



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

**Schéma de Cohérence
Territoriale**

SCoT DU PAYS DE VITRÉ

PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

PAS

Arrêté en Comité syndical
le 11.02.2026

SOMMAIRE

LE PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE DU SCOT	3
I. LE PAYS DE VITRE FACE AUX TRANSITIONS ECOLOGIQUES, ENERGETIQUES ET CLIMATIQUES.....	6
I.1 PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET LES IDENTITES PAYSAGERES DU PAYS DE VITRE.....	7
I.2 AUGMENTER LA RESILIENCE DU PAYS DE VITRE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	9
I.3 METTRE EN ŒUVRE UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE.....	13
II. UN DEVELOPPEMENT SOUTENABLE STRUCTURE PAR UNE ARMATURE TERRITORIALE	14
II.1 VALORISER LE POSITIONNEMENT DU PAYS DE VITRE ENTRE L'ESPACE METROPOLITAIN RENNAIS ET LES POLES DES TERRITOIRES LIMITROPHES	15
II.2 ASSEOIR L'ARMATURE TERRITORIALE ET RENFORCER SON EQUILIBRE	16
II.3 ADAPTER LE PAYS DE VITRE AUX NOUVELLES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET AUX NOUVEAUX MODES DE CONSOMMATION.....	19
III. UN CADRE DE VIE A MENAGER ET A ADAPTER	22
III.1 PRESERVER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS.....	23
III.2 IMPULSER LE RENOUVELLEMENT, LA DENSIFICATION ET LA PRODUCTION DE FORMES URBAINES PLUS SOBRES EN FONCIER	25
III.3 RECONQUERIR LA NATURE EN VILLE ET LES FONCTIONNALITES DES SOLS.....	27
III.4 APAISER LA CIRCULATION ET SECURISER LES MOBILITES DOUCES.....	29

Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) représente le **projet du territoire à horizon 20 ans**. Le PAS remplace dans le SCoT modernisé, l'ancien Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il fixe des objectifs qui doivent concourir à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales. Il veille également à une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, des transitions écologiques, énergétiques et climatiques, de l'offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie. Le PAS doit également prendre en compte l'agriculture, qui doit contribuer notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux. De même, il s'assure du respect et concourt à la mise en valeur de la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages. Le PAS fixe en outre, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (*article L141-3 du code de l'urbanisme*).

La réalisation du PAS intervient après un travail approfondi de diagnostic du territoire et d'audit du SCoT en vigueur au regard des évolutions récentes. Ces derniers ont permis de mettre en exergue les enjeux de développement et de préservation du territoire, qui constituent le point de départ pour la définition du projet de territoire porté par le PAS.

Les orientations et objectifs fixés dans le PAS sont traduits réglementairement au sein du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Les motivations de la révision du SCoT

Depuis l'approbation du SCoT en 2018, le contexte législatif et le territoire du Pays de Vitré ont évolué. En effet, la révision du SCoT vise à intégrer de nouvelles dispositions réglementaires et législatives notamment la Loi Climat et Résilience promulguée en août 2021 et le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui définissent l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La révision a pour objectif d'adapter le projet du territoire au regard des enjeux liés aux transitions écologiques et sociétales sur le Pays de Vitré. Un travail a ainsi été mené avec les élus pour identifier les orientations acquises du SCoT de 2018 et celles qui, au regard de bilan technique et politique, doivent être révisées.

Il en ressort comme premier enjeu la nécessaire adaptation du projet de territoire aux évolutions des dynamiques démographiques. Si le Pays de Vitré reste un territoire attractif à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine tant d'un point de vue démographique qu'économique, les évolutions récentes en termes de croissance se sont révélées moins dynamiques que celles prévues dans le SCoT de 2018.

Le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050 présente un second point de bascule depuis le SCoT de 2018 puisque cet objectif doit désormais être traduit dans le SCoT.

Le Pays de Vitré doit ainsi intégrer cet objectif tout en conciliant :

- **Les besoins pour le développement économique et démographique des communes,**
- **L'adaptation au vieillissement de la population et au desserrement des ménages,**
- **La mutation des modes de consommation et des pratiques de mobilité,**
- **Les enjeux de transitions écologiques et énergétiques.**

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols doit passer par la réalisation des formes urbaines plus denses et par la mobilisation des potentiels fonciers en renouvellement urbain, que ce soit pour l'habitat, les activités économiques, le commerce ou les équipements.

Ces défis sont de taille pour le présent SCoT 2026-2046. Les réponses stratégiques à y apporter se traduisent au sein des 3 grandes ambitions porté par le PAS :

- I. **Le Pays de Vitré face aux transitions écologiques, énergétiques et climatiques,**
- II. **Un développement soutenable structuré par une armature territoriale,**
- III. **Un cadre de vie à ménager et à adapter.**

Le socle paysager du territoire

Le Pays de Vitré se compose de 62 communes organisées en deux intercommunalités. Déployé sur 1 252 km², le Pays de Vitré se compose de 5 entités géographiques aux enjeux particuliers :

Le plateau de Vitré strié de nombreux vallons avec une vallée encaissée avec en son cœur la ville de Vitré qui présente un patrimoine remarquable ainsi qu'une densité de logements, de services et d'équipements.



