse.
- ↵ Contribuer à la réduction des besoins en déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.
- ↵ Le SCoT encourage la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants.
- ↵ Le SCoT soutient le développement des énergies renouvelables et favorise le recours à ces énergies dans les bâtiments.
- ↵ Développer la transition énergétique pour et avec les économies du territoire.
- ↵ Lutter contre la précarité énergétique.
- ↵ Poursuivre le développement des énergies renouvelables et de récupération sur le Pays de Ploërmel en profitant de la diversité du potentiel (Solaire, éolien, méthanisation, bois-énergie...) tant dans les espaces urbains que ruraux.
- ↵ Autoriser les installations photovoltaïques au sol sur des espaces ne permettant pas un retour à une occupation du sol agricole ou naturelle : friches industrielles, anciennes carrières, anciens centres de stockage de déchets (inertes ou résiduels).

- └ Les documents d'urbanisme ne devront pas créer de frein à la mise en œuvre de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments.

10. RISQUES

NATUREL ET

TECHNOLOGIQUE

Thèmes et mots clés : Risques naturels et technologiques, sécurité et développement durable, capacité d'accueil, cadre de vie et développement durable.

Le projet de SCoT œuvre pour la sécurité des biens et des personnes en encadrant l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque inondation, particulièrement présent sur le Pays de Ploërmel. Le SCoT s'engage à participer à l'amélioration des connaissances et au développement de la résilience face au risque inondation, et à maîtriser l'aménagement et l'occupation du sol (favoriser les plans de préventions des risques, et préserver les champs d'expansion naturels de crues).

Les autres risques naturels potentiels sont identifiés sur le territoire. Ils sont pris en compte dans les projets d'aménagement et de construction. La maîtrise de l'urbanisation s'opérera également à proximité d'activités engendrant des risques technologiques.

« Prévenir, gérer et intégrer les
risques naturels et technologiques »
Extrait du PADD



▲ ORIENTATION 10.1 : Prévenir, gérer et intégrer les risques naturels et technologiques

- ⌋ **Prendre en compte le risque inondation.** Respecter les dispositions prévues par le Plan de Prévention de Risques Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Oust et par extension celles du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI).
- ⌋ **Les documents d'urbanisme devront identifier et préserver les zones d'expansion des crues.**
- ⌋ **Un principe de non développement de l'urbanisation en zone inondable sera mis en œuvre,** mais il devra permettre les aménagements liés à la gestion, l'entretien, ou l'exploitation de l'espace, à conditions que ces derniers n'augmentent ni l'aléa ni la vulnérabilité.
- ⌋ **Limiter l'imperméabilisation des sols.** Réduire le ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie faiblement polluées.
- ⌋ **Prendre en compte le risque feu de forêt.**

- ↵ **Ne pas construire à proximité des secteurs soumis aux risques technologiques.** Appliquer une distance d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risque technologique.
Les nouvelles activités à risque technologique, lorsqu'elles présentent un risque important pour les populations, seront localisées préférentiellement dans des zones en discontinuité de l'urbanisation. Cette implantation devra s'accompagner dans la mesure du possible de mesures de réduction de ce risque.

- ↵ **Les documents d'urbanisme locaux tiendront compte des risques mouvements de terrain et retrait-gonflement des argiles** en précisant ceux-ci et en fixant les dispositions permettant d'informer l'exposition des populations à ces risques.

11. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Thèmes et mots clés : Economie, espaces d'activités, mixité fonctionnelle, complémentarités des espaces, économie du foncier, accessibilité et attractivité, emploi, industrie, agriculture, artisanat, tertiaire...

Le territoire possède une forte concentration d'emplois, répartie de façon équilibrée sur l'ensemble du Pays. Des polarités d'emplois se situent le long d'axes stratégiques et sont facilement accessibles.

Le Pays de Ploërmel connaît une bonne dynamique de l'emploi avec une croissance assez régulière. La conjoncture n'a pas épargné les différents secteurs récemment mais des restructurations sont déjà à l'œuvre.

L'industrie et l'agriculture ont un poids essentiel dans l'économie et consolident un socle local puissant et surtout diversifié. Si la sphère productive est assez bien répartie avec des pôles spécifiques, les emplois liés à la sphère présentielle sont plus localisés dans les polarités urbaines du Pays, notamment à Ploërmel et à Guer.

Les influences voisines sont fortes et engendrent des migrations pendulaires importantes vers l'extérieur du territoire. Mais globalement, les actifs locaux ont tendance à résider sur le Pays en majorité.

► ORIENTATION 11.1 : S'appuyer sur le potentiel existant

▮ Le SCoT s'appuie sur un réseau d'espaces d'activités existants pour améliorer la lisibilité d'implantations des économies sur le territoire.

