



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

## Schéma de Cohérence Territoriale

# SCoT DU PAYS DE VITRÉ

**DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS**

**DOO & DAACL**

Arrêté en Comité syndical  
le 11.02.2026

# SOMMAIRE

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>                                                                                            | <b>8</b>  |
| <b>1. RESSOURCES : EAU ET SOUS-SOL .....</b>                                                                     | <b>12</b> |
| <b>1.1 PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU .....</b>                                                                    | <b>13</b> |
| 1.1.1 Contribuer à la qualité et à la protection des eaux .....                                                  | 13        |
| 1.1.2 Adapter les capacités d'accueil du territoire à la disponibilité de la ressource en eau potable .....      | 14        |
| 1.1.3 Respecter les capacités du réseau épuratoire et du milieu récepteur.....                                   | 15        |
| 1.1.4 Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales.....                                               | 16        |
| <b>1.2 PRÉSERVER LES GISEMENTS DU SOUS-SOL.....</b>                                                              | <b>18</b> |
| 1.2.1 Exploiter durablement et valoriser localement les ressources du sous-sol.....                              | 18        |
| <b>2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ .....</b>                                                                 | <b>19</b> |
| <b>2.1 PRÉSERVER ET CONFORTER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....</b>                                | <b>20</b> |
| 2.1.1 Conserver et valoriser les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques .....                 | 20        |
| 2.1.2 Prendre en compte la trame noire et la trame brune .....                                                   | 22        |
| 2.1.3 Protéger les milieux boisés .....                                                                          | 24        |
| 2.1.4 Protéger les milieux bocagers .....                                                                        | 24        |
| 2.1.5 Protéger les milieux humides.....                                                                          | 26        |
| 2.1.6 Protéger les milieux aquatiques .....                                                                      | 26        |
| <b>2.2 RENFORCER LA NATURE EN VILLE.....</b>                                                                     | <b>28</b> |
| 2.2.1 Faire de la nature en ville un levier de qualité urbaine et écologique .....                               | 28        |
| 2.2.2 Favoriser la biodiversité locale.....                                                                      | 28        |
| <b>2.3 RECHERCHER LA RECONQUÊTE ET LA RESTAURATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET DES MILIEUX DÉGRADÉS .....</b> | <b>29</b> |
| 2.3.1 Identifier les espaces de renaturation .....                                                               | 29        |
| 2.3.2 Restaurer et reconquérir les continuités écologiques et les habitats .....                                 | 29        |

|            |                                                                                                                  |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.</b>  | <b>PAYSAGE, PATRIMOINE ET TOURISME.....</b>                                                                      | <b>32</b> |
| <b>3.1</b> | <b>PRESERVER ET REVELER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE AU SERVICE DU BIEN VIVRE.....</b>                          | <b>33</b> |
| 3.1.1      | Préserver les équilibres entre paysages urbains et ruraux et assurer la qualité paysagère des aménagements ..... | 33        |
| 3.1.2      | Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural .....                                    | 34        |
| <b>3.2</b> | <b>ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE .....</b>                                                 | <b>36</b> |
| 3.2.1      | Valoriser le potentiel touristique .....                                                                         | 36        |
| 3.2.2      | Accompagner le développement de l'offre d'hébergement touristique .....                                          | 37        |
| <b>4.</b>  | <b>AGRICULTURE .....</b>                                                                                         | <b>38</b> |
| <b>4.1</b> | <b>PRESERVER LES ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES.....</b>                                                         | <b>39</b> |
| 4.1.1      | Reconnaître et qualifier l'espace agricole.....                                                                  | 39        |
| 4.1.2      | Valoriser les zones de contact entre les espaces urbains et agro-naturels .....                                  | 40        |
| <b>4.2</b> | <b>MAINTENIR UNE AGRICULTURE NOURRICIERE ET ENCOURAGER UNE AGRICULTURE DIVERSIFIEE ET DURABLE .....</b>          | <b>41</b> |
| 4.2.1      | Encourager le développement de filières agricoles locales et variées .....                                       | 41        |
| 4.2.2      | Favoriser le logement et la mobilité des salariés agricoles.....                                                 | 41        |
| <b>4.3</b> | <b>AFFIRMER LA PLACE DE L'AGRICULTURE DANS LA PROTECTION DES RESSOURCES .....</b>                                | <b>42</b> |
| 4.3.1      | Reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture dans la gestion durable du territoire.....                     | 42        |
| 4.3.2      | Développer les énergies renouvelables tout en préservant l'agriculture et le paysage.....                        | 42        |
| <b>5.</b>  | <b>TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE.....</b>                                                                 | <b>44</b> |
| <b>5.1</b> | <b>ATTENUER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE.....</b>                                                              | <b>45</b> |
| 5.1.1      | Renforcer la résilience du territoire et adapter l'aménagement face aux risques naturels.....                    | 45        |
| 5.1.2      | Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances .....                                              | 46        |
| <b>5.2</b> | <b>SOUTENIR LA SOBRIETE TERRITORIALE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES.....</b>                     | <b>47</b> |
| 5.2.1      | Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie.....                                                         | 47        |
| 5.2.2      | Développer une sobriété et adaptabilité des bâtiments .....                                                      | 48        |

|            |                                                                                                                                  |           |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.3      | Diversifier et décarboner les transports .....                                                                                   | 48        |
| 5.2.4      | Mettre la transition énergétique au service de l'économie locale et des citoyens .....                                           | 49        |
| 5.2.5      | Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée.....                                                      | 50        |
| <b>5.3</b> | <b>FAVORISER LA VALORISATION DES DECHETS ET L'ECONOMIE CIRCULAIRE .....</b>                                                      | <b>52</b> |
| 5.3.1      | Adapter la gestion et le traitement des déchets .....                                                                            | 52        |
| 5.3.2      | Favoriser le réemploi de matériaux.....                                                                                          | 53        |
| <b>6.</b>  | <b>TRAJECTOIRE DEMOGRAPHIQUE ET DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL .....</b>                                                              | <b>54</b> |
| <b>6.1</b> | <b>S'APPUYER SUR L'ARMATURE TERRITORIALE POUR ORGANISER L'ACCUEIL DES POPULATIONS ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ..</b> | <b>55</b> |
| 6.1.1      | Affirmer une armature territoriale cohérente .....                                                                               | 55        |
| <b>6.2</b> | <b>ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES .....</b>                                                          | <b>59</b> |
| 6.2.1      | Accompagner une croissance démographique équilibrée .....                                                                        | 59        |
| 6.2.2      | Assurer une production de logements cohérente avec les besoins de la population .....                                            | 59        |
| <b>6.3</b> | <b>FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE PAYS DE VITRE.....</b>                                                             | <b>63</b> |
| 6.3.1      | Diversifier l'offre de logements pour répondre aux parcours de vie des habitants .....                                           | 63        |
| 6.3.2      | Favoriser le déploiement d'une offre de logements accessible et abordable.....                                                   | 64        |
| <b>7.</b>  | <b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....</b>                                                                                             | <b>66</b> |
| <b>7.1</b> | <b>IMPLANTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES PRIORITAIREMENT DANS LES CENTRALITES ET LES TISSUS URBAINS MIXTES .....</b>               | <b>67</b> |
| 7.1.1      | Prioriser l'implantation économique dans les centralités et encourager de nouvelles formes immobilières .....                    | 67        |
| <b>7.2</b> | <b>ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>                                                                        | <b>68</b> |
| 7.2.1      | Structurer et hiérarchiser l'armature économique.....                                                                            | 68        |
| 7.2.2      | Adapter l'accueil aux besoins différenciés des entreprises et des artisans .....                                                 | 69        |
| <b>7.3</b> | <b>GARANTIR DES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....</b>                         | <b>71</b> |
| 7.3.1      | Améliorer la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités économiques.....                                        | 71        |
| <b>7.4</b> | <b>PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISES D'ENVERGURE .....</b>                                                                       | <b>72</b> |
| 7.4.1      | Anticiper l'accueil d'entreprises d'envergure .....                                                                              | 72        |

|            |                                                                                                                              |            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8.</b>  | <b>SOBRIETE FONCIERE .....</b>                                                                                               | <b>73</b>  |
| <b>8.1</b> | <b>S'INSCRIRE DANS LA TRAJECTOIRE VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE .....</b>                                             | <b>74</b>  |
| 8.1.1      | Fixer des objectifs chiffrés de sobriété foncière.....                                                                       | 74         |
| <b>8.2</b> | <b>PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET MAITRISER L'URBANISATION EN EXTENSION.....</b>                                    | <b>76</b>  |
| 8.2.1      | Donner la priorité à la densification et au renouvellement urbain des tissus agglomérés .....                                | 76         |
| 8.2.2      | Améliorer le parc existant.....                                                                                              | 82         |
| <b>8.3</b> | <b>IMPULSER DES FORMES URBAINES PLUS COMPACTES ET DENSES .....</b>                                                           | <b>86</b>  |
| 8.3.1      | Mettre en œuvre des densités acceptables pour l'habitat.....                                                                 | 86         |
| 8.3.2      | Requalifier et optimiser le foncier dans les zones d'activités économiques.....                                              | 91         |
| <b>9.</b>  | <b>OFFRE COMMERCIALE &amp; DAACL- DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE .....</b>                      | <b>93</b>  |
| <b>9.1</b> | <b>CONFORTER LES CENTRALITES ET LES SITES COMMERCIAUX EXISTANTS.....</b>                                                     | <b>94</b>  |
| 9.1.1      | Encourager le développement de l'offre commerciale sur les sites commerciaux existants .....                                 | 94         |
| 9.1.2      | Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités .....                                                             | 95         |
| 9.1.3      | Maîtriser le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique.....                                     | 96         |
| 9.1.4      | Limiter les implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles.....                                      | 96         |
| <b>9.2</b> | <b>S'ADAPTER AUX NOUVELLES TENDANCES DE CONSOMMATION.....</b>                                                                | <b>98</b>  |
| 9.2.1      | Cadrer l'implantation des équipements de logistique commerciale .....                                                        | 98         |
| <b>9.3</b> | <b>LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DU COMMERCE – DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL) .....</b> | <b>99</b>  |
| 9.3.1      | Rappel du cadre législatif .....                                                                                             | 99         |
| 9.3.2      | Champ d'application du daacl.....                                                                                            | 100        |
| 9.3.3      | Localisation et conditions d'implantation en centralité .....                                                                | 102        |
| 9.3.4      | Localisation et conditions d'implantation en sip.....                                                                        | 103        |
| 9.3.5      | Qualités environnementales, architecturales et paysagères des équipements commerciaux.....                                   | 105        |
| 9.3.6      | Localisation et conditions d'implantation des équipements de logistique commerciale .....                                    | 105        |
| <b>9.4</b> | <b>SYNTHESE DES DISPOSITIONS EN MATIERE DE COMMERCE.....</b>                                                                 | <b>107</b> |

|             |                                                                                                                     |            |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>10.</b>  | <b>MOBILITES .....</b>                                                                                              | <b>108</b> |
| <b>10.1</b> | <b>RENFORCER LE ROLE DU FERROVIAIRE ET L'ACCES AU TRAIN .....</b>                                                   | <b>109</b> |
| 10.1.1      | Consolider l'offre ter .....                                                                                        | 109        |
| 10.1.2      | Faire des quartiers gares de véritables pôles.....                                                                  | 109        |
| <b>10.2</b> | <b>ACCOMPAGNER LES MOBILITES PARTAGEES .....</b>                                                                    | <b>110</b> |
| 10.2.1      | Coordonner offre de transport en commun et développement urbain .....                                               | 110        |
| 10.2.2      | Réduire l'usage individuel de la voiture par le développement du covoiturage.....                                   | 111        |
| <b>10.3</b> | <b>DEVELOPPER LES MOBILITES ACTIVES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE .....</b>                                          | <b>112</b> |
| 10.3.1      | Placer les mobilités douces au cœur des projets d'aménagement .....                                                 | 112        |
| <b>10.4</b> | <b>ADAPTER LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A L'EVOLUTION DES BESOINS .....</b>                                        | <b>113</b> |
| 10.4.1      | Garantir un réseau routier sécurisé, adapté et performant au service du développement territorial.....              | 113        |
| 10.4.2      | Limiter l'usage de la voiture et favoriser les mobilités durables .....                                             | 114        |
| <b>11.</b>  | <b>EQUIPEMENTS ET SERVICES .....</b>                                                                                | <b>116</b> |
| <b>11.1</b> | <b>CONFORTER ET HIERARCHISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SUR TOUT LE TERRITOIRE.....</b>                   | <b>117</b> |
| 11.1.1      | Maintenir et développer les équipements majeurs du territoire .....                                                 | 117        |
| 11.1.2      | Garantir l'accessibilité aux services et équipements de proximité .....                                             | 117        |
| <b>11.2</b> | <b>OPTIMISER ET MUTUALISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES .....</b>                                           | <b>119</b> |
| 11.2.1      | Maintenir et optimiser les équipements structurants .....                                                           | 119        |
| 11.2.2      | Développer les équipements au plus près des centralités .....                                                       | 119        |
| <b>12.</b>  | <b>SANTÉ .....</b>                                                                                                  | <b>120</b> |
| <b>12.1</b> | <b>PROMOUVOIR UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE FAVORABLE A LA SANTE ET AU BIEN ETRE DES HABITANTS ET DU VIVANT.....</b> | <b>121</b> |
| 12.1.1      | Favoriser la santé par les mobilités actives et l'accès à la nature .....                                           | 121        |
| 12.1.2      | Préserver un cadre de vie sain et résilient .....                                                                   | 121        |
| 12.1.3      | Garantir une offre de services et d'équipements adaptée à la santé .....                                            | 122        |

|                                                  |                                                                    |            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| 12.1.4                                           | Favoriser la santé des organismes vivants et des écosystèmes ..... | 122        |
| <b>ANNEXES</b>                                   | .....                                                              | <b>123</b> |
| <b>LOCALISATION DES SIP SUR LE PAYS DE VITRÉ</b> | .....                                                              | <b>123</b> |

# PREAMBULE

## RAPPEL DU PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE

Le Pays de Vitré se compose de 62 communes organisées en deux intercommunalités : Vitré Communauté et Roche aux Fées Communauté. Le territoire compte en 2021 près de 109 670 habitants et 45 000 emplois.

Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du Pays de Vitré est structuré autour de 3 ambitions pour répondre aux besoins d'aménagement et de développement du territoire :

- 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**

## CADRE REGLEMENTAIRE

**Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** traduit les objectifs du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Selon l'article L.141-4 du code de l'urbanisme, le DOO « définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces urbains et ruraux qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1. Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2. Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;
3. Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.

Le DOO peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du Projet d'Aménagement Stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme ».

Selon l'article L.141-6 du code de l'urbanisme, le DOO comprend également un **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)** « déterminant les conditions d'implantations des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptible d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface,



de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le DAACL localise les secteurs d'implantation périphérique (SIP) ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L.141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

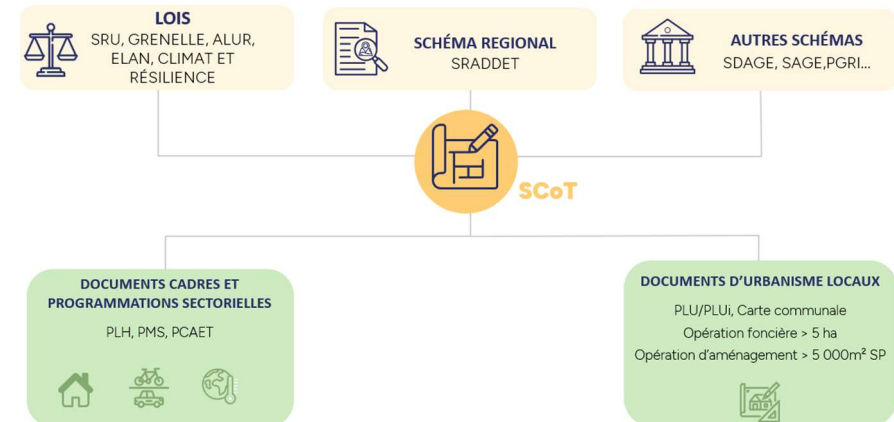
Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L.141-3 ».

Les documents d'urbanisme obéissent à une **organisation hiérarchique : la hiérarchie des normes**. Ils doivent intégrer les orientations définies par des documents dits supérieurs (ou documents « supra »).

Depuis l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020, la hiérarchie des normes a été simplifiée et repose principalement sur un **rapport de compatibilité**. Un document est compatible lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations

fondamentales du document supérieur et qu'il contribue, même partiellement, à sa mise en œuvre.

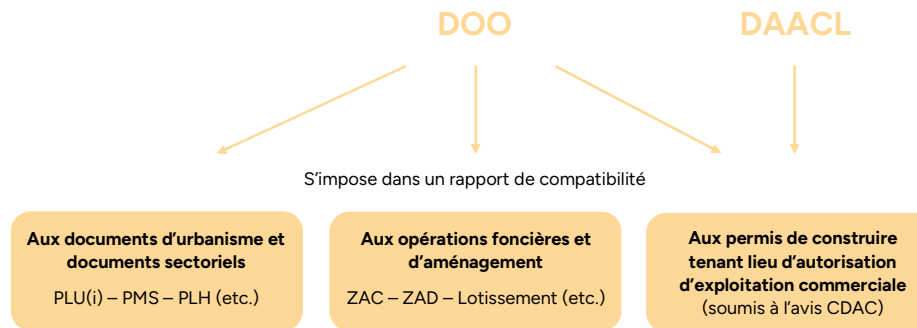
Dans cette organisation, le SCoT occupe une place centrale. Véritable **document intégrateur**, il reprend et articule les principales orientations des politiques publiques supérieures (tels que le SRADDET, le SDAGE, etc.) afin d'assurer leur déclinaison au niveau local.



De ce fait, en application notamment des articles L.142-1 et R.142-1 du code de l'urbanisme, **l'ensemble des orientations et objectifs contenus dans le DOO est opposable**, dans un rapport de compatibilité :

- Aux documents d'urbanisme locaux (PLU(i), cartes communales) ;
- Aux documents sectoriels (Programme Local de l'Habitat (PLH), plan de mobilité) ;
- À la constitution de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant ;
- Aux opérations foncières et d'aménagement telles que les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) et les périmètres de ZAD, les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- Aux lotissements, remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² ;

- Aux permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Etc.



Pour apprécier la compatibilité d'un PLU(i) avec le SCoT, il appartient au juge administratif d'apprécier si le plan ne contrarie pas les objectifs définis par le schéma. Cette appréciation doit s'inscrire dans une analyse globale, à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert par le SCoT, en prenant en compte l'ensemble des prescriptions ainsi que du degré de précision des orientations adoptées.

Par conséquent, la compatibilité n'exige pas une adéquation exacte à chaque disposition du SCoT, mais implique que les choix retenus dans le PLU(i), par exemple, ne compromettent pas la réalisation des objectifs fixés par le schéma.

## GUIDE DE LECTURE

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est composé de **12 thématiques** qui traduisent la vision transversale et globale du projet d'aménagement :

- Ressources : eau et sous-sol
- Milieux naturels et biodiversité
- Paysage, patrimoine et tourisme
- Agriculture
- Transition énergétique et climatique
- Trajectoire démographique et développement résidentiel
- Développement économique
- Sobriété foncière
- Offre commerciale – DAACL
- Mobilités
- Equipements et services
- Santé

Ces thématiques sont représentées comme suit :

## 1. RESSOURCES : EAU ET SOUS-SOL

Pour chacune des thématiques, des grandes orientations sont définies et déclinées par des objectifs détaillés.

Ces orientations sont représentées comme suit :

### 1.1 PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

Ces objectifs sont définis comme suit :

#### 1.1.1 CONTRIBUER A LA QUALITE ET A LA PROTECTION DES EAUX

Chaque objectif comprend **une ou plusieurs « prescriptions »** qui constituent les parties juridiquement opposables du DOO/DAACL.

Le DOO/DAACL est un document rédigé et illustré dans lequel il convient de distinguer :

- La déclinaison des objectifs qui précise **les règles et principes à respecter**, et se présente sous la forme ci-dessous :

#### **PRESCRIPTION N°1 | Bon état des masses d'eau**

Tous les projets d'aménagement doivent contribuer à leur échelle à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau superficielles et souterraines définis par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Vilaine, Oudon et Couesnon.

- **Les éléments de contexte**, en italique, qui permettent d'expliciter les objectifs :

*Le Pays de Vitré, traversé par un réseau hydrographique dense au sein du bassin Loire-Bretagne, doit concilier **préservation et reconquête de la qualité et de la quantité de l'eau, protection des écosystèmes aquatiques et usages locaux.***

- **Les notions utiles ou définitions** (encadrés ocre) qui facilitent la compréhension de termes techniques des objectifs et orientations du DOO/DAACL, ou rappellent les dispositions réglementaires associées, ou encore la présentation d'outils pour la traduction opérationnelle du DOO/DAACL dans les documents de planification (PLH, PLU(i), etc.) ou à l'échelle de projets :



#### **DEFINITION**

**Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.).

# 1. RESSOURCES : EAU ET SOUS-SOL

---

*Le Pays de Vitré dispose d'un patrimoine naturel et de ressources essentielles — eau, sols, sous-sol et biodiversité — qui constituent des **leviers majeurs** pour un développement équilibré du territoire. Considérées comme un patrimoine commun soumises à des pressions croissantes (urbanisation, activités économiques, changements climatiques), ces ressources nécessitent une **gestion intégrée et responsable pour en assurer la pérennité**.*

*Le SCoT vise à **coordonner leur exploitation, leur protection et leur valorisation**, en alignant les pratiques locales sur les principes de sobriété, de circularité et de résilience. Ces orientations s'inscrivent dans une **démarche globale de transition écologique, où la préservation des ressources devient un pilier de l'aménagement et de la cohésion du territoire**.*

## 1.1 PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

Le Pays de Vitré, traversé par un réseau hydrographique dense au sein du bassin Loire-Bretagne, doit concilier **préservation et reconquête de la qualité et de la quantité de l'eau, protection des écosystèmes aquatiques et usages locaux**.

Face à ces enjeux, le SCoT définit un cadre pour une **gestion durable de la ressource**, intégrant les contraintes hydriques dans l'aménagement du territoire.

### 1.1.1 CONTRIBUER A LA QUALITE ET A LA PROTECTION DES EAUX

Le SCoT affirme la nécessité de **préserver et restaurer la qualité des masses d'eau et de sécuriser la ressource destinée à l'alimentation en eau potable**. Cette orientation vise à garantir, dans la durée, un équilibre entre les besoins des habitants, des activités économiques et la préservation des milieux naturels.

#### **PRESCRIPTION N°1 | Bon état des masses d'eau**

Tous les projets d'aménagement doivent contribuer à leur échelle à l'atteinte des objectifs de bon état des masses d'eau superficielles et souterraines définis par le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Vilaine, Oudon et Couesnon.

Ainsi, les possibilités d'amélioration ou de restauration des milieux aquatiques et humides situés à proximité de ces masses d'eau doivent être évaluées.



#### **NOTION UTILE**

**Exemples à titre indicatif pour répondre à cette prescription :** aménagement comprenant des opérations de restauration des milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides), gestion intégrée des eaux pluviales, solutions fondées sur la nature, maintien du bocage et restauration du bocage dans les opérations d'aménagement limitant le ruissellement des eaux, etc.

#### **PRESCRIPTION N°2 | Préservation et restauration des têtes de bassin-versant**

Les actions et politiques contribuant à la préservation et la restauration des têtes de bassin-versant doivent être prises en compte par les différentes politiques publiques concernées, conformément aux préconisations de leur SAGE (Vilaine, Oudon et Couesnon) et du SDAGE Loire-Bretagne. Les documents d'urbanisme doivent agréger la connaissance locale acquise sur les têtes de bassins-versants et prévoir leur préservation.

#### **PRESCRIPTION N°3 | Périmètres de protection des captages**

Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages par un zonage et des dispositions réglementaires adaptés et compatibles avec les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique associés.

Des outils réglementaires (classement EBC, etc.) devront être employés dans ces périmètres ainsi qu'en amont afin d'assurer une occupation du sol permettant de préserver la qualité de la ressource (maintien des haies, boisements, prairies, etc.).

#### **PRESCRIPTION N°4 | Qualité des eaux de baignade**

Les points de baignade doivent être protégés pour maintenir (a minima) voire améliorer la qualité de l'eau. Aucun rejet ne doit altérer la qualité des eaux de baignade pour une amélioration globale de la qualité et pour la préservation du potentiel touristique induit par les activités qui y sont liées.

Dans ce but, il faudra pour les collectivités :

- Identifier les sources éventuelles de pollution des bassins versants et du réseau hydrologique alimentant les points de baignade et mettre en place un programme d'actions pour les réduire,
- Définir un plan d'action permettant de contribuer à la qualité des eaux de baignade du territoire.

#### **1.1.2 ADAPTER LES CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE A LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE**

*Le territoire du Pays de Vitré est exposé à des risques de sécheresse et de pénurie d'eau, qui nécessitent d'être anticipés et encadrés par une **stratégie territoriale globale**.*

*Cette stratégie doit reposer sur une **gestion intégrée et concertée de la ressource en eau**, visant à encourager une utilisation économe dans tous les secteurs (agricole, industriel, domestique et environnemental), aussi bien en période normale qu'en période de tension.*

*Elle doit également intégrer des **mesures permettant de limiter les impacts du manque d'eau et de l'assèchement des sols et des cours d'eau**, tant pour la préservation des milieux naturels que pour la sécurisation des besoins des populations et des activités économiques locales.*

#### **PRESCRIPTION N°5 | Capacité d'approvisionnement en eau**

Le développement territorial doit être adapté aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau. Les besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement doivent donc être identifiés (résidentiel, économique et touristique) et leur adéquation avec la capacité d'approvisionnement en eau doit être assurée, en tenant compte de l'évolution prévisible des besoins.

#### **PRESCRIPTION N°6 | Etudes HMUC et schémas de référence**

Les documents d'urbanisme devront s'appuyer sur les résultats des études Hydrologie-Milieus-Usages-Climat (HMUC) et sur le schéma départemental d'alimentation en eau potable d'Ille-et-Vilaine. Ces études et ce schéma servent de référence pour identifier les sous-bassins-versants en tension quantitative, tels que définis par les Commissions Locales de l'Eau, et pour vérifier que les prélèvements actuels et futurs sont compatibles avec le bon fonctionnement des milieux, sur le long terme, dans le contexte de changement climatique.

Les documents d'urbanisme prendront en compte le Plan Eau Gouvernement et sa trajectoire de réduction des prélèvements et consommations d'eau.

#### **PRESCRIPTION N°7 | Développement économique économe en eau**

La mise en place par les EPCI et communes d'une stratégie de développement économique en lien avec l'enjeu d'économie et d'accessibilité à la ressource en eau est encouragée, tant pour l'évolution des activités actuelles que pour l'accueil de nouvelles activités sur le territoire. Il s'agit de poursuivre le développement économique en incitant aux bonnes pratiques des entreprises afin de favoriser la mise en place de systèmes économes en eau et la réutilisation des eaux pluviales ou usées traitées.

Les documents d'urbanisme contribuent à la sobriété de l'utilisation de la ressource en eau en s'inscrivant dans la trajectoire du Schéma

Département d'Alimentation en Eau Potable 35 2030-2040, visant une baisse de la fourniture d'eau moyenne par habitant de 10% en 2030.

### **PRESCRIPTION N°8 | Récupération des eaux pluviales**

Les documents d'urbanisme contribuent à la sobriété de l'utilisation de la ressource en eau et comprennent notamment des dispositions permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages non conventionnels et la réduction des besoins en eau dans la gestion des espaces publics ou privés.

### **PRESCRIPTION N°9 | Politique d'entretien des espaces publics**

La généralisation progressive des politiques d'entretien des espaces verts économes en eau doit être favorisée. Les démarches d'éco-pâturage sont soutenues. Les communes intéressées sont encouragées à mutualiser leurs expériences.

### **PRESCRIPTION N°10 | Retenues d'eau**

Les documents d'urbanisme inscrivent, le cas échéant, des dispositions spécifiques visant à interdire l'implantation de nouveaux plans d'eau ou l'extension de plans d'eau existants déclarés ou autorisés en cohérence avec les dispositions du SDAGE et des SAGE en vigueur.

## **1.1.3 RESPECTER LES CAPACITES DU RESEAU EPURATOIRE ET DU MILIEU RECEPTEUR**

*Le développement démographique et économique du Pays de Vitré s'accompagne d'une augmentation des besoins en assainissement, qui impose d'adapter les capacités épuratoires du territoire.*

*L'accueil de nouvelles populations ou activités doit être **conditionné à la présence de capacités d'assainissement suffisantes** au regard de la réglementation en vigueur.*

*Cette démarche vise à **préserver durablement la qualité des milieux récepteurs et à limiter les pressions sur les écosystèmes aquatiques.***

### **PRESCRIPTION N°11 | Capacités des systèmes d'assainissement et milieux récepteurs**

Le développement territorial doit être adapté aux systèmes d'assainissement. En ce sens, les communes concernées doivent prendre en compte les dispositions du SAGE Vilaine aux termes desquelles les prévisions d'urbanisation et de développement seront conditionnées à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement en tenant compte du changement climatique.

Les documents d'urbanisme justifient les projets de développement urbain. Ces derniers s'assurent :

- Des capacités actuelles et futures de collecte et traitement des eaux usées,
- De la conformité des systèmes d'assainissement et réseaux de collecte (conformité des rejets des systèmes d'épuration, conformité en équipement et en performance),
- De la conformité des rejets des systèmes d'épuration.

Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées ci-dessus.

### **PRESCRIPTION N°12 | Secteurs en assainissement collectif**

Le développement de l'urbanisation est prioritairement organisé dans les secteurs pourvus d'un système d'assainissement collectif, conformément aux zonages et schémas d'assainissement réalisés en application de la réglementation en vigueur. Les communes et EPCI pourront mettre à jour leur zonage d'assainissement si nécessaire, possiblement lors d'évolution de leur document d'urbanisme.



### **PRESCRIPTION N°13 | Secteurs en assainissement non collectif**

Pour les communes et secteurs de communes non reliés à l'assainissement collectif, l'identification de l'état des lieux et la mise en conformité des dispositifs d'assainissement non collectif (ANC) non conformes sont vivement encouragés, afin de maîtriser les pollutions induites par ces installations.

### **PRESCRIPTION N°14 | Schéma directeur des eaux usées**

Les collectivités compétentes en matière d'assainissement collectif doivent réaliser un schéma directeur des eaux usées à l'échelle communale ou intercommunale (pour les communes comprises dans un des secteurs prioritaires d'assainissement tels que définis par leur SAGE : Vilaine, Oudon et Couesnon). Les documents d'urbanisme tiendront compte des schémas directeurs et de leur mise à jour dans les choix de développement.

## **1.1.4 METTRE EN PLACE UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES**

*La gestion des eaux pluviales constitue un **enjeu majeur et transversal** pour prévenir les risques d'inondation, limiter le ruissellement et préserver la ressource en eau.*

*Le SCoT du Pays de Vitré affirme ainsi sa volonté **de limiter l'imperméabilisation des sols** et de favoriser des aménagements qui **rétablissent autant que possible le cycle naturel de l'eau**, en privilégiant l'infiltration et la restitution aux milieux.*

### **PRESCRIPTION N°15 | Schéma directeur des eaux pluviales**

La réalisation de schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle communale ou intercommunale est fortement recommandée (notamment pour les communes y étant invitées par leur SAGE).

### **PRESCRIPTION N°16 | Perméabilité et désimperméabilisation des sols**

Les documents d'urbanisme doivent limiter l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines, à urbaniser et dans les zones d'activités économiques et développer les aménagements contribuant à l'infiltration (haies, noues, espaces végétalisés, etc.).

Les projets d'aménagement doivent favoriser la perméabilité des surfaces non bâties et la désimperméabilisation des sols partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent, en tenant compte des problématiques de ruissellement dans un périmètre élargi, dans l'objectif de maximiser l'infiltration naturelle de l'eau pluviale, non gérée ou partiellement gérée à la parcelle.

A titre d'exemple, les documents d'urbanisme pourront pour cela mobiliser les outils tels que les coefficients de pleine terre et/ou de biotope.

### **PRESCRIPTION N°17 | Revêtements perméables des aménagements**

L'utilisation de revêtements perméables est notamment encouragée pour les zones de stationnement ou de circulation (chaussée drainante, etc.), sous réserve de dispositifs permettant l'absence de risques de pollutions diffuses ou la maîtrise de ces risques.

### **PRESCRIPTION N°18 | Gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et dans les aménagements collectifs**

Les projets d'aménagement doivent prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle pour éviter des apports d'eau trop importants et trop rapides dans le milieu naturel (mise en place de noues paysagères, conservation de zones de pleine terre entre la fin de l'aménagement et le milieu naturel, etc.). En cas d'impossibilité technique et en fonction de la nature du sol, des exceptions sont possibles mais doivent éviter les apports d'eaux de ruissellement trop importants, dans les réseaux d'eaux pluviales



et l'apport de pollutions dans les milieux naturels. Les débits de fuite, définis par le SDAGE et les SAGE doivent être respectés.

**PRESCRIPTION N°19 | Rôle hydraulique du bocage**

Les documents d'urbanisme doivent faire de l'identification et de la préservation des éléments bocagers (y compris hors Trame Verte et Bleue) et de restauration du bocage ayant un rôle hydraulique (limitation du ruissellement et de l'érosion) une priorité, conformément à l'obligation des SAGE. Cette prescription est complémentaire aux prescriptions n°36 et n°41.

## 1.2 PRESERVER LES GISEMENTS DU SOUS-SOL

*Le sous-sol du Pays de Vitré recèle des ressources **dont l'exploitation doit être maîtrisée et durable**. Cette orientation vise à encadrer leur usage pour limiter les impacts environnementaux, tout en encourageant une valorisation locale qui renforce l'autonomie et la résilience du territoire.*

### 1.2.1 EXPLOITER DURABLEMENT ET VALORISER LOCALEMENT LES RESSOURCES DU SOUS-SOL

*L'exploitation des ressources du sous-sol constitue un enjeu stratégique pour répondre aux besoins du territoire tout en limitant la dépendance aux importations. Le SCoT affirme ainsi sa volonté de **mobiliser durablement les gisements existants et de favoriser leur valorisation locale**, dans le respect des équilibres environnementaux et paysagers.*

#### **PRESCRIPTION N°20 | Schéma Régional des Carrières**

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les prescriptions du Schéma Régional des Carrières de Bretagne. La priorité du SCoT est la préservation de la capacité de production de matériaux à forte valeur ajoutée qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional.

#### **PRESCRIPTION N°21 | Gisements existants**

L'exploitation des gisements déjà existants doit être privilégiée, en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel sous réserve de la compatibilité avec d'autres objectifs d'intérêt généraux ou avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux, et socio-économiques.

## 2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

---

*Le Pays de Vitré se distingue par une **variété de milieux naturels et agricoles**, façonnés par des dynamiques à la fois physiques et humaines.*

*Ce territoire offre une **palette de paysages**, alliant massifs forestiers, un bocage dense et diversifié, des zones humides abritant une biodiversité remarquable, ainsi que des terres cultivées propices au développement de la faune et de la flore.*

*Ces espaces **subissent cependant des pressions** liées aux activités humaines, comme l'étalement urbain, les axes de transport ou encore les pratiques agricoles intensives, qui transforment leur structure et altèrent leur équilibre écologique.*

*Dans ce contexte, le SCoT s'attache à **préserver le patrimoine naturel, restaurer les milieux dégradés et favoriser la place de la nature au cœur des espaces urbanisés.***

## 2.1 PRESERVER ET CONFORTER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

*Le Pays de Vitré abrite une mosaïque d'écosystèmes remarquables, des zones humides aux bocages, qui constituent des **réservoirs essentiels de biodiversité**.*

*Face aux pressions urbaines et agricoles, cette orientation vise à préserver ces milieux stratégiques et à renforcer les corridors écologiques pour maintenir la résilience des espèces et des habitats. Elle s'inscrit dans une **démarche proactive de protection et de mise en valeur des richesses naturelles du territoire**.*

### 2.1.1 CONSERVER ET VALORISER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

*Le Pays de Vitré dispose d'une **Trame Verte et Bleue riche**, composée de massifs forestiers, de bocages et de vallées à forte valeur écologique.*

*Le SCoT identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays de Vitré en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Bretagne (intégré au SRADDET). La cartographie de la Trame Verte et Bleue décline les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques s'appuyant sur la diversité des milieux du territoire.*

#### **PRESCRIPTION N°22 | Stratégies nationale et régionale de biodiversité**

Lorsque ces plans seront établis, les documents d'urbanisme s'appuieront sur la Stratégie Régionale pour la Biodiversité, le Plan National de Restauration de la Nature, la Stratégie Nationale des Aires Protégées, etc. pour traduire leurs ambitions en termes de préservation de la biodiversité.

