



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

Schéma de Cohérence Territoriale

SCoT DU PAYS DE VITRÉ

ANNEXES

DIAGNOSTIC - PREAMBULE

Arrêté en Comité syndical
le 11.02.2026

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
1.1 LE PAYS DE VITRE : PRESENTATION DU TERRITOIRE.....	3
1.1.1 AUX PORTES DE LA BRETAGNE, A LA CONFLUENCE DE TROIS REGIONS.....	3
1.1.2 62 COMMUNES ET 2 INTERCOMMUNALITES.....	4
1.1.3 L'AIRE D'ATTRACTION DU TERRITOIRE	5
1.1.4 L'ARMATURE TERRITORIALE DEFINIE PAR LE SCoT DE 2018	6
1.1.5 LES SECTEURS PLH DES 2 EPCI.....	7
1.2 CONTEXTE INSTITUTIONNEL : LE CHOIX DE LA REVISION.....	10
1.3 LES EFFETS DU SCoT INTEGRATEUR	12

1. PREAMBULE

1.1 LE PAYS DE VITRE : PRESENTATION DU TERRITOIRE

1.1.1 AUX PORTES DE LA BRETAGNE, A LA CONFLUENCE DE TROIS REGIONS

Le Pays de Vitré se situe aux portes de la Bretagne, à l'entrée de Rennes et à la confluence des régions de la Normandie, de la Bretagne et des Pays de la Loire et des départements d'Ille-et-Vilaine, de la Loire Atlantique, du Maine-et-Loire et de la Mayenne.

Le Pays de Vitré accueille la ligne TGV-Atlantique qui relie Rennes à Paris et des lignes TER permettant de rejoindre les villes de Rennes, Laval et Nantes.

Le territoire est traversé par l'axe routier structurant de la RN 157 qui, à partir de la Mayenne, se prolonge via l'A81, pour relier Rennes à Paris. Un autre axe, de portée régionale, la RD 41, relie Rennes à Angers en parcourant le sud du territoire.

La ville-centre du Pays, Vitré, se caractérise par sa place centrale entre le chef-lieu de la région Bretagne, Rennes, et le chef-lieu du département de la Mayenne, Laval, respectivement situés à 30 et 40 km de distance. Par ailleurs, sur l'axe d'orientation nord-sud, Vitré se situe à 31 km de Fougères et 51 km de Châteaubriant, via la RD 178. De façon générale, le réseau routier départemental respecte une configuration rayonnante autour de Vitré, renforçant ainsi la cohésion du territoire autour de la ville-centre.