En partant de l'observatoire des espaces à vocation économique (EVE) et de leur hiérarchisation, trois types de parcs sont identifiés :

- **Les Espaces à Vocation Economique Majeurs** : Sites d'intérêt stratégique à l'échelle du Pays et du département voire au-delà, ces parcs sont structurants pour les activités économiques, notamment industrielles et logistiques. Ces espaces peuvent être déconnectés des tissus agglomérés.
- **Les Espaces à Vocation Economique de Proximité** : Ces sites ont vocation à accueillir des activités artisanales et de petite industrie sur l'ensemble du territoire et au plus proche des entités urbaines, dans une logique de proximité.
- **Les Espaces à Vocation Economique Isolés** : Ces sites généralement déconnectés des tissus agglomérés ont

« Orienter collectivement une politique de développement économique qui renforce l'emploi sur le territoire »

Extrait du PADD



pour but d'accueillir des industries lourdes ou autres activités créant des nuisances. Ils permettent de maintenir des entreprises en place hors d'EVE majeurs.

- ↪ Les localisations préférentielles pour les activités économiques non compatibles avec l'habitat se feront dans les espaces à vocation économiques localisés sur le territoire (cf. carte de localisation des EVE).
- ↪ Les activités compatibles avec l'habitat pourront s'implanter dans les tissus agglomérés et favoriser la mixité fonctionnelle des espaces urbanisés et maintenir un emploi local et accessible.

	Espace à vocation économique majeur		Espace à vocation économique de proximité
Existant	25 sites Environ 900 hectares		65 centralités 30 sites Environ 200 hectares
Potentiel de développement sur 20 ans	Ploërmel Communauté	Oust à Brocéliande Communauté	Entité urbaine possédant une centralité
	170 ha	130 ha	Création ou extension de 2 ha par entité urbaine)
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"> → Ne pas créer de nouvel EVE majeur sur le territoire. → S'inscrire dans une logique de très long terme (au-delà de l'échéance du SCoT), en se basant sur un potentiel d'environ 300 hectares sur tout le territoire. → Se donner la possibilité d'étendre certains EVE si d'autres se réduisent (au sein d'une même EPCI). 		<ul style="list-style-type: none"> → S'inscrire dans une logique de très long terme (au-delà de l'échéance du SCoT), en conservant un potentiel réparti sur l'ensemble du territoire. → Priorité à la densification et au renouvellement urbain des tissus déjà urbanisés et mixtes et des zones d'activités existantes. → Toute création de zone ou extension de zone devra se faire en continuité du tissu aggloméré (autour de la centralité) ou de la zone existante (EVE de proximité).

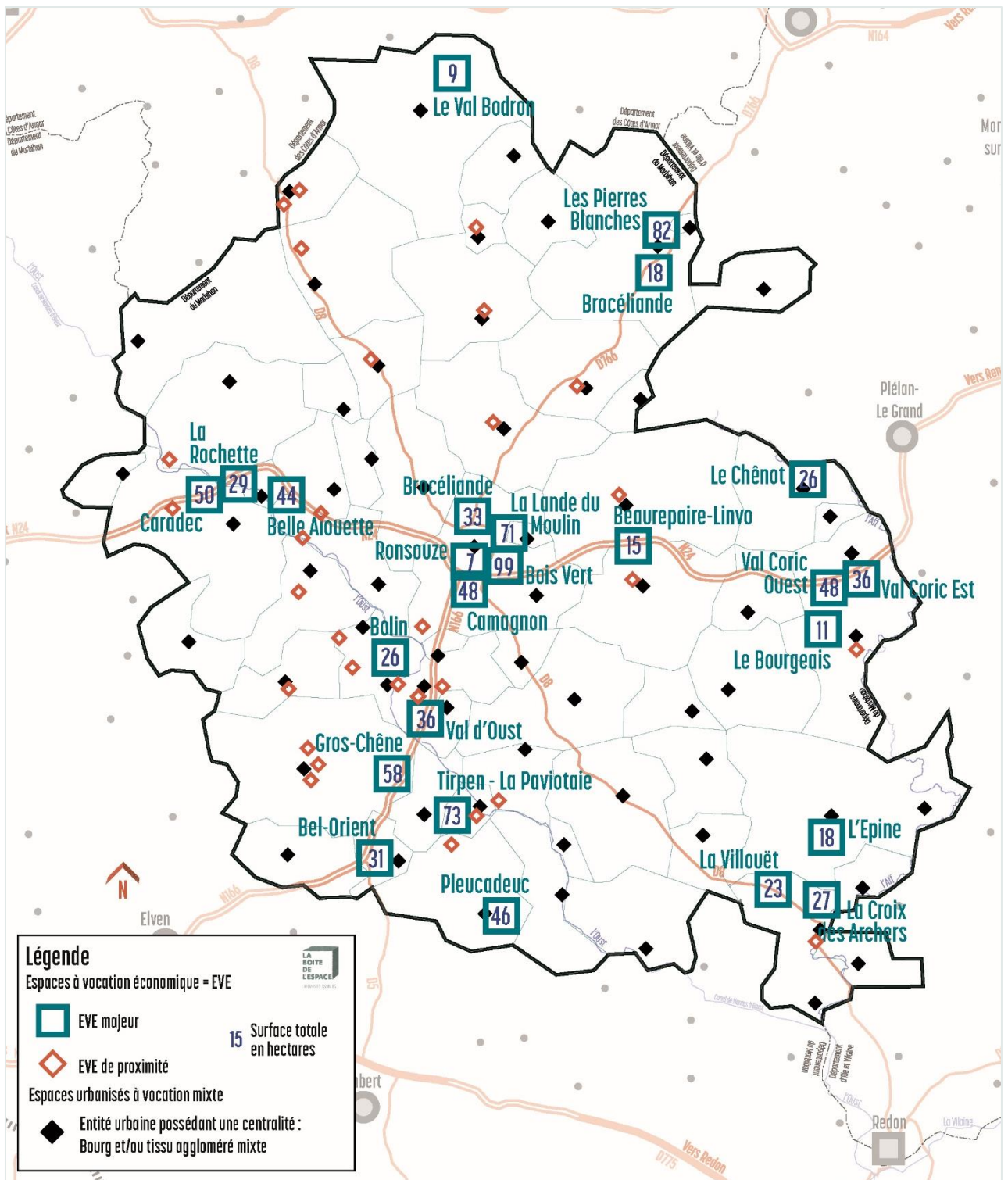
- ↪ Le SCoT prend en compte le foncier économique existant et limite la consommation foncière à vocation économique. Une stabilisation des capacités foncières du point de vue économique avec des transferts possibles de capacités à enveloppe constante est possible uniquement entre les EVE majeure et commerciales et les EVE de proximité.
- ↪ Les EVE isolés permettent le maintien et le développement sur place des entreprises existantes.
- ↪ Chaque entité urbaine possédant une centralité pourra créer en continuité de son espace urbanisé ou étendre un espace

