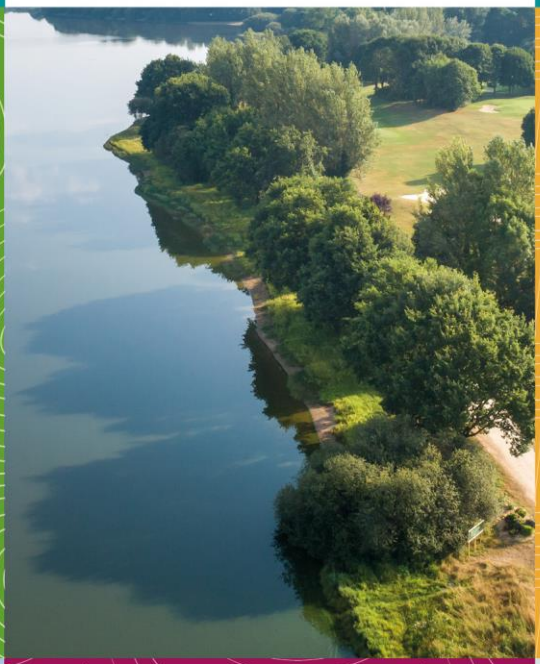
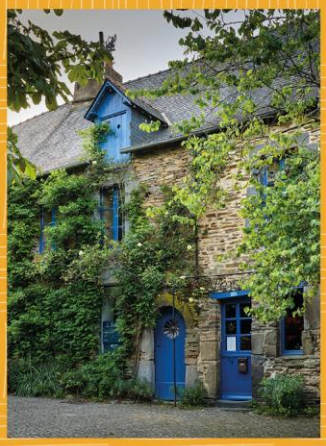
Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME





Rapport de présentation

Document d'Orientations et d'Objectifs SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

16/10/2025

Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

SOMMAIRE

Préambule **6**

Mode d'emploi du DOO 8

Armature territoriale 9

L'organisation de l'armature territoriale **10**

Renforcer le maillage du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne en s'appuyant sur les polarités urbaines et rurales existantes 10

Les objectifs de sobriété foncière 13

La trajectoire de sobriété foncière **14**

Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité 14

Les objectifs chiffrés de sobriété foncière 14

La territorialisation des objectifs de sobriété foncière 16

La politique de l'habitat et les conditions d'un développement résidentiel maitrisé et qualitatif 20

Objectifs démographiques et répartition territoriale **21**

Scénario démographique 22

Besoin en logements 23

Répartition de la production de logements entre les différents niveaux d'armature territorial 23

Favoriser la production de logements sans artificialisation supplémentaire 26

Maintenir une densité cohérente avec l'armature urbaine 27

Diversifier l'offre de logement pour répondre aux parcours résidentiels 30

Définir les conditions d'aménagement 33

Proximité et maillage d'équipement 39

Conforter le maillage d'équipements et de services 40

Rechercher une complémentarité entre les équipements et services du territoire 41

Développer des services au plus près des habitants et des activités 42

Conforter l'accessibilité numérique du territoire 42

Mobilité et déplacement 43

Inscrire les mobilités à l'échelle régionale 45

S'orienter vers une mobilité décarbonée et contribuer au développement des modes actifs 47

Aménagement économique 50

S'appuyer sur le potentiel existant 51

Densifier et optimiser les zones d'activités économiques pour un usage plus efficient du foncier 52

Améliorer l'insertion paysagère et urbaine des espaces à vocation économique 53

Développer une offre de formation adaptée 55

Agriculture 56

La préservation de l'espace agricole 58

Développement et diversification des activités agricoles 59
Tourisme 61
Faire du patrimoine un support de développement de l'offre 63
Conforter les itinéaires et mobilités touristiques sur le territoire 65
Accompagner le développement de l'offre touristique 67
Commerce 70
Le SCoT et le commerce 71
Les activités concernées par le volet commerce du SCoT 71
Les activités non concernées 72
Le cas particulier des activités de logistique commerciale 72
Poursuivre la stratégie de préservation du commerce en cœur de ville au plus près des habitants 73
Maitriser le développement du commerce en périphérie et engager une stratégie d'urbanisation plus vertueuse 75
Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) 78
Les prescriptions générales pour les SIP 83
Les prescriptions pour les SIP intégrés 83
Les prescriptions pour les SIP connectés 83
Les prescriptions pour les SIP déconnectés 84
Bilan des prescriptions pour les SIP 84
Volet qualité environnementale, architecturale et paysagère 85
Accompagner le développement de la logistique commerciale : anticiper l'évolution des nouveaux formats de commerce 86
Localisation des secteurs d'implantation périphérique (SIP) 88
..... 104
Eau, paysage et patrimoine, milieux naturels et biodiversité, énergie, risques et déchets 104
Préserver la ressource quantitative d'alimentation en eau 105
S'assurer des capacités suffisantes de la ressource en eau pour le développement du territoire 105
Améliorer les réseaux 106
S'assurer des capacités d'assainissement pour le développement du territoire 106
Assurer une gestion durable de l'eau 107
Assurer le stockage de l'eau sans compromettre la qualité des milieux aquatique et naturels 107
Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme 108
Améliorer, restaurer et préserver la qualité des milieux aquatiques 111
Protéger les têtes de bassin versant 111
Protéger les cours d'eau 112
Préserver les zones humides et leur fonctionnalité 113
Captage d'alimentation en eau potable 115

Protéger la fonctionnalité des sols **115**
Favoriser la protection à haute multifonctionnalité 115
Préserver la Trame Verte et Bleue 118
Préserver les espaces naturels identitaire du territoire 123
Anticiper les risques naturels **128**
Porter les enjeux de la transition climatique bas carbone **131**
Réduire les consommations d'énergie 131
Développer le recours aux énergies renouvelables 132
Prendre en compte les réseaux d'énergie dans le développement des ENR 134
Permettre l'utilisation des matériaux à faible empreinte dans le respect du patrimoine local 135
Favoriser le recyclage des matériaux 135
Intégrer un environnement sain dans l'aménagement **136**

Préambule

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue la troisième composante du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne. Il précise les choix d'aménagement du territoire en traduisant les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en principes directeurs pour les politiques publiques locales.

Le DOO détermine les conditions d'application du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent (article L. 141-4 du code de l'urbanisme).

Reproduction de l'article L. 141-5 du Code de l'urbanisme (en vigueur en avril 2025)

"Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;

2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;

3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes."

Reproduction de l'article L. 141-7 du code de l'urbanisme (en vigueur en avril 2025)

"Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs.

Il fixe :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;

3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;

4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs."

Extrait de l'article L. 141-10 du Code de l'urbanisme :

"Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;
2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;
3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ;
4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie."

Le DOO pose ainsi les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents qui se doivent d'être compatibles avec ses orientations, et notamment : le Programme Local de l'Habitat ; le Plan de mobilité, les Plans Locaux d'Urbanisme, les opérations foncières et les opérations d'aménagement, etc.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions des documents d'urbanisme locaux ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCOT correspondant et " ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements " prévus par le SCOT.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les modalités de mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) à travers deux niveaux d'expression : **les prescriptions** et **les recommandations**.

- **Les prescriptions** définissent les principes et objectifs que les documents d'urbanisme, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), Schéma de mobilité, Plan Climat Air et Energie (PCAET) ou tout document d'urbanisme ou de programmation devront intégrer dans un rapport de compatibilité. Elles constituent le cadre de référence opposable pour les documents d'urbanisme locaux, assurant la cohérence des politiques d'aménagement à l'échelle du territoire.

- **Les recommandations**, quant à elles, regroupent des mesures incitatives qui contribuent à la mise en œuvre du PAS. Bien qu'elles ne soient pas opposables, elles orientent les démarches locales et peuvent venir compléter certaines prescriptions ou s'articuler avec d'autres documents stratégiques (tels que les Programmes Locaux de l'Habitat – PLH, les Schémas directeurs des énergies renouvelables, etc.).

Mode d'emploi du DOO

Dans un souci de clarté et de lisibilité, le sommaire du DOO a été organisé par grandes thématiques, en conformité avec les dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.141-4 et suivants). Il s'articule autour des axes suivants :

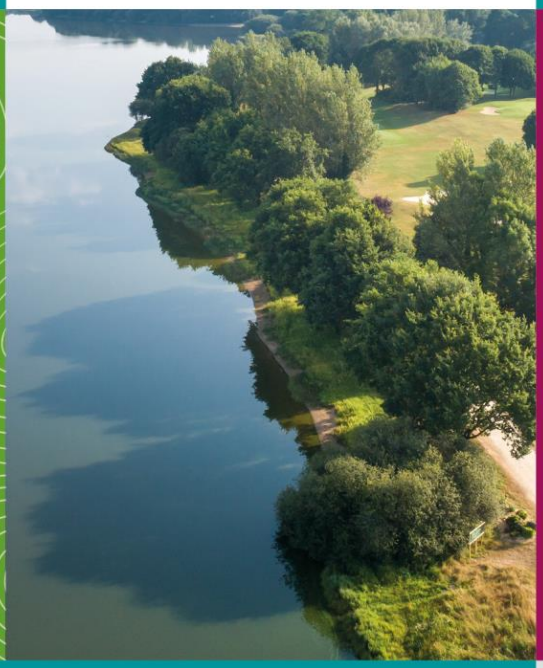
- L'armature territoriale,
- Les objectifs de sobriété foncière,
- Les grandes lignes de la politique de l'habitat et les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé et qualitatif,
- Les orientations concernant l'organisation et l'accueil des activités économiques et touristiques ainsi que l'agriculture,
- Les orientations relatives à l'eau, aux paysages, au patrimoine, aux milieux naturels, à la biodiversité, à l'énergie, aux risques et aux déchets,
- Les principes encadrant la localisation et les modalités d'implantation du développement commercial et logistique (DAACL),
- Les orientations en matière de mobilité.

Afin de faciliter la mise en œuvre concrète du DOO, le SCOT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne associe à chaque prescription et recommandation les documents de référence permettant d'en assurer la traduction opérationnelle.

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



1

Armature territoriale

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

L'organisation de l'armature territoriale

Renforcer le maillage du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne en s'appuyant sur les polarités urbaines et rurales existantes

Une armature urbaine hiérarchisée permettant d'orienter l'aménagement du territoire et de localiser les dynamiques de développement futur. Cette armature territoriale s'organise autour de quatre niveaux de polarité :

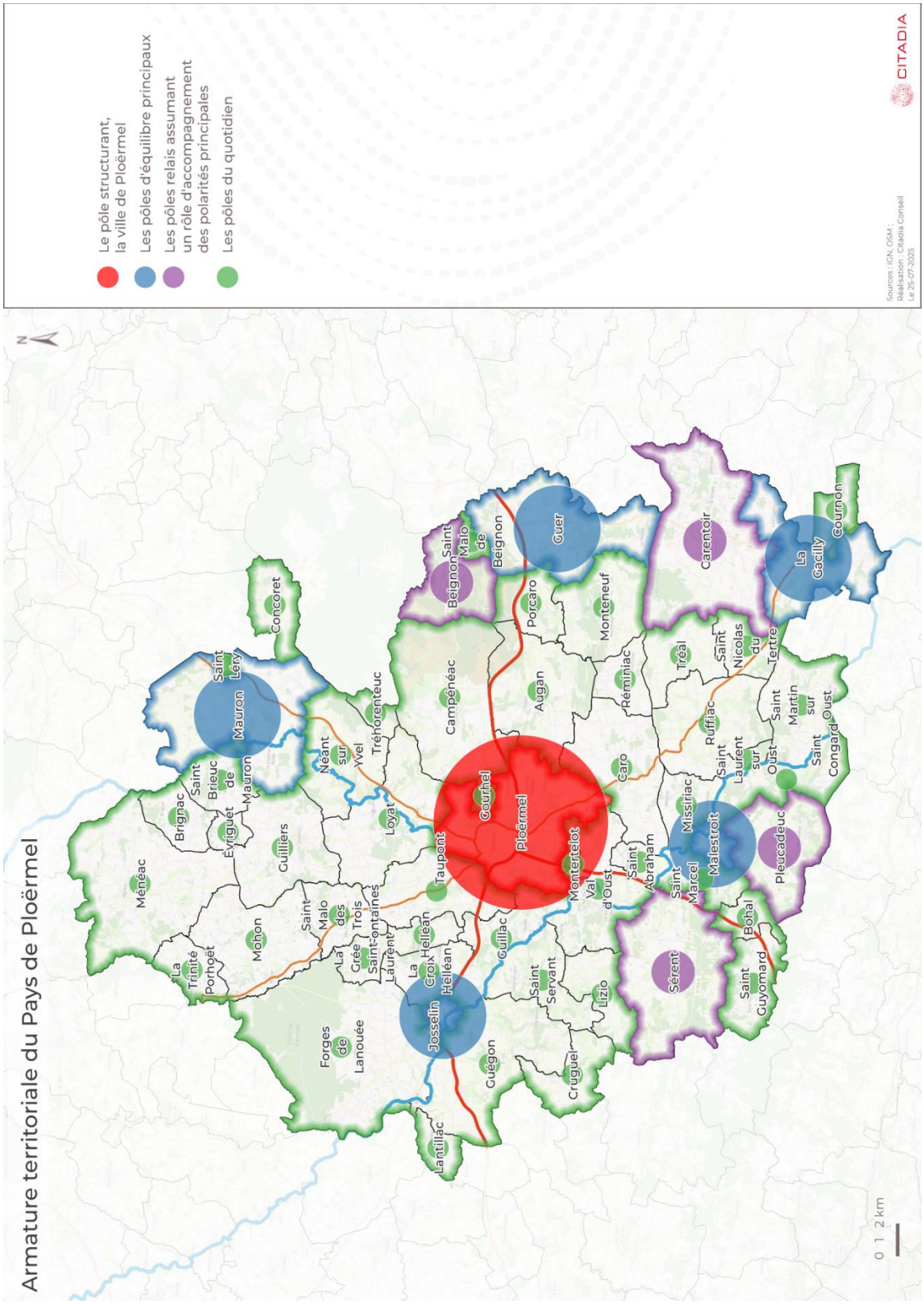
- **Les pôles du quotidien**, qui constituent le maillon de proximité le plus fin de l'armature territoriale. Ils structurent les espaces de vie de première nécessité et portent l'identité locale ainsi que les dynamiques sociales du quotidien.
- **Les pôles relais** qui s'inscrivent en appui direct des pôles d'équilibre, auxquels ils sont fonctionnellement rattachés. Leur rôle principal est d'ordre économique, marqué par une concentration d'emplois et une dynamique productive. Ils assurent une fonction complémentaire, renforçant l'attractivité et la résilience du bassin de vie structuré autour du pôle d'équilibre.
- **Les pôles d'équilibres** qui correspondent à des bassins de vie relativement autonomes, structurés autour d'un niveau de services conséquent, quoique plus restreint que celui offert par un pôle structurant. Ils contribuent à l'équilibre de l'armature.
- Ploërmel constitue le seul **pôle structurant du territoire**. Il se distingue nettement des autres pôles par une densité particulièrement élevée et une offre résidentielle diversifiée, intégrant une part importante de logements collectifs. Ce statut lui confère un rôle moteur dans l'organisation de l'armature territoriale, en tant que centre d'impulsion démographique, économique et fonctionnelle. Au-delà du périmètre du SCOT, Ploërmel assure une fonction de centralité sur un bassin de vie plus large et doit jouer un rôle structurant à l'échelle régionale et du Centre Bretagne, en rayonnant sur les territoires environnants.

Dans cette stratégie, l'échelon communautaire doit remplir son rôle de chef de file pour organiser et animer les réflexions sur la structuration des territoires, à l'échelle des bassins de vie. La mise en cohérence à l'échelle du pays de Ploërmel Cœur de Bretagne des projets ayant émergé à l'échelle communautaire demeure un défi qui fait l'objet d'une attention particulière afin d'assurer la cohérence territoriale et la réduction des inégalités spatiales. Les pôles identifiés s'appuient sur les bassins de vie et d'habitat, tels que définis par les communes et les intercommunalités (EPCI). Leur délimitation a été réalisée en cohérence avec la répartition des services du quotidien : services publics, commerces de proximité, établissements scolaires, offres de mobilité, accès aux soins, à l'emploi, etc. Cette approche vise à répondre aux besoins concrets des habitants et à améliorer leur qualité de vie.

L'armature territoriale ainsi construite poursuit plusieurs objectifs complémentaires :

- **Renforcer les polarités existantes**, en consolidant leur rôle structurant dans l'organisation du territoire ;
- **Soutenir une trame fine de services et d'équipements de proximité**, garants de l'accessibilité aux fonctions essentielles, y compris dans les espaces moins denses ;
- **Affirmer l'attractivité et le positionnement du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne au sein de l'armature urbaine régionale bretonne**, en valorisant ses atouts et sa capacité à accueillir population et activités.

Carte de l'armature territoriale



Les pôles de vie réunissent l'ensemble des niveaux de l'armature territoriales du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

Niveau d'armature	Communes
Pôle structurant	Ploërmel
Pôle d'équilibres	Malestroit, La Gacilly, Guer, Josselin, Mauron
Pôle relais	Sérent, Pleucadeuc, Carentoir, Beignon

PRESCRIPTION n°1 : Affirmation de l'armature territoriale et accompagnement des pôles de vie

Le SCoT de Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne affirme le rôle et le positionnement de chaque niveau de l'armature territoriale afin d'assurer une organisation cohérente et hiérarchisée du territoire. À ce titre, il consolide le rôle structurant des polarités identifiées, tout en veillant à permettre le développement équilibré des pôles de vie pour garantir l'accès de tous aux services, commerces et équipements de proximité, et soutenir ainsi la vitalité des espaces ruraux.

PRESCRIPTION n°2 : Développement des pôles du quotidien et maintien de la vitalité communale

Le SCoT favorise le développement des pôles du quotidien et veille à maintenir, à chaque échelle de l'armature territoriale, une vitalité communale forte en permettant l'implantation et le maintien de services à la population, afin de répondre aux besoins des habitants et de renforcer l'attractivité et la résilience des communes.

PRESCRIPTION n°3 : Renforcer l'offre de services et d'équipements structurants

Le SCoT accompagne le développement et la diversification des services et équipements de rayonnement intercommunal, voire supra-intercommunal, au sein du pôle structurant de Ploërmel ainsi que dans les pôles relais et d'équilibre. Cette dynamique porte notamment sur les équipements éducatifs, sanitaires et médico-sociaux, culturels, sportifs et administratifs, afin de conforter leur rôle de centralité, d'améliorer l'accès aux fonctions urbaines pour l'ensemble des bassins de vie et de répondre aux besoins d'une population élargie.

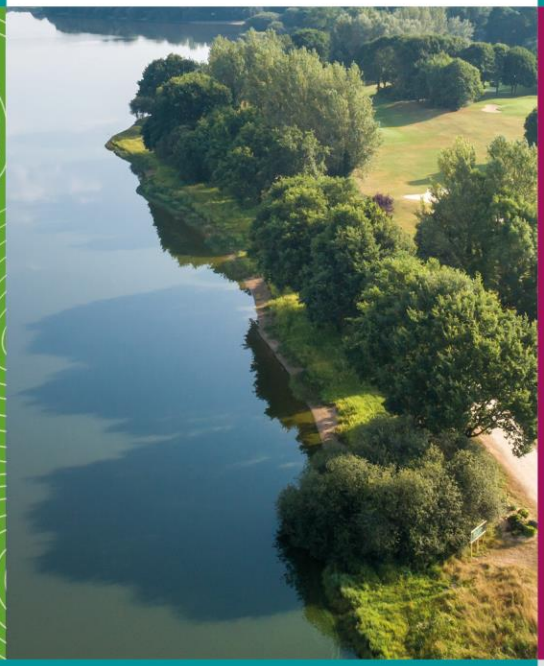
PRESCRIPTION n°4 : Assurer l'accessibilité et le développement des mobilités vers les services et équipements

Le SCoT veille à garantir une accessibilité optimale des services et équipements, notamment du pôle structurant et des pôles relais et d'équilibre, en soutenant le développement de solutions de mobilité adaptées, diversifiées et sobres. Les documents d'urbanisme et de planification devront favoriser l'organisation de l'offre de transport, le maillage des liaisons douces et la continuité des réseaux routiers afin de faciliter les déplacements quotidiens des habitants et de renforcer l'attractivité des centralités.

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



2

Les objectifs de sobriété foncière

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

La trajectoire de sobriété foncière

Organiser la sobriété foncière dans un cadre solidaire et de respect des spécificités de chaque intercommunalité

En application de l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé à l'horizon 2050 et dans le respect des orientations de sobriété foncière définies par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne s'engage dans une démarche de gestion économe de l'espace. Cette approche vise à réduire progressivement le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en optimisant l'utilisation du foncier disponible.

Cette orientation s'appuie sur un principe de solidarité territoriale, d'adaptation aux réalités locales et de réponse raisonnée aux besoins de développement et d'accueil de population. Elle se décline à travers une stratégie foncière mobilisant plusieurs leviers complémentaires pour inscrire l'aménagement du territoire dans une logique de sobriété, d'efficacité et de résilience :

- **L'optimisation des espaces déjà urbanisés** : La stratégie privilégie la transformation du bâti existant, le recyclage urbain et la requalification des friches ou dents creuses, afin de construire prioritairement dans les enveloppes urbaines et de limiter l'extension sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.
- **Des objectifs de densité adaptés aux spécificités locales** : Des seuils de densité sont définis pour les extensions résidentielles, en tenant compte des caractéristiques de chaque niveau de l'armature territoriale et des pôles de vie, afin d'assurer un développement équilibré et maîtrisé.
- **La mobilisation du parc vacant** : La remise sur le marché des logements et bâtis vacants constitue un levier prioritaire pour répondre aux besoins sans consommer de nouveaux espaces.
- **La possibilité d'expérimenter des dispositifs compensatoires** : Les collectivités pourront, si elles le souhaitent, mettre en place des démarches de compensation écologique et foncière visant à préserver ou restaurer des espaces naturels, agricoles ou forestiers en lien avec les projets d'aménagement.
- **La localisation préférentielle des activités économiques** : Les projets économiques doivent être prioritairement implantés au sein des enveloppes urbaines, dans les zones d'activités existantes ou en continuité directe, dans une logique de gestion économe et optimisée de l'espace.

Les objectifs chiffrés de sobriété foncière

Dans le cadre de la mise en œuvre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne fixe des objectifs quantifiés de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), en cohérence avec les orientations du SRADDET Bretagne.

Horizon 2031 : une première étape de réduction significative

À l'échelle du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, l'objectif est de réduire de moitié la consommation foncière d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021.

Cela implique de limiter la consommation effective des espaces à urbaniser à un plafond prévisionnel de **296 hectares** entre 2021 et 2031, tout en privilégiant le développement au sein des enveloppes urbaines existantes et en mobilisant les potentiels de renouvellement urbain et de réinvestissement du bâti et des friches.

2031-2050 : amplifier la trajectoire de sobriété

Au-delà de 2031, le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne s'engage à poursuivre la réduction progressive du rythme d'artificialisation foncière pour atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

À titre indicatif, les objectifs de consommation foncière pourraient être déclinés comme suit :

- Pour la période **2031-2041** : un plafond d'artificialisation estimé à 148 **hectares**, soit une réduction de 50 % conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, sous réserve des évolutions réglementaires à venir, notamment celles portées par le SRADDET Bretagne.
- Pour la période **2041-2050** : une artificialisation résiduelle maximale de **74 hectares**, permettant d'atteindre l'objectif ZAN.

Ces objectifs seront précisés et ajustés en fonction des travaux de suivi des dynamiques territoriales et des rapports triennaux.

Une trajectoire encadrée, ouverte aux projets structurants

Il est important de préciser que cette trajectoire de sobriété foncière n'intègre pas les projets d'envergure nationale (PENE) ni les projets d'envergure régionale (PER), conformément au cadre réglementaire en vigueur.

Sur le territoire du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, certains projets structurants pourront ainsi être menés pour accompagner le développement économique et l'aménagement du territoire, sous réserve qu'ils soient conçus dans une logique de sobriété, d'intégration paysagère et de cohérence avec les objectifs de transition écologique.

Encourager la mise en œuvre de démarches de renaturation

Dans une approche concrète et cohérente avec le principe de Zéro Artificialisation Nette, le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne favorisera la mise en place de mécanismes de compensation par renaturation. Concrètement, les projets d'urbanisation pourront être accompagnés d'actions de restauration écologique (replantation de haies bocagères, restauration de zones humides, reconversion de terrains dégradés) afin de compenser et limiter l'impact foncier des extensions nouvelles.

Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier, dans leur rapport de présentation et leurs OAP, les secteurs de friches ou de sols imperméabilisés susceptibles de faire l'objet d'actions de renaturation prioritaire.

Rappel du contexte juridique :

La loi Climat et Résilience (art. 194) a introduit la notion de renaturation pour atteindre l'objectif de ZAN :

> *« On entend par renaturation toute action de remise en état d'un sol artificialisé pour restaurer durablement ses fonctions écologiques. »* - **article L.101-2-1** du Code de l'urbanisme.

La territorialisation des objectifs de sobriété foncière

Les deux intercommunalités qui composent le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne — Ploërmel Communauté et l'OBC (Oust à Brocéliande Communauté) — disposent chacune de documents stratégiques structurants pour piloter leur développement de manière cohérente et durable : Stratégies de développement économique et d'accueil d'activités, Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET).

Dans une logique de pilotage de proximité, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne confie à ces deux intercommunalités la responsabilité de territorialiser l'enveloppe de consommation d'espace affectée aux différentes fonctions urbaines : habitat, activités économiques, services et équipements.

En s'appuyant sur les dynamiques propres et les besoins spécifiques de chaque intercommunalité, le SCoT fixe une répartition prévisionnelle de l'enveloppe de consommation d'espace à l'horizon 2031. Cette répartition, définie à l'échelle du SCoT, devra être précisée et traduite dans les documents d'urbanisme locaux, afin de garantir une mise en œuvre adaptée aux réalités de chaque bassin de vie.

La déclinaison opérationnelle de cette trajectoire de sobriété foncière devra permettre de répondre aux besoins identifiés localement tout en assurant une gestion économe et raisonnée du foncier et en respectant les objectifs de réduction progressive de l'artificialisation. Elle implique une coordination étroite entre Ploërmel Communauté et l'OBC pour garantir une mise en œuvre équilibrée, cohérente et conforme aux ambitions partagées à l'échelle des deux intercommunalités et du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

Le SCOT fixe une répartition équilibrée de l'enveloppe foncière maximale entre les deux EPCI du territoire, s'inscrivant dans le prolongement des dynamiques démographiques et résidentielles observées ces dernières années et garantissant le respect des équilibres territoriaux :

- **Ploërmel Communauté** : 50 % de l'enveloppe globale, soit 148 hectares à l'horizon 2041
- **Oust à Brocéliande Communauté** : 50 % de l'enveloppe globale, soit 148 hectares à l'horizon 2041

Cette répartition paritaire permet de conforter les dynamiques propres à chaque intercommunalité tout en assurant un développement harmonieux et équilibré du territoire du SCOT.

En ha	2021 – 2031	2031 – 2041
Ploërmel Communauté	148	74
Oust à Brocéliande Communauté	148	74
Total	296	148

Le SCOT établit, en accord avec les orientations de chaque intercommunalité, une répartition de l'enveloppe foncière maximale par type d'usage :

- **L'enveloppe « logements, services et équipements de proximité »** concerne les projets d'urbanisation à vocation résidentielle ainsi que les secteurs à usage mixte intégrant services, commerces, activités économiques de proximité, etc.
- **L'enveloppe « économie** » est réservée au développement d'activités économiques dans des zones d'activités dédiées.

Pour la période 2021 – 2031 (en ha)	Economie dans les espaces économiques	Equipements structurants	Logements, services et équipements de proximité
Ploërmel Communauté	38	5	105
Oust à Brocéliande Communauté	43	3	102
Total	81	8	207

Pour la période 2031 - 2041	Economie dans les espaces économiques	Equipements structurants	Logements, services et équipements de proximité
Ploërmel Communauté	25%	5%	70%
Oust à Brocéliande Communauté	25%	5%	70%
Total	25%	5%	70%

Seront comptabilisées comme consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers toutes les créations ou extensions réelles de zones urbanisées sur le territoire. Par ailleurs, la transformation réelle d'espaces urbanisés ou bâtis en espaces naturels, agricoles et forestiers résultant d'une renaturation pourra être déduite de cette consommation.

PRESCRIPTION n°5 : Assurer un suivi de la trajectoire de sobriété foncière

Suivre la mise en œuvre des objectifs de consommation de l'espace via le rapport triennal prévu à l'article L.141-15 du Code de l'urbanisme.

Ce rapport analysera notamment la consommation effective par rapport aux objectifs fixés et permettra, le cas échéant, d'adapter les documents locaux afin de garantir le respect de la trajectoire de sobriété foncière.

PRESCRIPTION n°6 : Permettre un dépassement encadré des enveloppes foncières

Les documents locaux d'urbanisme auront la possibilité de prévoir des surfaces constructibles supérieures aux enveloppes foncières définies dans les comptes fonciers, sous réserve de respecter certaines conditions strictes.

Cette dérogation n'est autorisée que si les collectivités peuvent démontrer et garantir que la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers restera inférieure aux enveloppes fixées sur chacune des deux périodes : 2022-2031 et 2031-2041.

Cette faculté est exclusivement réservée aux territoires dont les perspectives de développement nécessitent d'anticiper au-delà de l'horizon 2041. Le dépassement des enveloppes ne sera ainsi autorisé que pour répondre aux besoins identifiés après 2041. Dans ce cas, les documents d'urbanisme devront impérativement s'assurer que la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) demeurera en deçà des plafonds établis pour chacune des deux périodes intermédiaires : la première décennie (2022-2031) et la seconde décennie (2031-2041).

Pour y parvenir, ils devront notamment mettre en place un calendrier progressif d'ouverture à l'urbanisation réparti sur ces différentes périodes. Ce phasage temporel permettra d'étaler dans le temps la mobilisation des surfaces constructibles, de maîtriser le rythme de consommation foncière sur chaque décennie et d'assurer une gestion équilibrée du développement territorial entre court, moyen et long terme.

PRESCRIPTION n°7 : Permettre la fongibilité des enveloppes sous conditions

Au sein d'une même intercommunalité, des transferts entre les enveloppes foncières « logements, services et équipements de proximité » et « économie » sont autorisés, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le transfert doit faire l'objet d'une consultation préalable du syndicat mixte du SCoT et d'une délibération de la communauté de communes.
- Le projet doit justifier de l'impossibilité d'être réalisé dans l'enveloppe initialement prévue ;
- Le prélèvement sur l'enveloppe concernée est plafonné à 20 % de celle-ci, avec un maximum de 10 hectares ;
- La somme des deux enveloppes après transfert respecte l'enveloppe globale fixée dans le tableau ci-dessus.

Ces transferts seront pilotés par les EPCI en cohérence avec la mise en œuvre de leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et de leurs schémas d'accueil des entreprises.

PRESCRIPTION n°8 : Définir les besoins fonciers communaux dans les PLH

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) des deux intercommunalités devront définir la répartition territoriale des besoins en logements à l'échelle de chacune des communes membres. Cette répartition devra ensuite être traduite en besoins fonciers, en privilégiant prioritairement la mobilisation du potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les PLH veilleront ainsi à identifier et à quantifier les capacités de densification, de mutation et de renouvellement urbain de chaque commune, afin d'optimiser l'utilisation du foncier déjà urbanisé avant d'envisager toute extension urbaine.

RECOMMANDATION n°9 : Ajuster la trajectoire de sobriété foncière

Lors de chaque bilan triennal, il conviendra de réexaminer la répartition des surfaces foncières allouées aux différents usages (logements, zones d'activités économiques, équipements publics, services) ainsi qu'aux différents échelons de l'armature territoriale. Cet exercice vise à garantir la mise en œuvre concrète de la trajectoire de sobriété foncière et à optimiser l'utilisation des sols.

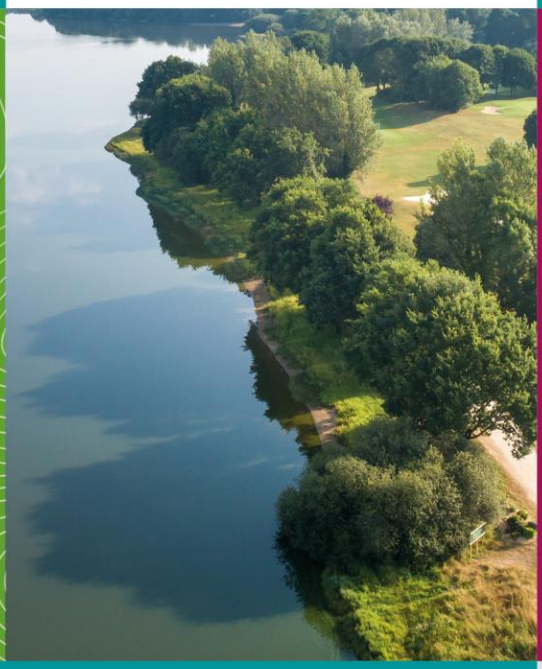
Cette révision périodique devra permettre de :

- Adapter les enveloppes foncières aux besoins effectivement constatés
- Favoriser la réutilisation du foncier déjà urbanisé et une densification équilibrée
- Assurer la compatibilité entre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette et les dynamiques de développement territorial

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



3

La politique de l'habitat et les conditions d'un développement résidentiel maitrisé et qualitatif

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne entend prolonger et renforcer les efforts engagés pour promouvoir des formes urbaines de qualité, résilientes face aux changements climatiques et adaptées aux évolutions sociétales, environnementales et économiques.

Le territoire bénéficie aujourd'hui d'un regain d'attractivité démographique, accompagné de transformations des modes de vie et des attentes en matière d'habitat. Dans ce contexte, la question du logement constitue un levier essentiel pour bâtir un projet de territoire solidaire, durable et résilient.

Le diagnostic territorial a mis en lumière plusieurs fragilités structurelles :

- une offre de logements encore insuffisamment diversifiée, limitant la capacité des habitants — jeunes actifs, familles, personnes âgées — à réaliser un parcours résidentiel complet et adapté ;
- un déficit notable en logements locatifs accessibles ;
- un parc ancien qui, bien que relativement abordable, reste souvent inadapté aux exigences actuelles de confort, d'accessibilité et de performance énergétique.