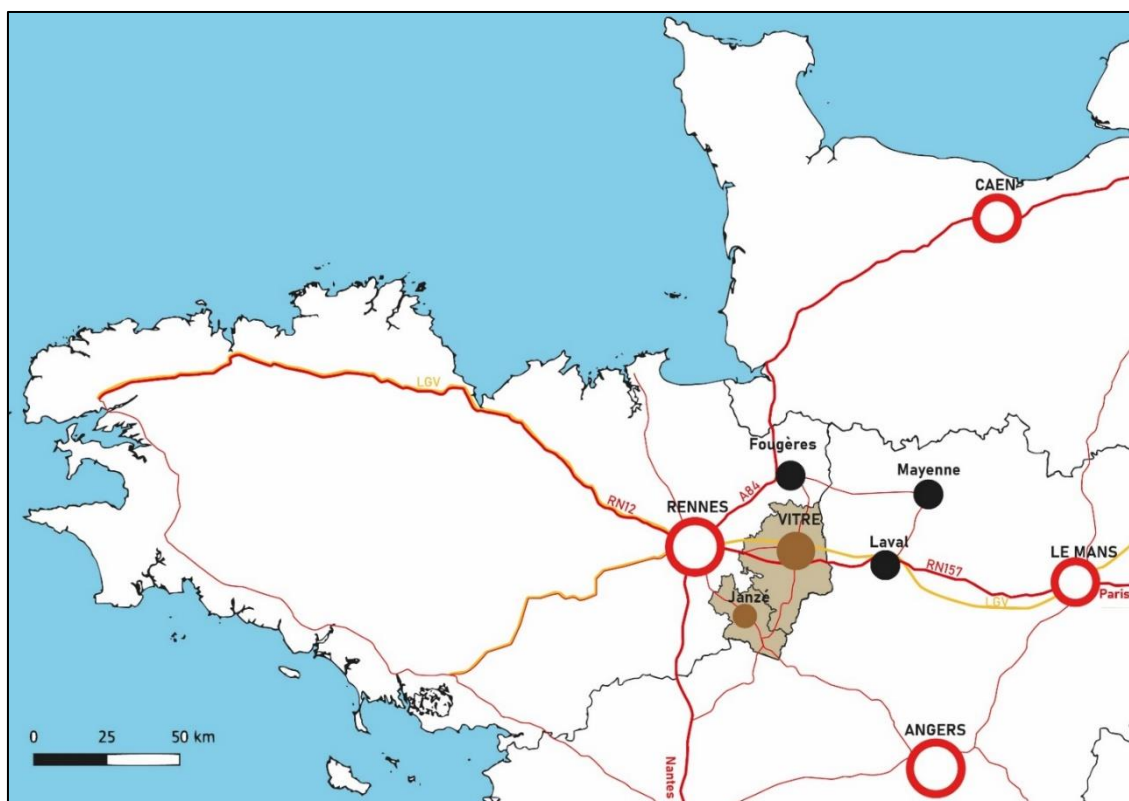


Figure 1 : Localisation du Pays de Vitré. Source SCE / Ateliers Up+

1.1.2 62 COMMUNES ET 2 INTERCOMMUNALITES

Le Pays de Vitré se compose de 62 communes organisées en 2 intercommunalités.

On dénombre 109 663 habitants au dernier recensement INSEE de 2021 :

- **La Communauté d'Agglomération de Vitré Communauté** (46 communes et 82 753 habitants),
- **La Communauté de Communes de Roche aux Fées Communauté** (16 communes et 26 910 habitants).

En termes de documents d'urbanisme, sur les 62 communes :

- 5 communes ne disposent pas de document d'urbanisme et sont donc soumises au règlement national d'urbanisme (RNU),
- 8 sont couvertes par une carte communale,
- 49 communes sont couvertes par un plan local d'urbanisme.

A noter que par arrêté en date du 1^{er} juillet 2025, le Préfet d'Ille-et-Vilaine a acté le transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, carte communale et documents en tenant lieu » à Vitré Communauté.