Les paysages de la ville de Vitré et du château avec au nord, un horizon agri-naturel très présent

La plaine de Janzé – La Guerche-de-Bretagne, au centre du territoire, est marquée par une vocation agricole affirmée, par ses paysages ouverts et la présence de pôles urbains.

Les hauteurs des Marches de Bretagne, au nord, se caractérise par un relief marqué formant un horizon identifiable d'un paysage rural aux ambiances bocagères malgré les remembrements agricoles.



Vue depuis Montautour sur le paysage rural du nord du territoire

Les collines de Saint-Aubin-d'Aubigné, au nord-est, concentrent des forêts, rivières naissantes et des plans d'eau et se caractérisent par sa proximité avec Rennes.

Les crêtes de Bain-de-Bretagne, au sud, caractérisées par une succession d'unités de perceptions d'un paysage rural bocager cadré par des crêtes boisées et ponctué par des bourgs et des villages implantés sur les hauteurs.



Vue sur Martigné-Ferchaud avec son cadre agro-naturel à proximité

I. Le Pays de Vitré face aux transitions écologiques, énergétiques et climatiques



Le changement climatique, le déclin de la biodiversité et les pollutions des ressources constituent des menaces de plus en plus prégnantes pour les territoires. Face à l'importance des enjeux environnementaux et de leurs impacts, le SCoT souhaite faire de l'adaptation au changement climatique et de la diminution de la vulnérabilité du territoire un axe fort du projet de territoire du Pays de Vitré.

I.1 Préserver les ressources naturelles et les identités paysagères du Pays de Vitré

Le Pays de Vitré doit anticiper l'accueil de nouvelles populations et activités tout en préservant ses ressources naturelles.

La gestion durable de l'eau constitue un des enjeux majeurs pour le Pays de Vitré face à la vulnérabilité de la ressource et un risque sur sa disponibilité. Il s'agit d'adapter le développement du territoire à la disponibilité de cette ressource essentielle. L'eau doit être intégrée dans tous les choix d'aménagement pour concilier croissance et préservation. Cela passe par une gestion raisonnée de la ressource, une amélioration de sa qualité grâce à la protection des milieux aquatiques et une lutte active contre les pollutions. L'accueil des populations et des activités doit rester cohérent avec les capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Objectif I.1.1 : Assurer une gestion durable de la ressource en eau et adapter le développement du territoire à sa disponibilité

- En sécurisant l'alimentation et la qualité de l'eau potable du territoire
- En assurant un accueil de populations et d'activités cohérent avec les capacités d'accueil du territoire en termes d'alimentation en eau potable et d'assainissement
- En participant à l'amélioration de la qualité de l'eau par la préservation et la restauration des milieux naturels, aquatiques et humides, la lutte contre les pollutions, le maintien et confortement des fonctions épuratrices naturelles du territoire (bocage, zones humides)
- En assurant une gestion durable des eaux pluviales par la limitation de l'imperméabilisation des sols
- En prenant en compte les périmètres de protection des captages destinés à l'eau potable

La préservation de la trame éco-paysagère et sa fonctionnalité doit répondre au double objectif d'assurer/renforcer les continuités écologiques et de maintenir les paysages agro-naturels identitaires du Pays de Vitré. Face à la pression des activités humaines et du développement urbain sur la biodiversité et les paysages locaux, le Pays de Vitré entend intégrer ces enjeux dans son projet de territoire.

Cela passe par le confortement des continuités écologiques dégradées, par la valorisation du patrimoine architectural, une urbanisation et intégration paysagère soignée des aménagements pour un cadre de vie attractif.

Renforcer la prise en compte des paysages urbains et ruraux permettra de concilier développement et identité locale, assurant une croissance équilibrée et durable.

Objectif I.1.2 : Préserver et restaurer la trame éco-paysagère

- En préservant les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue, portant sur les milieux naturels reconnus pour leur biodiversité remarquable : ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, cours d'eau, etc.
- En préservant et confortant les corridors écologiques internes au Pays de Vitré et les connexions avec les territoires limitrophes afin d'éviter leur fragmentation
- En préservant les composantes de la Trame Verte et Bleue « ordinaires » : les milieux forestiers, les milieux aquatiques, les zones humides, haies bocagères, etc.
- En visant une reconquête des connexions écologiques
- En évitant la banalisation des paysages et du bâti et en valorisant leur diversité, témoins de l'histoire du Pays de Vitré et supports du développement touristique
- En garantissant une intégration paysagère et architecturale des constructions, opérations d'aménagement, constructions agricoles et dispositifs de production d'énergies renouvelables
- En aménageant qualitativement les interfaces entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels (frange agri-urbaine), pour garantir une insertion paysagère des opérations et constructions en extension urbaine, et viser un traitement paysager des entrées de ville

I.2 Augmenter la résilience du Pays de Vitré face au changement climatique

Le Pays de Vitré doit renforcer sa résilience face au changement climatique tout en accueillant de nouvelles populations.

