



**SYNDICAT
D'URBANISME
DU PAYS DE VITRÉ**
SCoT & AMÉNAGEMENT

REVISION DU SCOT DU PAYS DE VITRÉ

sce
ateliersup+


CITADIA
1000 ans

 **Praxidev**
CONSEIL EN STRATÉGIE & DÉVELOPPEMENT

LE SCOT DU PAYS DE VITRÉ C'EST :



62 COMMUNES réparties en **2 INTERCOMMUNALITÉS :**

Vitré Communauté et
Roche aux Fées Communauté



110 000 HABITANTS



45 000 EMPLOIS



50 000 LOGEMENTS



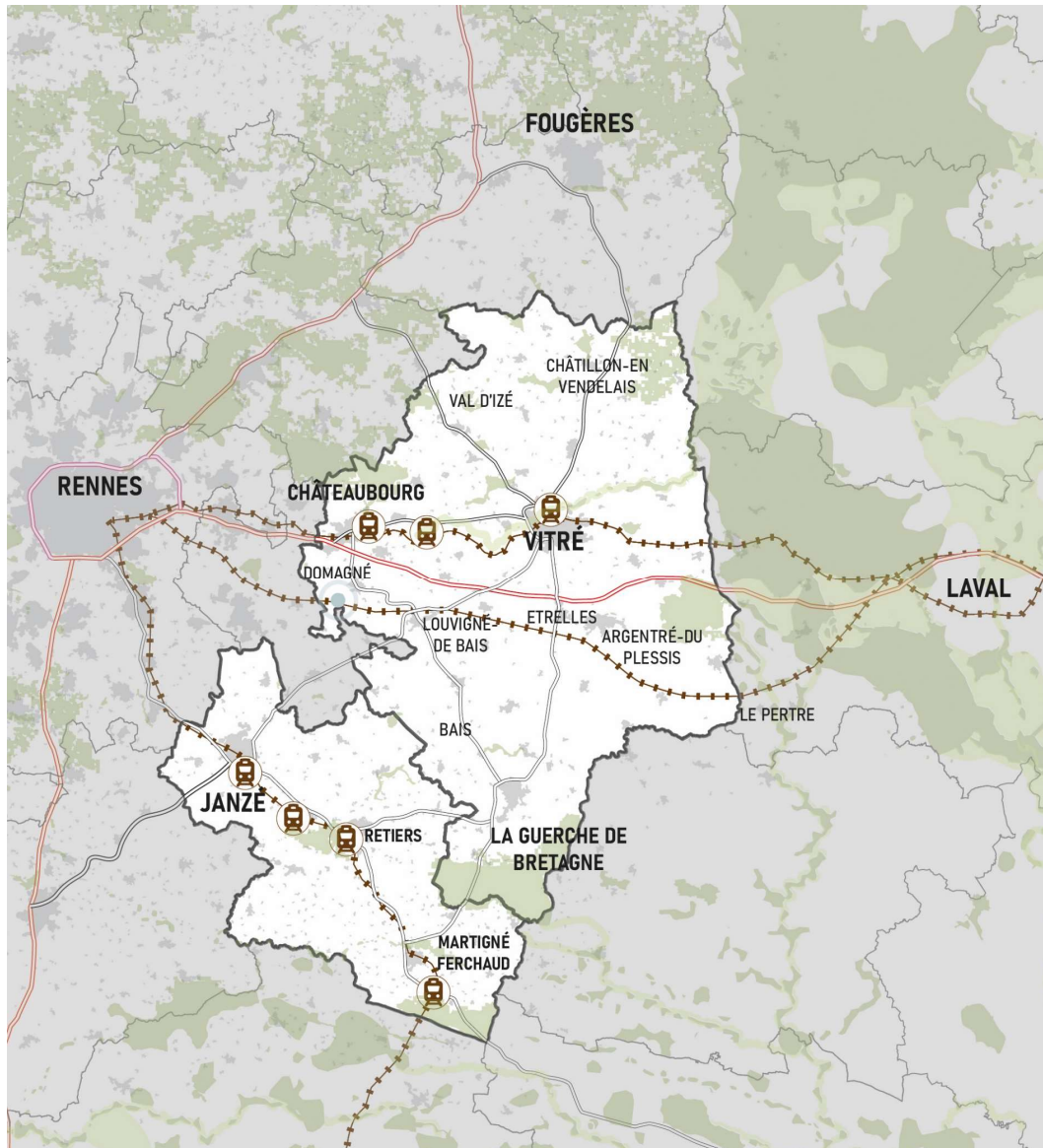
7 GARES



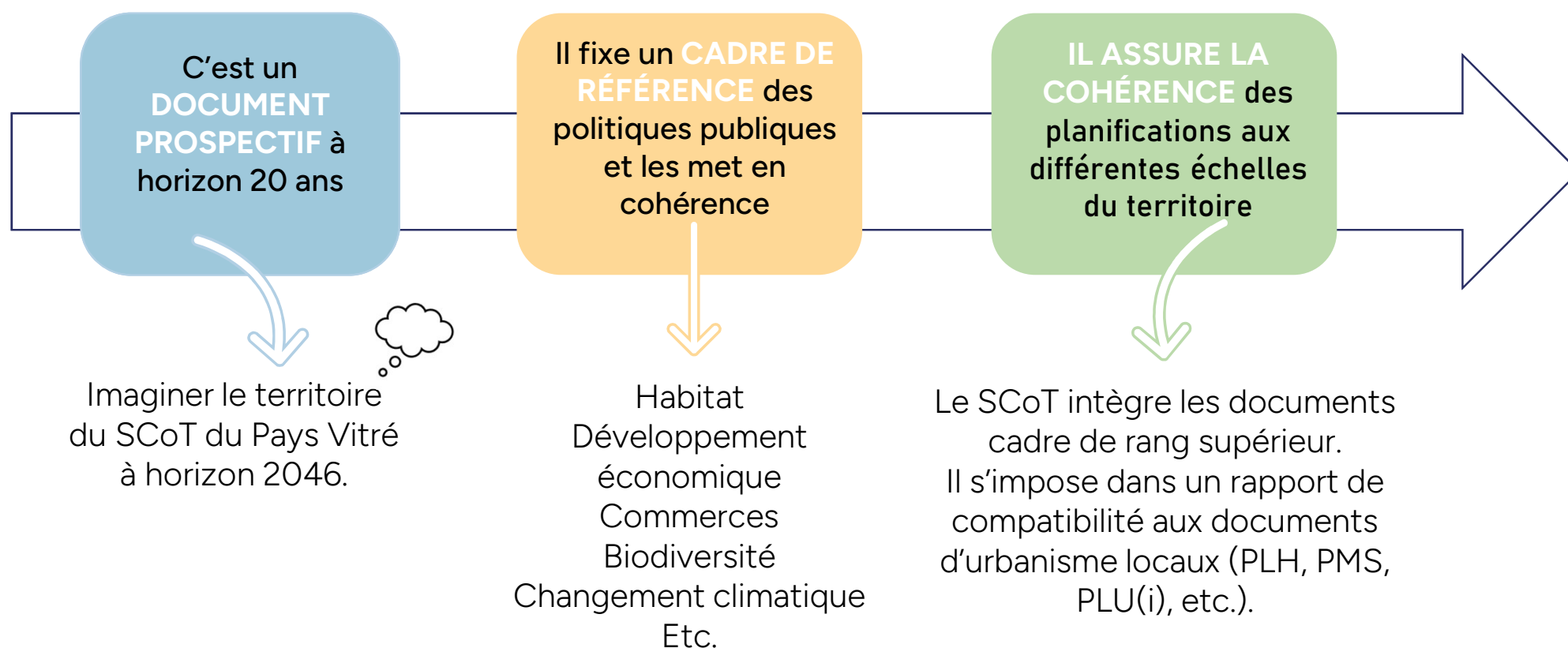
119 MONUMENTS HISTORIQUES



**89 % D'ESPACES NATURELS,
AGRICLES ET FORESTIERS**



01 | C'EST QUOI LE SCOT ?



01 | C'EST QUOI LE SCOT ?



LOIS

SRU, GRENELLE, ALUR,
ELAN, CLIMAT ET
RÉSILIENCE



SCHÉMA REGIONAL SRADDET



AUTRES SCHÉMAS SDAGE, SAGE, PGRI...



SCoT

DOCUMENTS CADRES ET PROGRAMMATIONS SECTORIELLES

PLH, PMS, PCAET



DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX & OPERATIONS

PLU/PLUi, Carte communale

Opération foncière > 5 ha

Opération d'aménagement, de construction >
5 000 m² surface de plancher



01 | C'EST QUOI LE SCOT ?



DES ANNEXES DONT LES DIAGNOSTICS

Les diagnostics identifient les dynamiques et les besoins sur le territoire

Ils révèlent les atouts, opportunités, faiblesses et menaces selon différentes thématiques (démographie, économie, etc.).



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

Le PAS définit le projet politique à horizon 20 ans

Il s'assure du respect des équilibres locaux et de la mise en valeur du territoire.

Il fixe par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols.



LE DOO ET LE DAACL

