

Des objectifs ambitieux pour engager les transitions



EDITO

Chères lectrices, chers lecteurs,

La révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brocéliande entre dans sa dernière ligne droite.

Après plusieurs mois de concertation, d'analyse et de travail collectif, nous avons franchi une étape majeure : l'élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), véritable cœur stratégique du SCoT ainsi que celle du DAACL qui doit encadrer les nouvelles implantations commerciales. Ces documents traduisent concrètement les ambitions politiques des élus du territoire et fixe les grandes orientations à suivre pour les 20 prochaines années.

Il s'agira également de partager ce projet au travers de l'enquête publique qui se déroulera sur la fin d'année. Ce moment clé permettra à chacun de s'exprimer et de contribuer à ce projet d'avenir.

Votre participation est essentielle. Elle garantit que le SCoT soit à l'image de notre territoire : ambitieux, durable et profondément coopératif.

Merci à toutes celles et ceux qui, depuis le début, s'impliquent dans cette dynamique territoriale.

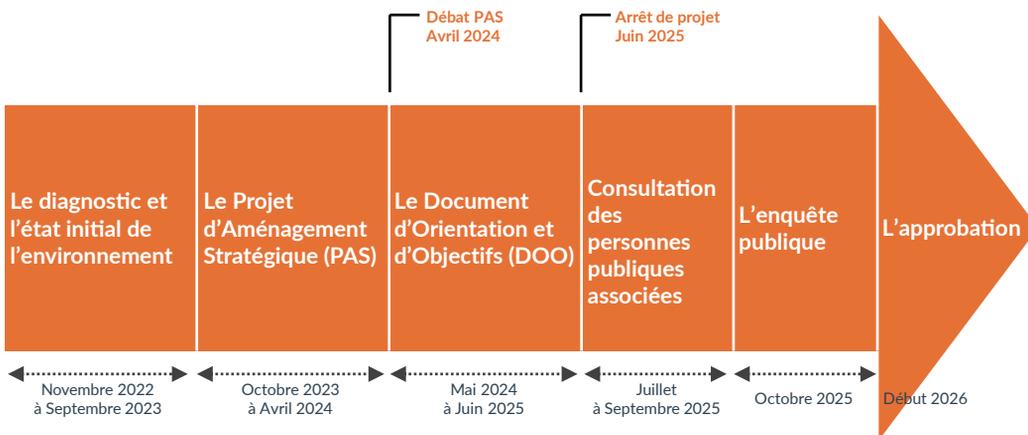
Très bonne lecture,

L'équipe SCoT

QU'EST-CE QUE LE DOO ?

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs **décline les ambitions politiques** des élus du territoire.
- Il **précise les objectifs** à respecter par les politiques et les opérations d'urbanisme menées par les collectivités locales et les acteurs.
- Il définit **les trajectoires de sobriété foncière et énergétique** pour engager les nouveaux modèles d'aménagement.
- Il comprend un **Document d'Aménagement Artisanal et Logistique (DAACL)** qui fixe les objectifs du développement des commerces.

PLANNING



#1 Dynamiser l'économie et la création d'emplois

Le SCoT accompagne le renforcement du tissu économique et de l'emploi local pour que le Pays de Brocéliande soit à la fois un territoire du bien vivre et un espace d'initiatives et de productions.

Favoriser le développement des activités économiques locales

- L'objectif est de permettre aux activités économiques de se développer au sein des espaces urbains mixtes ou des parcs d'activités où elles se situent. Le DOO favorise leur évolution sur place pour économiser l'espace et les besoins en déplacement.
- La requalification et la densification des parcs d'activités économiques doivent s'accompagner de mesures favorables à l'environnement : favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols, végétaliser, prévoir des installations de production d'énergie, etc.

Renforcer les commerces de proximité dans les centres bourgs

Pour le développement du commerce, le DOO fixe des principes de renforcement des centres bourgs et limite le développement du commerce périphérique.