*Le SCoT met l'accent sur **un aménagement favorable à la santé et au bien-être des habitants**, essentiels pour préserver la qualité de vie et l'attractivité du territoire.*

Les enjeux de l'urbanisme favorable à la santé pour le SCoT du Pays de Vitré reposent sur la promotion des mobilités actives, l'accès à la nature, la qualité de l'air et de l'eau, ainsi que la préservation des espaces verts urbains pour le bien-être et la fraîcheur. Il s'agit aussi d'assurer une répartition équilibrée des services et équipements pour un cadre de vie sain et inclusif.

Objectif I.2.1 : Promouvoir un aménagement du territoire favorable à la santé et au bien-être des habitants

- En luttant contre la sédentarité et en favorisant les modes de déplacements actifs par le confortement des itinéraires de modes doux et leur sécurisation
- En facilitant l'accès à la nature, autant en milieu urbain et en milieu rural
- En améliorant la qualité des eaux de baignade existantes
- En préservant et confortant la nature en milieu urbain pour ses bienfaits sur la santé physique et mentale et pour favoriser la fraîcheur urbaine
- En confortant et répartissant l'offre de services et d'équipements sur l'ensemble du territoire (santé, sportifs, culturels, etc.)
- En contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air et de l'eau, en luttant contre les pollutions et en diminuant l'exposition des populations

L'évolution du climat breton va s'accroître dans les décennies à venir et concerner le Pays de Vitré, engagé dans la protection des populations et des biens face aux risques. Le territoire est vulnérable aux impacts du changement climatique, en particulier au regard des risques d'inondation identifiés sur les bassins versants de la Vilaine et de la Seiche, amenés à s'intensifier.

Par ailleurs, la prise en compte des nuisances sonores et des risques technologiques garantira un cadre de vie plus sûr et résilient pour le Pays de Vitré.

Objectif I.2.2 : Renforcer l'adaptation au changement climatique et protéger les populations face aux risques

- En encadrant et en limitant l'urbanisation des espaces exposés aux risques et nuisances et en anticipant leurs évolutions liées au changement climatique : inondations, feux de forêt, tempêtes, épisodes caniculaires, aléa retrait/gonflement des argiles
- En intégrant les risques naturels dans les choix d'urbanisation
- En maîtrisant et limitant l'exposition aux risques d'inondation, qui concernent en particulier les vallées de la Vilaine et de la Seiche, par le maintien de zones tampon préservées de l'urbanisation
- En favorisant la perméabilité des sols des secteurs soumis au risque d'inondation (identification des secteurs à enjeux : parkings...), afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et des crues
- En maîtrisant l'exposition de la population et des biens à l'ensemble des risques technologiques
- En tenant compte des nuisances sonores notamment liées aux infrastructures de transport terrestre dans les choix d'urbanisation et d'aménagement

L'agriculture est une composante majeure de l'espace du Pays de Vitré (la surface agricole utile occupe 74% de l'espace) dont l'élevage est l'activité prédominante. Le secteur agricole occupe un poids important dans les emplois du territoire (7% des emplois se concentrent dans le domaine agricole et 13% dans l'industrie agro-alimentaire). Cependant, l'agriculture souffre d'une perte d'attractivité se traduisant par une diminution importante du nombre d'exploitations, une baisse du nombre d'actifs agricoles et un vieillissement de la population.

En outre, l'évolution des systèmes agricoles a entraîné une diminution des sièges d'exploitations en activité et l'émergence de friches agricoles sur le territoire. Si le changement de destination peut être une opportunité, notamment pour abriter des activités artisanales ou d'entrepôt, il ne peut pas être systématique, et l'évolution vers de la renaturation est également à étudier.

Objectif I.2.3 : Conforter la place de l'agriculture, favoriser sa diversité et accompagner ses mutations

- En garantissant les conditions de fonctionnement des activités agricoles, en préservant les terres agricoles et leur valeur agronomique et en priorisant leur fonction nourricière
- En soutenant une agriculture durable et locale par l'intégration de ses besoins d'évolution, notamment pour répondre aux besoins alimentaires de la population et des filières agroalimentaires locales, dans le respect des milieux et ressources naturelles
- En favorisant la diversification des exploitations (circuits courts, agritourisme, hébergement à la ferme, développement d'énergies renouvelables, etc.)
- En accompagnant le développement des énergies renouvelables (agrivoltaïsme, méthanisation, etc.) pour que leurs installations s'accompagnent notamment d'une réflexion sur leur intégration paysagère
- En maîtrisant et valorisant les espaces de transition entre espaces urbains et espaces agricoles (franges agri-urbaine) pour assurer la bonne cohabitation des fonctions agricoles et urbaines
- En valorisant les friches agricoles en fonction de leurs potentiels et leurs localisations (activités artisanales ou d'entrepôt, renaturation)

Soutenir la sobriété territoriale et le développement des énergies renouvelables constituent un axe prégnant du SCoT dans la poursuite de sa transition énergétique.

La trajectoire imprimée au travers des objectifs des PCAET des deux EPCI doit être poursuivie dans le cadre du SCoT. Les enjeux énergétiques relèvent avant tout de l'atténuation du changement climatique, à travers la réduction des consommations d'énergie, la baisse des émissions de gaz à effet de serre et la poursuite du déploiement des énergies renouvelables, en faveur d'une plus grande autonomie et durabilité énergétique du territoire.