#### **PRESCRIPTION N°23 | Délimitation et préservation de la Trame Verte et Bleue**

Les documents d'urbanisme précisent et délimitent à leur échelle les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue identifiés à l'échelle du Pays de Vitré. Ce travail de délimitation pourra être fait en concertation avec les acteurs concernés tels que les agriculteurs, sylviculteurs, gestionnaires des espaces naturels sensibles et des cours d'eau, etc. Les documents d'urbanisme doivent s'appuyer sur les études locales existantes de connaissance et d'identification de la Trame Verte et Bleue aux échelles communale ou intercommunale.

Les documents d'urbanisme protègent les éléments qui composent la Trame Verte et Bleue pour conserver leur fonctionnement et notamment permettre le déplacement de la biodiversité. Les documents d'urbanisme recherchent à limiter voire éviter les projets d'aménagement et de construction fragmentant la Trame Verte et Bleue.

A noter que les continuités écologiques ne se limitent pas aux massifs boisés mais peuvent aussi englober d'autres espaces à forte valeur de biodiversité (prairies permanentes, secteurs de bocage dense, landes, etc.).

#### **PRESCRIPTION N°24 | Articulation de la préservation de la Trame Verte et Bleue avec les usages locaux**

La préservation de la Trame Verte et Bleue doit s'articuler avec le maintien d'usages respectueux de l'environnement, tels que les pratiques agricoles durables, le développement des modes de transport doux ou encore certaines activités de loisirs compatibles avec les milieux naturels, etc.

**PRESCRIPTION N°25 | Réservoirs de biodiversité****DEFINITION**

**Les réservoirs de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.).

Les réservoirs de biodiversité ne sont pas destinés à être urbanisés. Un projet d'urbanisation ne peut être prévu dans un réservoir de biodiversité que s'il est compatible avec la pérennité de la fonctionnalité écologique du réservoir et si sa localisation est justifiée par la destination, sans qu'une solution alternative ne puisse être trouvée.



Identification des types de réservoirs de biodiversité sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré :

**Réservoirs de biodiversité****Milieux boisés**

Réservoirs de biodiversité boisés

**Milieux aquatiques et humides**

Réservoirs de biodiversité - Plans d'eau majeurs

:

**PRESCRIPTION N°26 | Corridors écologiques****DEFINITION**

**Les corridors écologiques** sont des axes de déplacements, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

Ils se définissent par une continuité de milieux à caractère naturel. La fragmentation et la destruction des habitats qui résultent des activités et occupations humaines constituent des causes majeures de l'érosion de la biodiversité et des continuités écologiques. L'artificialisation, l'imperméabilisation et la construction due à l'urbanisation conduisant à la destruction d'espaces naturels et la fragmentation des continuités écologiques constituent des ruptures.

Les documents d'urbanisme recherchent la conservation et la restauration des corridors écologiques. Ils en affinent les contours, les complètent et y appliquent des dispositions réglementaires permettant un aménagement du territoire compatible avec les enjeux de connexion écologique.



Identification des types de corridors écologiques sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré :

**Corridors écologiques****Corridors écologiques (tous milieux)**

 Majeurs

 A renforcer/reconquérir

 Corridors écologiques aquatiques majeurs

 Corridors écologiques aquatiques secondaires

**PRESCRIPTION N°27 | Coupures d'urbanisation****DEFINITION**

**Une coupure d'urbanisation** est un espace non bâti — qu'il soit naturel, agricole ou forestier — qui sépare deux entités urbaines afin d'éviter leur continuité et de maintenir la lisibilité du paysage rural. Préserver les coupures d'urbanisation permet de maîtriser l'étalement urbain, de conserver l'identité des villages et d'assurer la continuité écologique et agricole dans les choix d'urbanisation.

Les documents d'urbanisme identifient les coupures d'urbanisation existantes à préserver en garantissant leur vocation agricole, naturelle ou forestière. Les documents d'urbanisme pourront y permettre les constructions nécessaires à ces vocations tout en assurant la préservation des fonctionnalités écologiques et qualités paysagères.

**PRESCRIPTION N°28 | Perméabilité des clôtures**

Les documents d'urbanisme doivent rechercher la mise en place de clôtures perméables. Les documents d'urbanisme prévoient notamment cette perméabilité en cas d'identification d'enjeux liés à la libre circulation de la petite faune au sein des espaces urbains.

**PRESCRIPTION N°29 | Carrières en fin d'exploitation**

Les documents d'urbanisme inscrivent les carrières en fin d'exploitation prioritairement en tant que réservoir de biodiversité une fois remises à l'état naturel en vue d'une réhabilitation écologique.

Une valorisation pour d'autres usages, notamment la production d'énergies renouvelables, l'agriculture ou le stockage de l'eau peut être envisagée en fonction du contexte et des objectifs locaux.

**2.1.2 PRENDRE EN COMPTE LA TRAME NOIRE ET LA TRAME BRUNE**

*La Trame Noire et la Trame Brune complètent les approches de la biodiversité à travers la Trame Verte et Bleue.*

*Conscient de leur **importance écologique et fonctionnelle**, le SCoT intègre ces notions à ses objectifs de préservation et d'aménagement durable du territoire.*

**DEFINITION**

**La Trame Noire** vise à préserver l'obscurité nécessaire à de nombreuses espèces face aux pollutions lumineuses.

**La Trame Brune** est constituée des sols et de leur vie souterraine.

**PRESCRIPTION N°30 | Trame Noire**

La prise en compte des enjeux liés à la Trame Noire doit être assurée dans les politiques d'urbanisme et d'aménagement :

- La réduction de la pollution lumineuse sera recherchée dans les nouvelles opérations d'aménagement et lors de la requalification des espaces urbanisés par des équipements et une gestion adaptée (éclairage plus efficient, diminution de l'intensité de l'éclairage nocturne, dispositifs réfléchissants, extinction à certaines heures, choix des sources lumineuses, etc.), permettant par la même des économies d'énergie.
- Les collectivités identifieront les chemins ou rues éclairés au sein des corridors et réservoirs de biodiversité et agiront en priorité sur la réduction de l'éclairage de ces secteurs.



### NOTION UTILE

Pour les aider dans cet exercice, les documents d'urbanisme peuvent s'appuyer sur la « Charte éclairage public et biodiversité » produite par le SDE 35 et sur le futur plan d'actions « trame noire » initié par la Région Bretagne.

### **PRESCRIPTION N°31 | Connaissance de la multifonctionnalité des sols**

Le développement de la connaissance des sols et de leur multifonctionnalité est encouragé (filtrer l'eau, stocker du carbone, accueillir la biodiversité, etc.).

### **PRESCRIPTION N°32 | Remaniement et restauration des sols**

Les projets d'aménagement doivent favoriser la perméabilité des sols et rechercher à minimiser le remaniement des sols pour conserver leurs fonctionnalités écologiques.

La restauration d'espaces de pleine terre est encouragée, afin de protéger la structuration et la biodiversité des sols les plus qualitatifs et d'aménager le territoire de façon durable.

### 2.1.3 PROTÉGER LES MILIEUX BOISÉS



#### DEFINITION

**Les boisements**, composantes majeures de la Trame Verte et Bleue, assurent des fonctions environnementales essentielles. Au-delà de ce rôle, ils représentent également un atout économique (ressource forestière, filière bois), social (espaces de loisirs et de bien-être) et touristique (valeur paysagère et attractivité du territoire). Leur protection et leur valorisation adaptées à l'ensemble de ces enjeux sont ainsi intégrées aux objectifs du SCoT.

#### PRESCRIPTION N°33 | Réservoirs de biodiversité boisés

Les réservoirs de biodiversité boisés doivent être préservés de toute urbanisation et installation d'énergies renouvelables incompatibles avec les enjeux de biodiversité et de paysage, à l'exception des infrastructures liées à l'exploitation du bois ou à un accueil récréatif. Ces dernières doivent être adaptées aux enjeux écologiques et paysagers des milieux boisés.



Identification sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré :

#### Réservoirs de biodiversité

##### Milieux boisés



Réservoirs de biodiversité boisés

#### PRESCRIPTION N°34 | Protection des boisements

Les documents d'urbanisme sont encouragés à protéger les boisements ne figurant pas parmi les réservoirs et corridors de la Trame Verte et Bleue identifiée au SCoT (dont les espaces relais boisés). Ceux-ci peuvent servir

de milieux relais pour les espèces et contribuer au développement de la filière bois. Les moyens de protection de ces éléments sont laissés à l'initiative des documents d'urbanisme (classement en espace boisé classé, protection au titre du paysage article L.151-23 du code de l'urbanisme, etc.).



Identification sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré :

#### Espaces complémentaires relais



Espaces relais boisés

#### PRESCRIPTION N°35 | Sylviculture et gestion durable des boisements

La mise en place d'une gestion et de pratiques sylvicoles durables et saines des boisements sont préconisées. La sylviculture doit être soutenue tout en préservant la biodiversité. Dans cette optique, le Code des Bonnes Pratiques Sylvicoles de Bretagne peut servir de référence.

### 2.1.4 PROTÉGER LES MILIEUX BOCAGERS



#### DEFINITION

**Les haies bocagères** jouent un rôle essentiel dans la régulation hydraulique, l'accueil de la biodiversité et la qualité paysagère. Leur connaissance fine constitue donc un préalable indispensable à une protection adaptée et intégrée dans les documents d'urbanisme.

#### PRESCRIPTION N°36 | Inventaire bocager

La préservation de l'ensemble des haies et talus du territoire doit être recherchée. Dans ce but et afin de renforcer la connaissance du maillage de haies à l'échelle du Pays, chaque EPCI devra réaliser un inventaire bocager complet sur son territoire afin de répondre à l'inventaire régional breton. Les



résultats de ces inventaires seront à traduire dans les documents d'urbanisme.

### **PRESCRIPTION N°37 | Protection des linéaires bocagers**

Les linéaires de bocage sont identifiés et préservés selon leur intérêt environnemental (écologique, hydraulique, paysagers, etc.) dans les documents d'urbanisme par la mise en place d'outils de protection adaptés (protection au titre du paysage article L.151-23 du code de l'urbanisme, classement en espaces boisés classés, etc.).

Il convient de se reporter à la prescription n°79 portant sur les prairies naturelles.

### **PRESCRIPTION N°38 | Arbres isolés**

Les collectivités sont également invitées à inventorier les arbres isolés, tant en zone urbaine qu'en campagne. Une fois identifiés, ces éléments doivent être protégés avec un outil approprié (protection au titre du paysage article L.151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés, etc.).

### **PRESCRIPTION N°39 | Espaces densément bocagers**

Les documents d'urbanisme favorisent le maintien des espaces densément bocagers. La densité et la qualité des éléments bocagers sur ces secteurs sont conservées pour garantir leur préservation. Ces espaces ne sont pas incompatibles avec des activités ou des aménagements dans la mesure où ces derniers respectent les fonctionnalités écologiques (habitats, corridors).



Identification sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré :



Espaces densément bocagers

### **PRESCRIPTION N°40 | Compensation des haies**

Le bon fonctionnement des continuités écologiques doit être favorisé. Les documents d'urbanisme privilégient en premier lieu le maintien des haies. Ils pourront autoriser la destruction des haies dans les conditions prévues par les SAGE en vigueur et seulement si une compensation quantitative (planter au moins deux mètres de haie pour chaque mètre détruit) et qualitative (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) est assurée a minima. En cas de destruction de haies et talus dans les zones sensibles à l'érosion identifiées et cartographiées par les SAGE en vigueur, les documents d'urbanisme appliqueront les dispositions des SAGE. L'inventaire des haies affectées et la définition des compensations se fait en concertation avec les agriculteurs et les propriétaires fonciers.

### **PRESCRIPTION N°41 | Restauration de la trame bocagère**

La mise en place de plantations est encouragée afin de restaurer la trame bocagère et de supporter le développement de la filière bois-énergie, notamment dans le secteur prioritaire de renforcement du bocage, ainsi qu'en bordure de cours d'eau et en rupture de pente, afin de préserver la ressource en eau et limiter l'érosion des sols. Les plantations privilégieront l'emploi d'espèces sauvages locales.



Identification sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré :



Secteur prioritaire de renforcement du bocage

## 2.1.5 PROTÉGER LES MILIEUX HUMIDES

*Les milieux humides jouent **un rôle essentiel pour la biodiversité, la régulation de l'eau et la prévention des risques**, ce qui en fait un enjeu majeur de préservation pour le territoire.*

*Le SCoT s'inscrit pleinement dans les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE locaux afin de **protéger et valoriser ces espaces sensibles, indispensables à l'équilibre écologique et à la qualité de la ressource en eau.***

### **PRESCRIPTION N°42 | Inventaire et protection des zones humides et mares**

Conformément à l'obligation du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE, les documents d'urbanisme, inventorier ou actualisent les inventaires de zones humides, en particulier dans les zones urbaines et à urbaniser. Les documents d'urbanisme sont invités en ce sens à faire application du cahier des charges validé par la Commission Locale de l'Eau concernée.

Les documents d'urbanisme respectent les dispositions des SAGE et protègent les zones humides identifiées ou non, dès le premier m<sup>2</sup>, pour l'ensemble des rôles qu'elles jouent (régulation du cycle de l'eau, épuration des eaux, stockage carbone, réservoir de biodiversité, etc.).

Les documents d'urbanisme protègent les mares selon la définition et les dispositions des SAGE en vigueur.

### **PRESCRIPTION N°43 | Restauration de zones humides dégradées**

Le SCoT encourage à l'engagement de démarches de restauration des zones humides dégradées afin qu'elles retrouvent leur capacité de stockage de l'eau et d'atténuation des crues (en lien avec la prescription n°82).

## **PRESCRIPTION N°44 | Zones humides en zone d'extension urbaine**

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la présence de zones humides pour la définition des zones d'extension urbaine en évitant les zones humides et en préservant leurs zones d'alimentation afin de préserver les zones sensibles pour la qualité de l'eau.

## 2.1.6 PROTÉGER LES MILIEUX AQUATIQUES

*Les milieux aquatiques constituent une des composantes de la Trame Verte et Bleue à préserver et valoriser sur le territoire du Pays de Vitré.*

*Au-delà des réservoirs et corridors écologiques des milieux aquatiques attestant d'un intérêt majeur, il s'agit pour le SCoT de **traduire les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE et de tenir compte de l'ensemble du maillage hydrographique local.***

### **PRESCRIPTION N°45 | Préservation des berges et ripisylves**

Les documents d'urbanisme intègrent les inventaires des cours d'eau validés par les Commissions Locales de l'Eau.

Les documents d'urbanisme assurent la préservation des berges et des ripisylves et milieux connectés (maintien du caractère naturel des sites par le recul des constructions ou l'aménagement d'espaces verts, choix d'essences végétales locales non invasives, etc.), qui ont le double avantage de gérer le risque inondation et de favoriser les continuités écologiques.

### **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.

Le SCoT recommande que les projets d'aménagements étudient dès la phase de conception la possibilité de restaurer les cours d'eau.

**PRESCRIPTION N°47 | Lutte contre la pollution des milieux aquatiques**

La lutte contre la diffusion des pollutions dans les milieux aquatiques est une priorité. En complément des prescriptions de limitation des débits d'eaux de ruissellement, les documents d'urbanisme contribuent à éviter toute pollution (intrants, produits phytosanitaires, hydrocarbures, etc.) des milieux aquatiques récepteurs et à préserver le caractère naturel de ces zones.

## 2.2 RENFORCER LA NATURE EN VILLE

L'urbanisation croissante du Pays de Vitré impose de repenser l'aménagement des espaces urbains pour y **réintroduire la nature comme levier de qualité de vie et de résilience écologique**. Cette orientation encourage une **intensification urbaine verte**, combinant densification et préservation des Trames Vertes et Bleues, afin de concilier développement urbain et maintien des services écosystémiques.

### 2.2.1 FAIRE DE LA NATURE EN VILLE UN LEVIER DE QUALITE URBAINE ET ECOLOGIQUE

Le SCoT du Pays de Vitré entend **faire de la nature en ville un levier de qualité urbaine et écologique**, en protégeant les espaces existants, en favorisant la continuité des milieux et en valorisant des aménagements multifonctionnels conciliant usages sociaux, esthétiques et environnementaux.

#### PRESCRIPTION N°48 | Protection des espaces de nature en ville

Les documents d'urbanisme localisent les espaces de nature en ville et les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés. Ils définissent des protections adaptées permettant la préservation de ces espaces naturels de proximité et le maintien des continuités écologiques existantes dans l'espace urbain et connectés aux espaces périphériques.

#### PRESCRIPTION N°49 | 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.

#### PRESCRIPTION N°50 | Ilots de chaleur

Les îlots de chaleur dans les zones urbanisées doivent être identifiés. Les espaces végétalisés doivent être préservés et renforcés, dans les secteurs concernés (plantation d'arbres, surfaces végétalisées et perméables, etc.) conformément aux prescriptions précédentes.

### 2.2.2 FAVORISER LA BIODIVERSITE LOCALE

Le SCoT du Pays de Vitré vise à promouvoir un **cadre urbain accueillant pour la biodiversité**, afin de concilier développement des espaces bâtis et préservation des équilibres écologiques locaux.

#### PRESCRIPTION N°51 | Hébergement de la biodiversité dans le bâti

Dans le cadre de constructions et de réhabilitations, le SCoT encourage les initiatives visant à conserver voire augmenter l'hébergement de la biodiversité (nichoirs, accès aux combles perdus, période de travaux, etc.) et plus particulièrement des espèces protégées (chauve-souris, rapaces, martinets, hirondelles, etc.).

#### PRESCRIPTION N°52 | Espèces végétales envahissantes

Les documents d'urbanisme interdisent l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes et veillent à favoriser les espèces locales et adaptées au changement climatique.

## 2.3 RECHERCHER LA RECONQUETE ET LA RESTAURATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES MILIEUX DEGRADEES

*Certains milieux naturels du territoire, fragmentés ou dégradés par les activités humaines, **nécessitent une restauration active pour retrouver leur fonctionnalité écologique.***

*Cette orientation fixe un cadre pour identifier, prioriser et agir sur ces espaces, en favorisant des solutions fondées sur la nature et en impliquant les acteurs locaux dans une dynamique de reconquête écologique.*

### 2.3.1 IDENTIFIER LES ESPACES DE RENATURATION

*Le SCoT du Pays de Vitré affirme sa volonté de **mobiliser ces potentiels de renaturation** pour contribuer à l'objectif ZAN, tout en renforçant la qualité des paysages et la résilience des milieux naturels.*

#### **PRESCRIPTION N°53 | Identification des espaces potentiels de renaturation**

L'ensemble des espaces artificialisés du territoire peut participer à la reconquête de la qualité écologique et à la désartificialisation des sols. Les espaces potentiels identifiés pour de la renaturation ou le retour à l'état agricole sur le territoire comprennent :

- Les friches d'activités économiques ou d'équipements, notamment en entrée de ville ou à proximité des milieux naturels (notamment lorsque les friches sont déconnectées des tissus urbains agglomérés ou en contact direct avec des milieux naturels sensibles) ;
- Les friches agricoles ;
- Les sites de carrière pouvant ne plus être exploités à l'horizon du SCoT ;

- Les opérations de renouvellement urbain ;
- Les cours d'eau et zones d'expansion des crues ;
- Les zones humides dégradées ;
- Etc.

Les documents d'urbanisme contribuent à préciser ces potentiels et à définir les espaces prioritaires de renaturation ou le retour à l'état agricole.

Les projets de renaturation ou le retour à l'état agricole doivent prendre en compte la qualité agronomique des sols, dans la limite des connaissances disponibles.

### 2.3.2 RESTAURER ET RECONQUERIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES HABITATS

*La **reconquête des continuités écologiques dégradées est essentielle** pour préserver la biodiversité, maintenir les fonctionnalités des écosystèmes et renforcer la résilience du territoire face aux pressions urbaines et climatiques.*

*La Trame Verte et Bleue du SCoT **identifie pour cela des corridors écologiques dégradés à renforcer/reconquérir.***

#### **PRESCRIPTION N°54 | Compensation de fonctionnalités écologiques**

Les documents d'urbanisme prévoient que la compensation d'éléments aux fonctions écologiques (haies bocagères, boisements) détruits soit faite prioritairement dans les secteurs de corridors écologiques à renforcer/reconquérir. Les éléments détruits doivent faire l'objet d'une

compensation visant les mêmes fonctionnalités environnementales et privilégier la compensation à proximité de l'élément impacté.

La compensation des zones humides impactées se fera dans les conditions définies par le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE couvrant la zone humide concernée.

En lien avec les prescriptions n°40 et n°41, la compensation des haies bocagères détruites pourra également se faire prioritairement dans le secteur prioritaire de renforcement du bocage.



Identification des corridors à renforcer/reconquérir sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré :

### **Corridors écologiques (tous milieux)**



A renforcer/reconquérir

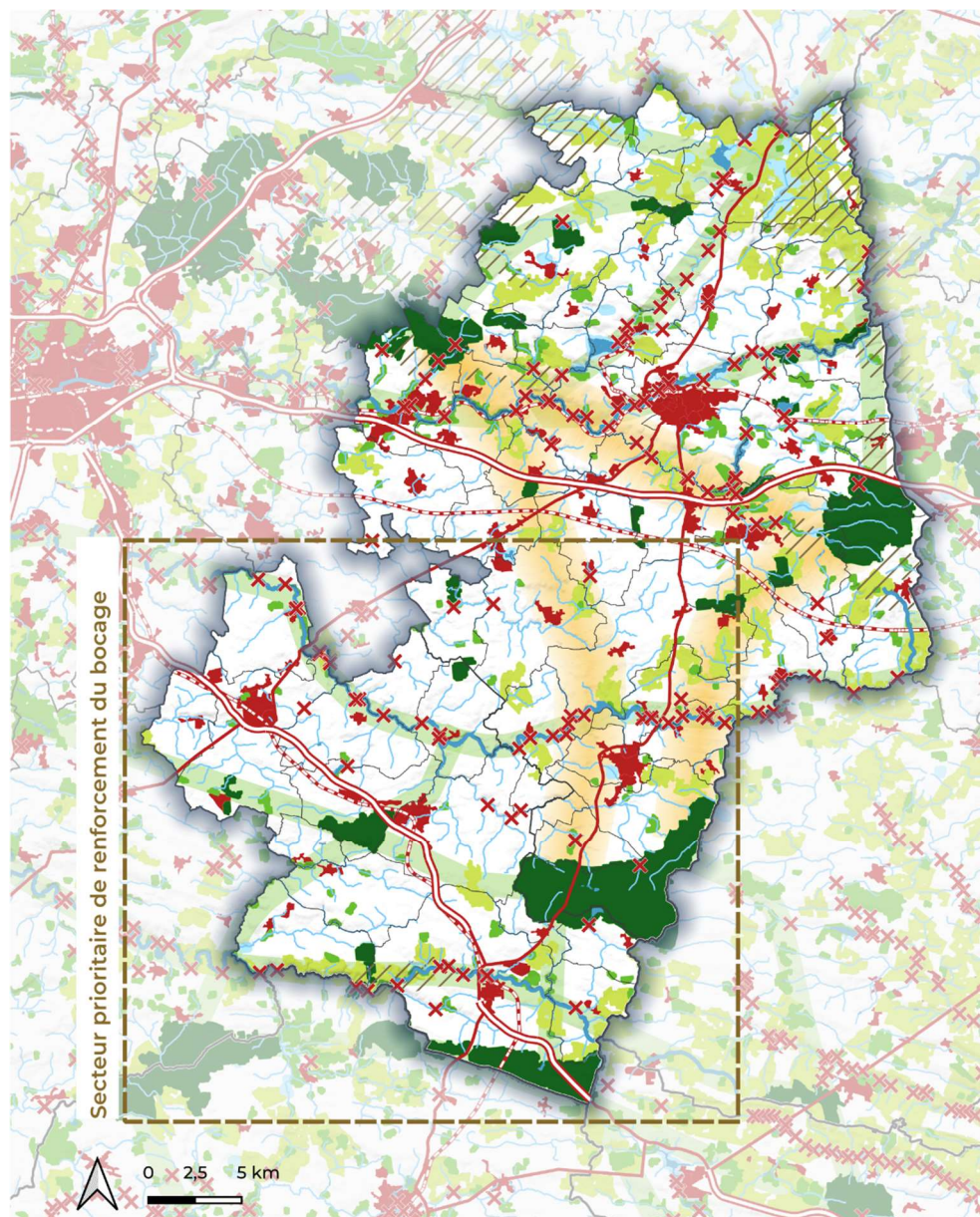


Secteur prioritaire de renforcement du bocage

### **PRESCRIPTION N°55 | Restauration des surfaces d'habitat terrestres**

La mise en place de mesures de restauration sur les surfaces d'habitat d'intérêt communautaire terrestres qui sont en mauvais état de conservation (par exemple, ceux ciblés par le règlement du Plan National de Restauration de la Nature, etc.) est encouragée.





## TRAME VERTE ET BLEUE

### Réservoirs de biodiversité

#### Milieux boisés

■ Réservoirs de biodiversité boisés

#### Milieux aquatiques et humides

■ Réservoirs de biodiversité - Plans d'eau majeurs

### Corridors écologiques

#### Corridors écologiques (tous milieux)

■ Majeurs

■ A renforcer/reconquérir

■ Corridors écologiques aquatiques majeurs

■ Corridors écologiques aquatiques secondaires

### Milieux bocagers et ouverts

/// Espaces densément bocagers

### Espaces complémentaires relais

■ Espaces relais boisés

■ Espaces relais prairiaux

■ Espaces relais humides

### FOND DE CARTE

× Obstacles à l'écoulement

■ Espaces artificialisés

== Axes à double voie

— Axes principaux

— Voies ferrées

### Carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré

Cette cartographie présente les grands éléments et composantes de la Trame Verte et Bleue du Pays de Vitré.

Les réservoirs de biodiversité et corridors identifiés par le SCoT doivent être délimités par les documents d'urbanisme de rang inférieur, sur la base d'analyses locales plus précises.

### 3. PAYSAGE, PATRIMOINE ET TOURISME

---

*Les paysages ruraux et urbains évoluent avec le développement urbain, l'aménagement des territoires et le changement des usages et des pratiques. Ces évolutions doivent être prises en compte et assumées. En effet, **le paysage n'est pas un patrimoine figé, mais en permanente mutation. Certains paysages sont aussi d'importants vecteurs identitaires, témoins de l'histoire du territoire et ses transformations, supports de biodiversité, de tourisme, etc.,** et doivent dès lors être préservés et valorisés. A ce titre, les unités paysagères identifiées sur le territoire permettent de distinguer les traits caractéristiques qui composent chaque grand paysage du territoire, notamment le plateau de Vitré avec ses vallées encaissées, et la Plaine de Janzé - La Guerche de Bretagne avec ses vastes plateaux agricoles.*

*L'objectif de la trajectoire ZAN et la priorité donnée à la densification et au renouvellement urbain introduisent un nouveau facteur d'évolution pour les tissus déjà urbanisés, ainsi qu'une exigence de préservation et de création de paysages urbains qui devront également constituer des îlots de fraîcheur et des supports de biodiversité.*



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

Le Pays de Vitré, façonné par ses espaces agricoles et naturels, se caractérise par une **identité rurale forte**.

Face aux conséquences de l'étalement urbain et des remaniements agricoles des dernières décennies, contribuant notamment à la banalisation des paysages, **la valorisation, voire la reconquête des paysages ruraux est devenue un enjeu**, au même titre que la qualité paysagère des aménagements urbains.

### 3.1.1 PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE PAYSAGES URBAINS ET RURAUX ET ASSURER LA QUALITE PAYSAGERE DES AMENAGEMENTS

**Le Pays de Vitré se compose principalement de deux entités paysagères : plateau de Vitré, plaine de Janzé – La Guerche de Bretagne.**

Le plateau de Vitré se caractérise par de nombreux vallons, des plans d'eaux importants et des paysages ruraux bocagers.

L'entité plaine de Janzé – La Guerche de Bretagne se définit par des reliefs de plaine, peu prononcés en dehors des vallées, occupés par une campagne fortement remembrée, ponctuée d'usines agro-alimentaires. La proximité de Rennes et les axes routiers impliquent de nombreux développements en relation avec les espaces agricoles, eux-mêmes très transformés.

Le SCoT souhaite que le développement des zones urbaines s'accompagne d'une **meilleure prise en compte des espaces de nature afin d'accueillir la biodiversité dans les villes et les villages** et de valoriser les services qu'elle peut rendre aux habitants.

Les espaces verts jouent en effet un rôle important pour **l'infiltration des eaux pluviales** ou encore la **qualité de l'air**, et limitent les **îlots de chaleur**. Ils peuvent constituer des **espaces de respiration** et de calme qui favorisent les rencontres et les échanges entre habitants.

Les prescriptions figurant au chapitre 2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ portent sur la préservation des éléments d'intérêt écologique (boisements, haies bocagères, cours d'eau, prairies, etc.) considérés comme des marqueurs des paysages locaux, et contribuent aux objectifs de préservation des identités paysagères du territoire.

#### PREScription N°56 | Identités paysagères

Les documents d'urbanisme identifient les qualités paysagères et les marqueurs identitaires qui font la qualité de chaque milieu et de chaque site. Ils définissent les principes pour la préservation et la valorisation des singularités paysagères.

Les documents d'urbanisme préservent les vues immédiates et lointaines sur les paysages urbains et ruraux qui marquent les identités locales, et définissent des principes pour les préserver et les valoriser.

Ils précisent notamment les éléments paysagers et patrimoniaux à préserver et les conditions permettant de densifier les tissus déjà aménagés, de renforcer la nature en ville dans les opérations d'aménagement, et de valoriser les limites d'urbanisation actuelles et futures (en lien avec les prescriptions n°48 et 49).

#### PREScription N°57 | Qualité paysagère et architecturale des entrées de ville

La requalification paysagère et architecturale des entrées de ville et de bourg doit être une priorité des politiques d'aménagement, en lien avec les

enjeux d'optimisation foncière, de renouvellement urbain et de renaturation.



#### NOTION UTILE

**Une entrée de ville ou de bourg** est une zone de transition située entre les espaces agricoles ou naturels et le tissu bâti, marquant l'accès et la première perception de la commune. L'enjeu paysager est d'y assurer une image soignée et cohérente, en maîtrisant l'urbanisation et les aménagements afin de préserver l'identité du territoire et la qualité des paysages perçus depuis les voies d'accès.

#### PRESCRIPTION N°58 | Intégration paysagère des constructions

La bonne intégration paysagère de toute nouvelle construction et/ou installation de toute nature (agricole, activités économiques, habitat, etc.), est assurée.



#### NOTION UTILE

**L'intégration paysagère** consiste à concevoir les constructions et aménagements de manière à ce qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement, en prenant en compte les formes urbaines, les reliefs, les matériaux et la végétation locale. L'enjeu est de garantir la qualité des paysages et de limiter l'impact visuel des projets, tout en préservant l'identité et la cohérence du territoire.

#### PRESCRIPTION N°59 | Enseignes publicitaires

Une attention particulière est portée à la maîtrise de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, afin d'encadrer leur implantation, de limiter leur développement et de réduire leur impact visuel.

### 3.1.2 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

La préservation des **identités architecturales et patrimoniales** constitue un enjeu majeur pour **maintenir la cohérence paysagère et l'authenticité du Pays de Vitré**.

Le patrimoine bâti, y compris, **contribue à l'image du territoire** et à son attractivité. Sa mise en valeur s'articule avec le développement des chemins de randonnée et des parcours de découverte, qui offrent une **lecture vivante des paysages et de l'histoire locale**.

Pour le SCoT, il s'agit donc de concilier protection et valorisation, afin de renforcer l'identité du territoire.

#### PRESCRIPTION N°60 | Patrimoine urbain et rural

Le patrimoine architectural, urbain, rural et naturel est protégé et valorisé sur l'ensemble du territoire.

Les documents d'urbanisme identifient et protègent les éléments qui font patrimoine et qui intègrent les identités du Pays de Vitré, notamment par :

- La conservation des édifices et ensembles urbains remarquables,
- L'identification, à l'échelle des documents d'urbanisme, des éléments de patrimoine bâti urbain et rural à préserver (y compris le petit patrimoine : lavoirs, puits, fontaines, calvaires, etc.) afin d'assurer sa conservation et sa contribution,
- La définition des modalités d'évolution ou de transformation du bâti identifié en prenant en compte ses caractéristiques d'origine.

**PRESCRIPTION N°61 | Accessibilité des espaces de nature**

Les documents d'urbanisme favorisent la mise en réseau des sentiers piétons et cyclables du territoire, assurant notamment le lien entre les bourgs et la Trame Verte et Bleue à proximité. Ceci contribuera à la création d'espaces récréatifs de découverte des paysages et de la nature sur le territoire, et à faciliter l'accès à la nature et aux espaces de loisirs (espaces nautiques, fluviaux, etc.), dans le respect des sensibilités des milieux naturels.

## 3.2 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE TOURISTIQUE

Porté par son patrimoine historique, son offre culturelle locale, la véloroute de la Régallante, ses espaces nautiques, etc., **le tourisme constitue un secteur économique en plein essor** pour le Pays de Vitré. Au cœur de cette attractivité, la ville de Vitré, labellisée Ville d'art et d'histoire, séduit par son centre médiéval, son château et ses événements culturels. Partie intégrante de la Destination Rennes – Portes de Bretagne, la stratégie de développement touristique s'inscrit dans une dynamique concertée avec les territoires limitrophes.

Le territoire offre également **un tourisme vert** avec sentiers, circuits de randonnées (GR), itinéraires équestres (EquiBreizh), voies vertes et plan d'eau aménagés. Au sud-ouest du Pays de Vitré, le mégalithe de la Roche aux Fées, site emblématique du Néolithique constitue un pôle majeur d'attractivité touristique.

L'ensemble du territoire est rythmé tout au long de l'année par des manifestations locales, marchés et festivals qui renforcent son identité.

Dans cette dynamique, **l'agritourisme** et le **slow tourisme** trouvent toute leur place, en valorisant les productions locales et un tourisme respectueux de l'environnement.

### 3.2.1 VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

La valorisation touristique du Pays de Vitré s'appuie sur **la consolidation et l'enrichissement de son offre de tourisme** (loisirs, culturels, etc.) **et l'accompagnement des différentes formes de développement touristique** (activités de loisirs, restauration, etc.). Le SCoT encourage une approche qualitative et durable du tourisme, fondée sur les mobilités douces, l'itinérance et la découverte respectueuse des paysages et des milieux.

#### PRESCRIPTION N°62 | Axes touristiques

Les axes touristiques du territoire, entre patrimoine naturel et bâti, doivent être renforcés, notamment selon un axe nord-sud, et un axe est-ouest. Ces axes s'appuient sur des atouts touristiques majeurs qui sont les sites de patrimoine médiéval, les espaces nautiques et bases de loisirs, ainsi que les itinéraires de vélo-tourisme.

Au-delà des sites majeurs, l'objectif est de valoriser le patrimoine architectural, urbain et rural (châteaux, manoirs, églises et caractéristiques architecturales diversifiées, etc.) et le patrimoine rural et naturel (mégalithes, forêts et bois, cours d'eau, bocage, etc.), sur l'ensemble du territoire et en coopération avec les territoires voisins.

#### PRESCRIPTION N°63 | Mobilités cyclables

Le développement d'aménagement de tourisme itinérant et ses équipements associés est encouragé. La création et la sécurisation de liaisons douces et de voies cyclables structurantes sur le territoire (V409 / La Régallante, V6, etc.), ainsi que les aires de service associées, doivent être renforcées.