Si le parc locatif social constitue un point d'appui structurant par son niveau de confort et son implantation, il ne peut, à lui seul, absorber les évolutions en cours.

Dans un territoire où l'urbanisation a tendance à s'étendre aux périphéries des centralités, au détriment des espaces agricoles et naturels, le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne affirme une stratégie ambitieuse en faveur d'un habitat économe en foncier, inclusif et innovant. L'enjeu est double :

- accompagner les trajectoires résidentielles des habitants en optimisant les potentiels du parc existant,
- encourager l'émergence de nouvelles formes d'habitat léger, transitoire, participatif, mieux adaptées à la diversité des besoins et aux impératifs de la transition écologique.

Le DOO fixe ainsi un cap pour le renouvellement de l'offre de logement dans une logique de densification maîtrisée, de revitalisation des centralités et de valorisation des espaces vacants ou sous-utilisés. L'objectif est d'inscrire durablement l'aménagement du territoire dans une gestion économe de l'espace, tout en garantissant à chacun une qualité de vie adaptée aux enjeux de demain.

Objectifs démographiques et répartition territoriale

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne se distingue aujourd'hui par une offre diversifiée de services publics et d'équipements, une qualité de vie reconnue, un tissu économique attractif générant de nombreux emplois ainsi qu'une offre commerciale structurée. Cette dernière s'appuie sur des pôles de centralité et de proximité dont la zone de chalandise dépasse les seules limites intercommunales, confortant le rayonnement du territoire à l'échelle régionale.

Situé à l'interface des métropoles de Rennes et de Vannes, au croisement de grands axes de mobilité, le Pays de Ploërmel bénéficie d'une position stratégique qui renforce son attractivité résidentielle, économique et touristique.

Ce dynamisme est le fruit d'une stratégie territoriale ambitieuse portée par Ploërmel Communauté, l'Oust à Brocéliande Communauté et l'ensemble des communes engagées dans une démarche collective d'aménagement durable. À travers des politiques volontaristes, ces acteurs ont su accompagner la croissance démographique, améliorer l'accessibilité aux services, soutenir l'économie locale et valoriser les paysages, le patrimoine et l'identité rurale du territoire.

L'attractivité du Pays de Ploërmel repose ainsi sur une combinaison équilibrée entre cadre de vie préservé, accessibilité renforcée, offre de services et d'équipements publics, et dynamisme économique, faisant du territoire un espace de vie et d'activités recherché, où habitants et entreprises trouvent des conditions favorables à leur développement. Cette dynamique est également confortée par l'influence croissante de la métropole rennaise, la proximité du littoral morbihannais et la complémentarité avec les bassins de vie voisins, notamment ceux de Redon et de Vannes.

Depuis deux décennies, cette trajectoire positive constitue un moteur essentiel pour la vitalité du territoire, mais elle reste à consolider.

Si le Pays de Ploërmel, comme de nombreux territoires ruraux et périurbains, est confronté à une baisse tendancielle des naissances et à un vieillissement progressif de sa population, il continue néanmoins d'attirer chaque année de nouveaux habitants séduits par la qualité de vie, la diversité des services et les opportunités d'emploi locales. Cette dynamique démographique contrastée incite les élus à anticiper les évolutions à venir afin d'adapter les politiques publiques aux besoins futurs du territoire.

Les objectifs démographiques du Pays de Ploërmel s'inscrivent dans une volonté partagée d'assurer un développement équilibré et durable. Ils visent à :

- Favoriser le maintien des jeunes sur le territoire, en renforçant son attractivité résidentielle, l'accès à la formation, à l'emploi et à des services adaptés à leurs attentes ;
- Accueillir de jeunes ménages pour renouveler la population active, disposer d'un vivier de compétences local et contribuer à la relance de la natalité ;
- Anticiper le renouvellement générationnel, en tenant compte du départ à la retraite d'une part importante des actifs : les 54-64 ans représentent à eux seuls une part significative de la population en emploi ;
- Répondre aux tensions existantes sur le marché du logement, notamment en matière d'hébergement destiné aux salariés permanents et aux travailleurs saisonniers, afin de soutenir le développement économique local ;
- Maintenir une population équilibrée dans toutes les classes d'âge, en veillant à offrir des logements adaptés, des services de proximité, des mobilités diversifiées et des équipements de qualité, afin de garantir des conditions de vie adaptées aux jeunes, aux familles, aux actifs comme aux aînés.

Scénario démographique

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne porte l'ambition d'atteindre les 90 228habitants en 2041, en maintenant un taux de croissance de la population de 0,40 % / an sur la période 2021-2031,

un taux de croissance de la population de 0,50% / an sur la période 2031-2041, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,45 % par an entre 2021 et 2041.

Avec ce scénario, les objectifs de gain de la population sont les suivants :

	Nombre d'habitants visé
Population en 2022	82 727
Population au 1er janvier 2031 (à 6 ans d'application du SCoT) avec une progression de 0,40 % par an pour la période 2021-2031	85 839
Population au 1er janvier 2041 (à 16 ans d'application du SCoT) avec une progression de 0,5 % par an pour la période 2031-2041	90 228

À l'horizon 2041, le territoire prévoit d'accueillir entre 7 500 et 8 000 habitants supplémentaires, portant la population totale estimée à environ 90 228 habitants.

Besoin en logements

Afin de garantir l'accueil de ces nouveaux habitants, le besoin à l'échelle de chacune des intercommunalités est le suivant

Synthèse des besoins en logements

Ainsi, le besoin global de logements, qui comprend le point mort et les besoins pour les nouveaux habitants, est de 7813 logements sur les 20 prochaines années, soit 390 logements produits par an à l'échelle du territoire du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

Besoin de logements par an sur la période	***2021 – 2030***	***2031 - 2040***
Besoin lié au point mort	279	130
Besoins en logements pour accompagner l'évolution de la population	160	212
Besoins globaux en logements	439	342

Répartition de la production de logements entre les différents niveaux d'armature territorial

L'armature territoriale constitue un outil structurant pour territorialiser les objectifs de production de logements. Elle garantit une répartition cohérente et équilibrée des efforts de construction et de valorisation du parc existant, en tenant compte des dynamiques locales, des capacités d'accueil et des ambitions du projet de territoire.

Ainsi, les objectifs de création de logements qu'il s'agisse de constructions neuves, de la remise sur le marché de logements vacants ou de la transformation de résidences secondaires en résidences principales sont répartis de la manière suivante :

Répartition de la production de logements par niveau d'armature			
		2021 – 2031	2031 - 2040
Pôles du quotidien	48%	2108	1642
Pôles relais	14%	615	479
Pôles d'équilibre	18%	791	616
Pôle structurant	20%	878	684
	Total	4392	3421

Les deux intercommunalités composant le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne — Ploërmel Communauté et Oust Brocéliande Communauté — disposent chacune d'un Programme local de l'habitat (PLH). À ce titre, elles assurent la déclinaison opérationnelle des objectifs en matière de production et de diversification de l'offre de logements, en cohérence avec les orientations définies à l'échelle du territoire.

Ces documents de planification permettent d'adapter les politiques de l'habitat aux spécificités locales, en tenant compte du rôle joué par chaque commune dans l'armature territoriale. Ainsi, les objectifs de production sont différenciés selon le niveau de centralité, afin de concilier attractivité résidentielle, équilibre territorial et sobriété foncière.

PRESCRIPTION n°10 : Décliner les objectifs de productions de logements

Décliner les objectifs démographiques du projet de territoire dans les documents d'urbanisme et de programmation, notamment les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), constitue un levier essentiel pour assurer une mise en œuvre concrète et adaptée aux réalités du territoire de Ploërmel Cœur de Bretagne.

Cette déclinaison doit s'appuyer sur une analyse précise des dynamiques locales et prendre en compte des critères tels que le positionnement dans l'armature territoriale, la capacité d'accueil, les disponibilités foncières, l'accessibilité en mobilités et les besoins identifiés en logements.

L'enjeu est de garantir une répartition équilibrée et maîtrisée de la production de logements sur l'ensemble du territoire, tout en assurant la cohérence entre les politiques de l'habitat, de l'aménagement et de l'organisation des services, afin de limiter l'étalement urbain et d'accompagner efficacement la trajectoire de sobriété foncière.

PRESCRIPTION n°11 : Assurer un suivi de la production de logements

Organiser, dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), un suivi pluriannuel structuré autour d'un bilan triennal, afin d'évaluer la réalisation des objectifs de production de logements qu'ils définissent et de vérifier leur cohérence avec les évolutions démographiques constatées et les besoins territoriaux identifiés.

RECOMMANDATION n°12 : Ajuster en continue les objectifs de production de logements

Évaluer l'atteinte des objectifs de production de logements, notamment ceux fixés par le PLH, à l'occasion du bilan à six ans du SCoT, et ajuster les orientations si nécessaire afin d'assurer leur cohérence avec les dynamiques territoriales et les besoins identifiés.

Favoriser la production de logements sans artificialisation supplémentaire

Dans le respect des principes énoncés par le Code de l'urbanisme, le territoire du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne veillera à produire prioritairement des logements par la densification et le renouvellement urbain. L'enjeu est de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en mobilisant en priorité le foncier déjà urbanisé et en remettant sur le marché les logements existants vacants ou sous-occupés. Cette approche permet de répondre aux besoins en logements tout en préservant la qualité de vie, les ressources foncières et les paysages qui font la force et l'attractivité du territoire.

PRESCRIPTION n°13 : Favoriser la production de logements dans l'enveloppe urbaine

Identifier dans les documents d'urbanisme les gisements fonciers mobilisables (dents creuses, friches, fonds de jardin…) et veiller à ce qu'a**u moins 40 % de la production de logements soit réalisée dans les enveloppes urbaines et par des opérations de densification sur les pôles relais, d'équilibre et le pôle structurant. Pour les pôles du quotidien, l'objectif est de 30%.** Cette démarche contribue à limiter l'étalement urbain, à valoriser le tissu bâti existant et à répondre aux besoins en logements tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

PRESCRIPTION n°14 : Privilégier la mobilisation du parc existant

Étudier et activer les possibilités de produire de nouveaux logements à partir du bâti existant, dans une logique de sobriété foncière, de valorisation du patrimoine et de revitalisation des centralités du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne. Cette démarche se décline à travers plusieurs leviers :

- Définir des objectifs chiffrés de remise sur le marché de logements vacants et de réhabilitation de bâtiments inoccupés, en s'appuyant sur les observatoires locaux de l'habitat et les diagnostics communaux ;
- Intégrer les changements de destination (bâtiments agricoles devenus obsolètes) dans les objectifs de production, sous réserve d'une insertion de qualité dans le tissu urbain ;
- Prioriser la mobilisation des terrains déjà urbanisés (dents creuses, friches, emprises sous-utilisées ou mutables) en facilitant leur repérage et leur mise en projet ;
- Promouvoir l'adaptation du bâti existant aux besoins évolutifs des ménages (division parcellaire, surélévation, transformation de logements) ;

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne se fixe pour objectif de réaliser une part de la production de logements en renouvellement urbain et de densification. À moyen et long terme, le territoire vise à renforcer cette trajectoire pour tendre vers une part majoritaire de logements produits sans consommation foncière nouvelle, afin de préserver ses espaces naturels, agricoles et forestiers tout en confortant l'attractivité et la vitalité de ses centralités.

Maintenir une densité cohérente avec l'armature urbaine

Fixer des densités à respecter pour les dents creuses de plus de 500 m^2, afin d'encourager la mobilisation de ces espaces diffus, souvent situés en cœur de bourg ou de ville, ou au sein de tissus déjà constitués. Les communes et leurs documents d'urbanisme pourront toutefois définir des densités adaptées pour les parcelles de surface inférieure à ce seuil, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible. Au-delà de ce seuil, prévoir des densités nettes moyennes minimales à l'échelle communale pour garantir une consommation économe du foncier.

PRESCRIPTION n°15 : Renforcer la densification

Fixer des densités à respecter pour les parcelles de plus de 500 m², afin de mobiliser en priorité les espaces diffus situés en cœur de bourg, de ville ou dans des tissus déjà constitués. Les communes, à travers leurs documents d'urbanisme, pourront également définir des densités adaptées pour les parcelles de surface inférieure à ce seuil, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible.

Le SCoT de Ploërmel Cœur de Bretagne distingue les exigences de densité selon le type d'urbanisation :

D'une part, des densités nettes moyennes minimales sont fixées pour les projets en extension de l'urbanisation afin d'encadrer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Extension de l'urbanisation	**2021- 2030**	**2031- 2040**
Pôle structurant	28 log / ha	30 log / ha
Pôle d'équilibre	22 log / ha	25 log / ha
Pôle relais	20 log / ha	22 log / ha
Pôle du quotidien	18 log / ha	20 log / ha

D'autre part, des densités adaptées sont attendues pour les opérations de renouvellement urbain, permettant d'assurer une utilisation économe du foncier déjà urbanisé tout en renforçant la qualité des formes urbaines existantes.

Densification	**2021 - 2030**	**2031 - 2040**
Pôle structurant	18 log / ha	22 log / ha
Pôle d'équilibre	17 log / ha	20 log / ha
Pôle relais	15 log / ha	18 log / ha
Pôle du quotidien	12 log / ha	15 log / ha

La densité « nette » correspond à la surface de référence qui exclut les espaces non directement liés à l'aménagement (équipements publics, voirie de liaison pour une extension, voirie interne ou espaces communs pour une opération donnée). Ces principes s'appliqueront aux nouvelles opérations d'habitat afin de garantir la cohérence entre la production de logements, la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des ressources foncières.

La densité « nette » sera calculée hors espaces non directement liés à l'aménagement (équipements publics, voirie de liaison pour une extension, voirie interne ou espaces communs pour une opération donnée). Ces exigences de densité s'appliqueront aux nouvelles opérations d'habitat afin d'accompagner l'évolution des formes urbaines et de renforcer la cohérence des projets.

Pour une opération donnée, on distingue :

LA DENSITÉ BRUTE, calculée en prenant en compte l'ensemble de la surface d'opération (une opération comprend les voiries, cheminements, liaisons, espaces naturels, espaces verts, végétalisés, arborés, bassins de rétention, noues de filtration, espaces de tri selectif, jardins familiaux).

LA DENSITÉ NETTE, calculée en prenant en compte uniquement les surfaces cessibles destinées au logement.

Diversifier l'offre de logement pour répondre aux parcours résidentiels

Une offre de logements diversifiée constitue un levier déterminant pour accompagner les parcours résidentiels des habitants du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et répondre aux besoins spécifiques de certains publics. Qu'il s'agisse des jeunes actifs, des personnes âgées, des familles monoparentales ou des ménages en situation de précarité, le territoire veille à proposer une gamme adaptée en termes de typologies, de niveaux de loyers, de formes urbaines et de localisation. Cette diversité participe à renforcer l'attractivité des communes, à préserver la cohésion sociale et à permettre à chacun de rester vivre sur le territoire tout au long de sa vie.

PRESCRIPTION n°16 : Garantir la mixité sociale et répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes

Garantir la mixité sociale et répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes constitue un objectif prioritaire pour le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne. À cette fin, les documents d'urbanisme locaux ainsi que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) fixeront un objectif minimal de production de logements abordables au sein de l'armature territoriale :

	Part de logements abordables
Pôle structurant	30%
Pôle d'équilibre	25%
Pôle relais	20%
Pôle du quotidien	Incitation

Ces objectifs ont pour finalité de renforcer la cohésion sociale, de soutenir l'attractivité et la vitalité des centralités, et de garantir à chaque ménage l'accès à un logement adapté à ses ressources, sur l'ensemble du territoire.

Ils contribueront directement à l'atteinte du taux de 30 % de logements abordables fixé par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) à l'échelle de la Bretagne.

À titre de rappel, sont considérés comme **logements abordables** :

- les logements locatifs sociaux,
- les logements en accession aidée (ex. : PSLA),
- les logements conventionnés avec l'ANAH,
- les logements produits sous bail réel solidaire (BRS),
- et toute autre typologie identifiée par le PLH comme plus abordable que le marché privé local.

RECOMMANDATION n°17 : Diversifier les formes de logements

Encourager la diversité résidentielle sur l'ensemble du territoire, en cohérence avec les objectifs du PLH, afin de répondre aux besoins de la population locale et de permettre à chaque ménage de trouver, à chaque étape de sa vie, un logement adapté. Cette ambition se décline avec des objectifs différenciés selon les niveaux de l'armature territoriale, pour ajuster l'offre aux spécificités et aux fonctions de chaque centralité. Elle se traduit notamment par :

- La diversification des typologies de logements proposés,
- La pluralité des statuts d'occupation (locatif privé, locatif social, accession à la propriété),
- Une répartition équilibrée et cohérente de cette offre entre les différentes strates de l'armature.
- Les formes urbaines attendues — habitat individuel groupé, logements intermédiaires, petits collectifs, formes innovantes ou alternatives à l'image des habitats légers ou des villages de Tiny house — devront être clairement précisées et intégrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des documents d'urbanisme, afin de garantir cohérence morphologique et intégration harmonieuse dans les tissus existants.

Cette approche vise à :

- Accompagner les parcours résidentiels des habitants,
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle,
- Optimiser l'usage du foncier dans une logique de sobriété et de qualité urbaine.
- Intégrer des solutions d'habitat adaptées pour :
    - Les jeunes,
    - Les personnes âgées, notamment en perte d'autonomie,
    - Les personnes en situation de rupture ou de précarité,
    - Les salariés temporaires, apprentis, saisonniers, via des logements temporaires ou spécifiques.

- Prendre en compte les orientations du Schéma Départemental de l'Autonomie et de l'Inclusion, du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), ainsi que du Schéma Départemental de l'Habitat, dans la programmation des logements, des structures d'hébergement et des dispositifs d'accompagnement, afin de répondre aux besoins des publics spécifiques, notamment les personnes en situation de précarité, de perte d'autonomie ou de handicap.

- Garantir, dans toute opération d'aménagement significative, une mixité sociale et intergénérationnelle, en veillant à la diversité des statuts d'occupation et des profils de ménages accueillis.

  Est considérée comme opération significative toute opération d'aménagement ou de construction d'ensemble générant la création de plus de 20 logements ou située dans un secteur identifié comme devant accueillir un projet stratégique au titre du développement urbain du SCoT.

RECOMMANDATION n°18 : Améliorer le parc existant et lutter contre le mal-logement

Mobiliser prioritairement le parc bâti existant pour répondre aux besoins en logement tout en limitant la consommation foncière. Cette orientation vise à :

- Encourager la réhabilitation des logements anciens pour améliorer la performance énergétique, le confort d'usage et la qualité architecturale, tout en valorisant le patrimoine bâti du territoire.
- Lutter contre la vacance en accompagnant la remise sur le marché de logements vacants ou sous-occupés, notamment dans les centres-bourgs et les quartiers anciens.
- Prévenir le mal-logement en agissant sur les situations d'insalubrité ou de non-décence, grâce à des dispositifs de rénovation adaptés et à la mobilisation des aides publiques (OPAH, PIG, dispositifs ANAH, etc.).
- Renforcer l'attractivité résidentielle des centralités et des tissus agglomérés, en favorisant leur réinvestissement par des ménages de profils variés, contribuant ainsi à la mixité sociale et générationnelle.

Les documents d'urbanisme pourront :

- Identifier précisément les situations de vacance et de dégradation du parc grâce à un diagnostic approfondi à l'échelle communale et intercommunale.
- Définir des secteurs prioritaires pour la réhabilitation et la revitalisation, notamment via les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou des périmètres spécifiques.
- Intégrer des mesures incitatives ou des obligations (ex. : seuil minimal de remise en état ou de rénovation dans certaines zones).
- Articuler ces actions avec les outils contractuels (PLH, OPAH-RU, PIG) et les partenariats locaux pour accompagner techniquement et financièrement les propriétaires.

Cette démarche contribuera à :

- Optimiser la rotation du parc de logements,
- Maintenir une offre qualitative et abordable dans les secteurs les plus attractifs,
- Et limiter l'étalement urbain en priorisant l'existant avant toute extension de l'urbanisation.

RECOMMANDATION n°19 : Préserver les espaces sensibles et garantir la qualité du cadre de vie

Les documents d'urbanisme veilleront à :

- Éviter la sur-densification des centralités, afin de maintenir des espaces de respiration et de préserver la qualité du cadre de vie ;
- Identifier et protéger les paysages, les vues remarquables, ainsi que les espaces contribuant à l'infiltration et à la rétention naturelle des eaux pluviales ;
- Intégrer dans les projets d'aménagement des espaces végétalisés et perméables, participant à la gestion durable de l'eau et au maintien d'ambiances urbaines agréables et durables.

Définir les conditions d'aménagement

L'enveloppe urbaine désigne le périmètre regroupant les espaces déjà urbanisés, organisés soit autour de l'agglomération principale et des centralités communales, soit, le cas échéant, sous forme d'agglomérations secondaires réunissant des constructions situées en dehors du centre principal. Elle correspond à une photographie de l'état de l'urbanisation à un moment donné, et permet de distinguer clairement les zones urbanisées des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Cette enveloppe urbaine ne se confond pas avec le zonage des documents d'urbanisme (zones U, AU, etc.) et pourra être ajustée si nécessaire. Elle peut inclure des espaces non bâtis — classés naturels, agricoles ou forestiers — dès lors qu'ils présentent une superficie inférieure ou égale à 2 500 m^2 et qu'ils sont majoritairement entourés par des espaces artificialisés.

Les éléments de trame verte et bleue situés à l'intérieur du tissu urbain peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, sous réserve qu'un zonage spécifique garantisse leur préservation.

Enfin, l'enveloppe urbaine peut exclure certains espaces non artificialisés ou sans vocation urbaine, notamment ceux présentant un intérêt écologique particulier ou ceux destinés à un usage agricole.

2. Méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine

Dans le cadre du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, l'enveloppe urbaine a pour objectif de cadrer le développement urbain en identifiant précisément les espaces déjà urbanisés et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, tout en maîtrisant l'étalement urbain.

L'enveloppe urbaine intègre :

- Les bâtiments cadastrés de plus de 20 m^2, tous usages confondus (habitat, équipements publics, activités économiques, artisanales ou commerciales).
- Les surfaces déjà urbanisées telles que parkings, cimetières, terrains de sport, zones d'activités économiques ou artisanales.

Sa délimitation repose sur une analyse fine, tenant compte :

- Du Mode d'Occupation des Sols (MOS),
- De la densité et de la continuité du bâti,
- De la structuration des voies de circulation et des réseaux,
- De l'accès aux services et aux fonctions urbaines, notamment pour les enveloppes principales.

Sur la base de ces critères, la méthodologie prévoit :

- Une première étape de cartographie des aires autour des bâtiments, suivie d'un ajustement par « dilatation » et « érosion » pour exclure les zones non pertinentes.
- Une sélection des parcelles selon leur taux de recouvrement : les parcelles dont moins de 50 % de la surface est incluse dans l'aire ainsi définie sont écartées.

- L'exclusion des parcelles de plus de 2 500 m².
- L'exclusion des secteurs ne regroupant pas au moins dix habitations, qui relèvent alors de l'urbanisation diffuse.

3. Différents espaces urbanisés

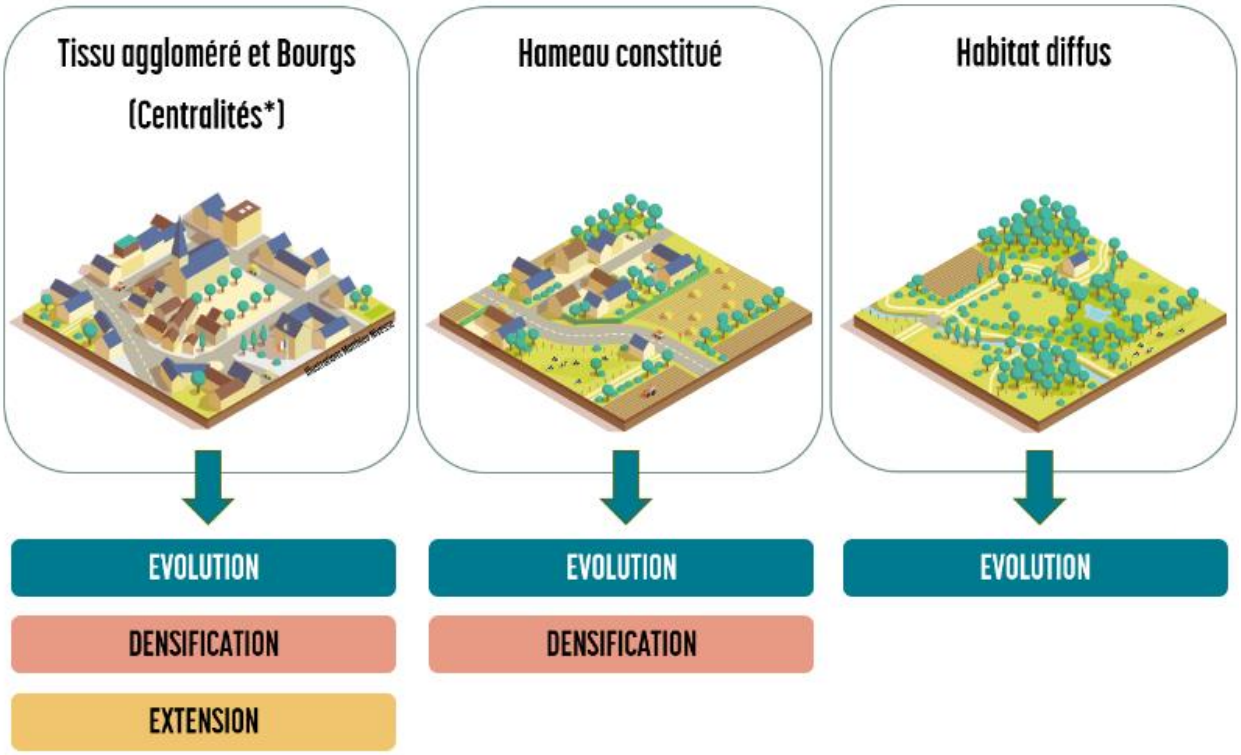


Schéma des possibilités d'évolution de l'urbanisation en fonction des types d'espaces identifiés dans le SCoT (illustrations Matthieu Nivesse et la boite de l'espace).

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

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 ;

D'autres critères pourront faciliter la justification des choix des hameaux constitués qui seront « densifiables » et donc des STECAL dans les documents d'urbanisme : distance entre les constructions, caractéristiques du territoire, type d'urbanisation du secteur ou encore proximité d'une centralité.

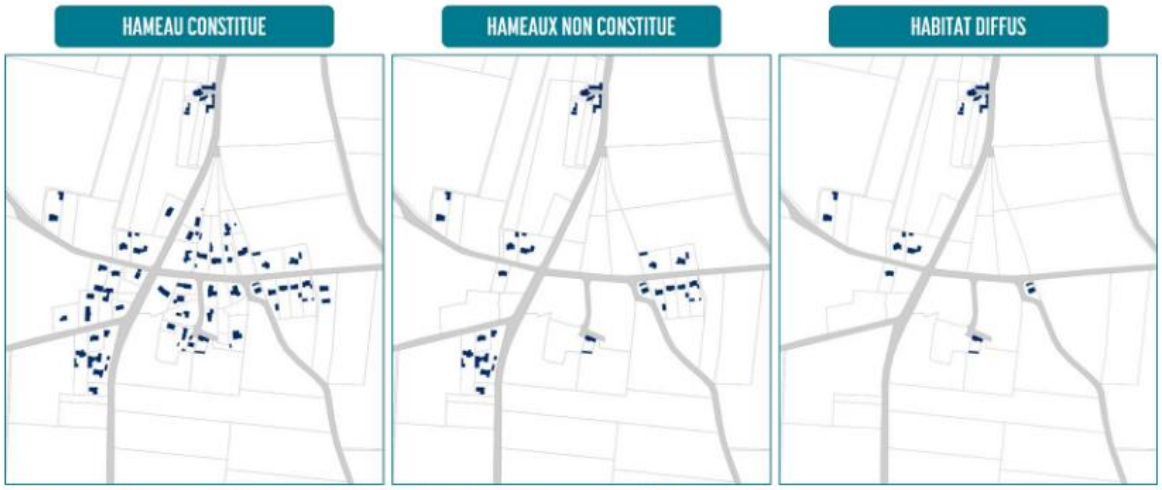


Schéma de typologies d'urbanisation dans l'espace rural : seul le premier groupement bâti remplit les critères d'un hameau dit constitué.

PRESCRIPTION n°20 : Définir et cartographier les enveloppes urbaines

À l'échelle des documents d'urbanisme, les collectivités devront définir les enveloppes urbaines en s'appuyant sur une méthodologie harmonisée. Ces enveloppes feront l'objet d'une cartographie intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme. Les enveloppes urbaines principales devront, a minima, délimiter les centres-villes et centres-bourgs autour des fonctions de centralité : services publics (mairie, écoles), équipements collectifs, commerces et infrastructures.

PRESCRIPTION n°21 : Intégrer et préserver la trame verte et bleue au sein des enveloppes urbaines

Identifier, préserver et valoriser les éléments de la trame verte et bleue inclus dans les enveloppes urbaines. Protéger les discontinuités paysagères et les coupures d'urbanisation qu'ils forment par des dispositifs réglementaires appropriés afin de maintenir la biodiversité, gérer les eaux pluviales et garantir la qualité du cadre de vie.

PRESCRIPTION n°22 : Limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles

Limiter le mitage et préserver les espaces ruraux en encadrant strictement les constructions nouvelles hors des enveloppes urbaines. Concentrer la majorité de l'urbanisation au sein des tissus agglomérés et des centralités communales. Favoriser, pour les programmes de construction d'habitat, les secteurs situés dans les centres-bourgs et autour des fonctions de centralité, en veillant à ce qu'ils représentent une part supérieure à celle autorisée en espaces ruraux.

RECOMMANDATION n°23 : Elaborer un projet d'aménagement d'ensemble

Accompagner les périmètres urbains par des projets stratégiques et opérationnels qui pilotent leur évolution, leur renouvellement et leur densification, afin d'assurer une gestion cohérente et maîtrisée du territoire.

RECOMMANDATION n°24 : Définir les zones urbaines à partir des enveloppes existantes

Définir les futures zones urbaines en cohérence avec les enveloppes urbaines identifiées, afin de concentrer prioritairement l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés. Cette démarche vise à maîtriser l'étalement urbain, préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, optimiser l'utilisation des réseaux et infrastructures existants, encourager une densification raisonnée et adaptée au contexte local, et répondre aux objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de développement durable.

4. Accompagner l'évolution du bâti et maintenir une qualité architecturale

Afin de préserver l'identité architecturale et paysagère qui fait la singularité du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, les documents d'urbanisme devront intégrer des mesures spécifiques de protection du bâti traditionnel et des hameaux remarquables. Cette approche vise à valoriser le patrimoine local et à garantir la qualité durable des paysages ruraux.

RECOMMANDATION n°25 : Préserver les constructions et le petit patrimoine local

Les documents d'urbanisme intercommunaux du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne pourront **identifier, localiser et protéger les constructions remarquables** dans leurs règlements graphiques. Cette démarche vise en particulier à sauvegarder :

- Les bâtiments agricoles traditionnels,
- Les éléments du petit patrimoine vernaculaire présentant une valeur architecturale, paysagère ou historique (granges, murs en pierre, puits, fours, fontaines, lavoirs, calvaires, etc.).

Pour ce faire, les collectivités pourront réaliser **un atlas du petit patrimoine local**, permettant de recenser, qualifier et hiérarchiser ces éléments. Cet inventaire constituera un outil de référence pour les intégrer dans les documents réglementaires.

Ces éléments pourront faire l'objet de **mesures spécifiques inscrites dans les règlements écrits** : interdiction de démolition, prescriptions pour leur conservation, intégration dans les projets de réhabilitation, prescriptions d'intégration paysagère, etc.

RECOMMANDATION n°26 : Encourager les communes à s'inscrire dans des démarches de labellisation

Encourager les communes à engager des démarches de labellisation (Communes du Patrimoine Rural de Bretagne, Petites Cités de Caractère) afin de bénéficier de dispositifs d'accompagnement technique et financier spécifiques pour la préservation, la valorisation et la rénovation de leur patrimoine architectural et urbain. Ces labellisations constituent des leviers privilégiés pour mobiliser des moyens supplémentaires et développer une approche qualitative de l'aménagement du territoire

RECOMMANDATION n°27 : Préserver les hameaux à forte valeur paysagère

Dans un objectif de préservation des paysages caractéristiques du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et de maintien de la qualité du cadre de vie, les documents d'urbanisme devront **interdire l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitat dans les hameaux identifiés comme présentant une forte qualité paysagère ou patrimoniale**.

Cette mesure a pour objectif de :

- Conserver l'intégrité paysagère et architecturale de ces ensembles bâtis,
- Prévenir la banalisation et l'étalement de l'habitat diffus,
- Maintenir la lisibilité et l'authenticité des structures rurales traditionnelles.

Les hameaux concernés devront être **délimités précisément** dans les règlements graphiques des documents d'urbanisme

Dans un contexte de transition énergétique et d'adaptation aux enjeux climatiques, le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne fixe des exigences pour favoriser la performance énergétique du bâti neuf et existant tout en veillant à la qualité patrimoniale et paysagère.

RECOMMANDATION n°28 : Préserver les constructions et le petit patrimoine local

Intégrer, dans le cadre de la transition écologique et énergétique et en cohérence avec les ambitions régionales et nationales, des exigences fortes concernant la performance énergétique du bâti.

Imposer la réalisation de constructions neuves à haute performance énergétique, en respectant la réglementation environnementale en vigueur et en anticipant ses évolutions.

Favoriser la rénovation énergétique du parc existant, en priorité dans les centres-bourgs, centres-villes et secteurs d'habitat diffus, pour réduire durablement consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre.