Objectif I.2.4 : Favoriser la sobriété territoriale, les économies d'énergie et soutenir le développement des énergies renouvelables

- En poursuivant la transition énergétique, levier de développement, de résilience territoriale et d'autonomie
- En réduisant les consommations énergétiques des transports, de l'habitat et des activités
- En limitant les consommations énergétiques du bâtiment par l'amélioration des performances thermiques du parc bâti existant et futur (rénovation et isolation, bio climatisme, emploi de matériaux biosourcés) et l'emploi de formes urbaines efficaces
- En veillant à l'atteinte des objectifs de la Stratégie nationale bas-carbone
- En encourageant les déplacements doux, décarbonés et non polluants ainsi que les alternatives à l'autosolisme
- En développant les énergies renouvelables en cohérence avec les trajectoires définies dans les PCAET et en intégrant les enjeux patrimoniaux, paysagers, de biodiversité et de qualité agronomique des sols
- En maintenant et confortant les capacités de stockage carbone naturelles du territoire
- En améliorant la gestion et la valorisation des déchets et en diminuant leur production

I.3 Mettre en œuvre une trajectoire de sobriété foncière vers le Zéro Artificialisation Nette

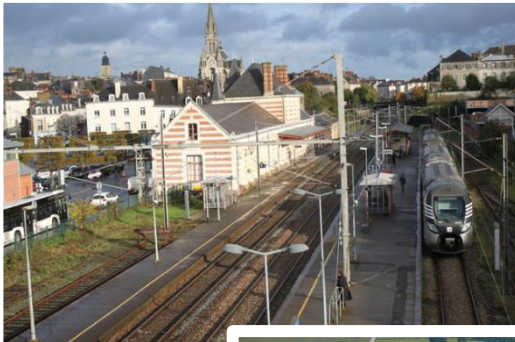
L'objectif de Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 par la mise en œuvre d'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, programmée par tranche de dix ans. Pour atteindre cet objectif, le SRADDET Bretagne fixe une trajectoire régionale de réduction globale de l'artificialisation à 75% d'ici 2041, et à 100% d'ici 2050. Il définit des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031, pour chaque territoire de SCoT. L'enveloppe allouée au SCoT du Pays de Vitré est de 305 ha, toute vocation confondue.

La sobriété foncière devient ainsi le nouveau référentiel devant guider le développement du territoire.

Objectif I.3.1: Planifier une consommation d'ENAF ne dépassant pas l'enveloppe allouée par le SRADDET sur la première période de référence, puis une réduction au moins équivalente par décennie pour atteindre l'objectif ZAN à l'horizon 2050

- En donnant une nouvelle attractivité aux espaces urbanisés par la requalification des espaces publics, le renouvellement du bâti existant et le réinvestissement des espaces vacants
- En priorisant les projets de densification et de renouvellement urbain avant l'extension urbaine
- En développant des projets de renaturation de certains espaces artificialisés pour compenser l'artificialisation
- En prenant en compte les projets identifiés comme étant d'envergure régionale, nationale ou européenne

II. Un développement soutenable structuré par une armature territoriale



Le Pays de Vitré s'organise autour d'une armature territoriale marquée par la présence de pôles à forte densité d'offre résidentielle et de services, et d'un maillage de bourgs ruraux. Il est aussi marqué par l'influence de pôles extérieurs notamment de l'aire rennaise. Cette organisation territoriale marque inévitablement le paysage du Pays de Vitré, son fonctionnement et son développement tant démographique qu'économique.

Le Pays de Vitré doit également faire face à la modification de sa structure démographique. En effet, à l'horizon 2046, le territoire doit se préparer à accueillir de plus en plus de personnes seules et âgées, et répondre à l'évolution des modes de vie, des modes de consommation et des pratiques de mobilité. Ces transformations démographiques et sociologiques viennent inévitablement interroger la manière d'habiter et d'aménager le territoire.

II.1 Valoriser le positionnement du Pays de Vitré entre l'espace métropolitain rennais et les pôles des territoires limitrophes

La dynamique démographique et économique du Pays de Vitré est étroitement liée à son **accessibilité multimodale**.

Véritables portes d'entrée en Région Bretagne de part sa localisation stratégique à la confluence de 3 départements, le territoire dispose de 2 lignes ferroviaires et de 7 gares. Ce mode de transport est de plus en plus plébiscité par les usagers comme l'atteste la hausse du nombre de voyageurs. En outre, l'arrivée du RER Rennais à l'horizon 2040 va accélérer le développement et l'utilisation de l'offre ferroviaire. Les gares jouent ainsi un rôle important dans le lien avec les polarités voisines et dans les déplacements quotidiens des habitants. Elles sont également un vecteur de développement des localités dans lesquelles elles se situent. En dehors des pôles-gare majeurs du territoire récemment réaménagés, l'accessibilité multimodale reste toutefois limitée et est donc à améliorer.

