

3EME PARTIE :

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

CHAPITRE 1 **Justification de la stratégie politique
développée**

CHAPITRE 2 **Besoins, enjeux et choix retenus pour
établir le document d'orientations
générales**

CHAPITRE 1

JUSTIFICATION DE LA STRATEGIE POLITIQUE DEVELOPPEE

1.1. QUELQUES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET LES STRATEGIES DE DEVELOPPEMENT ENVISAGEES

Une situation de confluence singulière aux portes de Bretagne, mais une réelle autonomie

L'analyse structurelle a pu mettre en exergue la bonne santé générale et le dynamisme tout à fait remarquable dont fait preuve le territoire vitréen, comparativement à l'ensemble des entités départementales ou régionales. Ce dernier profite en effet d'une situation géographique particulièrement favorable, à la confluence de trois régions : Normandie, Pays de la Loire et Bretagne. Il a su tirer parti de la proximité de l'agglomération rennaise, aussi bien au niveau démographique qu'au niveau économique. L'organisation des principales infrastructures routières et du réseau ferroviaire, dans un sens ouest-est, illustre bien les relations fortes qui unissent le territoire avec la métropole rennaise et plus généralement son statut d'espace interstitiel.

Pour autant, tout en profitant de cette position géographique de choix, il a su développer une logique organisationnelle propre, comme en témoigne le maillage dense et relativement bien hiérarchisé de villes, de bourgs et de villages, avec l'émergence de véritables pôles économiques, disposant d'un bon niveau de commerces et de services à la population. En outre, le bocage, présent sur l'ensemble du territoire, permet véritablement de coudre l'espace, de le rendre homogène, et de développer une réelle identité.

Finalement, le Pays se trouve dans une situation originale : dépendant dans une certaine mesure du dynamisme rennais, il dispose d'une structuration urbaine et paysagère, qui l'individualise par rapport aux espaces environnants. Plutôt que de se diluer dans des influences multiples, il a su se réappropriier les dynamiques des territoires limitrophes et les restituer à travers un tissu bien hiérarchisé de villes et de villages. Malgré tout, la mise en réseau de cette multipolarité n'est pas totalement efficiente (manque de liaisons entre les pôles du nord et du sud du territoire) et porte quelque peu atteinte à la constitution d'un espace véritablement cohérent.

Deux stratégies de développement suggérées

Dès lors, deux projets de développement ont pu être proposés, exploitant deux pistes totalement opposées :

- Soit le Pays de Vitré décide de se caler sur les logiques de développement de l'agglomération rennaise et de perdre en conséquence une partie de son autonomie en matière démographique et économique ;
- Soit le projet vise à garantir la constitution d'un ensemble clairement identifiable et individualisé par rapport aux territoires limitrophes, et dont la croissance repose dans une certaine mesure sur une logique de développement endogène.

1.2. STRATEGIE RETENUE ET JUSTIFICATION DES PRINCIPES PRESIDANT A LA DEFINITION DES ORIENTATIONS GENERALES

L'émergence d'un territoire fort dans un département dynamique

La césure nette établie entre les deux hypothèses proposées est naturellement quelque peu artificielle. Il apparaît évident, que dans une logique de mondialisation, d'interdépendance des économies, un territoire ne peut pas faire abstraction des entités qui l'environnent. En somme, l'influence de l'agglomération rennaise est inévitable et mérite d'être considérée et comprise. Ainsi, le but poursuivi par cette distinction était d'identifier clairement la volonté politique et de déterminer dans quel cadre devait s'épanouir le projet d'aménagement et de développement durable et le document d'orientations générales.

Les élus vitréens ont choisi de mettre en œuvre un projet permettant la constitution d'un ensemble autonome, structuré autour de multiples pôles, d'importances diverses, et respectueux des identités et du paysage rural hérité. Un tel choix n'est en aucun cas synonyme de repli, mais vise au contraire à valoriser une situation de confluence singulière aux portes de Bretagne. Un territoire fort, intelligemment organisé et animé d'une politique de développement respectueuse de ses identités, est effectivement plus à même de profiter et de valoriser les dynamiques en provenance de l'extérieur.

Justifications des principes retenus

Les remarques et les réponses formulées par les élus, suite à l'exposition des différents éléments du diagnostic et des enjeux identifiés, ont permis de définir quatre principes présidant à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Affirmer et renforcer de la situation singulière du Pays de Vitré en tant que territoire à l'interface de l'agglomération rennaise et des départements de Loire-Atlantique, Maine et Loire et Mayenne ;
- Construire le Pays de Vitré autour d'une multipolarité harmonieusement répartie sur l'ensemble du territoire ;
- Asseoir la dynamique territoriale sur la mise en réseau de cette multipolarité ;
- Offrir aux habitants un cadre de vie en harmonie avec l'héritage rural du Pays de Vitré.

Affirmation et renforcement de la situation singulière du Pays de Vitré

L'affirmation d'un tel principe repose sur le constat indéniable de la situation de confluence particulière aux portes de Bretagne du Pays de Vitré. De nombreux éléments attestent en effet du statut d'espace interstitiel du Pays de Vitré dans la région Grand Ouest. A titre d'exemple, l'art et l'architecture ne sont pas sans rappeler l'influence des Pays de la Loire, et le réseau routier majeur traversant le Pays (RN 157, RD 41 et 94) et le bordant (autoroute des estuaires) ainsi que les voies ferrées (ligne TGV Atlantique notamment) démontrent avec pertinence la place intermédiaire du territoire, arrimé par ces biais à des dynamiques régionales et nationales.

De plus, les projets en cours ou à l'étude au niveau des infrastructures de transport vont dans le sens d'un renforcement de cette position stratégique. Il est ainsi prévu la mise en 2x3 voies de la RN157, la mise en 2x2 voies de l'axe Angers/Rennes ; des réflexions sont actuellement menées sur la réalisation d'un grand contournement Est de l'agglomération rennaise ; et enfin les études d'avant projet de la Ligne à Grande Vitesse Bretagne-Pays de la Loire ont été effectuées.

Par ailleurs, le Pays ne peut ignorer la politique démographique et urbaine ambitieuse de la métropole rennaise dans le cadre de son PLH et de son futur SCoT (objectif de création de 100000 logements sur les 15 prochaines années et gain de 160000 habitants sur 20 ans) et les projets économiques de niveau départemental voire régional (Parc d'activités des Portes de Bretagne, Pôle multimodal, Parcs d'activités technologiques...).

Cet ensemble d'éléments, témoigne de la nécessité de ne pas occulter cette situation géopolitique singulière, qui profite au Pays de Vitré beaucoup plus qu'elle ne le dessert. La prise en compte des projets à venir est nécessaire pour que le Pays de Vitré dispose de moyens efficaces et soit à même de garantir son attractivité et son dynamisme démographique et économique dans les années à venir.

Une construction autour d'une multipolarité harmonieusement répartie

A l'instar du reste de la Bretagne, le Pays de Vitré dispose d'un maillage dense et bien hiérarchisé de villes, de bourgs et de villages. De véritables polarités se dégagent, avec la ville de Vitré dans la partie septentrionale et les villes de La Guerche-de-Bretagne et de Janzé au sud du territoire. Elles sont relayées par plusieurs pôles d'importance secondaire, tels que Châteaubourg, Argentré-du-Plessis, Retiers et Martigné-Ferchaud. Cette structuration permet à l'ensemble des habitants du Pays de se trouver à proximité d'un ensemble disposant d'un niveau de services et de commerces à la population relativement élevé. Elle assure ainsi la constitution d'un territoire cohérent, garant d'une certaine cohésion sociale et urbaine.

Le choix de conserver et de renforcer cette multipolarité s'est donc assez naturellement imposé.

La mise en réseau de cette multipolarité

Pour que l'ambition décrite précédemment puisse fonctionner, une déclaration d'intention ne peut suffire. Il faut donner les moyens à cette multipolarité de se développer et de se renforcer.

Le diagnostic a pu mettre en exergue les insuffisances du réseau routier, ferroviaire, tous deux organisés selon une logique est-ouest ; et la quasi-absence du réseau deux-roues.

Les élus ont donc décidé pour asseoir cette multipolarité, et par voie de conséquence la dynamique territoriale, de s'engager dans une mise en réseau du territoire :

- En améliorant et rationalisant le réseau routier et en encourageant l'usage des transports en commun ;
- En répartissant les équipements structurants dans le respect de cette logique ;
- En étayant l'offre de commerces et de services.