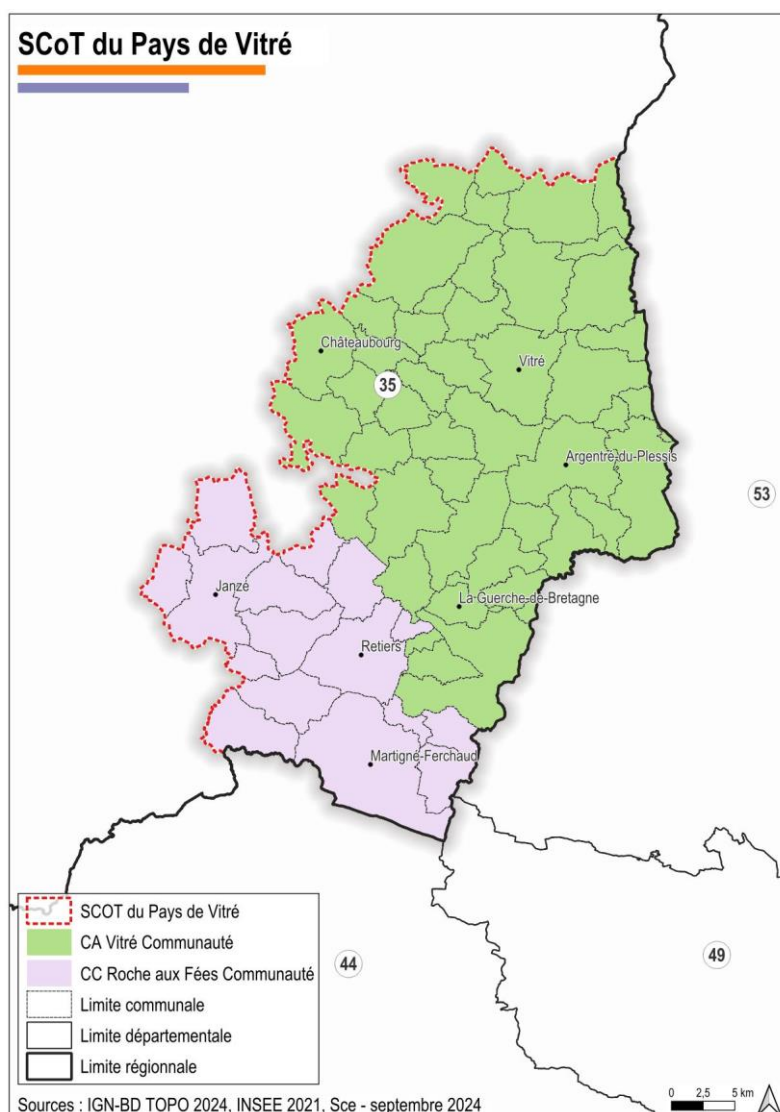


Figure 2 : Localisation du Pays de Vitré. Source SCE / Ateliers Up+

1.1.3 L'AIRE D'ATTRACTION DU TERRITOIRE

L'aire d'attraction d'une ville définie par l'INSEE mesure l'étendue de l'influence d'un pôle sur les communes environnantes.

L'aire d'attraction de la ville de Vitré s'étend sur 30 communes et correspond à une aire d'influence d'un pôle comprenant entre 50 000 et 200 000 habitants. Elle englobe la plus grande partie du territoire de Vitré Communauté à l'exception des communes de Châteaubourg, Domagné, Marpiré, Saint-Didier et Saint-Jean-sur-Vilaine et plus au nord, la commune de Mécé, davantage influencées par l'aire d'attraction de la métropole rennaise.

La ville de La Guerche-de-Bretagne constitue également un pôle d'influence de 9 communes du sud du territoire intercommunal.

La majeure partie des communes de Roche aux Fées Communauté (10 communes sur 16 : Amanlis, Boistrudan, Brie, Coësmes, Essé, Janzé, Le Theil-de-Bretagne, Retiers, Sainte-Colombe et Thourie) se situent dans l'aire d'attraction de Rennes, traduisant l'influence de la métropole sur cette partie du territoire.

Enfin, certaines communes plus rurales sont considérées comme des « communes isolées » c'est-à-dire hors influence des pôles.