Les aménagements cyclables doivent ainsi au maximum chercher à éviter les routes départementales, et viser un double usage touristique et quotidien. En complément, des itinéraires cyclables (chaucidou, bandes cyclables etc.) reliant les autres bourgs à ces axes structurants doivent être recherchés et favoriser l'intermodalité.

### 3.2.2 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

*Dans l'objectif de renforcer l'attractivité touristique du territoire, le SCoT accompagne le développement d'une **offre d'hébergement et d'animation diversifiée** notamment le long des itinéraires touristiques tel que la Régalante.*

#### **PRESCRIPTION N°64 | Développement de l'hébergement touristique**

Le développement et la diversification des différentes formes hébergement touristiques, telles que les gîtes ruraux et chambres d'hôtes, ainsi que les activités d'animation (sites de loisirs, fermes pédagogiques, etc.) sont encouragés et accompagnés.

Le développement d'une offre d'hébergement touristique diversifiée est notamment soutenu le long d'axes itinéraires touristiques tel que la Régalante (V409), dans une logique de valorisation du territoire et de renforcement de son attractivité.

#### **PRESCRIPTION N°65 | Réhabilitation d'hébergements anciens**

Le développement de structures d'hébergements et d'équipements touristiques s'effectue dans une optique de consommation économe d'espaces. Ainsi, la réhabilitation et la rénovation de bâti à caractère ancien, rural et/ou patrimonial sont favorisés.

## 4. AGRICULTURE

---

*L'agriculture tient une place importante dans l'espace et l'économie du Pays de Vitré. En effet, les prairies et les cultures occupent près de 74% de la surface du territoire, une part importante qui témoigne du caractère agricole du Pays de Vitré et que le SCoT entend préserver et développer.*

*Cette prédominance confère au territoire une responsabilité particulière face aux enjeux climatiques. En effet, l'agriculture constitue aujourd'hui la première activité victime du dérèglement climatique. Les épisodes de sécheresse, les aléas météorologiques de plus en plus fréquents et intenses, ainsi que l'évolution des températures moyennes fragilisent les systèmes de production en place. Face à ces défis, il est indispensable d'atténuer les effets du changement climatique.*

*Les terres agricoles doivent être reconnues au motif de leur valeur agronomique, économique et biologique, pour préserver l'activité en place, faciliter le renouvellement des générations et les transmissions en offrant un espace de travail pérenne et sécurisé.*

## 4.1 PRESERVER LES ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES

*La préservation des terres agricoles est essentielle pour garantir la  **pérennité de l'agriculture** . L'objectif affirmé par le SCoT est de concilier aménagement du territoire et maintien d'un outil agricole au service du développement local, des habitants et du territoire.*

### 4.1.1 RECONNAITRE ET QUALIFIER L'ESPACE AGRICOLE

*Le SCoT souhaite renforcer la  **connaissance, la protection et la valorisation de l'espace agricole**  afin d'assurer la pérennité des exploitations et de guider les choix d'aménagement. Les documents d'urbanisme doivent ainsi mieux identifier, qualifier et organiser les espaces agricoles pour en préserver la vocation productive et leur rôle dans l'équilibre territorial.*

#### **PRESCRIPTION N°66 | Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être préservés, en limitant notamment les extensions urbaines. L'urbanisation hors des agglomérations et des bourgs doit rester exceptionnelle. Les documents d'urbanisme doivent organiser l'habitat, les équipements, les commerces et les activités économiques de manière économe en espace, en définissant un zonage agricole précis.

#### **PRESCRIPTION N°67 | Evolution et pérennité des exploitations agricoles**

Les documents d'urbanisme devront réaliser des diagnostics agricoles (identification des sièges d'exploitation, des sites secondaires, des infrastructures agricoles et agroalimentaires, des friches agricoles, etc.).

Ces états des lieux permettront de mesurer la pérennité des activités en place, leurs faiblesses et potentiels afin d'en tenir compte dans les choix de planification et d'aménagement, notamment en ce qui concerne les besoins de protection et les éventuelles mutations envisageables.

#### **PRESCRIPTION N°68 | Changement de destination du bâti agricole**

La protection des sièges et sites d'exploitation en activité constitue une priorité. Le changement de destination des bâtiments agricoles peut être envisagé, à condition qu'il ne compromette ni l'activité agricole actuelle ni ses perspectives d'évolution et de développement, notamment en évitant toute contrainte d'exploitation ou tout obstacle à la réhabilitation ou à l'extension des constructions agricoles existantes.

Cf. également Prescription N°143 | Accueil d'artisans en milieu rural

#### **PRESCRIPTION N°69 | Concentration des bâtis autour des sièges**

Les aménagements et constructions agricoles doivent être concentrés autour des sièges et sites d'exploitation pour préserver autant que possible des espaces agricoles non bâtis et pour éviter les constructions diffuses, sous réserve des distances réglementaires et contraintes d'exploitation. Des exceptions sont possibles, notamment dans le cas de la création d'un nouveau siège d'exploitation ou d'un équipement mutualisé entre plusieurs exploitations.

#### **PRESCRIPTION N°70 | Impact des projets urbains sur l'agriculture**

Les documents d'urbanisme veillent à minimiser les incidences des projets urbains sur les activités agricoles et à éviter la création de nouvelles contraintes d'exploitation, notamment en ce qui concerne le morcellement parcellaire, les itinéraires de déplacements des engins agricoles, l'accès aux champs et le voisinage avec des habitations non agricoles.



Lors de la définition des zones d'extension urbaine, la valeur agronomique des terres doit être prise en considération.

### **PRESCRIPTION N°71 | Réaménagement du foncier agricole**

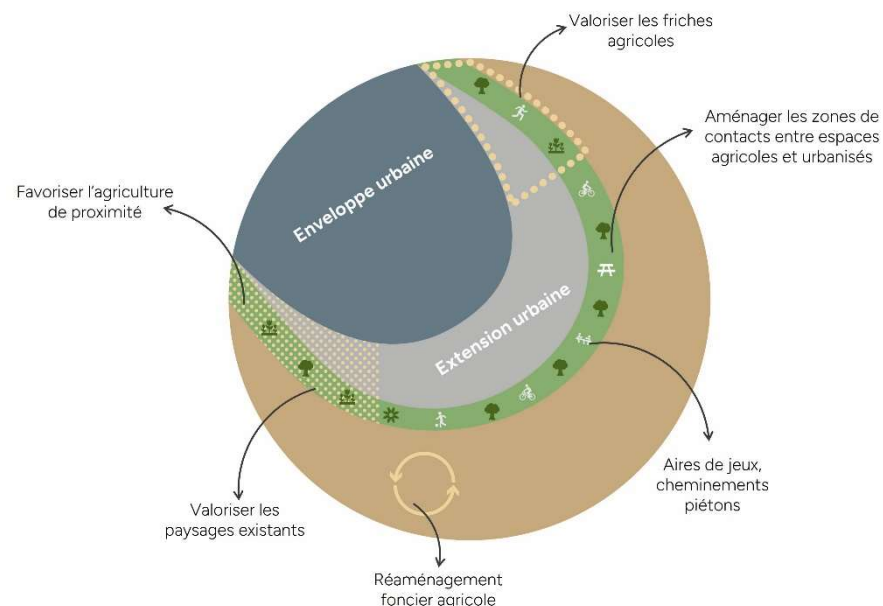
Dans le cadre de projet d'aménagement impactant le foncier agricole, les opportunités de réaménagement du foncier sont à étudier pour favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles concernées, notamment par la reconstitution d'entités foncières cohérentes.

## **4.1.2 VALORISER LES ZONES DE CONTACT ENTRE LES ESPACES URBAINS ET AGRO-NATURELS**

*Les espaces de franges agri-urbaines désignent les zones situées en périphérie des villes et villages, d'épaisseur variable, constituant l'interface entre les espaces urbains et les territoires agricoles ou forestiers. Elles représentent la première perception du tissu urbain depuis l'extérieur et jouent **un rôle essentiel dans la qualité paysagère et l'identité du territoire**, en marquant la transition entre ville et campagne.*

### **PRESCRIPTION N°72 | Zones de contact agri-urbaines**

Dans le cadre de l'aménagement de zones urbaines ou à urbaniser, les zones de contact avec l'espace agricole doivent être aménagées en s'assurant de la bonne cohabitation entre les deux espaces. Ces zones doivent favoriser, en fonction des enjeux locaux, l'aménagement de cheminements doux, d'espaces de loisirs, de jardins familiaux ou pédagogiques, en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (arbres, bocages, chemins creux, vues lointaines, etc.) et en intégrant des aménagements favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux.



## 4.2 MAINTENIR UNE AGRICULTURE NOURRICIERE ET ENCOURAGER UNE AGRICULTURE DIVERSIFIEE ET DURABLE

*L'agriculture du Pays de Vitré prend de nombreuses formes : exploitations familiales individuelles, groupements agricoles d'exploitation en commun (GAEC), coopératives, industries agroalimentaires, etc. Cette diversité structure un tissu agricole dynamique qui nourrit localement la population et l'emploi, et qui est également inséré dans des circuits plus larges à l'échelle nationale voire internationale. L'agriculture du territoire présente donc un enjeu pluriel.*

### 4.2.1 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE FILIERES AGRICOLES LOCALES ET VARIEES

*Le maintien d'une agriculture variée et de qualité, est une condition essentielle pour **assurer le développement durable du secteur agricole** capable de répondre aux besoins alimentaires locaux. Pour y parvenir, le SCoT favorise la diversité des modes de production et de valorisation ainsi que la mise en place de Projets Alimentaires Territoriaux.*

#### **PRESCRIPTION N°73 | Valorisation de la production agricole locale**

La diversité des modes de production et des modes de valorisation (filieres courtes, transformation locale et vente directe, filière industrie agro-alimentaire, etc.) doit être favorisée.

Les modes de valorisation de la production agricole tels que les initiatives de transformation, vente directe et agritourisme, participent à l'économie et à l'attractivité locale. Les documents d'urbanisme veilleront donc à leur prise en compte via des règles adaptées (préservation, développement).

#### **PRESCRIPTION N°74 | Outils de valorisation et de protection**

Afin de favoriser une alimentation locale et de qualité, la mise en œuvre de Projet Alimentaire Territorial (PAT) est soutenue sur le territoire.

Pour maintenir et développer une agriculture nourricière en cohérence avec la mise en œuvre de PAT, le SCoT encourage les collectivités à étudier l'opportunité de mettre en place des outils à leur disposition (Zone Agricole Protégée (ZAP), Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains (PENAP), OAP sectorielles, etc.).

### 4.2.2 FAVORISER LE LOGEMENT ET LA MOBILITE DES SALARIES AGRICOLES

*Le dynamisme et la pérennité des exploitations agricoles reposent sur la disponibilité d'une **main d'œuvre stable et qualifiée**. Garantir un accès à un logement adapté et à des modes de déplacement facilitant la mobilité des salariés agricoles contribue à soutenir les activités et à renforcer l'attractivité des métiers.*

#### **PRESCRIPTION N°75 | Hébergement pour travailleurs agricoles**

L'hébergement de la main d'œuvre liée à l'agriculture et à l'agroalimentaire doit être facilité sur le territoire, par le soutien de la production de logements aidés et l'amélioration de la mobilité des salariés.

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

**Les exploitations agricoles sont des acteurs de premier plan pour la préservation des ressources.**

*L'agriculture façonne les paysages (prairies, haies, zones humides), maintient des milieux ouverts propices à la faune et à la flore et contribue au stockage du carbone. L'activité agricole a aussi un impact significatif sur les continuités écologiques, les fonctionnalités des sols et la qualité de la ressource en eau.*

### 4.3.1 RECONNAITRE ET RENFORCER LE RÔLE DE L'AGRICULTURE DANS LA GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

*Le SCoT intègre l'espace agricole comme une composante qui participe au bon fonctionnement des connexions écologiques et à l'accueil de la biodiversité. Ainsi, l'adaptation des modes d'exploitation aux enjeux environnementaux est à soutenir.*

#### **PRESCRIPTION N°76 | Pratiques agricoles et Trame Verte et Bleue**

La mise en place d'actions ou de pratiques agricoles en faveur de l'environnement doit autant que possible contribuer à la préservation et au renforcement de la Trame Verte et Bleue, notamment en ce qui concerne les haies bocagères, les abords des cours d'eau et les prairies humides.

#### **PRESCRIPTION N°77 | Préservation de la qualité des sols agricoles**

Les usages des sols protégeant durablement la qualité de la ressource en eau et la fonctionnalité des sols vivants sont favorisés.

Pour préserver les sols et leur érosion, l'infiltration des eaux dans l'espace agricole sera notamment encouragée par la mise en place de solutions fondées sur la nature (talus, fossés, bandes enherbées, etc.).

#### **PRESCRIPTION N°78 | Filières alimentaires et ressources naturelles**

Le développement de nouvelles filières alimentaires adaptées aux enjeux climatiques et à l'environnement, peu exigeantes en eau et respectueuses des sols (peu d'intrants, allongement des assolements, etc.) doit être favorisé.

#### **PRESCRIPTION N°79 | Zones de prairie et pâturage**

Le maintien de zones de prairies naturelles et de pâturage doit être favorisé en tant qu'espaces aux rôles écologiques et hydrauliques, et comme levier pour la séquestration du carbone (en lien avec la prescription n°102).

### 4.3.2 DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES TOUT EN PRESERVANT L'AGRICULTURE ET LE PAYSAGE

*Le recours aux énergies renouvelables doit s'inscrire dans une **démarche respectueuse** des espaces agricoles et de leur environnement paysager.*

*La Chambre d'agriculture de Bretagne a contribué à la réalisation d'une doctrine, dès 2024, intitulée « Développement du photovoltaïque en Bretagne ».*

**PRESCRIPTION N°80 | Préservation des fonctions agricoles et paysagères dans les projets agrivoltaïques**

L'implantation de dispositifs au sol doit garantir le maintien d'une production agricole et de fonctionnalités écologiques présentes, et assurer une bonne intégration paysagère des installations (en lien avec les prescriptions n°106 et 107).

Le développement des énergies renouvelables est à encourager dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, et à privilégier sur les toitures des bâtiments agricoles.

# 5. TRANSITION CLIMATIQUE

# ENERGETIQUE

# ET

---

*Dans un contexte marqué par la raréfaction des énergies fossiles, l'urgence climatique et les engagements nationaux et européens en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, le SCoT du Pays de Vitré s'inscrit comme un levier essentiel pour transformer ces défis en opportunités.*

*Porté par une vision ambitieuse, le SCoT propose un modèle territorial alliant sobriété énergétique, efficacité et développement des énergies renouvelables. Cette approche vise à **accélérer la transition énergétique, améliorer la qualité de l'air et réduire significativement l'empreinte carbone** du territoire, tout en **renforçant sa résilience face aux effets du dérèglement climatique**.*

*Pour y parvenir, le Pays de Vitré agit sur tous les fronts : aménagement durable des espaces, performance énergétique des bâtiments, mobilité décarbonée, en développant des alternatives aux véhicules thermiques, et production locale d'énergies renouvelables.*

*Au-delà de ses dimensions environnementales, cette transition est conçue comme un levier de développement économique et social. En impliquant les acteurs locaux, en stimulant l'innovation et en créant des emplois durables, **le SCoT fait de la transition énergétique un projet collectif, au service d'un territoire plus équilibré, résilient et solidaire.***

## 5.1 ATTENUER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE

*Le Pays de Vitré, marqué par une diversité d'activités humaines et d'aléas naturels, doit intégrer systématiquement la gestion des risques et des nuisances dans ses choix d'aménagement. Qu'il s'agisse de risques technologiques (industriels, transports), de nuisances (bruit, pollution) ou d'aléas naturels (inondations, sécheresses), le SCoT souhaite **anticiper, prévenir et atténuer** leurs impacts sur les populations, les écosystèmes et les activités économiques. Il s'appuie sur une approche globale, combinant réglementation, innovation et concertation, pour garantir un développement territorial sûr, durable et résilient.*

### 5.1.1 RENFORCER LA RESILIENCE DU TERRITOIRE ET ADAPTER L'AMENAGEMENT FACE AUX RISQUES NATURELS

*Face aux inondations, sécheresses et mouvements de terrain, le Pays de Vitré doit renforcer sa résilience. Cette orientation promeut une **planification adaptative** : gestion des zones à risque, adaptation des infrastructures et anticipation des effets du changement climatique, pour sécuriser le territoire et ses habitants.*

#### **PRESCRIPTION N°81 | Risques d'inondation**

Les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions prévues par les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI Vilaine Amont et PPRI Seiche-Ise), et par extension celles du PGRI Loire-Bretagne.

Les documents d'urbanisme identifient, notamment en l'absence de PPRI, les zones à risque de leur territoire, et ce à partir des données existantes (Atlas des Zones Inondables, PPR, études hydrauliques existantes, éléments des SAGE, recensement des connaissances locales, etc.).

Les zones inondables identifiées (dans les PPRI et les Atlas des zones inondables) doivent être prises en compte par les documents d'urbanisme pour la définition des zones inconstructibles ou des zones à constructibilité limitée permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens à long terme.

Les documents d'urbanisme prennent en compte également le risque d'inondation par ruissellement.

#### **PRESCRIPTION N°82 | Respecter le cycle naturel de l'eau**

Les documents d'urbanisme doivent protéger les zones humides, champs d'expansion des crues et tout élément jouant un rôle dans la régulation des ruissellements sur l'ensemble du territoire.

Les documents d'urbanisme s'appuient sur le triptyque « Eviter-Réduire-Compenser » pour ne pas compromettre la capacité d'expansion des cours d'eau et le libre écoulement des eaux. Ceci doit permettre aux aménagements de ne pas créer d'effets préjudiciables sur l'amont et l'aval.

#### **PRESCRIPTION N°83 | Risque de rupture de barrage**

Les documents d'urbanisme intègrent les recommandations issues des conclusions des études de dangers des barrages sur les secteurs concernés.

#### **PRESCRIPTION N°84 | Risque de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles**

Les documents d'urbanisme doivent tenir compte des risques de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles en précisant les zones concernées, identifiées par le BRGM, et en fixant les dispositions permettant d'informer sur l'exposition des populations à ces risques.

Les documents d'urbanisme peuvent annexer des préconisations permettant de réduire les risques de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles pour des constructions déjà implantées sur une zone sensible (consolidation des fondations, vérification de l'étanchéité des réseaux d'eau, etc.).

#### **PRESCRIPTION N°85 | Risque feux de forêt**

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte le risque de feux de forêt en veillant au retrait de l'urbanisation par rapport aux boisements à risque et ce, au regard des données disponibles de connaissance du risque.

Le confortement de la défense des zones urbaines existantes à proximité des massifs forestiers à risque est encouragé.

#### **PRESCRIPTION N°86 | Risque radon**

Dans le cadre d'une approche préventive et transversale des risques sanitaires, le SCoT encourage les documents d'urbanisme à tenir compte du risque radon et à prévoir des recommandations de construction dans les zones concernées.

### **5.1.2 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES**

*Le Pays de Vitré, avec ses activités industrielles et ses infrastructures, est exposé à **des risques technologiques et des nuisances** (pollution, bruit, accidents). Cette orientation vise à **limiter ces impacts** en intégrant prévention et mitigation dans l'aménagement, pour concilier développement économique, sécurité des populations et qualité de l'environnement.*

#### **PRESCRIPTION N°87 | Risques technologiques**

Une gestion spatialisée des risques technologiques doit être favorisée. Les documents d'urbanisme en ce sens :

- Identifient les installations à risque,
- Appliquent une distance d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risque technologique,
- Localisent préférentiellement les nouvelles activités présentant un risque technologique pour les populations dans des zones distantes des habitations.

Les documents d'urbanisme portent une attention particulière aux éventuels risques d'effets cumulés associés à la concentration de petites installations industrielles au sein des zones d'activités, conformément à la réglementation ICPE.

#### **PRESCRIPTION N°88 | Nuisances sonores**

Les documents d'urbanisme doivent mettre en œuvre, lors des projets d'aménagement, les solutions techniques et réglementaires permettant d'éviter l'aggravation des nuisances sonores pour les zones d'habitat, de réduire l'exposition au bruit des transports terrestres et de préserver les zones peu exposées.

Les documents d'urbanisme engageront des réflexions sur les espaces de transition afin de ne pas générer de conflits d'usage.

#### **PRESCRIPTION N°89 | Sites et sols pollués**

Les documents d'urbanisme doivent identifier la présence de sites et sols pollués.



## 5.2 SOUTENIR LA SOBRIETE TERRITORIALE ET LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Face aux défis climatiques et à la dépendance aux énergies fossiles, le Pays de Vitré s'engage résolument dans une transition énergétique ambitieuse, alliant sobriété, efficacité et développement des énergies renouvelables.

Le SCoT vise à réduire l'empreinte carbone du territoire en agissant sur plusieurs leviers : aménagements durables, bâtiments sobres, mobilités décarbonées et production locale d'énergies vertes. Il place également la transition au service de l'économie locale et des citoyens, en favorisant l'innovation, la création d'emplois et l'implication des acteurs du territoire. L'objectif est de faire de la transition énergétique un **moteur de développement équilibré**, conciliant performance environnementale, résilience et équité sociale.

Ces initiatives contribueront à l'atteinte de l'objectif de division par deux des émissions de gaz à effet de serre en Bretagne à horizon 2040 et de l'objectif de zéro émission nette de gaz à effet de serre d'ici 2050 (SRADDET).

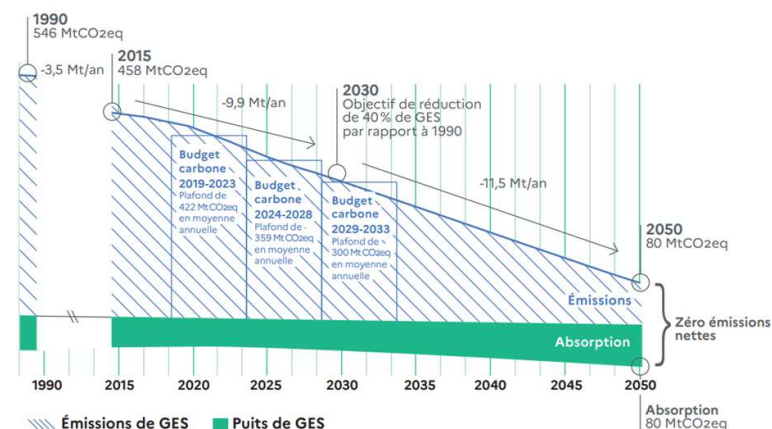
### 5.2.1 ADAPTER LES AMENAGEMENTS A LA MAITRISE DE L'ENERGIE

Le SCoT affiche une volonté globale de contribuer aux objectifs de maîtrise des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables.

Les choix d'aménagement du territoire ont un impact direct sur la consommation énergétique. Cette orientation promeut une **planification sobre**, en intégrant dès la conception des projets des critères d'efficacité énergétique ou encore de mutualisation des réseaux, pour réduire l'empreinte carbone des infrastructures.

### PRESCRIPTION N°90 | Trajectoire neutralité carbone

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050, en intégrant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et ce, dans tous les secteurs (transports, bâtiments, etc.).



La SNBC s'appuie sur un scénario prospectif d'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050, sans faire de paris technologiques. Celui-ci permet de définir un chemin crédible de la transition vers cet objectif, d'identifier les verrous technologiques et d'anticiper les besoins en innovation. Évolution des émissions et des puits de GES sur le territoire français entre 1990 et 2050 (en MtCO<sub>2</sub>eq) - Source : Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)

### PRESCRIPTION N°91 | Réduction des besoins de déplacements motorisés

Les centralités et la mixité fonctionnelle des aménagements doivent être renforcées, afin de contribuer à la réduction des besoins de déplacements.



### PRESCRIPTION N°92 | Développement numérique

Le développement du numérique et du très haut débit doit être favorisé afin de soutenir l'essor d'alternatives aux déplacements (espaces de coworking, télétravail, visio-conférence, etc.).

### PRESCRIPTION N°93 | Réseaux de chaleur

Les documents d'urbanisme doivent faciliter les initiatives de création/extension de réseaux de chaleur renouvelable sur le territoire.

Les besoins d'évolution des réseaux de chaleur liés à la transition énergétique du territoire doivent être anticipés en cohérence avec les projets de développement. Dans les secteurs desservis, le raccordement à ces réseaux doit être favorisé.

## 5.2.2 DEVELOPPER UNE SOBRIETE ET ADAPTABILITE DES BATIMENTS

*Le secteur du bâtiment représente un levier majeur pour la transition énergétique. Cette orientation fixe des exigences pour **généraliser les constructions et rénovations basse consommation**, en privilégiant les matériaux biosourcés, l'isolation performante et les énergies renouvelables, afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles.*

### PRESCRIPTION N°94 | Urbanisme bioclimatique

Dans un but d'adaptation au changement climatique, la prise en compte des apports énergétiques naturels lors de la conception des nouveaux bâtiments doit être favorisée. Ainsi, les documents d'urbanisme doivent permettre et favoriser l'application des principes de construction bioclimatique à l'échelle des opérations d'ensemble (orientation, apports passifs, etc.). Les documents d'urbanisme pourront mobiliser les outils tels que le règlement et les OAP sectorielles ou thématiques en ce sens.

### PRESCRIPTION N°95 | Sobriété énergétique du bâti

Afin de permettre la généralisation des bâtiments économes, les documents d'urbanisme doivent veiller à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco-matériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie, etc.).

Les documents d'urbanisme éviteront toutefois l'isolation par l'extérieur sur les bâtiments d'intérêt patrimonial.

La sobriété énergétique des nouveaux logements et la rénovation thermique du parc existant par le biais des politiques locales de l'habitat (PLH, OPAH, etc.) doivent également être favorisés.

### PRESCRIPTION N°96 | Rénovation du parc bâti existant

Dans une optique de réduction des consommations énergétiques et d'adaptation au changement climatique, la rénovation du parc bâti existant est encouragée. Celle-ci permet l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et équipements publics, en particulier des écoles, lieux privilégiés pour la sensibilisation des futurs acteurs du territoire aux enjeux de la transition énergétique et du dérèglement climatique.

## 5.2.3 DIVERSIFIER ET DECARBONER LES TRANSPORTS

*La mobilité est un enjeu clé pour le Pays de Vitré, où l'étalement urbain et la dépendance à la voiture individuelle persistent. Cette orientation encourage le **développement des alternatives** (transports en commun, modes doux, covoiturage) et la décarbonation des flottes, pour une mobilité plus durable et inclusive. La **thématique « 10. Mobilités »** du présent document détaille plus précisément les objectifs du SCoT en matière de **mobilités décarbonées**.*

### **PRESCRIPTION N°97 | Mobilité durable**

La mobilité multimodale et durable est encouragée. Les documents d'urbanisme doivent favoriser ces mobilités en développant des infrastructures adaptées (liaisons cyclables et piétonnes sécurisées, stationnements vélo suffisants, accessibilité multimodale, bornes de recharge électrique, etc.).

Cf. également Prescription N°196 | Bornes de recharge électrique

### **PRESCRIPTION N°98 | Stationnement vélo**

Les documents d'urbanisme prévoient un stationnement suffisant pour les vélos dans les nouveaux bâtiments résidentiels collectifs, tertiaires et industriels. Les documents d'urbanisme s'appuient en ce sens sur le guide d'aide à la conception du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en matière de stationnement des vélos dans les constructions.

## **5.2.4 METTRE LA TRANSITION ENERGETIQUE AU SERVICE DE L'ECONOMIE LOCALE ET DES CITOYENS**

*La transition énergétique doit être un levier de **développement économique et social**. Cette orientation vise à impliquer les acteurs locaux (entreprises, citoyens, collectivités) dans des projets concrets (énergies renouvelables, rénovation, innovation), pour créer de la valeur et renforcer la cohésion territoriale.*

### **PRESCRIPTION N°99 | Initiatives locales pour la transition énergétique**

Les documents d'urbanisme doivent permettre les initiatives des acteurs économiques et associatifs du territoire contribuant à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre, à

recourir aux énergies renouvelables et de récupération et à développer de nouveaux produits et services en lien avec la transition énergétique.

### **PRESCRIPTION N°100 | Initiatives citoyennes en faveur d'un circuit court de l'énergie**

Le SCoT soutient les initiatives citoyennes et encourage l'investissement citoyen dans les projets locaux de production d'énergie renouvelable et notamment les projets d'autoconsommation collective (ACC).

### **PRESCRIPTION N°101 | Développement bois-énergie**

Le développement de la demande en bois-énergie est encouragé, notamment par la conversion progressive des chaudières des bâtiments publics, afin de proposer des débouchés à l'offre des exploitants agricoles du territoire. Il intègre le potentiel de chaleur fatale dans les réflexions sur l'évolution des zones d'activités afin de permettre la valorisation du gisement important du Pays de Vitré.

### **PRESCRIPTION N°102 | Stockage du carbone**

Afin d'adapter le territoire au réchauffement climatique, la capacité de stockage du carbone sur le territoire doit être renforcée en :

- Optimisant le stockage carbone dans les boisements, et favorisant la résilience des milieux forestiers au changement climatique ;
- Valorisant comme espaces de stockage de carbone et source de biodiversité les friches sans valeur agronomique ;
- Préservant la pérennité des prairies permanentes permettant une optimisation du stockage du carbone.

## 5.2.5 PRODUIRE ET CONSOMMER DE L'ÉNERGIE RENOUVELABLE, LOCALE ET DIVERSIFIÉE

*Le Pays de Vitré dispose d'un potentiel significatif en énergies renouvelables (solaire, biomasse, éolien). Cette orientation fixe un cadre pour **accélérer leur déploiement**, en favorisant les projets citoyens et territoriaux, et en intégrant ces productions dans une stratégie de sobriété et d'autonomie énergétique. Le SCoT favorise le développement des énergies renouvelables (EnR) pour répondre aux objectifs fixés par la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC), le SRADDET, les PCAET et le cas échéant, les schémas des énergies renouvelables des EPCI.*

### **PRESCRIPTION N°103 | Développement des EnR**

Les choix de développement et d'aménagement urbain ne doivent pas entraver le développement des énergies renouvelables.

Les documents d'urbanisme permettent et encouragent le développement des énergies renouvelables et de récupération sur le Pays de Vitré en profitant de la diversité du potentiel (solaire sur toiture, éolien, méthanisation, bois-énergie, chaleur fatale, pompe à chaleur, etc.) tant dans les espaces urbains que ruraux. Ce développement se fera de manière à limiter les incidences au regard des enjeux de patrimoine, de qualité agronomique des sols et de biodiversité, et en dehors des espaces naturels sensibles (ENS).

Ce développement des énergies renouvelables prendra en compte les PCAET en application sur le territoire et respectera le document cadre mentionné à l'article L.111-29 du code de l'urbanisme.

### **PRESCRIPTION n°104 | Installation de dispositifs d'EnR**

Les documents d'urbanisme doivent veiller à ne pas créer de frein à la mise en œuvre de la production d'énergie renouvelable, notamment sur les bâtiments.

Ils veillent également à l'intégration paysagère et architecturale des installations de production d'énergie renouvelable et plus particulièrement dans les secteurs à enjeux patrimoniaux.

Les documents d'urbanisme respectent les obligations en vigueur pour l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire sur les parkings et bâtiments.

Les collectivités étudient la possibilité d'adapter les périmètres des abords des monuments historiques dans l'objectif de disposer de périmètres de protection cohérents et de permettre le développement des énergies renouvelables.

### **PRESCRIPTION N°105 | Développement éolien**

Les documents d'urbanisme doivent permettre le développement des énergies éoliennes en limitant les incidences environnementales, notamment au regard des enjeux de patrimoine, de qualité agronomique des sols et de biodiversité.

La prise en compte des enjeux de biodiversité s'appuie sur les données de connaissance et inventaires écologiques locaux.

Les documents d'urbanisme préservent de toute urbanisation les zones susceptibles d'accueillir des parcs éoliens afin de ne pas compromettre le développement de cette filière sur le territoire.

### **PRESCRIPTION N°106 | Agrivoltaïsme**

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables en la matière, le développement de dispositifs d'agrivoltaïsme dans les zones agricoles ou naturelles doit tenir compte de la qualité agronomique et de la sensibilité écologique des sols ainsi que des sensibilités paysagères ou patrimoniales. Elles sont prioritairement installées en toiture.



### NOTION UTILE

Les documents d'urbanisme pourront se référer à la « Charte de l'agrivoltaïsme durable » produite par le SDE 35 ainsi qu'au guide de la Chambre d'agriculture de Bretagne « Développement du photovoltaïque en Bretagne ».



### NOTION UTILE

#### Les obligations en matière d'installation d'ombrière et de végétalisation

La loi Climat et résilience du 22 août 2021, la loi APER du 10 mars 2023 et la loi de simplification du 26 novembre 2025 imposent deux types d'obligations différentes pour tous les parkings extérieurs :

- **Parkings de plus de 1 500 m<sup>2</sup>** (loi APER modifiée par la loi de simplification du 26 novembre 2025) : Dispositif d'ombrage sur au moins la moitié de la superficie du parking, soit par ombrières comportant des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), soit des dispositifs végétalisés (arbres ou pergolas végétalisées). Cette obligation est considérée comme satisfaite lorsque les parcs de stationnement extérieurs sont équipés de procédés mixtes concourant, au total, à l'ombrage d'au moins la moitié de leur superficie. Ces procédés mixtes correspondent à une part d'ombrières couvrant au moins 35% de la moitié de la superficie de ces parcs et à des dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage de la surface restant à couvrir. Cette obligation peut également être satisfaite, en tout ou partie, par la mise en place d'un dispositif de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ce dispositif permette une production équivalente à celle qui résulterait de l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la superficie non équipée.

### PRESCRIPTION N°107 | Centrales photovoltaïques (hors agrivoltaïsme)

L'implantation de centrales photovoltaïques doit être privilégiée en toiture de bâtiments et dans des zones de type friches industrielles. Les documents d'urbanisme peuvent utilement identifier des emplacements pour l'accueil d'équipements mutualisés de production d'énergie.

Le principe de non-concurrence avec l'usage agricole devra prévaloir pour le développement de centrales photovoltaïques au sol.

### PRESCRIPTION N°108 | Unités de méthanisation

Concernant les unités de méthanisation visant une injection/valorisation énergétique pour des usages territoriaux plus larges que la seule activité agricole, l'identification de sites susceptibles d'accueillir ces unités à proximité de consommateurs importants de chaleur ou de gaz est encouragée. Les documents d'urbanisme se réfèrent à la « Charte de la méthanisation durable » produite par le SDE 35.

- **Parkings de plus de 500 m<sup>2</sup>** (article L.111-19-1 du code de l'urbanisme) : Dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins la moitié de la superficie au sol du parking par revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés, favorisant la perméabilité des sols, l'infiltration ou l'évaporation des eaux. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface. Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci intègrent un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

## 5.3 FAVORISER LA VALORISATION DES DECHETS ET L'ECONOMIE CIRCULAIRE

La transition vers une économie circulaire passe par **une réduction, un tri et une valorisation optimisés des déchets**. Cette orientation définit des objectifs pour limiter la production de déchets, développer le réemploi et le recyclage, et intégrer ces enjeux dans les projets d'aménagement, en cohérence avec les politiques régionales et nationales.

### 5.3.1 ADAPTER LA GESTION ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

Le SCoT du Pays de Vitré vise à adapter la **gestion, le traitement et la valorisation** des déchets aux enjeux actuels, en cohérence avec les orientations du SRADDET Bretagne. Cette approche cherche à optimiser les filières locales, réduire les impacts environnementaux et favoriser une économie circulaire sur le territoire, selon les piliers qui la compose (ADEME) : l'approvisionnement durable, la consommation responsable, l'éco-conception, l'allongement de la durée de vie, l'écologie industrielle et territoriale, le recyclage, l'économie de la fonctionnalité.

#### **PRESCRIPTION N°109 | Réduction des déchets à la source**

La démarche de sensibilisation à la réduction des déchets à la source engagée par le SMICTOM Sud-Est 35 est à pérenniser.

#### **PRESCRIPTION N°110 | Collecte et traitement des déchets**

La mise en place de la démarche de collecte et de traitement des déchets est encouragée conformément à la politique du Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Bretagne (PRPGD intégré au SRADDET Bretagne).