à vocation économique de proximité de 2 hectares à partir de la date d'approbation du SCoT.

Ce potentiel représente un maximum théorique de 130 hectares pour les 65 entités urbaines possédant une centralité.

7 Un objectif qualitatif pour l'extension ou la création de nouveaux fonciers économiques de « remplacement » :

- Respect de l'adéquation entre l'armature urbaine et l'armature économique par la recherche d'une proximité du lieu de travail par rapport au lieu d'habitat : poser les principes d'une bonne accessibilité (en privilégiant les accès uniques), par la création de liaisons douces entre les espaces à vocation économique et les centralités, notamment pour les EVE de proximité.
- Proximité immédiate du réseau routier pour des conditions d'accessibilité favorables aux activités économiques : une connexion directe ou par l'espace économique existant pour les EVE majeurs.
- Localisation des équipements et ressources : disponibilités foncières immédiates, services aux entreprises, accès fer...
- Absence de possibilités de réutilisation de friches économiques en cours.



Carte de localisation des Espaces à Vocation Economique sur le Pays de Plœrmel.

▲ **ORIENTATION 11.2: Favoriser une bonne intégration des économies dans leur environnement**

- ↳ **Une recherche d'intégration optimum des EVE dans l'espace paysager et urbain environnant.** Un objectif qualitatif pour l'aménagement des fonciers restant à aménager :
- Au sein de la zone, prévoir un maillage complet en cheminements doux, et des aires de stationnement vélo adaptées aux besoins.
 - Poser les principes d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le tissu urbain/villageois en adaptant le choix des volumétries, des couleurs, des matériaux et des plantations à l'environnement.
 - Poser les principes d'une bonne intégration paysagère avec les espaces agro-naturels en ménageant des interfaces végétalisées.
- ↳ **Le SCoT favorise la complémentarité des espaces et des activités en préservant les espaces dédiés à des économies spécifiques** (espaces agricoles, sylvicoles, industriels...).

12. TOURISME

Thèmes et mots clés : Mixité fonctionnelle, stratégie et armature, espace rural, potentiel touristique, patrimoine bâti et naturel, forêt de Brocéliande, Canal de Nantes à Brest, Châteaux et architecture, réserves naturelles, sites remarquables, Petite Cité de Caractère, itinéraires touristiques, artisanat

Le Pays de Ploërmel est tourné vers le tourisme vert avec comme moteur de notoriété la forêt de Brocéliande. Territoire d'étape, le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne bénéficie aussi de l'attractivité du littoral Morbihannais et de sites stratégiques comme la Gacilly ou Josselin.