Objectif II.1.1 : Affirmer la place du Pays de Vitré dans l'armature régionale en améliorant l'accessibilité multimodale sur l'ensemble du territoire

- En accompagnant l'augmentation de la desserte multimodale en lien avec les pôles des territoires limitrophes, et notamment en lien avec le renforcement de l'offre TER vers Rennes
- En renforçant le rôle des gares à l'échelle du territoire comme pôle d'emplois, de services et d'habitat
- En améliorant l'accessibilité des communes aux gares du territoire notamment par le renforcement de la desserte par les transports en commun, par la création d'itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les bourgs et quartiers situés à proximité et par l'organisation du stationnement relais (voiture et vélo)
- En diversifiant l'offre de transports pour l'adapter aux différents besoins et situations
- En renforçant les coopérations avec les territoires limitrophes sur le sujet de la mobilité

II.2 Asseoir l'armature territoriale et renforcer son équilibre

Le Pays de Vitré s'organise autour de polarités diverses et attractives : rurales, périurbaines et urbaines. Au nord, la ville de Vitré structure une bonne partie des communes du SCoT et constitue l'agglomération principale du territoire. Son offre résidentielle, économique, commerciale, éducative et de services sont essentielles pour l'attractivité globale du territoire. Sur la partie sud, Janzé constitue, aux côtés de la ville de Vitré, le deuxième **pôle urbain** du territoire qui fédère les communes du sud du territoire et au-delà.

En complément des pôles urbains, les **pôles de rayonnement** de Châteaubourg et La-Guerche-de-Bretagne participent également à l'attractivité globale du territoire en concentrant une offre d'équipements, de commerces et services pour les communes du centre-ouest et du sud-est du territoire.

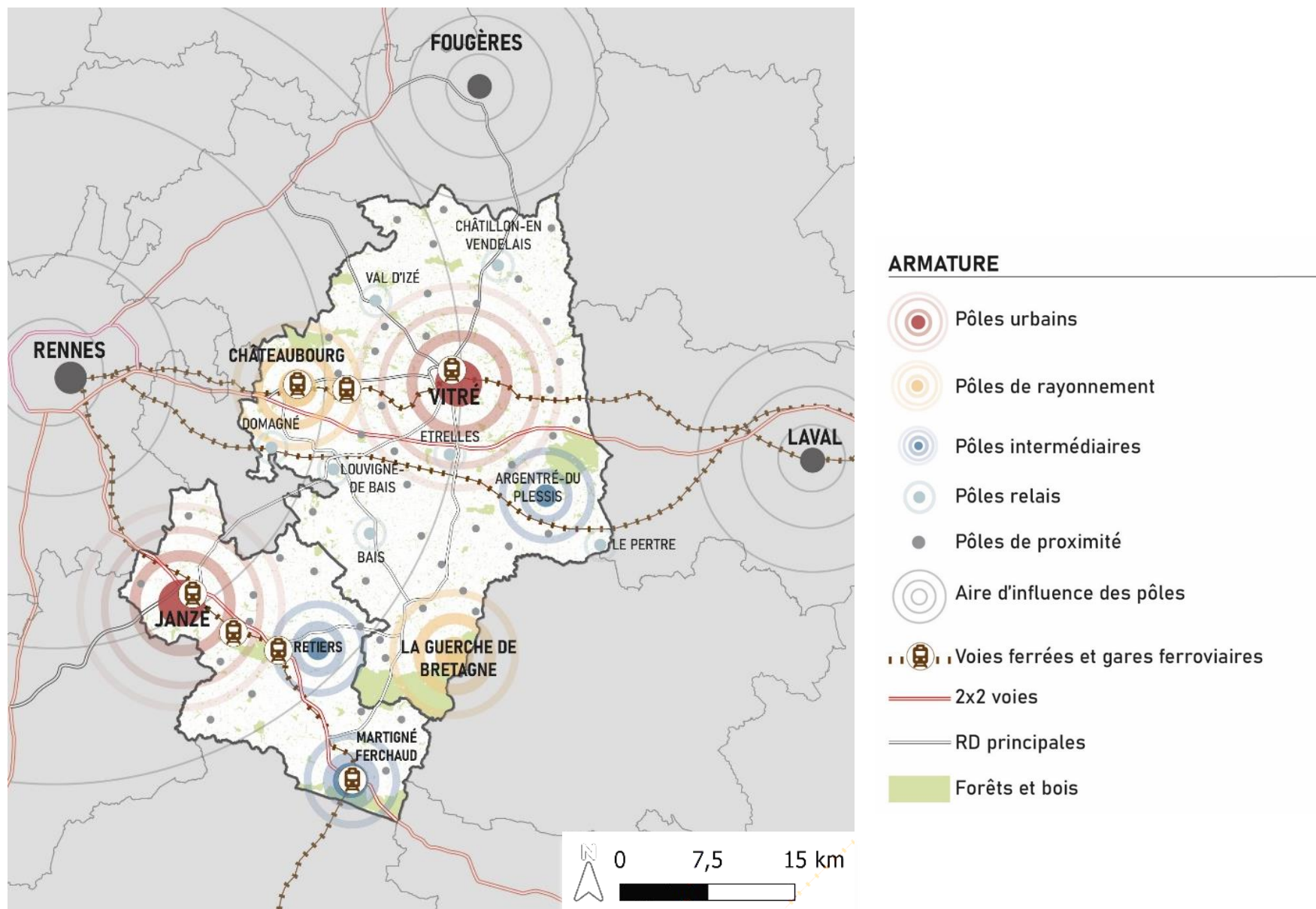
Les **pôles intermédiaires** de Retiers, Argentré-du-Plessis et Martigné-Ferchaud et les **pôles relais** de Châtillon-en-Vendelais, Val-d'Izé, Domagné, Louvigné-de-Bais, Bais, Etrelles et Le Pertre, sont des polarités complémentaires qui viennent mailler le reste du territoire, à l'échelle de leurs aires d'influence respectives, notamment par leur offre commerciale et leurs équipements.