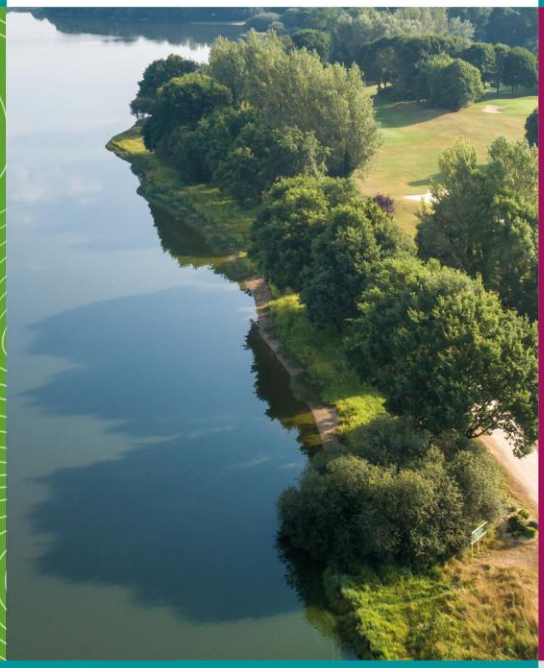
Prévoir dans les documents d'urbanisme locaux des dispositions facilitant la rénovation énergétique, notamment en :

- Autorisant des adaptations des règles de gabarit, hauteur ou emprise au sol pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur ou l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables ;
- Encourageant les extensions et surélévations motivées par un objectif d'amélioration énergétique, tout en préservant l'identité architecturale et paysagère ;
- Promouvant l'usage de matériaux biosourcés, locaux ou à faible empreinte carbone dans les travaux de construction et de rénovation.

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



4

Proximité et maillage d'équipement

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Placer la proximité au cœur du projet territorial du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne suppose de maintenir et de renforcer un réseau de services équilibré, accessible et cohérent avec l'armature territoriale. Cette armature s'organise en plusieurs niveaux hiérarchisés, chacun assumant des fonctions différenciées pour garantir à tous les habitants un accès aux services essentiels, quels que soient leur lieu de résidence et leurs besoins.

- **Le pôle structurant de Ploërmel** concentre les équipements et services majeurs à rayonnement intercommunal ou supra-intercommunal : établissements de santé spécialisés, enseignement secondaire et supérieur, équipements culturels, commerces de grande surface et services administratifs de niveau élevé. Il constitue le cœur d'attractivité et de structuration du territoire.
- **Les pôles d'équilibre**, accueillent des services et équipements de gamme intermédiaire (santé, éducation, commerces, culture), structurent la vie quotidienne de leur bassin de vie et assurent un relais d'accès aux fonctions supérieures du pôle structurant.
- **Les pôles relais** ont vocation à compléter l'offre des pôles d'équilibre. Ils peuvent accueillir un service qui ne peut être installé dans le pôle d'équilibre, afin de renforcer l'offre de services entre le pôle d'équilibre et le pôle du quotidien.
- **Les pôles du quotidien** garantissent une offre de premier niveau, adaptée à la vie quotidienne des habitants (services administratifs de base, commerces essentiels, vie associative et équipements sportifs ou culturels de proximité).

Cette organisation territoriale vise à :

- Préserver un maillage équilibré pour prévenir les zones de rupture ou de fragilité,
- Assurer l'accessibilité de tous aux services selon des temps de parcours adaptés,
- Renforcer la cohésion sociale et territoriale en soutenant la vitalité des centralités rurales,
- Et accompagner l'évolution des besoins de la population grâce à une offre de services adaptée et évolutive.

La mise en œuvre de ce maillage s'appuiera sur une politique de renforcement des équipements existants, le développement d'une offre complémentaire dans les pôles d'équilibre et une approche « aller-vers » pour maintenir un accès effectif aux services dans les zones les plus éloignées.

Conforter le maillage d'équipements et de services

Afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants et de garantir l'attractivité et la qualité de vie sur l'ensemble du territoire, le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne affirme la nécessité de conforter un maillage équilibré et hiérarchisé d'équipements et de services. Ce maillage doit permettre à chaque habitant d'accéder, dans des conditions satisfaisantes, aux services de proximité, aux équipements structurants et aux fonctions de centralité, tout en renforçant la cohérence et la complémentarité entre les différentes polarités.

PRESCRIPTION n°29 : Organiser un développement équilibré du territoire

Organiser une répartition équilibrée et solidaire du territoire en prévoyant, dans les documents d'urbanisme, l'implantation et la pérennisation d'une offre diversifiée, accessible et adaptée d'équipements et de services de proximité dans toutes les centralités communales. Cette démarche doit s'appuyer sur une identification régulière des besoins locaux, menée en lien étroit avec les communes et les intercommunalités, afin d'assurer une répartition cohérente des équipements structurants tels que la santé, l'éducation, la culture, le sport ou la mobilité, y compris dans les espaces ruraux. La mutualisation des équipements et des services entre collectivités doit être encouragée pour optimiser les ressources publiques et renforcer l'attractivité du territoire. L'accessibilité, qu'elle soit physique, économique ou numérique, doit systématiquement être prise en compte dans les projets d'aménagement afin de garantir une équité d'accès pour tous les publics. Il convient également de favoriser l'innovation et la polyvalence des lieux, en développant des tiers-lieux, des espaces partagés ou des équipements modulables, pour répondre aux évolutions des usages et aux nouvelles attentes des habitants. Enfin, les documents d'urbanisme locaux devront être mis en compatibilité avec ces objectifs et un suivi régulier de l'offre d'équipements et de services devra être assuré à l'échelle du SCoT, grâce à des indicateurs partagés et actualisés.

RECOMMANDATION n°30 : Favoriser l'implantation d'équipements au sein des polarités

Consolider les polarités principales du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne en réservant l'accueil des équipements majeurs et structurants au sein de ces pôles. Localiser en priorité l'implantation de nouveaux équipements à rayonnement supra-communal dans le respect de l'armature territoriale définie et sur les sites identifiés comme stratégiques.

Rechercher une complémentarité entre les équipements et services du territoire

Afin de renforcer l'attractivité, la qualité de vie et la cohésion territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, le SCoT encourage une organisation équilibrée et solidaire des équipements et des services. Ces recommandations visent à mutualiser et optimiser les infrastructures existantes, à garantir l'accès pour tous aux services essentiels, à soutenir la continuité des parcours scolaires, à améliorer l'offre de soins et à développer une offre diversifiée d'équipements sportifs, culturels, de loisirs et touristiques. L'objectif est de répondre aux besoins des habitants tout en maîtrisant les coûts et en confortant le maillage territorial.

RECOMMANDATION n°31 : Favoriser les démarches de mutualisation des équipements et services

Mutualiser les équipements et services afin de maîtriser les coûts d'investissement et de fonctionnement pour les collectivités. Favoriser ainsi la continuité des parcours éducatifs à l'échelle des bassins de vie, en s'appuyant sur les équipements existants, en optimisant leur accessibilité et en diversifiant l'offre dans les polarités principales. Veiller à la qualité et à la complémentarité des usages pour maximiser le service rendu aux habitants tout au long de l'année.

RECOMMANDATION n°32 : Organiser l'offre de soins à l'échelle du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

Structurer et répartir une offre de soins et de services de première nécessité afin de garantir un accès équitable à tous les habitants du territoire. Renforcer les pôles stratégiques en s'appuyant sur l'armature territoriale pour couvrir efficacement les besoins de santé de proximité et limiter les déplacements contraints. Assurer la complémentarité entre pôles et centralités pour maintenir une qualité de vie élevée, notamment pour les publics fragiles ou isolés.

Développer des services au plus près des habitants et des activités

Afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants et de garantir l'attractivité et la qualité de vie sur l'ensemble

RECOMMANDATION n°33 : Favoriser la proximité des équipements et des pôles de services

Localiser les nouveaux équipements et pôles de services au sein des tissus agglomérés existants ou dans leur continuité immédiate afin de préserver la cohérence du maillage urbain et rural. Privilégier l'implantation des services de proximité au cœur des centralités ou en extension directe de celles-ci pour garantir leur accessibilité et renforcer la convivialité des espaces de vie partagés.

RECOMMANDATION n°34 : Associer équipements et solution de mobilité

Assurer des connexions entre les pôles d'équipements et de services et les quartiers d'habitat ou d'emplois grâce à des liaisons douces, continues, sécurisées et adaptées aux usages quotidiens. Veiller à intégrer, dans les projets urbains et les documents d'urbanisme locaux, un accès piéton et cyclable facilité aux équipements et services de proximité depuis les secteurs résidentiels.

Conforter l'accessibilité numérique du territoire

Afin de garantir l'égalité d'accès aux services numériques et de soutenir l'attractivité du territoire, le SCoT encourage le développement et l'intégration d'infrastructures numériques performantes à toutes les échelles.

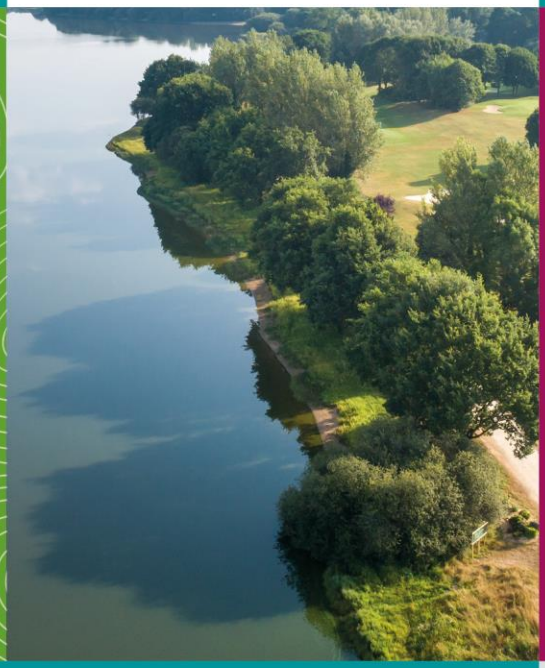
PRESCRIPTION n°35 : Renforcer le maillage numérique du territoire

Garantir une couverture intégrale du territoire en réseaux de communications électroniques à haut et très haut débit afin d'éviter toute zone blanche. Soutenir le déploiement du très haut débit, y compris dans les secteurs ruraux, et encourager l'intégration des infrastructures numériques dans les projets d'aménagement ainsi que la mutualisation des équipements techniques pour optimiser les investissements et renforcer l'équité territoriale.

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



5

Mobilité et déplacement

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, situé au carrefour stratégique du Morbihan et à la jonction entre la métropole rennaise, le centre Bretagne et le bassin de Vannes, bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Cette position en fait un territoire de liaison entre la Bretagne intérieure et le littoral, jouant un rôle clé dans l'organisation des mobilités à l'échelle locale, départementale et régionale.

Dans ce contexte, le **SCoT de Ploërmel Cœur de Bretagne** porte une ambition forte : développer un système de mobilité cohérent, accessible et durable, répondant aux besoins quotidiens des habitants tout en accompagnant les transitions écologique et énergétique. Cette ambition s'inscrit dans une logique d'interconnexion avec les territoires voisins – notamment le Pays de Brocéliande, Redon Agglomération, la métropole rennaise **et l'agglomération de Vannes** – afin d'assurer la continuité des réseaux, la complémentarité des offres de transport et la mise en cohérence des dynamiques territoriales.

Le territoire s'appuie sur plusieurs leviers structurants pour concrétiser cette ambition :

- **Le renforcement de la desserte ferroviaire**, en facilitant l'accès aux gares de Questembert, Redon, Montauban de Bretagne et Vannes, et en développant des solutions de rabattement intermodal vers ces pôles ferroviaires stratégiques.
- **Le développement des mobilités collectives**, en consolidant les lignes de cars interurbains et express, notamment vers Rennes, Vannes et Redon, et en facilitant les correspondances avec le réseau TER Bretagne et les réseaux urbains de Vannes Agglomération.
- **L'amélioration des infrastructures routières**, pour sécuriser les déplacements et fluidifier les accès aux pôles urbains et zones d'activités, par exemple par l'aménagement ou la sécurisation de l'axe RN24 Rennes–Lorient et des liaisons structurantes vers Ploërmel, Josselin, Guer et Vannes.
- **La promotion des mobilités actives et bas carbone**, grâce à la création d'un réseau cyclable structurant (notamment le long du canal de Nantes à Brest et des liaisons vers le littoral), le développement de cheminements piétons sécurisés, la mise en place d'aires de covoiturage, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et l'encouragement de l'autopartage.

Le territoire est irrigué par plusieurs axes routiers majeurs, au premier rang desquels la RN24, qui relie Rennes à Lorient en desservant Ploërmel, et la RN166 qui relie Ploërmel à Vannes. Ces axes structurants concentrent une part importante des flux domicile-travail et des échanges économiques. Néanmoins, ils connaissent aujourd'hui des phénomènes de saturation aux heures de pointe, notamment à l'approche des pôles urbains comme Ploërmel et Vannes, ce qui génère des enjeux de fluidité, de sécurité et de nuisances pour les habitants.

De plus, certaines lignes de cars interurbains affichent déjà une fréquentation soutenue, voire une saturation ponctuelle aux heures de pointe, notamment sur les liaisons vers Rennes et Vannes. Cela souligne la nécessité de renforcer l'offre de transport collectif, d'adapter la capacité des lignes existantes et de proposer des solutions complémentaires (covoiturage organisé, parcs relais, rabattement vers les gares).

Ces orientations s'inscrivent pleinement dans la dynamique régionale portée par **Bretagne Mobilités**, visant à coordonner les politiques locales et régionales autour d'objectifs partagés : développement des transports collectifs, amélioration de l'intermodalité, soutien aux mobilités actives et réduction de l'empreinte carbone des déplacements. Le Pays de **Ploërmel Cœur de Bretagne** y contribue activement

en articulant ses projets avec les réseaux structurants de **Vannes Agglomération** et du bassin rennais, dans une logique de bassin de mobilité partagé.

Enfin, la coopération interterritoriale constitue un levier essentiel pour répondre aux défis de la mobilité. Le **SCoT de Ploërmel Cœur de Bretagne** encourage une gouvernance concertée avec les intercommunalités voisines, le Département et la Région, afin de mutualiser les moyens, coordonner les projets d'infrastructures et construire une vision commune des mobilités de demain.

Inscrire les mobilités à l'échelle régionale

Le **Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne** réaffirme son engagement en faveur d'un système de mobilité équilibré, diversifié et adapté aux enjeux de transition écologique et d'attractivité. Cet engagement se traduit par une volonté forte de soutenir des infrastructures performantes et complémentaires, garantes de la cohésion territoriale et de la sobriété foncière.

La **réouverture de la ligne ferroviaire Rennes–Mauron** s'inscrit comme un levier majeur pour proposer une alternative crédible à l'usage de la voiture individuelle, tout en favorisant le report modal, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la desserte des secteurs du nord du territoire. En rétablissant cette connexion ferroviaire, le Pays entend faciliter l'accès des habitants aux pôles d'emplois et de services de Rennes et du Centre-Bretagne, tout en consolidant l'attractivité résidentielle et économique des communes rurales. L'inscription de ce projet dans les documents d'urbanisme, ainsi que l'étude d'un pôle d'échanges multimodal à Mauron, traduisent la volonté de structurer une offre de transport cohérente et intermodale, à l'échelle locale comme régionale.

En parallèle, la connexion du nord du territoire à la **RN 164** est identifié comme une priorité pour renforcer l'accessibilité du Centre-Bretagne et améliorer l'intégration du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne dans les grands itinéraires régionaux. Cette articulation avec la RN 164 doit permettre de fluidifier les échanges, de soutenir l'activité des secteurs ruraux et de garantir un maillage territorial équilibré, en complément des réseaux secondaires.

Les **RN 24 et RN 166**, infrastructures routières structurantes, constituent quant à elles des axes majeurs pour le développement économique et la mobilité des habitants. La **RN 24**, reliant Rennes à Lorient, assure un rôle essentiel dans la desserte est-ouest, le soutien aux filières économiques stratégiques telles que l'agroalimentaire et la logistique, et la connexion aux pôles urbains régionaux. La **RN 166**, quant à elle, relie le territoire à Vannes et au réseau autoroutier régional, participant activement à l'ouverture vers la façade littorale et au dynamisme économique local. Leur maintien et leur renforcement visent à garantir la continuité des dessertes, à sécuriser les déplacements et à favoriser une complémentarité intelligente avec les autres modes de transport.

À travers ces orientations, le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne porte l'ambition d'une mobilité durable, accessible et structurante, au service d'un développement équilibré et résilient, en cohérence avec les objectifs du **SRADDET Bretagne** et de la stratégie **Zéro Artificialisation Nette**.

PRESCRIPTION n°36 : Assurer la connexion du nord du territoire à la RN 164

Assurer la connexion du nord du territoire à la RN 164 afin de renforcer l'accessibilité du Centre-Bretagne et l'intégration du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne dans les grands itinéraires régionaux.

Cette connexion constituera un levier pour améliorer la fluidité des échanges, soutenir le développement des secteurs ruraux et conforter un maillage territorial équilibré en complémentarité avec les réseaux secondaires.

PRESCRIPTION n°37 : Accompagner le projet de réouverture de la ligne ferroviaire

Positionner la réouverture de la ligne ferroviaire Rennes–Mauron comme un levier stratégique de mobilité durable, de désenclavement des territoires ruraux et de sobriété foncière. Inscrire ce projet pleinement dans les objectifs du SRADDET Bretagne (notamment l'objectif 3 relatif à la connexion ferroviaire) et répondre ainsi aux besoins socio-économiques du Centre-Bretagne.

PRESCRIPTION n°38 : Favoriser le rabattement vers les équipements de mobilité

Mettre en place des équipements et aménagements adaptés pour faciliter les déplacements de rabattement vers les infrastructures de mobilité structurantes des territoires voisins, renforcer l'interconnexion, améliorer l'accessibilité du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, et assurer une complémentarité efficace entre les différents réseaux de transport.

RECOMMANDATION n°39 : Poursuivre les actions de déploiement de pôle d'échange multimodale

Identifier, localiser et qualifier précisément les pôles d'échanges multimodaux (PEM) afin de structurer un maillage territorial efficace, adapté aux besoins des habitants et usagers. Positionner ces équipements aux points névralgiques du réseau, là où la fréquentation est significative ou en devenir, pour faciliter les rabattements, encourager le report modal et limiter l'usage individuel de la voiture. Concevoir et aménager ces PEM en intégrant des services adaptés, tels que stationnements vélos et voitures, zones de covoiturage, connexions piétonnes sécurisées, tout en favorisant l'interconnexion avec les mobilités douces et les transports collectifs locaux. Veiller à articuler cette démarche avec les orientations du réseau régional, soutenir la coordination entre les acteurs publics concernés, et inscrire la réalisation ou le renforcement de ces PEM comme un levier structurant pour la transition énergétique et la cohésion territoriale.

RECOMMANDATION n°40 : Assurer une meilleure interconnexion entre les différents modes de transport

Renforcer l'interconnexion entre les différents modes de transport constitue un enjeu majeur pour la performance et l'attractivité de la mobilité à l'échelle du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne. Coordonner l'aménagement du réseau routier avec le développement du transport collectif permet de créer des continuités fonctionnelles entre les villes, les zones d'activités et les espaces résidentiels, tout en garantissant un accès facilité aux gares, pôles d'échanges multimodaux et arrêts de transport en commun. Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux, des prescriptions précises visant à encourager cette connectivité et à promouvoir des aménagements favorisant les liaisons douces, les cheminements piétons et cyclables ainsi que les solutions de rabattement vers les réseaux structurants. Poser ainsi les bases d'une mobilité plus lisible, accessible et mieux intégrée aux dynamiques territoriales, au service des habitants comme des activités économiques.

RECOMMANDATION n°41 : Favoriser l'intégration des projets d'aménagement urbains avec les infrastructures de transport existantes et futures.
Prendre en compte la proximité des grands axes de mobilité, routiers et ferroviaires, dans la création de nouvelles zones d'aménagement afin de garantir une meilleure accessibilité et une fluidité des déplacements vers et depuis les territoires voisins.

S'orienter vers une mobilité décarbonée et contribuer au développement des modes actifs

Dans une logique de transition écologique et d'amélioration du cadre de vie, le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne affirme son ambition de devenir un territoire de référence en matière de mobilités décarbonées. Cette orientation, en cohérence avec les démarches régionales et les stratégies locales de mobilité, poursuit un double objectif : réduire la dépendance à la voiture individuelle et offrir des alternatives concrètes, adaptées aux besoins quotidiens des habitants et aux spécificités du territoire rural et périurbain.

Ce cap repose sur un aménagement plus sobre et plus cohérent, favorisant une organisation des déplacements autour des centralités, des pôles de vie et d'activités, tout en consolidant les liens avec le réseau de transport collectif existant et futur (notamment la réouverture de la ligne Rennes–Mauron). L'enjeu est d'encourager l'intermodalité, afin de permettre aux habitants de combiner plus facilement marche, vélo, covoiturage, bus ou train, et de relier efficacement le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne aux territoires voisins (Rennes, Vannes, Centre-Bretagne…).

Dans cette dynamique, le développement des modes actifs (marche, vélo) constitue une priorité, à la fois pour répondre aux besoins quotidiens, encourager un mode de vie plus sain et renforcer l'attractivité touristique du territoire. L'objectif est de structurer un réseau cyclable et piétonnier continu et sécurisé, pensé à l'échelle intercommunale et en articulation avec les communes voisines. Cette approche s'accompagne d'un urbanisme favorable aux mobilités douces : qualité de l'espace public, sécurité des cheminements, confort des déplacements, notamment dans les secteurs de développement ou de renouvellement urbain.

Le SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne doit ainsi offrir un cadre stratégique et opérationnel pour accompagner ces ambitions, en assurant la cohérence des documents d'urbanisme locaux avec les objectifs de mobilité durable et en encourageant la mise en œuvre de projets concrets adaptés aux besoins de la population.

5. Développer les modes actifs

Pour le Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne, la marche et le vélo constituent des leviers majeurs d'une mobilité durable, inclusive et bénéfique pour la santé de tous. Renforcer l'usage quotidien des modes actifs répond à plusieurs objectifs : simplifier les déplacements de proximité, améliorer la qualité de vie, soutenir l'attractivité touristique et contribuer à la transition écologique du territoire.

Au-delà de la seule pratique de loisir, le vélo doit devenir une réelle alternative pour les trajets du quotidien. La structuration d'un réseau cyclable continu vise ainsi :

- des déplacements utilitaires (trajets domicile-travail, accès aux établissements scolaires, zones d'activités, équipements de proximité),
- des liaisons interterritoriales pour connecter efficacement les communes du Pays de Ploërmel entre elles et avec les territoires voisins (Centre Bretagne, Brocéliande, Morbihan intérieur…),
- une mise en valeur des itinéraires à vocation touristique, vecteurs de retombées économiques et d'image.

La mise en place de ce réseau cyclable suppose :

- des aménagements sécurisés dans les centres-bourgs et leurs entrées (voies partagées, bandes ou pistes cyclables),
- une priorité donnée aux liaisons vers les équipements majeurs (gares routières, pôles de santé, zones d'activités, établissements scolaires),
- une cohérence d'ensemble avec les schémas cyclables communaux et intercommunaux, tout en s'inscrivant dans une dynamique départementale ou régionale,
- un accompagnement financier mobilisant les partenaires publics.

En parallèle, la marche doit rester un mode de déplacement pratique et attractif, notamment dans les centralités, grâce à des cheminements directs, sûrs et confortables reliant efficacement les pôles de vie et les services. La qualité des espaces publics, la continuité des trottoirs, la visibilité des traversées piétonnes et un mobilier urbain adapté constituent des facteurs déterminants.

Le SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne doit ainsi offrir un cadre cohérent et incitatif, garantissant la prise en compte de ces ambitions de mobilité active dans les documents d'urbanisme et soutenant la réalisation de projets adaptés aux besoins du territoire et de ses habitants.

RECOMMANDATION n°42 : Maintenir les continuités cyclables

Constituer des réserves foncières dédiées au développement d'un réseau cyclable structurant, en priorisant les connexions entre centres-bourgs, zones d'activités, établissements scolaires, équipements publics et points de liaison avec les territoires voisins. Assurer une continuité fonctionnelle des itinéraires piétons et cyclables dans les secteurs à urbaniser, en garantissant leur raccord efficace aux voiries et réseaux existants. Intégrer systématiquement les enjeux de mobilité active dans les orientations d'aménagement, en particulier aux entrées de bourg, dans les zones d'activités et autour des pôles d'échanges.

RECOMMANDATION n°43 : Renforcer l'accessibilité des équipements et services

Prévoir des stationnements vélos sécurisés à proximité des équipements publics tels que les écoles, les équipements sportifs et les espaces culturels, ainsi qu'aux abords des zones commerciales, des services de proximité, des zones d'activités, des arrêts de transport collectif et des pôles multimodaux. Garantir des aménagements piétons offrant des cheminements confortables et continus, des traversées bien identifiées, et un traitement qualitatif des espaces publics, afin de rendre les déplacements à pied plus sûrs et attractifs pour tous les habitants.

6. Développer les solutions de mobilités décarbonées

Dans une logique de transition énergétique et d'amélioration de l'accessibilité sur l'ensemble du territoire, le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne doit encourager le développement des mobilités partagées et soutenir le recours aux énergies décarbonées. Deux leviers prioritaires peuvent être activés : le covoiturage et les infrastructures pour véhicules propres.

RECOMMANDATION n°44 : Structurer et valoriser le covoiturage comme mode de déplacement du quotidien

Accompagner le développement du covoiturage, solution complémentaire aux transports collectifs pour les trajets domicile-travail ou domicile-services, notamment dans les secteurs peu ou pas desservis par les réseaux réguliers. Renforcer le maillage territorial des aires de covoiturage en créant ou en consolidant des espaces adaptés, visibles et bien situés, en lien avec les pôles de centralité, les zones d'activités et les axes structurants, tout en garantissant leur accessibilité par des modes actifs tels que le stationnement vélo et les cheminements piétons. Organiser la pratique du covoiturage à l'échelle locale en mettant en place une signalétique dédiée, un fléchage clair, une information en temps réel, ainsi que la désignation de points d'arrêt facilement identifiables.

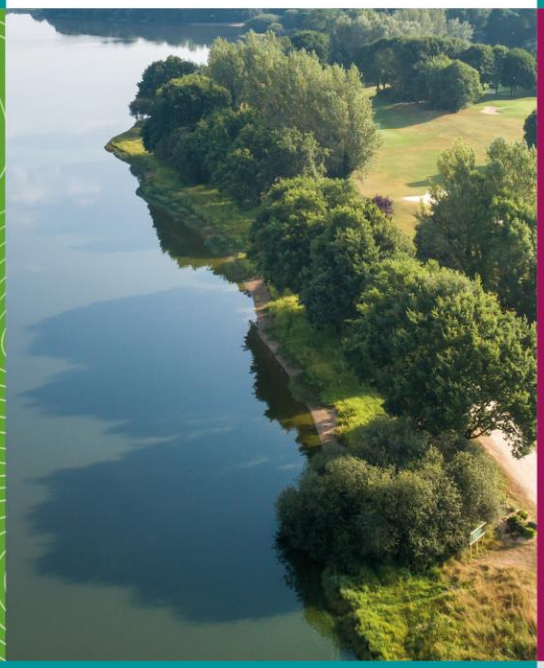
RECOMMANDATION n°45 : Déployer un réseau cohérent d'infrastructures pour les véhicules à faibles émissions

Accompagner l'évolution du parc automobile vers des motorisations décarbonées en garantissant l'accès à des énergies propres, adaptées aux besoins des usagers du territoire. Poursuivre en priorité le maillage territorial en bornes de recharge pour véhicules électriques, en tenant compte des infrastructures publiques et privées accessibles au public, telles que les centres commerciaux et les parkings d'entreprises, de la diversité des usages incluant les usagers quotidiens, les touristes et les flottes professionnelles, ainsi que des capacités du réseau électrique local afin d'anticiper les besoins éventuels en renforcement.

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



6

Aménagement économique

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

S'appuyer sur le potentiel existant

Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne s'appuie sur un réseau structuré d'espaces d'activités pour organiser et renforcer l'accueil des entreprises et des activités économiques sur l'ensemble du territoire. Trois catégories complémentaires d'espaces à vocation économique sont ainsi identifiées : les EVE majeurs, les EVE de proximité et les EVE isolés. Cette organisation permet de clarifier la répartition des implantations économiques et de guider les choix d'aménagement pour répondre aux besoins des acteurs économiques tout en optimisant l'utilisation du foncier.

Les localisations préférentielles pour les activités économiques non compatibles avec l'habitat (industries, logistique, artisanat de production) devront se concentrer prioritairement dans ces espaces dédiés, afin de garantir leur bon fonctionnement et de limiter les nuisances pour les habitants. À l'inverse, les activités compatibles avec l'habitat (artisanat de services, bureaux, commerces, services de proximité) pourront s'implanter au cœur des tissus agglomérés, contribuant ainsi à la mixité fonctionnelle, à l'animation des centralités et au maintien d'un emploi local, accessible et réparti sur l'ensemble du territoire.

Cette organisation vise à concilier attractivité économique, qualité de vie et équilibre territorial, en soutenant un développement économique diversifié et durable, au service des habitants et des entreprises du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

PRESCRIPTION n°46 – Hiérarchiser les espaces à vocation économique

Dans le cadre de leur stratégie de développement et d'aménagement économique, les deux intercommunalités du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne devront établir une hiérarchisation claire des zones d'activités économiques existantes et futures, en distinguant notamment les pôles majeurs à vocation supra-communautaire, les zones de proximité répondant aux besoins locaux et les secteurs plus isolés ou à vocation spécifique.

Cette hiérarchisation devra permettre d'adapter les priorités d'intervention et de programmation en fonction du rôle et du potentiel de chaque site. Pour chaque zone d'activités, des objectifs précis devront être définis, incluant la densification, la requalification ou la redynamisation, en cohérence avec les principes de sobriété foncière, de limitation de l'étalement urbain et de valorisation des friches ou des espaces sous-occupés. Parmi ces objectifs, les intercommunalités veilleront notamment à optimiser l'occupation des zones d'activités économiques (ZAE) en repérant les friches ou espaces peu valorisés pour les réaménager ou densifier. Elles devront aussi améliorer l'attractivité et la fonctionnalité des ZAE par des travaux d'aménagement, la mise en place de services mutualisés ou une meilleure desserte. Par ailleurs, les nouvelles implantations d'activités devront être encadrées afin d'éviter leur développement hors des zones identifiées, sauf justification particulière telle qu'une activité agricole ou un artisanat local. Ces orientations devront être intégrées dans les documents d'urbanisme locaux et accompagnées de modalités précises d'aménagement, de gestion des accès et de desserte pour renforcer l'attractivité et la performance de ces zones. Il est également recommandé de mettre en place des outils de suivi et d'évaluation de l'occupation foncière pour adapter les actions de commercialisation, d'accueil et de requalification aux besoins réels des entreprises et aux évolutions économiques.

Cette démarche vise à favoriser une offre foncière et immobilière diversifiée, de qualité et bien insérée dans le territoire, tout en préservant les espaces agricoles et naturels et en limitant les impacts environnementaux et paysagers.

PRESCRIPTION n°47 - Maintenir les espaces à vocation économique isolé

Accompagner la pérennité et le développement des sites industriels ou secteurs à vocation économique isolés, hérités de l'histoire industrielle locale et souvent implantés en milieu rural. Il s'agira de favoriser leur recomposition, leur densification et, lorsque cela est nécessaire et compatible avec les principes de sobriété foncière, de permettre des extensions maîtrisées. À cette fin, recenser et qualifier l'ensemble de ces sites à l'échelle communale ou intercommunale afin d'encadrer leur évolution de manière cohérente, en conciliant les besoins économiques avec les enjeux environnementaux et paysagers du territoire.

PRESCRIPTION n°48 - Définir les besoins fonciers adaptés au projet de territoire

Définir à l'échelle intercommunale les besoins en foncier pour accueillir les activités économiques, en s'appuyant sur une démarche concertée entre les territoires. Cette évaluation devra tenir compte des objectifs de hiérarchisation de l'offre économique selon les rôles et vocations des différentes polarités, de l'optimisation de l'utilisation des espaces existants — notamment par la requalification, la densification ou la mutualisation des zones d'activités — ainsi que des principes de sobriété foncière, en conformité avec la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'objectif est d'assurer une adéquation précise entre l'offre foncière et les besoins réels, tout en garantissant une gestion responsable et durable du foncier. À ce titre, les intercommunalités et communes devront justifier toute ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs de zones d'activités économiques en s'appuyant sur l'évolution des besoins d'implantation des entreprises et la nature des activités à développer.

Densifier et optimiser les zones d'activités économiques pour un usage plus efficient du foncier

Dans un contexte de raréfaction des ressources foncières et d'évolution des besoins économiques, le territoire souhaite renforcer les espaces à vocation économique existants en accompagnant leur transformation. Il s'agit de favoriser leur modernisation et leur adaptation aux nouvelles exigences techniques, environnementales et fonctionnelles, tout en optimisant l'utilisation du foncier déjà artificialisé. Une densification maîtrisée des implantations ainsi qu'une meilleure organisation des espaces permettront d'augmenter leur capacité d'accueil. Parallèlement, les espaces à vocation économique peu denses ou vieillissants feront l'objet de démarches de requalification afin de valoriser leur potentiel, attirer de nouvelles activités et prévenir leur déclin. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière, de dynamisation économique et de maîtrise de l'étalement urbain.

PRESCRIPTION n°49 - Identifier le potentiel de densification des espaces d'activités économiques

Poursuivre l'optimisation foncière des espaces économiques du territoire en réalisant un inventaire précis des zones d'activités économiques existantes et en privilégiant l'identification et la mobilisation du foncier disponible au sein des tissus urbains. Il s'agira également de favoriser la densification des zones d'activités économiques déjà implantées, afin de limiter l'étalement urbain et de répondre aux objectifs de sobriété foncière. Cette démarche pourra s'appuyer notamment sur la réalisation d'une étude visant à évaluer le potentiel de densification des espaces économiques, ainsi que la faisabilité de reconquérir les dents creuses et les zones peu denses, à l'image des démarches engagées pour l'habitat.