Le DOO fixe les orientations et objectifs à atteindre (qualitatifs ou quantitatifs)

Il s'oppose avec un rapport de compatibilité aux documents de planification de rang inférieur et aux grandes opérations d'aménagement

Le DAACL fixe les conditions d'implantations en matière de commerce.

02 | PRÉSENTATION DU DOO - DAACL

UN DOO EN 12 AXES

1. RESSOURCES : EAU ET SOUS-SOL

2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

3. PAYSAGE, PATRIMOINE ET TOURISME

4. AGRICULTURE

5. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE

6. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

7. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

8. SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

9. OFFRE COMMERCIALE & DAACL

10. MOBILITÉS

11. EQUIPEMENTS ET SERVICES

12. SANTÉ

RESSOURCES – MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ – PAYSAGE ET PATRIMOINE

PRESERVER ET REVELER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE AU SERVICE DU BIEN VIVRE



> Une identité rurale forte : préserver les équilibres entre paysages urbains et ruraux et assurer la qualité paysagère des aménagements.



> Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural.

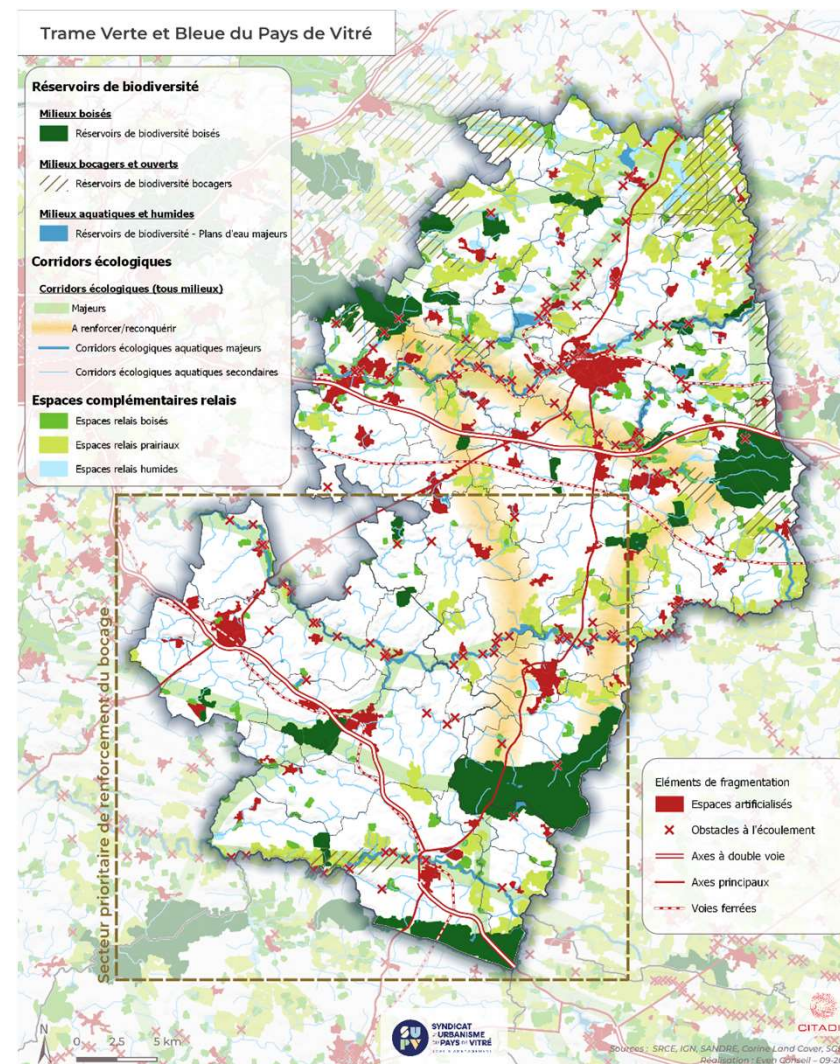
> Accompagner le développement de l'offre touristique.

PRESERVER LES GISEMENTS DU SOUS-SOL



> Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol.

PRESERVER ET CONFORTER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



> Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

> Prendre en compte la trame noire et la trame brune.