Ces pôles organisent la vie quotidienne des habitants, dans leur périmètre d'influence, en offrant des équipements et services les plus courants, une offre de mobilité et des emplois. Ainsi, les pôles urbains, de rayonnement, intermédiaires et relais jouent un rôle clé pour les communes plus petites (« **pôles de proximité** »), faisant parti de leur zone d'influence.

Une armature territoriale structurée assure des droits et des devoirs pour chacun des niveaux en termes de logements, densité, mixité, équipements, commerces et services.

Objectif II.2.1 : Affirmer et renforcer le rôle des pôles dans leurs fonctions résidentielles, économiques et de services à l'échelle de leur aire d'influence

- En renforçant leurs dynamismes démographiques par une offre de logements pour tous les types de ménages notamment pour les familles et les ménages modestes
- En implantant les équipements et services de rayonnement supra-communal (santé, scolaire, offre de formations, culture, sport, services publics...) en priorité dans les pôles urbains, de rayonnement et intermédiaires, tout en préservant les services et équipements de proximité du quotidien au sein de l'ensemble des communes
- En accueillant et développant les principaux sites d'emplois dans les pôles les plus structurants
- En organisant une offre de mobilité attractive à l'échelle des zones d'influence de chaque pôle
- En priorisant l'accueil des commerces dans les centralités, et sous conditions au sein des Secteurs d'Implantation Périphérique, au sein desquels l'offre est complémentaire à celle proposée en centralité



L'économie du Pays de Vitré se caractérise par un tissu dynamique et diversifié notamment dans le secteur de l'économie présentielle et de l'industrie.

Le secteur présentiel (administration, santé, enseignement, commerces de détail, transports, etc.) regroupe la part la plus importante des emplois et tend à se renforcer depuis plusieurs années. Ces emplois se trouvent en majorité dans les principaux pôles du territoire et participent à l'animation des centralités.

Le secteur industriel quant à lui fait face à une conjoncture économique plus incertaine. L'accueil de nouvelles entreprises et le développement de celles déjà présentes doit pouvoir se faire au sein d'espaces économiques adaptés.

Objectif II.2.2 : Conforter l'attractivité économique du Pays de Vitré et la dynamique d'emplois

- En pérennisant les atouts économiques du territoire
- En rapprochant l'emploi de l'habitat, et en accueillant les emplois compatibles avec les centralités et les zones urbaines mixtes dans ces dernières
- En préservant la possibilité d'accueillir des entreprises d'envergure
- En priorisant le développement des entrepôts de logistique commerciale au sein des locaux vacants et par la réutilisation de friches économiques, en étant attentif à l'impact sur le réseau routier et la création d'emplois locaux
- En protégeant la spécialisation des sites industriels et agroalimentaires en évitant les cohabitations inadaptées, notamment avec les espaces d'habitat, de services et de commerces
- En proposant une offre de logements, de services et de formations attractifs pour les travailleurs

II.3 Adapter le Pays de Vitré aux nouvelles dynamiques démographiques et aux nouveaux modes de consommation

Ayant accueilli près de 8 500 nouveaux habitants au cours des dix dernières années, le Pays de Vitré démontre son attractivité et ce notamment auprès des familles. En effet, la tranche d'âge des moins de 15 ans représente près de 21% de la population. De même, porté par sa localisation privilégiée à l'est de la métropole de Rennes, ainsi que par son cadre de vie agréable, le Pays de Vitré continuera à accueillir de nouveaux habitants. La projection de croissance démographique, à l'horizon 2046, reste ainsi positive sur le territoire mais s'affaiblit en raison de l'essoufflement du phénomène de périurbanisation de la métropole Rennaise, de la baisse de la natalité et du vieillissement de la population - deux phénomènes qui touchent l'ensemble du territoire national.

Les dynamiques démographiques varient toutefois entre les différentes parties du territoire. Les communes situées sur la frange ouest du Pays de Vitré profitent de l'attractivité de la métropole rennaise et connaissent des rythmes de croissance plus fortes que les communes situées à l'est et au sud du territoire.

Le Pays de Vitré doit aussi se préparer à accueillir une population avec un profil différent par rapport aux décennies précédentes : davantage de personnes âgées, seules, de couples sans enfants, et des familles moins nombreuses et/ou monoparentales, etc. Ce changement dessine de nouveaux parcours résidentiels et modes de consommer qui doivent être anticipés et intégrés dans le cadre du SCoT.

Le parc de logements doit donc évoluer pour prendre en compte la nouvelle structure démographique qui se dessine sur le Pays de Vitré. Si préparer le territoire à l'accueil de nouveaux habitants est essentiel, il est tout aussi primordial de veiller au maintien des habitants actuels dont les besoins évoluent également. Pour y répondre, l'offre de logement doit être attractive et s'adapter à l'augmentation des petits ménages et à leur vieillissement.