Un cadre de vie en harmonie avec l'héritage rural du Pays

Considéré sous différents regards et à plusieurs échelles, le paysage vitréen est multiple. Certaines particularités, dictées par le relief, l'histoire, la végétation naturelle ou les pratiques humaines émergent nettement. Les unités des marches de Bretagne, les zones de forêt ou les grandes vallées contribuent ainsi à créer une identité spécifique, gage d'un sentiment d'appartenance fort des habitants au territoire sur lequel ils vivent.

Le bocage, présent partout, constitue le trait d'union de cette diversité. Toutefois en certain point du territoire, le rythme ancestral du bocage a été quelque peu malmené (nombreuses ouvertures). Cette situation est révélatrice d'une réalité : la banalisation du paysage quotidien qui efface les repères, atténue les identités et ne respecte pas l'environnement paysager, humain, et culturel. Effectivement le traitement des franges urbaines, des abords des grandes infrastructures de circulation ou des sièges d'exploitation agricole, est malheureusement trop souvent insuffisant.

Conscients de ces insuffisances et attachés au caractère rural du Pays, les élus ont décidé de s'engager dans une action de préservation de l'héritage rural, afin de continuer à offrir aux habitants actuels et futurs un cadre de vie de qualité et de garantir l'attractivité du territoire vitréen.

Les quatre principes évoqués ci-avant ont servi de cadre à l'élaboration du document d'orientations générales. Les choix retenus pour le constituer sont présentés ci-après, ainsi que les besoins et les enjeux associés qui ont présidé à la définition des diverses orientations d'aménagement et de développement. Dans un souci de lisibilité et de clarté, il a été choisi une présentation sous forme thématique.

CHAPITRE 2

BESOINS, ENJEUX ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS GENERALES

2.1. EN TERME PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Grande variété des paysages vitrés (plateaux agricoles, vallées étroites ou ouvertes, vallonnements boisés ou recouverts par la Lande) ; • La présence de nombreux sites d'intérêt patrimonial, définis par des caractéristiques visuelles fortes, différentes du paysage environnant, une richesse et une diversité d'éléments naturels et/ou construits ; • Des sites sensibles, objet parfois d'un changement de vocation et accueillant de nouveaux éléments construits ; • Un bocage très présent qui constitue le trait d'union de cet ensemble de paysages ; • Un bocage parfois malmené, affecté par de nombreuses ouvertures ; • Un traitement souvent insuffisant des franges urbaines, des abords des grandes infrastructures de circulation ou des sièges d'exploitation agricole ; | <ul style="list-style-type: none"> • Garantir une protection stricte des sites paysagers les plus sensibles ou les plus fragilisés ; • Assurer une protection adaptée des sites d'intérêt paysager ; • Préserver, entretenir et développer le bocage ; • Développer des principes d'aménagement pour garantir une intégration paysagère optimale du bâti (lotissements d'habitation et d'activités, bâtiments agricoles...) et des infrastructures routières ; |

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Un réseau riche de châteaux, de parcs et de demeures bourgeoises ;• Un site mégalithique d'intérêt national ;• Un bâti rural ancien, diffus et fragilisé par une pression urbaine croissante. | <ul style="list-style-type: none">• Mettre en valeur, préserver les ensembles patrimoniaux, mais aussi le bâti rural ancien et diffus. |

Enjeux identifiés et choix retenus

4 ENJEUX IDENTIFIES

Protéger et valoriser les paysages comme éléments constitutifs d'une unité territoriale identifiable et fédératrice.

Assurer à tous, un cadre de vie confortable et agréable, en harmonie avec le paysage et notamment le bocage.

Permettre à la population du Pays de s'approprier ces paysages (rural, bâti).

Faire du Pays de Vitre une référence en matière de développement urbain et de protection paysagère.

3 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

LA PRESERVATION DES PAYSAGES SENSIBLES

- Reconnaître et protéger les différents sites d'intérêts paysager (les sites de très grand intérêt, de grand intérêt et d'intérêt paysager) et environnemental ;
- Identifier les zones d'interface entre extension urbaine potentielle et paysage sensible ;
- Améliorer et harmoniser sur l'ensemble du territoire la protection du bocage

L'AMELIORATION ACTIVE DU CADRE DE VIE

- Prévoir l'accompagnement paysager des infrastructures lourdes - 2x2 voies, ligne ferroviaire LGV, déviations, entrées de bourgs ;
- Assurer l'intégration paysagère du bâti, tant aggloméré que rural - lotissements d'habitation et d'activités, bâtiments agricoles- ;

VALORISER LE PATRIMOINE BATI

- Assurer sa préservation face à la pression immobilière ;
- Mettre à la connaissance du public l'existence de ce patrimoine en établissant des circuits piétonniers, deux roues, et de découverte... ;
- Autoriser des usages diversifiés du bâti traditionnel, favorisant l'animation des cœurs anciens.

2.2. EN TERME ENVIRONNEMENTAL

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|---|--|
| <p>PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des milieux naturels diversifiés et répartis sur l'ensemble du territoire ; • Un réseau d'inventaire et des mesures de gestion s'attachant aussi bien aux éléments caractéristiques du territoire (étangs et massifs boisés), qu'aux formations plus ponctuelles ; • Peu de réelles protections strictes ; <ul style="list-style-type: none"> • Une dissémination du patrimoine historique et culturel sur l'ensemble du territoire qui rend difficile l'accroche touristique ; • Des structures et des aménagements au service de la découverte des milieux naturels comme du patrimoine culturel très limités ; • Un réseau d'itinéraires randonnée peu homogène à l'échelle du Pays de Vitré ; <p>L'EAU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une qualité encore préoccupante des milieux aquatiques, malgré les nombreuses actions en faveur de leur restauration ; • Un outil de gestion globale des milieux aquatiques à l'échelle du bassin de la Vilaine ; | <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'identification et la préservation des sites naturels d'intérêt, faisant l'objet d'un recensement, en tant que composants du cadre de vie du Pays de Vitré ; • Trouver un système de protection qui anticipe sur la mise en œuvre de tout projet ; <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer et développer les structures d'accueil, le réseau de randonnée pour sensibiliser la population vitréenne et extérieure au patrimoine naturel et culturel local ; <ul style="list-style-type: none"> • Assurer et améliorer la ressource en eau au travers de sa production, sa distribution, sa qualité et son économie d'usage, ou encore au niveau de la lutte contre les pollutions ; • Implanter des dispositifs collectifs de rétention pour les zones d'activités industrielles (objectif du SAGE VILAINE) |

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|--|---|
| <p>GESTION DE L'ENVIRONNEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un atout considérable en matière de gestion des déchets, avec un syndicat unique sur l'ensemble du territoire ; • Une collecte et un traitement très satisfaisants des déchets produits par les ménages ; • Des efforts à fournir en matière de gestion des déchets industriels et artisanaux ; • Une résorption des anciennes décharges inachevée ; • Une faible exploitation des différentes formes d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, bois, géothermie...), malgré l'existence d'un potentiel certain ; • Une gestion planifiée et cohérente de la plupart des forêts ; • Une réelle prise en compte des risques naturels et technologiques. | <ul style="list-style-type: none"> • Développer le niveau d'équipement et l'organisation des filières concernant les déchets émis par les professionnels ; • Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables ; • Garantir une gestion durable des forêts. |

Enjeux identifiés et choix retenus

4 ENJEUX IDENTIFIES

Promouvoir un environnement « dynamique » (qui rentre dans le quotidien des usagers vitréens) à l'aide d'une véritable politique de développement transversale et globale.

Intégrer les différentes composantes et les sensibilités environnementales le plus tôt possible dans le processus de réflexion, notamment dès la planification d'aménagement.

Assurer en conséquence un niveau d'information préalable élevé et complémentaire à ce qui peut être traditionnellement délivré aux collectivités.

Mettre en place un mécanisme de suivi et de contrôle de la bonne application et de la prise en compte de cette démarche.

5 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

IDENTIFIER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

METTRE EN ŒUVRE DES TECHNIQUES ALTERNATIVES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

PORTER A LA CONNAISSANCE DES COMMUNES LE CONTENU ET LES PROTECTIONS INCLUSES DANS L'INVENTAIRE FLORISTIQUE DES LA MISE A L'ETUDE DES SECTEURS D'URBANISATION ET D'AMENAGEMENT

FAVORISER LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

- Inciter à l'utilisation des différentes sources d'énergies renouvelables ;
- Favoriser leur intégration systématique dans la réflexion préalable à l'élaboration des divers projets ;
- Mettre à l'étude un Schéma de développement de l'éolien afin d'intégrer au mieux les sites dans le territoire et d'éviter l'éparpillement des projets.