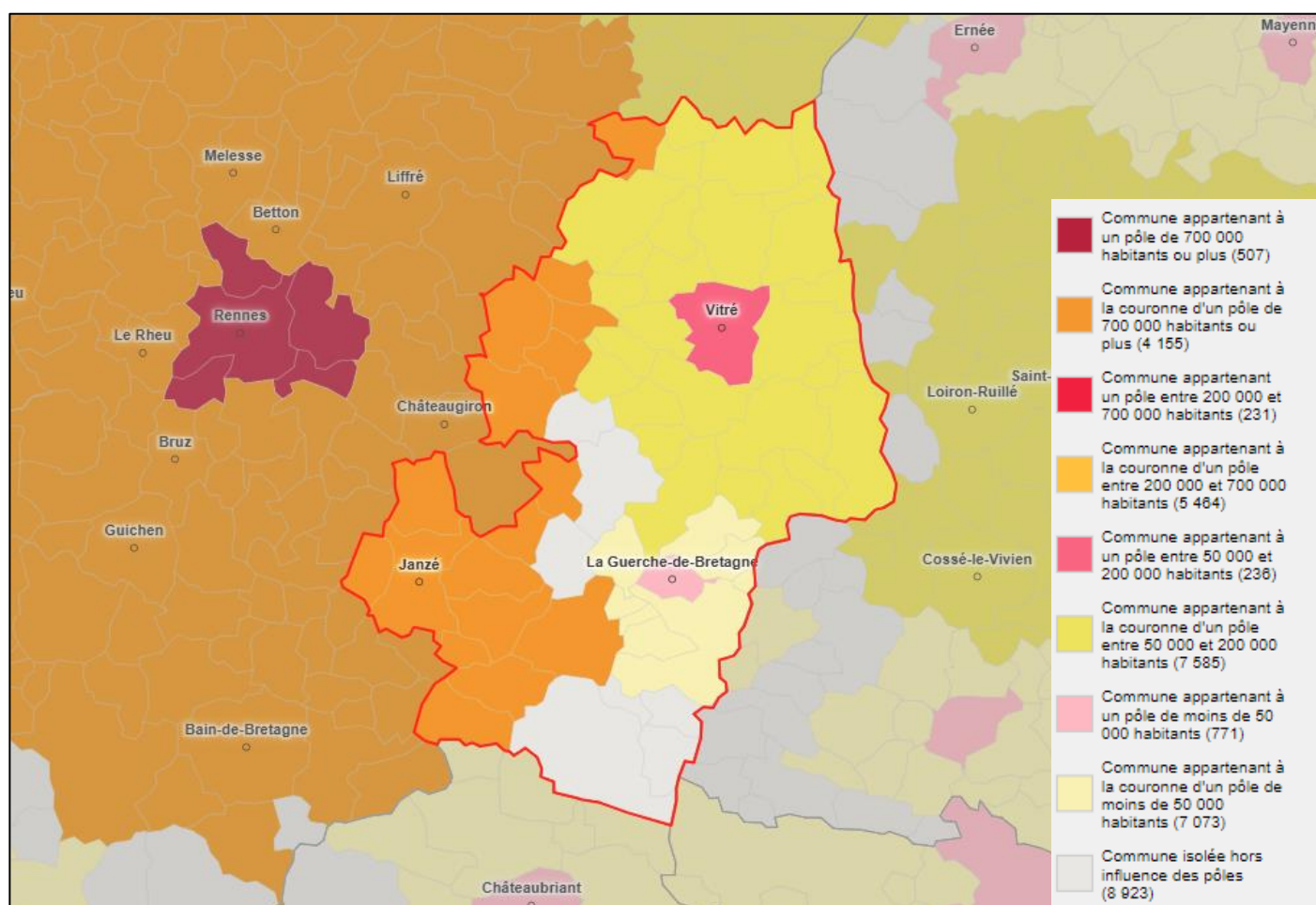


Figure 3 : Aires d'attraction en 2020. Source : Observatoire des territoires

1.1.4 LES ARMATURES TERRITORIALE ET COMMERCIALE DEFINIE PAR LE SCOT DE 2018

Le territoire du Pays de Vitré s'appuie sur une armature territoriale définie en 4 niveaux :

1. **Pôle de bassin** : Vitré et Janzé ;
2. **Pôle de rayonnement** : Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne ;
3. **Pôle intermédiaire structurant** : Argentré-du-Plessis, Martigné-Ferchaud et Retiers ;
4. **Pôle de proximité** : composé des 55 autres communes.