Objectif II.3.1 : Maintenir et accueillir de nouveaux habitants en répondant aux enjeux d'habiter

- En préparant le territoire à un ralentissement de la dynamique démographique
- En territorialisant les projections démographiques et les besoins en logements par secteurs
- En facilitant les parcours résidentiels grâce à une offre diversifiée de logements
- En proposant une offre de logements abordables pour répondre aux parcours résidentiels des habitants déjà présents et des nouveaux arrivés
- En développant et répartissant une offre sociale et aidée, adaptée à l'armature territoriale

Pour le commerce, les enjeux pour les prochaines années seront de maintenir une offre diversifiée et équilibrée tant en localisation qu'en typologie permettant d'assurer une réponse aux besoins de proximité, et d'accompagner l'évolution des espaces commerciaux dans un contexte de sobriété foncière.

Pour tenir compte de l'évolution des modes de consommation notamment vers une plus grande digitalisation, il sera également nécessaire d'organiser la logistique commerciale sur le territoire : réfléchir à la maîtrise du foncier lié à ses besoins (création ou développement d'entrepôts mais aussi organisation de la distribution), à la gestion des flux, et aux effets sur les polarités commerciales établies.

Objectif II.3.2 : Favoriser une animation commerciale de proximité et intégrer les évolutions du commerce et des pratiques de consommation

- En maintenant et en confortant l'offre commerciale existante à destination quotidienne de la population communale, notamment pour la part la moins mobile
- En favorisant l'accueil de commerces itinérants pour les communes dont l'offre commerciale est absente ou incomplète
- En favorisant l'accueil de commerces proposant des produits issus des filières locales et des circuits-courts
- En priorisant l'implantation des points et lieux de retraits (casiers, distributeurs en tous genres, points de collecte, drive, drive piéton, etc.) au sein des secteurs déjà artificialisés
- En prévoyant des aménagements de livraison urbaine au sein des centralités pour la logistique du dernier kilomètre

III. Un cadre de vie à ménager et à adapter



Pour adapter le Pays de Vitré aux transitions écologiques, climatiques, et démographiques, le territoire doit s'inscrire dans une logique de ménagement de ses ressources naturelles et de son développement urbain.

Le modèle de production de logements par la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit progressivement laisser place à l'horizon 2046 à une logique de renouvellement des villes et des bourgs dans leur enveloppe existante. Les stratégies de développement des collectivités doivent désormais s'orienter vers la remobilisation des espaces déjà urbanisés.

Ces stratégies devront également se faire dans l'objectif de promouvoir un cadre de vie de qualité et de proximité au bénéfice des habitants afin d'y favoriser le bien vivre ensemble.

III.1 Préserver et renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs

Chaque commune du territoire est structurée autour de son centre-ville et/ou de son centre-bourg qui constitue le principal lieu de vie et d'interactions sociales où se mêlent fonctions, pratiques et usages variés (se loger, se déplacer, se recréer, consommer, travailler, etc.). Le développement de ces centralités doit donc privilégier l'intensification et la mixité de ces fonctions, pratiques et usages urbains, qui constituent des marqueurs forts pour l'attractivité de ces espaces.

Les centralités doivent donc s'adapter à l'évolution des modes de vie, de consommer et des pratiques de mobilité. La proximité entre le lieu d'habitat, les équipements, les commerces et les services et la possibilité de pouvoir se déplacer à pied et à vélo deviennent en effet des facteurs majeurs pour le choix d'implantation des ménages. De même, le vieillissement de la population et l'augmentation des ménages monoparentaux demandent une adaptation et une meilleure accessibilité aux services et aux équipements.

Objectif III.1.1 : Faire des centres-villes et centres-bourgs des lieux multifonctionnels

- En y implantant en priorité l'habitat ainsi que les activités compatibles, y compris économiques, avec le tissu urbain
- En maintenant les centralités actuelles comme les lieux prioritaires d'implantations des commerces et en évitant leur développement selon une logique de flux
- En y implantant les services, les équipements et les polarités notamment médicales et en les adaptant à l'évolution des besoins de la population (vieillesse, déshébergement, personnes seules, etc.)

La requalification de l'espace public constitue un des outils structurants pour donner envie aux habitants et aux usagers de réinvestir les centres villes et centres bourgs. La qualité d'usage des espaces publics est un facteur important et doit permettre de tenir compte des aspirations des habitants, de l'évolutions des pratiques de mobilité. Tout en préservant leurs qualités patrimoniales et identitaires, les espaces publics devront ainsi offrir davantage de place aux usagers aux modes actifs (à pied, à vélo, etc.) et offrir des espaces de fraîcheur et de rencontre.

Objectif III.1.2 : Faire de la requalification du cadre de vie, une priorité des politiques d'aménagement des espaces publics

- En développant des espaces publics qualitatifs assurant un cadre de vie agréable et le confort des usagers, et en favorisant l'animation et la valorisation du patrimoine bâti et du végétal
- En améliorant l'attractivité des entrées de ville, notamment les zones d'activités et commerciales par la requalification des espaces publics et des aménagements paysagers

III.2 Impulser le renouvellement, la densification et la production de formes urbaines plus sobres en foncier

Face aux conséquences environnementales et économiques de l'étalement urbain, le réinvestissement des tissus urbains existants doit devenir la priorité. La mobilisation du tissu déjà urbanisé doit se faire en cohérence avec le patrimoine existant et la morphologie urbaine. Les paysages urbains du Pays de Vitré sont divers et présentent des caractéristiques propres à prendre en compte lors des opérations de renouvellement urbain (tissus denses, pavillonnaires, petits collectifs, zones d'activités et commerciales en entrée de ville, etc.).