PRESCRIPTION n°50 - Optimiser prioritairement les zones d'activités économiques

Optimiser prioritairement les zones d'activités économiques existantes avant d'envisager toute extension ou ouverture de nouveaux espaces identifiés dans le DOO. Cette optimisation devra porter sur la valorisation du foncier disponible, la densification maîtrisée, la réhabilitation des friches et l'amélioration des infrastructures et services. Favoriser une utilisation économe et efficace du foncier existant permet de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles.

En cas d'impossibilité d'optimisation suffisante des zones existantes pour répondre aux besoins économiques, justifier dans le document d'urbanisme la nécessité de créer de nouveaux espaces. Cette justification devra s'appuyer sur une analyse précise des besoins actuels et futurs des entreprises, des contraintes techniques et environnementales, ainsi que des objectifs de sobriété foncière

RECOMMANDATION n°51 – Engager des démarches de requalification des espaces à vocation économiques

Engager une démarche de requalification des espaces à vocation économique les plus anciens du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, souvent caractérisés par une organisation parcellaire peu efficiente, une faible densité et une qualité d'aménagement dégradée, afin de maintenir leur attractivité sur le long terme. Cette requalification portera une attention particulière à l'amélioration du cadre paysager, à la qualité architecturale des bâtiments, à la gestion des mobilités internes ainsi qu'au développement d'espaces communs ou mutualisés favorisant la synergie entre acteurs économiques. Il s'agira d'identifier les secteurs prioritaires de requalification et de définir des orientations d'aménagement partagées, afin de soutenir l'émergence de projets cohérents avec les objectifs de modernisation, de performance environnementale et de sobriété foncière propres au territoire.

Améliorer l'insertion paysagère et urbaine des espaces à vocation économique

Dans un contexte de raréfaction des ressources foncières et d'évolution des besoins économiques, le territoire souhaite renforcer les espaces à vocation économique existants en accompagnant leur transformation. Il s'agit de favoriser leur modernisation

RECOMMANDATION n°52 – Soigner l'intégration paysagères des EVE

Soigner l'intégration urbaine et paysagère des espaces à vocation économique et améliorer le traitement des entrées de ville, afin de renforcer l'image de qualité du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne. Il s'agit de veiller à la cohérence architecturale et paysagère des aménagements, d'aménager des abords soignés et végétalisés, de requalifier les façades et les accès, et de limiter les ruptures visuelles entre zones d'activités, infrastructures et espaces urbains. Cette attention particulière doit contribuer à offrir un cadre de vie plus attractif, à valoriser le paysage et à affirmer une identité territoriale harmonieuse et accueillante.

RECOMMANDATION n°53 – Garantir la qualité et la cohérence des implantations

Garantir la qualité et la cohérence des implantations économiques dans le cadre de toute bascule importante ou du remplacement de fonciers économiques. À cette fin, il conviendra de veiller à l'adéquation entre l'armature urbaine et l'armature économique, en recherchant la proximité entre les lieux de travail et les zones d'habitat, grâce à une accessibilité optimisée, des accès hiérarchisés et la création de liaisons douces reliant les espaces à vocation économique aux centralités. La desserte devra offrir une connexion directe et efficace au réseau routier principal, notamment pour les espaces économiques stratégiques. Les nouvelles implantations devront s'appuyer sur la disponibilité réelle du foncier et la présence de services adaptés aux besoins des entreprises. Enfin, toute ouverture ou extension devra être justifiée par l'absence d'alternatives de réutilisation de friches ou de requalification d'espaces économiques existants.

Développer une offre de formation adaptée

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne s'est donné pour ambition d'accompagner l'évolution de l'offre d'accueil des entreprises et de renforcer son attractivité économique et éducative. Il souhaite pour cela renforcer la vie étudiante en répondant aux besoins essentiels des étudiants, notamment en matière de logement, de mobilité, de restauration et d'accès à des activités culturelles et sportives, en particulier dans le pôle urbain du territoire. Il entend également structurer une offre de formation de proximité, en adéquation avec les attentes des acteurs économiques locaux, notamment dans les secteurs industriels et artisanaux. Le territoire s'engage à soutenir et valoriser son campus pour le rendre plus visible, plus attractif et mieux intégré au tissu économique et social. Enfin, il ambitionne de soutenir l'innovation, la recherche et l'entrepreneuriat, en favorisant les synergies entre les établissements d'enseignement supérieur et les entreprises locales.

PRESCRIPTION n°54 - Développer une offre de formation diversifiée

Développer une offre de formation diversifiée pour soutenir les savoir-faire industriels, artisanaux, technologiques et agricoles du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne. Cette offre doit répondre aux besoins en main-d'œuvre qualifiée, en lien avec les filières économiques locales, et contribuer à renforcer l'attractivité et la dynamique du territoire. Outre les formations liées aux secteurs traditionnels comme l'industrie, l'artisanat ou l'agroalimentaire, encourager le développement de cursus dans les domaines des nouvelles technologies, de la santé, du médico-social et de secteurs stratégiques pour le territoire, tels que la transition énergétique ou la valorisation des ressources locales. Veiller également à renforcer l'offre de formations tertiaires en gestion, commerce, services à la personne, tourisme, numérique et fonctions support, pour accompagner la structuration et le développement des filières économiques du territoire.

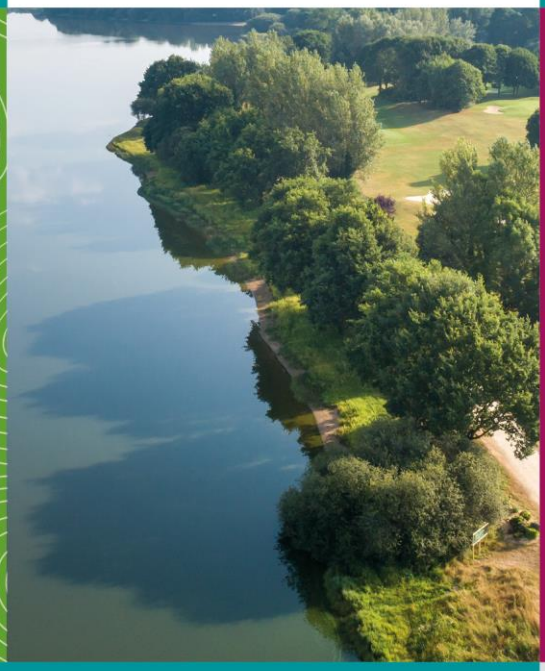
Accorder une attention particulière au développement de la formation professionnelle, levier essentiel pour l'insertion, la reconversion et la montée en compétences des actifs. Le territoire veillera ainsi à créer des parcours qualifiants et certifiants adaptés aux besoins des entreprises locales, notamment dans les secteurs en tension tels que l'industrie, le bâtiment, la logistique, l'artisanat ou les services à la personne. Il s'agira également de renforcer l'alternance (apprentissage et contrat de professionnalisation) en lien avec les CFA, les lycées professionnels et les entreprises implantées localement, et de déployer des formations modulaires et continues, accessibles aux salariés, aux demandeurs d'emploi et aux travailleurs indépendants, pour accompagner les transitions professionnelles et les mutations économiques.

Le territoire s'engage à ancrer durablement les organismes de formation professionnelle en facilitant leur implantation dans les centralités, et en soutenant les partenariats avec les acteurs économiques locaux. Ces orientations s'inscrivent dans une démarche de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) à l'échelle du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, pour anticiper les évolutions des métiers, adapter les parcours de formation et favoriser l'adéquation entre l'offre de compétences et les besoins des entreprises.

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



7

Agriculture

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne affirme l'agriculture comme l'un des piliers majeurs de son identité et de son développement territorial. À la fois secteur économique structurant, source de production alimentaire, gestionnaire de paysages et acteur clé de la biodiversité, l'agriculture participe pleinement à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire. Dans un contexte marqué par les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et par la nécessité de préserver les ressources naturelles, la protection du foncier agricole constitue un enjeu stratégique fort.

Afin de répondre aux défis contemporains, le territoire porte une ambition claire : conforter et diversifier ses activités agricoles, soutenir l'innovation et promouvoir des pratiques durables, tout en favorisant les complémentarités entre agriculture, espaces naturels, trame verte et bleue et autres usages du rural.

Promouvoir une agriculture diversifiée en tant qu'élément constitutif de l'identité territoriale

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne souhaite encourager une agriculture diversifiée, fondée sur la polyculture, l'élevage, le maraîchage ou encore l'agroforesterie. Ces activités doivent rester respectueuses des ressources (eau, sol, air) et s'inscrire dans une gestion durable du bocage et des paysages. Cette diversification contribue à renforcer la résilience économique des exploitations et à conforter l'identité agricole du territoire.

Protéger et développer des activités agricoles répondant aux besoins alimentaires locaux

Le territoire entend structurer et renforcer ses filières alimentaires locales afin d'assurer une production de proximité, de qualité, au service des habitants. Pour cela, il soutient le développement des circuits de production et de distribution locaux, encourage la création de points de vente directe et favorise les initiatives permettant de rapprocher producteurs et consommateurs. La mise en valeur des produits locaux et la préservation de la qualité des sols et du bocage sont au cœur de cette dynamique.

Renforcer l'équilibre entre une agriculture orientée vers les marchés nationaux et les circuits courts

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne réaffirme sa volonté de conforter une agriculture compétitive sur les marchés nationaux, notamment en soutenant ses filières phares comme l'élevage et la production laitière. Parallèlement, il accompagne le développement de circuits courts et de nouvelles formes de commercialisation de proximité, afin de répondre aux attentes sociétales et d'offrir des débouchés complémentaires aux exploitations.

Préserver la ressource foncière et accompagner la transition

Conformément aux engagements nationaux et régionaux en matière de sobriété foncière et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le territoire mettra en œuvre des mesures de préservation du foncier agricole et encouragera le réinvestissement des friches, le maintien de la trame bocagère et la prise en compte des continuités écologiques. Ces actions permettront de sécuriser l'activité agricole sur le long terme, de maintenir la biodiversité et d'adapter le territoire aux effets du changement climatique.

La préservation de l'espace agricole

L'objectif du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne est de préserver l'espace agricole par la mise en application de sa stratégie de sobriété foncière :

PRESCRIPTION n°55 : Réaliser des diagnostics agricoles

Réaliser des diagnostics agricoles dans les documents d'urbanisme afin d'identifier de manière précise les enjeux, les contraintes et les potentialités des exploitations existantes, mais aussi d'anticiper leurs besoins futurs dans une démarche prospective. Ces diagnostics permettront d'adapter les règles d'urbanisme pour garantir le maintien et le développement des activités agricoles, tout en conciliant les autres usages de l'espace rural. Ils devront porter une attention particulière à la qualité agronomique des sols, aux continuités écologiques (bocage, haies, corridors) et à l'organisation des îlots agricoles pour limiter la fragmentation et la perte de potentiel productif. Dans l'esprit de la Charte agricole du Morbihan, ces diagnostics devront être élaborés en concertation avec les acteurs agricoles locaux (exploitants, chambres consulaires, organisations professionnelles) afin d'assurer une vision partagée et une prise en compte effective des réalités du terrain. Ils contribueront ainsi à orienter le développement urbain de manière compatible avec la vocation agricole des espaces, tout en intégrant les enjeux de renouvellement des générations, de diversification des productions et de transitions agroécologiques.

PRESCRIPTION n°56 : Identifier et préserver les exploitations agricoles

Identifier dans les documents d'urbanisme les sièges d'exploitations agricoles ainsi que leurs sites secondaires, en intégrant une approche prospective visant à anticiper les évolutions des structures agricoles et leurs besoins futurs. Cette identification doit permettre d'adapter les règles d'urbanisme en tenant compte de la protection des espaces agricoles, de la qualité des sols et des continuités écologiques.

Par ailleurs, en application du principe de réciprocité, il est essentiel de prévoir un éloignement sanitaire et fonctionnel d'au moins 100 mètres entre les zones d'habitation et les installations agricoles, afin de garantir la bonne coexistence entre les activités agricoles et le cadre de vie des habitants.

Cette démarche vise à assurer une connaissance fine des exploitations et à adapter les documents d'urbanisme aux réalités du territoire, favorisant ainsi la pérennité et la diversification des activités agricoles.

PRESCRIPTION n°57 : Encadrer le développement du bâti agricole

Encadrer le développement du bâti agricole en privilégiant la réhabilitation et la réutilisation du bâti existant, afin de limiter l'extension de nouvelles constructions en zones agricoles et préserver les terres cultivables. Cette démarche doit s'inscrire dans une logique de sobriété foncière, conformément aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols (ZAN). Elle pourra notamment s'appuyer sur l'accompagnement des exploitants pour adapter les bâtiments agricoles aux besoins actuels (mise aux normes, modernisation) tout en valorisant le patrimoine bâti rural existant.

L'implantation de nouvelles constructions agricoles devra être justifiée, adaptée aux contraintes environnementales (préservation des haies, continuité de la trame verte et bleue) et intégrer une conception respectueuse de l'intégration paysagère.

PRESCRIPTION n°58 : Accompagner les changements de destination et mobiliser le bâti existant

Autoriser les changements de destination, de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un ensemble agricole constituant une emprise foncière, en matière d'habitat et d'activité, en prenant en compte les activités agricoles existantes et leurs éventuels périmètres sanitaires induits afin de créer une offre de logement et de locaux d'activités. Une attention particulière devra être portée au terrain lié à ces projets d'habitat et d'activité afin de préserver la ressource foncière agricole.

En matière d'habitat, les documents d'urbanisme repèrent les bâtiments pertinents pour un changement de destination en prenant en compte les besoins du territoire et les opportunités existantes dans les communes (stratégie territoriale), la présence des réseaux et la qualité du bâti.

En matière d'activités économiques, les documents d'urbanisme repèrent les bâtiments agricoles non patrimoniaux pertinents pour un changement de destination, s'ils n'ont pas vocation à être réutilisés pour une nouvelle activité agricole. Une vigilance particulière sera apportée aux activités recevant du public en fonction de l'accessibilité. La durée de cessation de l'activité agricole est à prendre en compte dans le changement de destination des biens non patrimoniaux (au moins 5 ans si présence de foncier lié au bâtiment sinon au moins 2 ans).

RECOMMANDATION n°59 : Limiter les changements de destination à proximité des sièges d'exploitations et les sites secondaires

Afin de pérenniser les exploitations agricoles et de faciliter la transmission, il conviendra de ne pas repérer de changement de destination dans les hameaux disposant de sièges d'exploitation. Les documents d'urbanisme peuvent également établir des règles de limitation des constructions dans ces hameaux.

Développement et diversification des activités agricoles

Le maintien d'une agriculture et d'une sylviculture diversifiées, durables et de qualité représente un atout majeur pour renforcer la capacité du territoire à s'adapter aux effets du changement climatique. L'activité sylvicole, tout comme l'agriculture, joue un rôle essentiel dans l'entretien des bois, forêts et haies qui façonnent l'identité du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne. Ces espaces contribuent à la qualité des paysages, au maintien de la biodiversité, à l'équilibre environnemental et participent à l'attractivité touristique et au bien-être des habitants.

Par ailleurs, la filière bois constitue un levier économique non négligeable, créatrice d'emplois locaux, et contribue au développement d'une production d'énergie renouvelable à l'échelle du territoire. Cette activité doit être soutenue, consolidée et bénéficier de mesures de protection spécifiques pour

garantir sa pérennité. Les principes et recommandations relatifs à la préservation et à la valorisation des espaces agricoles et forestiers sont précisés dans la partie dédiée à la Trame Verte et Bleue du DOO.

RECOMMANDATION n°60 Recenser et faciliter les projets de diversification agricole

Soutenir les exploitations agricoles et renforcer leur avenir en :

- Recensant régulièrement les projets de diversification (vente directe, tourisme à la ferme, production d'énergie, transformation) en lien avec les agriculteurs, la chambre d'agriculture et les collectivités,
- Intégrant dans les documents d'urbanisme des règles claires pour autoriser la construction ou l'extension de bâtiments liés à ces activités, adapter les zonages et offrir une souplesse réglementaire,
- Organisant un dialogue régulier avec les exploitants et les habitants pour anticiper les besoins, limiter les conflits et préserver la qualité du cadre de vie.
- Cette démarche contribue à une agriculture plus diversifiée et dynamique, au service du territoire et de ses habitants.

RECOMMANDATION n°61 Favoriser le développement d'activités agricoles contribuant à la production d'énergies renouvelables

Favoriser le développement d'activités agricoles contribuant à la production d'énergies renouvelables, tout en veillant à leur bonne intégration paysagère, notamment :

- la valorisation des produits de l'exploitation pour le chauffage des bâtiments (paille, bois, etc.) ;
- la production de biomasse à partir des végétaux, effluents, déchets ou résidus agricoles ;
- l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles (hors fermes solaires au sol sur terres agricoles) ;
- le petit éolien, sous réserve d'une implantation respectueuse du cadre paysager.

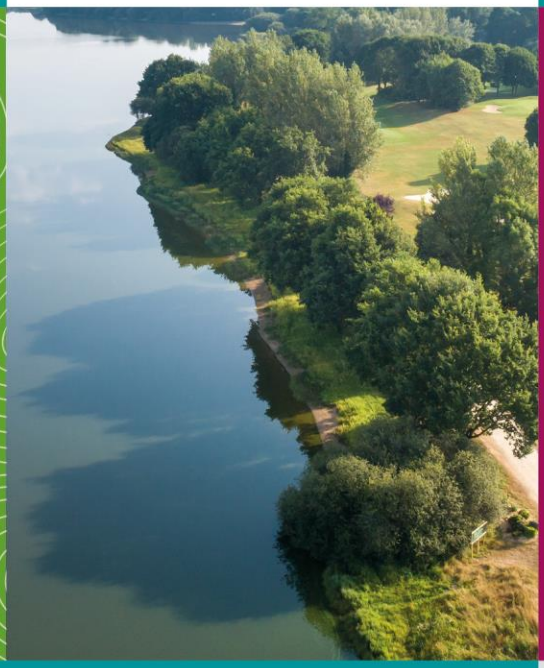
RECOMMANDATION n°62 : Maintenir une offre de logement à proximité des exploitations agricoles

Permettre la création d'un logement de fonction, rattaché au siège d'exploitation, dans les exploitations nécessitant la présence en continu du personnel indispensable au fonctionnement de l'activité

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



8

Tourisme

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne dispose d'un patrimoine naturel, culturel et historique riche, véritable atout pour son développement touristique. Afin de renforcer son attractivité, le territoire souhaite capitaliser sur ses atouts, tout en diversifiant et enrichissant son offre touristique. L'objectif est de répondre aux attentes variées des visiteurs tout en préservant l'environnement et le cadre de vie unique du territoire.

Une stratégie touristique en cohérence avec la Destination Brocéliande

La stratégie de développement touristique du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne s'inscrit en écho avec la stratégie de la Destination Brocéliande et ses quatre univers structurants :

- **Voyage dans le temps en Brocéliande**, valorisant le patrimoine bâti et l'histoire locale à travers des sites emblématiques comme la cité médiévale de Josselin et son imposant château, les moulins de l'Oust, témoins de l'histoire industrielle, ou encore le musée de la Résistance en Bretagne ;
- **Bain de nature en Brocéliande**, mettant en valeur la diversité des espaces naturels du territoire, des sites emblématiques comme le Lac au Duc, propice aux activités nautiques et aux randonnées, à la Forêt de Brocéliande, lieu mythique empreint de légendes, en passant par les nombreux parcs naturels locaux et le canal de Nantes à Brest ;
- **Contes et légendes en Brocéliande**, s'appuyant sur l'imaginaire et la richesse narrative du territoire, notamment à travers les communes reconnues comme Concoret, Cruguel et Tréhorenteuc ;
- **Esprits créatifs de Brocéliande**, valorisant l'ensemble des savoir-faire locaux, les produits du terroir et les initiatives innovantes comme le festival photo en plein air de La Gacilly, qui constitue un pôle d'attractivité majeur pour les visiteurs en quête de découvertes artistiques, culturelles et environnementales.

Cette démarche s'inscrit dans le prolongement et en cohérence avec les politiques touristiques développées à l'échelle des deux intercommunalités, Ploërmel Communauté et Oust à Brocéliande Communauté, garantissant ainsi une approche coordonnée et complémentaire du développement touristique territorial.

- **Valoriser les patrimoines et le cadre de vie** : Le territoire peut s'appuyer sur des labels patrimoniaux structurants : Josselin et Malestroit bénéficient du label Petite Cité de Caractère, tandis que Concoret, Cruguel et Tréhorenteuc sont reconnues Communes du patrimoine rural de Bretagne, illustrant la richesse et la diversité du bâti traditionnel. Le territoire s'inscrit par ailleurs dans une dynamique de reconnaissance plus large, à travers la démarche d'intégration au Pays d'art et d'histoire « Pays de Rohan ».
- **Accompagner le développement de l'offre touristique :** Pour diversifier et enrichir l'offre, le territoire poursuivra le développement de circuits pédestres et cyclables. Le soutien aux événements locaux viendra compléter cette offre. L'enrichissement de l'offre avec des expériences centrées sur les produits locaux et le développement d'un tourisme respectueux de l'environnement seront également des priorités.

  L'élargissement de la promotion touristique aux habitants vise à renforcer leur appropriation des richesses culturelles, patrimoniales et naturelles du territoire. Cette

démarche s'appuie sur le développement d'offres de loisirs de proximité, l'organisation d'événements accessibles à tous et une meilleure diffusion des informations sur les sites d'intérêt. En impliquant les habitants comme ambassadeurs de leur territoire, elle encourage un tourisme plus durable, ancré localement, et contribue à renforcer l'économie de proximité.

Cette ambition se traduit notamment par le projet déployé en 2025 dans le cadre de l'appel à projets « Révéler les facettes » de la Destination Brocéliande. Deux initiatives emblématiques illustrent cette dynamique : le camping d'Aleth sur le territoire d'Oust à Brocéliande Communauté, et « L'Ordre des Veilleurs » sur Ploërmel Communauté, qui vise à mettre en réseau cinq sites patrimoniaux à travers un jeu de rôle et une enquête immersive. Ce type de dispositif innovant permet de valoriser le patrimoine de manière ludique et participative, en créant du lien entre habitants, visiteurs et territoires.

- **Renforcer les synergies entre les acteurs touristiques :** Le territoire travaillera à la coordination entre les acteurs touristiques afin de proposer une offre touristique cohérente et complémentaire. Les partenariats entre les offices de tourisme, les hébergeurs locaux et les sites touristiques seront renforcés pour faciliter le développement de micro-formations en ligne, l'accès à l'information (à travers notamment le pass pro à destination des salariés des structures de la destination Brocéliande) et à la réservation.

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne entend tirer parti de son patrimoine exceptionnel pour renforcer son attractivité touristique tout en préservant son environnement et son cadre de vie. En diversifiant et en coordonnant son offre en cohérence avec les quatre univers de la Destination Brocéliande, le territoire offrira une expérience unique qui met en valeur ses spécificités et répond aux attentes des visiteurs.

Faire du patrimoine un support de développement de l'offre

La richesse patrimoniale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, tant matérielle qu'immatérielle, et sa remarquable diversité constituent l'un des piliers fondamentaux de sa stratégie de développement touristique. Cette richesse irrigue particulièrement deux des quatre univers portés par la Destination Brocéliande : « Voyage dans le temps en Brocéliande », qui met en lumière le patrimoine bâti, architectural et historique du territoire, et « Contes et légendes en Brocéliande », qui valorise l'imaginaire collectif, les récits mythologiques et le patrimoine immatériel ancré dans l'identité locale.

Pour renforcer cette dynamique patrimoniale et accroître l'attractivité touristique du territoire, le SCOT entend amplifier les actions de valorisation du patrimoine sous toutes ses formes. Cela passe notamment par :

- La mise en valeur et la restauration du patrimoine bâti remarquable (châteaux, édifices religieux, architecture vernaculaire, patrimoine industriel) ;
- La préservation et la transmission du patrimoine immatériel (légendes arthuriennes, traditions orales, savoir-faire ancestraux) ;
- La création d'itinéraires de découverte thématiques reliant les sites patrimoniaux entre eux ;

Par ailleurs, le territoire entend encourager activement les communes et les intercommunalités à s'engager dans des démarches de reconnaissance et de labellisation patrimoniale. Au-delà des labels déjà obtenus, le SCOT soutient la démarche de labélisation du territoire « Au Pays d'art et d'histoire » et encourage l'émergence de nouvelles candidatures. Ces démarches de labellisation constituent à la fois un gage de qualité pour les visiteurs, un outil de valorisation territoriale et un levier de développement économique pour les communes concernées.

PRESCRIPTION n°63 - Poursuivre la démarche de labellisation Pays d'Art et d'Histoire

Le territoire du SCOT accompagne et soutient la démarche de candidature au label Pays d'Art et d'Histoire du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne. Les documents locaux d'urbanisme veilleront à prendre en compte les enjeux de valorisation et de protection du patrimoine portés par cette démarche de labellisation.

RECOMMANDATION n°64 : Encourager les démarches de labellisation patrimoniale

Le territoire du SCOT encourage les communes et intercommunalités à s'engager dans des démarches de reconnaissance et de labellisation patrimoniale (Petites Cités de Caractère, Communes du patrimoine rural de Bretagne, Villages Patrimoine, etc.). Les documents locaux d'urbanisme veilleront à prendre en compte les enjeux de valorisation et de protection du patrimoine portés par ces démarches de labellisation et à favoriser leur obtention ou leur renouvellement.

Les collectivités sont encouragées à participer activement à la démarche de candidature et à associer les acteurs de la valorisation patrimoniale dans l'élaboration et la révision de leurs documents d'urbanisme, ainsi que dans l'instruction des projets situés dans les secteurs à enjeux patrimoniaux.

PRESCRIPTION n°65 - Identifier et protéger le patrimoine bâti et vernaculaire

L'inventaire du patrimoine engagé dans le cadre de la candidature au label Pays d'Art et d'Histoire constitue une référence pour l'action en matière de protection et de valorisation. Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les éléments de patrimoine recensés et proposer, pour chacun, un niveau de protection adapté à leur valeur (classement ou inscription au titre du patrimoine, protection aux documents d'urbanisme, inscription en emplacements réservés, prescriptions architecturales spécifiques, etc.), afin d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

RECOMMANDATION n°66 : Inventorier et protéger le patrimoine naturel et immatériel

Il est recommandé de réaliser un inventaire détaillé du patrimoine naturel (espaces protégés, paysages remarquables, écosystèmes locaux) et du patrimoine immatériel (savoir-faire, traditions, pratiques culturelles) du territoire. Les documents d'urbanisme et les stratégies de planification devront s'appuyer sur cet inventaire pour identifier les éléments à protéger et définir des mesures adaptées à leur conservation et à leur mise en valeur. Cette démarche permettra de préserver les ressources naturelles et culturelles tout en intégrant leur valorisation dans les projets d'aménagement et de développement touristique, renforçant ainsi l'attractivité et l'identité du territoire.

RECOMMANDATION n°67 : Mettre en tourisme le patrimoine et diversifier l'offre

Une attention particulière sera portée à la mise en tourisme du patrimoine (bâti, naturel, paysager, immatériel), par la valorisation de sites et d'éléments identitaires du territoire, la création de parcours de découverte, l'organisation d'événements culturels et la mise en réseau des acteurs locaux. Cette démarche doit contribuer à renforcer l'attractivité touristique, à allonger la durée des séjours et à offrir une expérience renouvelée et qualitative aux visiteurs, tout en respectant l'authenticité et la capacité d'accueil du territoire. Elle se traduira concrètement par le développement d'une offre touristique structurée et coordonnée par le biais de STECAL.

Des **prescriptions et recommandations** développées dans les chapitres précédents définissent les conditions d'aménagement. L'accompagnement de l'évolution du bâti et le maintien d'une qualité architecturale doivent permettre de préserver l'identité et l'attractivité du territoire. À ce titre, il sera porté une attention particulière à :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire** du territoire ;
- **Intégrer les enjeux de protection et de valorisation patrimoniale** dans les projets de renouvellement urbain et de développement ;
- **Favoriser la qualité architecturale des constructions neuves**, en veillant à leur insertion harmonieuse dans le tissu bâti existant et à leur compatibilité avec le caractère patrimonial des sites ;
- **Accompagner les projets de restauration et de réhabilitation du patrimoine**, dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines locales.

Conforter les itinéaires et mobilités touristiques sur le territoire

Le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne dispose d'infrastructures et d'itinéraires structurants qui constituent de véritables atouts pour le développement touristique. Le Canal de Nantes à Brest, traversant le territoire, offre un axe majeur pour la navigation de loisirs et les activités nautiques, tout en structurant les parcours de découverte et les promenades au fil de l'eau. Les véloroutes et voies vertes, telles que l'EuroVelo 6 et les itinéraires cyclables départementaux, permettent de relier les communes, les sites patrimoniaux et les espaces naturels, offrant des mobilités douces adaptées à tous les publics.

Penser les mobilités touristiques implique également de favoriser l'intermodalité et les liens entre les différentes solutions de transport, en assurant des correspondances efficaces. Conforter ces itinéraires passe par la valorisation et la sécurisation des axes existants, l'amélioration de la signalétique et des services associés (aires de repos, points d'accueil, stationnements) et l'intégration de ces parcours dans une stratégie touristique globale. Cette approche vise à enrichir l'expérience des visiteurs, prolonger la durée des séjours et renforcer l'attractivité du territoire, tout en préservant ses paysages, son patrimoine naturel et culturel.

PRESCRIPTION n°68 - Intégrer et valoriser les itinéraires touristiques, chemins ruraux dans les documents d'urbanisme

Pour renforcer la cohérence des itinéraires touristiques sur le territoire, il est essentiel de soutenir leur développement par l'amélioration des infrastructures et des aménagements de mobilité douce. Les documents d'urbanisme (PLU, PLUi) doivent identifier et inscrire les boucles, parcours et circuits contribuant à structurer l'armature touristique locale, en veillant à leur articulation avec les sites naturels, patrimoniaux et les pôles d'intérêt.

Une attention particulière doit être portée aux chemins ruraux et aux chemins creux, qui constituent à la fois des voies de mobilité douce et des éléments du patrimoine paysager et culturel. Leur intégration dans les documents d'urbanisme doit permettre de :

- préserver leur tracé et leur usage ;
- les mobiliser dans les projets de connectivité douce, en lien avec les itinéraires cyclables, pédestres et le Canal de Nantes à Brest ;
- favoriser leur réhabilitation ou leur remise en valeur dans le respect de leur caractère patrimonial.

Ces itinéraires pourront, si nécessaire, faire l'objet de mesures de protection spécifiques (zonages, emplacements réservés, prescriptions particulières) pour garantir leur pérennité et leur contribution à une stratégie de mobilité durable, à la valorisation du cadre de vie et à la cohésion territoriale. L'objectif est de constituer un réseau structuré et accessible, favorisant la découverte du territoire, la mise en valeur des paysages et du patrimoine, et le lien entre les différentes formes de mobilité.

RECOMMANDATION n°69 : Faciliter le développement d'une offre touristique le long des itinéraires structurants

Faciliter le développement d'une offre touristique nouvelle à proximité ou le long des itinéraires touristiques structurants du territoire (Canal de Nantes à Brest, véloroutes, voies vertes, boucles pédestres et cyclables) afin de renforcer l'attractivité et la diversité des expériences proposées aux visiteurs. Cette démarche pourra se traduire par :

- la création ou l'implantation de services et équipements d'accueil (points d'information, hébergements, aires de repos, restauration, locations de vélos, activités de loisirs) ;
- l'accompagnement des acteurs locaux dans la valorisation des sites et la mise en réseau des offres touristiques existantes et nouvelles ;
- la coordination avec les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement pour garantir une insertion harmonieuse et durable dans les paysages, les espaces naturels et le patrimoine bâti.

L'objectif est de favoriser une expérience touristique cohérente, accessible et diversifiée, tout en contribuant au développement économique local et à la valorisation des itinéraires structurants du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

Le SCoT soutient l'aménagement de port fluvial le long du canal de Nantes à Brest et notamment le projet de port fluvial sur la commune de Guégon, en lien avec la région Bretagne.

Accompagner le développement de l'offre touristique

Parallèlement à ses autres ambitions, le SCOT reconnaît le tourisme comme un levier économique et d'attractivité majeur pour le territoire. Dans un contexte de concurrence territoriale accrue et d'évolution rapide des pratiques touristiques, il apparaît essentiel d'adopter une vision prospective.