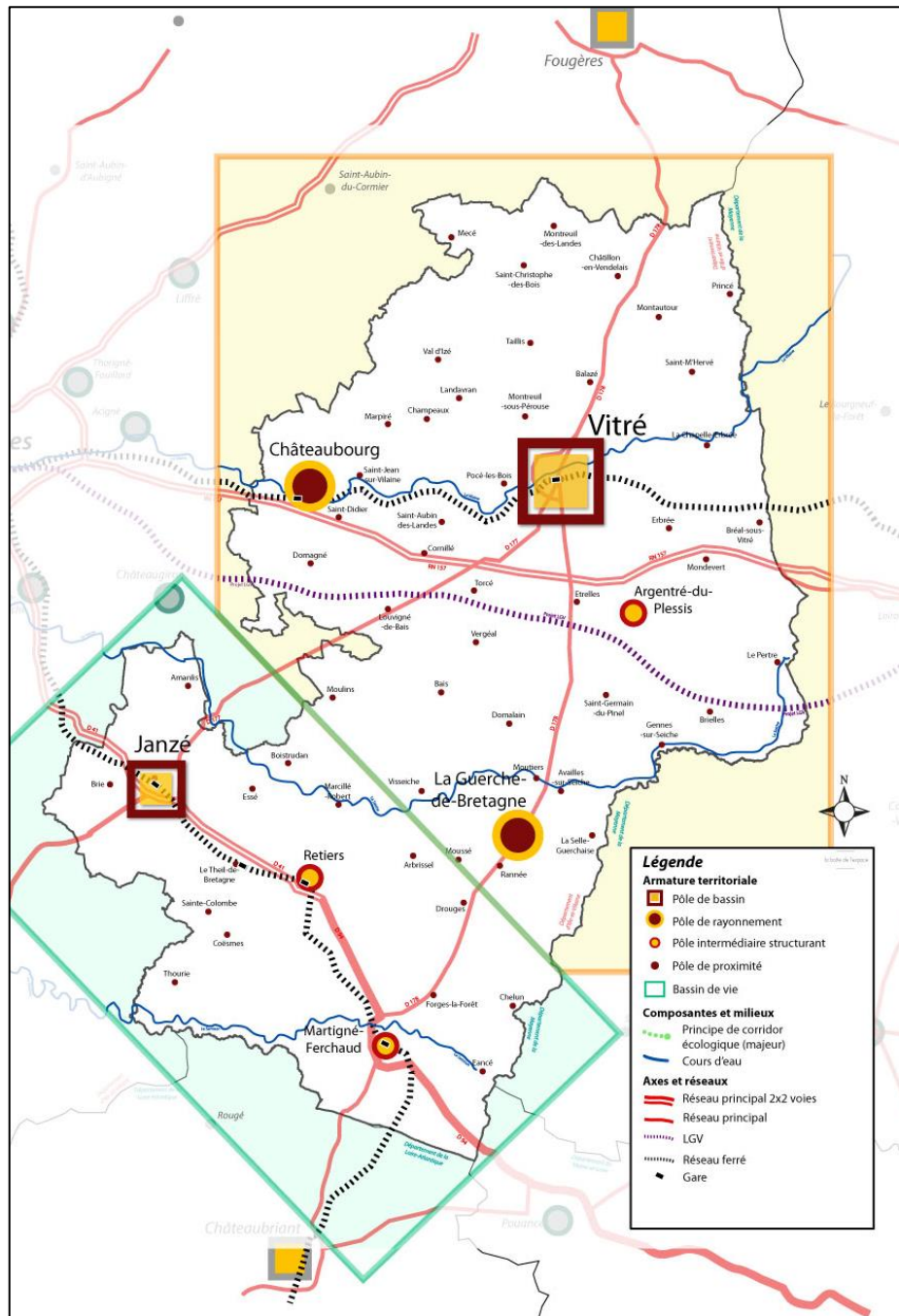


Figure 4 : Armature territoriale définie dans le SCoT de 2018

Le SCoT du Pays de Vitré de 2018 précisait également une armature commerciale, quant à elle, définie en 5 niveaux :

1. **Pôle de bassin** : Vitré et Janzé ;
2. **Pôle de rayonnement** : Châteaubourg et La Guerche-de-Bretagne ;
3. **Pôle intermédiaire structurant** : Argentré-du-Plessis, Martigné-Ferchaud et Retiers ;
4. **Pôle relais** : Bais, Châtillon-en-Vendelais, Domagné, Etrelles, Le Pertre, Louvigné-de-Bais, Val d'Izé ;
5. **Pôle de proximité** : composé des 48 autres communes.