#### **PRESCRIPTION N°111 | Zéro-enfouissement de déchets**

Les documents d'urbanisme s'inscrivent dans l'objectif du SRADDET de zéro enfouissement puis zéro déchets à l'horizon 2040.

Jusqu'à l'atteinte de l'objectif zéro enfouissement, les documents d'urbanisme préservent les espaces à enjeux pour la ressource en eau de l'implantation d'éventuels équipements d'enfouissement de déchets résiduels.

#### **PRESCRIPTION N°112 | Ecologie industrielle et économie circulaire**

Le développement des « éco-activités » (énergies renouvelables, économies d'énergie, recycleries, biomasse, etc.), ainsi que le développement de l'écologie industrielle, de l'économie circulaire et des circuits courts doivent être favorisés et, le cas échéant, les réserves foncières prévues dans les documents d'urbanisme.

#### **PRESCRIPTION N°113 | Intégration paysagère des points de collecte**

Les documents d'urbanisme permettent de prévoir des dispositifs de collecte suffisants, accessibles et intégrés au paysage.

#### **PRESCRIPTION N°114 | Filières de valorisation des déchets**

La mise en place de filières de valorisation organiques (plateformes de compostage, bois-énergie, etc.) et non organiques (recycleries, économie circulaire, écologie industrielle, etc.) est encouragée afin de contribuer à la réduction des déchets. En ce sens, le SCoT soutient l'application des schémas directeurs des réseaux de chaleur urbains portés par chacun des EPCI du territoire ainsi que le projet de centre de valorisation énergétique des déchets (CVED) à Vitré.

### 5.3.2 FAVORISER LE REEMPLOI DE MATERIAUX

*Le SCoT du Pays de Vitré recherche le **réemploi des matériaux et la sobriété dans la production de déchets de construction** afin de réduire l'impact environnemental du secteur et favoriser l'économie circulaire.*

#### **PRESCRIPTION N°115 | Réemploi de matériaux**

Le réemploi de matériaux d'aménagement et de construction doit être une priorité pour tout projet d'aménagement et de construction, en favorisant la réutilisation et le retraitement des matériaux sur site, et en intégrant les besoins de leur stockage.

## 6. TRAJECTOIRE DEMOGRAPHIQUE ET DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

---

Au cours des 20 dernières années, le Pays de Vitré a accueilli près de 25 000 nouveaux habitants, **témoignant d'une forte attractivité résidentielle**. Cette croissance s'explique par un solde naturel et migratoire positif, notamment grâce à la proximité avec la métropole rennaise. Les pôles de Vitré et Châteaubourg ainsi que les communes de la frange ouest du territoire ont enregistré les taux de croissance démographiques les plus élevés.

Le Pays de Vitré se distingue par une proportion significative de jeunes dans sa population. Cependant, le nombre de seniors ne cesse d'augmenter posant de fait des enjeux liés au vieillissement. En 2021, la taille moyenne des ménages s'élevait à 2,37 personnes, l'une des plus élevées du Département, reflétant la dynamique familiale du territoire malgré une légère baisse du nombre de familles. Parallèlement, le phénomène de

décohabitation s'accroît sur le territoire, entraînant une augmentation des ménages d'une seule personne.

A l'horizon 2046, **une croissance démographique positive** est envisagée sur le territoire, mais elle sera ralentie par l'essoufflement de la périurbanisation de la métropole rennaise, la baisse de la natalité et le vieillissement de la population. Dans ce contexte, le Pays de Vitré prévoit d'accueillir 15 000 habitants supplémentaires d'ici 2046.



## 6.1 S'APPUYER SUR L'ARMATURE TERRITORIALE POUR ORGANISER L'ACCUEIL DES POPULATIONS ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

*L'accueil de nouvelles populations doit se faire de **façon équilibrée et raisonnable** sur tout le territoire. A cette fin, le développement résidentiel, des services, des équipements et des activités commerciales doit s'appuyer sur l'armature territoriale définie par le SCoT.*

*Cette armature a pour objectif d'assurer un développement cohérent et équilibré ainsi que de conforter le rôle de chaque commune au sein du Pays de Vitré.*

### 6.1.1 AFFIRMER UNE ARMATURE TERRITORIALE COHERENTE

*Le SCoT du Pays de Vitré reconnaît le **rôle de chaque polarité** dans l'aménagement du territoire et différencie, au regard des spécificités de ces polarités, les objectifs permettant de répondre aux besoins des habitants tant dans la typologie de logements que dans le renforcement des emplois, commerces, services et équipements.*

*Le Pays de Vitré est également organisé autour d'**aires d'influence des pôles**, identifiées de façon schématique sur la carte de l'armature. Ces pôles influencent la vie quotidienne des habitants situés dans leur périmètre en proposant des équipements, services, emplois et solutions de mobilité. Les différents types de pôles – urbains, de rayonnement, intermédiaires et relais – jouent un rôle clé pour les communes plus petites, appelées pôles de proximité, qui font partie de leur zone d'influence.*

#### **PRESCRIPTION N°116 | Armature territoriale**

L'armature territoriale du SCoT est structurée et hiérarchisée par 5 niveaux de pôles :

- Les pôles urbains de Vitré et Janzé,
- Les pôles de rayonnement de Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne,
- Les pôles intermédiaires d'Argentré-du-Plessis, Martigné-Ferchaud et Retiers,
- Les pôles relais de Bais, Châtillon-en-Vendelais, Domagné, Etrelles, Le Pertre, Louvigné-de-Bais et Val-d'Izé,
- Les pôles de proximité qui regroupent toutes les autres communes du territoire, soit 48 communes.

Cf. carte de l'armature territoriale du SCoT du Pays de Vitré ci-après

#### **PRESCRIPTION N°117 | Pôles urbains**

***Les pôles urbains de Vitré et de Janzé** occupent une place stratégique au sein de l'armature territoriale.*

*Leur rôle réside dans leur capacité à structurer le territoire en tant que pôles dynamiques, attractifs pour l'habitat, moteurs de développement économique et accueillant des équipements et services structurants (grands commerces, services rares, offre culturelle spécifique, etc.). Ces pôles exercent ainsi une influence importante sur l'ensemble des communes du Pays de Vitré.*

*L'objectif du SCoT est d'affirmer leur rôle en renforçant l'offre d'habitat, d'emplois, de services et d'équipements tout en veillant à préserver un cadre de vie de qualité.*

Pour les pôles urbains de Vitré et de Janzé, l'offre de logements doit être diversifiée, accessible, et adaptée aux besoins de tous les types de ménages. Elle doit également inclure la création de logements spécifiques

pour les ménages qui ne peuvent pas accéder aux parcours résidentiels classiques (notamment ceux à très faibles revenus).

Les pôles urbains de Vitré et de Janzé ont vocation à proposer une offre commerciale complète et diversifiée, en alimentaire et en non alimentaire, destinée à l'ensemble des habitants du Pays de Vitré, afin de limiter l'évasion commerciale.

Les emplois, services et équipements structurants du territoire (santé, formation, culture, sport, services publics) doivent prioritairement être implantés dans les pôles urbains et à proximité des lignes de transport.

#### **PRESCRIPTION N°118 | Pôles de rayonnement**

*Les pôles de rayonnement de Châteaubourg et de La Guerche-de-Bretagne contribuent à l'équilibre territorial du Pays de Vitré. Bien que leurs dynamiques soient différentes, ces villes offrent toutes les deux des services et équipements significatifs, limitant le besoin pour les habitants de se déplacer vers les pôles urbains.*

*Châteaubourg, bénéficiant d'une proximité privilégiée avec la métropole rennaise, connaît une croissance démographique et économique importante, que le SCoT entend accompagner.*

*La Guerche-de-Bretagne connaît, quant à elle, une croissance démographique plus modérée, mais joue un rôle structurant dans la partie rurale du sud-est du territoire du SCoT.*

*Le développement de ces deux pôles de rayonnement contribue à renforcer le maillage du territoire.*

L'offre de logements proposée sur Châteaubourg doit répondre à l'attractivité de la ville en proposant des logements accessibles à tous les types de ménages, en particulier les jeunes ménages et les familles.

La Guerche-de-Bretagne doit proposer une offre de logements attractive permettant de renouveler sa population, en ciblant notamment les petits ménages (personnes âgées, jeunes actifs, etc.).

Le rôle de pôle de rayonnement de ces deux villes doit être renforcé notamment en termes d'offre d'équipements, de services et de commerces.

Les pôles de rayonnement disposent d'une offre commerciale, alimentaire et non alimentaire complémentaire de celle des pôles urbains.

#### **PRESCRIPTION N°119 | Pôles intermédiaires**

*Les pôles intermédiaires d'Argentré-du-Plessis, Martigné-Ferchaud et Retiers offrent aux habitants une concentration de logements, d'emplois et de services qui dépasse la seule offre du quotidien. Ces communes desservent également les communes rurales environnantes, en complémentarité avec les pôles urbains et de rayonnement.*

Les pôles intermédiaires d'Argentré-du-Plessis, de Martigné-Ferchaud et de Retiers doivent être renforcés en développant et diversifiant leur offre résidentielle. Les offres de services, d'équipements et de commerces doivent être adaptées et diversifiées pour répondre aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants, afin de réduire les déplacements vers les pôles plus importants.

#### **PRESCRIPTION N°120 | Pôles relais**

*Les pôles relais, qui concernent 7 communes du Pays de Vitré, proposent une offre de services, commerces et d'équipements répondant aux besoins quotidiens de leur population et de celle des communes environnantes. Ces pôles assument certaines fonctions que les plus petites communes ne pourraient pas assurer seules.*

L'offre d'habitat, d'équipements et de services du quotidien doit être conforté pour les habitants des pôles relais et des pôles de proximité environnants, en complément des pôles urbains, de rayonnement et intermédiaires.

L'offre commerciale, notamment alimentaire, des pôles relais doit permettre aux habitants des communes concernées de réaliser leurs achats fréquents à proximité de leur domicile.

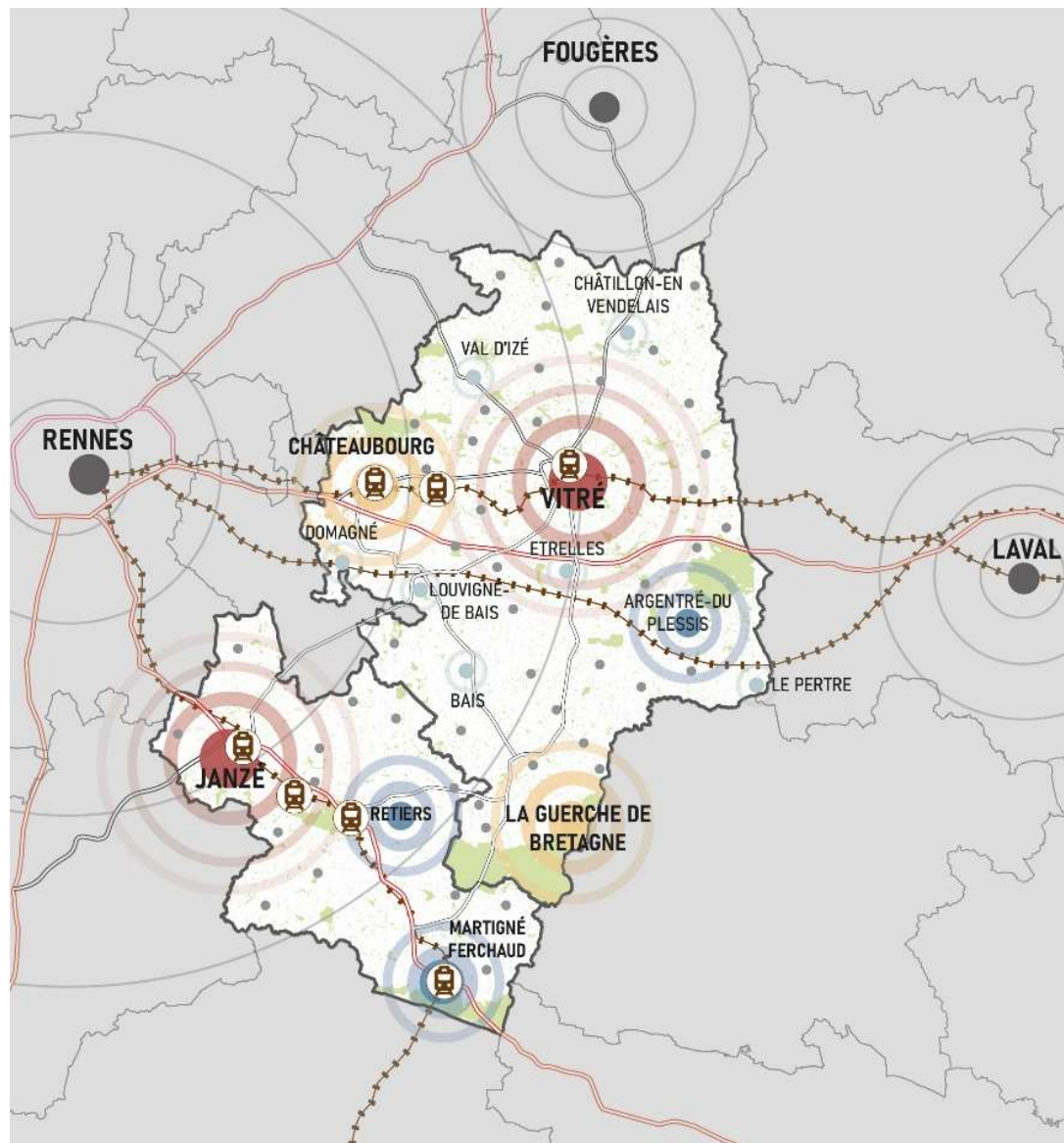
### **PRESCRIPTION N°121 | Pôles de proximité**

*Les pôles de proximité, qui regroupent 48 communes du Pays de Vitré, sont de nature plus rurale. Ces communes sont confortées en tant que pôle de proximité offrant les services élémentaires à leur développement démographique.*

Le confortement des pôles de proximité doit être garanti pour permettre le renouvellement des générations sur tout le territoire de façon équilibrée. Un développement raisonnable et maîtrisé de tous les pôles de proximité doit être permis.

Ces derniers doivent pouvoir proposer une offre commerciale répondant aux besoins de première nécessité des habitants, afin de limiter les déplacements. Lorsque l'implantation de commerces n'est pas possible, l'accueil de commerces ambulants peut constituer une alternative.

Cf. Thématique 11 « Equipements et services ».



**Carte de l'armature territoriale du SCoT  
du Pays de Vitré**

#### ARMATURE

-  Pôles urbains
-  Pôles de rayonnement
-  Pôles intermédiaires
-  Pôles relais
-  Pôles de proximité
-  Aire d'influence des pôles
-  Voies ferrées et gares ferroviaires
-  2x2 voies
-  RD principales
-  Forêts et bois

## 6.2 ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Le SCoT du Pays de Vitré porte l'ambition d'atteindre les 124 500 habitants d'ici 2046. Afin de **garantir l'accueil et le maintien d'habitants**, le Pays de Vitré définit un **besoin de production de logements**. L'estimation de ce dernier tient compte de la trajectoire démographique ainsi que des besoins liés au desserrement de la taille des ménages.

### 6.2.1 ACCOMPAGNER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE

La croissance démographique du territoire constitue un levier essentiel de développement et d'attractivité. À l'horizon 2046, l'accueil de nouveaux habitants doit toutefois être accompagné de manière **maîtrisée et équilibrée**, afin de préserver la qualité de vie, les ressources locales et la cohérence urbaine. Le SCoT vise ainsi à encadrer la dynamique démographique en assurant une répartition harmonieuse dans le temps et dans l'espace, en cohérence avec les capacités d'accueil et les ambitions de développement durable du territoire.

**A l'horizon 2046, le SCoT prévoit l'accueil de près de 15 000 nouveaux habitants par rapport à 2021.** La programmation du SCoT repose sur des hypothèses d'accueil démographique basées sur un taux de croissance annuel global de (moyenne à l'échelle du Pays) :

- 0,75% entre 2026-2031,
- 0,60% entre 2031-2036,
- 0,40% entre 2036-2046.

#### PRESCRIPTION N°122 | Croissance démographique

Les projections démographiques constituent la base pour établir les besoins de logements. Elles pourront ainsi utilement être actualisées dans le cadre de l'élaboration des PLH et documents d'urbanisme pour tenir

compte de l'évolution des besoins à l'échelle du territoire, et pour décliner les objectifs par commune, en tenant compte des objectifs du SCoT.

### 6.2.2 ASSURER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS COHERENTE AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION

La production de logements doit accompagner la croissance démographique du territoire tout en répondant aux besoins réels et diversifiés de la population. L'enjeu du SCoT est de **garantir une offre de logements adaptée aux évolutions sociodémographiques, aux parcours résidentiels et aux spécificités locales, tout en veillant à la sobriété foncière et à la qualité urbaine**. Cet objectif vise ainsi à assurer une programmation cohérente et équilibrée, articulant renouvellement du parc existant, créations nouvelles et adaptation des typologies d'habitat aux dynamiques territoriales.

#### PRESCRIPTION N°123 | Objectif de production de logements

Les objectifs de production de logements d'environ 12 000 sur 20 ans sont à considérer à l'échelle de l'ensemble du parc, intégrant les constructions neuves, la création de logements supplémentaires par division de logements, ou par le changement d'usage d'autres locaux immobiliers existants, hors remplacement ou réhabilitation de logements existants.

Les objectifs de production de logements sont déclinés dans le tableau ci-après.

Ces objectifs reposent sur des hypothèses différenciées de taux de croissance annuel moyen et de taille des ménages, qui sont définis pour

chaque secteur géographique et chaque pôle, afin de tenir compte de leurs spécificités.

spécificités locales des différents secteurs géographiques pour définir des perspectives réalistes.



#### NOTION UTILE

##### Clés de lecture du tableau des objectifs de production de logements

Les objectifs de production de logements sont détaillés par secteur géographique et par période.

Au sein des secteurs géographiques, les objectifs de production de logements sont différenciés entre les pôles principaux et les autres communes. Ces objectifs sont également calculés pour les deux EPCI.

Par exemple, entre 2026-2031, le secteur nord-sud de Vitré Communauté reçoit un objectif de production de 550 logements dont 150 pour La Guerche-de-Bretagne et 400 logements pour les autres communes composant le secteur.

#### PRESCRIPTION N°124 | Adaptation des objectifs de production

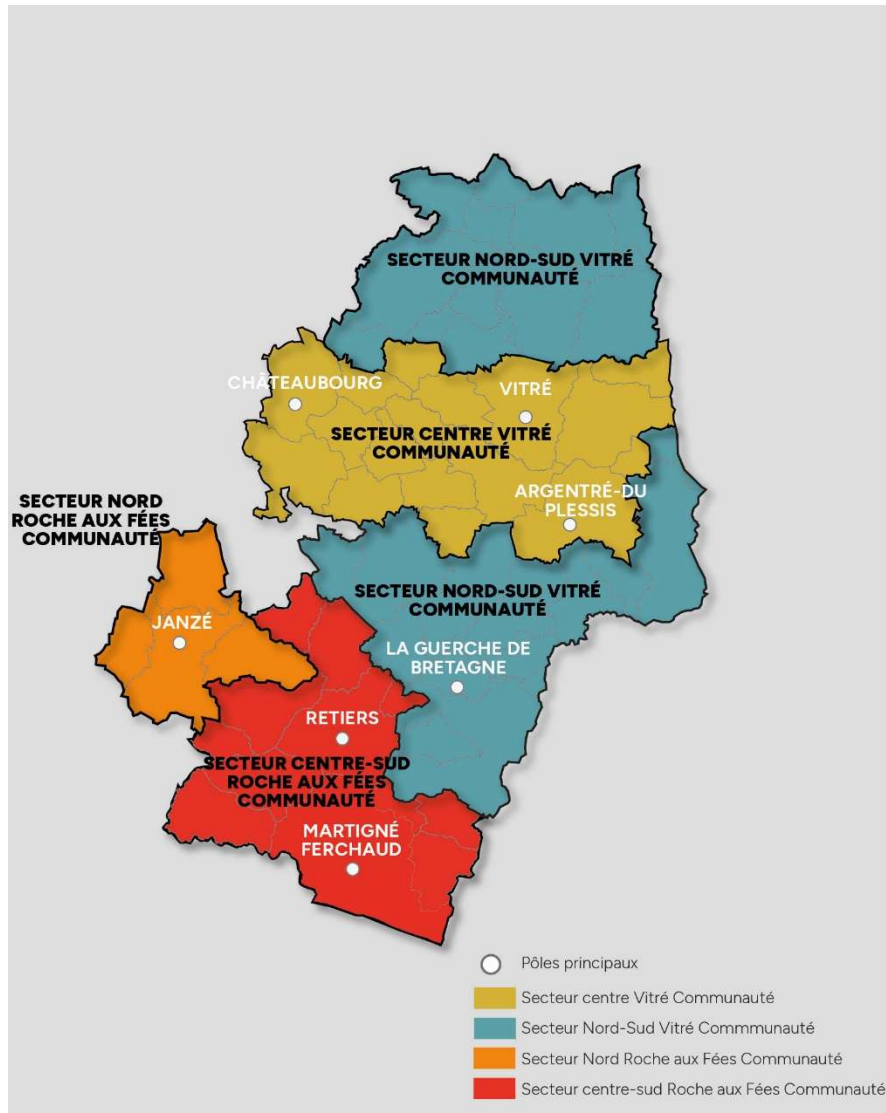
Pour s'adapter aux dynamiques démographiques réelles, les objectifs de production de logements peuvent être mutualisés entre secteurs géographiques, après une première période de mise en œuvre du SCoT de 3 ans et dans le respect des objectifs globaux de production de logements et de réduction de la consommation d'espace.

Cf. Thématique 8 « Sobriété foncière » concernant les objectifs de réduction de la consommation d'espace.

#### PRESCRIPTION N°125 | Renouvellement des générations

Le renouvellement des générations sur tout le territoire est favorisé en permettant aux collectivités de définir leurs enjeux locaux en termes de répartition d'accueil démographique. Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ainsi que les documents d'urbanisme prennent en compte les





### Carte des secteurs géographiques du SCoT du Pays de Vitré

#### Secteur centre – Vitré Communauté :

- Pôles principaux (3) : Vitré, Châteaubourg, Argentré-du-Plessis
- Pôles relais (3) : Domagné, Etelles, Louvigné-de-Bais
- Pôles de proximité (11) : Champeaux, Cornillé, Erbrée, La Chapelle-Erbrée, Mondevert, Pocé les Bois, Saint-Aubin-des-Landes, Saint-Didier, Saint-Jean-sur-Vilaine, Torcé, Vergéal

#### Secteur nord-sud – Vitré Communauté :

- Pôle principal : La Guerche-de-Bretagne
- Pôles relais (4) : Bais, Châtillon-en-Vendelais, Le Pertre, Val d'Izé
- Pôles de proximité (24) : Availles-sur-Seiche, Balazé, Bréal-sous-Vitré, Brielles, Domalain, Drouges, Gennes-sur-Seiche, La Selle-Guerchaise, Landavran, Marpiré, Mecé, Montautour, Montreuil-des-Landes, Montreuil-sous-Pérouse, Moulins, Moussé, Moutiers, Princé, Rannée, Saint-Christophe-des-Bois, Saint M'Hervé, Saint-Germain-du-Pinel, Taillis, Visseiche

#### Secteur nord – Roche aux Fées Communauté :

- Pôle principal : Janzé
- Pôles de proximité (3) : Amanlis, Brie, Essé

#### Secteur centre-sud – Roche aux Fées Communauté :

- Pôles principaux (2) : Martigné-Ferchaud, Retiers
- Pôles de proximité (10) : Arbrissel, Boistrudan, Chelun, Coësmes, Eancé, Forges-la-Forêt, Marcillé-Robert, Sainte Colombe, Le Theil-de-Bretagne, Thourie



**Objectifs de production de logements par périodes et selon l'armature territoriale et les secteurs géographiques du SCoT**

| Secteurs géographiques                                  | 2026-2031    | 2031-2036    | 2036-2046    |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Secteur centre - Vitré Communauté</b>                | <b>1 985</b> | <b>1 610</b> | <b>2 565</b> |
| Pôle de Vitré                                           | 945          | 775          | 1 080        |
| Pôle de Châteaubourg                                    | 480          | 330          | 605          |
| Pôle d'Argentré-du-Plessis                              | 90           | 150          | 230          |
| Autres communes (3 pôles relais, 11 pôles de proximité) | 470          | 355          | 650          |
| <b>Secteur nord-sud - Vitré Communauté</b>              | <b>550</b>   | <b>660</b>   | <b>1 435</b> |
| Pôle de La Guerche de Bretagne                          | 150          | 105          | 155          |
| Autres communes (4 pôles relais, 24 pôles de proximité) | 400          | 555          | 1 280        |
| <b>Secteur nord - Roche aux Fées Communauté</b>         | <b>400</b>   | <b>475</b>   | <b>670</b>   |
| Pôle de Janzé                                           | 315          | 375          | 440          |
| Autres communes (3 pôles de proximité)                  | 85           | 100          | 230          |
| <b>Secteur centre-sud - Roche aux Fées Communauté</b>   | <b>330</b>   | <b>265</b>   | <b>605</b>   |
| Pôle de Retiers                                         | 165          | 80           | 175          |
| Pôle de Martigné-Ferchaud                               | 85           | 70           | 55           |
| Autres communes (10 pôles de proximité)                 | 80           | 115          | 375          |
| <b>Vitré Communauté</b>                                 | <b>2 535</b> | <b>2 270</b> | <b>4 000</b> |
| <b>Roche aux Fées Communauté</b>                        | <b>730</b>   | <b>740</b>   | <b>1 275</b> |
| <b>Territoire du SCoT</b>                               | <b>3 265</b> | <b>3 010</b> | <b>5 275</b> |

## 6.3 FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS SUR LE PAYS DE VITRE

*La notion de **parcours résidentiel** fait référence aux différentes étapes par lesquelles une personne, ou un ménage, fait évoluer son lieu d'habitation pour répondre à ses besoins. Cela passe par le changement de type et de taille de logements, de localisation résidentielle et/ou de statut d'occupation. Le parcours résidentiel d'une personne est influencé par divers facteurs tels que des événements de vie (mise en couple, naissance d'un enfant, perte d'autonomie, etc.) ou des transitions professionnelles. Chaque étape du parcours nécessite des **logements adaptés** aux nouvelles réalités de la vie des habitants.*

*Pour répondre aux évolutions démographiques et sociales, à savoir la hausse des séparations, l'augmentation des petits ménages et le vieillissement de la population, l'offre de logements doit être **adaptée et diversifiée sur tout le territoire**. Il s'agit d'offrir des logements adaptés aux jeunes ménages, aux familles, aux personnes seules et aux travailleurs temporaires, étudiants ou stagiaires ayant des besoins spécifiques. L'objectif est de créer les conditions favorables à chaque étape des parcours de vie des habitants.*

### 6.3.1 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REPONDRE AUX PARCOURS DE VIE DES HABITANTS

*La trajectoire démographique définie par le SCoT jusqu'en 2046 prévoit l'arrivée de nouveaux habitants dans toutes les communes. Si l'offre de logements doit permettre l'accueil de nouveaux habitants, elle doit également répondre aux besoins induits par les évolutions socio-démographiques telles que le **vieillissement de la population et la décohérence des ménages**.*

*L'objectif est de **diversifier l'offre de logements** afin de répondre aux besoins variés des habitants à chaque étape de leur vie, en s'adaptant aux spécificités locales et aux attentes des différents publics.*

#### PRESCRIPTION N°126 | Parcours résidentiels

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 logements doit permettre d'accueillir tous les ménages : familles, étudiants, jeunes actifs, personnes âgées, etc.

Les PLH garantiront la diversification de l'offre de logements concernant les types de produits, les catégories de logements locatifs sociaux et les tailles des logements attendues, en tenant compte des prescriptions ci-après.

#### PRESCRIPTION N°127 | Production de petits et moyens logements

Pour adapter l'offre du parc de logements 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°128 | 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.

### **PRESCRIPTION N°129 | Jeunes et ménages en difficulté**

Le logement des jeunes (étudiants, apprentis, alternants, jeunes travailleurs, etc.) et des ménages en difficulté (ménages mal-logés, défavorisé ou rencontrant des difficultés particulières d'accès ou de maintien dans le logement) doit être favorisé notamment dans les pôles urbains, de rayonnement et intermédiaires.

### **PRESCRIPTION N°130 | Habitat léger permanent**

Le SCoT considère l'habitat léger à vocation permanente comme une forme d'habitat alternative intéressante mais exceptionnelle qui peut compléter l'offre de logements en fonction des situations et des opportunités. Dans tous les cas, les éventuels projets devront contribuer à l'objectif de sobriété foncière et ainsi privilégier les terrains déjà artificialisés, et assurer le respect de l'environnement notamment en ce qui concerne le traitement des eaux usées.

### **PRESCRIPTION N°131 | Accueil des gens du voyage**

Le SCoT assure les bonnes conditions au séjour des gens du voyage. L'ensemble des pôles urbains, de rayonnement et intermédiaires disposeront du nombre de places nécessaire et adapté en aires d'accueil des gens du voyage.

## **6.3.2 FAVORISER LE DEPLOIEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLE ET ABORDABLE**

*L'attractivité résidentielle et économique du Pays de Vitré ainsi que sa proximité avec la métropole rennaise exercent une **forte pression sur le marché immobilier** du territoire. La tension sur le parc locatif comme en accession rend l'accès au logement difficile, notamment pour les jeunes actifs. Cette situation vient fragiliser les parcours résidentiels mais aussi l'attractivité économique du territoire : des entreprises rencontrent des difficultés à recruter ou à fidéliser leurs salariés faute d'une offre de logements abordable, disponible et à proximité des emplois.*

*La volonté d'assurer une mixité sociale et générationnelle sur le territoire implique le développement d'une offre de logements **adaptée, accessible à tous**. Cette offre comprend, d'une part, les logements sociaux pour les communes concernées par la loi SRU (Vitré, Châteaubourg, La Guerche-de-Bretagne et Argentré-du-Plessis), et d'autre part, des logements abordables dans l'ensemble des communes du territoire pour répondre aux besoins des habitants et faciliter les parcours résidentiels.*

### **PRESCRIPTION N°132 | Logements sociaux et logements abordables**

- **Logements sociaux**

Les PLH inscrivent des objectifs de production de logements sociaux conformément à la loi SRU et en cohérence avec l'armature territoriale, en tenant compte notamment des besoins de rattrapage et d'éventuels besoins de logements dans des communes non soumises à la loi SRU. Ces nouveaux logements doivent se localiser en priorité dans les centralités ou à proximité des transports en commun.

- **Logements abordables**

Les documents d'urbanisme définissent des objectifs différenciés de production de logements abordables en fonction de la typologie de chaque commune. Ces objectifs contribuent à l'objectif régional du SRADDET

visant à atteindre 30% de logements abordables dans le parc total de logements.

- **Les PLH**

Les PLH précisent notamment la part en locatif social et la part en accession sociale ou maîtrisée.



#### NOTION UTILE

**Les logements abordables (définition issue notamment du SRADDET Bretagne)** correspondent à l'ensemble des logements à prix maîtrisés, comprenant :

- Les logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI, PLS ou tout autre produit venant les remplacer ou les compléter,
- Les logements en accession à prix maîtrisé (inférieur à celui du marché, dans des proportions à définir localement),
- Les logements éligibles au PSLA (Prêt Social Location-Accession),
- Les logements conventionnés avec l'ANAH,
- Les logements sous Bail Réel Solidaire (lorsqu'un Organisme de Foncier Solidaire est mobilisé).

Toute autre typologie définie par le document de planification compétent notamment les PLH (et les aides sociales à l'accession) comme étant plus abordable que le marché privé.

## 7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

*Fort de ses 45 000 emplois, le territoire du Pays de Vitré se caractérise par l'importance du secteur de l'économie dite «présentielle» et de l'industrie, en particulier l'agroalimentaire. Ces deux secteurs connaissent une dynamique économique positive, portée à la fois par une résidentialisation importante et par un tissu industriel ancré localement.*

*En revanche, l'emploi agricole tend à diminuer, ce qui représente une menace pour les industries agroalimentaires fortement liées au secteur agricole.*

*Le SCoT entend **soutenir l'ensemble des filières économiques** présentes sur le territoire et **accompagner leurs transitions écologiques et énergétiques** pour préserver les ressources du territoire. L'objectif est **d'engager le Pays de Vitré dans une dynamique de croissance durable**, visant à offrir des opportunités d'emplois attractives tout en préservant la qualité de vie et le cadre naturel du territoire.*

***La position stratégique du Pays de Vitré**, à la confluence de 3 départements, mérite une stratégie particulière pour conforter sa situation économique et développer ses capacités. Son accessibilité privilégiée à de grands pôles extérieurs – Rennes, Fougères, Laval, Angers, etc. – constitue un atout majeur pour les entreprises. Par ailleurs, le bassin de vie et de consommation que représente le territoire renforce davantage son attractivité.*

*Il est donc essentiel de valoriser cette localisation afin de **structurer un développement économique équilibré**, à la fois dans les secteurs déjà dynamiques et dans les secteurs les plus éloignés des grands axes de circulation.*

## 7.1 IMPLANTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES PRIORITAIREMENT DANS LES CENTRALITES ET LES TISSUS URBAINS MIXTES

*Au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, l'accueil des activités économiques doit se faire dans une logique de sobriété foncière. La volonté affichée dans le SCoT est **d'implanter les activités économiques dans les centralités et tissus urbains mixtes** lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances ou de gênes incompatibles avec l'habitat et lorsque les besoins en foncier le permettent. C'est notamment le cas des emplois dans le domaine du tertiaire (administration, commerces, services, etc.) qui concernent près de 40% des emplois du Pays de Vitré. L'intégration d'activités économiques dans les centralités et tissus urbains participe de leur vitalité et de leur attractivité.*

### 7.1.1 PRIORISER L'IMPLANTATION ECONOMIQUE DANS LES CENTRALITES ET ENCOURAGER DE NOUVELLES FORMES IMMOBILIERES

*L'accueil des activités économiques doit s'inscrire dans une logique de sobriété foncière et de valorisation des centralités. En privilégiant l'implantation d'entreprises compatibles avec le tissu urbain au cœur des communes et des quartiers mixtes, le SCoT vise à **renforcer la vitalité économique locale, à encourager la mixité fonctionnelle et à limiter l'artificialisation des sols**. Cette orientation favorise également l'émergence de nouvelles formes immobilières plus flexibles et mutualisées, adaptées à l'évolution des modes de travail et aux nouveaux besoins des entreprises.*

#### **PRESCRIPTION N°133 | 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 précisent les dispositions pour permettre et encadrer l'installation des entreprises dans les centralités et les tissus urbains mixtes.

#### **PRESCRIPTION N°134 | Offres immobilières nouvelles**

Le développement d'offres immobilières nouvelles telles que les pépinières, villages d'entreprises ou d'artisans, espaces de co-working ou encore les rez-de-chaussée actifs dans les immeubles mixtes, est favorisé afin de faciliter la mutualisation des espaces, des équipements et des parkings.

## 7.2 ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

*La différenciation des Zones d'Activités Economiques (ZAE) à travers l'armature économique permet de présenter une cartographie lisible des parcs économiques du territoire. Cette armature permet également de s'assurer des équilibres territoriaux et de donner des clés d'optimisation et de régulation foncière. L'objectif est d'organiser le développement afin d'assurer la valorisation optimale du foncier selon une stratégie économique cohérente à l'échelle du Pays tout en respectant les objectifs de la trajectoire de sobriété foncière.*

### 7.2.1 STRUCTURER ET HIERARCHISER L'ARMATURE ECONOMIQUE

Le SCoT définit ainsi une armature économique en 4 niveaux :

- Les zones d'activités économiques structurantes
- Les autres zones d'activités économiques
- Les pôles tertiaires
- Le pôle d'enseignement supérieur et de l'innovation de Vitré Communauté

#### **PRESCRIPTION N°135 | Zones d'activités structurantes**

Les ZAE structurantes ont un intérêt majeur pour le Pays de Vitré. Localisées pour la majorité le long des principaux axes routiers tels que la RN157, la D178 et la D41, elles jouent un rôle clé en offrant un rayonnement important à l'échelle intercommunale, départementale, régionale voire nationale. Ces espaces sont destinés à répondre aux besoins de développement des entreprises locales et à accueillir de nouvelles entreprises stratégiques.