RECOMMANDATION n°70 : Elaborer un inventaire des potentiels de développement touristique

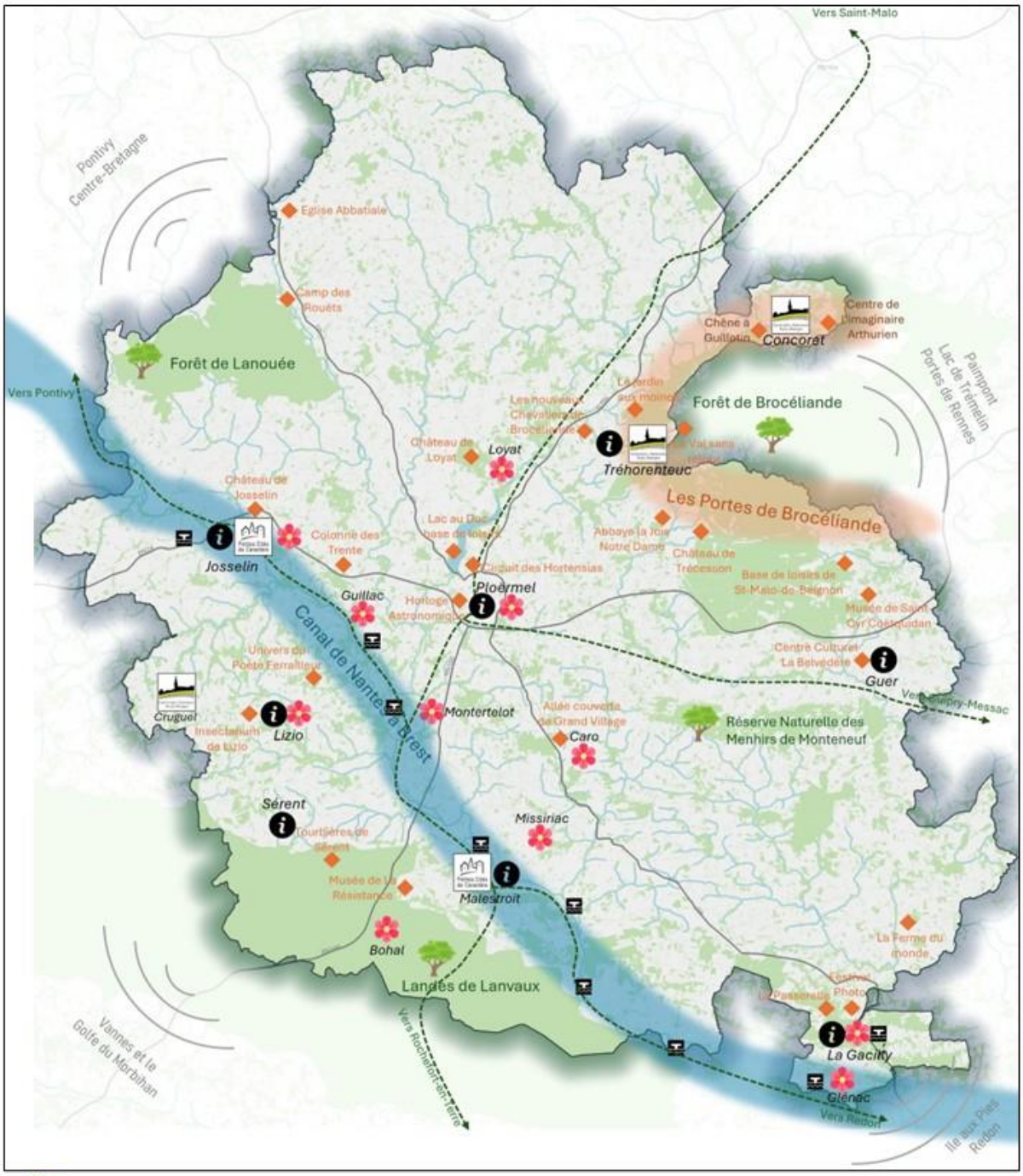
Les documents d'urbanisme locaux pourront identifier et hiérarchiser les sites présentant un potentiel de développement touristique. Cette identification s'appuiera sur une analyse multicritère prenant en compte le potentiel d'attractivité, les spécificités locales et la complémentarité avec l'offre existante. Les secteurs ainsi identifiés feront l'objet d'orientations d'aménagement permettant d'encadrer les projets et de garantir leur insertion harmonieuse dans le territoire.

,

RECOMMANDATION n°71 : Préserver une enveloppe foncière pour les projets touristiques structurants

Il est recommandé aux communes de préserver une enveloppe foncière suffisante pour l'accueil de projets touristiques structurants. Ces réserves foncières, identifiées dans les documents d'urbanisme locaux, permettront au territoire de saisir les opportunités de développement et de répondre aux évolutions de la demande touristique, tout en garantissant la disponibilité de sites adaptés aux projets d'envergure.,

Carte touristique du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne



Grand site naturel

Office du Tourisme / Relais d'information touristique

Petite Cité de Caractère

Commune du Patrimoine rural de Bretagne

Villes et Villages Fleuris

Lieu d'intérêt touristique

Chemin d'itinérance

Axe touristique majeur

- Canal de Nantes à Brest
- Les Portes de Brocéliande

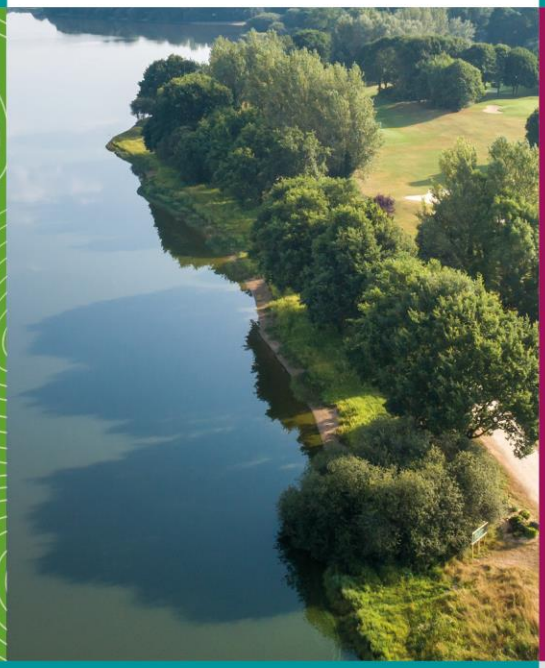
Quai ou ponton

Destination touristique extérieure

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



9

Commerce

Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Le SCoT et le commerce

Le volet commerce du SCOT se structure et répartit ses recommandations et prescriptions entre :

- Le DOO qui définit les objectifs d'urbanisation et les localisations préférentielles du commerce
- Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) – chapitre 9 - qui précise les conditions d'implantation du commerce dans les localisations préférentielles du commerce et localise les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphérique (SIP).

Les activités concernées par le volet commerce du SCoT

Le volet commerce du DOO et le DAACL couvre les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces et d'artisanat suivantes :

Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crémerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.

Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.

Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.

Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.

Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

Les **services aux particuliers** : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Les **cinémas**

Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT au PLU, les principes de localisation préférentielle sont applicables à la destination commerce et activités de services et plus précisément aux 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 »,
- « Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (hors professions libérales et médicales)
- « Les cinémas ».

Sont également concernées par le DOO et son DAACL les activités soumises aux demandes d'autorisation d'exploitation commerciale (AEC) pour les projets définis à l'articles L.752-1 du code du commerce. Le SCoT devient ainsi un des documents de référence concernant les

décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) qui instruit les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale.

Les activités non concernées

Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAACL les activités suivantes (par ailleurs non soumises aux AEC) :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact sur les centralités en termes d'aménagement du territoire.

Le cas particulier des activités de logistique commerciale

Le volet logistique du DAACL concerne la logistique commerciale c'est à dire **les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire.** Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

Selon le Code de l'urbanisme, le DAACL détermine les **localisations préférentielles des entrepôts dédiés à la logistique commerciale**. Cette terminologie n'englobe pas l'ensemble des entrepôts mais seulement les **entrepôts dont la fonction est de stocker des produits, en vue de leur livraison directement vers les points de vente du territoire et ou les particuliers.**

Le SCoT distingue deux formes de logistique commerciale, qui font état de prescriptions distinctes :

- **La logistique émissive :** elle concerne les entrepôts d'où partent des livraisons.
- **La logistique réceptive :** elle concerne les lieux de réception des livraisons dans les formes de casiers ou de Drive.

Poursuivre la stratégie de préservation du commerce en cœur de ville au plus près des habitants

La stratégie de développement commercial repose sur le confortement du commerce en centralité urbaine : le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-bourgs et des centres villes et un service de proximité au plus près de l'habitat. Afin de pérenniser ce dynamisme local, toute évolution commerciale amoindrissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des centralités urbaines de quartier, de ville, de bourg devra être évitée. Pour cela, l'offre commerciale doit prioritairement s'inscrire dans des centres villes, centres de quartiers et centres-bourgs valorisés et attrayants, combinant attractivité urbaine et commerciale.

Définition du terme centralité urbaine

La centralité urbaine correspond aux secteurs d'une commune (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier) caractérisés de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public, ...), la mixité de fonctions (habitat, commerces, équipements). Chaque document d'urbanisme définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s). La limite de la centralité urbaine est définie selon les caractéristiques morphologiques de chaque ville, bourg ou quartier et doit correspondre à une emprise propice aux déplacements à pied. Certaines communes ont ainsi la capacité à définir plusieurs centralités urbaines. Pour les bourgs les plus modestes, la centralité urbaine pourra se résumer à la tache urbaine.

PRESCRIPTION n°72 - Faciliter l'installation commerciale en centralité urbaine

Les centralités urbaines ont vocation à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect du document d'urbanisme. Le SCoT ne définit ni seuil plancher, ni seuil plafond pour l'implantation de commerces dans les centralités urbaines afin d'alléger les contraintes d'implantation des commerces. Des seuils maximums de surface de vente par unité commerciale (soit l'espace bâti dédié à une activité commerciale) pourront toutefois être définis dans les PLU au regard des enjeux spécifiques à chaque commune.

RECOMMANDATION n°73 : Conforter l'activité commerciale comme facteur de vitalité des centres-villes et centres-bourgs en intervenant sur tous les facteurs de commercialité

La stratégie de confortement du commerce en centralité urbaine est indissociable du confortement des 4 fonctions qui constituent le socle de son attractivité. De fait, la préservation des centralités urbaines ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle. Au sein de ces centralités urbaines, le développement et la préservation de l'activité commerciale sont ainsi liés au confortement des 4 fonctions d'un centre-ville :

- économie et commerce,
- service ou équipement public et de santé,
- habitat dense et renouvelé,
- et enfin identité, qualité des espaces publics et ambiance d'achat.

Pour concourir à cet objectif de multifonctionnalité des centralités urbaines, il conviendra de respecter des conditions suivantes :

- Définir un projet urbain à l'échelle du périmètre de centralité qui permette d'augmenter le volume d'habitants prioritairement sur ce périmètre, renforçant ainsi le potentiel du commerce accessible à pied ;
- Créer, le cas échéant, des aménagements spécifiques dans les parties des centres à vocation commerciale, pour la valorisation du patrimoine local, la sécurisation de la place du piéton, et pour la création d'espaces de sociabilité, d'équipements structurants, et d'espaces dédiés au stationnement pour les mobilités douces et actives ;
- Favoriser la concentration et la polarisation du commerce de proximité, afin de favoriser les effets d'entraînement, et en éviter la dilution ;
- Protéger l'affectation des pieds d'immeuble sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat ;
- Favoriser les conditions d'accueil des nouveaux commerces (surfaces commerciales minimum au travers de remembrement, stationnement de proximité).

PRESCRIPTION n°74 - Encadrer le développement commercial en dehors des centralités urbaines

Afin d'éviter la construction du commerce autour de la seule logique automobile, il ne pourra être construit de nouveaux locaux commerciaux hors centralité. Cette prescription générale s'applique à l'exception des situations suivantes :

- Si l'implantation se situe en secteur d'implantation périphérique (SIP) selon les conditions définies ci-après. Les SIP sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs se cantonnent uniquement ou majoritairement à l'activité commerciale. Leur localisation est précisée dans le DAACL.
- Si l'implantation se situe sur le périmètre d'une exploitation agricole et permet la vente de produits locaux.
- S'il s'agit d'un showroom[1] d'un artisan avec atelier de production ou d'assemblage ou d'un magasin d'usine[2] qui s'appuie sur une activité industrielle. Dans ce cas, la surface de vente dédiée au showroom ou au magasin d'usine ne pourra dépasser 300 m^2.
- Si le projet s'inscrit dans l'enveloppe urbaine en continuité de la centralité urbaine et si le pétitionnaire a fait la démonstration que son projet ne pouvait pas s'implanter dans le périmètre de la centralité urbaine. Dans cette hypothèse la surface de vente de l'unité commerciale ne pourra dépasser 300 m^2 et les modalités de stationnement et de livraison devront être prévues au sein de l'unité foncière.

Afin de permettre le bon fonctionnement des activités commerciales existantes, la commercialité d'un local situé hors localisations préférentielles de commerces reste acquise. Leur cession avec continuité commerciale est autorisée mais sans possibilité d'agrandissement. Seules les extensions mesurées pour mise aux normes fixées par la législation peuvent être autorisées. Les changements d'activités commerciales seront possibles dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

Maitriser le développement du commerce en périphérie et engager une stratégie d'urbanisation plus vertueuse

En complémentarité des centralités urbaines, **les secteurs d'implantation périphérique (SIP)** ont vocation à accueillir uniquement des activités commerciales dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités urbaines. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands sans déstabiliser les centralités, le SCoT définit des modalités de développement spécifiques.

L'implantation en SIP est uniquement réservée à l'implantation de commerce dont le format ou les conditions de fonctionnement seraient incompatibles, du fait de sa taille, avec les implantations en centralité urbaine. Un seuil minimum de surface est précisé au sein du DAACL.

En conséquence, peuvent s'implanter en SIP, les commerces dont la surface est supérieure à celle définie dans le DAACL. L'unité de mesure reste la surface de plancher individuelle d'une unité commerciale[3]. Ainsi, pour une galerie marchande, la surface prise en compte sera la surface de chaque cellule commerciale composant l'immobilier commercial.

Afin d'éviter au sein des SIP des transformations d'espaces non commerciaux en commerce[4], ces seuils sont applicables à toutes les nouvelles constructions ou transformation de bâti existant.

Afin de réduire la dépendance à la voiture dans les déplacements commerciaux, le SCoT introduit trois types de SIP en fonction de leur positionnement dans l'enveloppe urbaine :

- **Les SIP intégrés aux espaces d'habitat** c'est-à-dire entouré d'un potentiel significatif d'habitants. Ils seront privilégiés pour le développement commercial.
- **Les SIP connectés aux espaces d'habitat** c'est-à-dire en continuité des quartiers résidentiels. Leur développement commercial sera modéré.
- **Les SIP déconnectés des espaces d'habitat** obligent à des déplacements plus contraignants, leur développement commercial sera plus limité.

En fonction de ces trois types de SIP, le DAACL précise les modalités spécifiques de développement du commerce en privilégiant les SIP les plus proches des lieux d'habitation.

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existants, le développement du commerce devra être prévu uniquement sur les périmètres actuels des SIP et au sein de l'enveloppe foncière définie dans le DAACL.

Ce développement devra s'appuyer prioritairement sur des opérations de renouvellement urbain et maximiser la densité bâtie sur chaque SIP sans consommation d'ENAF excepté sur la polarité de Ploërmel dont la vocation est de rayonner à l'échelle du SCoT et de répondre notamment aux besoins en équipement de la maison de l'ensemble du territoire**.**

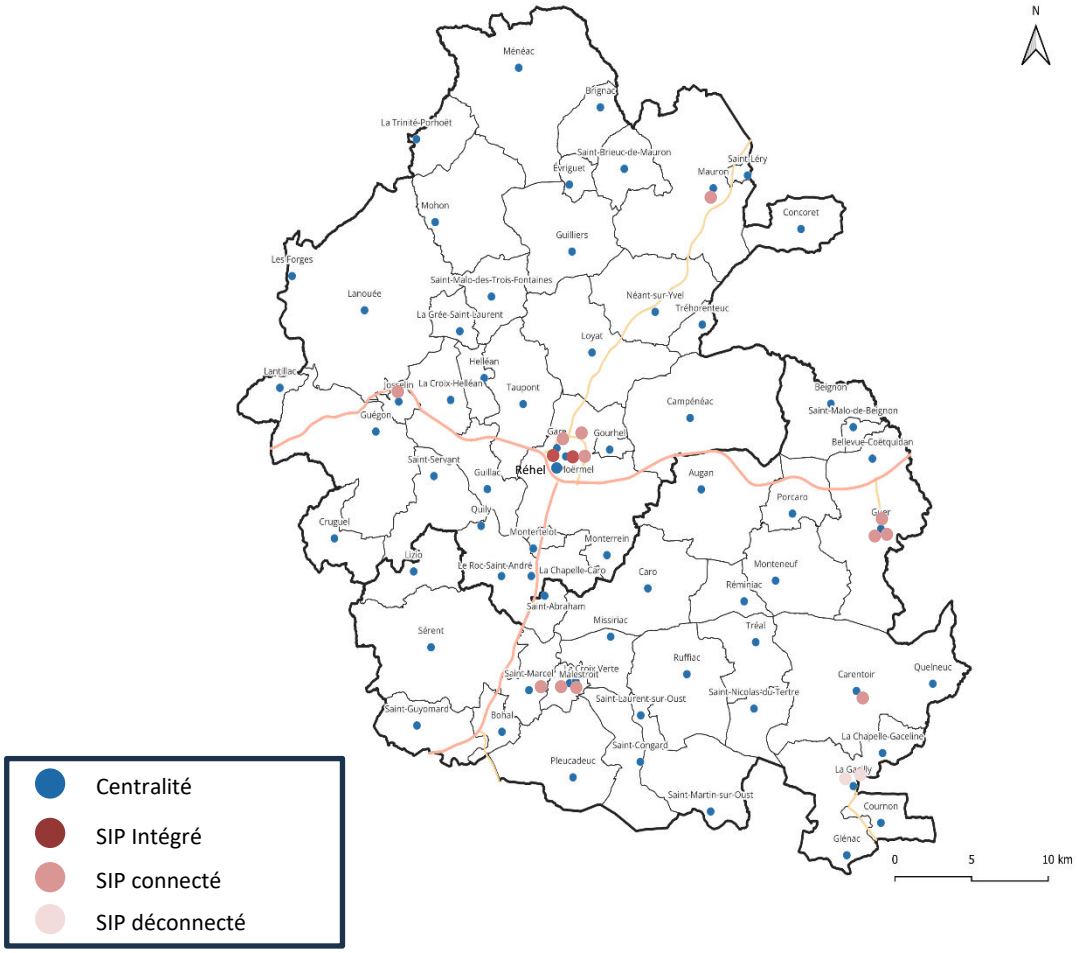
---

[3] L'unité commerciale définit un espace de vente disposant d'un fonctionnement autonome en termes d'entrée et de sortie de clientèle.

[4] Pour des activités qui ne seraient pas soumises au champ d'application du DAACL

Le DAACL détaille les possibilités de développement de chaque SIP en privilégiant les plus vertueux en termes d'optimisation des déplacements au sein de l'enveloppe urbaine (mobilité douce et transport en commun).

Carte des localisations préférentielles de commerce



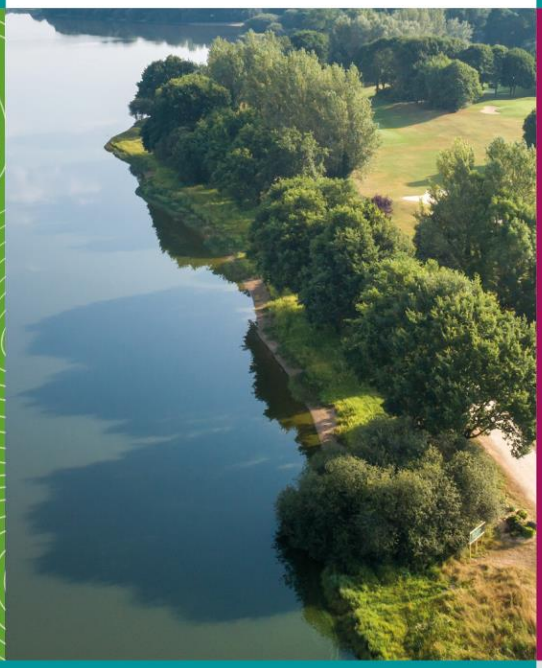
Liste des SIP

Commune	Nom de l'espace	Type de SIP
Carentoir	Chêne Heleuc	SIP connecté
Guer	La Dabonnière	SIP connecté
Guer	La Croix Logée	SIP connecté
Guer	Les Tilleuls	SIP connecté
Josselin / Forges de Lanouée	Oxygène	SIP connecté
La Gacilly	Les Landelles	SIP déconnecté
La Gacilly	Le Rahun	SIP déconnecté
Malestroit	Ouest / Rue de la Gare	SIP connecté
Malestroit	La Gamanière	SIP connecté
Mauron	Grand Moulin	SIP connecté
Ploërmel	Saint-Antoine	SIP intégré
Ploërmel	PA de Brocéliande	SIP connecté
Ploërmel	Saint-Denis/Bois Vert	SIP connecté
Ploërmel	Morhannais Laënnec	SIP intégré
Ploërmel	Zone du Lac	SIP connecté
Saint-Marcel	Tirpen La Paviotaie	SIP connecté

Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



9

Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

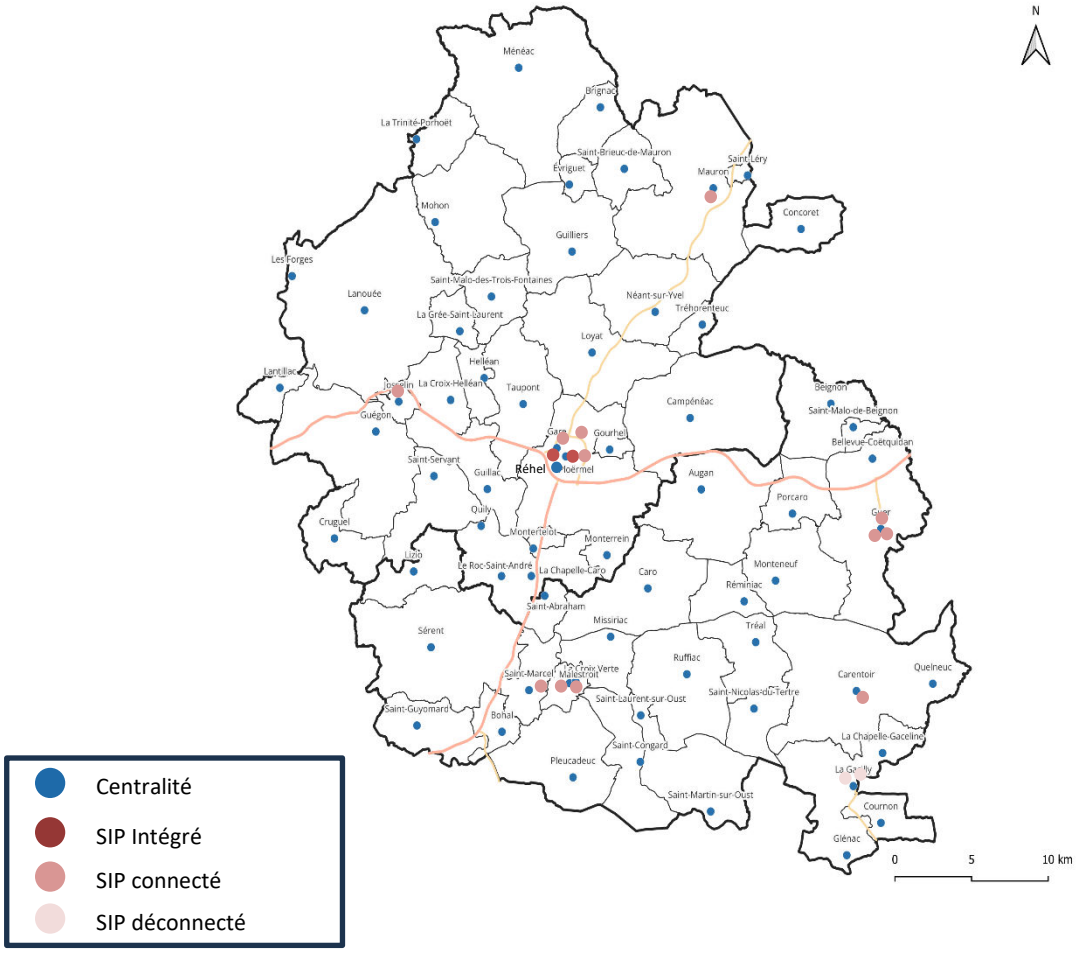
Pays de Ploërmel
Cœur de Bretagne

Dans la continuité des prescriptions du DOO, le DAACL définit les espaces d'implantation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- Les **centralités urbaines**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect du document d'urbanisme applicable.
- Les SIP (secteur d'implantation périphérique), privilégiés pour l'accueil des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités urbaines. Le SCoT différencie :
    - **Les SIP intégrés aux espaces d'habitat** c'est-à-dire entouré d'un potentiel significatif d'habitants.
    - **Les SIP connectés aux espaces d'habitat** en continuité des quartiers résidentiels.
    - **Les SIP déconnectés des espaces d'habitat** obligent à des déplacements plus contraignants et quasi exclusivement en voiture.

Des règles sont définies dans le volet commerce du DOO pour l'implantation de commerce en dehors de ces espaces.

Carte des localisations préférentielles de commerce



Liste des SIP

Commune	Nom de l'espace	Type de SIP
Carentoir	Chêne Heleuc	SIP connecté
Guer	La Dabonnière	SIP connecté
Guer	La Croix Logée	SIP connecté
Guer	Les Tilleuls	SIP connecté
Josselin / Forges de Lanouée	Oxygène	SIP connecté
La Gacilly	Les Landelles	SIP déconnecté
La Gacilly	Le Rahun	SIP déconnecté
Malestroit	Ouest / Rue de la Gare	SIP connecté
Malestroit	La Gamanière	SIP connecté
Mauron	Grand Moulin	SIP connecté
Ploërmel	Saint-Antoine	SIP intégré
Ploërmel	PA de Brocéliande	SIP connecté
Ploërmel	Saint-Denis/Bois Vert	SIP connecté
Ploërmel	Morhannais Laënnec	SIP intégré
Ploërmel	Zone du Lac	SIP connecté
Saint-Marcel	Tirpen La Paviotaie	SIP connecté

Liste des centralités urbaines

Commune	Type de centralité urbaine	Dénomination spécifique
Augan	Centre-ville / centre-bourg	-
Beignon	Centre-ville / centre-bourg	-
Bohal	Centre-ville / centre-bourg	-
Brignac	Centre-ville / centre-bourg	-
Campénéac	Centre-ville / centre-bourg	-
Carentoir	Centre-ville / centre-bourg	Carentoir
Carentoir	Centre-ville / centre-bourg délégué	Quelneuc
Caro	Centre-ville / centre-bourg	-
Concoret	Centre-ville / centre-bourg	-
Cournon	Centre-ville / centre-bourg	-
Cruguel	Centre-ville / centre-bourg	-
Évriguet	Centre-ville / centre-bourg	-
Forges de Lanouée	Centre-ville / centre-bourg	Lanouée
Forges de Lanouée	Centre-ville / centre-bourg déléguée	Les Forges

Commune	Type de centralité urbaine	Dénomination spécifique
Gourhel	Centre-ville / centre-bourg	-
Guégon	Centre-ville / centre-bourg	-
Guer	Centre-ville / centre-bourg	Guer
Guer	Cœur de quartier	Bellevue-Coëtquidan
Guillac	Centre-ville / centre-bourg	-
Guilliers	Centre-ville / centre-bourg	-
Helléan	Centre-ville / centre-bourg	-
Josselin	Centre-ville / centre-bourg	-
La Croix-Helléan	Centre-ville / centre-bourg	-
La Gacilly	Centre-ville / centre-bourg délégué	Glénac
La Gacilly	Centre-ville / centre-bourg	La Gacilly
La Gacilly	Centre-ville / centre-bourg délégué	La Chapelle-Gaceline
La Grée-Saint-Laurent	Centre-ville / centre-bourg	-
La Trinité-Porhoët	Centre-ville / centre-bourg	La Trinité-Porhoët
Lantillac	Centre-ville / centre-bourg	-
Lizio	Centre-ville / centre-bourg	-
Loyat	Centre-ville / centre-bourg	-
Malestroit	Centre-ville / centre-bourg	Malestroit
Malestroit	Cœur de quartier	Faubourg de la Madeleine
Mauron	Centre-ville / centre-bourg	-
Ménéac	Centre-ville / centre-bourg	-
Missiriac	Centre-ville / centre-bourg	-
Mohon	Centre-ville / centre-bourg	-
Monteneuf	Centre-ville / centre-bourg	-
Montertelot	Centre-ville / centre-bourg	-
Néant-sur-Yvel	Centre-ville / centre-bourg	-
Pleucadeuc	Centre-ville / centre-bourg	-
Ploërmel	Centre-ville / centre-bourg	Ploërmel
Ploërmel	Centre-ville / centre-bourg délégué	Monterrein
Ploërmel	Cœur Quartier	Gare
Ploërmel	Cœur de Quartier	Réhel
Porcaro	Centre-ville / centre-bourg	-
Réminiac	Centre-ville / centre-bourg	-
Ruffiac	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Abraham	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Brieuc-de-Mauron	Centre-ville / centre-bourg	-

Commune	Type de centralité urbaine	Dénomination spécifique
Saint-Congard	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Guyomard	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Laurent-sur-Oust	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Léry	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Malo-de-Beignon	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Malo-des-Trois-Fontaines	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Marcel	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Martin-sur-Oust	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Nicolas-du-Tertre	Centre-ville / centre-bourg	-
Saint-Servant	Centre-ville / centre-bourg	-
Sérent	Centre-ville / centre-bourg	-
Taupont	Centre-ville / centre-bourg	-
Tréal	Centre-ville / centre-bourg	-
Tréhorenteuc	Centre-ville / centre-bourg	-
Val d'Oust	Centre-ville / centre-bourg délégué	La Chapelle-Caro
Val d'Oust	Centre-ville / centre-bourg	Le Roc-Saint-André
Val d'Oust	Centre-ville / centre-bourg délégué	Quily

Les prescriptions générales pour les SIP

- Les périmètres des SIP identifiés dans le SCoT sont délimités dans les PLU.
- Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, la surface de vente minimum par cellule, à destination du commerce, sera fixée à 300 m^2 surface de vente. Lors d'une division de locaux ou une construction d'ensemble commercial en SIP, chaque unité commerciale (au sens d'accès différencié) doit respecter ce seuil.
- La consommation d'ENAF en SIP n'est pas souhaitée exceptée pour le SIP de la Brocéliande à Ploërmel. Pour tous les autres SIP, les implantations des équipements commerciaux doivent être réalisées sans consommation d'ENAF. Le SCoT préconise de **favoriser prioritairement l'exploitation des friches existantes** (réhabilitation, destruction/reconstruction) avant d'autoriser des projets supposant une construction ou une extension de surfaces.
- Tout projet de création ou d'extension de surface de vente est **conditionné à la des-imperméabilisation d'une partie des espaces de stationnement** dont la proportion minimale est précisée dans les PLU.
- Les autres activités économiques (non soumises au champ d'application du DAACL) sont autorisées au sein des SIP mais devront respecter les règles définies pour les activités commerciales.

Les prescriptions pour les SIP intégrés

- En SIP intégrés les opérateurs bénéficient d'une liberté de réorganisation de leurs espaces à l'échelle de leur unité foncière déjà urbanisée pour construire de nouveaux commerces ou accroitre leur surface de vente par densification en respectant les règles urbaines du PLU. Cette densification peut s'effectuer pour créer des bureaux compatibles avec l'activité commerciale du site. En cas de création en rez-de-chaussée, ces activités de bureau devront respecter le seuil minimum de surface de 300 m^2. Les **activités de santé** sont exclues de cette capacité de diversification en SIP. Cette exclusion ne concerne par les pharmacies.
- La création de nouvelle surface de vente pourra également s'effectuer par la mutation de bâtiments non commerciaux au sein du périmètre du SIP.

Les prescriptions pour les SIP connectés

- L'agrandissement de la surface d'un bâtiment commercial existant sera plafonné dans une limite précisée dans chaque PLU mais ne pouvant dépasser 30% de la surface de vente existante.
- La création de nouveaux concepts de vente par démolition / reconstruction de commerce existant est autorisée avec une capacité d'extension plafonnée dans une limite précisée dans chaque PLU mais ne pouvant dépasser 30% de la surface de vente d'origine.
- La création de surfaces de vente par densification sur le périmètre du SIP est possible dans

la limite d'une surface de vente ne dépassant pas 500 m² par unité de commerce[5].

- La création de surfaces de vente par transformation de bâtiment non commercial en commerce est à éviter, excepté pour l'exploitation de friche ou de locaux vacants dans la limite d'une surface de vente ne dépassant pas 500 m² par unité de commerce.

Les prescriptions pour les SIP déconnectés

- L'agrandissement de la surface d'un bâtiment commercial existant est plafonné dans une limite précisée dans chaque PLU mais ne pouvant dépasser 10% de la surface de vente et forcément inférieure à celle définie pour les SIP connectés.
- La création de nouveaux concepts de vente par démolition / reconstruction de commerce existant est autorisée sans dépasser la surface de vente d'origine.
- La création de surfaces de vente par transformation de bâtiment non commercial en commerce est à éviter, excepté pour l'exploitation de friche ou de locaux vacants dans la limite d'une surface de vente ne dépassant pas 500 m² par unité de commerce.

Bilan des prescriptions pour les SIP

<table>
<tr><th colspan="2">Type d'espace</th><th>Seuil à respecter</th><th>Création /agrandissement par consomma-tion d'ENAF</th><th>Création par densifica-tion</th><th>Création par transforma-tion de bâtiment non commercial</th><th>Création par déconstruc-tion de bâtiment commercial</th><th>Agrandis-sement de surface commerciale existante</th><th>Autres destinations autorisées</th></tr>
<tr><td rowspan="3">SIP</td><td>Intégré</td><td rowspan="3">Surface supérieure à 300 m² de surface de plancher</td><td>Non</td><td>Oui sans plafond de surface</td><td>Oui</td><td>Oui</td><td>Oui sans plafond de surface</td><td>Bureau (hors santé) et activité économique</td></tr>
<tr><td>Connecté</td><td>Non sauf PA de Brocéliande à Ploërmel</td><td>Oui plafonné à 500 m² (2000m² pour le SIP de Brocéliande)</td><td rowspan="2">Oui uniquement sur des friches et locaux vacants plafonné à 500m² de surface de vente</td><td colspan="2">Oui plafonné à +30% de la surface d'origine SDP</td><td>Activités économiques</td></tr>
<tr><td>Déconnecté</td><td>Non</td><td>Non</td><td>Oui plafonné à la surface d'origine</td><td>Oui plafonné à +10% de la surface actuelle SDP</td><td>Activités économiques</td></tr>
</table>

Pour toutes les références à une surface en m², celle-ci est exprimée en "surface de vente"

[5] L'unité commerciale définit un espace de vente disposant d'un fonctionnement autonome en termes d'entrée et de sortie de clientèle.

Volet qualité environnementale, architecturale et paysagère

L'économie de foncier

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront concourir de manière générale à l'économie de foncier, à l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture et pour stimuler l'accès piéton et deux roues. Toute construction nouvelle ou projet de requalification devra prioritairement proposer des solutions de mutualisation des espaces extérieurs (stationnement, zone de livraison, accès…) avec les espaces commerciaux en limite de terrain.