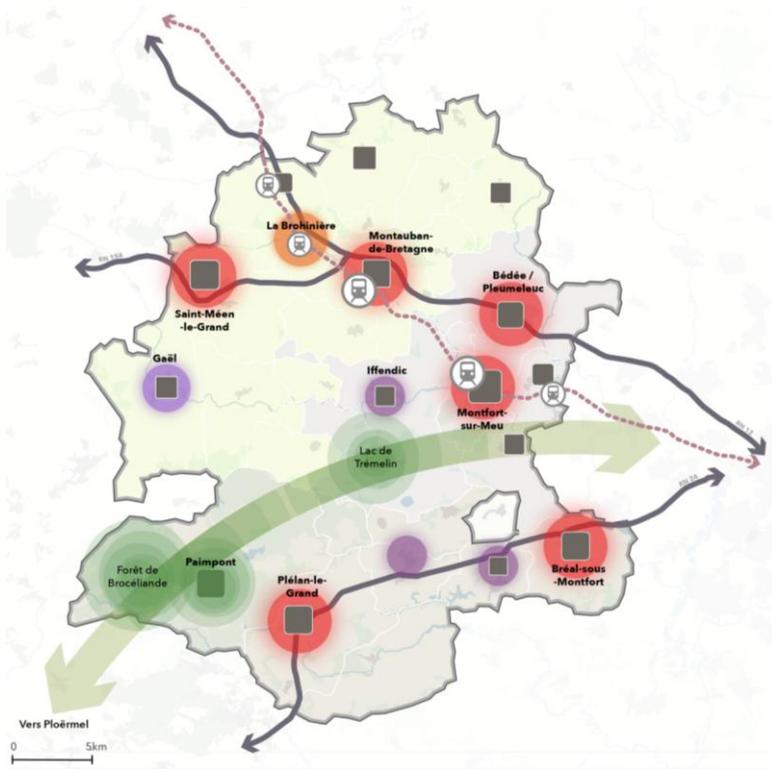


Accompagner l'évolution de l'agriculture

Afin de préserver les terres agricoles de l'urbanisation, le DOO fixe des principes de réduction de la consommation foncière en matière de développement économique, résidentiel et d'équipements.



Consolider des pôles économiques



● **Les pôles économiques structurants** contribuent au développement économique de rayonnement intercommunautaire.

● **Les pôles économiques d'appui** accueillent un développement complémentaire aux pôles économiques structurants.

● **Le pôle économique en développement** à Gaël est une vaste zone en mutation, intégrant un renouvellement urbain et foncier sur un site actuellement en friche.

● **Le pôle économique de La Brohinière** vise l'accueil d'activités industrielles et logistiques d'envergure régionale voire nationale. Ce pôle s'appuie sur la proximité de la voie ferrée pour permettre l'éventuel accueil d'une plateforme de fret ferroviaire.

● **Les pôles touristiques** sont les sites privilégiés d'accueil des visiteurs, ils combinent des objectifs d'accueil et de préservation des qualités environnementales et paysagères.

↔ Le long de **l'axe touristique** majeur du territoire les mobilités bas carbone sont à développer.

🚆 Les **gares** sont les sites privilégiés pour les activités tertiaires et les lieux de travail collaboratif (coworking par exemple).

#2 Diversifier le parc de logements

Le SCoT répond à la demande résidentielle en prévoyant la production de 7 880 logements pour les 20 prochaines années. La création de nouveaux logements est envisagée en priorité dans les pôles du Pays de Brocéliande en lien avec l'augmentation de l'offre de mobilité.