DEVELOPPER ET VALORISER LES CIRCUITS DE RANDONNEE

- Prendre en compte les sentiers dans l'élaboration des projets d'aménagement ;
- Mettre en place une signalétique commune à l'échelle du territoire du SCoT ;
- Valoriser le réseau de randonnée et le patrimoine culturel par leur mise en relation et la création de circuits thématiques.

LA MISE EN PLACE D'OUTILS :

Créer un Observatoire de l'environnement et du paysage afin d'assurer le conseil, le suivi et la promotion des actions menées dans ces domaines

2.3. EN TERME DE DEMOGRAPHIE, D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT ET D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|--|---|
| <p>LES RYTHMES DE DEVELOPPEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une croissance de l'ordre de 21% entre 1975 et 1999, avec une accélération de la croissance depuis 1990 (taux annuel de 0,88%) ; • Un développement du parc de résidences principales deux fois plus rapide, que la croissance démographique. <p>DES DECALAGES TERRITORIAUX PREGNANTS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trois zones de croissance : <ul style="list-style-type: none"> - le polygone Châteaubourg, Argentré, Vitré, lié à l'influence vitréenne ou rennaise et à la proximité de la RN157 ; - la façade ouest et particulièrement au niveau de Janzé et Servon-sur-Vilaine du fait de l'influence rennaise ; - une zone de croissance locale au niveau de La Guerche-de-Bretagne. • Des communes soumises à un contexte démographique fragile (croissance faible, voire négative, vieillissement de la population, part de logements vacants supérieure à la moyenne) : il s'agit des communes rurales de l'extrême Nord et Nord-Est, et du Sud. | <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'accueil de population en adéquation avec les grands projets économiques et d'infrastructures qui concernent le territoire. • Réduire les disparités qui se creusent entre les communes rurales et périurbaines ; • Conforter les zones de croissance, sans négliger les communes soumises à un contexte démographique fragile. |

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|---|--|
| <p>LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Part importante de logements locatifs et HLM, répondant assez bien aux caractéristiques de la population ; • Diversification inégale du parc sur l'ensemble du territoire : notamment manque d'offre en logements sociaux dans la moitié sud de l'aire du SCoT. | <ul style="list-style-type: none"> • Renforcer et mieux coordonner la mixité sociale, déjà bien réelle sur le territoire ; • Mettre en œuvre une politique de l'habitat permettant de mieux répondre à la demande. |

Enjeux identifiés et choix retenus

5 ENJEUX IDENTIFIES

Promouvoir une orientation ambitieuse en matière de développement mais raisonnée en terme de projections quantitatives.

Confirmer le pôle principal de Vitré, en tant que ville centre du territoire, venant s'appuyer sur un maillage de villes moyennes puis de bourgs.

Intervenir sur les paramètres régulateurs du développement urbain et socio-démographique pour rééquilibrer le territoire du Pays.

Parvenir à la maîtrise de la consommation d'espace.

Garantir la gestion et le suivi de l'ensemble des politiques menées en matière de démographie, d'équilibre social de l'habitat et d'aménagement de l'espace communautaire.

7 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

VERS UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS MAÎTRISÉE ET HIERARCHISÉE

- Un programme ambitieux (production estimée entre 17000 et 20000 logements pour les 15 années à venir) ;
- La mise en place d'une multipolarité du territoire permettant de :
 - confirmer le pôle principal de Vitré, en tant que ville centre du territoire ;
 - l'appuyer sur un maillage de villes et de bourgs ;
 - contribuer au développement des communes en situation d'appui secondaire et/ou de satellites des pôles d'agglomération.

2. LE LOGEMENT SOCIAL

2.1. INSTAURER, VOIRE RENFORCER LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE.

2.2. MIEUX REPARTIR L'HABITAT LOCATIF AIDE SUR LE TERRITOIRE

2.3. ACCENTUER L'EFFORT DE DIVERSIFICATION DE PRODUCTION DES LOGEMENTS LOCATIFS

2.4. POURSUIVRE L'EFFORT EN ACCESION SOCIALE
- Prêt Social Location, Accession, Prêt à Taux Zéro

2.5. POURVOIR À L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

3. LA CONSOMMATION D'ESPACE

DEVELOPPER LA DENSIFICATION URBAINE DES AGGLOMERATIONS, COMME OUTIL DE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

LA MISE EN PLACE D'OUTILS :

Rédaction et diffusion d'une brochure pour aider à l'amélioration des opérations d'urbanisme, mise en place d'un Observatoire du logement, etc.

2.4. EN TERME D'ANIMATION-EQUIPEMENTS ET SERVICES-

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • La présence de 4 pôles d'équipements structurants : Vitré, La Guerche-de-Bretagne, Janzé, Châteaubourg/Servon-sur-Vilaine... • ...induisant des déplacements conséquents ; • Une offre sanitaire et sociale pratiquement totalement absorbée par les pôles structurants (insuffisance marquée au niveau de l'accueil des jeunes enfants) ; • Des équipements culturels peu nombreux et concentrés dans les principales villes du Pays ; • Des équipements sportifs nombreux et convenablement répartis sur l'ensemble du territoire ; • Mais un mauvais état général des structures ; | <ul style="list-style-type: none"> • Garantir en matière d'équipements et de services une multi-polarité. Besoins associés : <ul style="list-style-type: none"> - conforter le rôle des pôles structurants ; - développer des unités d'appui à ces pôles ; • Adapter l'offre aux besoins actuels et futurs ; • Améliorer la qualité des structures existantes et garantir un fonctionnement optimal des installations futures. |

Enjeux identifiés et choix retenus

2 ENJEUX IDENTIFIES

Dans le cadre de la recherche d'une multipolarité, doter le Pays d'un maillage d'équipements adapté, afin d'assurer une véritable proximité ou accessibilité entre les zones d'habitat, les équipements, les services et les commerces.

Disposer à l'échelle du Pays d'une offre de services et d'équipements adaptée aux besoins de la population.

4 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

RENFORCER LES POLES D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS AU SEIN DES COMMUNES SITUEES DANS LES AIRES DE LOGIQUES D'AGGLOMERATION

TROUVER DES UNITES D'APPUI AU SEIN DES COMMUNES SATELLITES, EN RELAIS DES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

DIVERSIFIER LES EQUIPEMENTS POUR REpondre AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

MUTUALISER LES INSTALLATIONS SPORTIVES ET CULTURELLES

2.5. EN TERME ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|---|---|
| <p>EN TERME ECONOMIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire dynamique, s'appuyant sur une économie industrielle et s'affirmant comme un pôle incontestable d'équilibre départemental ; • Un dynamisme économique inégalement réparti : <ul style="list-style-type: none"> - une poche très dynamique rassemble, tout paramètre économique confondu, les communes localisées le long de la RN 157 entre Vitré et Châteaubourg ; - la façade Ouest de Servon, Châteaubourg à Janzé recouvre un secteur vigoureux, fortement tourné vers l'agglomération rennaise ; - une frange Sud, autour du pôle guerchais, à l'écart des influences majeures, développant néanmoins un réel dynamisme économique ; - une extrémité Sud (autour de Martigné-Ferchaud) ayant des difficultés à maintenir un pôle d'emploi stable et viable ; - une extrémité Nord encore trop à l'écart de tout développement économique. • Une faiblesse de l'offre d'équipement de la maison et de la personne, concentrée au niveau de l'agglomération rennaise ; • La plupart des communes dispose d'un commerce, même si 16 d'entre elles n'ont plus de commerces de proximité. | <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir ce dynamisme, tout en essayant de rééquilibrer les emplois en développant les emplois tertiaires et qualifiés ; • Développer les espaces d'accueil pour affirmer le développement économique constaté le long de la RN 157 ; • Réduire les déséquilibres territoriaux qui s'affirment, en jouant de paramètres complémentaires (espace de vie, développement des transports, tourisme, accueil d'habitat...) ; • Consolider le tissu artisanal local par de nouvelles implantations ; • Garantir l'attractivité commerciale des centres urbains ; • Maintenir le commerce de proximité dans les bourgs ruraux. |