L'accessibilité

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui développe :

- Des liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces.
- Le stationnement intégré au bâti (en sous-sol, toiture, silo…) ou à défaut, les aires de stationnement, pourront intégrer une production EnR, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- L'insertion harmonieuse d'enseignes et de pré-enseignes positionnées en bordure de route sans dénaturer la qualité paysagère.

L'économie d'énergie

Les constructions nouvelles au sein des SIP devront participer à un projet global qui :

- Prend en compte la problématique énergétique en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergies et de productions d'énergies renouvelables pour toute nouvelle construction.
- Valorise les besoins bioclimatiques des bâtiments et en optimisant le confort d'hiver et d'été afin de limiter les besoins en chauffage et en climatisation
- Agit sur la conception et l'enveloppe du bâtiment (isolation, toiture végétalisée, casquette en toiture, double-vitrage peu émissif…).
- Optimise le rendement des dispositifs d'éclairage, de refroidissement, de chauffage, d'équipements frigorifiques, etc.
- Optimise les apports de lumière naturelle (puit de lumière, toiture type shed, etc.) et en privilégiant un système d'éclairage peu énergivore.
- Prévoit des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour toute construction nouvelle permettant de produire autant ou plus que l'énergie consommée (photovoltaïque, petit éolien, micro-cogénération, production d'hydrogène ou de méthane réinjecté sur le réseau…).

La protection de la ressource en eau et amélioration de la diversité écologique

Le développement de tout équipement commercial en SIP devra être en adéquation avec la ressource en eau disponible et contribuer à la préservation de la ressource en eau par :

- La gestion des eaux de pluie en diminuant les surfaces imperméabilisées et en favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales sur la zone (noue, bassins en surface ou enterrés, toiture végétalisée, espace de pleine terre…).
- Les projets de création ou d'extension des surfaces de vente devront être conditionnés à la possibilité de traitement des eaux usées par un système d'assainissement performant. La capacité du milieu à recevoir les rejets après épuration sans porter atteinte au maintien ou à la restauration de son bon état doit être également pris en compte.
- La réutilisation des eaux pluviales.
- Favoriser l'enherbement et la végétalisation des bassins de rétention des eaux pluviales pour une meilleure intégration paysagère et une préservation de la biodiversité.
- Diversifier la palette végétale en lien avec les continuités écologiques sur les franges sites et avec des essences locales.

Pour rappel, tout projet de création ou d'extension de surface de vente en SIP est **conditionné à la des-imperméabilisation d'une partie des espaces de stationnement** dont la proportion minimale est précisée dans les PLU.

Accompagner le développement de la logistique commerciale : anticiper l'évolution des nouveaux formats de commerce

La logistique commerciale concerne les équipements de stockage qui permettent la livraison des commerces et/ou la livraison des consommateurs finaux du territoire. Leur organisation spatiale est nécessaire afin d'optimiser les flux de véhicules et les conséquences sur l'espace urbain, l'air et l'environnement qui peuvent en résulter.

Le SCoT distingue deux formes de logistique commerciale, qui font état de prescriptions distinctes :

- **La logistique émissive :** elle concerne les entrepôts d'où partent des livraisons. Les entrepôts liés au e-commerce doivent ainsi répondre pleinement aux objectifs poursuivis. En particulier, leur implantation ne doit pas perturber la circulation et ne doit pas générer de flux significatifs. Leur implantation sera autorisée au regard des conditions d'accès notamment pour les camions de livraison. Le SCoT privilégie l'implantation des **activités logistiques à dimension locale.** Elles peuvent s'implanter au sein des SIP mais devront privilégier les zones d'activités identifiées dans le volet économique du DOO.

- **La logistique réceptive :** elle concerne les lieux de réception des livraisons qui peuvent prendre plusieurs formes :
  - Les **lieux de retrait de type drive** se définissent comme des points de retrait de produits achetés par voie dématérialisée. Ces lieux qui reçoivent du public sont autorisés sur les localisations préférentielles de commerces.
  - **Les casiers** sont définis comme des consignes automatiques permettant aux clients la récupération d'achats. Ils ont vocation à s'implanter sur les lieux bénéficiant d'un accès automobile et de stationnement. Ils devront accompagner la dynamique des localisations préférentielles de commerce et donc s'implanter au sein des deux types d'espaces de localisation préférentielle du commerce que sont les centralités et les SIP.

- **Les distributeurs automatiques** (ou magasin autonome) sont des automates permettant la vente d'un produit sans intervention d'un vendeur. Leur implantation devra participer à la dynamique des commerces existant et s'implanter uniquement au sein des périmètres de localisation préférentielle de commerce.
- Les « **dark store** » ou centre de stockage de proximité du commerce rapide (« quick commerce ») ont vocation à alimenter un service de livraison à domicile. Ils ne pourraient pas s'installer au sein des périmètres de sauvegarde des linéaires commerciaux définis dans le PLU. Ils peuvent en revanche s'implanter en dehors des localisations préférentielles en respectant les dispositions du PLU. Ainsi le PLU peut règlementer plus strictement ces lieux en interdisant ou en soumettant « à conditions particulières » la sous-destination « entrepôt » dans un secteur délimité par le PLU (R. 151-33).

En résumé, sur les sites concernés, l'autorisation d'implantation de lieux de retrait d'achats dématérialisés sera soumise aux mêmes règles que les autres activités commerciales du champ d'application.

Localisation des secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Carentoir – Chêne Heleuc

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Guer – La Dabonnière

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Guer – La Croix Logée

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

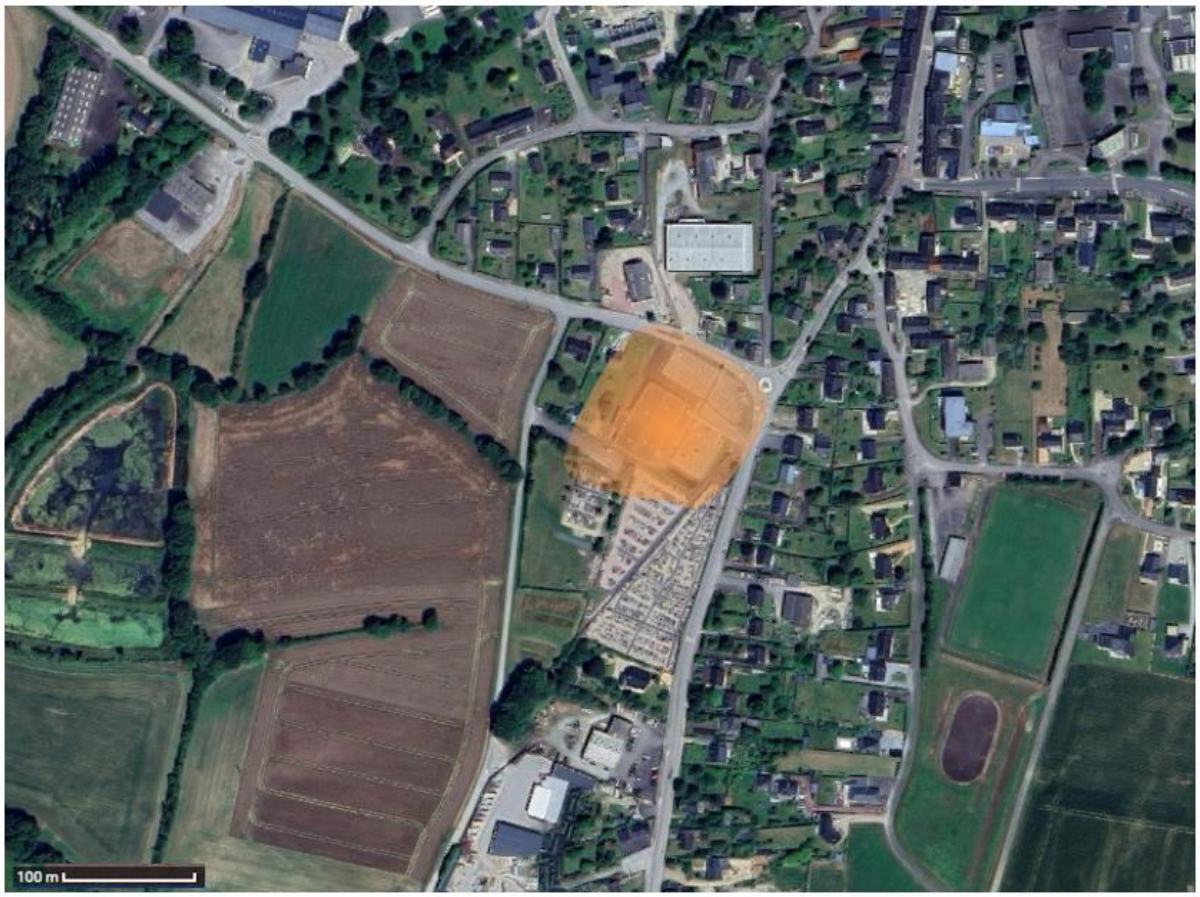
Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Guer – Les Tilleuls

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques



Josselin / Forges de Lanouée –Oxygène

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

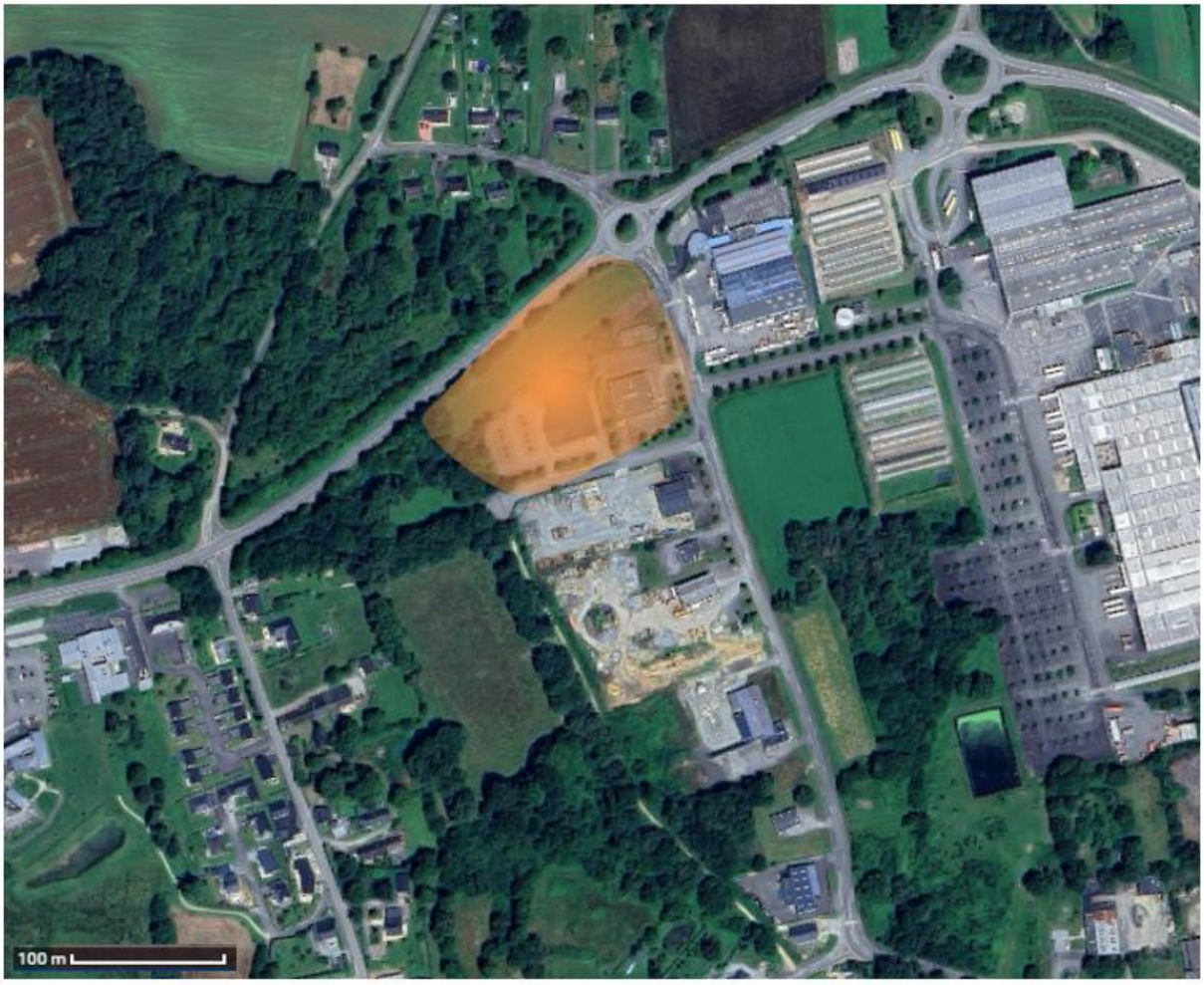
Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

La Gacilly – Les Landelles

SIP déconnecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Non
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +10% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques



La Gacilly – Le Rahun

SIP déconnecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Non
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +10% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Malestroit – Ouest - Rue de la Gare

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Malestroit – La Gamanière

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

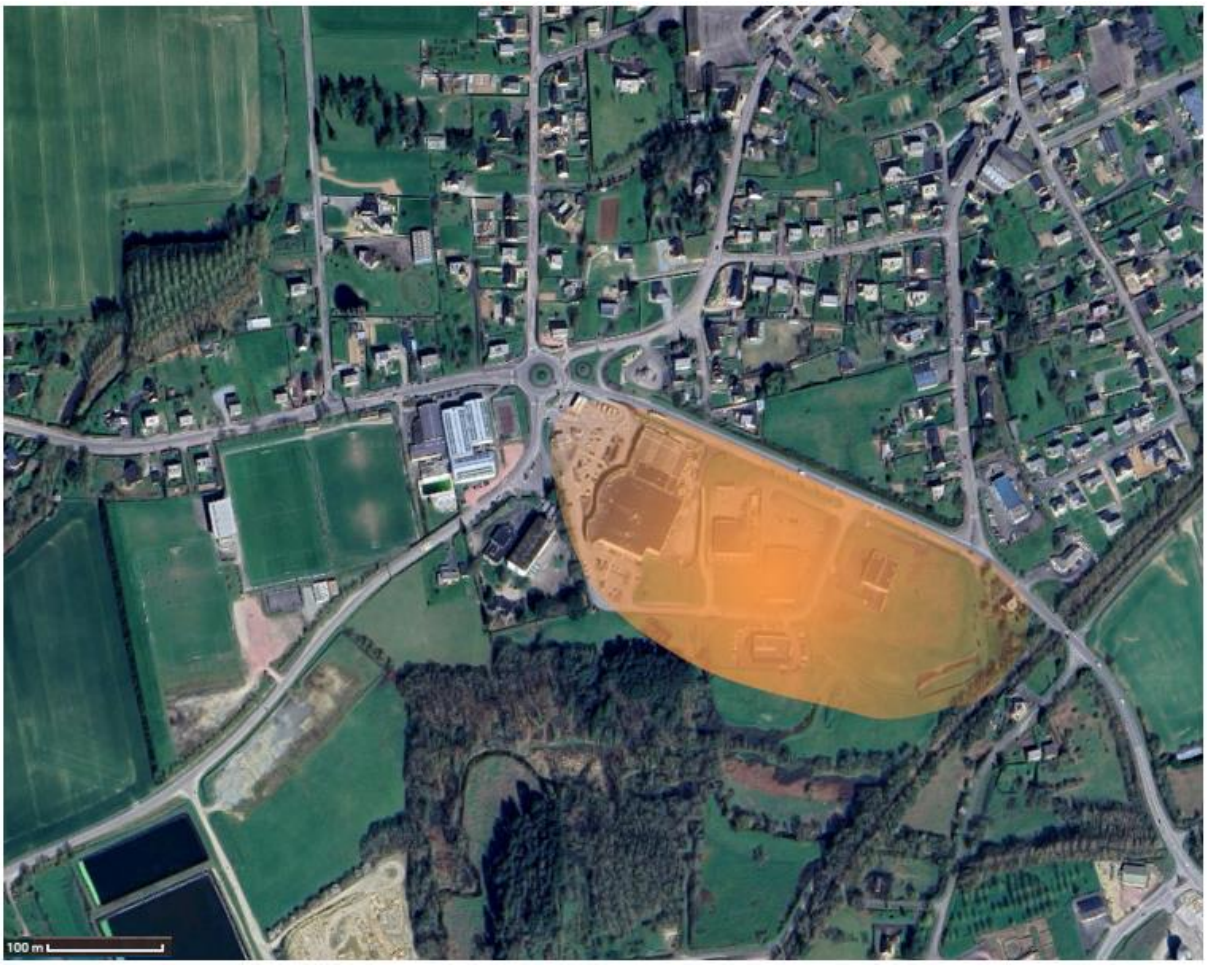
Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Mauron – Grand Moulin

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

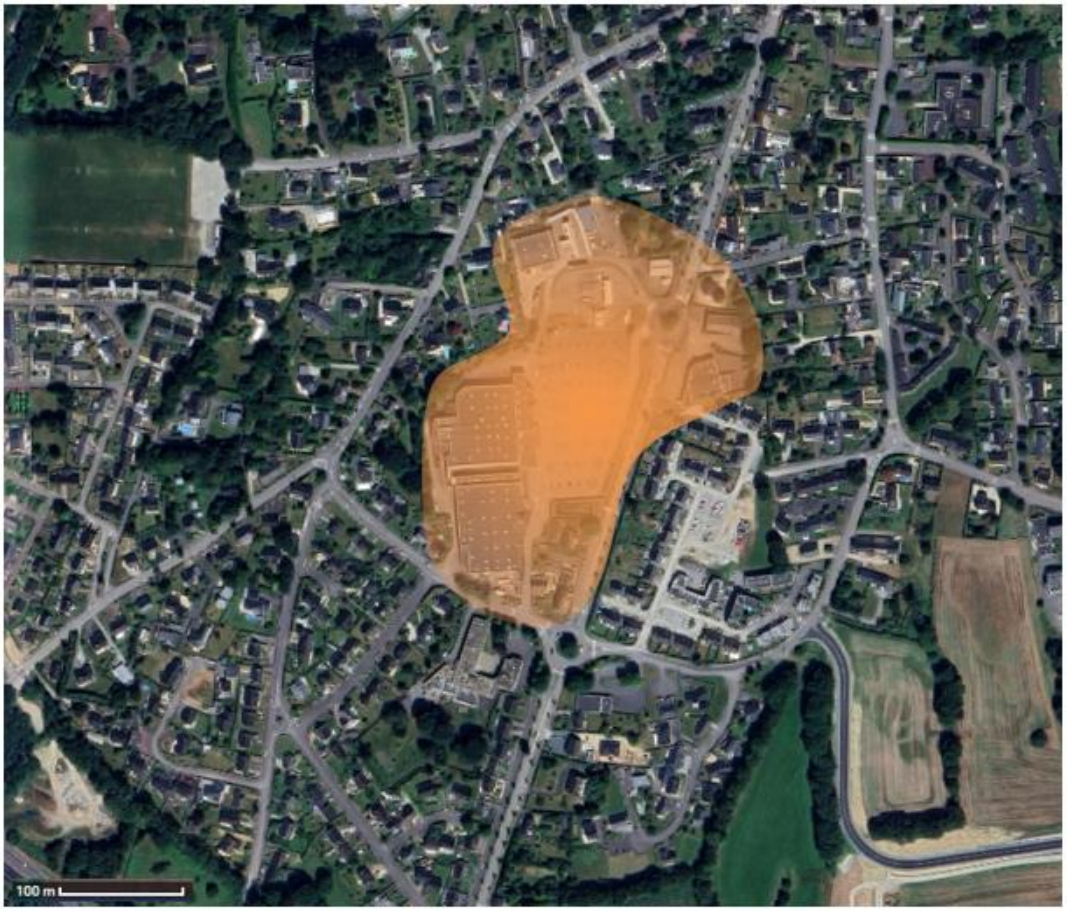


Ploërmel – Saint Antoine

SIP intégré

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui sans plafond de surface
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui sans plafond de surface
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui sans plafond de surface
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui sans plafond de surface
Autres destinations autorisées	Bureau et activités économiques



Ploërmel – Brocéliande

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Oui
Création par densification	Oui, plafonné à 2000m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Ploërmel – Saint Denis / Bois Vert

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

Ploërmel – Morhannais Laënnec

SIP intégré

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

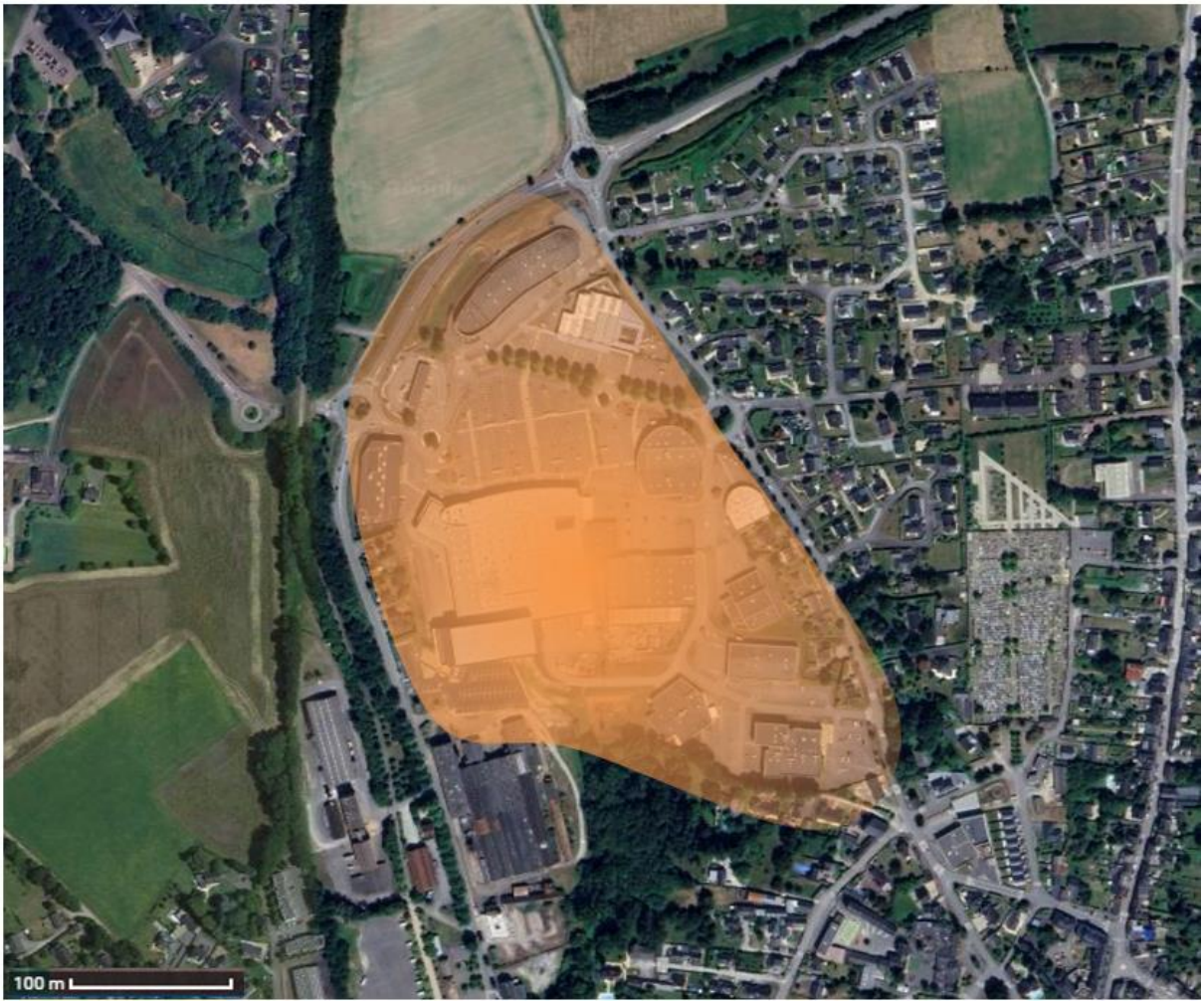
Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui sans plafond de surface
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui sans plafond de surface
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui sans plafond de surface
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui sans plafond de surface
Autres destinations autorisées	Bureau et activités économiques

Ploërmel – Zone du Lac

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Oui
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques

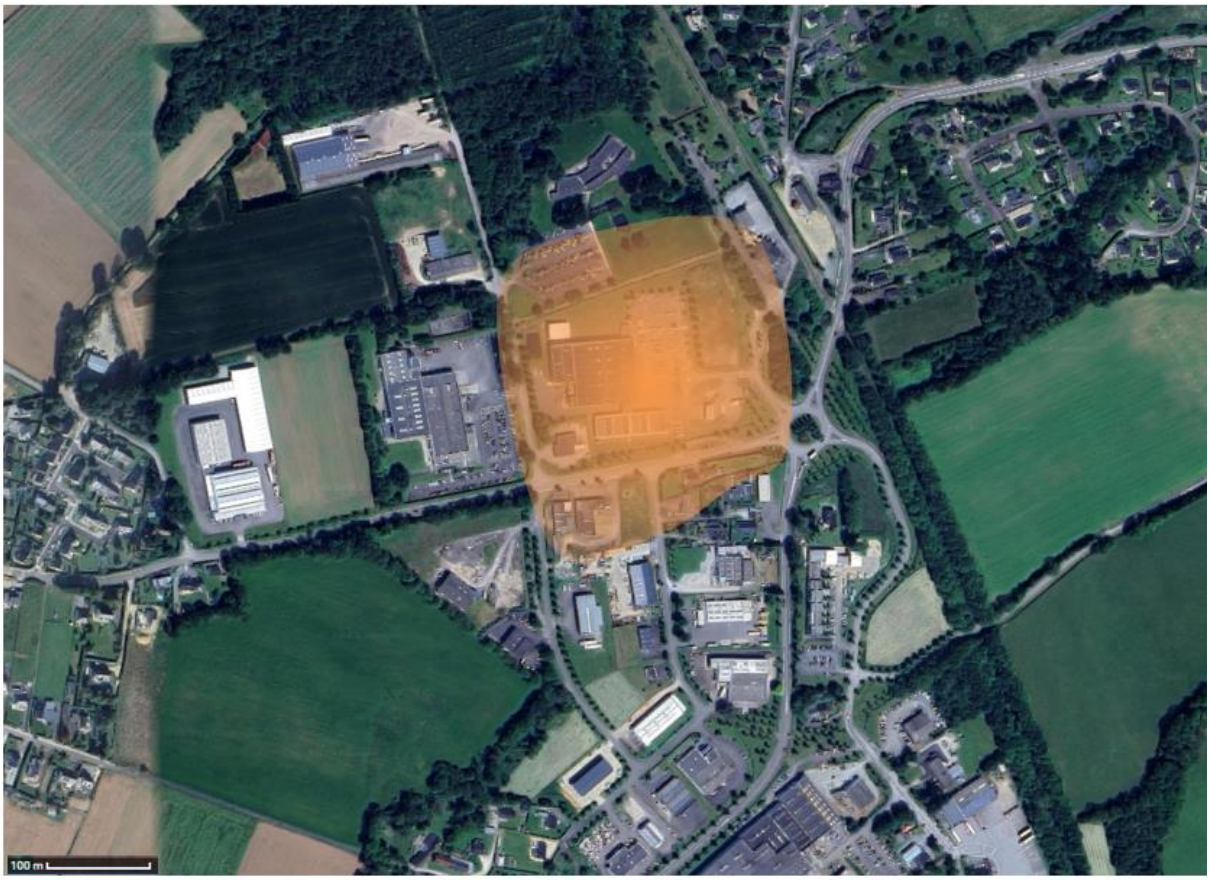


Saint Marcel – Tirpen La Paviotaie

SIP connecté

Rappel des conditions d'implantation des équipements commerciaux

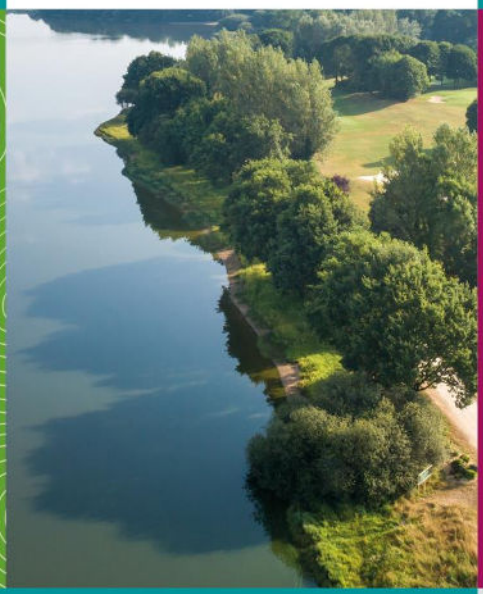
Seuil à respecter	Surface supérieure à 300 m² de surface de vente
Création /agrandissement par consommation d'ENAF	Non
Création par densification	Oui plafonné à 500 m² de surface de vente
Création par transformation de bâtiment non commercial	Oui, uniquement sur des friches et locaux vacants, plafonnée à 500m²
Création par déconstruction de bâtiment commercial	Oui plafonné à la surface de vente d'origine +30%
Agrandissement de surface commerciale existante	Oui plafonné à +30% de la surface de vente actuelle
Autres destinations autorisées	Activités économiques



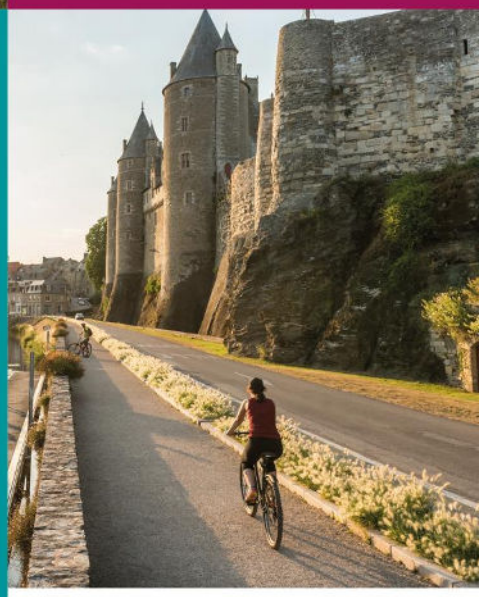
Imaginons ensemble notre territoire de demain

SCoT Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

ÉCONOMIE
AGRICULTURE
ENVIRONNEMENT
HABITAT
PATRIMOINE
MOBILITÉS
TOURISME



10



Eau, paysage et patrimoine, milieux naturels et biodiversité, énergie,

Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

Préserver la ressource quantitative d'alimentation en eau

La préservation de la ressource en eau constitue un enjeu majeur pour garantir un développement équilibré et durable du territoire. L'eau, qu'il s'agisse de son approvisionnement en quantité suffisante ou de sa gestion après usage, doit être envisagée comme un facteur structurant de l'aménagement. Le SCoT affirme ainsi la nécessité de concilier croissance démographique, activités économiques et protection des milieux naturels en veillant à ce que l'alimentation en eau potable et l'assainissement soient adaptés aux besoins présents et futurs. Cette démarche repose à la fois sur la maîtrise des consommations, la modernisation des réseaux, l'accompagnement des acteurs vers une utilisation économe et responsable et le respect des capacités des milieux récepteurs afin de maintenir leur bon état écologique.

S'assurer des capacités suffisantes de la ressource en eau pour le développement du territoire

L'objectif est d'assurer que le développement du territoire se fasse en cohérence avec les capacités actuelles et futures de la ressource en eau. Il s'agit à la fois de limiter les pressions en conditionnant l'urbanisation aux capacités disponibles, en maîtrisant les usages et en favorisant les économies d'eau, tout en améliorant et modernisant les réseaux pour garantir une gestion durable, performante et cohérente de l'alimentation en eau potable.

PRESCRIPTION n°75 : Ne pas engendrer des pressions supplémentaires sur la ressource en eau

- Conditionner toute nouvelle ouverture à l'urbanisation au regard des capacités suffisantes en eau potable tant pour l'activité économique (touristique compris) que le développement de l'habitat.
- Éviter la concentration d'activités fortement consommatrices d'eau potable (industrie, tourisme…) dans un secteur déjà sous tension qualitative et quantitative
- Accompagner le secteur économique, industriels, artisanal et agricoles dans une démarche vertueuse d'économie de la ressource en eau. Les collectivités et le monde économique étudient, parmi les actions destinées à économiser l'eau, les possibilités de réutilisation des eaux usées épurées selon la règlementation en vigueur, en tenant compte notamment des enjeux sanitaires et environnementaux. Il conviendra de s'assurer préalablement que la baisse de débit engendrée sur le cours d'eau récepteur du rejet est compatible avec le bon fonctionnement des milieux aquatiques. Il s'agira de favoriser les solutions simples, techniquement faisables et réglementairement autorisées (récupération de pluie pour arrosage, nettoyage…).
- Inciter à la mise en place d'équipements favorisant les économies d'eau

Améliorer les réseaux

Les objectifs chiffrés en matière de préservation quantitative de la ressource en eau sont de s'intégrer dans la Stratégie Nationale de l'Eau par une réduction de -10 % des consommation d'eau d'ici 2030. Il s'agira également optimiser, de rénover et de moderniser les réseaux avec notamment un meilleur rendement des réseaux qui devra tendre vers un minimum 85 % dans la prochaine décennie.

PRESCRIPTION n°76 : Améliorer les réseaux d'eau

Afin d'assurer une gestion durable et efficace de l'eau potable sur le territoire, **il convient d'adopter des mesures favorisant le renouvellement des réseaux, la valorisation des infrastructures existantes et la maîtrise des consommations**.

- Intégrer et permettre le renouvellement des réseaux
- Prioriser l'urbanisation au droit des réseaux existants ou à proximité immédiate de ces derniers dans une optique de revalorisation
- Prendre en compte le renouvellement, la modernisation et éventuellement l'extension des équipements liés au traitement et à la distribution de l'eau potable
- Développer des actions au travers des PCAET en faveur des économies d'eau pour tous les usages

RECOMMANDATION n °77 : Réaliser un schéma directeur d'alimentation en eau potable

Il est recommandé de **mettre en place un schéma directeur d'alimentation en eau potable** à l'échelle intercommunale, afin de garantir une gestion durable et sécurisée de la ressource. Ce schéma devrait permettre de :

- Réaliser un schéma directeur d'alimentation en eau potable
- Prendre en compte le schéma départemental d'interconnexions et de sécurisation d'eau potable

S'assurer des capacités d'assainissement pour le développement du territoire

Le SCoT entend garantir un développement du territoire compatible avec les capacités d'assainissement, en préservant la qualité des milieux récepteurs. Cela implique de conditionner l'urbanisation aux capacités disponibles, de renouveler et améliorer les réseaux de collecte, de corriger les dysfonctionnements existants et d'assurer la conformité durable des rejets des stations d'épuration, y compris en période de forte pression.