A l'échelle du SCoT, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation économique sera principalement orientée vers ces ZAE structurantes.

#### **PRESCRIPTION N°136 | Autres zones d'activités**

Les autres zones d'activités constituent une offre complémentaire aux zones d'activités structurantes. Elles ont pour vocation d'accueillir les activités économiques à proximité des bourgs, lorsqu'elles ne trouvent pas leur place dans les centralités ou les zones mixtes.

L'optimisation foncière, le renouvellement et la densification de ces zones devront être les principaux leviers pour accueillir de nouvelles entreprises. Leur extension demeure exceptionnelle.

#### **PRESCRIPTION N°137 | Pôles tertiaires**

La mixité fonctionnelle des pôles tertiaires des gares de Vitré et de Châteaubourg doit être renforcée en développant une programmation urbaine diversifiée : accueil d'entreprises, développement résidentiel et commercial.

Cf. thématique 10 « Mobilités » concernant les objectifs de renforcement des « pôles gare ».

#### **PRESCRIPTION N°138 | Pôle d'enseignement supérieur et de l'innovation**

La création et le développement du pôle d'enseignement supérieur et de l'innovation industrielle de Vitré Communauté sont soutenus par le SCoT.



### **PRESCRIPTION N°139 | Création de nouvelles zones d'activités**

Au-delà de l'extension de zones d'activités existantes, le SCoT ne prévoit pas de création de nouvelles zones d'activités, sauf exceptions en cohérence avec les stratégies économiques des EPCI.

### **PRESCRIPTION N°140 | Mutation de ZAE anciennes**

La mutation de certaines zones d'activités économiques anciennes vers des zones mixtes ou d'habitat doit être encadrée pour assurer un développement cohérent, en fonction des priorités locales.

L'objectif 7.2.1 est à mettre en lien avec l'objectif 8.2.3 « Requalifier et optimiser le foncier des zones d'activités économiques ».

## **7.2.2 ADAPTER L'ACCUEIL AUX BESOINS DIFFERENCES DES ENTREPRISES ET DES ARTISANS**

*Le développement économique du territoire repose sur une offre foncière et immobilière capable de répondre à la diversité des besoins des entreprises et des artisans. Le SCoT vise à adapter les conditions d'accueil en fonction de la nature des activités, de leur taille et de leurs exigences d'implantation. Il s'agit à la fois d'orienter les grandes entreprises vers des sites adaptés aux infrastructures logistiques et de soutenir l'installation des artisans dans des formes plus souples et mutualisées, tout en favorisant la revitalisation des espaces existants et la sobriété dans l'usage du foncier.*

### **PRESCRIPTION N°141 | 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.

Cf. également Prescription N°176 | Entrepôts et commerces de gros

### **PRESCRIPTION N°142 | Villages d'artisans**

L'accueil d'artisans est privilégié au sein de formes foncières mutualisées telles que les villages d'artisans, à la fois pour répondre à la demande de locaux et de services de nombreux artisans et à l'enjeu d'optimisation de l'usage du foncier.

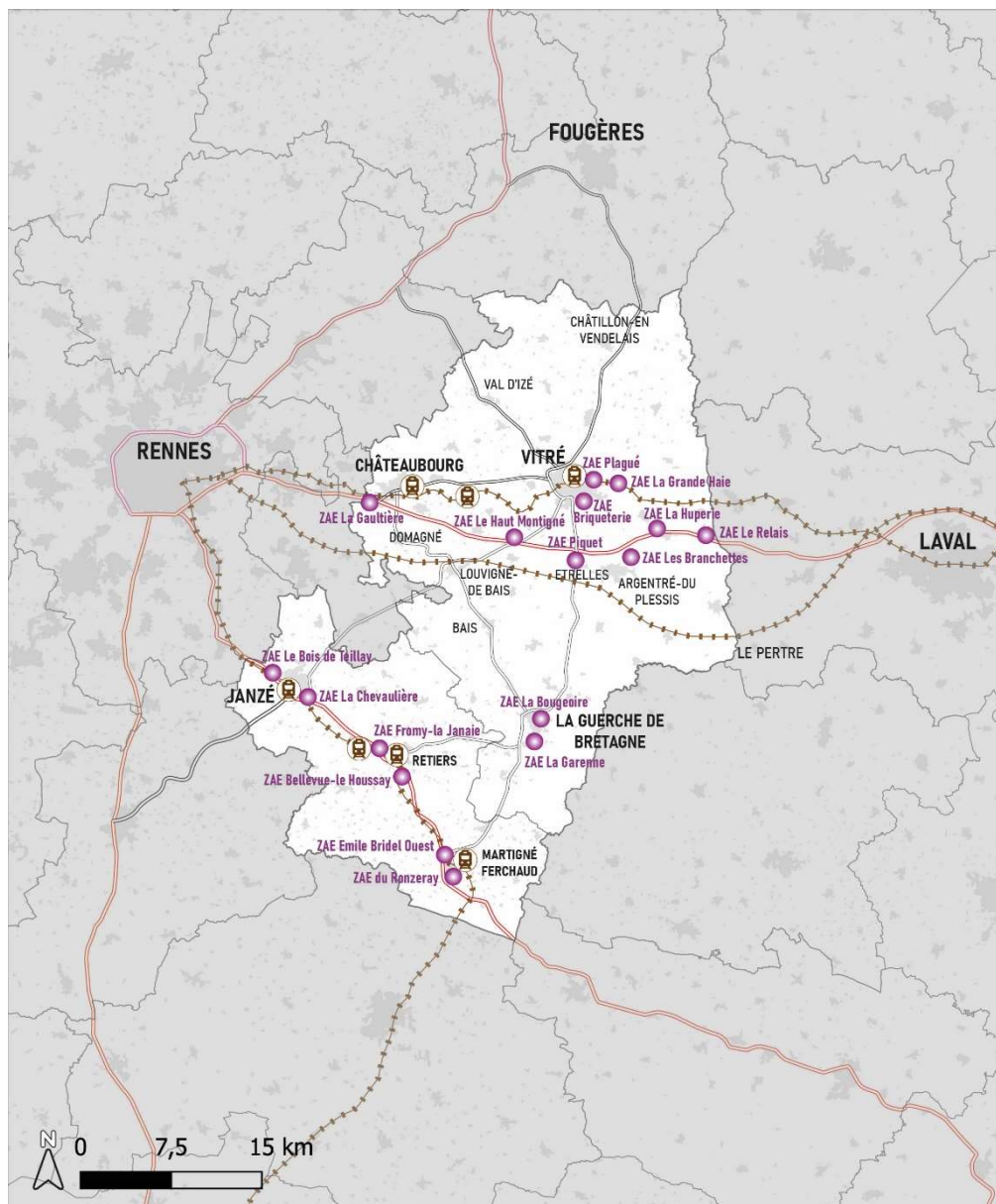
Ces projets devront utilement contribuer à l'animation de zones urbaines mixtes et aux projets de renouvellement urbain, et rechercher la mutualisation du stationnement avec les autres usages (habitat, commerce, équipements).

### **PRESCRIPTION N°143 | Accueil d'artisans en milieu rural**

Le SCoT soutient l'accueil d'artisans dans d'anciens bâtiments agricoles (friches agricoles), notamment pour permettre leur installation dans les petites communes où le développement de villages d'artisans n'est pas réaliste.

Les documents d'urbanisme s'attachent à identifier les bâtiments potentiellement disponibles et adaptés à cet effet, en cohérence avec les dispositions de préservation de l'activité agricole et la stratégie locale, et en tenant compte des enjeux environnementaux, de préservation du patrimoine et des contraintes de viabilisation et de raccordement aux réseaux.

Cf. également Prescription N°68 | Changement de destination du bâti agricole



**Carte des zones d'activités économiques structurantes du SCoT du Pays de Vitré**

### Légende

- Zones d'activités structurantes
- Voies ferrées et gares ferroviaires
- 2x2 voies
- RD principales

## 7.3 GARANTIR DES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Les activités économiques se sont au fil du temps déplacées aux limites des villes et des bourgs, et au sein de zones d'activités qui marquent souvent les entrées de villes. Ces zones se caractérisent généralement par leur nature routière et leur manque de qualité paysagère. Le développement ainsi que le réinvestissement de ces zones doivent permettre d'améliorer le cadre de vie des salariés et l'image du territoire, tout en structurant, dans les zones les plus importantes, une offre de services.

L'aménagement et le renouvellement des zones d'activités doivent également répondre aux enjeux des **transitions énergétiques et écologiques**. Il s'agira de favoriser le développement des énergies renouvelables, d'intégrer des aménagements favorables au développement de la biodiversité et à la gestion alternative des eaux de ruissellement.

### 7.3.1 AMELIORER LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

L'amélioration de la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités constitue **un levier essentiel pour renforcer l'attractivité économique du territoire tout en répondant aux enjeux de transition écologique**. Cet objectif vise à orienter les opérations d'aménagement et de construction vers des pratiques plus vertueuses, intégrant la préservation des ressources naturelles, la gestion durable des eaux, la

biodiversité, ainsi qu'une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets.

#### **PRESCRIPTION N°144 | Qualités environnementales et paysagères des ZAE**

Toute opération d'aménagement et de construction dans les zones d'activités économiques intègre les critères suivants :

- Respect des ressources naturelles et de l'environnement, notamment en matière d'artificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales, de rejet des eaux usées, ainsi que de production et de traitement des déchets,
- Qualité paysagère des constructions et des aménagements, au travers notamment du maintien et de la restauration des trames bocagères et des continuités écologiques, de l'intégration paysagère des zones et de la création d'îlots de fraîcheur,
- Gestion économe de l'énergie (process industriels, éclairage, etc.) et développement de la production d'énergies renouvelables intégrés aux bâtiments et installations productives,
- Desserte et accessibilité multimodale par la diversification des modes de transport, notamment la sécurisation des itinéraires cyclables, le renforcement de la desserte par les transports collectifs et l'encouragement au covoiturage.

## 7.4 PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISES D'ENVERGURE

Dans un contexte de raréfaction du foncier, il est important que le territoire puisse organiser **une stratégie permettant d'accueillir de grandes entreprises** qui nécessitent une surface foncière importante. La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette a permis que la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers résultant des projets d'intérêt général majeur d'envergure régionale (PER), nationale ou européenne (PENE) puisse être compatible dans le cadre d'une enveloppe mutualisée, respectivement régionale (SRADDET) ou nationale.

### 7.4.1 ANTICIPER L'ACCUEIL D'ENTREPRISES D'ENVERGURE

En 2025, sur le territoire du SCoT du Pays de Vitré, plusieurs projets ont été retenus par l'Etat en tant que PENE - Arrêté du 31 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. D'autres projets pourraient être identifiés par l'Etat ou la Région dans les années à venir.

#### PRESCRIPTION N°145 | Projets économiques d'envergure

Les terrains susceptibles d'accueillir des projets économiques d'envergure (Projet d'Envergure Nationale ou Européenne et Projet d'Envergure Régionale) doivent être identifiés et réservés. Ces réserves foncières stratégiques sont définies à l'échelle des EPCI (ex : identification dans les schémas d'accueil des entreprises).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers générée par ces projets d'envergure ne relève pas de l'enveloppe fixée par le SCoT en la matière.



#### NOTION UTILE

##### Intégrer les PER ou PENE dans les PLU(i)

Les projets retenus par l'Etat ou la Région au titre d'un projet d'envergure sont en principe des projets matures clairement identifiés : la typologie d'activité, le porteur de projet, le besoin foncier et immobilier, etc. Toutefois, lors des révisions des documents d'urbanisme, ces éléments ne sont pas toujours connus, ou la reconnaissance au titre des PER ou PENE pas confirmée.

C'est pourquoi l'autorisation réglementaire de ces projets par le règlement du PLU(i) passera utilement par une procédure d'évolution des documents d'urbanisme.

Le « projet d'envergure » relevant à priori d'un intérêt général compte tenu de son importance pour le développement économique du territoire, pourrait ainsi faire l'objet d'une déclaration de projet. Cette procédure permet de faire évoluer le document d'urbanisme quel que soit le projet concerné. Elle devra démontrer l'intérêt général du projet et intégrer le cas échéant une évaluation environnementale.

La procédure de déclaration de projet pourrait également emporter la mise en compatibilité du SCoT, si cela s'avérait nécessaire.

Néanmoins, une identification et réservation des terrains d'accueil pressentis ou potentiels est nécessaire au regard de l'importance des surfaces mobilisées. Cela peut se traduire par la mobilisation d'outils réglementaires (ZAD conférant à la collectivité un droit de préemption et figeant les prix pour 5 ans ; zone 2AU avec une destination spécifique, etc.) ou des mesures de maîtrise foncière.

## 8. SOBRIETE FONCIERE

---

*Entre 2011 et 2021, 532 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés sur le Pays de Vitré. Cette disparition de terres naturelles et agricoles met en danger l'équilibre territorial et environnemental du Pays de Vitré, en réduisant les espaces agricoles nécessaires à la souveraineté alimentaire, en fragmentant les écosystèmes et en contribuant à l'érosion de la biodiversité pourtant essentielle à l'environnement et à la qualité de vie.*

*Face à cet enjeu majeur, le **Pays de Vitré s'engage à réduire sa consommation d'espace** en limitant l'étalement urbain, et en privilégiant la densification et la valorisation des espaces déjà urbanisés.*

*La démarche de préservation des ENAF s'inscrit dans les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, qui impose une trajectoire progressive vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.*

## 8.1 S'INSCRIRE DANS LA TRAJECTOIRE VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

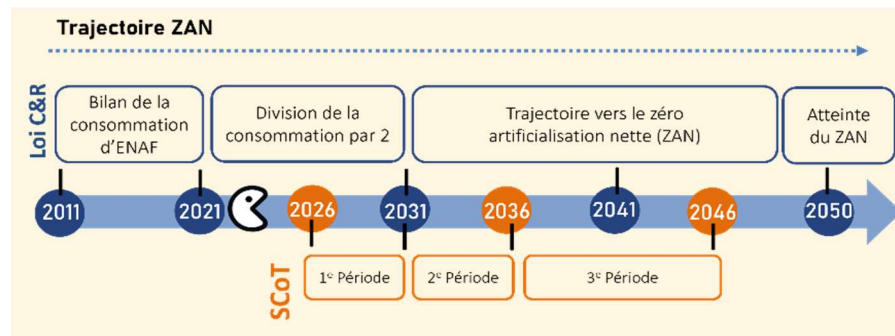
Dans le cadre de la traduction de la loi Climat et Résilience, le SRADDET Bretagne prévoit de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (2011-2021) et vise le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Le SRADDET Bretagne fixe ainsi pour le SCoT du Pays de Vitré, une enveloppe de consommation maximale pour **la période 2021-2031 de 305 ha**, toute vocation confondue.

### 8.1.1 FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Conformément au code de l'urbanisme, le SCoT doit **définir des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace**.

Pour assurer la cohérence avec la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience et le SRADDET, le SCoT du Pays de Vitré retient trois périodes pour définir ces objectifs : 2026-2031 (5 ans) / 2031-2036 (5 ans) / 2036-2046 (10 ans).



A noter que cette trajectoire de sobriété foncière n'intègre pas les projets d'envergure nationale ou européenne (PENE), ni les projets d'envergure régionale (PER).

### PRESCRIPTION N°146 | Enveloppe de consommation foncière 2026-2031

L'enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2026-2031 est fixée à 153 ha, en cohérence avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière définie par le SRADDET (305 ha pour la période 2021-2031).

La répartition de l'enveloppe se décline comme suivant (en ha) :

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





### NOTION UTILE

En application de la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « Zéro Artificialisation Nette des sols », les Zones d'aménagement concertés (ZAC), font l'objet d'une comptabilisation particulière. La prise en compte des ZAC est effectuée au démarrage effectif des travaux. Ainsi, les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021 seront considérées comme des espaces déjà consommés pour l'ensemble des tranches programmées.

Ces enveloppes d'ha ne constituent pas des "droits à consommer" ; elles peuvent être utilisées uniquement lorsque les besoins des territoires concernés le justifient.

Sont comptabilisées dans ces enveloppes de consommation d'ENAF la création et l'extension effective d'espaces urbanisés.

Toute consommation d'ENAF excédant les enveloppes allouées sera compensée par la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation.

Dans les documents d'urbanisme, lorsque les besoins le justifient, la superficie des zones constructibles susceptibles de générer de la consommation d'ENAF peut excéder, dans la limite de 20%, les enveloppes allouées. Cette possibilité est offerte à la condition que le document d'urbanisme garantisse que la consommation effective d'espace ne soit pas supérieure à l'enveloppe allouée.

### PRESCRIPTION N°147 | Enveloppe d'artificialisation 2031-2036

*En l'absence d'un bilan de l'artificialisation, les objectifs du SCoT sont exprimés comme des objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

L'enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2031-2036 est fixée à 77 ha. Cette enveloppe correspond à la division par deux de l'enveloppe de 2031-2041, pour laquelle le SRADDET retient à l'échelle de la Région une réduction de 75% par rapport à la période 2011-2021.

### PRESCRIPTION N°148 | Enveloppe d'artificialisation 2036-2046

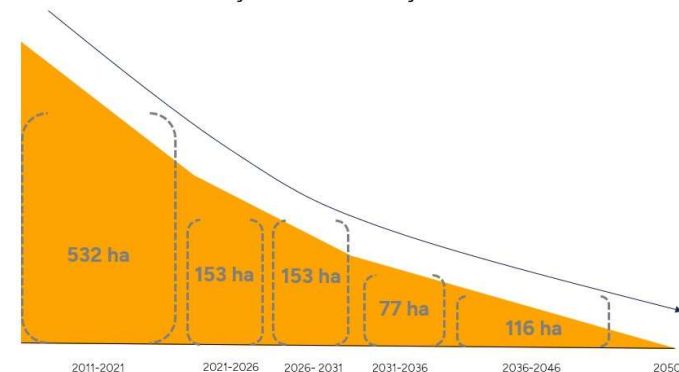
*En l'absence d'un bilan de l'artificialisation, les objectifs du SCoT sont exprimés comme des objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

L'enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2036-2046 est fixée à 116 ha. Cette enveloppe correspond à l'addition des enveloppes 2026-2031 et 2031-2036, qui ont ensuite été divisé par 2 (soit la réitération d'une division par 2 de la consommation d'espace pour la période 2041-2050 par rapport à la période précédente).

### PRESCRIPTION N°149 | Organisation et répartition du foncier

Pour les périodes au-delà de 2031, les EPCI auront la responsabilité de préciser et d'organiser, à leur échelle, la répartition des enveloppes de consommation foncière, par vocation (habitat, économie, équipements/infrastructures), selon leur stratégie de développement, en cohérence avec les orientations générales du SCoT.

Trajectoire ZAN du Pays de Vitré





## 8.2 PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET MAITRISER L'URBANISATION EN EXTENSION

La réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) constitue aujourd'hui un objectif majeur nécessitant un **changement de paradigme**. Le modèle de production de logements par extension sur les ENAF doit progressivement laisser place, à l'horizon 2050, à une logique de renouvellement urbain des villes et des bourgs au sein de leurs tissus agglomérés.

Les stratégies foncières des collectivités doivent désormais limiter l'étalement urbain en favorisant la remobilisation de foncier déjà artificialisé, la densification des tissus existants, la valorisation des terrains en friche et la démolition-reconstruction des terrains sous-utilisés.

### 8.2.1 DONNER LA PRIORITE A LA DENSIFICATION ET AU RENOUVELLEMENT URBAIN DES TISSUS AGGLOMERES

La réalisation d'opérations en **renouvellement urbain** (soit sans consommation d'espace / artificialisation des sols) soulève des problématiques plus complexes que celles liées aux extensions urbaines et nécessite donc davantage de temps pour aboutir. Il est donc essentiel que cet aspect soit pris en compte afin de faire en sorte que ces projets ne se retrouvent pas concurrencés par les opérations en extension au risque de ne pas se concrétiser.

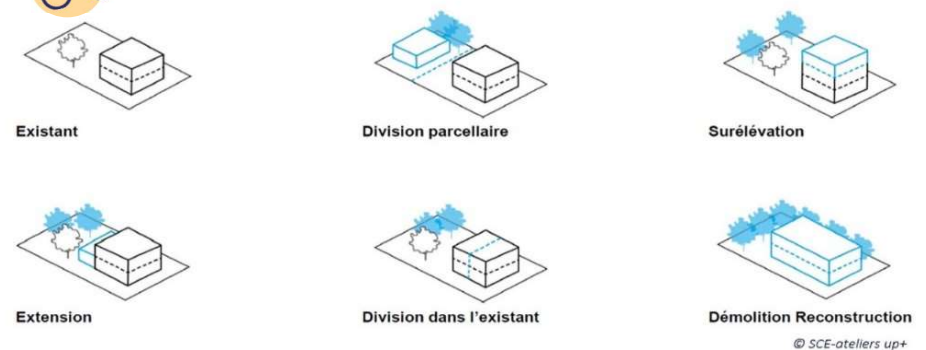
#### PRESCRIPTION N°150 | Gisements fonciers et densification

Les documents d'urbanisme identifient les gisements fonciers et analysent 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'espace. Une attention doit être portée à la qualité du cadre de vie, à la préservation du patrimoine remarquable et aux espaces de respiration collectifs.



#### Typologie des gisements fonciers en renouvellement urbain



#### PRESCRIPTION N°151 | Logements vacants

Les logements vacants doivent être mobilisés en facilitant leur remise sur le marché, en particulier dans les secteurs où la vacance structurelle du parc de logements est la plus importante.

#### PRESCRIPTION N°152 | Ouverture à l'urbanisation

Pour ne pas concurrencer les opérations en renouvellement urbain, l'ouverture à l'urbanisation de terrains en extension doit être phasée. Ainsi, le potentiel d'accueil des zones ouvertes à l'urbanisation ne doit pas dépasser les objectifs de production de logements pour environ 5 ans, hors production en renouvellement urbain (sans consommation d'espace).

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones doit être justifiée par l'étude de densification des zones déjà urbanisées, démontrant l'engagement opérationnel de projets de logements en renouvellement urbain, en nombre proportionnel à l'objectif de production sans consommation d'espace.



### NOTION UTILE

#### Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation

L'article 151-5 2° du code de l'urbanisme dispose que le PLU(i) : « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme, et l'analyse » de sa mise en œuvre qui doit intervenir au plus tard au terme de 6 ans.

Cette obligation introduite par la loi ALUR est appliquée plus systématiquement depuis la loi Climat & Résilience. La définition d'objectifs de production en renouvellement urbain dans le SCoT puis les PLU(i) apporte un élément complémentaire pour apprécier les résultats de cette analyse et donc la justification d'une nouvelle ouverture à l'urbanisation. Par ailleurs, le PLU(i) doit désormais définir un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation qui pourra utilement intégrer le calendrier prévisionnel de réalisation des opérations en renouvellement urbain, de sorte à assurer le respect des objectifs de sobriété foncière.

#### PRESCRIPTION N°153 | Objectifs renouvellement urbain

Les nouveaux logements doivent être produits en priorité en renouvellement urbain, à l'intérieur des espaces urbanisés. Le SCoT fixe ainsi une part minimale de logements à produire en renouvellement urbain.

Les objectifs inscrits dans le tableau ci-après représente une moyenne à l'échelle des secteurs, par période. La déclinaison territoriale plus fine tiendra compte des disparités locales et des potentiels des communes.

Pour assurer le respect de cet objectif, les documents d'urbanisme doivent définir le nombre minimal de logements à réaliser pour chaque secteur pouvant accueillir une opération d'ensemble. Cet objectif doit permettre de densifier les tissus bâtis tout en offrant un cadre de vie de qualité et en préservant les éléments de patrimoine bâti ou végétal de qualité.

Si le nombre de logements réellement réalisés en renouvellement urbain dépassait l'objectif assigné par le document d'urbanisme local, au profit d'une moindre consommation ou artificialisation en extension, le SCoT accepte une compensation de cette dernière par l'application de densités moindres, ou le report des enveloppes non consommées sur la période suivante, dans le cadre des zones à urbaniser définies par le document d'urbanisme.



### NOTION UTILE

#### Clés de lecture du tableau part de logements à produire en renouvellement urbain

Les objectifs de part de logements à produire en renouvellement urbain sont définis par secteur géographique et par période. Les objectifs inscrits dans le tableau ci-après représente une moyenne à l'échelle des secteurs, par période.

Au sein des secteurs géographiques, les objectifs de logements à produire en renouvellement urbain, sont différenciés entre les pôles principaux et les autres communes. Ces objectifs sont également calculés pour les deux EPCI.

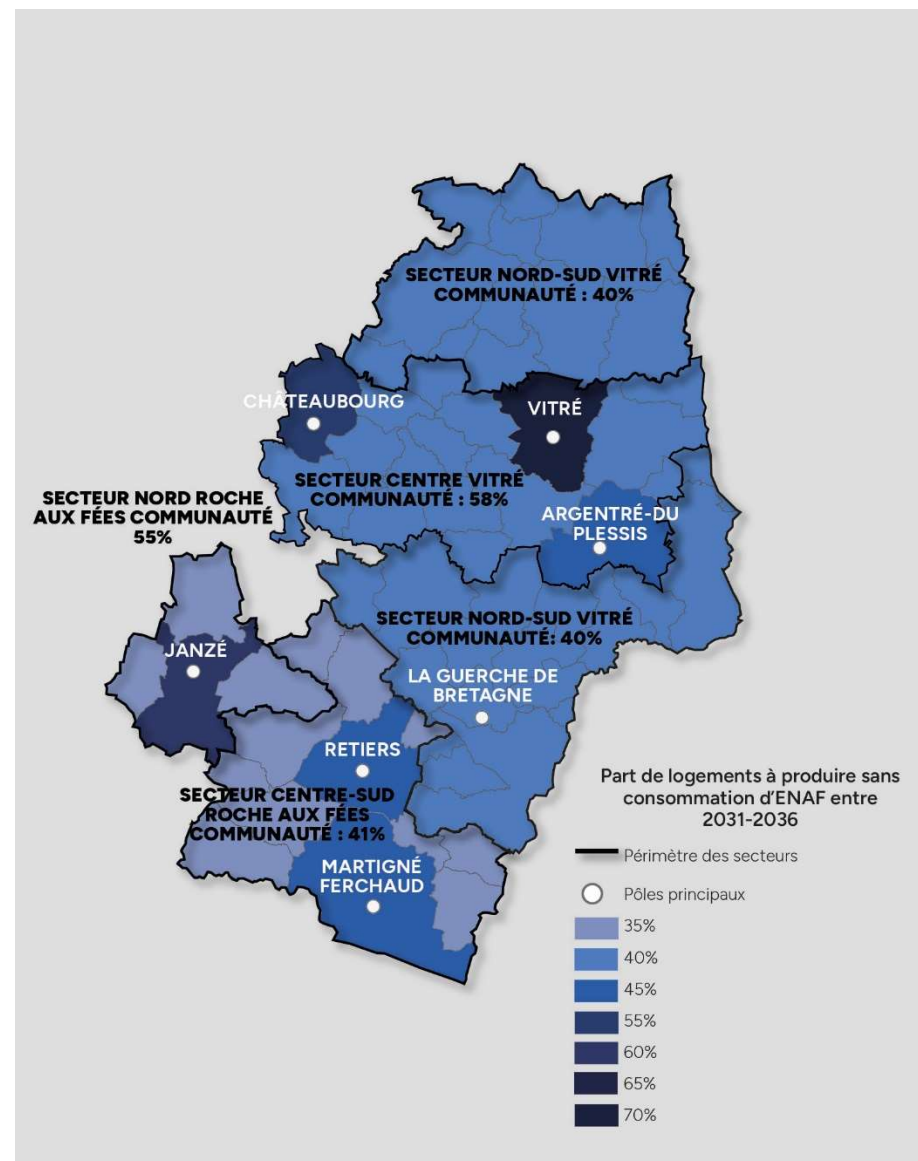
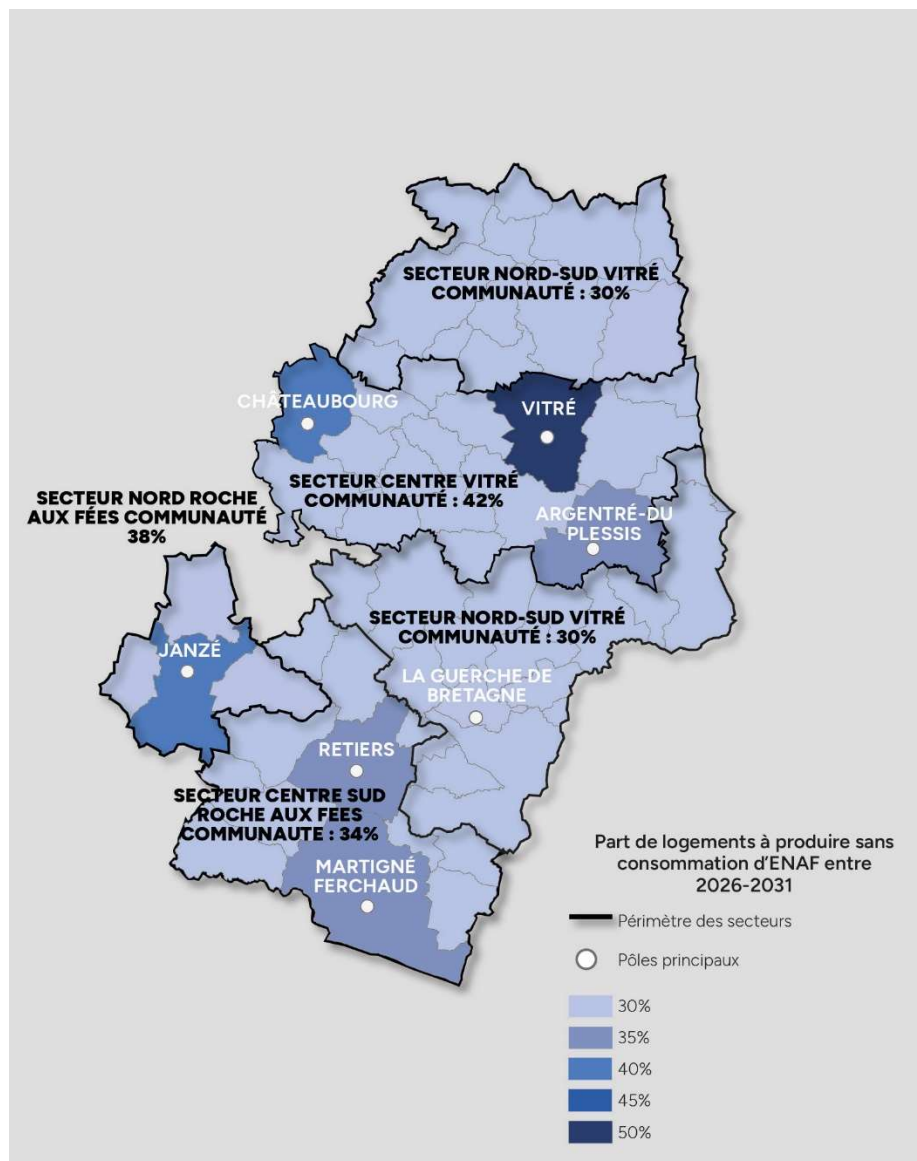
Par exemple : Entre 2026-2031, le secteur nord de Roche aux Fées Communauté doit, en moyenne, produire 38% des logements en renouvellement urbain, dont 40% pour la ville de Janzé et 30% pour les autres communes.

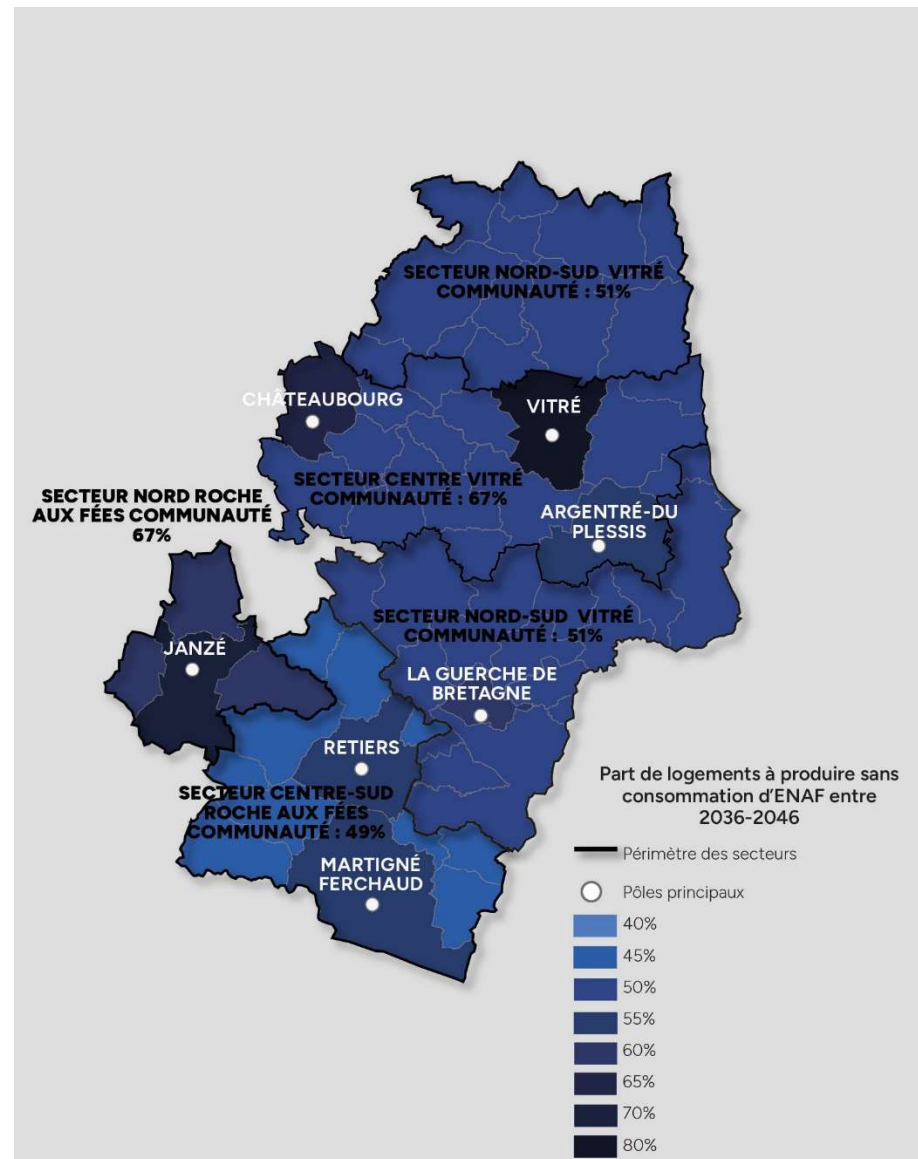
**PRESCRIPTION N°154 | Dépassement objectif de production de logements**

Si le besoin de logements dépasse l'estimation du scénario de référence du SCoT, la production de logements supplémentaires ne doit pas conduire à augmenter la consommation d'espace prévue et être compatible avec les capacités d'accueil du site, notamment en ce qui concerne l'assainissement et l'approvisionnement en eau.