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|--|---|
| <p>EN TERME TOURISTIQUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un potentiel touristique réel : <ul style="list-style-type: none"> - forte personnalité historique (châteaux, villes médiévales, patrimoine religieux, site mégalithique, musée) ; - richesse du patrimoine naturel (vallées, étangs, plans d'eau, nombreux parcs et jardins...) ; - de nombreuses animations et manifestations estivales. • Mais sous-exploité : <ul style="list-style-type: none"> - un potentiel touristique diffus et pénalisé par une absence de mise en adéquation ; - une mauvaise signalisation des différents sites ; - un manque de liaisons entre les différentes activités. • Une prise en compte de l'attrait touristique dans l'économie locale, à travers la mise en place du Schéma de Développement Touristique ; • Un Pays relativement bien doté en capacité d'hébergement (en terme quantitatif et qualitatif) ; • Manque de diversification de l'offre en hébergement, ne permettant pas d'attirer un large éventail de touristes. | <ul style="list-style-type: none"> • Soutenir les activités événementielles pour développer l'image touristique, artistique et culturelle du Pays ; • Créer une synergie entre tous les éléments de qualité qui ponctuent le territoire ; • Poursuivre cette démarche d'identification ; • Diversifier les structures d'accueil, notamment en milieu rural. |

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|--|--|
| <p>EN TERME AGRICOLE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une agriculture performante et une forte activité industrielle dans le secteur de la viande et du lait ; • Un tissu d'exploitations fortement orienté vers les productions animales ; • Un potentiel agronomique des sols bon à très bon ; • Près d'un actif sur 10 occupé dans le secteur agricole ; • Des exploitations homogènes proches d'une cinquantaine d'hectares ; • Tous les cantons sont en Zone d'Excédent Structurel (ZES), et une vingtaine de communes est classée Zone d'Action Renforcée (ZAR) au regard de la nécessaire protection de la ressource en eau ; • Une prise de conscience de la plupart des exploitants de la nécessité de faire évoluer leurs pratiques à risques ; • Un succès grandissant de la politique de soutien à la plantation de haies bocagères menée par le Conseil Général d'Ille et Vilaine, mais très inégalement réparti selon les communes ; • Un manque de surfaces d'épandage et une difficulté de mise aux normes de nombreuses exploitations ; | <ul style="list-style-type: none"> • Garantir le dynamisme de l'activité agricole ; • Développer les initiatives, les démarches collectives visant à solutionner la question des matières organiques excédentaires ; • Reconquérir la qualité de l'eau, de l'air et la valeur paysagère du territoire pour augmenter l'image et le potentiel qualité du terroir ; • Poursuivre la valorisation de l'espace rural. • Protéger le monde agricole des extensions foncières des différentes collectivités du Pays ; |

Enjeux identifiés et choix retenus

5 ENJEUX IDENTIFIES

Garantir un maillage économique cohérent et fédérateur, tenant compte aussi bien des logiques macro-économiques que micro-économiques.

Tendre vers un rééquilibrage de la typologie des emplois (en développant les emplois tertiaires et qualifiés).

Eviter que le développement économique le long de la RN 157 ne transforme la 4 voies en un continuum urbain.

Créer une identité touristique forte du Pays de Vitré.

Face à une concurrence internationale de plus en plus accrue, garantir la préservation du potentiel agricole (en terme de surfaces, de qualité du milieu).

8 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondre

HIERARCHISER LES ZONES D'ACTIVITES

CONFORTER LE CORRIDOR ECONOMIQUE DE LA RN 157 A PARTIR DU PARC D'ACTIVITES DES PORTES DE BRETAGNE ET DE VITRE

TISSER UN MAILLAGE ARTISANAL FIN SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

ECONOMISER L'ESPACE EN ADOPTANT UN USAGE RATIONNEL

RENFORCER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DES POLES URBAINS

SOUTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIONS VISANT A LA CONSTITUTION DE RESERVES FONCIERES A VOCATION ECONOMIQUE

LE TOURISME, UN POTENTIEL A DEVELOPPER

- un développement orienté autour du tourisme vert et basé sur la mise en réseau des différents éléments patrimoniaux et paysagers -

PRESERVER L'OUTIL AGRICOLE EN TANT QUE VECTEUR ECONOMIQUE IDENTITAIRE

- Favoriser la mise en place de filières d'excellence issues de terroirs de qualité ;
- Adopter une gestion optimale des expansions urbaines ;
- Mettre en place une démarche collective de traitement des matières organiques excédentaires.

185

LA MISE EN PLACE D'OUTILS :

Fédérer et développer les initiatives locales (par la création, en cours d'étude à Vitré, d'une maison de l'emploi et d'une maison de la formation professionnelle).

2.6. EN TERME D'INFRASTRUCTURES ET D'OFFRE DE TRANSPORT

Eléments clefs du diagnostic et besoins induits

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|---|--|
| <p>LE RESEAU ROUTIER :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un territoire « carrefour » du fait du passage de la RN 157, véritable épine dorsale concentrant l'essentiel des flux ; • Un déséquilibre nord-sud ; la partie méridionale du territoire ne disposant pas de barreau routier est-ouest de cette importance ; • Une configuration en étoile du réseau routier secondaire au départ de Vitré ne permettant pas d'assurer des liaisons optimales entre les pôles urbains d'importance du nord et du sud ; • Un réseau dense de voies « de 3^{ème} catégorie », irriguant convenablement l'ensemble du SCoT ; • De nombreux projets d'amélioration du réseau routier. | <ul style="list-style-type: none"> • Développer les liaisons entre le nord et le sud du territoire, afin d'amoindrir une logique organisationnelle est-ouest ; • Assurer une cohérence avec les infrastructures nationales et départementales projetées. |

| ELEMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC, POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES | BESOINS INDUITS |
|---|---|
| <p>L'OFFRE DE TRANSPORT :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre de transport diversifiée : <ul style="list-style-type: none"> - deux voies ferrées traversent le territoire ; - un réseau de transport en commun par car réorganisé depuis le 1^{er} janvier 2005, proposant plusieurs lignes entre les pôles structurants du territoire ; - existence de nombreux services de Transport à la Demande, ainsi que d'aides à la mobilité. • Une logique organisationnelle est-ouest induite par les voies ferrées que le réseau de transport collectif ne vient qu'imparfaitement compenser ; • Un rabattement vers les gares insuffisant ; • Un réseau deux-roues minimal, aucun circuit n'ayant été mis en place pour répondre aux fonctions de loisirs de la zone, ou aux diverses migrations pendulaires. | <ul style="list-style-type: none"> • Mieux exploiter le fait exceptionnel que le territoire soit desservi par deux lignes de voies ferrées ; • Développer et rationaliser l'offre en transport collectif ; • Poursuivre les efforts entrepris en matière de Transport à la Demande ; • Favoriser l'intermodalité par un développement des possibilités de rabattement vers les gares SNCF ; • Mettre en place un réseau d'itinéraires deux roues assurant de multiples liaisons intercommunales et répondant à des objectifs de déplacements variés. |

Enjeux identifiés et choix retenus

1 ENJEU MAJEUR ET 2 ENJEUX ASSOCIES IDENTIFIES

Asseoir la dynamique territoriale vitrénienne sur la mise en réseau des multiples pôles identifiés.

Développer un réseau routier à même de permettre la mise en place d'une entité territoriale cohérente.

Mettre en place une offre de transport diversifiée et complète, répondant aux besoins du plus grand nombre.

4 ORIENTATIONS MAJEURES RETENUES POUR Y REpondRE

AMELIORER LE RESEAU ROUTIER ET RATIONALISER SON USAGE

Plusieurs actions proposées, comme :

- Poursuivre le plan routier départemental de 2003 ;
- Améliorer le réseau de voirie de telle sorte que tout point du territoire soit à environ 5km d'une route sécurisée ;
- Réaliser ou poursuivre les déviations de certaines villes et bourgs...

ENCOURAGER L'USAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN

Plusieurs actions proposées, comme :

- Optimiser le cadencement des deux lignes ferroviaires ;
- Améliorer le rabattement des transports en commun, des réseaux deux roues vers les huit gares ferroviaires ;
- Développer les transports en commun dans les périmètres d'agglomération figurant au PADD...

CONFORTER LES ITINERAIRES POIDS LOURDS

- Créer à partir des voies structurantes un réseau d'itinéraires poids lourds traversant tout le territoire et reliant entre eux tous les principaux pôles d'activités ;
- Aménager le long de ces itinéraires des aires de stationnement, d'accueil et d'information pour les chauffeurs.