Il dispose d'un patrimoine bâti de qualité avec de nombreux châteaux ou manoirs, complété de plusieurs musées et s'appuie sur la présence du patrimoine naturel riche et varié.

Le renforcement des capacités d'hébergement sur des formats suffisamment grands pour accueillir des groupes, au-delà du soutien à la présence d'une offre diversifiée d'hébergements sur l'ensemble du territoire, permettra d'assurer des retombées économiques optimums d'une fréquentation touristique plus intense.

Le développement de cette attractivité passera par une stratégie de valorisation dans un cadre plus large, du Golfe du Morbihan à la Côte d'Emeraude. En s'appuyant sur la notoriété de « Brocéliande » (connu mais non situé), le territoire visera à renforcer sa fréquentation touristique, tant pour le tourisme vert que par la clientèle du littoral (Sud et Nord).

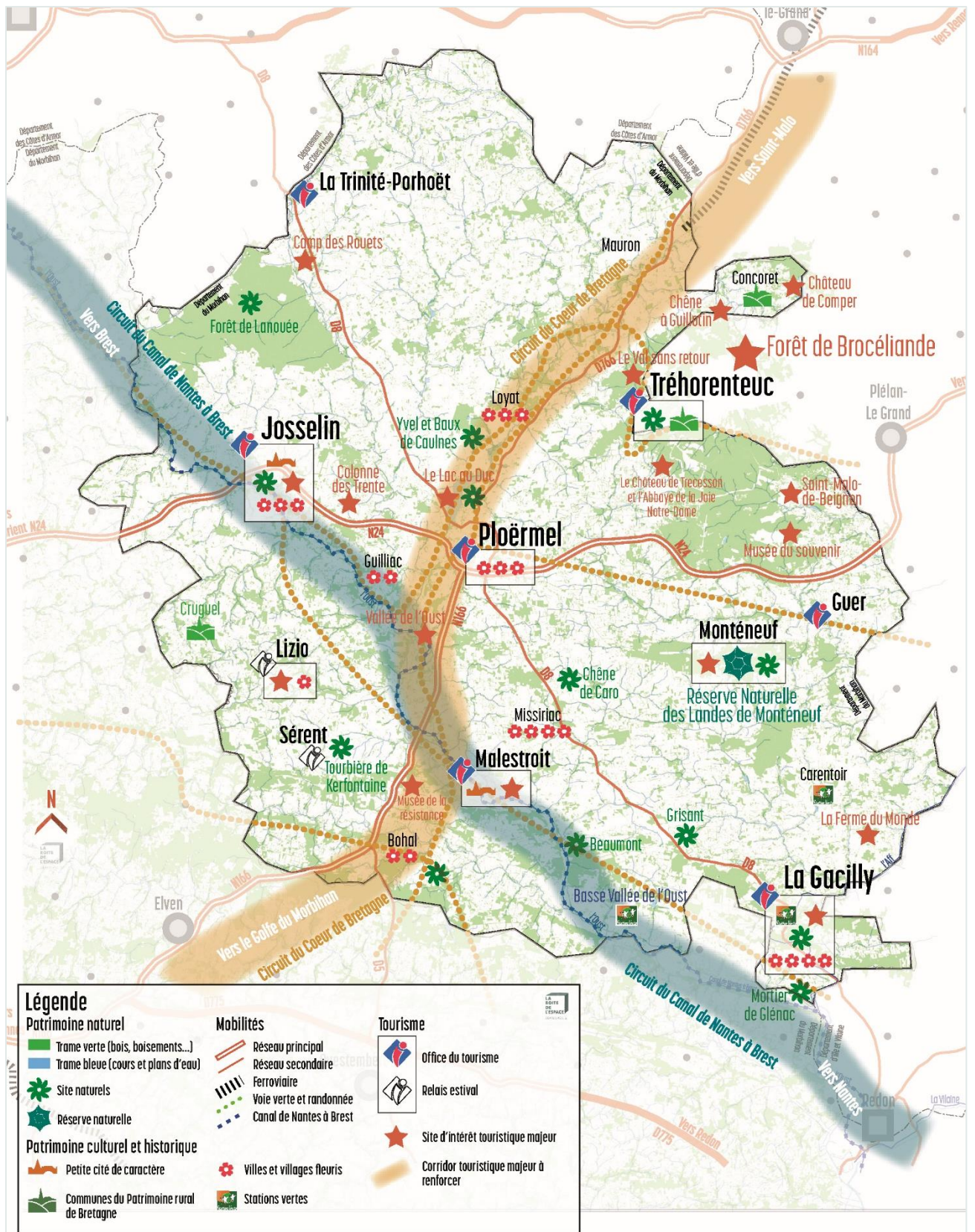
« S'appuyer sur le développement artisanal et touristique pour favoriser le développement de toutes les strates de l'armature territoriale »

Extrait du PADD



► ORIENTATION 12.1 : Valoriser les atouts touristiques

- **S'appuyer sur les composantes et le potentiel existant du territoire pour renforcer l'attractivité touristique.**
 - Les chemins de randonnée et pistes cyclables
 - Les itinéraires de promenades équestres ou fluviaux
 - Les aires de camping et de camping-car
 - Les espaces de loisirs de plein-air
 - Les espaces naturels de qualité
 - Le patrimoine bâti remarquable : moulin, château, manoir...
- ▮ Favoriser le tourisme vert et durable, à l'image du territoire.