> Renforcer la nature en ville.

> Rechercher la reconquête et la restauration des continuités écologiques et milieux dégradés.

PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU



> Contribuer à la qualité et à la protection des eaux.

> Adapter les capacités d'accueil à la disponibilité de la ressource.

> Respecter les systèmes d'assainissement et des milieux récepteurs.

> Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales.

ZOOM SUR LES PRESCRIPTIONS CLÉS



Prescription n°26 | Corridors écologiques

Les documents d'urbanisme doivent rechercher la **conservation et restauration des corridors écologiques**. Ils en **affineront** les contours, les complèteront et y appliqueront des dispositions réglementaires permettant un aménagement du territoire compatible avec les enjeux de connexion écologique.



Prescription n°46 | Bande de recul inconstructible

Afin de préserver et de restaurer les fonctionnalités écologiques des cours d'eau, **une bande d'inconstructibilité est appliquée de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau**, y compris busés. Celle-ci doit être inscrite dans les documents d'urbanisme et doit être compatible avec les dispositions du SAGE concerné.



Prescription n°46 | Valorisation des espaces de nature en ville

Les documents d'urbanisme **doivent valoriser les espaces de nature en ville en tant que tels**, constituant des îlots de fraîcheur en ville, avec la possibilité d'implanter des projets multifonctionnels associant utilité sociale, esthétisme et respect de l'environnement (exemples : bassins d'orage adaptés aux batraciens et oiseaux d'eau, noues enherbées, parcs urbains écologiques, jardins partagés, etc.). Ces projets sont à favoriser dans la mesure du possible en bordure de cours d'eau pour restaurer les continuités écologiques liées aux vallées ou au niveau des entrées de ville pour un traitement qualitatif des limites d'urbanisation.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE

SOUTENIR LA SOBRIÉTÉ TERRITORIALE ET LE DÉVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

> Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie

Assurer une planification sobre dès la conception des projets par l'intégration de critères d'efficacité énergétique ou de mutualisation des réseaux.

> Développer des bâtiments sobres

Participer à l'efficacité énergétique du bâti, la généralisation des constructions et rénovations basse consommation et la réduction de la dépendance aux énergies fossiles.

> Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée

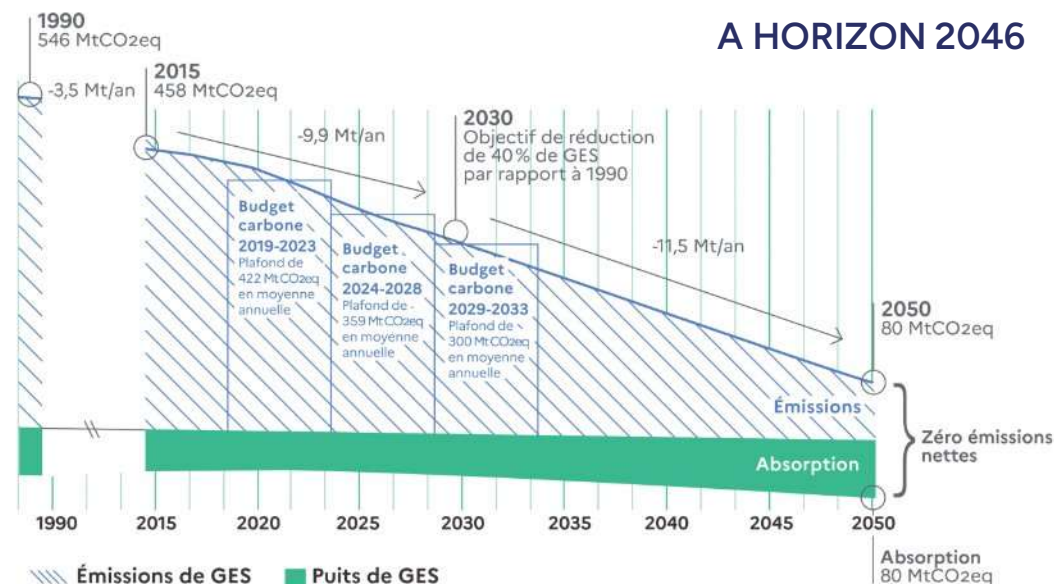
Déployer une stratégie de sobriété et d'autonomie énergétique en favorisant les projets citoyens et territoriaux.

> Diversifier et décarboner les transports

Réduire la dépendance à la voiture individuelle et développer des alternatives décarbonées ainsi que des infrastructures adaptées.

> Mettre la transition énergétique au service de l'économie locale et des citoyens

Impliquer les acteurs locaux dans des projets concrets afin de créer de la valeur et de renforcer la cohésion territoriale.



Objectif national de neutralité carbone en 2050

Résilience

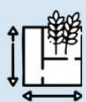
Performance environnementale

> Atténuer la vulnérabilité du territoire

Marqué par une diversité d'activités humaines et d'aléas naturels, le territoire doit intégrer la gestion des risques et nuisances dans ses choix d'aménagement.

> Favoriser la valorisation des déchets et l'économie circulaire

PRÉSERVER LES ESPACES ET ACTIVITÉS AGRICOLES



> Reconnaître et qualifier l'espace agricole : limiter les extensions urbaines, encadrer le changement de destination du bâti agricole, protéger les sites d'exploitations, etc.

MAINTENIR UNE AGRICULTURE NOURRICIÈRE ET ENCOURAGER UNE AGRICULTURE DIVERSIFIÉE ET DURABLE



> Encourager le développement de filières locales et variées.
> Favoriser le logement et la mobilité des salariés agricoles.

AFFIRMER LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LA PROTECTION DES RESSOURCES

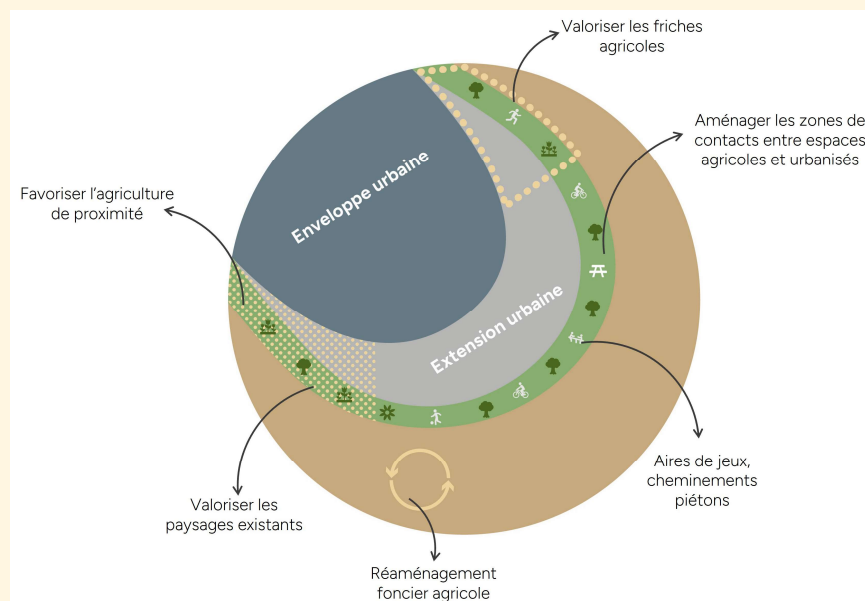


> Contribuer à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue par la mise en place de pratiques agricoles en faveur de l'environnement (haies bocagères, abords cours d'eau et prairies humides).