FAIRE DES LIAISONS DOUCES UN MODE DE TRANSPORT A PART ENTIERE

Développer un réseau deux roues dense sur l'ensemble du territoire s'articulant autour de trois niveaux de desserte - longue distance, courte distance (rabattement vers les gares SNCF), les itinéraires Découverte et Loisirs -

4^{EME} PARTIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET MESURES ENVISAGEES

CHAPITRE 1 **Au regard de l'environnement**

CHAPITRE 2 **Au regard du cadre de vie**

CHAPITRE 3 **Au regard du développement
urbain et social**

CHAPITRE 4 **Au regard de l'activité
économique**

CHAPITRE 5 **Au regard de l'activité agricole**

CHAPITRE 6 **Au regard de la circulation et des
déplacements**

Les dispositions présentées dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Pays de Vitré reposent sur les évolutions intervenues sur l'ensemble du territoire depuis deux décennies et sur le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations générales, établis à l'occasion de la présente démarche d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations générales, assorties de documents graphiques, envisagées dans ce document, concourent à des interventions dont les incidences doivent être appréhendées à plusieurs niveaux.

La prise en compte de l'ensemble de ces paramètres et les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement sont ici présentées. Notons, que le document d'orientations générales contient en son sein les mesures « compensatoires » à sa propre mise en œuvre, ces dernières étant essentielles pour justifier certaines des politiques ambitieuses de développement retenues.

CHAPITRE 1 – AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

La prise en compte de la situation démographique favorable depuis les années 1975, avec une accélération de la croissance depuis les années 1990, ainsi que la forte pression immobilière et foncière qui doit nécessairement déboucher sur un accroissement de l'offre résidentielle, ont permis de privilégier une orientation ambitieuse en matière d'accueil de population. La production de logements neufs, estimée à environ 17000 à 20000 unités nouvelles à produire d'ici à 2020, suppose de la part des collectivités une poursuite, voire une accélération de la structuration du territoire.

Ainsi, il a été décidé de s'engager dans une véritable politique d'amélioration des infrastructures (création de nouveaux axes de desserte, aménagement de déviations), et de la structure économique, avec l'ambition affichée de parvenir à un niveau d'attractivité à l'échelle du département mais aussi à celui de la région.

Dans le cadre de ce développement économique, l'activité agricole n'a pas été négligée puisqu'il a été décidé de garantir sa pérennité et de préserver son potentiel, en vue de développer des filières d'excellence.

Les développements projetés, au niveau des infrastructures, économique et résidentiel, ambitieux mais nécessaires, sont susceptibles d'avoir des conséquences dommageables sur l'environnement. Les incidences suivantes doivent être anticipées :

S'agissant de la ressource en eau :

- L'augmentation de la population et la création de zones d'activités seront à l'origine d'eaux usées supplémentaires à traiter ;
- Les réseaux d'approvisionnement et de collecte devront être étendus ;
- La croissance démographique impliquera naturellement une consommation d'eau supplémentaire, et des importations croissantes ;
- Le fait de préserver le potentiel agricole peut engendrer une poursuite de la pollution des sols ;

S'agissant des ressources végétales (espaces boisés, flore et faune) :

- La croissance urbaine, même raisonnée et reposant sur une logique de densification des espaces déjà bâtis induira nécessairement des extensions, responsables d'une disparition d'une partie du linéaire bocager ;

- L'occupation humaine diffuse est susceptible de porter atteinte à la préservation de la flore, aux habitats faunistiques ;
- La réalisation de nouvelles infrastructures risque de couper les axes de déplacements de la faune terrestre et aérienne ;

S'agissant des risques :

- La réalisation de nouvelles zones d'urbanisation va conduire à une imperméabilisation des sols qui favorise le ruissellement et l'augmentation des débits et par voie de conséquence les risques d'inondation ;
- L'extension urbaine et notamment l'habitat diffus à proximité des zones boisées peut participer à l'augmentation du risque des feux de forêts ;
- Le développement économique et résidentiel ambitieux peut induire dans une certaine mesure des conflits d'usages et par conséquent augmenter les risques technologiques ;
- La réalisation d'itinéraires poids lourds induit une augmentation des risques sur certains axes ;

S'agissant des nuisances :

- La croissance démographique et le développement urbain et économique projetés engendreront des déplacements croissants, sources d'émissions toxiques supplémentaires, d'augmentation des nuisances sonores ;
- En outre, en lien avec la hausse de population prévue et la création de zones d'activités, il convient d'envisager une augmentation de la production de déchets.

1.2. JUSTIFICATION ET MESURES ENVISAGEES

De telles ambitions de développement ne sont pas incompatibles avec les principes d'équilibres entre espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers, dans la mesure où plusieurs actions ont été envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables pouvant être induites par la mise en œuvre du schéma.

Dans un souci de clarté, les mesures envisagées ont été présentées, comme pour les risques ou les effets négatifs possibles, par thématique. Or, il s'avère que certaines orientations répondent à plusieurs thèmes. Dans un souci d'exhaustivité, et au risque de quelques redites, elles sont reprises dans chacun d'entre eux.

S'agissant de la ressource en eau ; les mesures « compensatoires » suivantes sont proposées :

- Identifier les corridors écologiques, tels que les vallées, les étangs, les cours d'eau, et les maintenir et les protéger ;
- Favoriser les techniques alternatives de régulation et de traitement des eaux pluviales aussi bien au niveau des opérations d'aménagement que des espaces publics (noue, bassin paysager, chaussée réservoir, toiture végétalisée...) ;
- Développer des démarches de régulation des rejets à l'échelle de la parcelle ;
- Appuyer les expériences pilotes de gestion économe de la ressource en eau ;
- Appuyer toutes les initiatives et toutes les démarches collectives visant à solutionner la question des matières organiques excédentaires, c'est-à-dire : appui à la mise en place d'une banque de lisier, appui aux solutions innovantes de gestion collective des matières organiques excédentaires et des autres déchets agricoles notamment dans le cadre des futurs parcs HQE dédiés plus spécialement à la valorisation et au recyclage des matières premières secondaires.
- Préserver la ressource en eau et restaurer les milieux naturels hydriques : ❶ préserver la qualité des eaux superficielles, dans le but de satisfaire les divers usages et notamment l'alimentation en eau potable, et de rétablir les fonctions biologiques (lutte contre la pollution diffuse, amélioration de l'assainissement et notamment mise aux normes des systèmes d'assainissement individuel) ; ❷ améliorer la gestion des débits, afin de maintenir un niveau minimum d'étiage et de lutter contre les inondations (lutte contre les inondations : maintien d'un niveau minimum en période d'étiage) ; ❸- La protection et la valorisation du patrimoine naturel (zones humides : inventaire, mise en place de mesures de gestion et valorisation et prises en compte dans les documents d'urbanisme);; réhabilitation et valorisation des cours d'eau, valorisation et sensibilisation aux intérêts écologiques des plans d'eau,

193

S'agissant des ressources végétales (espaces boisés, flore et faune) les mesures « compensatoires » suivantes sont proposées :

- Préserver le bocage existant et inciter à de nouvelles plantations de haies. A cet effet, trois types d'actions sont prévus : 1° la réalisation d'un diagnostic de la qualité du bocage portant sur l'ensemble du territoire, 2° la mise en place d'action de sensibilisation à l'attention des agriculteurs, des aménageurs, des particuliers et des scolaires, 3° le développement de la filière bois ;
- Protection stricte des sites de très grand intérêt ;
- Promouvoir un développement urbain équilibré en limitant la consommation d'espace et l'occupation humaine diffuse ;

- Porter à la connaissance des communes le contenu des protections incluses dans l'inventaire floristique dès la mise à l'étude des secteurs d'urbanisation et d'aménagement ;
- Identifier les corridors écologiques, tels que les vallées, les étangs, les cours d'eau, et les maintenir en tant qu'axes de déplacements pour la faune terrestre ou aérienne ;

S'agissant des risques, les mesures « compensatoires » suivantes sont proposées :

- Favoriser les techniques alternatives de régulation et de traitement des eaux pluviales aussi bien au niveau des opérations d'aménagement que des espaces publics (noue, bassin paysager, chaussée réservoir, toiture végétalisée...) ;
- Promouvoir un développement urbain équilibré en limitant la consommation d'espace et l'occupation humaine diffuse ;
- Intégrer les actions majeures des SAGEs en tant qu'outil d'amélioration de la ressource en eau –qualité des eaux superficielles, connaissance et préservation des zones humides, etc..-
- Créer des zones d'activité à haute valeur environnementale pouvant accueillir des établissements à risque (création de deux parcs technologiques HQE destinés à accueillir une nouvelle génération d'entreprises, spécialisées dans le recyclage et la gestion des matériaux et matériels en fin de vie) ;
- Mettre en œuvre une plateforme intermodale favorisant l'utilisation du transport ferroviaire ;
- Aménager le long des itinéraires poids lourds des aires de stationnement afin de garantir le repos des chauffeurs et d'éviter les risques d'accidents ;

194 S'agissant des nuisances, les mesures « compensatoires » suivantes sont proposées :

- Encourager l'usage des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (développer et rationaliser l'usage des transports en commun, mettre en place un véritable réseau deux-roues et de randonnée sur l'ensemble du territoire, favoriser l'intermodalité) ;
- Développer la densification urbaine des agglomérations comme outil de la maîtrise de la consommation d'espace, afin de minimiser l'augmentation des déplacements ;
- Réaliser des déviations des centres agglomérés afin d'éloigner les sources de bruit des secteurs d'habitat ;
- Réfléchir à des zones industrielles fonctionnant en synergie (écologie industrielle) ;
- Appuyer toutes les initiatives et toutes les démarches collectives visant à solutionner la question des matières organiques excédentaires, c'est-à-dire : appui à la mise en place d'une banque de lisier, appui aux solutions innovantes de gestion collective des matières organiques excédentaires et des autres déchets agricoles notamment dans le cadre des futurs parcs technologiques à valeur ajoutée environnementale dédiés plus spécialement à la valorisation et au recyclage des matières premières secondaires.