**Part de logements à produire en renouvellement urbain par périodes et selon l'armature territoriale et les secteurs géographiques du SCoT**

| Secteurs géographiques                                  | 2026-2031  | 2031-2036  | 2036-2046  |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Secteur centre - Vitré Communauté</b>                | <b>42%</b> | <b>58%</b> | <b>67%</b> |
| 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%        |
| <b>Secteur nord-sud - Vitré Communauté</b>              | <b>30%</b> | <b>40%</b> | <b>51%</b> |
| Pôle de La Guerche de Bretagne                          | 30%        | 40%        | 60%        |
| Autres communes (4 pôles relais, 24 pôles de proximité) | 30%        | 40%        | 50%        |
| <b>Secteur nord - Roche aux Fées Communauté</b>         | <b>38%</b> | <b>55%</b> | <b>67%</b> |
| Pôle de Janzé                                           | 40%        | 60%        | 70%        |
| Autres communes (3 pôles de proximité)                  | 30%        | 35%        | 60%        |
| <b>Secteur centre-sud - Roche aux Fées Communauté</b>   | <b>34%</b> | <b>41%</b> | <b>49%</b> |
| Pôle de Retiers                                         | 35%        | 45%        | 55%        |
| Pôle de Martigné-Ferchaud                               | 35%        | 45%        | 55%        |
| Autres communes (10 pôles de proximité)                 | 30%        | 35%        | 45%        |
| <b>Vitré Communauté</b>                                 | <b>40%</b> | <b>53%</b> | <b>61%</b> |
| <b>Roche aux Fées Communauté</b>                        | <b>36%</b> | <b>50%</b> | <b>58%</b> |
| <b>Territoire du SCoT</b>                               | <b>39%</b> | <b>52%</b> | <b>60%</b> |





## 8.2.2 AMELIORER LE PARC EXISTANT

*Face à la nécessité de préserver les terres agricoles et naturelles et face à l'évolution des modes de vie, la réhabilitation du parc de logements existants est une priorité pour le Pays de Vitré. Le territoire dispose d'un patrimoine bâti, parfois ancien, qui n'est plus adapté aux nouveaux modes de vie et qu'il convient de **valoriser et d'adapter**. Qu'il s'agisse de logements anciens, dégradés ou vacants, l'enjeu est de leur redonner une fonction dans le parcours résidentiel des habitants, en les rendant attractifs, accessibles et énergétiquement performants.*

### **PRESCRIPTION N°155 | Ilots de logements vacants**

Les documents d'urbanisme doivent identifier les îlots présentant une concentration de logements vacants, vétustes ou sous utilisés où des travaux de réhabilitation peuvent être engagés pour améliorer la qualité du parc et limiter la consommation d'espace.

### **PRESCRIPTION N°156 | 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 définissent 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.). Elles mettent utilement en place les outils de maîtrise foncière pour permettre et maîtriser ces projets.



CENTRE-BOURG

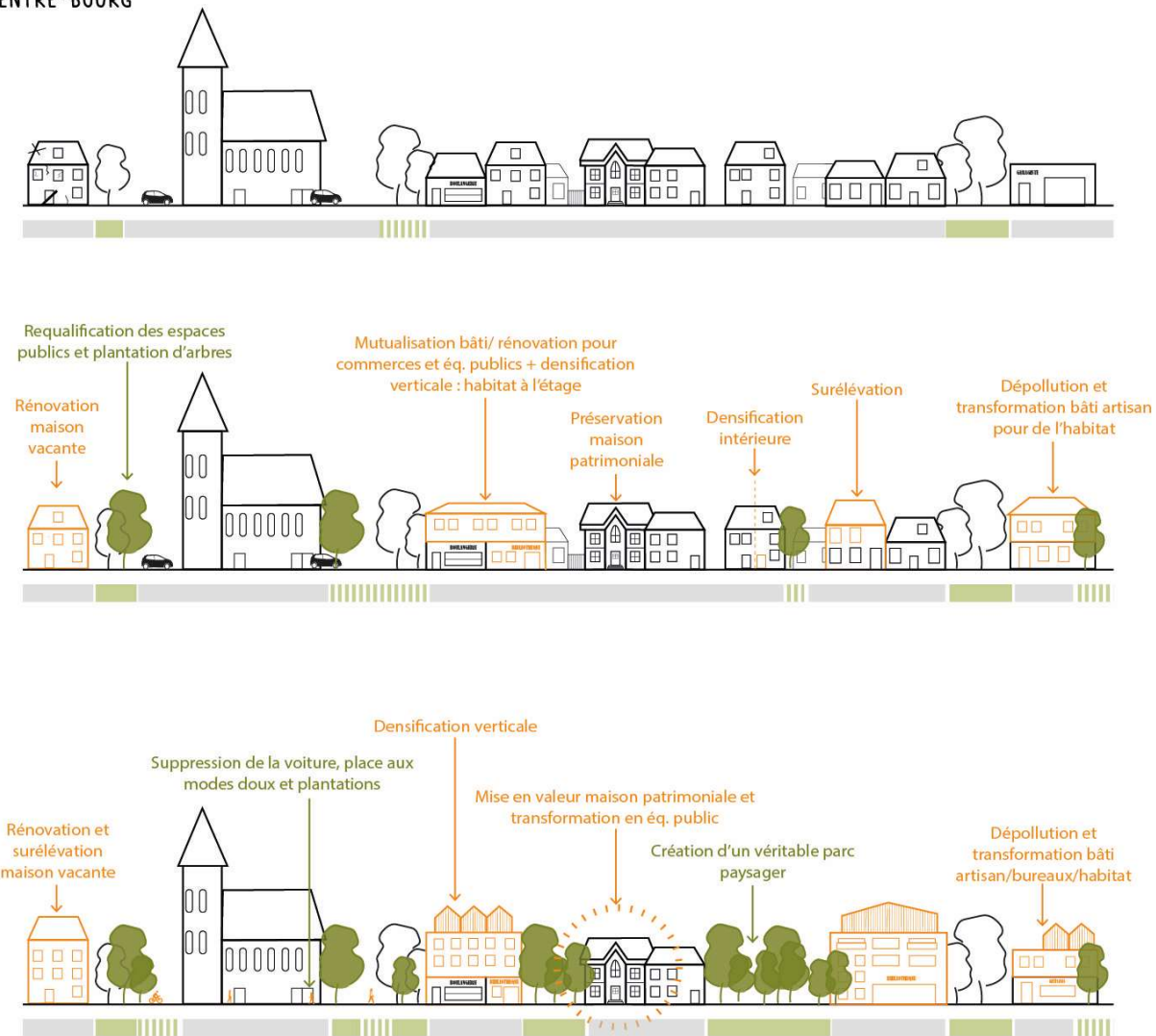


Schéma illustrant les différents leviers permettant de créer du logement en optimisant le foncier et le déjà-là  
Source Les ateliers up+

TISSU COLLECTIF



Schéma illustrant les différents leviers permettant de créer du logement en optimisant le foncier et le déjà-là  
Source Les ateliers up+

TISSU PAVILLONNAIRE

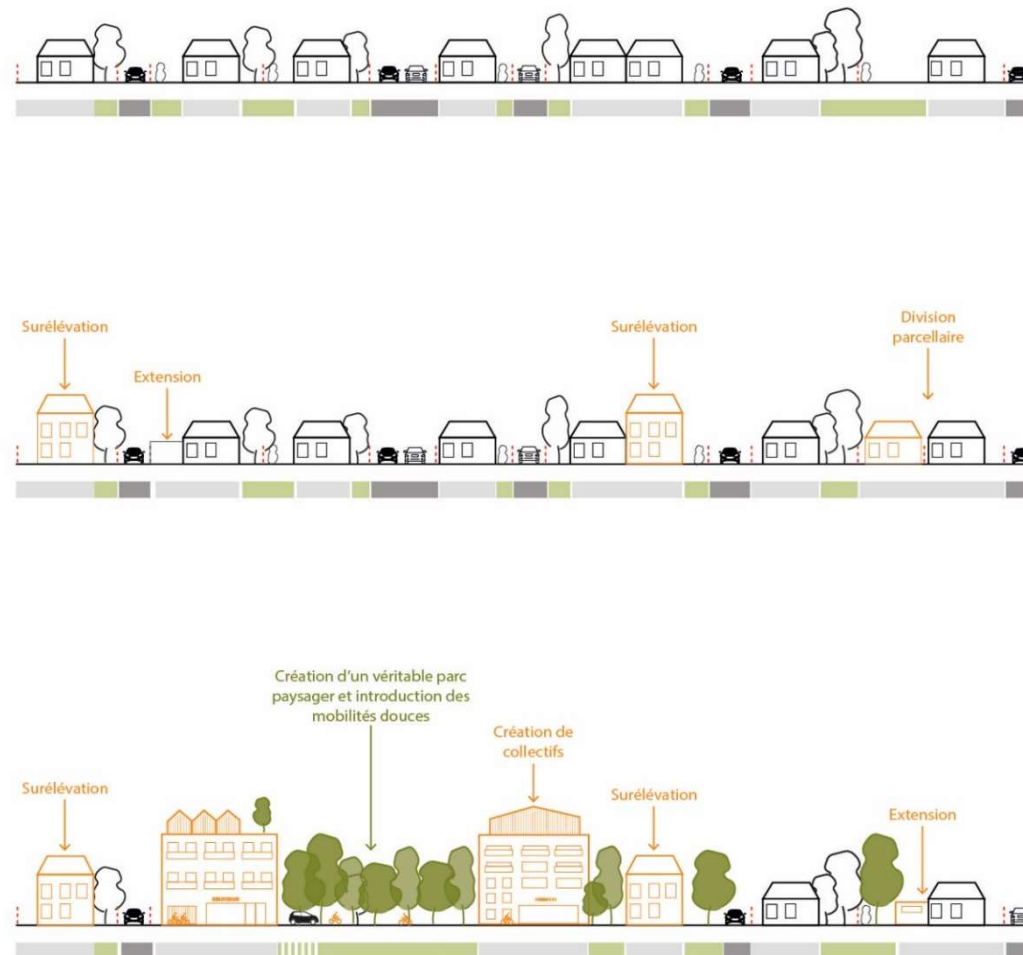


Schéma illustrant les différents leviers permettant de créer du logement en optimisant le foncier et le déjà-là  
Source Les ateliers up+

## 8.3 IMPULSER DES FORMES URBAINES PLUS COMPACTES ET DENSES

Le paysage urbain du Pays de Vitré se distingue par des **typologies variées** allant du centre-ville dense de Vitré (R+5+C) aux centres-bourgs ruraux (R+2+C) en passant par les zones pavillonnaires (R+1). Ces dernières occupent une place significative sur le territoire et ont contribué à banaliser le paysage, dévitaliser les centralités et accroître la dépendance à la voiture.

Dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), de nouvelles formes urbaines plus sobres en foncier doivent émerger, en conjuguant densité, qualité et intimité. La densité doit s'adapter aux contextes urbains et aux différentes typologies (immeubles, maisons de villes, etc.) au profit d'une « **densité apaisée** ». La densité constitue un levier pour optimiser l'espace et favoriser un développement urbain équilibré.

### 8.3.1 METTRE EN ŒUVRE DES DENSITES ACCEPTABLES POUR L'HABITAT

Pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les opérations en extension urbaine doivent viser une **densité maîtrisée**, garantissant une utilisation optimisée du foncier.

#### PRESCRIPTION N°157 | Objectifs de densité moyenne en extension

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, les documents d'urbanisme et de planification (PLU(i) et PLH) doivent définir pour toutes les opérations en extension urbaine, une densité minimale permettant d'atteindre les densités minimales moyennes définies par niveau d'armature et secteur géographique dans le tableau ci-après.



#### NOTION UTILE

##### Clés de lecture du tableau densités brutes minimales moyennes à respecter en extension urbaine

Les objectifs de densités à respecter en extension urbaine sont définis par secteur géographique et par période. Les objectifs inscrits dans le tableau ci-après représente une moyenne à l'échelle des secteurs, par période.

Au sein des secteurs géographiques, les objectifs de densités en extension urbaine, sont différenciés entre les pôles principaux et les autres communes. Ces objectifs sont également calculés pour les deux EPCI.

Par exemple : entre 2026-2031, le secteur nord-sud Vitré Communauté fixe un objectif de 23 logements à l'hectare en moyenne, dont 25 logements à l'hectare en moyenne pour le pôle de La Guerche-de-Bretagne et 22 logements à l'hectare en moyenne pour les autres communes.

#### PRESCRIPTION N°158 | Densité minimale par opération

La densité minimum définit par les documents d'urbanisme par opération ne peut pas être :

- Inférieure à 20 logements à l'hectare pour les opérations en extension urbaine de plus de 10 logements créés,
- Inférieure à 15 logements à l'hectare pour les opérations en extension urbaine inférieure ou égale à 10 logements créés.

En tout état de cause, la densité moyenne par secteur et par pôle (ainsi que par période) doit être atteinte.

## Différence entre densité nette et densité brute



Densité nette :

Densité brute :  +

Schéma représentant la différence entre densité nette (intégrant les surfaces en orange) et brute (intégrant les surfaces en orange mais également les surfaces en bleu, sauf exception). Source : Les ateliers Up+



## DEFINITIONS

La **densité nette** correspond à l'ensemble des surfaces occupées uniquement à une affectation donnée (urbain, logement, activité, commerce). Elle est généralement associée à la surfaces cessible (hors espaces publics).

La **densité brute** prend également en compte les voiries, les espaces verts et les infrastructures (tous les modes de mobilités).

Le SCoT du Pays de Vitré **exprime des objectifs en densité brute** par opération. Elle comprend ainsi l'ensemble des terrains destinés à être bâtis ou aménagés, privés ou publics, pour assurer le bon fonctionnement (voies de desserte, stationnement, équipements techniques, équipements de proximité, espaces verts, etc.).

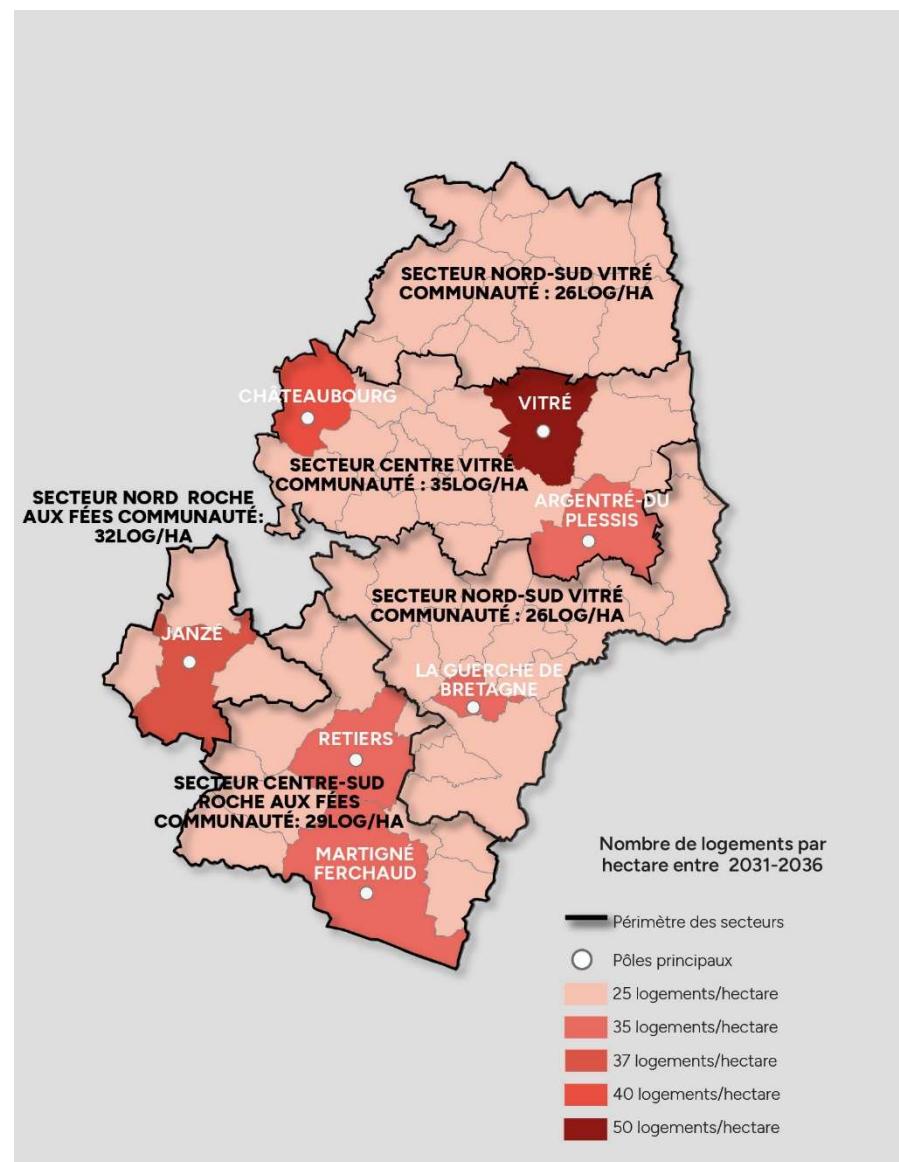
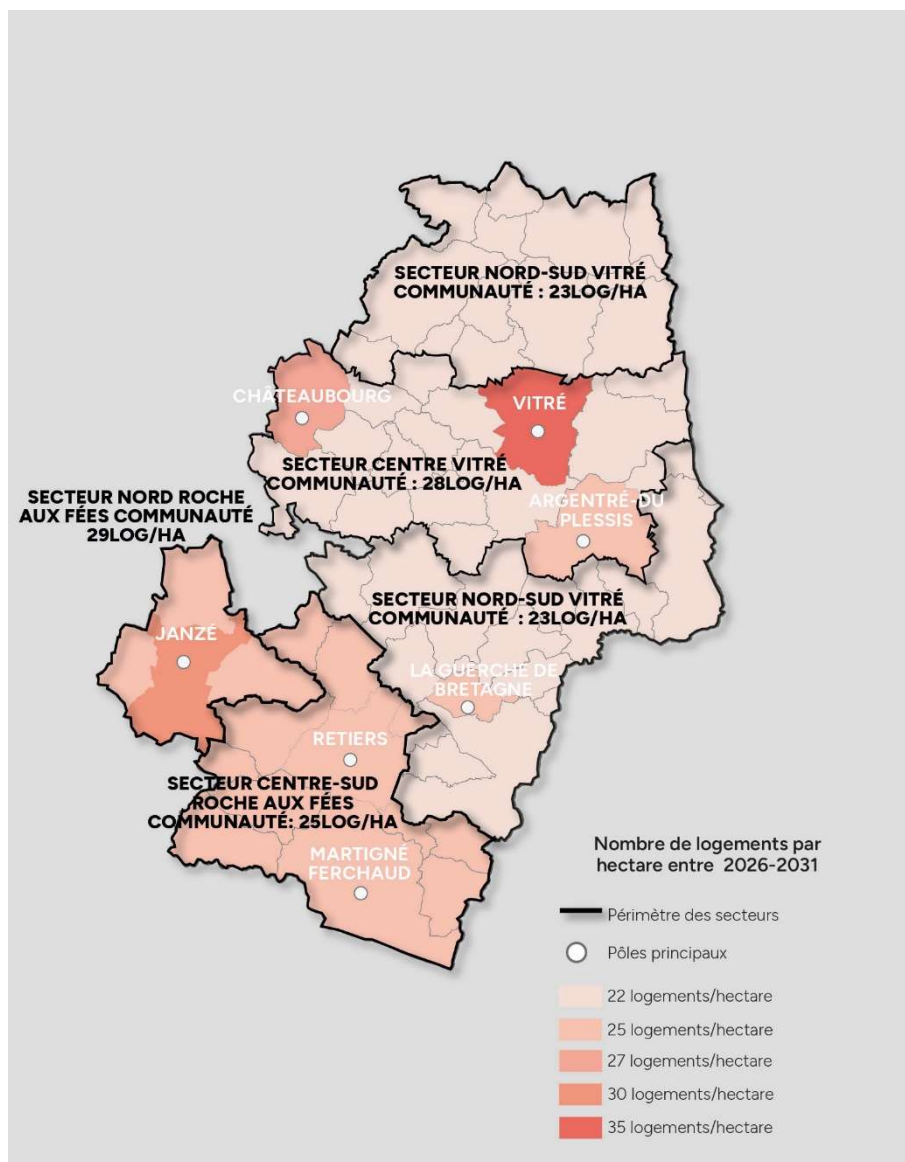
D'éventuels aménagements, équipements ou infrastructures ayant pour objectif d'assurer ou améliorer le bon fonctionnement d'un secteur plus grand (quartier, bourg, ville) peuvent être exclus de ce calcul (par exemple : la création d'un parc destiné à l'ensemble des habitants du bourg, ou le réaménagement d'une voie structurante, etc.).

**Densités brutes minimales moyennes à respecter en extension urbaine par périodes et selon l'armature et les secteurs géographiques du SCoT**

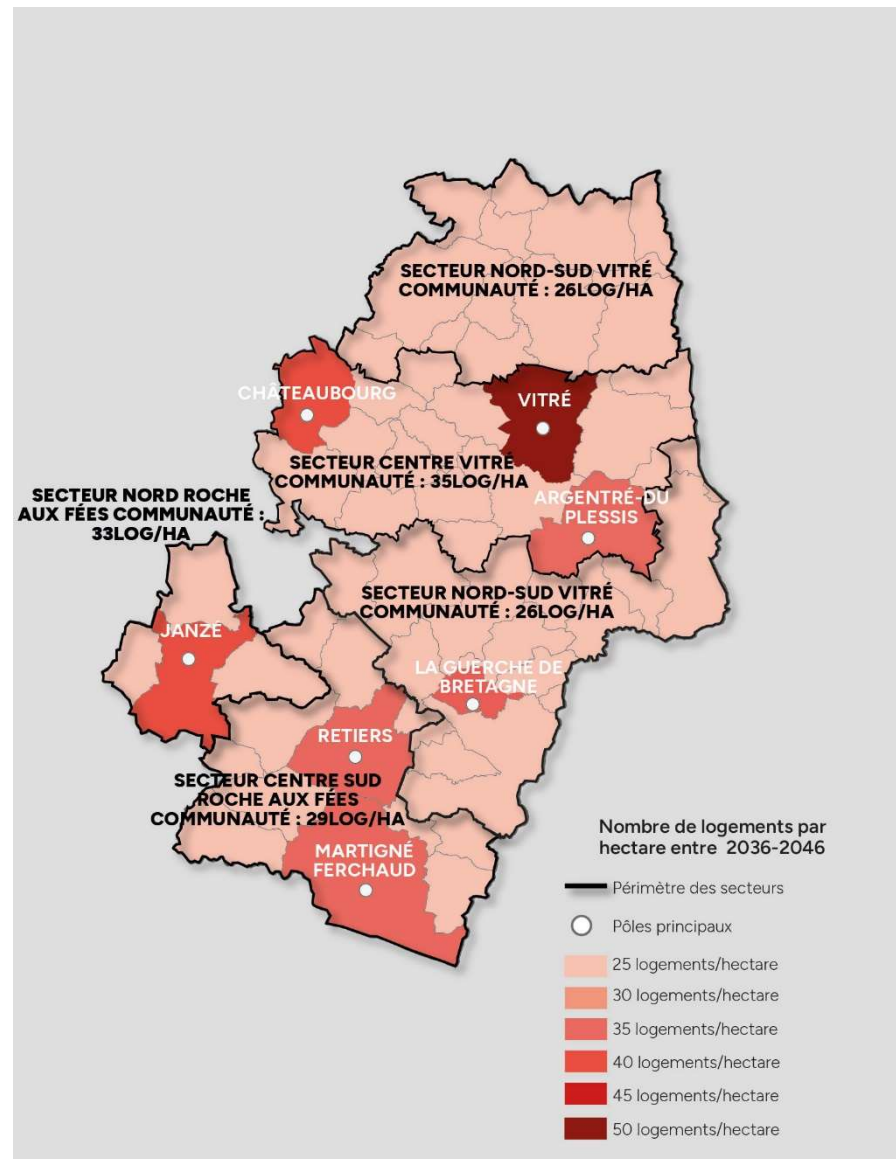
| Secteurs géographiques                                  | 2026-2031 | 2031-2036 | 2036-2046 |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Secteur centre - Vitré Communauté</b>                | <b>28</b> | <b>35</b> | <b>35</b> |
| Pôle de Vitré                                           | 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        |
| <b>Secteur nord-sud - Vitré Communauté</b>              | <b>23</b> | <b>26</b> | <b>26</b> |
| Pôle de La Guerche De Bretagne                          | 25        | 35        | 35        |
| Autres communes (4 pôles relais, 24 pôles de proximité) | 22        | 25        | 25        |
| <b>Secteur nord - Roche aux Fées Communauté</b>         | <b>29</b> | <b>32</b> | <b>33</b> |
| Pôle de Janzé                                           | 30        | 37        | 40        |
| Autres communes (3 pôles de proximité)                  | 25        | 25        | 25        |
| <b>Secteur centre-sud - Roche aux Fées Communauté</b>   | <b>25</b> | <b>29</b> | <b>29</b> |
| Pôle de Retiers                                         | 25        | 35        | 35        |
| Pôle de Martigné-Ferchaud                               | 25        | 35        | 35        |
| Autres communes (10 pôles de proximité)                 | 25        | 25        | 25        |

|                                  |           |           |           |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Vitré Communauté</b>          | <b>26</b> | <b>31</b> | <b>31</b> |
| <b>Roche aux Fées Communauté</b> | <b>27</b> | <b>31</b> | <b>31</b> |
| <b>Territoire du SCoT</b>        | <b>26</b> | <b>31</b> | <b>31</b> |









### 8.3.2 REQUALIFIER ET OPTIMISER LE FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

*Le développement des activités économiques se fera en priorité au sein des espaces urbanisés, notamment par le renouvellement urbain, la densification des zones d'activités existantes, la mutualisation des besoins et plus globalement par l'optimisation des espaces.*

*Historiquement, le développement économique s'est développé au sein de zones d'activités économiques ou commerciales, sur de larges parcelles avec une emprise bâtie limitée. Aujourd'hui, avec la raréfaction du foncier, optimiser les zones économiques devient une nécessité. La densification et la requalification de ces zones doivent s'inscrire dans une approche durable visant à optimiser l'utilisation du foncier existant tout en répondant aux besoins des entreprises. Cette démarche implique une gestion rationnelle des espaces inutilisés et une valorisation des friches.*

#### **PRESCRIPTION N°159 | Densification et requalification des zones d'activités économiques**

En cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique, la densification et la requalification des zones d'activités économiques doivent être encouragées en :

- Identifiant et mobilisant les friches, locaux vacants et espaces sous-utilisés,
- Optimisant l'implantation des bâtiments sur les parcelles (limitation des bandes de recul, réduction des secteurs inconstructibles, implantation en mitoyenneté et/ou en limites séparatives, emprise au sol minimum, etc.),
- Limitant les espaces de circulation automobile,
- Mutualisant les infrastructures d'accès et de stationnement,

- En privilégiant la construction à étages (bureaux, production et stockage),
- Etc.

#### **PRESCRIPTION N°160 | Expérimentation d'outils juridiques**

Afin de garder la maîtrise de l'occupation des zones d'activités dans une dynamique de sobriété foncière, les collectivités sont encouragées à expérimenter des outils juridiques permettant d'optimiser et de pérenniser le foncier économique (ex : bail à construction, bail emphytéotique, etc.).

## ENTRÉE DE VILLE ET ZONES D'ACTIVITÉS

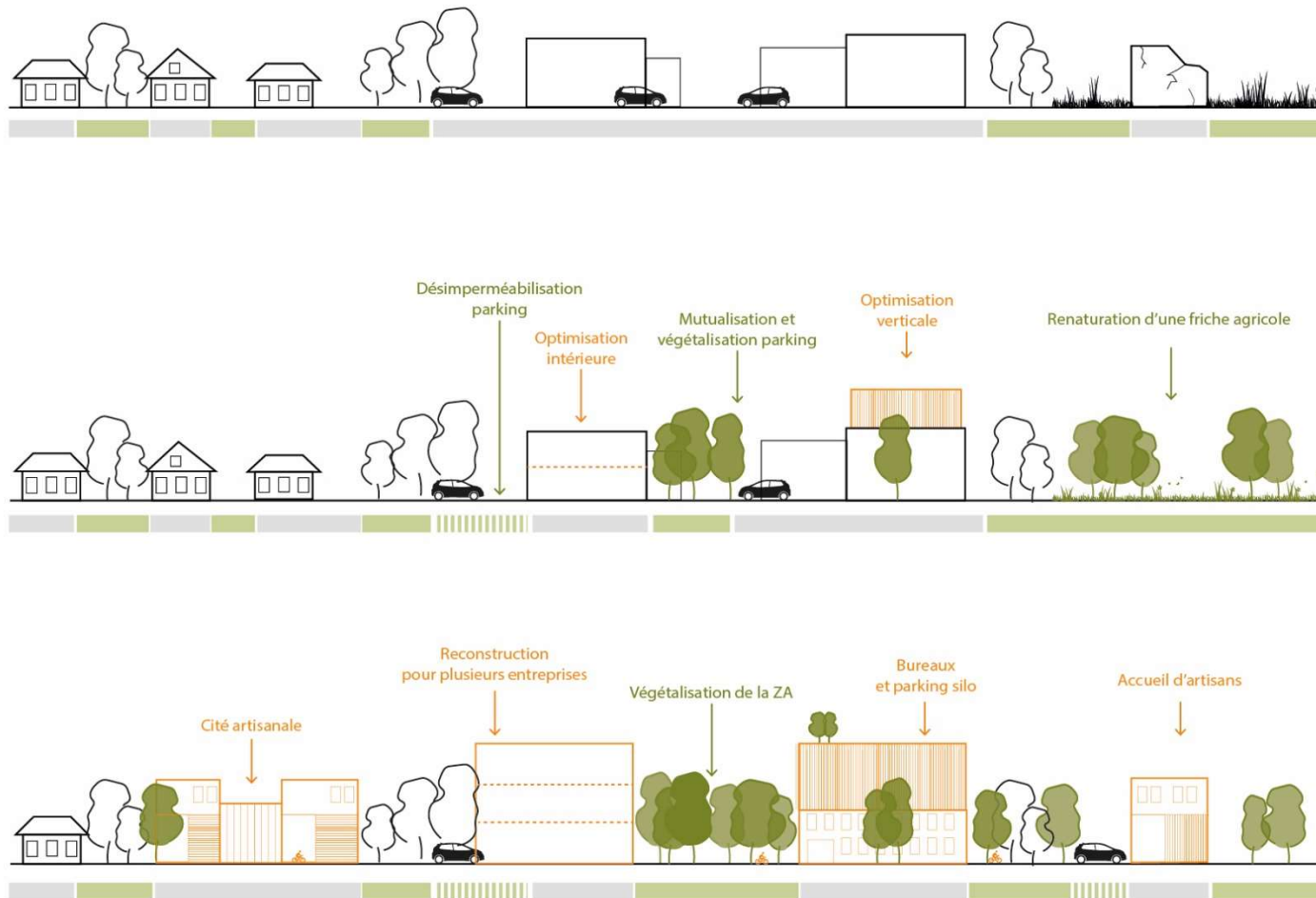


Schéma illustrant les différents leviers permettant d'accueil de nouvelles activités en optimisant le foncier et le déjà-là.  
Source Les ateliers up+

## 9. OFFRE COMMERCIALE & DAACL- DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE

---

*Le Pays de Vitré compte 660 commerces de détail en 2023, répartis dans 55 des 62 communes de son territoire, ce qui témoigne d'une **bonne couverture commerciale**. Entre 2018 et 2023, leur nombre a progressé de 10 %, même si une disparité s'observe entre l'ouest, plus dynamique avec de nouvelles implantations, et l'est, moins attractif.*

*L'offre alimentaire regroupe 185 magasins répartis dans 39 communes, toutefois, les moyennes et grandes surfaces, générant les flux les plus réguliers, ne concernent que 7 communes. Vitré constitue le principal pôle commercial, concentrant un tiers des commerces, et son attractivité contribue à limiter l'évasion vers Rennes et Laval.*

*Dans un contexte de sobriété foncière et d'évolution des modes de consommation portées notamment par le e-commerce, l'enjeu est aussi **d'intégrer la logistique commerciale**, c'est-à-dire l'ensemble des moyens d'acheminement des produits (entrepôts, transport, distribution) jusqu'aux commerces et aux consommateurs. Grâce à son positionnement en entrée de Bretagne, le long d'axes structurants, le Pays de Vitré dispose d'atouts stratégiques pour renforcer son attractivité et structurer ces flux.*

*Le SCoT devra ainsi veiller au maintien d'une **offre commerciale équilibrée, diversifiée et de proximité** sur l'ensemble du territoire.*

## LE VOLET COMMERCE DU SCoT SE STRUCTURE ET REPARTIT SES ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS ENTRE :

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui **définit les objectifs d'urbanisation et les localisations préférentielles** du commerce - cf. chapitres 9.1 et 9.2 ;

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) qui **précise les conditions d'implantation** du commerce dans les localisations préférentielles du commerce et **localise les centralités urbaines et les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP)** - cf. chapitre 9.3.

## 9.1 CONFORTER LES CENTRALITES ET LES SITES COMMERCIAUX EXISTANTS

*Le SCoT construit sa stratégie de développement commercial autour du **renforcement du commerce en centralité et dans les sites commerciaux existants**, dans une logique de sobriété foncière, de gestion maîtrisée des flux et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.*

***Le commerce de proximité** joue un rôle essentiel pour maintenir la vitalité des centres-bourgs et des centres-villes, tout en offrant un service au plus près des habitants.*

### 9.1.1 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE SUR LES SITES COMMERCIAUX EXISTANTS

*Le Pays de Vitré dispose d'un maillage de secteurs commerciaux, en centralités ou au sein de zones commerciales. Ces polarités commerciales, fréquentées par les consommateurs, doivent **servir de base pour le développement de l'offre commerciale**.*

#### **PRESCRIPTION N°161 | Diversification et requalification de l'offre commerciale**

Pour maintenir l'attractivité des sites commerciaux existants, tout en favorisant un développement commercial économe en foncier, la diversification de l'offre commerciale se traduira par :

- Une priorité aux implantations de commerces en centre-ville et centre-bourg pour y renforcer leur mixité fonctionnelle ;
- Une implantation des commerces au sein des localisations préférentielles listées dans le DAACL ;
- Une priorité à la réutilisation des locaux commerciaux vacants et aux friches commerciales ;
- Une densification et une requalification des sites commerciaux existants, en intégrant notamment des critères de mixité d'usages et de qualité urbaine et paysagère.

### 9.1.2 FAVORISER PRIORITAIREMENT LE COMMERCE DANS LES CENTRALITES

*La préservation des centralités ne se limite pas seulement à la protection du commerce, elle passe également par le renforcement de leur mixité fonctionnelle, afin de **favoriser le dynamisme local, maintenir l'attractivité des cœurs des villes et des bourgs et soutenir l'animation de ces lieux.***

#### **PRESCRIPTION N°162 | Renforcement des centralités**

Les implantations commerciales doivent être priorisées au sein des centralités.

Afin de disposer de centralités animées, les commerces générateurs de flux de clientèles sont privilégiés. De même, la concentration et la polarisation du commerce de proximité seront favorisés afin de privilégier les effets d'entraînements et d'éviter la dilution.

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 | Définition et périmètre de centralités**

Le DAACL localise les centralités et y indique les règles d'implantation (prescription n°169). Chaque commune délimitera au sein de son document d'urbanisme le(s) périmètre(s) de centralité (précision à la parcelle).

Les PLU(i) peuvent identifier des centralités supplémentaires si elles répondent aux critères de l'article L.141-6 du code de l'urbanisme et aux conditions définies par le DAACL.



#### **DEFINITION**

Sous le terme « **centralité** » s'entend-par tous secteurs, notamment centre-ville, centre-bourg ou encore centre de quartier, **répondant aux critères de l'article L.141-6 du code de l'urbanisme** : « *caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L.141-5* », à savoir, « *dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes* ».



#### **NOTION UTILE**

##### **Outils de cadrage réglementaire**

Au sein des centralités, les documents locaux d'urbanisme pourront utilement s'emparer des outils de cadrage réglementaire ou partenarial. Par exemple :

- La définition d'un **périmètre de sauvegarde du commerce** ;
- La définition d'un **linéaire commercial prioritaire** interdisant le changement de destination de locaux commerciaux vers une autre destination (notamment habitation). Le linéaire ciblé doit favoriser la concentration des commerces afin d'éviter la dilution ;
- La **définition d'OAP thématique « commerce »**.

### 9.1.3 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE

Afin de préserver la vitalité des cœurs de ville et de bourg, l'implantation de commerces en centralité est privilégiée pour maintenir une offre de proximité. Toutefois, certains commerces, dont le fonctionnement et/ou la dimension s'avère **incompatible avec les centralités**, peuvent trouver place dans un SIP, notamment dans le but d'éviter leur dissémination et pouvoir au mieux organiser leur desserte en transport collectif.