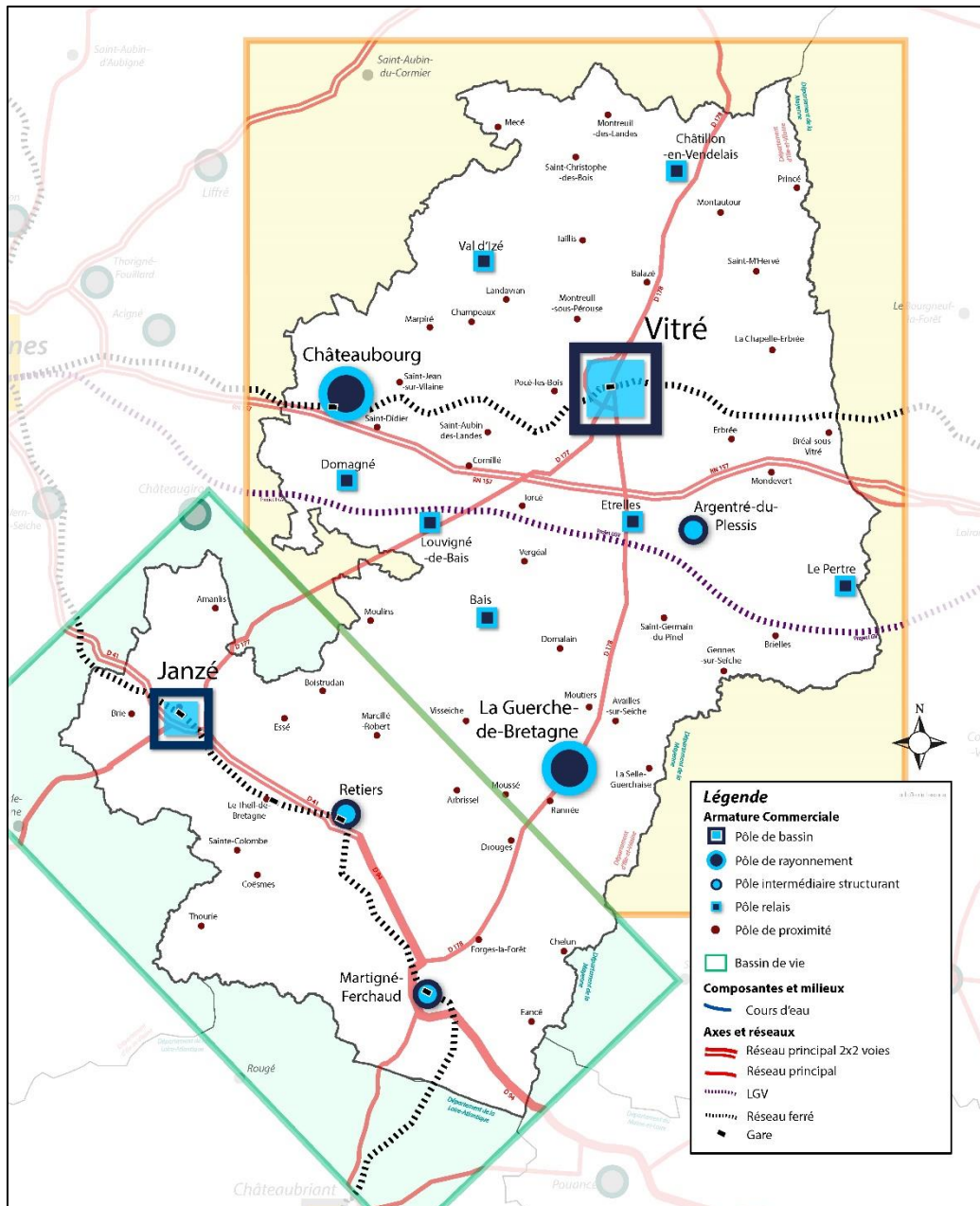


Figure 5 : Armature commerciale définie dans le SCoT de 2018

1.1.5 LES SECTEURS PLH DES 2 EPCI

A. Les secteurs de Vitré Communauté

Afin de définir des objectifs de production et de répartition de l'offre de logements sur le territoire, des secteurs ont été délimités en tenant compte des réalités sociales, économiques et urbaines. **Vitré Communauté regroupe ainsi 46 communes, réparties en 5 secteurs :**

- **Le secteur ville centre (Vitré)** qui concentre l'ensemble des services et équipements, attirant ainsi une mixité de population (actifs, jeunes, personnes âgées, cadres, ...) ;
- **Le secteur frange ouest** soumis à l'influence de la métropole rennaise, avec un marché dynamique ;
- **Le secteur centre** avec une dynamique activée par la proximité de Vitré et des axes de transport ;
- **Le secteur intermédiaire** avec des territoires aux évolutions moins dynamiques parfois contrastées et irrégulières ;
- **Le secteur nord-sud** concentre les communes les plus éloignées de la ville centre, qui présentent un risque de fragilité.