Cartes du patrimoine naturel, culturel et historique et des parcours touristiques à valoriser.

- ↵ Valoriser les corridors touristiques et la place du Pays de Ploërmel dans les parcours principaux de Bretagne :
 - Mettre en valeur le circuit du canal de Nantes à Brest et ses atouts naturels, culturels et architecturaux.
 - Organiser le circuit du Cœur de Bretagne, entre Saint-Malo, Dinan et le Golfe du Morbihan.
- ↵ S'appuyer sur la renommée de la Forêt de Brocéliande et ses composantes pour développer des équipements touristiques et des hébergements à proximité.
- ↵ Valoriser les Petites Cités de Caractère, les communes du patrimoine rural de Bretagne, les villages fleuries et les stations vertes.
- ↵ Valoriser le patrimoine bâti, architectural et historique du territoire.
- ↵ Développer l'offre culturelle et des équipements complémentaires pour diversifier les activités associées au tourisme.
- ↵ L'espace agricole du Pays présente de nombreux atouts en matière de développement touristique (qualité des paysages ruraux...). Le SCoT revendique des aménagements durables, tels que sentiers de randonnée et vélos routes ou voies vertes, afin de faciliter la découverte du territoire, dans un souci de connexion des itinéraires entre eux.
La pratique des activités touristiques et de loisirs doit se réaliser dans un souci de respect du milieu environnant et de l'activité agricole.

▲ ORIENTATION 12.2 : Favoriser le développement du tourisme sur tout le territoire

- ↵ Favoriser la mixité fonctionnelle dans les bourgs et les tissus agglomérés et dans l'espace rural.
- ↵ Permettre le développement de structures touristiques dans les bourgs ou agglomérations patrimoniales. Ces équipements ne devront pas déstructurer la qualité des cadres bâtis.
- ↵ Permettre le développement de structures touristiques dans l'espace rural. Ces équipements ne devront pas porter atteinte à la qualité des sites et des milieux ni aux activités agricoles et sylvicoles.
- ↵ Favoriser les relations entre activités industrielles et artisanales et tourisme.
- ↵ Conserver un artisanat de proximité dans les centralités qui participent à l'attractivité des bourgs et centres-villes.

Quelques composantes du territoire :

- La forêt de Brocéliande et le château de Comper (Centre de l'Imaginaire arthurien)
- La vallée de l'Oust
- Josselin, village d'étape et son château féodal
- Malestroit et son centre-ville medieval
- Les Menhirs de Monteneuf
- Le Lac au Duc avec son golf, son centre nautique, site de pêche et le centre ancien de Ploërmel
- Tréhourentec : site de l'arbre d'Or
- Lizio, le village aux trois musées
- Le camp des Rouëts à Mohon
- Château de Trécesson à Campénéac
- Musée de la Résistance bretonne à Saint-Marcel
- Colonne des Trente
- Musée du souvenir de Guer
- la base de loisirs associée au jardin des évêques de St Malo de Beignon
- La Gacilly et son centre-ville
- La ferme du Monde
- Carentoir et son centre-ville [...]

13. MOBILITE, TRANSPORT ET COMMUNICATION

Thèmes et mots clés : Mobilités, transports collectifs, réseau routier, accessibilité, sécurité, mobilités douces, continuité du réseau, multimodalité, développement urbain cohérent, étalement urbain, vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, migrations pendulaires, alternatives, qualité de l'air...

La question de l'accessibilité passe par une action cohérente et transversale en matière de répartition des équipements et services, des zones d'emplois et de localisation de l'habitat. Encourager la proximité entre ces différentes fonctions doit permettre le développement des déplacements non motorisés (piétons, cyclables...). Cela implique des actions ciblées et stratégiques en matière d'aménagements des cheminements liés à ce type de déplacements.

D'une part, la population est mobile et doit pouvoir l'être demain. D'autre part, les modes de déplacements doivent être améliorés, notamment dans un objectif de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de renforcement de l'autonomie du territoire et de ses habitants. Pour cela les alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture doivent être développées et incitées.