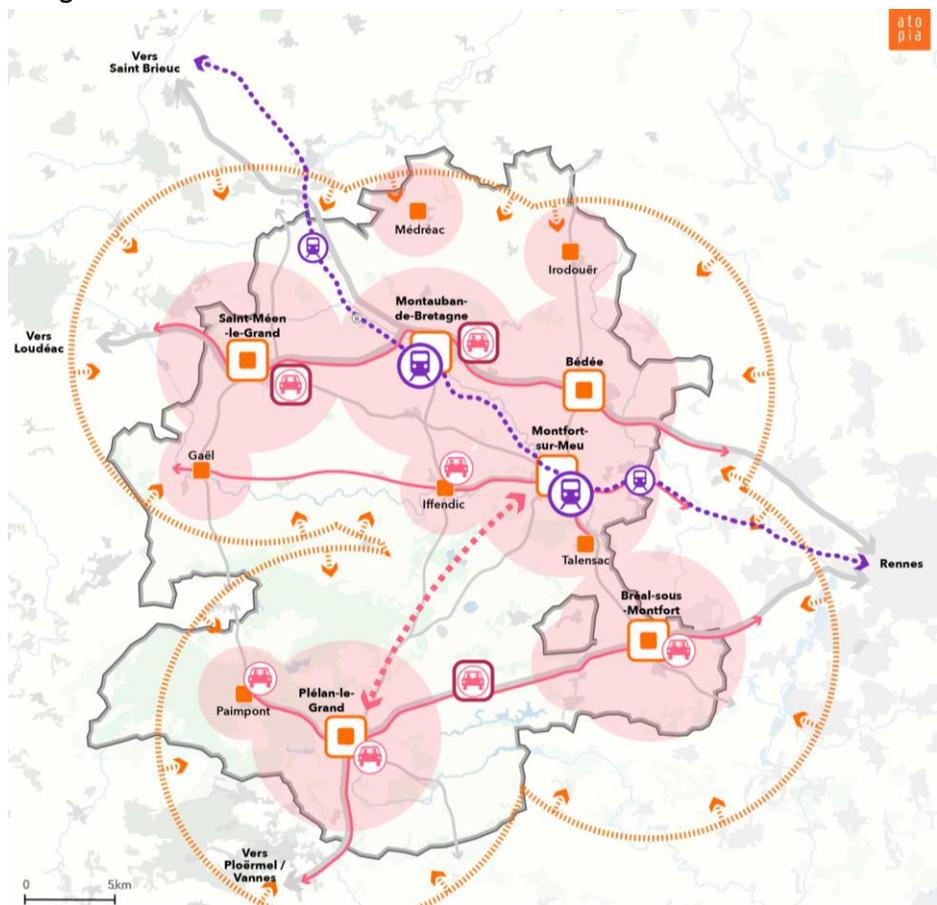
Permettre l'accès au logement pour l'ensemble des ménages

- La diversité des ménages, l'évolution des modes de vie et l'attractivité du Pays de Brocéliande engendrent un besoin en logements continu sur le territoire. L'ambition du SCoT est de répondre à ce besoin en équilibre avec les capacités d'accueil du territoire.
- Pour préserver et améliorer le cadre de vie et les paysages, le DOO fixe des objectifs de qualité pour les projets de logements : diversité des formes des logements, insertion paysagère, aménagement qualitatif des espaces publics, etc.
- Pour minimiser leur empreinte foncière, les nouveaux logements devront être réalisés en priorité dans les espaces déjà urbanisés, avant toute extension de l'urbanisation. Des objectifs de densité (nombre de logements à l'hectare) sont à respecter, et des plafonds d'urbanisation nouvelle maximale (nombre d'hectare pour l'habitat) sont fixés par secteurs.

Articuler nouveaux logements et performance énergétique

- La création de nouveaux logements s'envisage aussi par la rénovation de logements anciens : le DOO fixe un objectif de rénovation de 800 logements par an.
- Les nouveaux logements seront privilégiés en lien avec l'offre en mobilités bas carbone pour réduire les coûts et les émissions de gaz à effet de serre liés aux transports.

Organiser la mobilité bas carbone

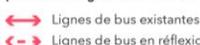


Valoriser la desserte ferroviaire du territoire, notamment dans les trajets domicile-travail

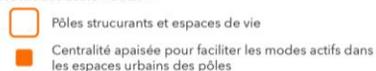
----- Ligne ferroviaire structurante



Optimiser les lignes existantes du réseau de transport en commun



Réduire la place de la voiture dans les centralités à la faveur des modes actifs « doux »



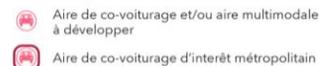
Faire du vélo une alternative crédible à la voiture dans les centralités des pôles et dans les liaisons de proximité



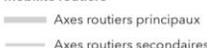
Favoriser le développement de solutions innovantes de mobilité