CHAPITRE 2 – AU REGARD DU CADRE DE VIE

2.1. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

Les développements urbains projetés par le schéma, au niveau des infrastructures, économiques et résidentiels présentent une atteinte limitée à l'intégrité des paysages, à leur préservation et leur mise en valeur. Toutefois, des incidences doivent être anticipées :

- La création de nouvelles voies et de zones d'activités, le développement des zones d'habitat induiront nécessairement une transformation des paysages, pouvant être à l'origine d'une perte d'identité ;
- L'extension urbaine est susceptible de fragiliser certains sites naturels et/ou urbains et les diverses entités paysagères recensées (bocage notamment).

Par ailleurs, notons que la mise en réseau du patrimoine naturel et urbain (via le développement des circuits de randonnée) va engendrer une fréquentation accrue des divers sites présents sur le territoire. Il convient dès à présent d'envisager le risque d'altération du cadre de vie que le développement des activités de loisirs et touristiques peut provoquer.

195

2.2. JUSTIFICATION ET MESURES ENVISAGEES

L'attractivité d'un territoire, aussi bien au niveau résidentiel qu'économique est conditionnée en partie par la qualité du cadre de vie. Un projet, animé d'une réelle ambition de développement en terme d'habitat et d'attraction d'activités économiques nouvelles, ne peut se permettre d'ignorer s'il veut conserver toute sa cohérence, la qualité du cadre de vie, « support » de cet accueil.

Ainsi, plusieurs mesures et actions sont envisagées :

- Promouvoir un développement urbain équilibré en limitant la consommation d'espace et l'occupation humaine diffuse ;
- Reconnaître et protéger les différents sites d'intérêts paysager et environnemental :

A l'intérieur de ces 3 sites, la rénovation ainsi que l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination ne sont pas interdites.

❶ Les sites de très grand intérêt : Ces sites particulièrement fragiles seront protégés. Toute modification des lieux autre que celle nécessaire à leur entretien, leur exploitation ou l'accueil spécifique d'équipements de loisirs, sportifs, touristiques ou techniques est exclue.

② Les sites de grand intérêt : Le caractère naturel des secteurs non bâtis sera conservé, toutefois certaines occupations du sol pourront être admises sous réserve qu'elles soient justifiées et compatibles avec la qualité de l'environnement. L'extension des activités économiques, y compris les activités agricoles, sera à rechercher en priorité à proximité des parties déjà bâties. L'extension des parties urbanisées des bourgs devra faire l'objet d'une véritable prise en compte d'insertion paysagère et environnementale. Il conviendra dans ces secteurs de mobiliser au mieux les conseils en architecture et intégration paysagère susceptibles d'être proposés aux aménageurs et futurs constructeurs. Par ailleurs, la recherche de tracés des éventuelles infrastructures devra répondre aux sensibilités paysagères, environnementales et patrimoniales rencontrées.

③ Les sites d'intérêt paysager : L'urbanisation est autorisée sous réserve d'une véritable prise en compte d'insertion paysagère et environnementale. Il conviendra dans ces secteurs de mobiliser au mieux les conseils en architecture et intégration paysagère susceptibles d'être proposés aux aménageurs et futurs constructeurs. L'extension des activités économiques existantes, dont les activités agricoles, les carrières et les activités industrielles existantes est permise.

- Identifier les zones d'interface entre extensions urbaines potentielles et paysages sensibles. Il conviendra, dans ces secteurs sensibles, localisés sur les documents graphiques, de réaliser des diagnostics précis préalablement à toutes opérations d'urbanisation afin de définir les contraintes d'aménagement à prendre en compte et de localiser les zones pouvant être urbanisées sans dommage ;
- Promotion par le syndicat dans le cadre de la mise en oeuvre des opérations d'urbanisme d'une certaine taille, de la procédure opérationnelle des Zones d'Aménagement Concerté, afin notamment de mieux gérer les insertions paysagères ;
- Réfléchir à des mesures encourageant à la préservation et à l'entretien du bocage (développement de la filière bois, aides spécifiques, actions pédagogiques) ;
- Réflexion globale d'aménagement paysager sur l'ensemble des 2x2 voies du Pays, la future ligne LGV et les déviations et des entrées de bourg ;
- Accompagnement de toutes les opérations d'urbanisation le long du corridor économique de la RN 157 d'une étude d'insertion urbaine et paysagère ;
- Création d'une charte communautaire pour définir des principes communs d'aménagement et pour sensibiliser les différents acteurs concernés, portée par le Pays, les structures intercommunales et d'animation (outre des propositions nouvelles, elle pourra regrouper les démarches existantes, comme la démarche Bretagne Qualiparc ou les actions d'embellissement des sièges d'exploitation) ;
- Assurer la préservation du patrimoine bâti face à la pression immobilière en imposant dans chaque commune en élaboration de PLU un recensement ce patrimoine, afin de l'identifier et de proposer des prescriptions adaptées dans le cadre d'une réhabilitation ;
- Développer des circuits thématiques afin de valoriser le patrimoine et d'inciter à sa préservation ;
- Parvenir à une mise en place d'une signalétique pour faciliter la découverte du patrimoine bâti et archéologique.
- Limiter strictement le mitage en zone rurale en n'autorisant qu'une densification « intérieure » des hameaux et écarts et non des extensions périphériques.

Afin d'assurer le suivi, la promotion et la mise en œuvre de l'ensemble des mesures envisagées dans le cadre de la protection de l'environnement et du cadre de vie, la création d'un **Observatoire de l'environnement et du paysage** est envisagée. Outre sa mission d'observation et d'analyse transversale et globale du territoire vitréen, ce dernier aura un véritable rôle d'animateur et de vulgarisateur à l'échelle du Pays de Vitré. Il assurera un lien entre les collectivités et les habitants mais également avec les instances d'un niveau supérieur.

CHAPITRE 3 – AU REGARD DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL

3.1. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

Le choix d'une croissance démographique soutenue, basée sur la constitution d'un ensemble urbain multipolaire, l'instauration d'une vraie mixité urbaine et sociale sont susceptibles d'engendrer quelques incidences négatives :

- Difficultés d'intégration physique des quartiers futurs aux entités urbaines préexistantes ;
- Problèmes de liaisons des différentes entités urbaines entre elles ;
- Importance des coûts de production et de fonctionnement du logement social ;
- Insuffisance d'équipements, de services et de commerces de proximité à même d'offrir aux anciens et aux nouveaux habitants des lieux de sociabilité.