> Concilier développement des énergies renouvelables avec maintien d'une production agricole et des fonctionnalités écologiques : privilégier les sols de moindre qualité agronomique, écologique ou paysagère.

VALORISER LES ZONES DE CONTACT AVEC LES ESPACES URBAINS



TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



> Accompagner une croissance démographique équilibrée : **+0,75%** entre 2026-2031 // **+0,60%** entre 2031-2036 // **+0,40%** entre 2036-2046.



> Assurer une production de logements cohérente avec les besoins de la population (adaptation des objectifs de production de logements).

FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS



> Diversifier l'offre de logements.



> Favoriser le déploiement d'une offre accessible et abordable.

RÉPARTIR L'ACCUEIL DES NOUVELLES POPULATIONS DE FAÇON ÉQUILIBRÉE

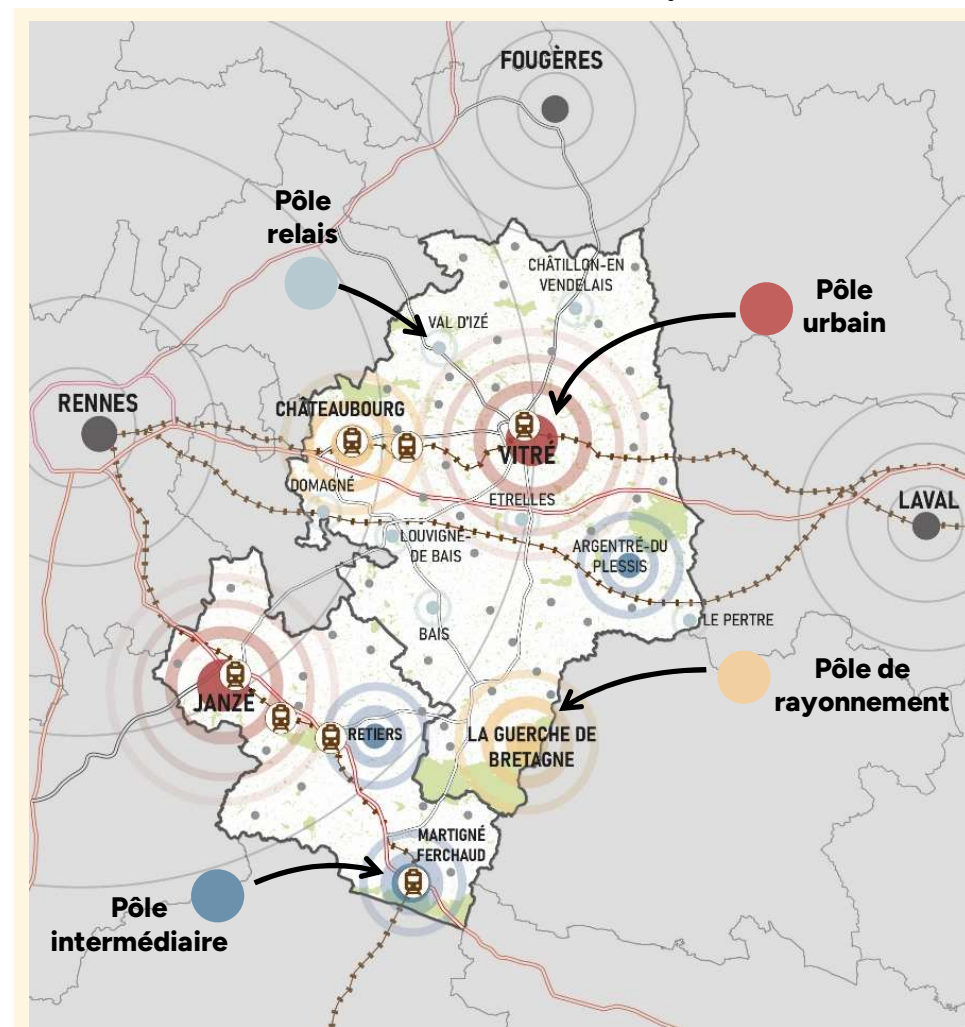
A HORIZON 2046

+ 15 000
habitants

+ 12 000
logements

2,10
personnes/ménage
en moyenne

Armature territoriale du SCoT du Pays de Vitré



ZOOM SUR LES PRESCRIPTIONS CLÉS



Prescription n°125 | Parcours résidentiel

Les parcours résidentiels doivent être favorisés sur le territoire du Pays de Vitré **en diversifiant le parc de logements** sur l'ensemble du territoire : variété de tailles et de typologies de logements, offre en locatif, en accession, et en propriété privée, etc. afin de répondre aux besoins des habitants à chaque étape de leur vie. L'offre de logement doit permettre d'accueillir tous les ménages : familles, étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, etc.



Prescription n°126 | Production de petits et moyens logements

Pour adapter l'offre du parc de logement à l'évolution de la structure des ménages, **la production de logements doit faciliter les parcours résidentiels** en privilégiant sur tout le territoire la construction de petits et moyens logements (T2, T3).