Accélérer l'usage collectif de la voiture individuelle



Mobilité routière

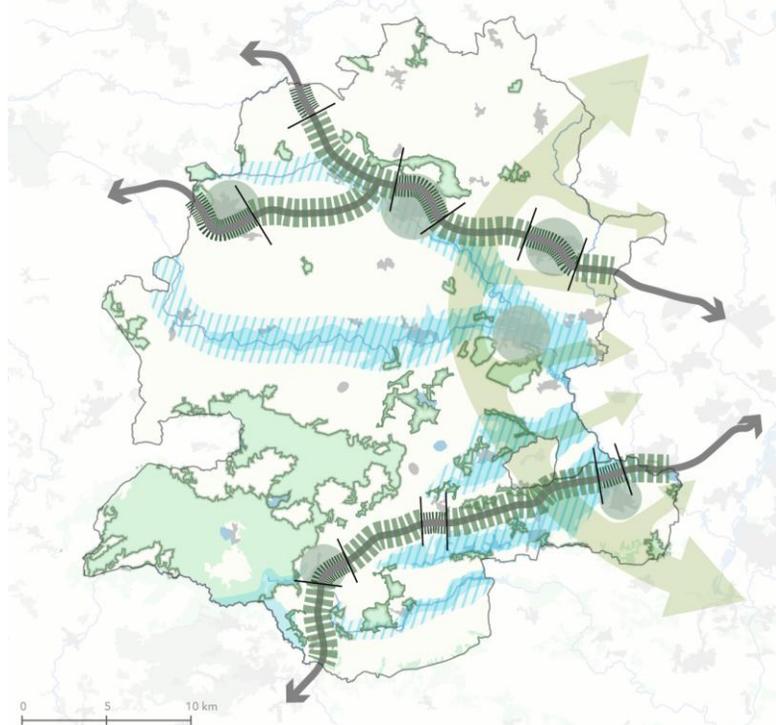


#3 Respecter les équilibres écosystémiques

Le SCoT veille à la qualité des paysages ruraux du Pays de Brocéliande. Les fortes pressions urbaines impliquent de préserver les spécificités des paysages locaux. Les objectifs visent à assurer la qualité des projets, à la préservation des paysages sensibles et à encourager les formes urbaines innovantes, etc.

Le DOO définit des objectifs de limitation de l'étalement urbain, de traitement qualitatif des entrées et des traversées de villes et de villages, et identifie des coupures paysagères à protéger de toute urbanisation, de manière à préserver la lisibilité du paysage.

Préserver la charpente naturelle et paysagère



Mais aussi...

- Protéger les paysages porteurs de l'identité rurale du Pays de Brocéliande
- Renforcer et protéger les trames écologiques
- Réduire l'urbanisation et tendre vers zéro artificialisation nette en 2050
- Diminuer les consommations en eau

- Restructurer et qualifier les franges urbaines des pôles
- ▨ Qualifier les abords des grands axes routiers : maintenir l'urbanisation et la végétalisation
- ▨ Favoriser la préservation des coupures d'urbanisation notamment à l'Est du territoire où la pression urbaine est forte
- ▨ Maintenir la visibilité des vallées
- ▨ Préserver et valoriser les lisières forestières comme éléments identitaires et écologiques majeurs
- ▨ Maintenir des « fenêtres » paysagères et environnementales le long des grands axes de circulation

COMMENT PARTICIPER ?



En venant aux **réunions publiques**. Les lieux et dates vous seront communiqués en Mairies et en intercommunalités



En remplissant les **registres de concertation**, mis à votre disposition au siège du Syndicat mixte du Pays de Brocéliande ou des 3 intercommunalités membres



En écrivant à scot@pays-broceliande.bzh adresse mail dédiée pour recueillir les contributions

COMMENT SE RENSEIGNER ?



En lisant les **lettres SCoT**



Dans la **presse locale** qui couvre les grandes étapes de ce projet



Sur le site internet : pays-broceliande.bzh où vous pourrez retrouver le PAS dans son intégralité



Un **parcours d'exposition temporaire, mobile et évolutif** présentant les enjeux du processus d'élaboration du SCoT et consultable lors des réunions publiques et au Syndicat mixte du Pays de Brocéliande à partir du 24 avril 2025



Frédéric Rigaud
Chargé de mission SCOT
02 99 06 32 45
scot@pays-broceliande.bzh

**SYNDICAT MIXTE
DU PAYS DE BROCELIANDE**
Manoir de la Ville Cotterel
48, rue de Saint-Malo
35360 MONTAUBAN-DE-BRETAGNE
Tél. 02 99 06 32 45
<https://pays-broceliande.bzh>