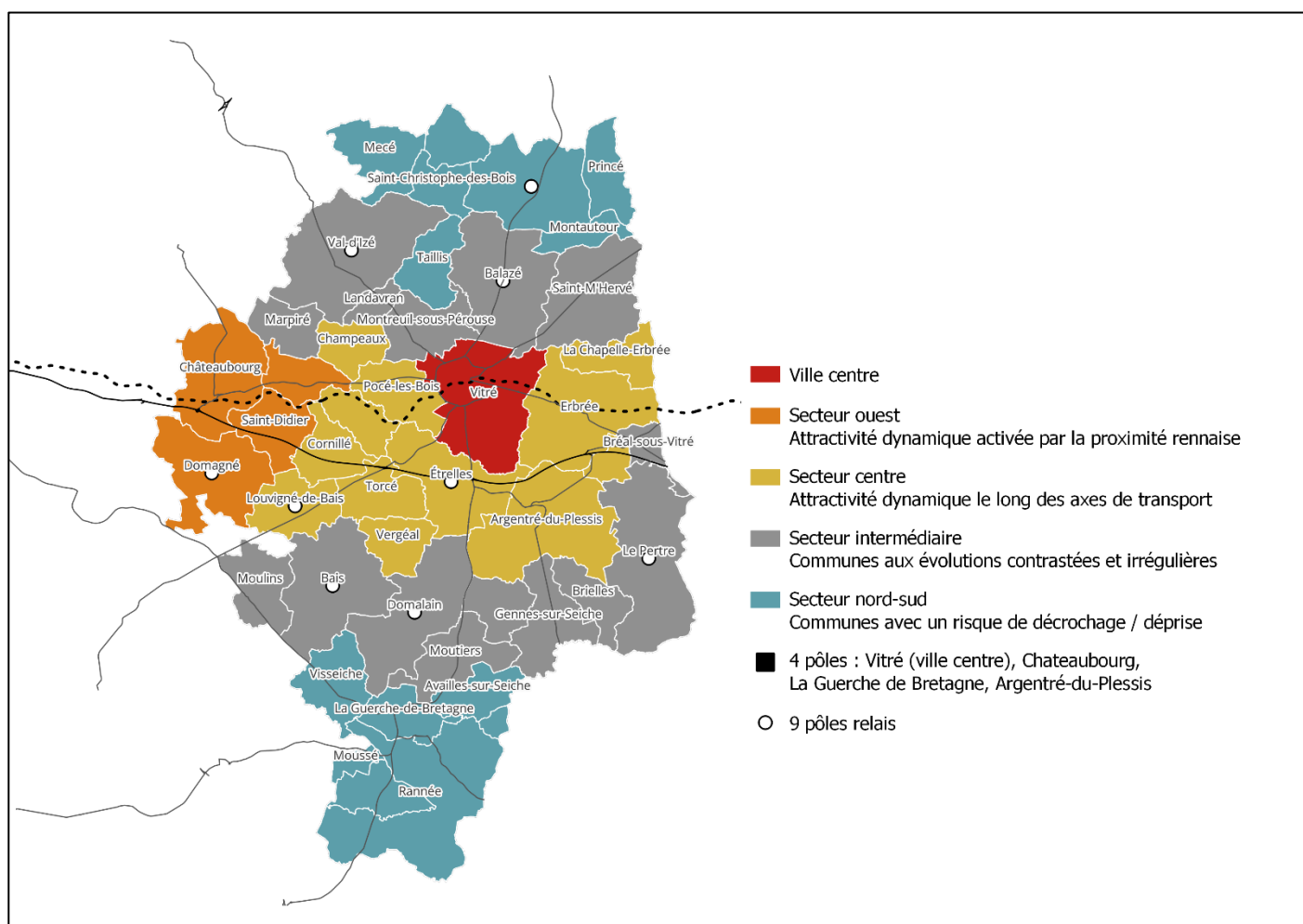


Figure 6 : Extrait PLH n°3 2024-2029 Vitré Communauté

B. Les secteurs de Roche aux Fées Communauté

L'intercommunalité de Roche aux Fées Communauté compte **16 communes, réparties en 3 secteurs** :

- **Le secteur nord** composé des communes d'Amanlis, Brie, Essé et Janzé.
- **Le secteur intermédiaire** comprenant les communes d'Arbrissel, Boistrudan, Coësmes, Marcillé-Robert, Retiers, Sainte-Colombe et Le Theil-de-Bretagne.
- **Le secteur sud** avec les communes de Chelun, Forges-la-Forêt, Eancé, Martigné-Ferchaud et Thourie.