Prescription n°127 | Adaptation au vieillissement de la population

La production de logements doit répondre aux besoins liés au vieillissement de la population notamment par l'intégration de programmes spécifiques (résidences avec services médicaux, soutien au maintien au logement, habitat partagé, etc.) et par le renforcement de l'offre en centralité ou à proximité immédiate des services, équipements et commerces de proximité. **Le parc existant doit également s'adapter pour répondre à ces besoins.**

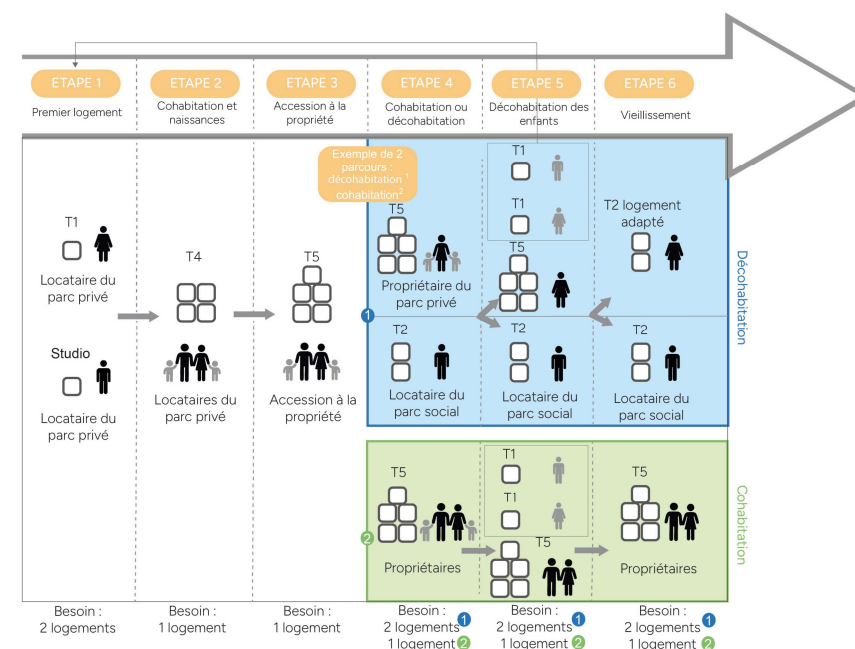


Schéma illustrant la notion de parcours résidentiel

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES



> Prioriser l'implantation économique dans les centralités et encourager de nouvelles formes immobilières.

GARANTIR DES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES



> Améliorer la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités économiques (ZAE).

PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISES D'ENVERGURE



> Anticiper l'accueil d'entreprises d'envergure.

STRUCTURER ET HIÉRARCHISER L'ARMATURE ÉCONOMIQUE



> Pas de création de nouvelles ZAE, sauf exceptions.

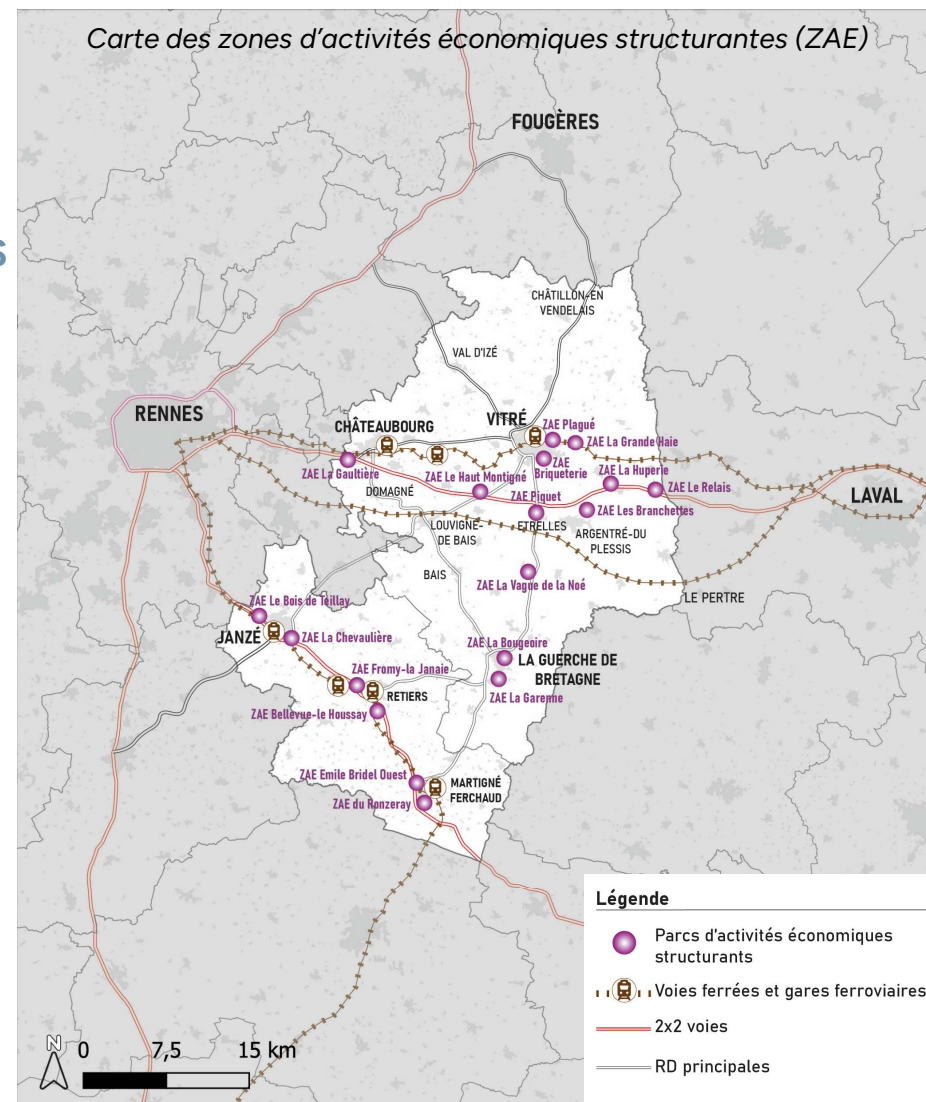
> Adapter l'accueil aux besoins différenciés des entreprises et artisans.

Zones
d'activités
structurantes

Pôles
tertiaires

Autres zones
d'activités

Pôle
d'enseignement
et d'innovation



ZOOM SUR LES PRESCRIPTIONS CLÉS

Prescription n°132 | Entreprises compatibles avec le tissu urbain

Les installations d'entreprises compatibles avec le tissu urbain doivent être programmées prioritairement dans les centralités des communes et quartiers mixtes. Cette programmation vise à renforcer l'attractivité et l'animation des centres-bourgs et centres-villes tout en favorisant une mixité fonctionnelle. Les documents d'urbanisme doivent préciser les dispositions pour permettre et encadrer l'installation des entreprises les centralités et les tissus urbains mixtes.

Prescription n°138 | Entreprises industrielles et logistiques

Le développement de grandes entreprises industrielles ou logistiques est en priorité à orienter sur les zones d'activités économiques situées à proximité des axes structurants. Ainsi, dans ces zones, la reconversion de grands bâtiments industriels en cellules artisanales est à éviter, excepté si une reprise industrielle s'avère irréaliste.

En particulier, le SCoT soutient la réindustrialisation du pôle de Martigné-Ferchaud, au regard de sa situation relativement éloignée de la métropole rennaise, du bassin de main d'œuvre et de la présence de friches industrielles et de bâtiments vacants.