PRESCRIPTION n°78 : Etre compatible avec les capacités en assainissement

Pour garantir la protection des milieux aquatiques et l'adaptation au changement climatique, **toute action d'urbanisation et de gestion des eaux doit être conditionnée par les capacités d'accueil des milieux récepteurs et par la performance des réseaux et équipements d'assainissement**, en cohérence avec les prescriptions du SAGE et les exigences de qualité des cours d'eau.

- Conditionner toute nouvelle ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'acceptabilité du milieu récepteur en prenant en compte le changement climatique, comme précisé par le SAGE et en adéquation avec l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau
- Continuer le renouvellement du réseau de collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Il s'agit notamment de :
    - Réduire et lutter contre les entrées d'eaux claires parasites dans le réseau d'eaux usées ;
    - D'améliorer la qualité du réseau d'eaux pluviales et d'assainissement
    - De résorber les branchements inadaptés
- Assurer durablement la conformité de la qualité des rejets traités par les stations d'épuration, en tenant compte des sollicitations supplémentaires de leur capacité en période estivale (notamment au regard de leurs impacts admissibles sur les milieux aquatiques qui reçoivent les effluents, les eaux de baignades).
- La programmation des collectivités s'assurera de la comptabilité du développement résidentiel et économique avec les capacités des stations d'épuration ainsi qu'avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux qui reçoivent les effluents.

Assurer une gestion durable de l'eau

L'objectif est de concilier usages humains, préservation des milieux naturels et équilibre hydrologique, en s'appuyant sur des solutions sobres, intégrées à l'aménagement et fondées sur la nature.

Assurer le stockage de l'eau sans compromettre la qualité des milieux aquatique et naturels

La mobilisation raisonnée de la ressource en eau par stockage hors période de basses eaux constitue une solution pour substituer des prélèvements réalisés en période de basses eaux ou pour développer de nouveaux usages, y compris dans les bassins en déficit quantitatif lorsque les conditions le permettent, tout en respectant les équilibres hydrologiques, biologiques et morphologiques.

PRESCRIPTION n°79 : Pallier la fragilité de la ressource en eau dans le temps et dans l'espace par le stockage optimisé de l'eau

La mise en place de nouveaux plans d'eau « de loisirs et agricoles » n'est possible qu'en dehors des zones suivantes :

- les bassins versants classés en zone de répartition pour les eaux superficielles,
- les bassins versants des masses d'eau superficielles contenant tout ou partie d'un réservoir biologique, à l'exception des parties de ces bassins versants dont les exutoires sont situés à l'aval des réservoirs biologiques considérés
- les bassins versants des masses d'eau superficielles situées immédiatement à l'amont des zones d'interdiction définies au deuxième alinéa précédent
- les secteurs où la densité des plans d'eau est déjà importante, sur la base d'une cartographie élaborée par le préfet, en concertation avec la commission locale de l'eau si elle existe et valorisant les données déjà disponibles, notamment les bassins versants de masses d'eau sur lesquelles est identifiée une pression significative d'interception des flux par les plans d'eau.
- La densité importante des plans d'eau sur un secteur est caractérisée par tous critères localement pertinents, comme la superficie cumulée des plans d'eau rapportée à la superficie du bassin versant, ou le nombre de plans d'eau par km^2

La création de nouveaux plans d'eau de loisirs soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement n'est autorisée qu'en dehors des bassins identifiés par le SAGE Vilaine. Les critères d'exclusion sont :

- les réservoirs biologiques listés par le SDAGE Loire-Bretagne
- les bassins versants classés en « contexte salmonicole » ou en « contexte intermédiaire »
- les bassins versants des masses d'eau ayant une densité supérieure à 1 plan d'eau au km 2

Ces dispositions ne concernent pas les réserves de substitution pour l'irrigation à remplissage hivernal, les retenues collinaires, les plans d'eau de barrages destinés à l'alimentation en eau potable, les ouvrages de défense contre l'incendie, les retenues sèches de ralentissement dynamique des crues, les lagunes de traitement des eaux usées, les plans d'eau de réaménagement de carrières ou de gravières, et les plans

Maitriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu essentiel pour prévenir le ruissellement, limiter les risques d'inondation et réduire les pollutions associées. Le SCoT promeut une approche intégrée qui articule urbanisme et gestion de l'eau, en privilégiant l'infiltration à la parcelle, la réutilisation et le stockage temporaire, ainsi que le recours aux solutions fondées sur la nature.

PRESCRIPTION n°80 : Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales

Afin de favoriser une gestion durable et résiliente des eaux pluviales, **les aménagements et constructions doivent limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier l'infiltration et le stockage à la parcelle, et recourir à des solutions alternatives fondées sur la nature**, tout en encourageant la réutilisation des eaux de ruissellement lorsque cela est possible.

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Privilégier le stockage des eaux pluviales à la parcelle et recourir à leur infiltration sauf interdiction réglementaire,
- Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (espaces verts infiltrants, noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées stockantes, puits et tranchées d'infiltration…) en privilégiant les solutions fondées sur la nature,
- Réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles.

RECOMMANDATION n °81 : Réaliser un schéma directeur des eaux pluviales concomitamment au zonage pluvial

Il est recommandé de réaliser un schéma directeur des eaux pluviales en parallèle avec l'élaboration du zonage pluvial, afin de coordonner la gestion des eaux pluviales avec l'aménagement du territoire et de prévenir les risques d'inondation tout en favorisant l'infiltration et la réutilisation des eaux.

RECOMMANDATION n °82 : Réaliser des schémas directeurs d'assainissement

La réalisation de **schémas directeurs d'assainissement** constitue un outil essentiel pour planifier et organiser la gestion des eaux usées et pluviales à l'échelle du territoire. Ces documents permettent d'anticiper les besoins futurs liés au développement urbain et économique, d'optimiser le fonctionnement et la modernisation des réseaux, de garantir la conformité aux normes sanitaires et environnementales, et de protéger la qualité des milieux récepteurs. Ils servent également de référence pour coordonner les investissements des collectivités et prioriser les actions de renouvellement, d'extension ou de renforcement des infrastructures.

PRESCRIPTION n°83: Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements

La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dès la conception des projets, en privilégiant des solutions à la parcelle favorisant l'infiltration, le stockage ou la réutilisation, et en veillant à ce que les rejets vers le réseau ou le milieu naturel ne compromettent pas l'état des écoulements existants. L'usage de dispositifs fondés sur la nature est encouragé, tant pour les nouveaux projets que pour les opérations de renouvellement urbain.

- Les projets doivent gérer les eaux pluviales à la parcelle en privilégiant successivement :
  - l'infiltration directe dans le sol ;
  - la réutilisation ou le stockage temporaire pour des usages de proximité ;
  - à défaut, un rejet limité dans les réseaux séparatifs d'eaux pluviales puis dans le milieu naturel.
- En l'absence d'une étude hydrologique spécifique justifiant une valeur différente, le débit de fuite maximal autorisé est fixé à 3 litres par seconde et par hectare (3 l/s/ha), calculé pour une pluie de période de retour décennale (10 ans).
- Le dimensionnement des dispositifs de régulation (bassins, toitures végétalisées, ouvrages filtrants, etc.) doit garantir que le débit rejeté vers le réseau ou le milieu naturel n'aggrave pas l'état des écoulements existant avant aménagement.
- Les maîtres d'ouvrage sont encouragés à recourir aux solutions fondées sur la nature (noues, tranchées drainantes, revêtements perméables, toitures végétalisées) **sur les nouveaux projets mais également en cas de renouvellement urbain, tant à l'échelle de la parcelle qu'à l'échelle plus large d'un quartier.**

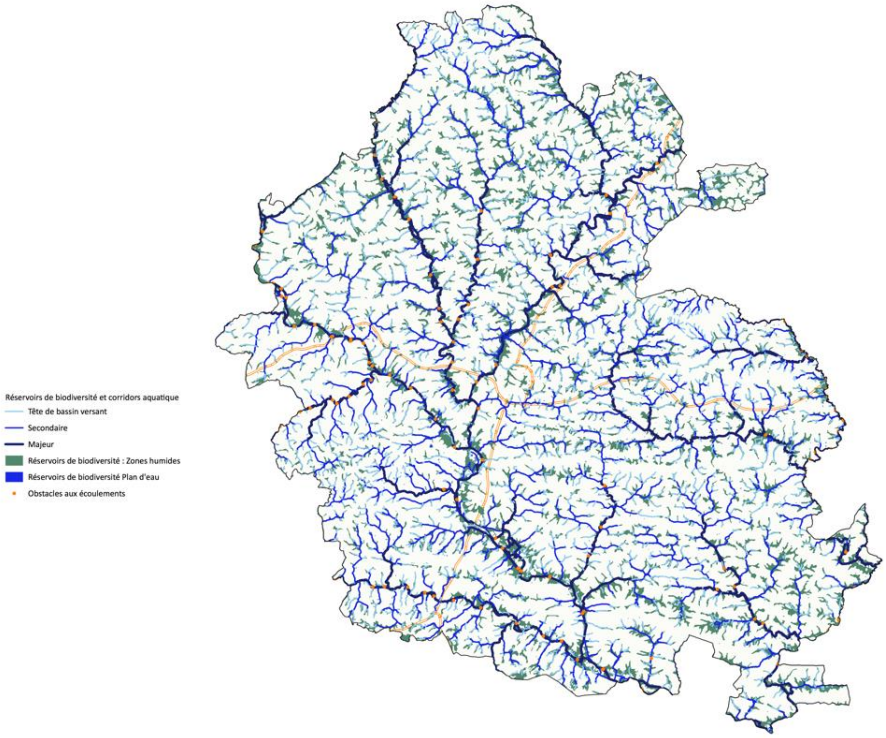
Améliorer, restaurer et préserver la qualité des milieux aquatiques

La trame bleue regroupe l'ensemble des milieux aquatiques et humides qui assurent la circulation de l'eau et de la biodiversité à l'échelle du territoire. Elle joue un rôle essentiel dans la régulation des débits, la prévention des inondations, la qualité des eaux et le maintien des équilibres écologiques.

Le SCoT met l'accent sur la protection et la valorisation des têtes de bassin versant, des cours d'eau, des zones humides et des captages d'alimentation en eau potable.

Préserver et renforcer cette trame, c'est garantir la durabilité de la ressource, l'adaptation face au changement climatique et le cadre de vie, tout en conciliant les besoins d'aménagement avec la protection des milieux naturels.

Trame bleue



Protéger les têtes de bassin versant

La protection des têtes de bassin versant est un enjeu majeur car elles constituent les zones de naissance des cours d'eau et assurent leur bon fonctionnement écologique, hydraulique et morphologique. Ces espaces, souvent fragiles, jouent un rôle essentiel dans la régulation des débits, la prévention des inondations, la préservation de la biodiversité et la qualité de l'eau en aval. Leur préservation est donc indispensable pour maintenir l'équilibre des milieux aquatiques et garantir la durabilité de la ressource en eau sur l'ensemble du territoire.

PRESCRIPTION n°84 : Préserver les têtes de bassins versants

La gestion des eaux pluviales doit être planifiée de manière intégrée et durable, en limitant les impacts sur le réseau et les milieux naturels tout en favorisant l'infiltration, le stockage et la réutilisation à l'échelle des parcelles et des quartiers.

- Sur la base du SDAGE et du SAGE, identifier localement et finement les têtes de bassins versants et les éléments qui lui assure la pérennité de leur bon fonctionnement biologique, hydraulique, morphologique et écologique : cours d'eau, haies, ripisylves, zones humides, prairies, espaces forestier, talus (...etc)
- Protéger les têtes de bassins versant par une protection spécifique et adaptée (zone N, bande de recul, zone tampon élargie sur secteur à forte pente, servitude TVB, interdiction de construction, remblai, déblai, etc.).
- Dans le lit majeur des ruisseaux de tête, seuls sont autorisés les travaux de restauration, projets d'utilité publique ou mesures de sécurité/salubrité.

Protéger les cours d'eau

La protection des cours d'eau représente un enjeu essentiel pour préserver la qualité de l'eau, la biodiversité et le fonctionnement naturel des milieux aquatiques. Ces espaces assurent des fonctions écologiques, hydrauliques et paysagères indispensables, tout en participant à la régulation des crues et à la recharge des nappes. Leur préservation et leur mise en valeur sont donc nécessaires.

PRESCRIPTION n°85 : Protéger les cours d'eau, leur qualité et leur fonctionnement

- Identifier et classer les abords et ripisylves des cours d'eau afin de garantir le bon fonctionnement des cours d'eau et de limiter les pressions associées par l'aménagement des abords, en respectant la règlementation en vigueur. La distance minimale de protection des abords des cours d'eau d'une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sur les secteurs de têtes de bassin versant et une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau sur les secteurs situés hors têtes de bassin versant.
- Protéger, dans la trame bleue communale, les cours d'eau et les espaces naturels de débordement
- Protéger durablement les cours d'eau à travers des règles d'occupation du sol compatibles et veiller à maintenir les espaces et accès nécessaires à leur entretien (cours d'eaux busés ou non – servitude en cohérence avec l'article L.215-18 du Code de l'environnement).
- Préserver ou faciliter la restauration des continuités végétales le long des cours d'eau qui sont nécessaires à leur bon fonctionnement et à la reconstruction écologique (berges végétalisées, ripisylves, zones humides alluviales, …).
- Étudier et valoriser les opportunités de remise à l'air libre de cours d'eau canalisés lors de projets de renouvellement urbain.
- Dans une logique de valorisation environnementale et du cadre de vie, permettre les pratiques de plein air aux abords (sportives, culturelles et réactives) dès lors qu'elles sont compatibles avec le niveau de risque éventuellement présent et la sensibilité écologique des lieux.
- Utiliser des essences locales dans le cas de projets d'amélioration ou création de la ripisylve (boisements et formations arbustives qui bordent les cours d'eau).

Préserver les zones humides et leur fonctionnalité

Les zones humides jouent un rôle fondamental dans l'équilibre écologique et hydraulique des territoires. Elles assurent la régulation des écoulements, participent à la prévention des inondations, filtrent les pollutions et constituent des réservoirs de biodiversité. Leur préservation est donc un enjeu majeur face aux pressions de l'urbanisation et aux risques de dégradation. Le SCoT affirme ainsi la nécessité d'identifier, protéger et gérer durablement ces milieux sensibles en intégrant leur fonctionnalité dans l'aménagement du territoire, afin de garantir leur pérennité et les services essentiels qu'elles rendent aux écosystèmes comme à la population.

PRESCRIPTION n°86 : Protéger les zones humides

Les documents d'urbanisme locaux identifient les zones humides effectives et fonctionnelles et précisent leur délimitation à l'échelle locale.

- A leur niveau, ils complèteront la connaissance de ces milieux dans le cadre d'inventaire poursuivant les objectifs des SDAGE et SAGE en vigueur sur le territoire du SCoT. Ces compléments peuvent concerner des sites extérieurs aux espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et réservoirs de biodiversité du SCoT, au minimum sur des zones identifiées comme potentiellement urbanisables.
- Au sein du tissu urbain, il sera nécessaire de prendre en compte l'histoire du tissu voire la dégradation de fonctionnalité (ex : perte de fonctionnalité liée à des secteurs remblayés, …) afin d'optimiser la zone de prospection et d'inventaire des zones humides.

Les documents d'urbanisme intègrent les zones humides dans leur trame bleue locale et prévoient un dispositif réglementaire adapté aux enjeux de préservation pérenne des zones humides. Il s'agira en particulier de mettre en œuvre les éléments suivants :

- L'évitement de l'artificialisation des zones humides et des impacts amenant à leur dégradation ou leur destruction, est une priorité (urbanisation, remblaiement, …).
- Les caractéristiques fonctionnelles des zones humides sont précisées afin de mettre en œuvre la séquence Éviter / Réduire / Compenser.
- Tout projet susceptible d'être implanté dans ces zones humides et d'impacter négativement leur bon fonctionnement, relève d'exceptions et de conditions d'acceptabilité et de mise en œuvre respectant les exigences des SDAGE et SAGE en vigueur dans le territoire du SCoT (mesure de réduction, etc.).

Dans le cadre de la protection des zones humides, les documents d'urbanisme révoient les principes de gestion suivants :

- L'interdiction de l'aménagement des zones humides en plan d'eau ou en ouvrage de gestion des eaux pluviales urbaines ;
    - à l'exception d'aménagements autorisés dans le cadre des procédures administratives sur l'eau ou de programmes d'actions de réaménagements écologiques des sites (travaux de renaturation de zones humides, cours d'eau, …),
- La hiérarchisation des zones humides et de leurs sensibilités spécifiques afin de prévoir les mesures adaptées d'interdiction ou de limitation des affouillements, d'exhaussements ou d'imperméabilisation des sols,
- Le maintien des éventuels éléments structurant du paysage (fossés, talus, …) lorsqu'ils participent du fonctionnement « naturel » des zones humides et/ou de la maitrise des ruissellements,
- La préservation des haies et bois en ceinture des zones humides et connectant au cours d'eau,
- Le maintien d'une continuité écologique et hydrauliques entre les zones humides et les cours d'eau auxquelles elles sont associées,
- La mise en place d'espaces « tampons », à dominante naturelle, agricole ou forestière, entre les espaces urbains et les zones humides afin d'éviter la pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains.

En milieu urbain, ces espaces « tampons » peuvent être mis en œuvre à travers des solutions adaptées au contexte local : définition de zones non aedificandi, gestion de la densité, emploi d'essences végétales particulières dans les urbanisations riveraines, ...

Captage d'alimentation en eau potable

De nombreux captages sont déjà protégés par des périmètres de protection (immédiat, rapproché, éloigné), définis par arrêté préfectoral. La protection des captages est donc déjà encadrée par la réglementation, avec des effets concrets sur les usages (habitat, agriculture, activités, etc.). La révision en cours du SAGE introduit une volonté de renforcer la protection des captages, avec un périmètre de protection prioritaire à définir (problématique vis-à-vis des pratiques agricoles).

PRESCRIPTION n°87 : Prendre en compte et protéger les captages d'alimentation

Les documents d'urbanisme doivent intégrer l'évolution des périmètres concernés, en tenant compte des modifications possibles liées aux enjeux environnementaux, hydrologiques ou sanitaires. Ils doivent définir des niveaux de protection adaptés à chaque périmètre, en fonction de la sensibilité des milieux et des risques associés, afin de garantir la préservation des ressources, la sécurité des populations et la conformité aux prescriptions réglementaires. Cette approche permet d'anticiper les évolutions du territoire tout en assurant une cohérence entre aménagement, protection des milieux et développement urbain.

Protéger la fonctionnalité des sols

La protection et mise en valeur des sols s'appuie sur leur rôle essentiel dans le fonctionnement écologique et territorial : capacité à stocker du carbone, maintenir la biodiversité, réguler l'eau et prévenir les risques. L'objectif est de limiter leur artificialisation et d'intégrer leur préservation comme un principe transversal de l'aménagement durable.

Favoriser la protection à haute multifonctionnalité

La protection des sols multifonctionnels constitue un enjeu majeur car ils assurent simultanément plusieurs rôles essentiels : production agricole, stockage du carbone, régulation de l'eau, préservation de la qualité des milieux et gestion des risques naturels. Préserver ces sols, c'est garantir leur contribution à la sécurité alimentaire, à la lutte contre le changement

climatique, à la préservation de la biodiversité et à la résilience du territoire face aux aléas. Le SCoT engage ainsi à identifier, protéger et prioriser ces espaces dans les documents d'urbanisme, en limitant leur artificialisation et en favorisant leur renaturation lorsque cela est nécessaire.

PRESCRIPTION n°88 : Protéger la multifonctionnalité des sols

Les documents d'urbanisme identifient les secteurs des sols les plus fonctionnels et appliquent les prescriptions par sols multifonctionnelles suivantes :

Fonctionnalité du sol	Stock de carbone	Haute valeur écologique	Haute valeur nourricière	Gestion des risques
Prescriptions principales par fonction de sols	**PS1 : Préserver les sols aux pouvoirs de stockages de carbone les plus importants : éviter la destruction des milieux humides, espaces arborés, haies, espaces agri naturels, espaces cultivés**	**PS2 : Préservation des espaces à enjeux écologiques, réservoirs de biodiversité, corridor écologique, haute perméabilité à maintenir, évitement de l'artificialisation**	**PS3 : Réduire la consommation d'espace** **Éviter les zones à forts enjeux agronomiques**	**PS4 : Gestion des eaux de ruissellement** **Maintien de la couverture naturelle** **Ne pas augmenter les aléas liés aux risques des sols (érosion, retrait gonflement des argiles, risques d'inondation, risque de sécheresse)**

Les sols présentant le plus grand nombre de fonctions cumulées (soit un sol multifonctionnel) sont à éviter en priorité pour les nouveaux secteurs d'urbanisation. Ces mêmes secteurs peuvent par ailleurs faire l'objet de renaturation prioritaires pour retrouver la multifonctionnalité. Selon le cumul de fonctionnalités, les prescriptions à mettre en œuvre sont à cumuler afin de trouver des co-bénéfices durables dans la protection des sols.

Caractérisation du sol d'un espace à urbaniser

Présence d'une 1 fonction	Présence de 2 fonctions cumulées	Présence de 3 fonctions cumulées	Présence de 4 fonctions cumulées

Niveau de priorisation de la démarche d'évitement -> Aide au choix de décisions des zones à urbaniser

	A éviter	A éviter prioritairement	A éviter strictement Mise en œuvre de la démarche Eviter Réduire Compenser

Cumul des prescriptions à appliquer PS1 à PS4 au regard de la fonctionnalité du sol

+	++	+++	++++

A titre d'exemple : Un sol présentant un fort pouvoir de stock de carbone et une haute valeur écologique devra appliquer les principes suivants :

- *PS1 : Préserver les sols aux pouvoirs de stockages de carbone les plus importants : milieux humides, espaces arborés, haies, espaces agri naturels, espaces cultivés*
- *ET PS2 : Préservation des espaces à enjeux écologiques, réservoirs de biodiversité, corridor écologique, haute perméabilité à maintenir, évitement de l'artificialisation*

La carte du PAS permet de pré-identifier les secteurs aux potentiels les plus forts, à l'échelle du SCoT. Il s'agira dans les documents locaux d'affiner plus précisément cette approche.

Nota : Outils d'aide à la définition de la fonctionnalité du sol (outils non prescriptif)

L'estimation des fonctions des sols selon la méthodologie MUSE permet aux collectivités de définir leur stratégie territoriale en prenant en compte la qualité des sols.
Les **4 fonctions des sols** considérées sont les suivantes :

- la régulation du cycle de l'eau,
- la production de biomasse,
- le réservoir de carbone
- le réservoir de biodiversité.

Ces fonctions sont spatialisées grâce au calcul des **4 indicateurs** correspondants : infiltrabilité, aptitude agronomique, stock de carbone organique, abondance et diversité lombriciennes. D'autres indicateurs sont également proposés pour répondre à des enjeux particuliers tels que la réserve utile ou le pouvoir épurateur des sols. Ces indicateurs sont calculés à partir de bases de données telles que les Référentiels Régionaux Pédologiques, Corine Land Cover et ALDO (outil ADEME). Des **cartes** présentant les contraintes pente et salinité, pouvant impacter certaines de ces fonctions, sont également produites pour compléter la caractérisation des sols.
Les fonctions sont ensuite agrégées en une **carte de multifonctionnalité des sols**. Cette carte de multifonctionnalité ainsi que les 4 cartes de fonctions des sols sont directement intégrables au diagnostic territorial.
Ces éléments peuvent également être utilisés pour construire le projet de territoire. De manière globale, ils peuvent aider à :

- identifier les zones de sols les plus multifonctionnels importantes à préserver ;

- localiser les zones où les sols présentent les fonctions les plus à même de répondre à un enjeu spécifique, tel l'infiltration de l'eau, par exemple.

L'approche MUSE permet d'identifier les caractéristiques des sols à mesurer lors des diagnostics à échelle plus fine en particulier dans les zones à enjeux nécessitant une meilleure résolution notamment dans les OAP.

Préserver la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue constitue l'ossature écologique du territoire en reliant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les milieux aquatiques. Elle permet de préserver la diversité biologique, de maintenir les continuités écologiques et de renforcer la résilience des écosystèmes face aux pressions de l'aménagement dans le contexte du changement climatique. Le SCoT affirme la nécessité de protéger et de gérer durablement ces espaces en conciliant la préservation des milieux naturels, le maintien de leurs fonctionnalités écologiques et la compatibilité avec les usages. La trame noire vient compléter cette démarche en limitant les impacts de la pollution lumineuse sur la faune nocturne et en garantissant la continuité des cycles naturels.

7. Les réservoirs

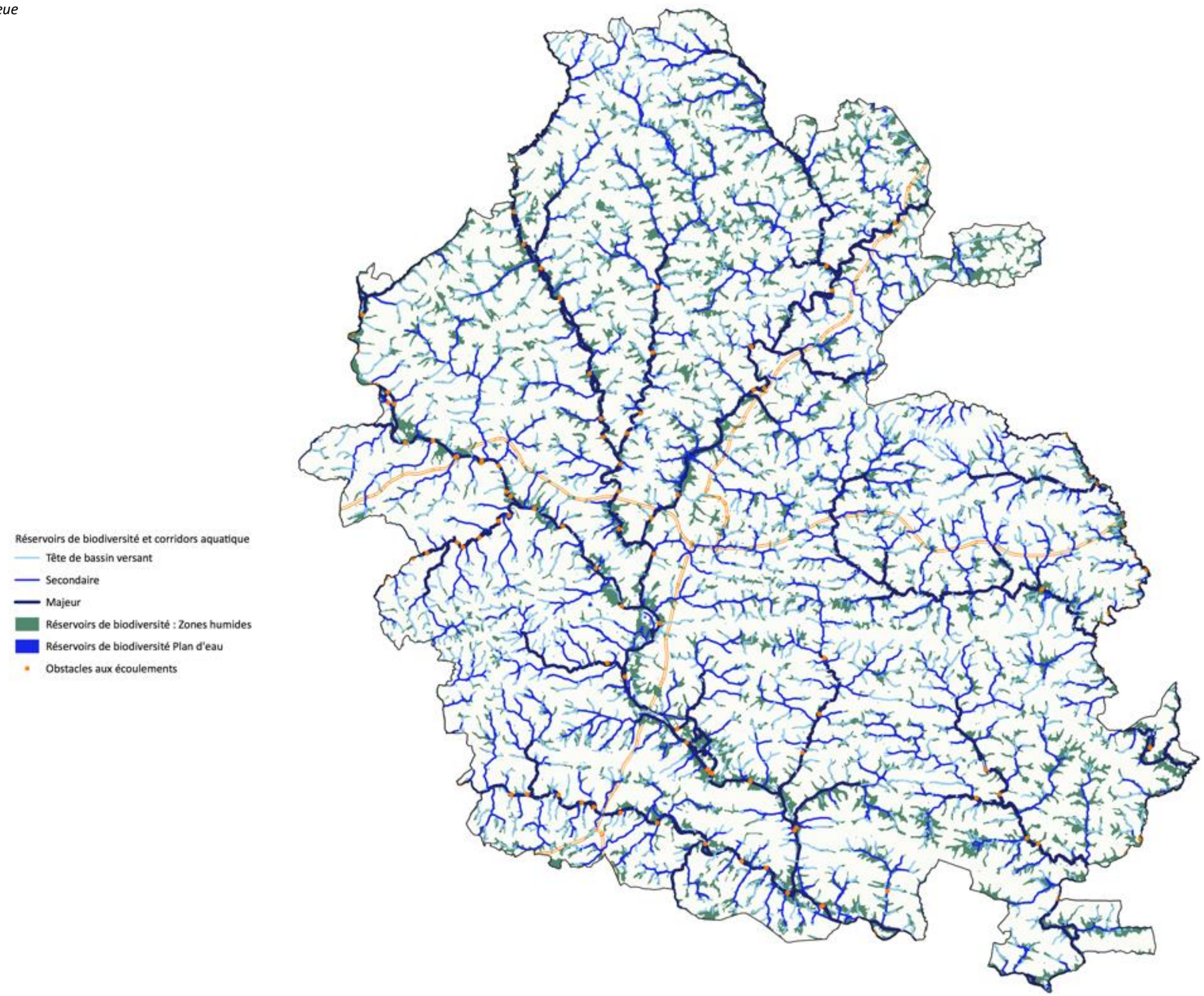
PRESCRIPTION n°89: Protéger les réservoirs de biodiversité

- Préciser la délimitation des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT. Cette délimitation peut être ajustée à partir d'une analyse à plus fine échelle et, si nécessaire, complétée par des espaces supplémentaires répondant à des enjeux de fonctionnement écologique de ces réservoirs, ou à des enjeux conservatoires du patrimoine naturel.
- Attribuer à ces réservoirs une protection forte adaptée au maintien ou à l'amélioration de leurs caractéristiques naturelles, écologiques, et de leur intégrité, tout en prenant en compte le fonctionnement des activités et usages en lien direct avec ces espaces
- Ces réservoirs sont ainsi préservés strictement de tout nouveau développement de l'urbanisation. Toutefois, sous réserve de compatibilité avec la sensibilité et les objectifs de préservation des milieux (Natura 2000, ...) certains projets peuvent y être admis :
    - L'extension limitée des constructions ainsi que la densification limitée des espaces bâtis compris dans ces réservoirs
    - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à leur valorisation économique, y compris agricole ou forestière
    - Les aménagements légers à vocation touristiques/loisirs permettant de réguler les pressions d'origine humaine liées à la fréquentation de ces espaces.

Le SCoT rappelle que les projets, aménagements ou activités impliquant des sites Natura 2000 doivent être compatibles avec les objectifs de conservation des espèces et habitats d'intérêt communautaire et les modalités de gestion de ces sites (Docob, ...).

La Trame verte

La Trame bleue



PRESCRIPTION n°90 : Gérer qualitativement les abords des réservoirs de biodiversité

La gestion des lisières urbaines en contact avec des réservoirs de biodiversité doit viser à **préserver et renforcer les continuités écologiques et hydrauliques**, en limitant les impacts des aménagements sur la biodiversité, les cours d'eau et les zones humides, tout en favorisant l'intégration de la trame écologique et paysagère dans le milieu urbain.

- Gérer les lisières urbaines au contact de réservoirs de biodiversité en ayant pour objectif d'éviter et de limiter les perturbations sur la biodiversité et les écoulements pluviaux. Il s'agira notamment:
  - d'éviter le rapprochement des constructions avec la limite du réservoir de biodiversité concerné, au moyen par exemple de zones protégées ou avec un aménagement écologiques spécifiques permettant de jouer son rôle de transition ;
  - de proposer des formes urbaines favorables au prolongement de la trame écologique et paysagère dans le milieu urbain.
- Maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualités écologiques similaires relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent. Les documents d'urbanisme locaux et projets des collectivités sont particulièrement attentifs aux continuités locales de milieux naturels contribuant à améliorer la qualité du réseau hydrographique et la gestion hydraulique des zones aquatiques ou humides en aval :
  - Préserver les ceintures bocagères ou boisées autour des prairies, des cours d'eau et zones humides
  - Favoriser la continuité d'une ripisylve de qualité (végétation des bords de cours d'eau)
  - Rechercher, lors d'opération de renouvellement urbain, les possibilités de restauration de la qualité écologique des cours d'eau et de leurs berges.

8. Les corridors

PRESCRIPTION n°91: Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques

- Préciser les espaces composant les corridors identifiés par le SCoT et leur niveau de fonctionnalité écologique, en identifiant les points de ruptures et les pressions pouvant remettre en cause leur fonctionnalité. Ils peuvent prévoir des corridors supplémentaires à ceux du SCoT en veillant notamment à leur cohérence avec les corridors des communes limitrophes.
- Adopter pour ces corridors un zonage et un règlement adaptés aux enjeux de ruptures et de pression afin de garantir leur bon fonctionnement :
    - Si le corridor est situé dans un espace associé à une zone naturelle, agricole ou forestière, il s'agit de maintenir la vocation naturelle, agricole ou forestière et l'implantation de constructions pour les activités primaires et d'équipements d'intérêt général peut y être autorisée.
    - Toutefois, dans le cas d'un corridor étroit, cette implantation n'est pas admise dès lors qu'elle remet en cause la fonctionnalité écologique de ce corridor et qu'il n'existe pas d'autre alternative pour maintenir une continuité écologique fonctionnelle entre les réservoirs de biodiversité (et espaces de perméabilité bocagère) que ce corridor a pour objectif de relier.
    - Si le corridor est situé dans une zone urbaine ou dont l'urbanisation est programmée, les projets d'aménagement pourront être autorisés s'ils intègrent le maintien ou l'organisation d'une continuité écologique fonctionnelle.

9. La trame noire

PRESCRIPTION n°92 : Eviter les pressions sur la faune nocturne

- Identifier et affiner une trame noire au niveau communal dont les secteurs les plus vulnérables à la pollution lumineuse
- Eviter les nouveaux secteurs à urbaniser proche des espaces écologiques les plus vulnérables à la pollution lumineuse
- Préserver voir développer les habitats favorables au cycle de vie (notamment alimentation et déplacement) des espèces nocturnes telles que les chiroptères, l'avifaune, les insectes ou certains amphibiens tant en milieu urbain qu'en milieu naturels
- Délimiter et restaurer des espaces tampons au droit des secteurs les plus vulnérables à la pollution lumineuse

RECOMMANDATION n°93 : Mettre en œuvre une politique d'éclairage public en lien avec la préservation de la trame noire

Il est recommandé de **mettre en œuvre une politique d'éclairage public** visant à concilier les besoins de sécurité et de confort des usagers avec la préservation de la trame noire et la réduction de la pollution lumineuse. Cette politique devra :

- limiter l'éclairage dans les zones sensibles pour la faune nocturne et les corridors écologiques ;
- – favoriser des dispositifs techniques adaptés (orientation des luminaires, intensité modulable, temporisation, lampes à spectre limité) ;
- – intégrer des solutions alternatives comme l'éclairage ponctuel ou sur détection, afin de réduire l'impact sur les habitats et la biodiversité ;
- – coordonner la planification de l'éclairage public avec les documents d'urbanisme et les stratégies locales de préservation de la nature, pour garantir une cohérence à l'échelle du territoire.