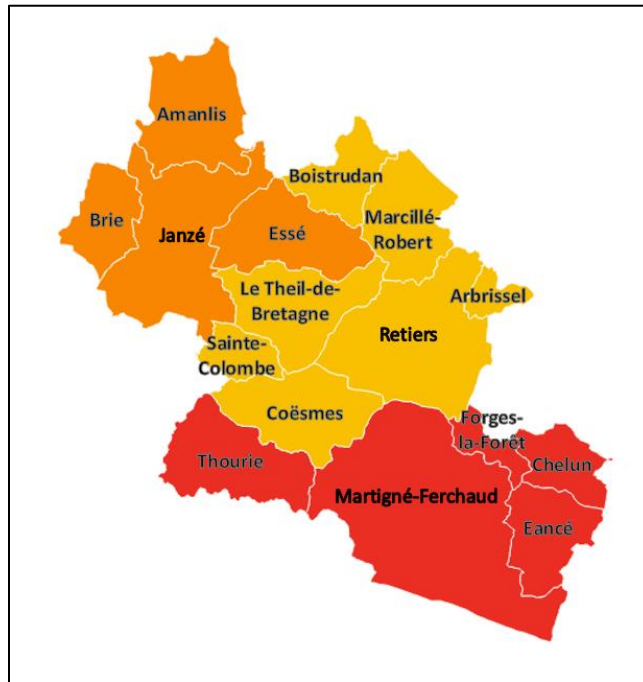


Figure 7 : Extrait PLH n°3 2022-2028 Roche aux Fées Communauté

1.2 CONTEXTE INSTITUTIONNEL : LE CHOIX DE LA REVISION

Le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré est chargé de la mise en œuvre du SCoT du Pays de Vitré depuis son approbation en 2018. Il accompagne les collectivités dans la traduction des objectifs et orientations inscrits dans le document.

L'analyse des résultats d'application du SCoT à 6 ans ainsi que l'évolution du contexte législatif ont imposé une révision du SCoT.

Le 13 décembre 2023 le comité syndical du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré a donc prescrit la révision du SCoT avec plusieurs objectifs à atteindre :

- Intégrer les évolutions législatives modifiant le contenu et la structuration du SCoT ;
- Prendre en compte le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires Bretagne (SRADDET) ;
- Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux approuvés depuis l'approbation du SCoT en 2018 ;
- Poursuivre les efforts en matière d'économie de foncier à travers l'intégration de la trajectoire ZAN ;
- Accompagner le développement économique du territoire en traduisant les enjeux et objectifs via un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) ;
- Intégrer les enjeux des transitions et d'adaptation au changement climatique et de réduction de la vulnérabilité du territoire dans les choix de développement et d'aménagement du territoire.

LE SCoT REVISE ET MODERNISE DE 2026

Le SCoT de 2018 a été approuvé le 15 février 2018 avant les ordonnances de 2020 relatives à la modernisation des SCoT. Le SCoT de 2026 s'inscrit donc dans la nouvelle version du SCoT, qui se structure en trois grandes parties :

1. **Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;**
2. **Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;**
3. **Les annexes** dans lesquelles sont repris les principaux chapitres de l'ancien rapport de présentation à savoir : le diagnostic, l'évaluation environnementale, etc.

LE PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE (ARTICLE L.141-3 DU CODE DE L'URBANISME)

« **Le projet d'aménagement stratégique** définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Le PAS se fonde sur les conclusions du diagnostic pour définir des orientations en matière de politiques publiques. Il constitue ainsi le projet politique des élus à horizon de 20 ans.

LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (ARTICLES L.141-4 A L.141-14 DU CODE DE L'URBANISME)

« **Le document d'orientation et d'objectifs** détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il 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 document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme ».

Les orientations du PAS sont ainsi déclinées plus précisément dans le DOO, qui forme le cadre de référence de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux tout en assurant la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées.

Au sein du DOO, le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) vise à déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

LES ANNEXES (ARTICLES L.141-15 A L.141-19 DU CODE DE L'URBANISME)

« **Les annexes** ont pour objectif de présenter :

- 1° **Le diagnostic du territoire**, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;
- 2° **L'évaluation environnementale** prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;
- 3° **La justification des choix retenus** pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;
- 4° **L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;
- 5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'action mentionné à l'article L.141-19 ».

1.3 LES EFFETS DU SCoT INTEGRATEUR

Le SCoT joue un rôle dit « intégrateur » c'est-à-dire qu'il **intègre les objectifs des documents de rangs supérieurs**, qui ne demeurent opposables aux documents de rangs inférieurs que par l'intermédiaire des dispositions du SCoT.

Doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT (article L.142-1 du code de l'urbanisme) :

- Les programmes locaux de l'habitat (PLH) et les plans de mobilité ;
- La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L.113-16 du code de l'urbanisme ;
- Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;
- Les autorisations prévues par l'article L.752-1 du code de commerce ;
- Les autorisations prévues par l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L.425-4 du code de l'urbanisme.

A noter que les opérations ou les constructions (permis de construire et permis d'aménager) portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² doivent être compatibles avec le SCoT.