S'INSCRIRE DANS LA TRAJECTOIRE ZAN*



> Pour la période **2026-2031** : respecter l'enveloppe de **153 ha** déclinée par vocation :

EPCI	Vocations			Total
	Habitat	Economie	Equipements / Infrastructures	
Vitré Communauté	70	40	4	114
Roche aux Fées Communauté	17	17	5	39

> Pour la période **2031-2036** : respecter l'enveloppe de **77 ha** définie à l'échelle du SCoT.

> Pour la période **2036-2046** : respecter l'enveloppe de **116 ha** définie à l'échelle du SCoT.

PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET MAÎTRISER L'URBANISATION EN EXTENSION



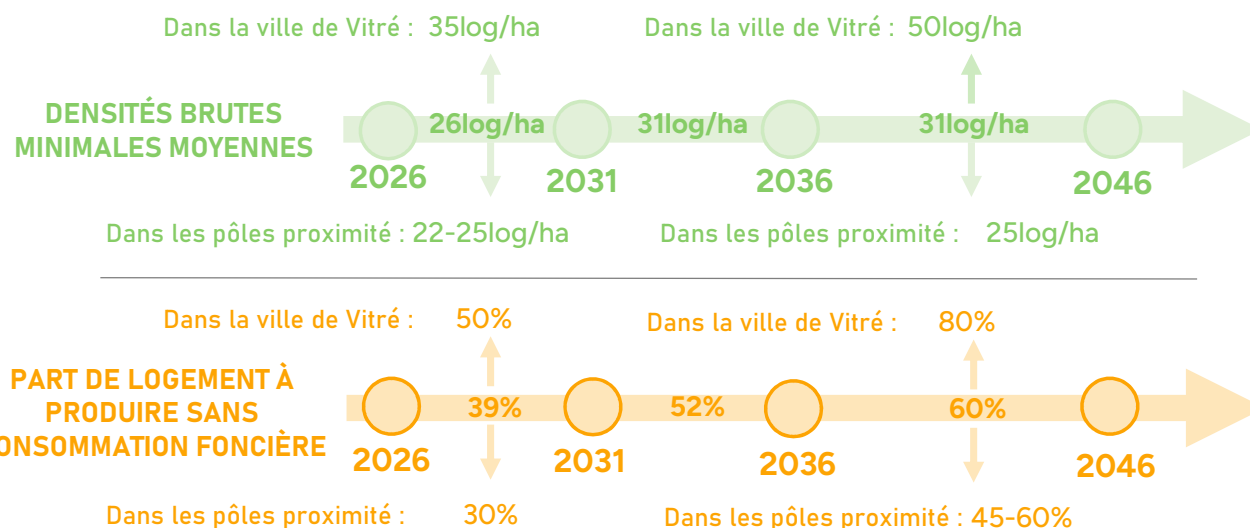
> Phaser l'ouverture à l'urbanisation pour éviter que les opérations en extension ne viennent concurrencer celles en renouvellement urbain.



> Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'engagement opérationnel de projets de logements en renouvellement.



> Améliorer le parc existant.



IMPULSER DES FORMES URBAINES PLUS COMPACTES ET DENSES



> Définir une densité minimale par opération en extension permettant d'atteindre les densités moyennes définies dans le DOO par niveau d'armature.



> Respecter une densité minimale de 20 log/ha pour les opérations en extension de plus de 10 logements créés et de 15 log/ha pour les opérations en extension de moins de 10 logements créés.

**ZAN : Zéro Artificialisation Nette*

Densités brutes minimales moyennes à respecter en extension urbaine :

Secteurs géographiques	2026-2031	2031-2036	2036-2046
Secteur ville centre et centre-Ouest - Vitré Communauté	28	35	35
Pôle de Vitré	35	50	50
Pôle de Châteaubourg	27	40	40
Pôle d'Argentré-du-Plessis	25	35	35
Autres communes (3 pôles relais, 11 pôles de proximité)	22	25	25
Secteur intermédiaire nord-sud - Vitré Communauté	23	26	26
Pôle de La Guerche De Bretagne	25	35	35
Autres communes (4 pôles relais, 24 pôles de proximité)	22	25	25
Secteur nord - Roche aux Fées Communauté	29	32	33
Pôle de Janzé	30	37	40
Autres communes (3 pôles de proximité)	25	25	25
Secteur intermédiaire sud - Roche aux Fées Communauté	25	29	29
Pôle de Retiers	25	35	35
Pôle de Martigné-Ferchaud	25	35	35
Autres communes (10 pôles de proximité)	25	25	25

Vitré Communauté	26	31	31
Roche aux Fées Communauté	27	31	31
Territoire du SCoT	26	31	31

Part de logements à produire en renouvellement urbain :

Secteurs géographiques	2026-2031	2031-2036	2036-2046
Secteur Ville centre et Centre-Ouest - Vitré Communauté	42%	58%	67%
Pôle de Vitré	50%	70%	80%
Pôle de Châteaubourg	40%	55%	65%
Pôle d'Argentré-du-Plessis	35%	45%	55%
Autres communes (3 pôles relais, 11 pôles de proximité)	30%	40%	50%
Secteur Intermédiaire Nord-Sud - Vitré Communauté	30%	40%	51%
Pôle de La Guerche de Bretagne	30%	40%	60%
Autres communes (4 pôles relais, 24 pôles de proximité)	30%	40%	50%
Secteur Nord - Roche aux Fées Communauté	38%	55%	67%
Pôle de Janzé	40%	60%	70%
Autres communes (3 pôles de proximité)	30%	35%	60%
Secteur Intermédiaire et Sud - Roche aux Fées Communauté	34%	41%	49%
Pôle de Retiers	35%	45%	55%
Pôle de Martigné-Ferchaud	35%	45%	55%
Autres communes (10 pôles de proximité)	30%	35%	45%
Vitré Communauté	40%	53%	61%
Roche aux Fées Communauté	36%	50%	58%
Territoire du SCoT	39%	52%	60%