A noter que **les pôles de proximité ne disposent pas de SIP**, et la création de ce type de secteur n'est pas autorisée.

#### PRESCRIPTION N°164 | Les secteurs d'implantation périphérique (SIP)



##### DEFINITION

**Les secteurs d'implantation périphérique (SIP)** sont des zones commerciales localisées dans ou à l'écart du tissu aggloméré, ne présentant pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et du commerce, ayant vocation à accueillir des commerces dont le format ou le fonctionnement sont incompatibles avec une implantation en centralité.

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 DOO 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 plus précisément ces SIP et y définit les conditions d'implantation (cf. chapitre 9.3) ;

- Le SCoT n'autorise pas la création ou l'extension de SIP en dehors de ceux identifiés par le DAACL (prescription n°173).

### 9.1.4 LIMITER LES IMPLANTATIONS COMMERCIALES EN DEHORS DES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Le SCoT définit deux localisations préférentielles pour l'implantation du commerce : les centralités et les SIP.

Pour les commerces déjà implantés en dehors de ces localisations préférentielles, le **SCoT souhaite pouvoir assurer leur pérennité tout en encadrant leur éventuel développement** dans le but de respecter la stratégie mise en place par le présent schéma.

#### PRESCRIPTION N°165 | Création de commerces et changement de destination hors localisation préférentielle

La création de commerces ainsi que le changement de destination vers une activité commerciale ne sont pas autorisées hors localisations préférentielles définies par le SCoT.

Lors d'une cessation d'activité du commerce, le SCoT encourage sa mutabilité vers une destination autre que du commerce.

#### PRESCRIPTION N°166 | Evolution du commerce hors localisation préférentielle

En dehors des centralités et des SIP, le développement commercial est limité à l'extension des commerces existants. Les commerces existants, situés hors localisations préférentielles, peuvent faire l'objet d'extensions limitées à 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.



Les documents d'urbanisme encadreront les constructions commerciales en dehors des localisations préférentielles avec un zonage adapté et/ou des prescriptions règlementaires strictes dans l'objectif de favoriser le développement commercial vers les centralités et les SIP.

La division de bâtiments commerciaux existants, situés hors localisations préférentielles, n'est pas autorisée.

La reconstruction d'un commerce existant, en raison de la vétusté ou de la mauvaise performance énergétique du bâtiment, est possible sous réserve de maintenir la surface de vente existante avant démolition. Les dispositions de la prescription n°166 sont applicables au commerce après reconstruction (extension limitée et pas de division possible).

#### **PRESCRIPTION N°167 | Encadrement des commerces liés à la production sur site**

Pour les espaces de vente situés au sein des exploitations agricoles, ils ne pourront proposer à la vente qu'une offre produite sur place. De même, les magasins d'usine et les showrooms d'artisans devront s'implanter sur le site de production et disposer d'une surface de vente réduite.

Concernant les libres services agricoles, leur offre s'adressant principalement à des professionnels, la vente aux particuliers ne devra représenter qu'une part restreinte de leur activité.

## 9.2 S'ADAPTER AUX NOUVELLES TENDANCES DE CONSOMMATION

Ces dernières années, les modes de consommation des ménages ont évolué, notamment avec la **croissance du e-commerce**. Les consommateurs ne sont plus contraints de se déplacer physiquement en magasin, ce qui apporte flexibilité et gain de temps, **mais crée également de nouveaux besoins en logistique**. Les équipements de logistique commerciale, allant des entrepôts aux casiers de retrait, modifient l'organisation du territoire et peuvent générer des problématiques d'usage dans certains secteurs.

### 9.2.1 CADRER L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

*Dans une volonté de disposer d'un développement maîtrisé et rationnel des équipements de logistique commerciale, seuls certains secteurs du territoire pourront accueillir ce type d'établissements.*

#### PRESCRIPTION N°167 | Equipements de logistique commerciale

Afin de ne pas créer de nouvelles polarités commerciales et de prendre en compte la croissance des flux de marchandises et des livraisons :

- Les équipements permettant le retrait de commandes (tels que les « lockers ») sont à implanter, en priorité, au sein des localisations préférentielles identifiées par le SCoT, à savoir les centralités et les SIP ;
- Chaque commune doit veiller à prévoir des espaces de livraison au sein des centres-villes et centres-bourgs en limitant leur impact sur les flux routiers et en sécurisant les flux piétons et vélos ;

- Les localisations et les conditions d'implantation des équipements de logistique commerciale sont fixées dans le DAACL (prescriptions n°176, 177 et 178).

#### PRESCRIPTION N°168 | Intégration architecturale et paysagère des points de retrait

Tout projet doit concourir de manière générale à l'amélioration du contexte urbain environnant. Les façades commerciales donnant sur l'espace public doivent faire l'objet d'une attention particulière, de manière à respecter la forme urbaine et le bâti dans lesquels elles s'intègrent.

L'implantation des points de retraits automatisés (type casier de retrait) pourront être encadrés par les documents d'urbanisme, avec un zonage encadrant leur implantation et/ou une réglementation avec des prescriptions spécifiques dans le but de favoriser leur intégration paysagère et architecturale.

## 9.3 LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DU COMMERCE – DOCUMENT D'AMENAGEMENT, ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

### 9.3.1 RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

#### APPLICATION DE L'ARTICLE L.141-6 DU CODE DE L'URBANISME :

##### DEFINITION ET PORTEE

Le DAACL détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur :

- L'aménagement du territoire,
- Le commerce de centre-ville,
- Le développement durable.

Ce document constitue donc un outil de planification pour organiser l'implantation des grandes surfaces commerciales et des plateformes logistiques, afin de préserver l'équilibre des territoires et de limiter les impacts environnementaux.

##### LES CONDITIONS D'IMPLANTATION

Le DAACL détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur :

- Surface (importance du projet),
- Impact sur l'artificialisation des sols,
- Impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du maintien du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises.

Ces conditions doivent favoriser une consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville en :

- Limitant l'étalement urbain et la dispersion commerciale,
- Encourageant la compacité des bâtiments,
- Préservant les sols naturels, agricoles et forestiers,
- Utilisant prioritairement les friches et les surfaces vacantes,
- Optimisant les espaces de stationnement.

##### EXIGENCES SPECIFIQUES POUR LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

Pour les équipements commerciaux, les conditions d'implantation doivent tenir compte de :

- La desserte en transport collectif,
- L'accessibilité pour les piétons et cyclistes,
- La qualité environnementale, architecturale et paysagère des projets, notamment en matière de performance énergétique et de gestion durable des eaux.

##### LOCALISATION ET PLANIFICATION

Le DAACL localise :

- Les centralités urbaines (centre-ville, centre de quartier, etc.),
- Les secteurs d'implantation périphériques (SIP).

Pour chaque secteur identifié, le document prévoit :

- Les conditions d'implantation,
- Le type d'activité,
- La surface de vente maximale.

Concernant les équipements logistiques commerciaux, le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés selon :

- Les besoins logistiques du territoire,

- La capacité des voiries (existantes ou projetées) à absorber les flux de marchandises,
- Les objectifs d'aménagement durable du territoire.

### 9.3.2 CHAMP D'APPLICATION DU DAACL

#### VOLET COMMERCE DU DAACL

Sont concernées par le volet commerce :

- Les activités rattachées à la sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** », c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un bien ou d'un service impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée.
- Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités (INSEE).



#### NOTION UTILE

##### Les activités concernées par le volet commerce du DAACL

*Liste non exhaustive*

- **Alimentaire** : commerces d'alimentation générale, épicerie, crèmerie, fromagerie, boucherie, boulangerie, caviste
- **Culture-loisirs** : fleurs, presse, articles de sport, jouets
- **Hygiène et beauté** : institut de beauté, coiffeur, opticien, parapharmacie
- **Équipement de la maison** : électroménager, bricolage, meubles
- **Équipement de la personne** : vêtements, chaussures, maroquinerie, bijouterie, pressing, cordonnerie



#### NOTION UTILE

##### Les activités exclues du volet commerce du DAACL

*Liste non exhaustive*

- Commerce de gros ayant une clientèle professionnelle
- Pharmacies
- Commerces de véhicules (concessions) et garages (autos, motos, nautisme, etc.)
- Stations de distribution de carburant
- Hôtels et restaurants
- Etablissement de services à caractère immatériel (banque, assurance, agence de voyage, etc.) ou location de matériel
- Les cinémas, salles de sport, parcs de loisirs
- La vente de produits agricoles sur **leur lieu de production**
- Les showrooms d'artisans dédiés à l'exposition sans acte d'achat

#### VOLET LOGISTIQUE COMMERCIALE DU DAACL

Sont concernés par le volet logistique commerciale :

- Les établissements logistiques destinés à approvisionner les commerces de détail et ceux destinés à la livraison des commandes passées sur internet.
- Les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique.

La logistique commerciale est rattachée :

- À la sous-destination « **entrepôt** » qui comprend :
  - Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente,
  - Les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique.

- À la sous-destination « **commerce de gros** » qui comprend les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- À la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » pour les drives.



### NOTION UTILE

#### Les activités concernées par le volet logistique commerciale du DAACL

- Entrepôts dédiés à l'approvisionnement des commerces
- Entrepôts dédiés au stockage des commerces internet
- Commerces de gros
- Entreprises de messagerie
- Transporteurs
- Drives
- Casiers de retrait (« lockers »)

### IMPLANTATION COMMERCIALE ET STRATEGIE DU DAACL

Dans la continuité des objectifs et règles précisés dans le DOO, le **DAACL précise les conditions d'implantation du commerce dans les localisations préférentielles et localise les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphérique (SIP).**

Le SCoT appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la **fréquence d'achat** et leur **surface de vente**.



### DEFINITION

**La surface de vente** correspond à la superficie des espaces, couverts et non couverts, affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats
- A l'exposition des marchandises proposés à la vente
- Au paiement des marchandises
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (dont arrière des caisses et SAS d'entrée)

Pour cela, le DAACL définit **plusieurs catégories de commerces en fonction de leur fréquence d'achat**, liée à leur rayonnement, à leur format et aux déplacements qu'ils génèrent :

#### Fréquence d'achat et types d'activités commerciales concernées (Liste non exhaustive)

|                                |                                                                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Quotidienne</b>             | Boulangerie - boucherie - charcuterie - supérette/épicerie - pâtisserie - presse                            |
| <b>Hebdomadaire</b>            | Supermarché - hypermarché                                                                                   |
| <b>Occasionnelle « léger »</b> | Habillement - chaussures - optique - parfumerie - jeux-jouets - papeterie - librairie - décoration - fleurs |
| <b>Occasionnelle « lourd »</b> | Jardinage - bricolage                                                                                       |
| <b>Exceptionnelle</b>          | Mobilier - électroménager - équipement de la maison                                                         |

### 9.3.3 LOCALISATION ET CONDITIONS D'IMPLANTATION EN CENTRALITE

## LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DANS LES CENTRALITES

## PRESCRIPTION N°169 | Niveaux de centralités

Les centralités sont les secteurs prioritaires d'accueil des commerces. Elles sont réparties en 2 niveaux :

- **Les centralités de niveau 1** correspondant aux centralités des pôles urbains, de rayonnement, intermédiaires et relais. Elles ont vocation à accueillir tout type de commerces sous tous formats (pas de limitation de surface).
- **Les centralités de niveau 2** correspondant aux centralités des pôles de proximité. Elles ont vocation à accueillir tout type de commerces avec une surface de vente maximale de 400 m<sup>2</sup>.

Les pôles disposant d'une centralité de niveau 1 ont la possibilité d'ajouter une ou plusieurs nouvelles centralités au sein de leur document d'urbanisme, sous réserve de répondre aux critères d'une centralité définie à l'article L.141-6 du code de l'urbanisme.

Dans ce cas, la centralité ajoutée sera classée soit :

- De niveau 1 si elle est localisée au sein du tissu aggloméré principal ou de niveau 2 si la commune souhaite limiter le commerce sur des centralités plus restreintes ;
- De niveau 2 si elle est localisée dans un bourg secondaire de la commune.

Les pôles de proximité ont la possibilité d'ajouter une ou plusieurs centralités de niveau 2 au sein de leur document d'urbanisme sous réserve de répondre aux critères d'une centralité défini à l'article L.141-6 du code de l'urbanisme.

## LOCALISATION DES CENTRALITES



### 9.3.4 LOCALISATION ET CONDITIONS D'IMPLANTATION EN SIP

#### LES CONDITIONS D'IMPLANTATION DANS LES SECTEURS D'IMPLANTATION PERIPHERIQUE (SIP)

##### **PRESCRIPTION N°170 | Seuil de surface de vente minimum en SIP**

Toute implantation commerciale au sein d'un secteur d'implantation périphérique doit respecter un seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente minimum. Dans le cas d'ensembles commerciaux, cette surface s'entend par cellule commerciale.

Dans les pôles urbains et de rayonnement, ce seuil est relevé à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente minimum pour les commerces dont la fréquence d'achat est « occasionnelle léger », « occasionnelle lourd » et « exceptionnelle ».

La division de cellules commerciales est possible sous réserve de respecter les seuils respectivement indiqués ci-dessus.

La création ou l'extension de galeries commerciales ne sont pas autorisées à l'exception des projets de transferts (prescription n°172).

##### **PRESCRIPTION N°171 | Seuil de surface de vente maximum en SIP**

Des plafonds de surface de vente sont fixés dans les SIP, conformément au tableau ci-dessous.

Ces plafonds, différenciés selon la typologie commerciale, la fréquence d'achat et le niveau de pôle dans l'armature territoriale du SCoT, constituent des seuils de référence à ne pas dépasser pour toute création ou extension de commerces.

#### Plafond de surface de vente par fréquence d'achat et par pôle (surface exprimée en surface de vente)

| Fréquence d'achat   | Pôles urbains        | Pôles de rayonnement                  | Pôles intermédiaires                              | Pôles relais                                                                                 | Pôles de proximité         |
|---------------------|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Communes concernées | Vitré / Janzé        | La Guerche-de-Bretagne / Châteaubourg | Argentré-du-Plessis / Martigné-Ferchaud / Retiers | Châtillon-en-Vendelais / Louvigné-de-Bais / Bais / Val-d'Izé / Etréles / Domagné / Le Pertre | Toutes les autres communes |
| Hebdomadaire        | 5 000 m <sup>2</sup> | 5 000 m <sup>2</sup>                  | 1 000 m <sup>2</sup>                              | 600 m <sup>2</sup>                                                                           | -                          |
| Occasionnelle léger | 2 500 m <sup>2</sup> | 2 500 m <sup>2</sup>                  | -                                                 | -                                                                                            | -                          |
| Occasionnelle lourd | 5 000 m <sup>2</sup> | 5 000 m <sup>2</sup>                  | 2 000 m <sup>2</sup>                              | -                                                                                            | -                          |
| Exceptionnelle      | 5 000 m <sup>2</sup> | 5 000 m <sup>2</sup>                  | 2 000 m <sup>2</sup>                              | -                                                                                            | -                          |

Les commerces dont la fréquence d'achat est « quotidienne » ne sont pas autorisés au sein des secteurs d'implantation périphérique.

##### **PRESCRIPTION N°172 | Exceptions aux seuils des SIP**

Les commerces ayant déjà atteint le plafond de surface de vente autorisé, à la date d'approbation du SCoT, peuvent faire l'objet d'extensions limitées à 20% de leur surface de vente existante à cette même date.

Dans le cadre d'une création par transfert d'un commerce existant disposant d'une galerie commerciale, les commerces présents au sein de cette galerie pourront maintenir leur activité sur la nouvelle localisation, y compris pour des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette possibilité ne s'applique pas pour un transfert de centralité vers un SIP.





## DEFINITIONS

**Galerie commerciale** : il s'agit d'une forme particulière d'ensemble commercial, correspondant au cas où les commerces sont regroupés dans un bâtiment unique bénéficiant d'accès communs et sont reliés par un passage couvert, attenants à une moyenne ou grande surface alimentaire.

**Ensemble commercial** : selon l'article L.752-3 du code du commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L. 233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

## L'IDENTIFICATION DES SIP

### PRESCRIPTION N°173 | Périmètre des SIP

Les SIP retenus par le DAACL sont localisés sur les cartes en annexe du DOO.

#### Carte de l'ensemble des SIP



### 9.3.5 QUALITES ENVIRONNEMENTALES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

#### PRESCRIPTION N°175 | Qualité urbaine et environnementale

Tout projet d'implantation commerciale (par nouvelle construction, extension ou changement de destination) à la fois en centralité, SIP ou hors localisation préférentielle devra :

- Cibler en priorité les locaux commerciaux vacants et les friches commerciales susceptibles d'accueillir un projet.
- Contribuer à la densification des espaces commerciaux existants et favoriser la mutualisation des aménagements nécessaires à leur fonctionnement (notamment les parkings, les accès, les aires de livraison, etc.) dans une logique de sobriété foncière.
- Mettre en place des parcours marchands cohérents, favorisant une accessibilité multimodale et permettant aux piétons et cyclistes de rejoindre le point de vente de manière confortable et sécurisée.
- Prévoir des stationnements pour les vélos et intégrer des bornes de recharges de véhicules électriques.
- Intégrer un aménagement qualitatif des espaces extérieurs, et notamment du parc de stationnement, assurant un traitement paysager et végétalisé favorisant la perméabilité des sols (revêtements perméables, système de gestion des eaux pluviales, etc.), la biodiversité, ainsi que la création d'îlots de fraîcheur.
- S'intégrer harmonieusement dans l'environnement et disposer d'une exigence architecturale sur l'ensemble du projet (esthétisme des façades, des enseignes, espaces techniques et non visibles à partir des espaces accessibles au public, etc.).
- Respecter les normes en matière de performance énergétique et les règles relatives à l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

### 9.3.6 LOCALISATION ET CONDITIONS D'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

#### LES CATEGORIES D'EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

La logistique commerciale comprend 2 catégories d'équipements :

- Les entrepôts, les commerces de gros ainsi que les entreprises de messagerie et les transporteurs, constituant des activités qui génèrent des flux de marchandises.

Ils sont différenciés par format :

| Typologie                                         | Surface de plancher                                  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Porte d'entrée d'agglomération                    | Plus de 20 000 m <sup>2</sup>                        |
| Plateforme urbaine de distribution                | Entre 10 000 m <sup>2</sup> et 20 000 m <sup>2</sup> |
| Espace urbain de distribution                     | Entre 2 000 m <sup>2</sup> et 10 000 m <sup>2</sup>  |
| Entrepôt de proximité et plateforme de messagerie | Entre 500 m <sup>2</sup> et 2 000 m <sup>2</sup>     |
| Espace urbain de livraison                        | < 500 m <sup>2</sup>                                 |

- Les drives, les points de retrait et les services de livraison qui génèrent principalement des flux de particuliers.

On distingue :

| Typologie                      | Forme                                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Drive automobile               | Accolé, déporté                                                   |
| Drive piéton, point de retrait | Casier (« locker »), point de retrait commerçant, click & collect |
| Livraison directe              | Livraison à particulier                                           |
| Livraison indirecte            | Alimentation d'un casier / lieu de retrait                        |

## LOCALISATION DES EQUIPEMENTS DE LOGISTIQUE COMMERCIALE

### **PRESCRIPTION N°176 | Entrepôts et commerces de gros**

Les entrepôts et commerces de gros, y compris les entreprises de messagerie et les transporteurs nécessitant une emprise importante (plus de 10 000 m<sup>2</sup>) doivent s'implanter en priorité au sein des zones d'activités structurantes identifiées dans l'armature économique du SCoT (prescription n°135) et à proximité des axes structurants.

Les espaces urbains de distribution s'implantent en priorité au sein des zones d'activités.

### **PRESCRIPTION N°177 | Drives, points de retrait et livraisons**

La création et l'extension de drives dédiés aux automobiles ne seront possibles que sur le site d'un commerce existant (drive accolé) ou au sein d'un secteur d'implantation périphérique.

Les casiers de retrait et les drives piétons devront s'implanter prioritairement au sein des localisations préférentielles (centralités et SIP). Ils pourront également s'implanter au sein des principales zones d'activités économiques du territoire, desservies par les transports en commun et disposant d'un équipement de type crèche.

L'implantation des points de retraits automatisés (type casier de retrait) pourront être encadrés par les documents d'urbanisme, au moyen d'un zonage encadrant leur implantation et/ou de prescriptions règlementaires spécifiques, visant à assurer leur intégration paysagère et architecturale.

Leur implantation devra veiller à maintenir une accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment lorsqu'ils prennent place sur le domaine public.

### **PRESCRIPTION N°178 | Limiter les flux de transit**

L'orientation 7.2 liste les conditions d'accueil des entreprises sur le territoire du Pays de Vitré.

Afin de limiter les nuisances et d'améliorer la sécurité, les équipements de logistique commerciale devront également s'assurer que leur implantation ne générera pas des flux de transit réguliers au sein des zones d'habitation.

L'orientation 10.4 vise à articuler l'organisation du réseau routier, la gestion des flux et le développement des zones d'activités économiques.

## 9.4 SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS EN MATIÈRE DE COMMERCE

| Localisation                                      | Centralité |                                                 | SIP                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Hors localisation préférentielle                                         |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | Niveau 1   | Niveau 2                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                          |
| <b>Création commerce</b>                          | Oui        | Oui<br>≤ 400 m <sup>2</sup> de surface de vente | Oui<br>≥ 300 m <sup>2</sup> de surface de vente*<br>* ≥ 500 m <sup>2</sup> pour les pôles urbains et de rayonnement pour l'occasionnelle "léger", "lourd", et "exceptionnelle".<br>Plafond selon la fréquence d'achat et le niveau de polarité.<br>Pas de SIP pour les pôles de proximité. | Non                                                                      |
| <b>Extension commerce</b>                         | Oui        | Oui<br>≤ 400 m <sup>2</sup> de surface de vente | Oui<br>Plafond selon la fréquence d'achat et le niveau de polarité.<br>Limitée à 20% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT pour les commerces ayant déjà atteint le plafond à cette même date.                                                                  | Oui dans la limite de 20% de la surface de vente ou une mise aux normes. |
| <b>Division commerce</b>                          | Oui        | Oui                                             | Oui sous réserve ≥ 300 m <sup>2</sup> de surface de vente minimum.<br>*500 m <sup>2</sup> pour les pôles urbains et de rayonnement pour l'occasionnelle "léger", "lourd", et "exceptionnelle".                                                                                             | Non                                                                      |
| <b>Changement de destination vers le commerce</b> | Oui        | Oui                                             | Oui si<br>≥ 300 m <sup>2</sup> de surface de vente minimum.                                                                                                                                                                                                                                | Non                                                                      |

# 10. MOBILITES

---

*Le Pays de Vitré, situé aux portes de la Bretagne et à proximité immédiate de la métropole rennaise, bénéficie d'une position stratégique au cœur de nombreux flux régionaux et nationaux. Son accessibilité, tant routière que ferroviaire, constitue **un atout majeur pour son attractivité et son développement.***

*La voiture demeure aujourd'hui le principal moyen de transport pour se déplacer à l'intérieur ou vers l'extérieur du territoire. Le Pays de Vitré porte l'ambition de structurer une mobilité durable, adaptée aux besoins de déplacement des habitants et des actifs. Pour cela, le territoire s'appuie sur un réseau de transport multimodal, porté notamment par ses deux lignes ferroviaires et dont les usages vont s'intensifier avec l'arrivée du RER rennais à l'horizon 2035.*

*A noter que deux **plans de mobilité simplifié (PMS)** ont été adoptés récemment sur le territoire : le PMS de Vitré Communauté (à horizon 2035) et le PMS de Roche aux Fées Communauté (à horizon 2033). Ces documents-cadres stratégiques ont pour principe d'assurer une autonomie, une cohérence et une optimisation entre les différents modes de transport pour participer de manière optimale à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.*

*Ces démarches locales s'inscrivent pleinement dans la dynamique régionale portée par **Bretagne Mobilité**, stratégie de coordination des mobilités à l'échelle de bassin de mobilité. Cette initiative vise à articuler les politiques locales et régionales autour d'objectifs communs : développement des transports collectifs, amélioration de l'intermodalité, soutien aux mobilités actives, et réduction de l'empreinte carbone des déplacements.*

*Le Pays de Vitré entend ainsi travailler avec les territoires limitrophes pour construire collectivement des solutions adaptées et partagées.*

## 10.1 RENFORCER LE ROLE DU FERROVIAIRE ET L'ACCES AU TRAIN

Le Pays de Vitré compte **7 gares ferroviaires** qui assurent une connexion rapide avec la métropole rennaise, mais aussi vers Châteaubriant, Laval et Nantes. Le train est un mode de transport de plus en plus utilisé, comme en témoigne la progression constante du nombre de voyageurs.

### 10.1.1 CONSOLIDER L'OFFRE TER

Le Pays de Vitré dispose de 2 ligne TER : Rennes<>Vitré et Rennes<>Châteaubriant. En 2024, la Région Bretagne obtient la labélisation pour mettre en œuvre un Service Express Régional Métropolitain. **L'ambition est de développer considérablement l'offre ferroviaire BreizhGo.** Les deux lignes TER du territoire formeront à terme une alternative intéressante pour concurrencer les déplacements en voiture pour les trajets vers Rennes avec une offre beaucoup plus étoffée.

#### PRESCRIPTION N°179 | Renforcement de l'offre TER

Le renforcement de la desserte TER sur les lignes Rennes - Vitré - Laval, et Rennes - Janzé - Châteaubriant doit s'accompagner d'un développement économique et résidentiel des pôles desservis, ainsi que d'une amélioration de l'accessibilité multimodale des gares. Le projet d'aménagement de la halte ferroviaire du bois de Teillay doit être poursuivi pour renforcer l'accessibilité TER sur le territoire.

### 10.1.2 FAIRE DES QUARTIERS GARES DE VERITABLES POLES

L'arrivée du **RER rennais** à l'horizon 2035 va renforcer cette dynamique, en augmentant significativement l'offre et en élargissant le nombre d'usagers. Dans ce contexte, les gares, et plus largement les quartiers qui

les entourent, deviennent des espaces stratégiques pour l'organisation des mobilités, notamment pour les déplacements domicile-travail et domicile-formation. Parallèlement, se pose l'enjeu de la **modernisation et de l'accessibilité** des pôles gares. A Vitré, un protocole d'accord a déjà été signé entre la SNCF, l'Etat, la Région, Vitré Communauté et la Ville pour engager la rénovation de la gare et de son quartier.

#### PRESCRIPTION N°180 | Attractivité des pôles gare

Les gares de Vitré, Janzé, Châteaubourg, Retiers et Martigné-Ferchaud doivent devenir de véritables pôles de vie multifonctionnels. L'attractivité des pôles gare doit être renforcée et consolidée par le développement d'une offre de services et d'équipements élargie, en cohérence avec le renforcement des centralités. L'aménagement des haltes ferroviaires des Lacs, du Theil-de-Bretagne et de la future halte du Bois de Teillay doit favoriser le report modal.

#### PRESCRIPTION N°181 | Densification et renouvellement urbain aux abords des gares

Les documents d'urbanisme doivent prioriser la densification et le renouvellement urbain des secteurs situés aux abords des gares, en favorisant le développement de quartiers d'habitat et de quartiers mixtes intégrant logements et activités.

#### PRESCRIPTION N°182 | Accessibilité multimodale des gares

L'accessibilité multimodale des gares doit être améliorée par le développement des liaisons bus-train et vélo-train, par l'aménagement de parkings relais mutualisés (à la fois pour les usagers de la gare, du centre-ville ou centre-bourg, ou faire du covoiturage), de stationnements sécurisés pour les vélos, de bornes de recharges et par la mise aux normes d'accessibilité pour tous les usagers. Les réserves foncières nécessaires doivent être identifiées.

## 10.2 ACCOMPAGNER LES MOBILITES PARTAGEES

Le Pays de Vitré est maillé par **les réseaux de transport en commun** de Vitré Communauté et de Roche aux Fées Communauté ainsi que par le réseau BreizhGo (lignes TER et car).

Le réseau MOVA sur Vitré Communauté, réorganisé et renforcé en 2025, offre désormais des passages réguliers avec 22 lignes régulières qui desservent les 46 communes et les principales zones d'activités. Une maison des mobilités est par ailleurs installée à proximité de la gare de Vitré. Sur le territoire de Roche aux Fées Communauté, le réseau de transport Mobilifées, également réorganisé en 2025, dessert les 16 communes de l'EPCI tout en reliant les pôles d'emplois, d'équipements, de services, et les gares.

Au-delà du développement du transport collectif urbain et interurbain, le **covoiturage** représente une solution complémentaire pour les trajets domicile-travail ou domicile-services en particulier dans les secteurs ruraux qui sont peu desservis par les réseaux de transports réguliers.

Le Département a également élaboré, avec les EPCI, un maillage en points nœuds multimodaux présentant différents niveaux de services. Ce sont le plus souvent des gares, des arrêts de car ou bus structurants ou des aires de covoiturage dont le développement de l'intermodalité est à accompagner.

### 10.2.1 COORDONNER OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN ET DEVELOPPEMENT URBAIN

Le développement d'une structure urbaine qui réduit les émissions de gaz à effet de serre doit favoriser une meilleure coordination entre l'urbanisation et l'offre de transport. **L'objectif est de renforcer le lien entre politiques d'urbanisme et politiques de mobilité et favoriser les « territoires de proximité ».**

#### **PRESCRIPTION N°183 | Renforcement des réseaux de transport en commun**

Le SCoT encourage le renforcement des réseaux de transport en commun en cohérence avec l'armature territoriale pour améliorer les échanges entre les pôles et garantir en priorité l'accès aux principaux pôles de services et d'emplois ainsi qu'aux gares.

Ces réseaux s'appuieront sur une offre différenciée combinant des lignes de bus régulières et des solutions de mobilité complémentaires (transports partagés, covoiturage, etc.).

#### **PRESCRIPTION N°184 | Développement urbain et réseau de transport en commun**

Les documents d'urbanisme devront privilégier le développement urbain (habitat, service, emploi) dans les zones desservies par les réseaux de transport en commun actuel et projeté, notamment les zones qui bénéficient d'une desserte régulière et structurante.



### 10.2.2 REDUIRE L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE PAR LE DEVELOPPEMENT DU COVOITURAGE

*Le développement du covoiturage constitue **un levier pour réduire l'usage individuel de la voiture**. L'implantation d'aires de covoiturage doit permettre de favoriser son utilisation pour les déplacements domicile-travail.*

#### **PRESCRIPTION N°185 | Covoiturage**

Le développement du covoiturage doit être favorisé afin de limiter l'usage individuelle de la voiture.

Les aires de covoiturage devront être inscrites dans les documents d'urbanisme, notamment aux abords des principaux pôles d'emplois et de services, en s'appuyant sur les pratiques de déplacement, en lien notamment avec les stratégies communautaires.

## 10.3 DEVELOPPER LES MOBILITES ACTIVES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Au sein du Pays de Vitré, **les mobilités actives**, et notamment la pratique du vélo, se développent progressivement, portées par la mise en œuvre des schémas directeurs cyclables des deux EPCI. L'offre reste toutefois à développer tant en matière d'aménagement que de services pour favoriser les trajets domicile-travail.

**La sécurité et le confort des déplacements** à pied et à vélo sont des facteurs déterminants pour l'attractivité des centralités. Participant à l'amélioration du cadre de vie, ils doivent être placés au cœur des projets de requalification urbaine et d'aménagement des espaces publics, en augmentant la place des piétons et des cyclistes, et en réduisant celle de la voiture dans les villes et les bourgs.

### 10.3.1 PLACER LES MOBILITES DOUCES AU CŒUR DES PROJETS D'AMENAGEMENT

**L'objectif est de promouvoir les mobilités douces au sein des projets d'aménagement** afin d'améliorer l'accessibilité aux centralités, aux zones d'emplois, d'équipements et de services et aux sites touristiques, tout en réduisant l'impact environnemental des déplacements.

#### **PRESCRIPTION N°186 | Continuité des itinéraires de voies douces**

Le SCoT favorise le développement de projets de voies douces sur l'ensemble du territoire.

Les projets de voies douces structurantes et d'intérêt départemental ou régional doivent être inscrits dans les documents d'urbanisme.

Afin d'améliorer la continuité du réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme identifient le réseau d'itinéraires

pédestres et cyclables (PDIPR, itinéraires cyclables, sentiers de randonnée communaux, voies vertes, vélo-route, etc.). Ils prévoient les dispositions réglementaires pour préserver et améliorer la continuité des itinéraires.

#### **PRESCRIPTION N°187 | Développement des mobilités douces**

Le SCoT appuie l'aménagement et le renforcement des liaisons douces dans les centralités, aux abords des principaux sites patrimoniaux et équipements ainsi qu'en connexion avec les voies cyclables structurantes (V409 / Régalante / V6, etc.).

L'attractivité des déplacements piétons et cyclables en milieu urbain doit être une priorité. En limitant l'étalement urbain et en renforçant le poids des centralités, le SCoT favorise ces déplacements.

Les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement devront intégrer des mesures visant à renforcer la sécurité et le confort des itinéraires piétons et cyclables, notamment pour faciliter l'accès aux polarités de services, de commerces et d'équipements ainsi qu'aux gares et aux sites de loisirs, en cohérence avec les plans de mobilité simplifiés des collectivités.

#### **PRESCRIPTION N°188 | Aires de services vélo**

Les liaisons douces doivent être prioritairement renforcées autour des gares et des secteurs desservis par les transports collectifs. Ces aménagements devront être complétés par le développement de services adaptés à la pratique du vélo (stationnement sécurisé, stations de réparation et d'entretien, services de location, etc.).

## 10.4 ADAPTER LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES A L'EVOLUTION DES BESOINS

L'accessibilité routière constitue un pilier de l'attractivité et du développement du Pays de Vitré. Elle repose à la fois sur des infrastructures majeures structurantes (RN 157, RD 41/RD 173, RD 178, RD 777) et sur un maillage routier plus diffus qui dessert l'ensemble du territoire.

**L'enjeu est de maintenir une infrastructure de qualité, sûre et adaptée** aux évolutions des usages, afin de soutenir le dynamisme local, économique et social, tout en répondant aux enjeux de sécurité routière, de cohésion sociale et de transition écologique liés à la mobilité.

### 10.4.1 GARANTIR UN RESEAU ROUTIER SECURISE, ADAPTE ET PERFORMANT AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Le réseau routier joue un rôle essentiel dans le fonctionnement d'un territoire. Il constitue le support des **mobilités quotidiennes** notamment vers les grandes zones d'emplois (zones d'activités économiques) et pour les déplacements intercommunaux. Support de nombreux flux, l'enjeu est donc de maintenir sa qualité et la sécurité pour les usagers de la route. L'enjeu est également de contribuer à **une meilleure fluidité des déplacements** au sein des pôles du territoire. A ce titre, l'aménagement du contournement de Retiers est en cours.

#### PRESCRIPTION N°189 | Apaisement de la circulation

L'apaisement de la circulation dans les centres-villes des pôles principaux doit être une priorité de tout projet d'aménagement urbain.

Dans les pôles urbains, de rayonnement et intermédiaire, les projets de réaménagement urbain des centralités doivent tendre vers une réduction de la place de la voiture.

Les projets d'aménagements routiers envisagés à Vitré et Châteaubourg devront contribuer à cet objectif. Le cas échéant, ils devront prendre en compte les enjeux environnementaux, et veiller à éviter ou limiter au maximum les impacts sur les milieux et ressources naturels.

#### PRESCRIPTION N°190 | Modernisation du réseau routier

Le SCoT vise à préserver la qualité du réseau routier tout en accompagnant sa modernisation. Afin d'assurer la cohérence avec les infrastructures principales et les territoires voisins, la hiérarchisation des voies existantes est respectée et prise en compte dans le cadre des opérations futures, dans les documents d'urbanisme et dans les orientations du présent schéma.