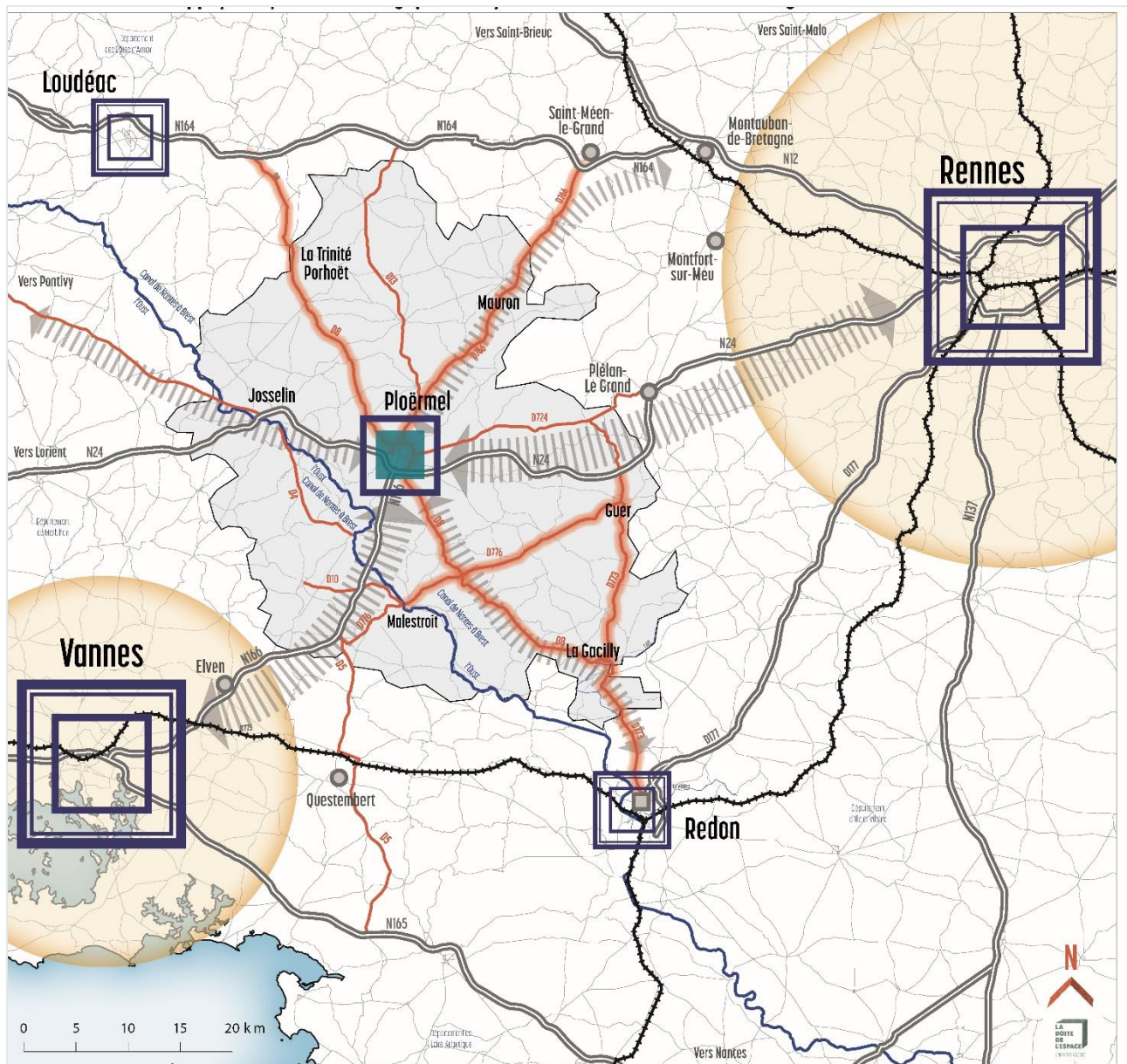
▲ ORIENTATION 13.1 : Appuyer la position stratégique du Pays de Ploërmel au cœur de la Bretagne

- ⌋ Conforter un bon réseau routier pour garantir une accessibilité partagée sur l'ensemble du territoire.
- ⌋ Le SCoT met en avant les axes stratégiques à renforcer ou à conforter. Ils favorisent la circulation des habitants et des activités sur le territoire.
- ⌋ Le SCoT maintient la qualité du réseau routier secondaire et tertiaire. Pour préserver l'attractivité des secteurs ruraux et ceux moins bien desservis par les axes structurants, la qualité du réseau routier secondaire et tertiaire doit être maintenue. L'accessibilité de l'ensemble du territoire et notamment des pôles ruraux et des pôles de proximité favorise au maintien de la dynamique rurale.

« Développer une politique de transport cohérente au regard de la nouvelle armature territoriale et répondant efficacement aux exigences »

Extrait du PADD





Conforter un bon réseau routier pour garantir une accessibilité partagée sur l'ensemble du territoire.