ZOOM SUR LES PRESCRIPTIONS CLÉS

Prescription n°149 | Gisements fonciers et densification

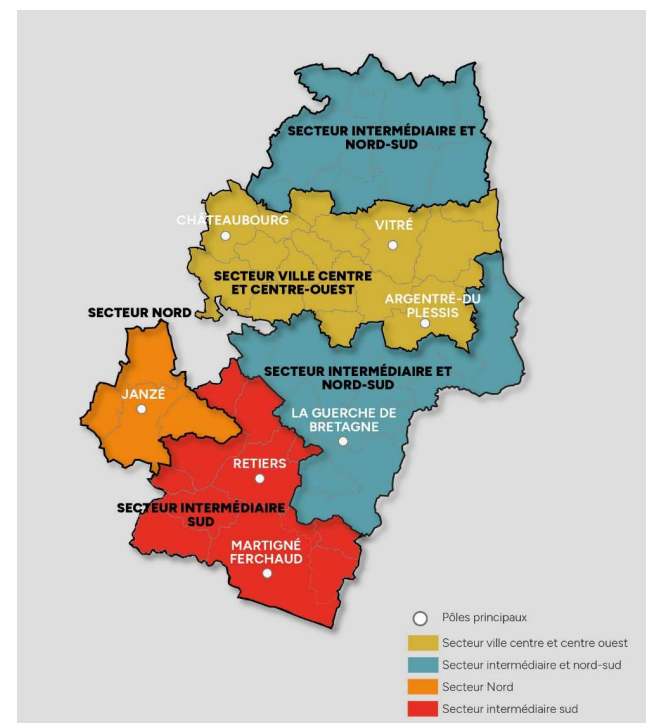
Les documents d'urbanisme doivent identifier les gisements fonciers et analyser les potentiels de densification des dents creuses, des logements dégradés, des îlots sous-utilisés, des logements vacants et des friches. **La remobilisation des potentiels de renouvellement urbain doit être une priorité** pour atteindre l'objectif de production de logements sans consommation d'espaces. Une attention doit être portée sur la qualité du cadre de vie, la préservation du patrimoine remarquable et d'espaces de respirations collectifs.

Prescription n°155 | Secteur prioritaire de réhabilitation

La réhabilitation du parc immobilier existant doit être favorisée dans les centralités, notamment là où le parc est le plus dégradé. Dans ces secteurs, les collectivités doivent définir un projet global de renouvellement urbain qui vise à la fois à densifier le tissu urbain et à améliorer le cadre de vie (requalification d'espaces publics, aménagement d'espaces de rencontre, d'îlots de fraîcheur, apaisement de la circulation automobile, etc.). **Les outils permettant d'assurer la maîtrise foncière doivent être mis en place.**

Certains objectifs sont définis à l'échelle de secteur géographique qui s'appuient sur les secteurs PLH des deux EPCI :

- Les objectifs de production de logements
- Les densités en extension urbaine
- La part de logements à produire en renouvellement urbain



OFFRE COMMERCIALE – DAACL

ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE



> Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités.



> Maitriser le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP).



> Encadrer les implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles.

CONFORTER LES CENTRALITES ET LES SITES COMMERCIAUX EXISTANTS



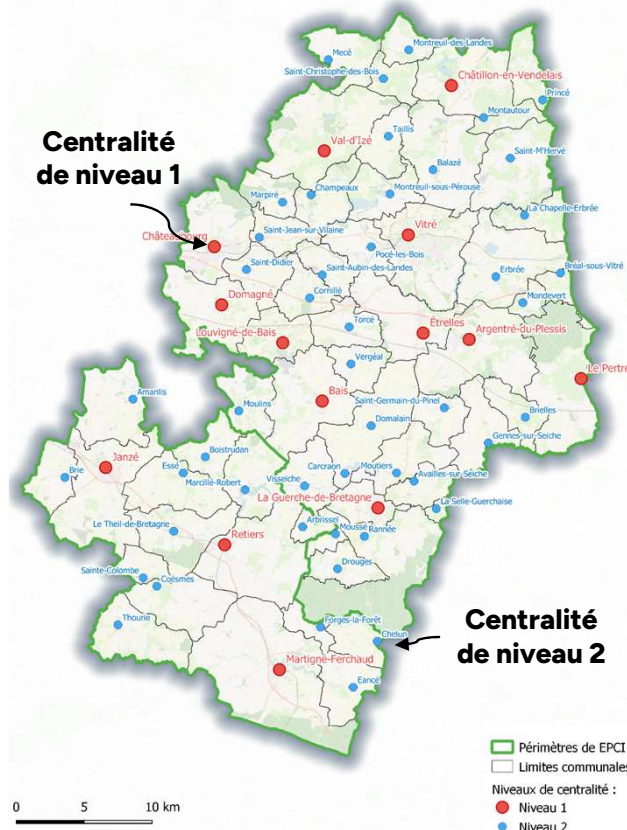
> Conditionner l'accueil des commerces au sein des SIP :

- Les commerces doivent présenter une surface de vente de 300 m² minimum,
- Plafonds des surfaces de vente selon la fréquence d'achat et le niveau de polarités dans l'armature.



> Limiter le développement commercial en dehors des localisations préférentielles (c'est-à-dire en centralités et en SIP) : les commerces existants pourront évoluer.

Carte des centralités du Pays de Vitré



> Accueillir tout type de commerces dans les centralités avec un plafond de 400 m² de surface de vente pour les centralités de niveau 2.

S'ADAPTER AUX NOUVELLES TENDANCES DE CONSOMMATION



> Orienter les principaux entrepôts et commerces de gros vers les zones d'activités structurantes.



> Implanter les drives uniquement sur le site d'un commerce existant ou au sein d'un secteur d'implantation périphérique.



> Limiter l'impact des flux liés à la logistique commerciale sur les zones urbaines.

ZOOM SUR LES PRESCRIPTIONS CLÉS



Prescription n°161 | Renforcement des centralités

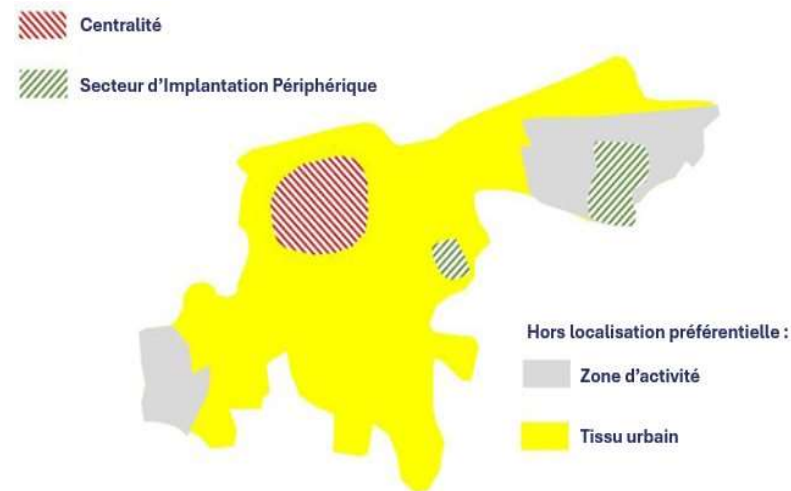
Les implantations commerciales doivent être priorisées au sein des **centralités**. (...) Le renforcement des centralités pour le commerce doit se faire, le cas échéant, en lien avec les programmes Action Cœur de ville et Petites Villes de Demain, en **favorisant la mixité fonctionnelle, la proximité des services et une offre commerciale cohérente avec les parcours marchands**. Les documents d'urbanisme veilleront à adapter leurs règles pour faciliter les conditions d'accueil de nouveaux commerces dans les centralités (notamment celles liées aux obligations de stationnement).