Les grands axes routiers sont considérés comme des outils stratégiques de desserte et de développement économique, notamment :

- L'axe Rennes - Laval : RN 157
- L'axe Rennes - Angers : RD 41 et RD 173
- L'axe Fougères - Châteaubriant : RD 178
- L'axe Vitré - Janzé : RD 777
- L'axe Saint Aubin-du-Cormier - Vitré : RD 794
- L'axe Châteaubourg - La Guerche-de-Bretagne : RD 95
- L'axe La Guerche-de-Bretagne - Retiers : RD 47
- L'axe Vitré - Châteaubourg : RD 857

#### PRESCRIPTION N°191 | Organiser le trafic poids-lourds

Le SCoT vise à conforter les itinéraires poids-lourds en les concentrant sur des axes économiques majeurs et stratégiques du territoire. L'objectif est de limiter la dispersion du trafic et de concentrer les flux sur des itinéraires

adaptés. L'identification et la localisation des zones d'activités structurantes renforcent cette organisation en améliorant la lisibilité et la gestion des flux.

#### **PRESCRIPTION N°192 | Réseau routier secondaire**

La qualité du réseau routier est un facteur essentiel du dynamisme rural. Pour préserver l'attractivité des secteurs ruraux et des zones moins bien desservies par les axes structurants, la qualité du réseau routier secondaire et tertiaire doit être maintenue. Cela garantit l'accessibilité de l'ensemble du territoire, en particulier des pôles de proximité.

#### **PRESCRIPTION N°193 | Fret multimodal**

Le SCoT soutient le développement du fret ainsi que les synergies entre les différents modes de transport. Les infrastructures doivent s'adapter pour accompagner l'évolution de l'organisation du transport de marchandises, notamment à proximité des principaux pôles productifs et des zones d'activités structurantes. Cela inclut des solutions variées telles que par exemple, le fret ferroviaire, le transport routier mutualisé, le ferroutage, etc.

#### **PRESCRIPTION N°194 | Sécurisation des axes**

Les documents d'urbanisme veilleront à intégrer, dans leurs choix d'aménagement, la sécurisation des axes de circulation et la prévention des conflits d'usage entre les différents modes de déplacement.

### **10.4.2 LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE ET FAVORISER LES MOBILITES DURABLES**

*Le renforcement de l'offre de **mobilité alternative** à la voiture et les aménagements associés tels que les voies bus, voies cyclables, espaces de rencontre, zones piétonnes (etc.), entraîne également une réduction de la place de la voiture dans les zones urbaines en général et dans les centralités en particulier (réorganisation du plan de circulation, réduction de l'offre de stationnement, limitation d'accès, réduction de voies). L'espace de voirie doit ainsi s'adapter et être optimisé suivant les priorités locales.*

#### **PRESCRIPTION N°195 | Evolution des pratiques de mobilité**

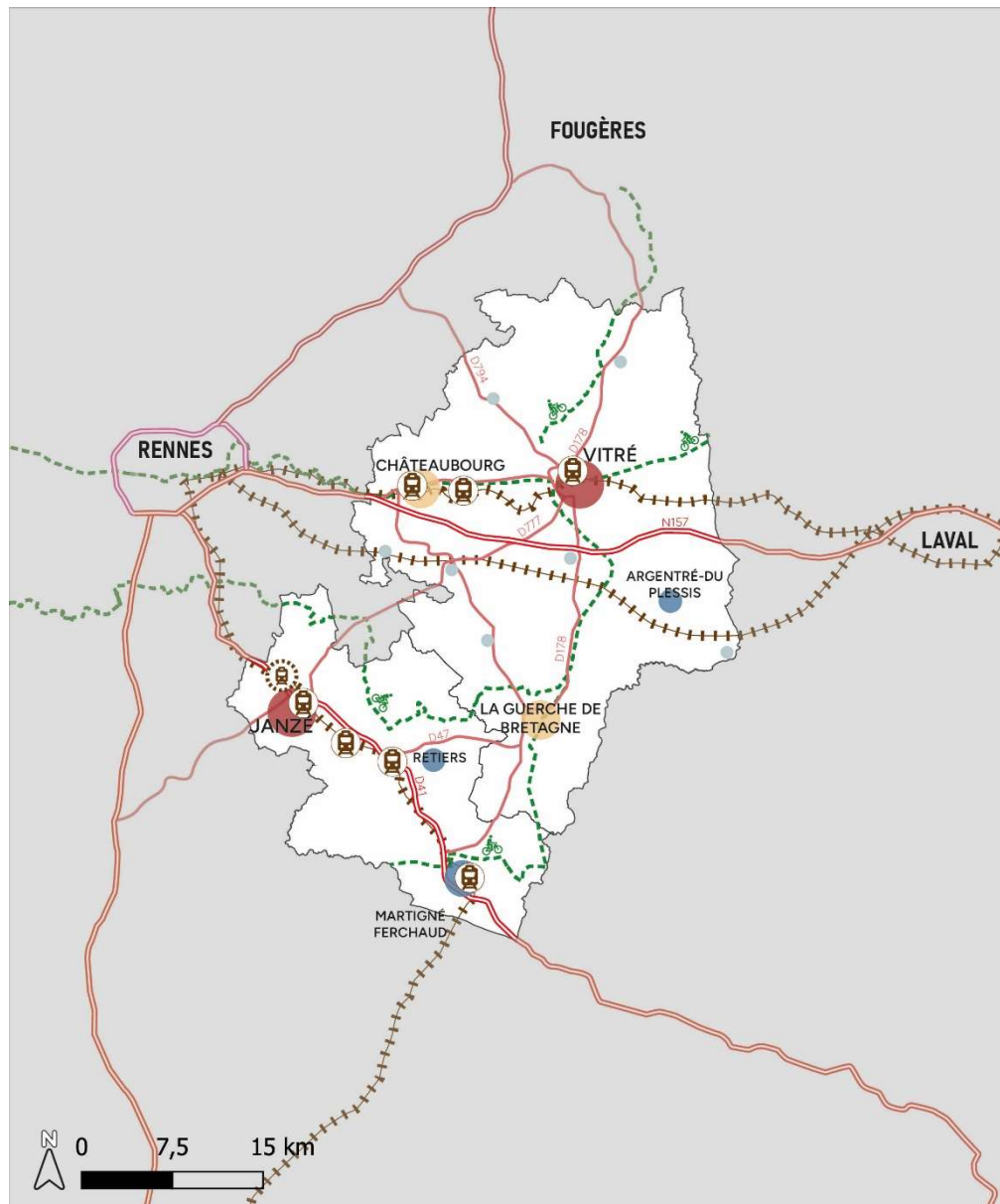
Les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement doivent intégrer l'évolution des pratiques de mobilité, en cohérence avec les priorités du SCoT et les plans de mobilité simplifiée des EPCI, notamment en ce qui concerne l'aménagement et la sécurisation des itinéraires piétons et cyclables ainsi que le renforcement de l'attractivité de l'offre de transport en commun (en lien avec la prescription n°97).

#### **PRESCRIPTION N°196 | Bornes de recharge électrique**

Le maillage des stations de recharge de véhicules électriques doit être favorisé sur le territoire, en lien avec le SDE 35 pour couvrir à terme l'ensemble des zones d'habitat, d'emplois et d'équipements.

Ces installations seront prioritairement implantées au sein des pôles gares, dans les centralités urbaines et des bourgs, à proximité des équipements et services ainsi que dans les zones d'activités afin de favoriser l'accès et l'usage des véhicules électriques, les déplacements multimodaux et contribuer à la réduction de gaz à effet de serre.

Cf également Prescription N°97 | Mobilité durable



**Carte des mobilités du SCoT du Pays de Vitré**

### Légende

- Pôles urbains
- Pôles de rayonnement
- Pôles intermédiaires
- Pôles relais
- Voies ferrées et gares ferroviaires
- Projet de halte ferroviaire du Bois Teillay
- 2x2 voies
- Route départementale principale
- - - Itinéraire cyclable majeur

# 11. EQUIPEMENTS ET SERVICES

---

*Sur le Pays de Vitré, l'offre d'équipements est plutôt satisfaisante sur l'ensemble des communes du territoire. Que ce soit en termes d'équipements de proximité (ex : terrains de jeux), intermédiaires (banques, laboratoires d'analyses médicales, piscines, etc.) ou supérieurs (hypermarché, cinémas, hôpitaux), le territoire offre une gamme élargie de services à la population.*

*Cette offre d'équipements va toutefois devoir s'adapter à l'évolution des dynamiques démographiques et des modes de vie des habitants du Pays de Vitré. En effet, les évolutions socio-démographiques (vieillesse, décohabitation, baisse de la natalité) vont amener à faire évoluer les besoins.*

## 11.1 CONFORTER ET HIERARCHISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES SUR TOUT LE TERRITOIRE

Pour conserver la **qualité et la proximité de l'offre d'équipements et de services**, l'armature territoriale du Pays de Vitré doit être préservée. Cela implique de maintenir et renforcer l'offre au sein des pôles, notamment les équipements intermédiaires et supérieurs, ainsi que de préserver l'offre d'équipements de proximité au sein de toutes les communes du territoire.

Le territoire se structure autour de grands pôles d'équipements (pôles urbains et de rayonnement) qui concentrent les services et équipements les plus structurants (enseignements, offre de santé, équipements culturels, etc.), ainsi qu'autour de plus petits pôles qui assurent un rôle relais pour les communes plus rurales. Le SCoT vise à **hiérarchiser ces centralités** afin de maintenir et renforcer les services et équipements au cœur des pôles, garantissant ainsi un accès optimisé et une offre de proximité pour l'ensemble des populations, notamment celles les moins mobiles.

### 11.1.1 MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS MAJEURS DU TERRITOIRE

Au sein du Pays de Vitré, les **grands projets d'équipements constituent des leviers essentiels de développement territorial**. Ils renforcent l'attractivité des pôles urbains et structurants, concentrent les services à forte valeur ajoutée et permettent d'offrir une qualité de service adaptée aux besoins croissants du territoire, à l'image du futur centre hospitalier de Janzé. Leur hiérarchisation et leur développement participent à une meilleure organisation des centralités.

#### PRESCRIPTION N°197 | Grands projets d'équipements

Le SCoT favorise le maintien et le développement des grands projets d'équipements dans les pôles urbains et de rayonnement du territoire. Ces pôles doivent être le lieu d'accueil des équipements et des services majeurs afin d'offrir demain une offre accessible de qualité au service des populations.

#### PRESCRIPTION N°198 | Enseignement supérieur

L'offre en matière d'enseignement supérieur doit être renforcée sur le territoire notamment au sein du pôle d'enseignement supérieur et d'innovation de Vitré Communauté.

### 11.1.2 GARANTIR L'ACCESSIBILITE AUX SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

Au sein du Pays de Vitré, assurer un maillage équilibré d'équipements et de services de proximité est essentiel pour **répondre aux besoins quotidiens** des habitants et préserver la qualité de vie. Chaque commune doit pouvoir conserver ou développer des équipements répondant aux besoins courants, tout en anticipant les évolutions démographiques et économiques, afin **d'assurer une offre accessible et cohérente sur l'ensemble du territoire**.



**PRESCRIPTION N°199 | Equipements et services de proximité**

Le SCoT permet le maintien et le renforcement dans chaque commune de ses équipements et services qui répondent aux besoins courants et aux premières nécessités, sous réserve des dispositions sur le commerce. Les documents d'urbanisme devront mettre en avant des perspectives et des capacités d'accueil pour mesurer les effets de leur projet de développement sur l'évolution des besoins en matière d'équipements et de services.

**PRESCRIPTION N°200 | Accès aux soins**

Le SCoT améliore l'accès aux soins pour tous. En s'appuyant sur l'armature territoriale, le SCoT permet le renforcement de l'offre de soins sur tout le territoire et ce de façon complémentaire. L'objectif est d'assurer une réponse accessible et diversifiée pour l'ensemble du territoire.

**PRESCRIPTION N°201 | Besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite**

Pour répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite, l'aménagement et l'offre de services dans les centralités doivent permettre d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité des services.

## 11.2 OPTIMISER ET MUTUALISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

L'enjeu pour le Pays de Vitré est de maintenir et garantir l'accès aux équipements et aux services sur tout le territoire. Face à l'évolution démographique et aux besoins croissants, il est nécessaire d'anticiper les attentes et de combler les manques. Cela passe notamment par une **démarche de mutualisation**, particulièrement dans les domaines du sport et des loisirs, afin d'optimiser les usages, réduire les coûts et renforcer l'efficacité des infrastructures.

### 11.2.1 MAINTENIR ET OPTIMISER LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

La mutualisation et l'optimisation des équipements, notamment structurants, permettent de répondre efficacement aux besoins tout en maîtrisant les coûts. Cette approche favorise le **partage des infrastructures entre plusieurs usages ou territoires, et améliore l'accessibilité des services**. Le SCoT encourage ainsi une gestion concertée et stratégique des équipements pour garantir un bon niveau de service sur l'ensemble du territoire.

#### **PRESCRIPTION N°202 | Mutualisation et optimisation des équipements**

Le SCoT favorise la mutualisation et l'optimisation des équipements.

Les équipements culturels et sportifs doivent être mutualisés et leur utilisation doit être optimisée afin d'éviter des coûts d'investissement et de fonctionnement importants. L'objectif est de maintenir un bon niveau de services en fonction des nouveaux besoins. Les politiques d'habitat et de transport seront associées à la structuration de l'offre en équipements.

#### **PRESCRIPTION N°203 | Parcours scolaire**

Les collectivités de concert avec le Département et la Région veillent à assurer un parcours scolaire complet sur l'ensemble du territoire, en offrant une couverture adaptée à toutes les étapes de l'enseignement.

La continuité du parcours scolaire doit être améliorée en mutualisant les équipements existants, en améliorant leur accessibilité et en diversifiant l'offre, notamment au sein des polarités principales.

### 11.2.2 DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS AU PLUS PRES DES CENTRALITES

Développer les équipements au plus près des centralités contribue à renforcer leur rôle structurant, à améliorer l'accessibilité et à dynamiser les territoires. Cela participe à **la qualité de vie, au rayonnement local et à la cohésion territoriale**. Le SCoT encourage l'implantation stratégique de ces équipements pour optimiser leur usage et leur impact.

#### **PRESCRIPTION N°204 | Equipements et pôles de services en centralité**

Le SCoT favorise l'implantation d'équipements et de pôles de services dans ou au plus près des centralités, pour faciliter l'accès et contribuer à leur animation et leur attractivité.

#### **PRESCRIPTION N°205 | Diversification des équipements**

Le SCoT favorise la diversification des équipements culturels, sportifs et de loisirs. Dans la logique de l'armature territoriale, le SCoT permet le développement de nouvelles infrastructures et d'équipements sportifs, culturels et de loisirs, qui devront, en priorité s'implanter dans les tissus agglomérés et au plus près des centralités.

## 12. SANTÉ

---

Le SCoT du Pays de Vitré place la **santé et le bien-être des habitants au cœur de l'aménagement**, conditions indispensables pour maintenir la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

Les enjeux d'un urbanisme favorable à la santé sur le Pays de Vitré s'appuient sur le développement des mobilités actives, un accès facilité à la nature, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, ainsi que la protection des espaces verts urbains, sources de fraîcheur et de bien-être. Ils visent également à garantir une répartition équitable des services et équipements afin d'offrir à tous un cadre de vie équilibré et inclusif.

Le SCoT du Pays de Vitré intègre la thématique santé de manière transversale et **s'inscrit dans la perspective de l'approche « Une seule santé »** qui se définit de la façon suivante : « Le principe « Une seule santé » consiste en **une approche intégrée et unificatrice qui vise à équilibrer et à optimiser durablement la santé des personnes, des animaux et des écosystèmes**. Il reconnaît que la santé des humains (physiques et psychologique), des animaux domestiques et sauvages, des plantes et de l'environnement en général (y compris des écosystèmes) est étroitement liée et interdépendante ».

Cette approche qui impose de nouvelles réciprocity vis-à-vis du vivant, est nécessaire pour apporter des réponses réellement efficaces et pertinentes pour mieux vivre et :

- Limiter notre vulnérabilité vis-à-vis des conditions écologiques qui naissent du dépassement des limites planétaires ;
- Lutter contre les iniquités sociales et territoriales.

## 12.1 PROMOUVOIR UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE FAVORABLE A LA SANTE ET AU BIEN ETRE DES HABITANTS ET DU VIVANT

Ce chapitre est transversal et compile les orientations et objectifs thématiques listés plus en amont du présent document en lien avec un **urbanisme favorable à la santé humaine et à l'ensemble des organismes vivants** : adaptation au changement climatique, préservation de la biodiversité, gestion des risques et des nuisances, limitation de l'exposition aux pollutions, objectifs en faveur de la santé physique et mentale des habitants.

Le SCoT promeut un aménagement du territoire favorable à la santé et au bien-être des habitants mais également de l'ensemble des organismes vivants.

### 12.1.1 FAVORISER LA SANTE PAR LES MOBILITES ACTIVES ET L'ACCES A LA NATURE

Le développement de mobilités actives et la valorisation des espaces naturels contribuent directement à la santé et au bien-être des habitants. **En favorisant les déplacements doux, la proximité des services et l'accès à la nature**, le SCoT vise à encourager des modes de vie plus équilibrés, réduire les nuisances liées aux transports et renforcer l'attractivité du cadre de vie.

Le SCoT traduit cet objectif en luttant contre la sédentarité et en favorisant les modes de déplacements actifs par le confortement des itinéraires de modes doux et leur sécurisation :

- Orientation 10.3 « Développer les mobilités actives sur le territoire »

En facilitant l'accès à la nature, autant en milieu urbain qu'en milieu rural :

- Orientation 2.2 : « Renforcer la nature en ville »
- Orientation 3.1 : « Préserver et révéler les paysages et le patrimoine au service du bien vivre »
- Orientation 4.1.2 : « Valoriser les zones de contact entre les espaces urbains et agro-naturels »

### 12.1.2 PRESERVER UN CADRE DE VIE SAIN ET RESILIENT

Face aux changements climatiques et aux pressions environnementales, la qualité du cadre de vie constitue un levier essentiel de santé publique et d'attractivité. Le SCoT promeut une gestion durable des ressources, la prévention des risques et la réduction des pollutions afin de **garantir un environnement sûr, sobre et favorable à la santé de tous**.

Le SCoT traduit cet objectif en contribuant à l'amélioration de la qualité de l'eau dont les eaux de baignade existantes :

- Orientation 1.1 : « Protéger la ressource en eau »

En préservant et confortant la nature en milieu urbain pour ses bienfaits sur la santé physique et mentale et pour favoriser la fraîcheur urbaine :

- Orientation 2.2 : « Renforcer la nature en ville »

En contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air, notamment par des politiques de mobilité en faveur des réductions des émissions de gaz à effet de serre :

- Thématique n°10 « Mobilités »

En luttant contre les pollutions, les nuisances et en diminuant l'exposition des populations ainsi qu'en renforçant la culture du risque :

- Orientation 5.1 : « Atténuer la vulnérabilité du territoire »

### 12.1.3 GARANTIR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS ADAPTEE A LA SANTE

*L'accès équitable à des services et équipements de santé, de sport, de culture ou de solidarité conditionne la vitalité et la cohésion du territoire. Le SCoT encourage une organisation territoriale équilibrée, adaptée aux besoins de toutes les populations, **pour renforcer la prévention, l'autonomie et le bien-être à toutes les étapes de la vie.***

Le SCoT traduit cet objectif en confortant et répartissant l'offre de services et d'équipements sur l'ensemble du territoire (santé, sportifs, culturels, etc.) :

- Orientation 11.1 : « Conforter et hiérarchiser l'offre d'équipements et de services sur tout le territoire »

### 12.1.4 FAVORISER LA SANTE DES ORGANISMES VIVANTS ET DES ECOSYSTEMES

*La santé humaine dépend étroitement de celle des écosystèmes et des organismes qui composent le vivant. Préserver la biodiversité, la qualité de l'air, de l'eau et des sols, **c'est garantir des milieux fonctionnels et résilients, capables de soutenir durablement la vie et les activités humaines.** Le SCoT promeut ainsi une approche intégrée du vivant, fondée sur l'équilibre entre développement, protection des milieux naturels et continuités écologiques.*

Le SCoT traduit cet objectif en œuvrant pour la santé des organismes vivants et des écosystèmes du territoire :

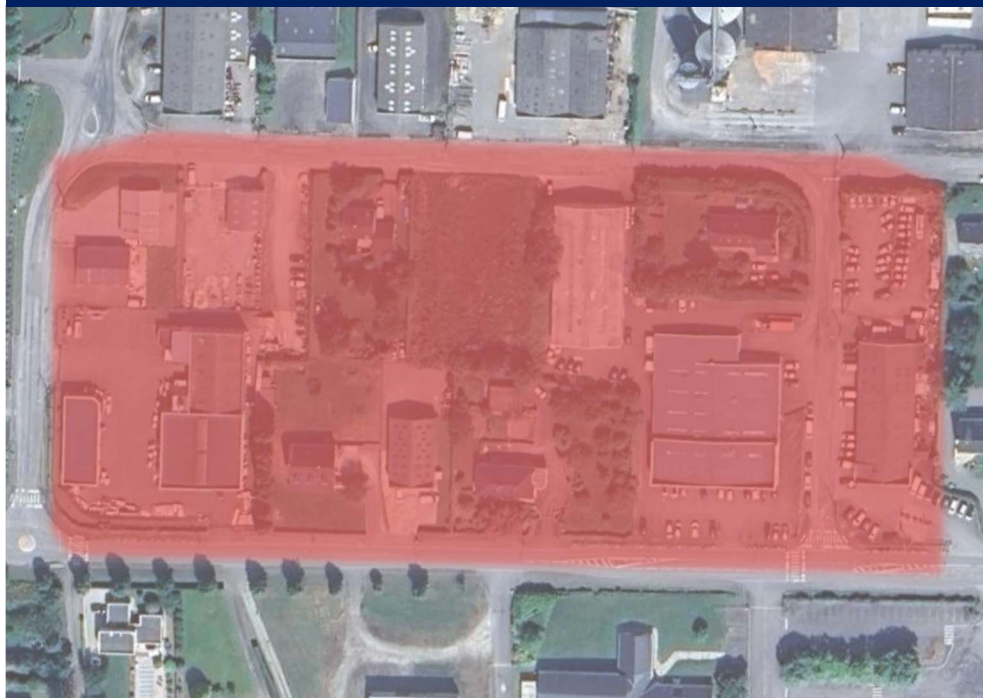
- Orientation 1.1 « Protéger la ressource en eau »
- Orientation 2.1 « Préserver et conforter les composantes de la Trame Verte et Bleue »
- Orientation 2.2 « Renforcer la nature en ville »
- Orientation 2.3 « Rechercher la conquête et la restauration des continuités écologiques et des milieux dégradés »
- Orientation 4.3 « Affirmer la place de l'agriculture dans la protection des ressources »
- Orientation 5.1 « Atténuer la vulnérabilité du territoire »
- Orientation 5.3 « Favoriser la valorisation des déchets et l'économie circulaire »

# ANNEXES

## LOCALISATION DES SIP SUR LE PAYS DE VITRÉ

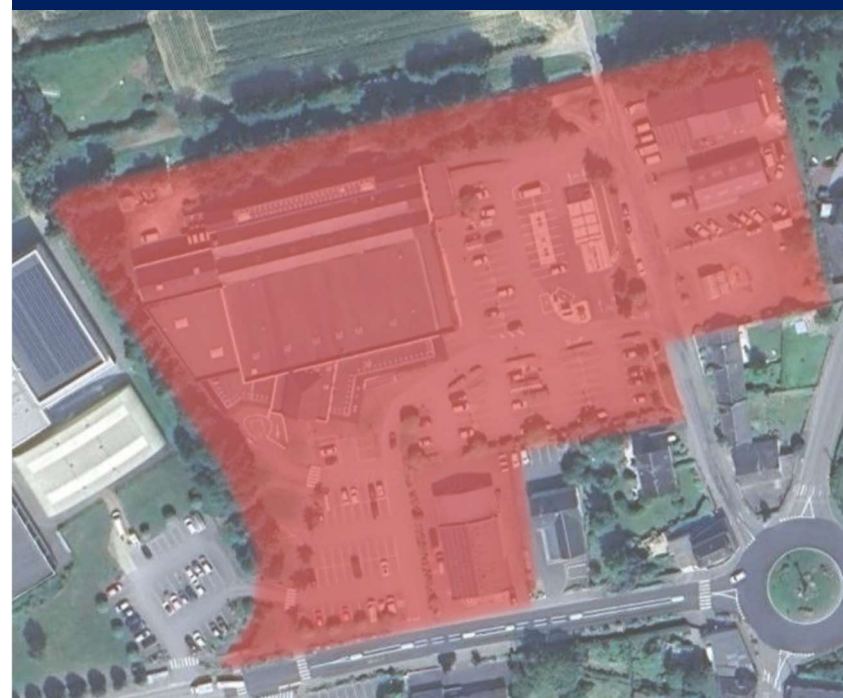
Argentré-du-Plessis

La Blinière



Argentré Du Plessis

Lavandières

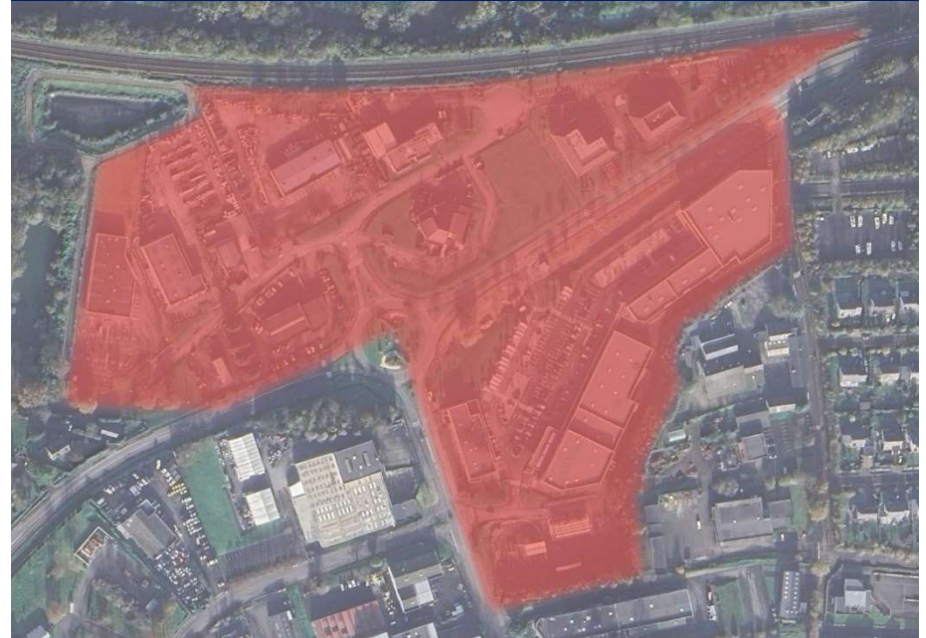




Châteaubourg  
La Bretonnière



Châteaubourg  
La Goulgatière





Chatillon en Vendelais

La Pimotière



Etelles

Piquet



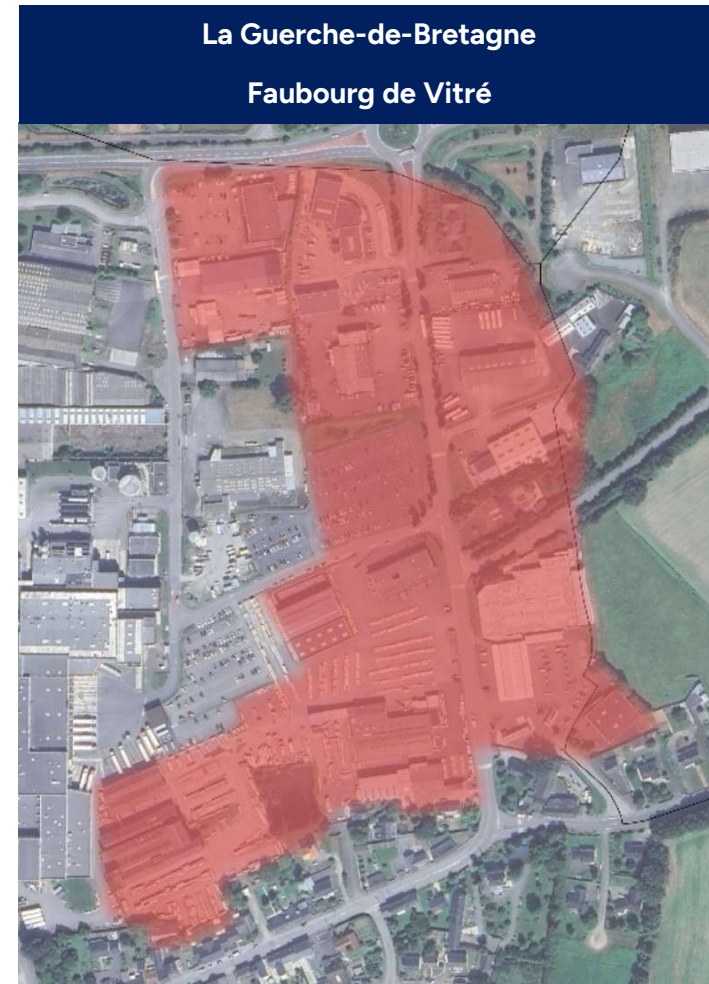
**Janzé**  
**Boulevard Pasteur**



**Janzé**  
**Route de Bain**

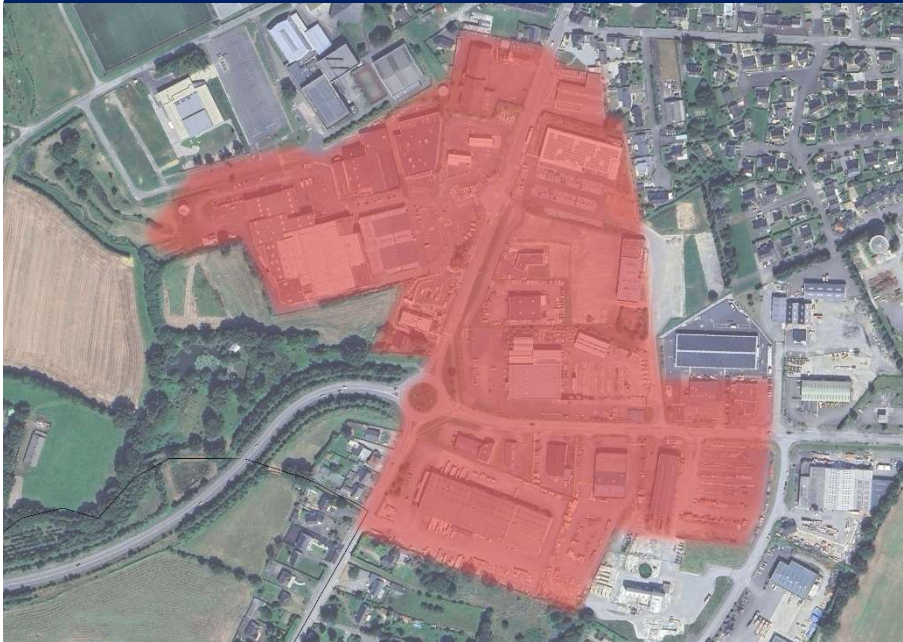






La Guerche-de-Bretagne

La Garenne



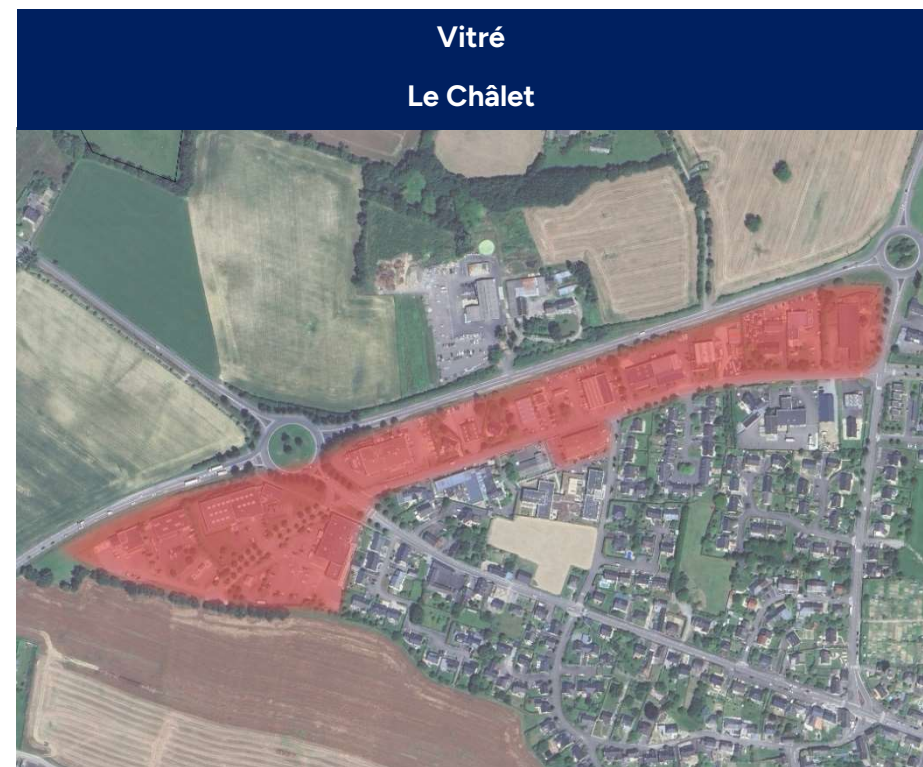
Martigné-Ferchaud

Le Ronzeray

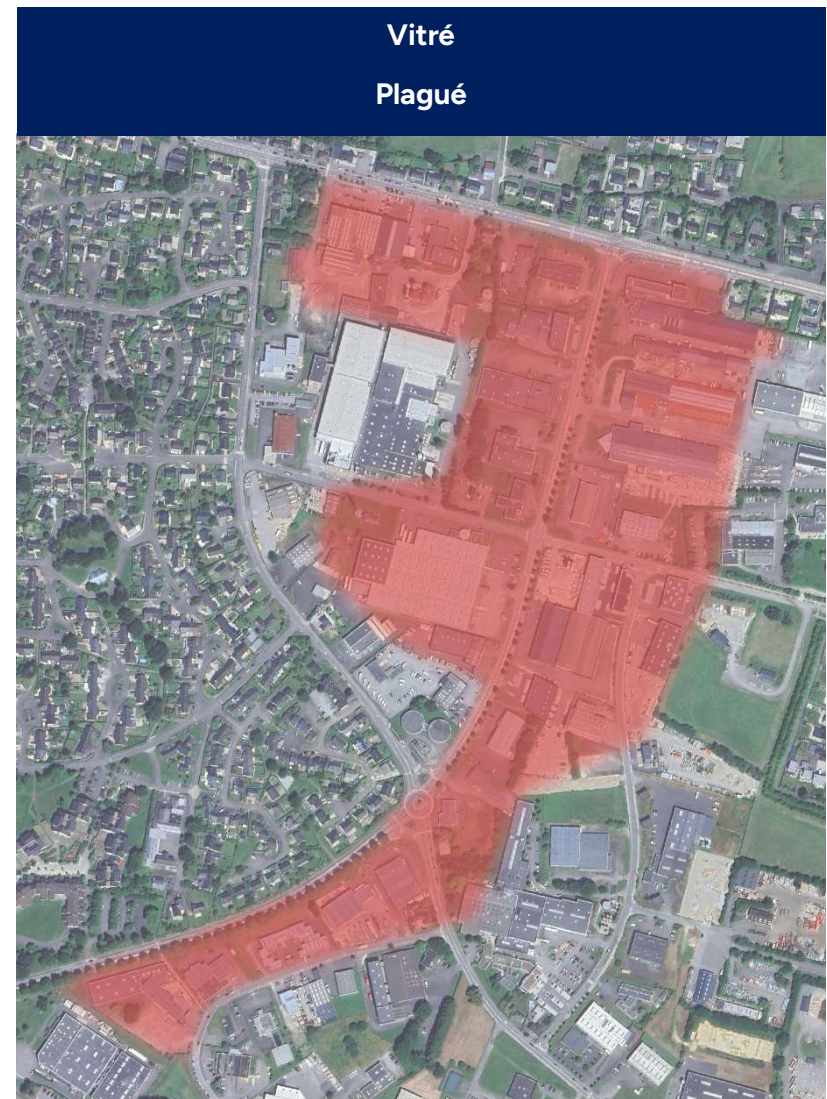














Vitré

Rue du Mée