-  N166 Voies express
-  D173 Routes départementales structurantes du Pays
-  D173 Axes stratégiques à renforcer ou à conforter

Améliorer les offres existantes de transports en commun et limiter le développement des migrations pendulaires

-  Ploërmel : principal pôle d'échange intermodal
-  Principaux pôles d'emplois et de transports extérieurs au pays
-  Influence des grandes agglomérations
-  Principaux axes de transport en commun à renforcer

Carte de positionnement stratégique du Pays de Ploërmel au Cœur des axes de développement de la Bretagne.

- ↵ Favoriser l'accès au train. Le SCoT appuie les initiatives de raccordements aux gares les plus proches. Des transports collectifs pourront être renforcés pour améliorer l'accessibilité au ferroviaire.
- ↵ Le SCoT maîtrise les migrations pendulaires afin d'affirmer son autonomie et pour limiter le flux sur son territoire.
- ↵ Le SCoT favorise le développement du covoiturage.
- ↵ Le SCoT conforte les itinéraires poids-lourds en maintenant des axes économiques majeurs et stratégiques.
- ↵ Le SCoT favorise le développement de parcours touristiques sur l'ensemble de son territoire.

▲ ORIENTATION 13.2: Avoir une politique de développement raisonnée et diversifier les alternatives

- ↵ Le SCoT limite l'étalement urbain et favorise une urbanisation dense afin de réduire les besoins en déplacements.
- ↵ Les documents d'urbanisme locaux devront identifier/localiser les espaces pouvant contribuer au développement du covoiturage et de la mobilité multimodale. Identifier en priorité les lieux pouvant accueillir des dispositifs intermodaux (covoiturage, parking vélo, arrêt de transports en commun...) ne nécessitant pas la création d'infrastructures lourdes ou onéreuses.
- ↵ Prévoir le stationnement des vélos dans les nouveaux bâtiments résidentiels collectifs, tertiaires et industriels.
- ↵ Développer des pôles intermodaux sur les principaux arrêts de transports en commun et aires de covoiturage.
- ↵ Diversifier tous les types de transports et notamment les alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.
- ↵ Améliorer les offres existantes de transports en commun.
- ↵ Le SCoT encourage l'organisation d'un réseau de transports en commun au niveau des bassins de vie et de proximité. Le SCoT souhaite favoriser la mise place de réseaux de transports collectifs, notamment entre les polarités principales et les bassins de vie. Ces réseaux devront favoriser l'armature territoriale mise en place dans le PADD et améliorer les échanges entre les pôles principaux et les pôles de proximité.
- ↵ Le SCoT favorise le maintien des lignes de transports en commun existantes. Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les lignes existantes départementales, intercommunales ou urbaines pour favoriser le développement de quartiers d'habitat denses et multifonctionnels aux abords des arrêts.
- ↵ Renforcer les modes doux.
- ↵ Le SCoT favorise le développement de projets de voies douces sur l'ensemble du territoire. Les projets de voies

« Diversifier les alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture et favoriser les mobilités douces »