Prescription n°163 | Les secteurs d'implantation périphérie SIP

Afin de limiter la création de polarités commerciales en dehors des centralités et d'éviter les implantations de commerces visant à capter une clientèle de flux :

- Le DAACL identifie les SIP qui ont vocation à accueillir les commerces dont le format ou le fonctionnement ne leur permettent pas une implantation en centralité.
- Le DAACL localise les SIP et indique les conditions d'implantation des commerces.
- Chaque commune délimitera au sein de son document d'urbanisme le(s) périmètre(s) de SIP (précision à la parcelle) en compatibilité avec la liste du DAACL.
- Les pôles de proximité ne disposent pas de SIP.



- *Privilégier les implantations commerciales dans les centralités*
- *Encadrer les implantations en Secteurs d'Implantation Périphérique (critères de surface de vente, fréquence d'achat des commerces).*
- *Restriction en dehors de ces 2 localisations préférentielles.*

RENFORCER LE ROLE DU FERROVIAIRE ET L'ACCES AU TRAIN



> Faire des quartiers gare de véritables pôles de vie multifonctionnels (quartiers mixtes).



> Prioriser la densification, le renouvellement et le développement urbain aux abords des gares.

ACCOMPAGNER LES MOBILITES PARTAGEES



> Coordonner offre de transport en commun et développement urbain.



> Réduire l'usage individuel de la voiture.

DÉVELOPPER LES MOBILITÉS ACTIVES



> Placer les mobilités douces au cœur des projets d'aménagement.

ADAPTER LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A L'EVOLUTION DES BESOINS

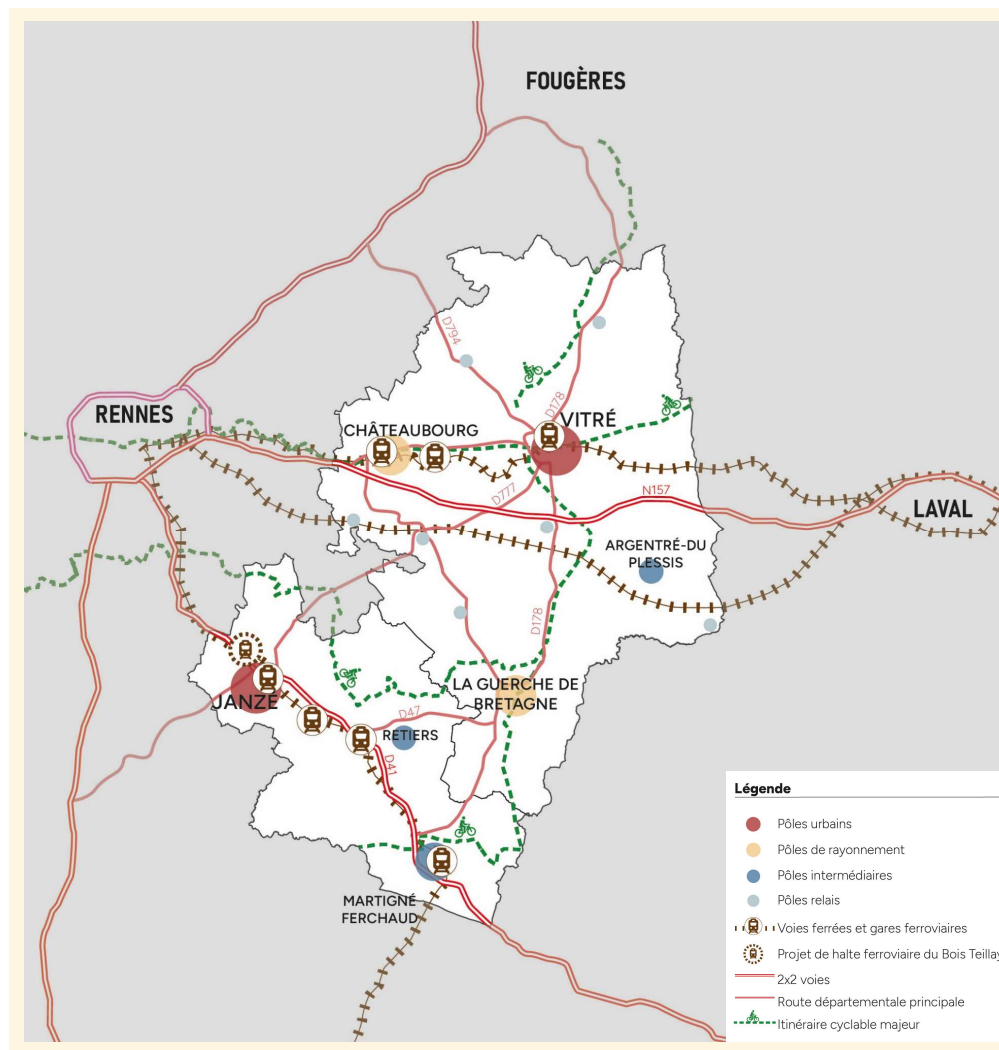


> Garantir un réseau routier sécurisé, adapté et performant.



> Limiter l'usage de la voirie et favoriser les mobilités durables.

Carte des mobilités



03 | LES PROCHAINES ÉTAPES

PROJET
D'AMÉNAGEMENT
STRATÉGIQUE
(PAS)

DOCUMENT
D'ORIENTATION
ET
D'OBJECTIFS
(DOO)

CONSULTATION
ENQUÊTE
PUBLIQUE
ET ARRÊT DU
SCOT

2025

2026

Janvier 25

Mars 25

Avril 25

Mai 25

Juin 25

Juillet 25

Octobre 25

Nov./Déc. 25

1^{er} trimestre 26



Ateliers
commerçants



Réunion
de travail
DDTM



Réunion
publique 1



Débat PAS
en Comité
Syndical



Ateliers
techniques



Ateliers
politiques



Réunion
PPA 2



Réunion
publique 2



Séminaire élus
appropriation
DOO



Réunion
PPA 3



Réunion
publique 3



Arrêt SCoT
en Comité
Syndical

MERCI POUR VOTRE ATTENTION