Caractéristiques des luminaires	Organisation spatiale des points lumineux	Dimension temporelle
1- Éviter ou supprimer les lampadaires inutiles 2- Angle d'orientation : ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale 3- Hauteur des mâts : les plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune 4- Éclairer strictement la surface utile au sol 5- Lumière émise : émettre une quantité de lumière la plus faible possible, au spectre le plus restreint possible et située dans l'ambre, réduire au maximum l'éblouissement pour la faune	6- Ne pas éclairer les cours d'eau 7- Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents 8- Distance entre les lampadaires : maintenir des espaces interstitiels sombres pour les traversées de la faune 9- Revêtement du sol avec un faible coefficient de réflexion sous les éclairages	10- Détecteurs de présence Temporalité réduite au minimum : heure d'allumage, heure d'extinction, durée d'allumage, variation dans l'année

Préserver les espaces naturels identitaire du territoire

Les espaces naturels identitaires du territoire – landes, prairies, haies, forêts, milieux humides ou encore espaces de nature en ville – constituent un patrimoine écologique, paysager et culturel majeur. Ils assurent de multiples fonctions : maintien de la biodiversité, régulation de l'eau, stockage du carbone, protection contre les risques naturels et amélioration du cadre de vie. Leur préservation et leur valorisation apparaissent essentielles pour renforcer la résilience du

territoire face au changement climatique tout en préservant son identité et son attractivité. Le SCoT engage ainsi à protéger, gérer durablement et intégrer ces milieux dans l'aménagement, en conciliant les besoins d'urbanisation avec la sauvegarde de leurs fonctionnalités écologiques et paysagères.

10. La trame agri-naturelle

PRESCRIPTION n°94 : Protéger les landes sèches

La préservation des landes sèches constitue un enjeu majeur de biodiversité et de qualité des milieux. Il convient d'identifier et de qualifier ces espaces, d'en maintenir l'ouverture, et de mettre en place des mesures de protection adaptées afin d'éviter leur destruction, le boisement ou tout épandage, y compris dans le cadre des OAP thématiques ou sectorielles.

- Identifier clairement (cartographie, inventaire ou trame verte/bleue locale) et qualifier les landes sèches
- Maintenir l'ouverture de ces milieux
- Eviter la destruction des landes sèches notamment celles en milieux forestiers et mettre en œuvre mettre en œuvre un niveau de protection associée, y compris au sein des OAP (thématique ou sectorielle).
- Eviter tout projet de boisement au sein des landes sèches
- Eviter tout épandage au sein des landes sèches

RECOMMANDATION n °95 Mettre en valeur les landes sèches par une coopération avec le monde agricole

Mettre en œuvre une coopération pour la gestion des landes sèches avec la Chambre d'Agriculture et le milieu agricole. Au sein des massifs forestiers, les landes sont considérées comme des milieux annexes, qu'elles soient situées dans des clairières ou en contact direct avec les massifs boisés. En fonction de leur localisation, elles peuvent être incluses à la surface aménagée des parcelles, assurant ainsi un rôle de diversification du milieu, de valorisation paysagère ou d'amélioration cynégétique.

Leur localisation dans les documents de gestion durable est donc vivement recommandée.

PRESCRIPTION n°96 : Protéger les prairies

- Identifier clairement (cartographie, inventaire ou trame verte/bleue locale) et qualifier les prairies (notamment celles naturelles et permanentes)
- Maintenir la pérennité de ces milieux au travers de l'activité agricole
- Eviter la destruction des prairies naturelles et mettre en œuvre mettre en œuvre un niveau de protection associée, y compris au sein des OAP (thématique ou sectorielle).
- Eviter tout projet de boisement
- Protéger les espaces arborés et les haies associées à ces prairies

RECOMMANDATION n °97 : Inscrire la gestion de ces milieux en lien Stratégie nationale bas carbone et en lien avec le Plan de reconquête de la souveraineté de l'élevage conduit par le ministère en charge de l'Agriculture.

Développer des mesures agro-environnementales (MAEC) telle que préserver ou restaurer les habitats prairiaux riches en biodiversité (prairies humides, sèches, oligotrophes…)., maintenir un équilibre pastoral extensif, favoriser la reproduction d'espèces patrimoniales (oiseaux, papillons, plantes rares…), réduire les pressions agricoles (engrais, herbicides, fauche précoce, surpâturage…)… etc

11. La trame arborée et bocagère

PRESCRIPTION n°98: Protéger la fonctionnalité des habitats bocager

- Identifier clairement (cartographie, inventaire ou trame verte/bleue locale) et qualifier les haies selon leur intérêt (écologique, corridor, structuration paysagère), tant en milieu urbain, périurbain qu'agricole
- Eviter la destruction des haies et mettre en œuvre un niveau de protection associée, y compris au sein des OAP (thématique ou sectorielle). Lorsqu' une haie fonctionnelle ne peut être évitée dans le cadre d'un projet d'aménagement, il s'agira de compenser cette perte en recherchant à minima le même niveau de fonctionnalité au sein de l'espace concerné.

RECOMMANDATION n °99 : Identifier les haies dans les documents d'urbanisme et définir un niveau de protection adapté.

Le SCoT recommande d'identifier les haies dans les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (cartographies, zonages, inventaires) afin d'en assurer une meilleure connaissance et une prise en compte effective dans les projets d'aménagement. Sur la base de cet inventaire, il convient de définir un niveau de protection adapté à leur rôle écologique, paysager et fonctionnel (lutte contre l'érosion, maintien de la biodiversité, gestion de l'eau, structuration du bocage).

PRESCRIPTION n°100 : Protéger la fonctionnalité des habitats forestiers

- Protéger les habitats d'intérêt communautaire comme par exemple les milieux forestiers atlantiques anciens, notamment des hêtraies-chênaies
- Identifier les arbres remarquables et mettre en œuvre un niveau de protection associée, y compris au sein des OAP (thématique ou sectorielle)
- Eviter toute ouverture de voies nouvelles ou de clairières permanentes dans les secteurs boisés identifiés à haute valeur écologique comme les hêtraies ou chênaies à haute naturalité
- Eviter toute construction susceptible de fragmenter les habitats
- Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent la libre circulation des animaux sauvages : Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels. Ces dispositions ne s'appliques pas aux clôtures listées à l'article L372-1 du code de l'environnement
- Instaurer un recul de protection autour des zones de reproduction (par exemple, > 50 m selon contexte) pour limiter dérangement des espèces nicheuses (busard, engoulevent, pics…) tant pour les nuisances sonores que la pollution lumineuse.

12. Les milieux humides

PRESCRIPTION n°101 : Protéger des habitats spécifiques des milieux humides

Au-delà des prescriptions détaillées dans le point visant à protéger les zones humides, les milieux suivants font l'objet d'une protection supplémentaire stricte à décliner dans les documents d'urbanisme :

- Landes humides à tourbeuses
- Groupements de tourbières
- Les espaces d'eaux dormantes en mares et petits étangs oligotrophes à mésotrophes
- Prairies hygrophiles

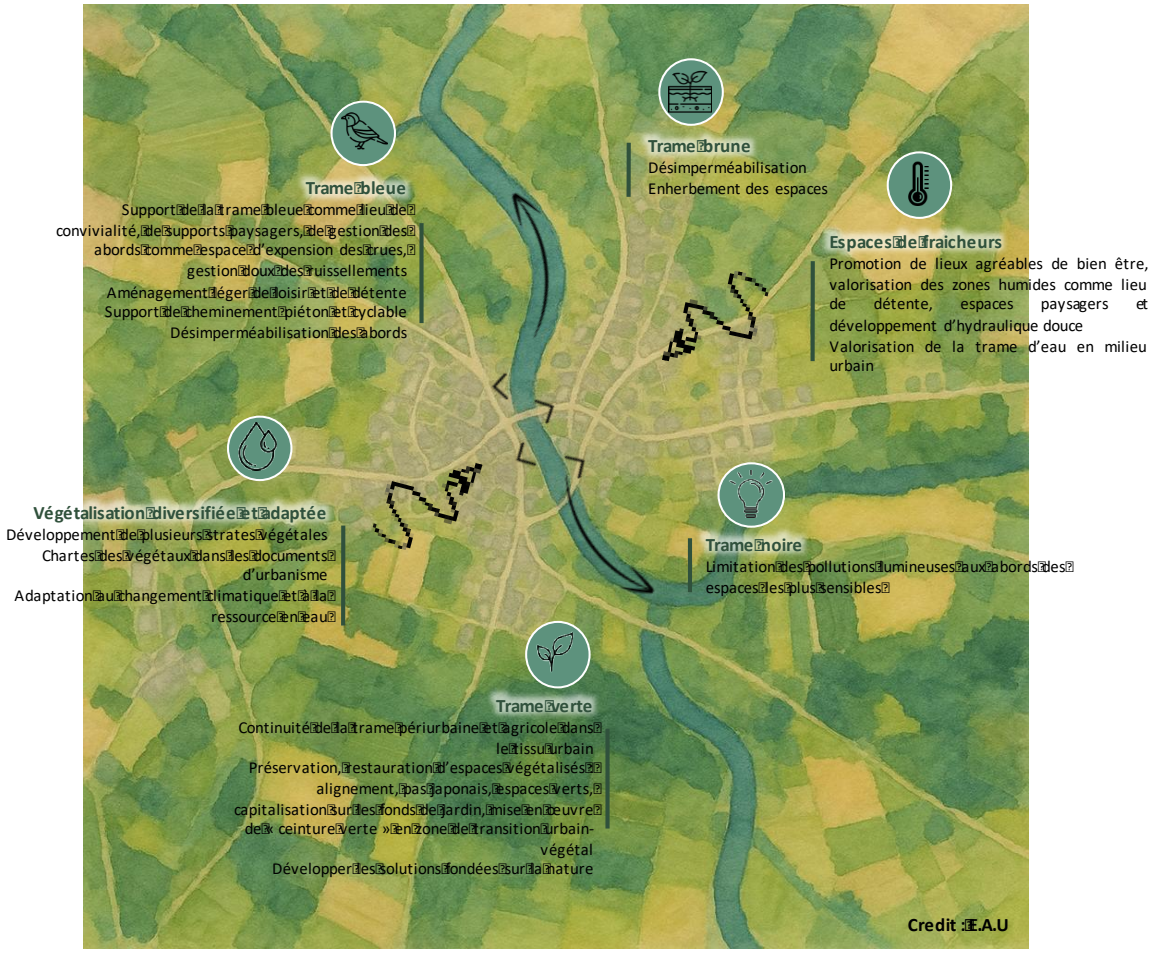
Notamment au droit des espaces à urbaniser, il s'agira d'inventorier la localisation de ces espaces et de réaliser une étude d'incidence large. Des espaces tampon > 20m au droit de ces espaces sont à mettre en œuvre évitant tout projet de construction.

13. La nature en ville

PRESCRIPTION n°102: Développer la nature en ville sur l'approche des services écosystétmiques et les co-bénéfices environnementaux

- Mettre en œuvre une approche globale de biodiversité positive dans les aménagements urbains, nouveaux comme existant, adaptée à l'architecture locale.
- Gérer les risques d'inondation et lié au sol en se basant sur le développement des solutions fondées sur la nature en réponse à ces risques
- Désimperméabiliser les espaces publics et de stationnements
- Préserver et restaurer de façon fonctionnelle les alignements d'arbres et compositions arborées »
- S'appuyer sur les réseaux doux et actifs pour développer des corridors écologiques urbains
- Renforcer la place du végétal en milieu urbain
- S'appuyer sur les zones humides comme espace de gestion des eaux, de bien-être et de valorisation paysagère des espaces urbains
- Développer une approche multifonctionnelle des abords des cours d'eau en les protégeant et en les valorisant mettant ainsi en œuvre les co-bénéfices tant sur la santé, le bien-être que la gestion des inondations, la trame bleue dans son ensemble

Schéma de principe de la nature en ville (crédit E.A.U)



Anticiper les risques naturels

L'anticipation des risques naturels constitue un enjeu majeur pour la sécurité des habitants et la durabilité de l'aménagement du territoire. Le SCoT affirme la nécessité d'adapter l'urbanisation aux périmètres à risque, qu'il s'agisse des inondations, des mouvements de terrain, du radon ou encore des feux de forêt, tout en intégrant les effets du changement climatique. La prévention passe par une meilleure prise en compte des caractéristiques naturelles des sols et des cours d'eau, le recours à des solutions fondées sur la nature et la limitation de l'exposition des personnes et des biens. Cette démarche vise à réduire la vulnérabilité du territoire en conciliant développement urbain, préservation des écosystèmes et gestion durable des aléas.

PRESCRIPTION n°103 : Adapter l'aménagement à la présence du risque

Adapter les aménagements et les développements urbains aux périmètres de risques définis dans les Plans de Prévention des Risques (PPR), tout en prenant en considération les autres documents de référence pour garantir la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens. L'urbanisation devra être prioritairement orientée vers des secteurs éloignés des zones identifiées comme à risque.

PRESCRIPTION n°104 : Anticiper les risques liés aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, glissements de terrains, coulées de boues, cavités, etc.)

- Autoriser les moyens techniques de consolidation, de stabilisation ou de comblement sous réserve que les mesures mises en œuvre soient proportionnées au risque identifié, évalué et qualifié. En l'absence de telles mesures, les conditions de densification ou d'extension de l'urbanisation devront être définies de manière à garantir qu'elles n'accroissent pas l'exposition des personnes et des biens aux risques identifiés.
- Mettre en œuvre des mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation dans les zones où la présence d'argiles susceptibles de retrait ou de gonflement a été identifiée
- Prendre en compte le périmètre de danger pour les communes exposées au risque lié aux cavités, pour les constructions nouvelles ainsi que pour l'extension des aménagements existants.
- Prévoir des dispositifs visant à préserver l'équilibre hydrique des sols, notamment par la désimperméabilisation des surfaces, le maintien des flux hydrogéologiques naturels, et la promotion de solutions écologiques telles que les couverts végétalisés et les strates arborées.
- Encourager l'intégration d'aménagements spécifiques pour gérer les eaux de ruissellement, comme l'installation d'infrastructures perméables ou des systèmes favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

PRESCRIPTION n°105 : Gérer le risque d'inondation en capitalisant sur les sols

La gestion du risque d'inondation s'apprécie au regard :

- Des cours d'eau,
- De leurs espaces de fonctionnement aux abords qui peuvent être déterminés lors des études d'urbanisme locales en lien notamment avec les axes de concentration des eaux de pluies, des zones de sources et d'accumulation du ruissellement, des zones humides, des zones de débordement naturel de cours d'eau (du lit mineur au lit majeur),…,
- Des espaces inondables avec différents niveau d'aléas
- Des études qui permettent d'anticiper les évolutions liées au changement climatique

Il s'agira de s'appuyer sur les fonctions pédologiques associées aux cours d'eau :

- Intégrer, dans la trame bleue communale, les cours d'eau et les espaces naturels de débordement
- Protéger durablement le fonctionnement des cours d'eau à travers des règles d'occupation du sol compatibles et veiller à maintenir les espaces
- Préserver ou faciliter la restauration des continuités végétales le long des cours d'eau qui sont nécessaires à leur bon fonctionnement et à la reconstruction écologique (berges végétalisées, ripisylves, zones humides alluviales, ...).
- Étudier et valoriser les opportunités de remise à l'air libre de cours d'eau canalisés lors de projets de renouvellement urbain.
- Dans une logique de valorisation environnementale et du cadre de vie, permettre les pratiques de plein air aux abords (sportives, culturelles et réactives) dès lors qu'elles sont compatibles avec le niveau de risque éventuellement présent et la sensibilité écologique des lieux
- Identifier les zones de sources effectives et leur axe d'écoulement et s'assurer que les travaux d'aménagements ne suppriment pas ces zones ni ne les déconnectent des cours d'eau
- Identifier les zones d'écrêtement des crues et protéger ces espaces en s'appuyant sur les services écosystémiques
- Rouvrir certains espaces permettant une amélioration du fonctionnement lié aux crues en s'appuyant sur les solutions fondées sur la nature.

PRESCRIPTION n°106 : Anticiper les risques liés au radon

Les communes concernées par le risque Radon évalue ce risque et prennent les dispositions sanitaires pour éviter l'exposition des personnes notamment vis-à-vis des ERP. La gestion de ce risque relève de mesures sanitaires locales

PRESCRIPTION n°107: Anticiper les risques liés au feu de forêt

Les feux de forêts sont relativement limités sur le territoire ; néanmoins en raison d'espaces forestiers dans un contexte de changement climatique, il s'agira plus précisément :

- D'assurer la disponibilité en eau pour alimenter les réseaux de défense incendie
- Eviter l'urbanisation en frange d'espace forestier
- Prévoir des espaces tampons de gestion des franges forestières
- De permettre le débrouissaillement d'espaces à enjeux

PRESCRIPTION n°108 : S'appuyer sur le chemin naturel de l'eau

Au sein des opérations d'aménagement urbain, intégrer les chemins de l'eau et maximiser les possibilités d'infiltration des eaux de pluies dans les sols à travers des dispositions d'urbanisme et compositions urbaines adaptées aux contextes et enjeux locaux :

- Transparence hydraulique : prise en compte des axes d'écoulements et des structures naturelles du paysage importants pour lutter contre les ruissellements (haie de qualité, …), règles d'implantation du bâti limitant les points d'accumulation d'eau, …;
- Surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables adaptées : coefficient de biotope, coefficient de pleine terre, règles d'implantation du bâti, programmation de plantations et, le cas échéant, des espaces libres de constructions sur les parcelles privées… ;
- Régulation/infiltration à la parcelle et/ou de manière mutualisée à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'optimiser la gestion des eaux de pluies ;
- Adaptation d'espaces publics contribuant à l'infiltration ou à la régulation des flux pluviaux : végétalisation, désimperméabilisation, topographie plus basse d'espaces verts pouvant jouer le rôle de collecteurs et d'infiltration des eaux de pluie, adaptation du réseau viaire évitant l'accélération des flux…

Également, il s'agira :

- Renforcer les possibilités de désimperméabilisation dans le cadre de réaménagements des espaces publics ou de rénovation urbaine
- Gérer prioritairement les eaux pluviales à l'unité foncière. Le principe d'absence de nouveaux rejets vers le réseau d'eaux pluviales et le domaine public constitue une priorité et sera mis en œuvre en tenant compte toutefois des cas justifiés d'impossibilité technique à un coût raisonnable.
- Lorsqu'un rejet vers le domaine public ne peut être évité, les eaux seront régulées selon les objectifs fixés localement, en cohérence avec les SDAGE, SAGE en vigueur.
- Anticiper le besoin de réalisation d'ouvrages et dispositifs de régulation/infiltration des eaux pluviales afin d'assurer leur bonne insertion dans le projet et d'optimiser la gestion de l'espace.
- Dans ce cadre, les dispositifs de régulation/infiltration recourant aux techniques d'hydraulique douce et bassins paysagers devront être privilégiés (noue d'infiltration/tamponnement, mares, …), tout en prenant en compte les potentiels d'y favoriser une vraie vie biologique.
- Dans les cas de concentrations et niveau des pollutions avérés des eaux pluviales, des équipements de dépollutions seront prévus.

RECOMMANDATION n °109 : Permettre la gestion des espaces vis-à-vis de la lutte contre les espèces invasives

Le SCoT recommande de prendre en compte la lutte contre les espèces végétales et animales invasives dans la gestion et l'aménagement des espaces naturels, agricoles et urbains.

Cette prise en compte implique d'adapter les pratiques de gestion, d'entretien et de restauration des milieux afin de prévenir leur installation ou leur propagation.

Porter les enjeux de la transition climatique bas carbone

L'objectif est d'engager le territoire dans une transition énergétique et climatique en réduisant les consommations d'énergie, en développant massivement les énergies renouvelables et en adaptant les réseaux pour assurer leur raccordement.

Cette démarche s'accompagne de la valorisation de matériaux à faible empreinte écologique et du recyclage, afin de limiter l'impact de la construction sur les ressources naturelles et de favoriser une économie circulaire.

La finalité est de tendre vers la neutralité carbone, renforcer l'autonomie énergétique, préserver la qualité du cadre de vie et valoriser les ressources locales dans une logique durable et résiliente.

Réduire les consommations d'énergie

La réduction des consommations d'énergie est un levier essentiel pour répondre aux objectifs climatiques et renforcer la sobriété énergétique du territoire. Elle passe par la rénovation du bâti existant, la généralisation des constructions neuves performantes, le développement d'un urbanisme bioclimatique adapté aux contextes locaux et la lutte contre les îlots de chaleur. Le SCoT encourage également l'écologie industrielle et territoriale, favorisant les synergies entre acteurs économiques et l'éco-conception, tout en impliquant l'ensemble des habitants dans une stratégie énergétique collective.

PRESCRIPTION n°110 : Permettre la rénovation de l'existant

Les objectifs de réduction des consommations d'énergie sont d'au minima de 35 %à l'échelle des deux EPCI avec un objectif de construction de l'ensemble des nouveaux logements au niveau BBC à minima, ce qui correspond au niveau de performance attendu dans le cadre de la RE 2020 (réglementation environnementale du bâtiment neuf remplaçant la RT 2012)

PRESCRIPTION n°111 : Développer l'approche du bioclimatisme

Les documents d'urbanisme tachent de faciliter la mise en place d'aménagements intégrant la mise en œuvre du bioclimatisme, en permettant par exemple de jouer sur les hauteurs, les gabarits et les implantations au regard de l'exposition au vent, au soleil, de la mise en place de végétations et de lutte contre les ilots de chaleur.

L'urbanisme bioclimatique s'apprécie à l'échelle d'une OAP, d'une parcelle mais également à l'échelle d'un quartier.

L'urbanisme bioclimatique est à mettre en œuvre dans le cas d'extension mais également dans le cas de rénovation, de renouvellement urbain ou d'opération de réhabilitation d'un espace public.

RECOMMANDATION n°112 : Sensibiliser et impliquer tous les résidents dans la stratégie énergétique

La **sensibilisation et l'implication de l'ensemble des résidents** dans la stratégie énergétique locale, notamment dans le cadre du PCAET, constitue un levier essentiel pour atteindre les objectifs de transition énergétique et de sobriété. Il s'agit de développer des actions d'information, de formation et de mobilisation citoyenne afin que chaque résident comprenne les enjeux énergétiques, adopte des comportements économes en énergie, participe à la production locale d'énergies renouvelables lorsque cela est possible, et soutienne les initiatives collectives visant à réduire les consommations et les émissions de gaz à effet de serre. L'objectif est d'assurer l'adhésion et l'engagement de **100 % des habitants**, garantissant ainsi la cohérence et l'efficacité des actions mises en œuvre à l'échelle territoriale.

PRESCRIPTION n°113 : Développer l'écologie industrielle et territoriale

La **mise en place d'une démarche d'éco-conception et d'écologie industrielle et territoriale** constitue un levier majeur pour réduire l'empreinte environnementale du territoire et améliorer son efficacité économique. Cette démarche peut se traduire par :

- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment par l'isolation, la rénovation et la modernisation des installations ;
- la maintenance et la modernisation des équipements de production, afin d'optimiser les consommations d'énergie et de ressources ;
- le développement d'interactions entre entreprises, favorisant les échanges de flux matériels et énergétiques (réemploi des déchets, valorisation des coproduits, mutualisation d'équipements ou d'infrastructures), dans une logique d'économie circulaire et de cohérence territoriale.

Cette approche vise à concilier performance économique, réduction des impacts environnementaux et renforcement de la résilience industrielle du territoire.

Développer le recours aux énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables est un enjeu central de la transition énergétique et un objectif stratégique pour tendre vers l'autonomie du territoire.

Le SCoT fixe des cibles tout en veillant à concilier production d'énergie, intégration paysagère, préservation de la biodiversité et maintien des fonctions agricoles. Ces cibles pourront être adaptées au niveau local au regard des PCAET en vigueur et à venir.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi identifier les zones adaptées, privilégier les espaces déjà artificialisés et encourager des solutions locales, durables et compatibles avec le cadre de vie.

PRESCRIPTION n°114 Objectifs de production

Les territoires tendent vers une autonomie énergétique de 36% à l'horizon 2030 et 90% à horizon 2050

De manière générale les documents d'urbanisme intègrent les zones d'accélération aux ENR dans leur zonage avec un règlement approprié.

Les espaces nécessaires pour les installations de production d'énergie renouvelable et de récupération (photovoltaïque, géothermie, méthaniseurs, éolien, ...) doivent être réservés :

- En privilégiant les espaces déjà artificialisés,
- En préservant les milieux naturels et agricoles ainsi que leur fonctionnalité, les continuités écologiques,
- En favorisant une bonne intégration paysagère des installations dédiées,

Pour les territoires de franges, en tenant compte des projets des territoires voisins

PRESCRIPTION n°115 : Bois énergie

- Développer le bois énergie en préservant les réservoirs de biodiversité, les habitats d'espèces protégées et les espaces d'intérêt communautaires
- Produire l'intégralité du bois consommée sur le territoire de manière locale et durable. La ressource locale est privilégiée pour le développement de la solution énergétique

PRESCRIPTION n°116 : Solaire Photovoltaïque

- Les documents d'urbanisme priorisent l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments publics, des entrepôts logistiques, des parkings (ombrières), des supermarchés et des délaissés routiers adaptés à l'installation des panneaux solaires.
- Vis à vis du photovoltaïque au sol, il est permis sous les conditions suivantes :
  - De ne pas induire d'artificialisation au titre de la Loi Climat et Résilience.
  - Ne pas porter atteinte à la pérennité de la production agricole
  - Ne pas porter atteinte à l'intégrité des espaces naturels, aux modes de vie des espèces animales et à la pérennité des espèces végétales de façon directe et indirecte
  - Ne pas induire de nuisances paysagères

PRESCRIPTION n°117 : Solaire thermique

- Favoriser le déploiement des panneaux solaires thermiques sur les toitures

PRESCRIPTION n°118 : Eolien

- Développer les énergies éoliennes en préservant les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques notamment ceux inféodés à l'avifaune et aux chiroptères
- Concilier le développement éolien et la préservation du patrimoine paysager, architectural et patrimonial
- Rééquiper les parcs existants afin d'augmenter leur production.

PRESCRIPTION n°119 : Méthanisation

- Développer la méthanisation en s'appuyant sur un réseau routier performant capable d'absorber les flux induits, en préservant les réservoirs de biodiversité, les habitats d'espèces protégées et les espaces d'intérêt communautaires, en préservant les paysages agricoles, en étant suffisamment éloignés des zones d'habitations afin d'éviter les nuisances olfactives et les nuisances liées au trafic
- Mobiliser l'ensemble du gisement méthanisable disponible, principalement agricole.
- Alimenter les futures station GNV du territoire
- Ne pas être en concurrence avec les terres servant pour la production alimentaire

RECOMMANDATION n° 120 : Travailler avec les industriels du territoire pour développer la récupération de chaleur fatale.

La récupération de chaleur fatale issue des industries du territoire constitue une opportunité majeure pour réduire les consommations d'énergie, limiter les émissions de gaz à effet de serre et favoriser des synergies énergétiques entre entreprises et collectivités. La mise en place de réseaux de chaleur, la valorisation des flux thermiques résiduels et la mutualisation d'équipements permettent d'inscrire cette démarche dans une logique de transition énergétique et d'économie circulaire.

Prendre en compte les réseaux d'énergie dans le développement des ENR

L'enjeu est d'assurer que le développement des énergies renouvelables soit techniquement possible en garantissant leur raccordement aux réseaux, grâce à une planification adaptée des projets et des infrastructures.

PRESCRIPTION n°121 Assurer le raccordement des énergies renouvelables

Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables de Bretagne souligne des capacités limitées pour le raccordement des énergies renouvelables. Pour cette raison :

- Les documents d'urbanisme intègrent les travaux à envisager permettant de mettre à disposition des capacités supplémentaires (notamment vis-à-vis de créations de nouveaux postes sources), en plus des capacités résiduelles et d'optimisation via les solutions flexibles.
- Le positionnement des espaces accueillant des ENR doit être étudiés au regard de la localisation des postes sources.

Permettre l'utilisation des matériaux à faible empreinte dans le respect du patrimoine local

L'objectif est de réduire l'empreinte environnementale de la construction tout en valorisant le patrimoine local, en favorisant l'usage de matériaux durables, locaux et compatibles avec l'identité architecturale et paysagère du territoire.

PRESCRIPTION n°122 : Permettre l'utilisation des matériaux à faible empreinte dans le respect du patrimoine local

Afin de concilier performance environnementale et valorisation du patrimoine, les projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation devront :

- Favoriser l'emploi de matériaux à faible empreinte écologique, notamment biosourcés, géosourcés, recyclés ou issus de filières locales,
- Privilégier les ressources disponibles localement afin de limiter les transports et de soutenir les filières artisanales et industrielles de proximité,
- Veiller à la compatibilité des matériaux et procédés utilisés avec les caractéristiques architecturales, patrimoniales et paysagères locales, afin d'assurer l'intégration harmonieuse des constructions nouvelles ou rénovées dans leur environnement,
- Encourager l'innovation constructive permettant de réduire l'empreinte carbone, tout en respectant les formes et savoir-faire traditionnels.

Favoriser le recyclage des matériaux

L'objectif est d'intégrer le recyclage et le réemploi des matériaux dans l'aménagement et la construction, en réservant des espaces pour le tri et la valorisation et en soutenant l'émergence de filières innovantes. La finalité est de limiter l'impact environnemental du secteur, de réduire la consommation de ressources naturelles et de promouvoir une économie circulaire locale.

PRESCRIPTION n°123 : Favoriser le recyclage des matériaux

- Les documents d'urbanisme identifient et réservent des emplacements adaptés pour accueillir des plateformes de tri, de valorisation et de recyclage des déchets, y compris en lien avec les sites de carrières existants.
- Les documents d'urbanisme permettent et facilitent l'expérimentation de nouvelles filières de matériaux alternatifs (bois, biosourcés, sédiments de dragage, etc.)

RECOMMANDATION n° 124 : Favoriser l'utilisation de matériaux recyclés, réutilisés ou biosourcés

La **prise en compte des matériaux recyclés, réutilisés ou biosourcés** doit constituer un principe prioritaire dans les opérations d'aménagement et de construction. L'intégration de matériaux issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage des déchets, y compris ceux provenant du secteur du BTP, permet de réduire l'empreinte environnementale des projets et de contribuer à une économie circulaire locale.

Par ailleurs, les **collectivités peuvent inscrire cette exigence directement dans les cahiers des charges** de leurs projets d'aménagement, en prévoyant un pourcentage minimal de matériaux recyclés ou biosourcés. Cette approche favorise le développement de filières locales de valorisation des déchets, stimule l'innovation dans le secteur de la construction et contribue à une consommation plus responsable des ressources naturelles.

Intégrer un environnement sain dans l'aménagement

L'objectif est de garantir un cadre de vie sain et durable en réduisant l'exposition des habitants aux nuisances sonores, lumineuses et aux pollutions de l'air, de l'eau et des sols. In fine il s'agit de préserver la santé publique, d'améliorer la qualité de vie et de renforcer l'attractivité du territoire tout en conciliant développement et respect de l'environnement.

PRESCRIPTION n°125 : Ne pas accroitre la vulnérabilité de la population aux nuisances et pollutions

Afin de préserver la qualité de vie et la santé des habitants, ainsi que l'attractivité des territoires :

- Les projets d'aménagement et de construction devront intégrer des mesures de prévention et de réduction des nuisances sonores, en particulier à proximité des infrastructures de transport, des zones d'activités ou de toute source génératrice de bruit.
- Les implantations devront privilégier des dispositions d'urbanisme, architecturales et paysagères (implantation des bâtiments, écrans végétalisés, organisation des voiries, orientation des façades) permettant de limiter l'exposition au bruit.
- Les opérations devront mettre en œuvre des techniques constructives et matériaux adaptés garantissant une isolation acoustique conforme aux réglementations en vigueur et visant un confort renforcé.
- Les projets devront réduire les sources de pollution de l'air, de l'eau et des sols, notamment par la maîtrise des rejets, la gestion durable des eaux pluviales, la limitation des surfaces imperméabilisées et le recours à des mobilités décarbonées.
- Toute nouvelle zone d'aménagement devra être conçue dans le respect des objectifs de qualité de l'air, de limitation des nuisances lumineuses et de réduction des émissions polluantes.

Vis-à-vis des zones commerciales de périphérie :

- Afin de garantir la qualité du cadre de vie des habitants et de prévenir les nuisances générées par les zones commerciales, les projets de densification, les éventuelles extensions et le réaménagement de zones commerciales devront être implantées de manière à préserver une distance minimale avec les secteurs d'habitat existants ou projetés, sauf si des mesures compensatoires de protection phonique et environnementale sont mises en œuvre.
- L'implantation des bâtiments, des aires de livraison et des stationnements devra être organisée de façon à limiter l'exposition des riverains aux nuisances sonores et lumineuses.
- Les aires de livraison et de stockage devront être éloignées des habitations et/ou protégées par des dispositifs d'isolation acoustique (murs anti-bruit, merlons paysagers, haies denses).
- Les parkings et voies d'accès intégreront des dispositifs de végétalisation, d'infiltration des eaux pluviales et de réduction des surfaces imperméabilisées.
- L'éclairage extérieur devra être conçu de manière à réduire les nuisances lumineuses vers les zones résidentielles
- Les zones commerciales devront favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (pistes cyclables, cheminements piétons sécurisés, connexion aux transports collectifs).

PRESCRIPTION n°126 : Compatibilité avec les sites et sols pollués

S'assurer de la compatibilité des futures opérations d'aménagement avec la présence éventuelle de sites et sols pollués ou de mettre en place un plan de gestion adapté.