197

3.2. JUSTIFICATION ET MESURES ENVISAGEES

Afin de se prémunir des risques précédemment évoqués, et de faire en sorte que les dynamiques urbaines à venir soient la manifestation d'un développement solidaire et durable, plusieurs actions « compensatoires » ont été développées :

- Assurer la constitution d'ensembles urbains animés d'une vraie mixité urbaine et sociale (équilibrer la répartition entre logements individuels, logements collectifs et les logements groupés ou intermédiaires ; garantir une bonne ventilation entre logements en accession à la propriété et logements locatifs) ;
- Inciter les collectivités à fournir un effort particulier afin de limiter la taille des parcelles en fonction de la morphologie urbaine et paysagère. Pour y parvenir, les objectifs suivants sont fixés dans les opérations à venir (à l'exception des cas de spécificités techniques comme la mise en place de système d'assainissement autonome) :
 - dans les secteurs compris en densité de ville et en densité d'enjeux d'agglomération, **tendre vers une densité d'environ 15 logements/ha,**
 - dans les secteurs de communes satellites et positionnement secondaire, et dans les communes rurales, **tendre vers une densité d'environ 12 logements/ha.**

- Resituer une partie des développements résidentiels au cœur des villes, au contact des anciens quartiers ;
- Promouvoir dans le cadre de la mise en œuvre des opérations d'urbanisme d'une certaine taille, la procédure opérationnelle des Zones d'Aménagement Concerté, afin de permettre aux communes de mieux maîtriser les objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, et de mieux gérer les densités, les formes urbaines ;
- Rédiger et diffuser une brochure pour aider à l'amélioration des opérations d'urbanisme tant publiques que privées ;
- Fournir aux communes, conseil et assistance pour la mise en place des outils de maîtrise du foncier (ZAD, DPU, ZAC, zonage du PLU, expropriation...) et de politique de constitution de réserves foncières ;
- Mettre en œuvre des Programmes Locaux d'Habitat à l'échelle des Communautés d'Agglomération et de Communes ;
- Se fixer des objectifs en matière de logements locatifs sociaux pour les nouvelles opérations : tendre vers 15% et plus dans les communes d'Argentré-du-Plessis, Châteaubourg et Vitré – logique d'agglomération - ; tendre vers 10% dans les communes de La Guerche-de-Bretagne, Janzé, Servon-sur-Vilaine et Retiers ;
Les autres communes doivent répondre à la demande qui sera définie dans les documents d'urbanisme.
- Renforcer l'attractivité commerciale des pôles urbains, notamment en garantissant la permanence et le développement des commerces de proximité, en tant que lieux de sociabilité ;
- Renforcer les pôles d'équipements structurants au sein des communes situées dans les aires de logiques d'agglomération, tout en assurant la constitution d'unités d'appui et relais au sein des communes satellites ;
- Inciter à la conception d'équipements à caractère intercommunal pour la pratique des sports de masse comme pour les activités plus spécialisées ;
- Mise en place d'une « cellule sport », capable à l'échelle du Pays d'être une source de renseignements au service des mairies, utile aux habitants et facilitant les démarches des nouveaux arrivants ;
- Mettre en réseau les différents pôles du territoire en développant l'ensemble des moyens susceptibles de les unir. Ainsi, il est proposé :
 - de poursuivre le plan routier départemental de 2003 ;
 - de créer de nouvelles liaisons entre les pôles urbains du nord et du sud (création de deux arcs de desserte - Châteaubourg, Retiers ; Châteaubourg, Châtillon-en-Vendelais -) ;
 - Maintenir et accroître l'attractivité des gares ;
 - Favoriser l'intermodalité (améliorer le rabattement des transports en commun, des réseaux deux roues vers les huit gares ferroviaires, créer des parkings de rabattement à toutes les gares) ;
 - Développer les transports urbains dans les périmètres d'agglomération figurant au PADD ;
 - Poursuivre et développer les réseaux de Transport A la Demande...

En outre, afin de s'assurer de la mise en œuvre effective de l'ensemble des mesures en faveur du développement urbain et social, du suivi des actions, et de garantir une information optimale des élus, la création d'un **Observatoire du Logement** est proposée à l'échelle du SCoT du Pays de Vitré, Servon-sur-Vilaine et Chancé. Il autorisera une meilleure gestion des rythmes de production et de consommation de l'espace et permettra ainsi de réduire les pointes ou les creux de production des terrains à bâtir et d'éviter les concurrences intercommunales trop vives.

CHAPITRE 4 – AU REGARD DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

4.1. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

199

Les élus ont choisi dans le cadre du document d'orientations générales de faire du développement économique un des axes de structuration de l'aménagement du territoire au même titre par exemple, que la protection environnementale ou la recherche de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Pour qu'un tel objectif ne soit pas vain, il convient dès à présent d'anticiper les conséquences dommageables que pourrait induire l'ambition affichée de parvenir à un niveau d'attractivité économique à l'échelle départementale et régionale ; à savoir :

- Un développement économique suivant une logique de concentration le long des axes de communication majeurs, occultant les communes rurales ;
- Une croissance économique qui ne profite pas pleinement aux habitants du Pays vitréen.

4.2. JUSTIFICATION ET MESURES ENVISAGEES

Afin de se prémunir de ces incidences négatives, le document d'orientations générales a privilégié un développement économique rationnel et hiérarchisé qui prend en compte les logiques d'agglomération et de multipolarisation du territoire. Pour autant, il n'est pas dénué d'une certaine souplesse et offre en matière de localisation spatiale notamment, certaines latitudes aux intercommunalités et aux communes. Ainsi, il est prévu :

- Une hiérarchisation des zones d'activités qui tout en privilégiant les secteurs ayant un fort potentiel (proximité d'un axe routier important, d'une agglomération) ne néglige pas les capacités nécessaires de développement des communes plus rurales :
 - Localisation de 3 zones d'intérêt supracommunautaire (la zone d'accueil d'une future plateforme logistique multimodale d'une capacité de 250 ha environ, adossée à celle du P.A.P.B. et aux zones d'activités existantes de Châteaubourg et Servon-sur-Vilaine ; création de deux Parcs Technologiques à haute valeur ajoutée environnementale situés à Bais/Louvigné-de-Bais et à Martigné-Ferchaud/Retiers ;
 - Les zones d'intérêt communautaire ou intercommunales non affectées spatialement et celles attribuées spatialement dont la gestion peut relever de la commune ou de l'intercommunalité ;
 - Les zones d'intérêt communal situées en frange nord du Pays, ou les zones artisanales de 7 ha maximum, non localisées, dont peuvent bénéficier toutes les autres collectivités.

- Un développement économique à « visage humain », qui prend en compte l'environnement et les paysages (cf. chapitres 1 et 2 de la présente partie) et les besoins de la population active du pays, avec notamment la mise en place de navettes de bus entre Vitré et la zone d'activité de « Piquet » à Torcé et Etreilles, et plus généralement l'amélioration des transports en commun qui profitera à l'ensemble des actifs. Le renforcement des liaisons douces entre les agglomérations et les pôles d'activités de proximité – par exemple, Châteaubourg et les futures ZA PFLM et PAPB, Argentré et ZA des Branchettes, Vitré vers les ZA de Piquet, Cornillé ou Etreilles – participent aussi à l'effort d'optimisation de l'accessibilité des pôles d'emplois et de la diversification des modes de transports.

En outre, la création **d'une Maison de l'emploi et d'une Maison de la Formation Professionnelle**, en lien avec la région Bretagne, est actuellement en cours d'étude. Elle permettra de fédérer et de développer les initiatives locales et de rendre ainsi la politique économique plus efficiente.

CHAPITRE 5 – AU REGARD DE L'ACTIVITE AGRICOLE

5.1. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

201

Un développement démographique ambitieux, même paré de nombreuses mesures de protection et de mise en valeur des paysages (logique de densification urbaine, protection du bocage...), induit nécessairement une consommation d'espace. Cette dernière s'effectue bien souvent au détriment de l'activité agricole. Or, elle constitue un pan important de l'activité économique du Pays de Vitré et les élus ont manifesté le souhait clair de la préserver et de la valoriser, à travers notamment l'émergence de filières d'excellence.

Dès lors, comment concilier dynamique démographique, nécessaire à la bonne santé du Pays de Vitré, et protection et préservation de l'outil et de l'espace agricoles.

Notons par ailleurs que le développement de l'activité agricole s'il n'est pas maîtrisé et raisonné, peut porter en lui les germes de sa propre dégradation.