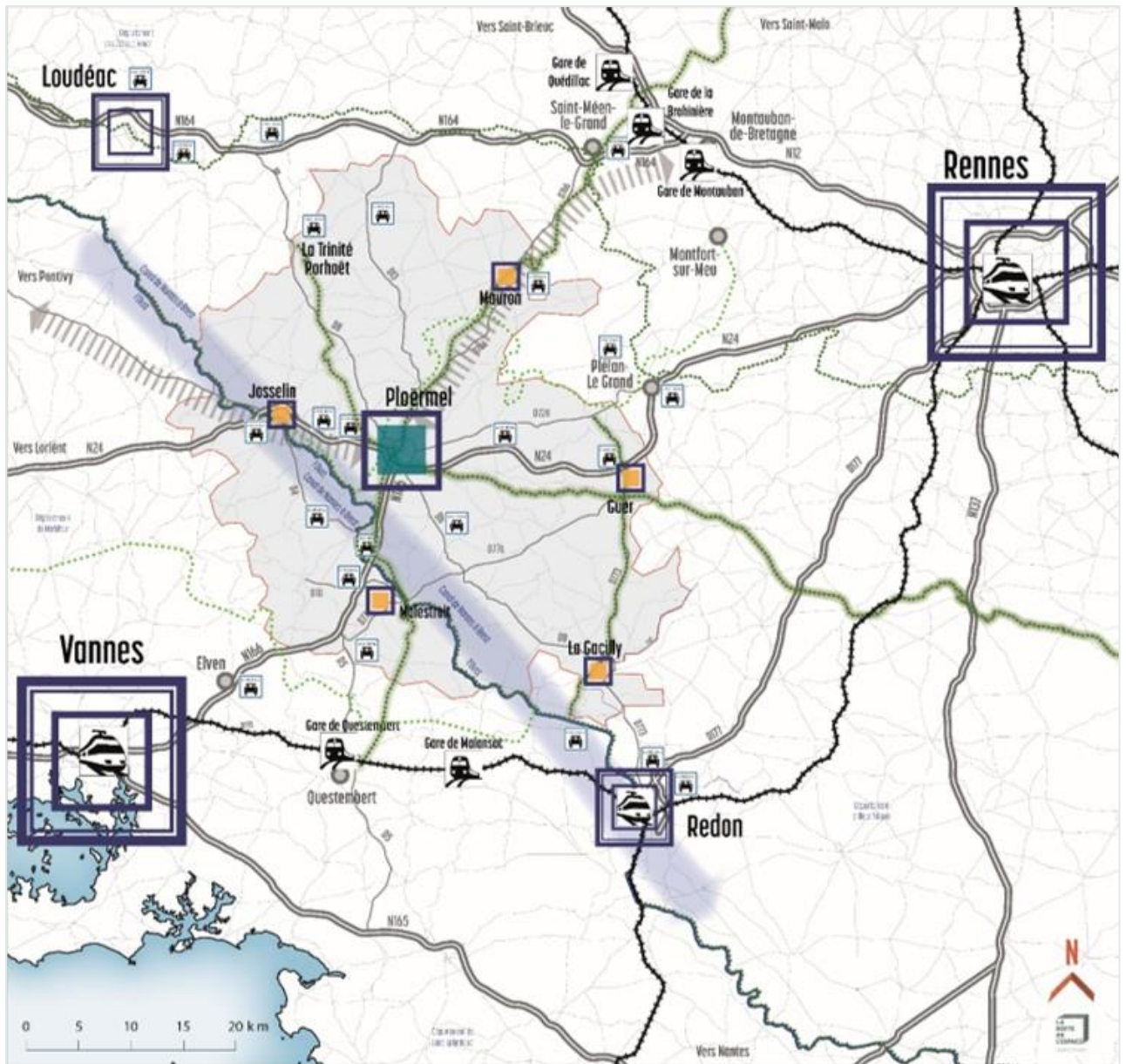
Extrait du PADD

douces structurantes et d'intérêt départemental ou régional seront inscrits dans les documents d'urbanisme.





- ↵ **Les documents d'urbanisme devront identifier l'ensemble des cheminements doux et protéger les voies douces associées.** Afin d'améliorer la continuité du réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire, chaque commune devra répertorier son réseau de liaisons douces (PDIPR, chemins creux et ruraux, sentiers de randonnée communaux, voies vertes, chemins privés...).
- ↵ **Associer les modes doux avec les autres modes de transports alternatifs.** Les liaisons douces devront notamment être renforcées aux abords des pôles d'échanges multimodaux ou desservis par du transport collectif.
- ↵ **Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons**
- ↵ **Renforcer la qualité des espaces publics et l'accessibilité et la convivialité de ces espaces.**

▀ **ORIENTATION 13.3 : Favoriser la diversité des communications et l'avènement du numérique**




- ↵ **Le SCoT favorise le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes.**
- ↵ **Le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) du projet Bretagne Très Haut Débit est pris en compte et est à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux.**
- ↵ **Le SCoT renforce les centralités urbaines pour en faire de véritables nœuds d'accroche comme base de déploiements et d'extension du réseau et des systèmes de communication.** Les documents d'urbanisme devront identifier ces centralités et y concentrer à minima les points de départ des différents systèmes de communication et de réseau numérique.







Développer des pôles intermodaux sur les principaux arrêts de transports en commun et le covoiturage.

-  Ploërmel : principal pôle d'échange intermodal
-  Pôle intermodal à développer
-  Principaux pôles d'emplois et de transports extérieurs au pays
-  Aires de covoiturage existantes

Favoriser l'accès au train

-  Réseau ferré
-  Gare desservie par le TGV
-  Gare TER les plus proches du territoire

Renforcer les modes doux

-  Valoriser l'axe du canal de Nantes à Brest en matière de déplacements doux
-  Voie verte cyclable existante
-  Voie verte à créer ou à aménager
-  Principaux itinéraires de randonnées

Carte du potentiel de diversification des alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Pièce n°3 du SCoT du

Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne

Dossier arrêté le 20/12/2017



la boîte de l'espace

Urbanistes associés
18 bd Babin Chevaye
44200 Nantes
02 40 20 30 57

contact@laboitedelespace.fr



Impact & Environnement

2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
02 41 72 14 16

contact@impact-environnement.fr



Pivadis

24 rue de la Bredauche
45380 La Chapelle St-Mesmin
02 38 43 41 38

Stm.pivadis@wanadoo.fr



Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne

7 rue du Val – Les Carmes – BP 30555
56805 Ploërmel
02 97 74 04 37

contact@pays-ploermel.fr

Site internet : scot.pays-ploermel.fr