Objectif III.2.1 : Accélérer le renouvellement urbain dans les centralités et les tissus déjà artificialisés

- En mobilisant les gisements fonciers et immobiliers au sein des tissus urbains (logements dégradés, vacants, dents creuses, terrains en friches et sous utilisés, etc.)
- En engageant un projet global de requalification dans les secteurs où le vieillissement et la dégradation des espaces publics et du bâti constituent un frein à leur réinvestissement
- En favorisant la revalorisation et la mutation des secteurs gares et entrées de ville

L'impulsion de formes urbaines plus denses constitue un des leviers permettant d'avoir un développement plus économe en foncier. Les opérations de logements devront ainsi trouver le juste équilibre entre densité, ambiances urbaines et qualité du cadre de vie.

Objectif III.2.2 : Produire des formes plus denses respectant l'identité patrimoniale des territoires

- En conciliant l'exigence de densité, l'attente des ménages (intimité, accès à des espaces de nature de proximité, etc.), le patrimoine architectural et les caractéristiques physiques des villes et des bourgs
- En favorisant la mutualisation des espaces et équipements notamment de stationnements

III.3 Reconquérir la nature en ville et les fonctionnalités des sols

Dans une trajectoire de densification urbaine, le SCoT du Pays de Vitré entend faire de l'espace urbain un lieu de vie agréable et sain avec le maintien et le développement de la nature en milieu urbain.

*Le SCoT du Pays de Vitré **intègre la nature comme un élément clé de l'intensification urbaine** pour concilier développement et qualité de vie. Il s'agit de faire des espaces urbains de véritables supports de biodiversité en préservant et renforçant la nature en ville. La prise en compte de la biodiversité dans les projets d'aménagement, la réduction des pollutions lumineuses et la création d'espaces de fraîcheur contribueront à limiter les îlots de chaleur urbains et à améliorer le cadre de vie des habitants. Cette approche permet de rendre la ville plus résiliente, agréable et durable.*

Objectif III.3.1 : Intégrer la nature dans la démarche d'intensification urbaine

- En faisant des espaces urbains des supports de biodiversité par le confortement de la nature en milieu urbain
- En préservant la biodiversité urbaine existante et en la confortant dans les opérations d'aménagements, notamment par l'identification et la protection des espaces verts et jardins de qualité, publics et privés, dans les cœurs de bourg
- En limitant les pollutions lumineuses nocturnes en faveur de la biodiversité et des économies d'énergie
- En luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain par l'aménagement d'espaces de respiration et de fraîcheur

Le SCoT du Pays de Vitré **place les sols et leur multifonctionnalité au cœur de son développement urbain** pour concilier densification et cadre de vie durable. Il s'agit de préserver leurs rôles essentiels : infiltration de l'eau, stockage de carbone, maintien de la biodiversité, espaces de respiration paysagère et de fraîcheur. Cette approche doit concilier densification et cadre de vie durable.

Objectif III.3.2 : Placer le sol et ses multiples fonctions au cœur de la stratégie de développement urbain

- En prenant en compte la qualité des sols et leur multifonctionnalité dans les projets d'aménagement
- En limitant l'imperméabilisation des sols en fonction de leur qualité dans les projets d'aménagement
- En assurant une gestion efficace des eaux pluviales au plus près du cycle naturel de l'eau par une facilitation de l'infiltration naturelle des eaux pluviales et en recherchant leur réutilisation
- En valorisant les délaissés et friches urbaines comme potentiels de renaturation dans la trajectoire globale du Zéro Artificialisation Nette

III.4 Apaiser la circulation et sécuriser les mobilités douces

Les pratiques en termes de mobilité évoluent ; le tout-voiture laisse place progressivement à une plus grande diversité de modes de déplacement. Dans les centralités, le renouvellement des centres-villes et centres-bourgs doit s'accompagner de l'apaisement des flux de circulation pour assurer la cohabitation des différents modes de déplacements et la sécurité de tous les usagers de l'espace public. La montée en puissance des mobilités douces et actives (notamment du vélo) demande de repenser l'organisation des espaces.

Objectif III.4.1 : Favoriser des offres de mobilités diversifiées et alternatives

- En favorisant le renforcement de l'habitat dans les centres-villes et centres-bourgs (mixité fonctionnelle), en tenant compte des potentiels locaux
- En augmentant la place des piétons, cyclistes et autres modes doux, dans l'objectif de réduire les nuisances et d'encourager la décarbonation
- En sécurisant la cohabitation entre les modes doux et la circulation motorisée
- En réduisant la place de la voiture notamment par la mutualisation des espaces de stationnement
- En développant des itinéraires cyclables pour rattacher les bourgs aux pôles d'emplois et services de proximité
- En adaptant les infrastructures routières à l'évolution du territoire et aux besoins de sécurité