5.2. JUSTIFICATION ET MESURES ENVISAGEES

Afin de gérer d'éventuels conflits qui pourraient naître quant à la gestion de la consommation d'espace, le schéma propose plusieurs actions et mesures à titre préventif et compensatoire :

- Développer la densification urbaine des agglomérations comme outil de maîtrise de la consommation d'espace (avec la fixation au sein du document d'orientations d'une répartition entre logements collectifs/groupés/intermédiaires et logements individuels selon l'importance de l'agglomération, et définition d'un nombre moyen de logements par ha vers lequel les collectivités doivent tendre) ;
- Optimiser les économies de consommation d'espace, en adoptant des règles de « bonne gestion » du territoire - travail sur la maîtrise foncière, en incitant et accompagnant les collectivités dans la mise en œuvre des procédures opérationnelles – type ZAC - ; inciter la mixité des types de logements dans une même opération ; consultation possible du syndicat d'urbanisme dans une démarche en assistance à maîtrise d'ouvrage, en matière pédagogique et d'information.
- Eviter l'éparpillement des nouvelles zones d'activités en les appuyant soit sur des zones d'activités existantes, soit en continuité de zones urbaines ;
- Adopter une gestion collective de l'espace consacré aux zones d'activités communautaires ou intercommunales (mutualisation des aires de stationnement, gestion des eaux de ruissellement...)
- Soutenir et développer les actions visant à la constitution de réserves foncières à vocation économique, compensatrices des préjudices fonciers agricoles subis à l'occasion d'extensions urbaines, de réalisation d'infrastructures, de constitution d'espaces verts publics.
- Extension à l'ensemble du Pays de la convention passée entre Vitré Agglomération et la SAFER de Bretagne, permettant d'une part, à la collectivité d'acquérir un ensemble de terres agricoles, et d'autre part, imposant à la SAFER de réaliser les missions suivantes :
 - **Mission 1** : Diagnostic des exploitations sujettes à perturbation, mise sous surveillance des biens susceptibles d'offrir des solutions d'échange ou de compensation aux agriculteurs et propriétaires concernés par les sites d'activités ou d'infrastructures ou autres de la communauté ;
 - **Mission 2** : Négociation et acquisition des biens visés par la mission 1 ;
 - **Mission 3** : Opérer les échanges ou les reclassements soit par revente, substitution, soit par échange au profit de la Communauté, des agriculteurs ou des propriétaires perturbés.
- Interdire l'extension spatiale des hameaux et écarts ; leur densification ne pouvant s'opérer que par extension et construction des dents creuses.
- Poursuivre la politique d'adhésion des exploitants agricoles à la démarche d'agriculture raisonnée.

CHAPITRE 6 – AU REGARD DE LA CIRCULATION ET DES DEPLACEMENTS

6.1. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA

203

La croissance urbaine ambitieuse projetée, la création de nouvelles zones d'activité vont induire un accroissement des circulations à l'intérieur du Pays de Vitré. Les incidences suivantes doivent être anticipées :

- Inadaptation de certaines voies mineures, désormais soumises à un trafic plus dense ;
- Saturation de certains axes majeurs, notamment dans un sens nord-sud et en direction de Vitré ;
- Problèmes de congestion de certaines traversées de bourgs et augmentation de l'insécurité.

6.2. JUSTIFICATION ET MESURES ENVISAGEES

Afin de parer à ces éventuels effets négatifs, plusieurs actions sont envisagées :

- Créer de nouvelles voies unissant la partie septentrionale et méridionale du territoire (réalisation de deux axes de desserte l'un partant de Châteaubourg en direction de Retiers via le Ballon, Moulins, Marcillé-Robert ; et l'autre de Châteaubourg vers Chatillon-en-vendelais via Marpiré, Val d'Izé et Saint-Christophe-des-Bois) ;
- Améliorer le réseau de voiries de telle sorte que tout point du territoire soit à environ 5 km d'une route sécurisée, afin de garantir la fluidité du trafic ;
- Réaliser ou poursuivre les déviations des villes et des bourgs suivants : Arbrissel, Argentré-du-Plessis, Châteaubourg, Forges-la-Forêt, La Guerche-de-Bretagne/Rannée, Janzé, Louvigné-de-Bais, Moulins, Piré-sur-Seiche, Saint-Cristophe-des-Bois, Torcé, Val d'Izé, Vitré ;

- Développer l'usage de l'ensemble des transports en commun (train, bus, transport à la demande), afin d'offrir une réelle alternative à l'usage de la voiture, en :
 - Favorisant l'intermodalité (amélioration du rabattement des transports en commun, des réseaux deux roues vers les 8 gares ferroviaires, création de parking de rabattement à toutes les gares) ;
 - Développant progressivement les transports urbains dans les périmètres d'agglomération figurant au PADD ;
 - Etendant la ligne de bus départementale de La Guerche-de-Bretagne à Retiers ;
 - Poursuivant, en développant le réseau de transport à la demande sur l'ensemble du territoire, et en lui donnant les moyens de fonctionner (création d'une centrale de réservation pour l'ensemble des T.A.D.).
 - Appuyant le transport du territoire sur les lignes ferroviaires existantes Paris/Brest et Rennes / Châteaubriant ; et en développant la logique de TER avec des cadencements plus nombreux
 - Conservant la voie ferrée vers Fougères - Vitre - dans une perspective de liaison potentielle ultérieure
 - Envisageant le rabattement de la commune de Brie vers la gare ferroviaire la plus proche.

- Faire des liaisons douces un mode de transport à part entière, en développant notamment les itinéraires longue distance entre les pôles urbains majeurs (Vitré/La-Guerche-de-Bretagne/Martigné-Ferchaud ; Vitré/Janzé par exemple) mais aussi les itinéraires deux roues courte distance permettant d'unir les communes satellites à leur agglomération de rattachement et de relier les communes de moindre importance entre elles.

ANNEXE

Nombre de logements estimé pour les 15 ans à venir par l'ensemble des communes du Pays de Vitré, Servon-sur-Vilaine et Chancé (suite à l'enquête réalisée auprès de l'ensemble des communes durant la deuxième moitié de l'année 2004)

NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIME POUR LES 10 ANS A VENIR

| | Nombre logement / an | Nbre logements sur 10 ans |
|----------------------------|----------------------|---------------------------|
| Argentré-du-Plessis | 60 | 600 |
| Brielles | 5 | 50 |
| Domalain | 20 | 200 |
| Etelles | 45 | 450 |
| Gennes s/Seiches | 5 | 50 |
| Pertre (le) | 15 | 150 |
| St-Germain-du-Pinel | 10 | 100 |
| Torcé | 20 | 200 |
| Vergéal | 10 | 100 |
| canton Argentré | 190 | 1900 |
| Châteaubourg | 80 | 800 |
| Domagné | 35 | 350 |
| Louvigné-de-Bais | 15 | 150 |
| Ossé | 12 | 120 |
| St-Didier | 20 | 200 |
| St-Jean s/Vilaine | 15 | 150 |
| canton Châteaubourg | 177 | 1770 |
| Balazé | 15 | 150 |
| Bréal-sous-Vitré | 10 | 100 |
| Châtilion-en-Vendelais | 15 | 150 |
| Chapelle-Erbrée (la) | 8 | 80 |
| Erbrée | 15 | 150 |
| Mondevert | 15 | 150 |
| Montautour | 5 | 50 |
| Princé | 5 | 50 |
| St-M'Hervé | 15 | 150 |
| canton Vitré-est | 103 | 1030 |
| Champeaux | 5 | 50 |
| Cornillé | 12 | 120 |
| Landavran | 8 | 80 |
| Marpiré | 10 | 100 |
| Mecé | 6 | 60 |
| Montreuil-des-Landes | 5 | 50 |
| Montreuil-sous-Pérouse | 12 | 120 |
| Pocé-les-Bois | 15 | 150 |
| St-Aubin-des-Landes | 15 | 150 |
| St-Christophe-des-Bois | 12 | 120 |
| Taillis | 12 | 120 |
| Val d'Izé | 30 | 300 |
| canton Vitré-ouest | 142 | 1420 |
| Commune de Vitré | 170 | 1700 |

| | Nombre logement / an | Nbre logements sur 10 ans |
|--|----------------------|---------------------------|
| Availles-sur-Seiche | 5 | 50 |
| Bais | 15 | 150 |
| Chelun | 5 | 50 |
| Drouges | 5 | 50 |
| Eancé | 5 | 50 |
| La Guerche-de-Bretagne | 60 | 600 |
| Moulins | 8 | 80 |
| Moussé | 5 | 50 |
| Moutiers | 10 | 100 |
| Rannée | 10 | 100 |
| La Selle-Guerchaise | 3 | 30 |
| Visseiche | 7 | 70 |
| Canton de La Guerche de Bretagne | 138 | 1380 |
| Amanlis | 20 | 200 |
| Boistrudan | 6 | 60 |
| Brie | 20 | 200 |
| Janzé | 100 | 1000 |
| Piré-sur-Seiche | 30 | 300 |
| Canton de Janzé (hors Corps-Nuds) | 176 | 1760 |
| Arbrissel | 3 | 30 |
| Coësmes | 15 | 150 |
| Essé | 13 | 130 |
| Forges-la-Forêt | 5 | 50 |
| Marcillé-Robert | 8 | 80 |
| Martigné-Ferchaud | 15 | 150 |
| Retiers | 45 | 450 |
| Sainte-Colombe | 2 | 20 |
| Le Theil-de-Bretagne | 17 | 170 |
| Thourie | 5 | 50 |
| Canton de Retiers | 128 | 1280 |
| Cne de Servon sur Vilaine | 55 | 550 |
| Cne de Chancé | 5 | 50 |
| Total général | 1284 | 12840 |