

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes Séance du mardi 10 mars 2026

L'an deux mille vingt-six, le mardi 10 mars à 18h30, le Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays de Rennes régulièrement convoqué le 25 février 2026, s'est réuni dans les locaux du Pays de Rennes sous la présidence d'André CROCQ, Président du Pays de Rennes.

Nombre de délégués : 51

Nombre de délégués en exercice : 51

Présents : Mmes Laurence Besserve, Claire Bridel, Françoise Ruffault (suppléante d'Isabelle Lavastre), Chantal Petard-Voisin, Sylvie Pretot-Tillmann et MM. Olivier Barbette, Jérôme Bégasse, Guillaume Bégué, Frédéric Bougeot, André Chouan, André Crocq, Dominique Denieul, Gilles Dreuslin, Emmanuel Fraud, Daniel Guillotin, Lionel Henry, René-François Houssin, Claude Jaouen, Laurent Jouquand, Alain Kermarrec, Jean-Marc Legagneur, Michel Mercier, Melaine Morin, Stéphane Piquet, Yves Renault, Denis Schneider (suppléant de Jean-Claude Rouault) et Malo Silvani.

Votants : 27

Excusés : Mmes Nathalie Bentz-Fontanel, Agnès Brégent, Caroline Buhot, Sylviane Delabarre, Catherine Descamps, Aurore Gely-Pernot, Marie-Claude Helsens, Isabelle Joucan, Isabelle Lavastre, Josette Le Gall, Laëtitia Miralles, Marielle Muret-Baudoin, et MM. Khalil Bettal, Christophe Chevance, Christophe Dumilieu, Alain Fougé, Denis Gatel, Pascal Goriaux, Yvan Jaunet, Thierry Le Bihan, Yves Le Roux, Stéphane Menard, Yannick Nadesan, Jacques Richard, Jean-Claude Rouault et Yvon Taillard

Assistaient également : M. David Veillaux, élu délégué suppléant au Comité syndical dont le titulaire est présent

Secrétaire de séance : Claude Jaouen est désigné secrétaire de séance.

N°CS-413/2026	Syndicat Mixte du Pays de Rennes
OBJET	Avis sur le SCoT du Pays de Vitré

EXPOSE

Le SCoT du Pays de Vitré est entré en révision par délibération du 13 décembre 2023, suivant les conclusions de l'analyse des résultats de l'application du SCoT à 6 ans et afin de s'adapter aux évolutions du contexte législatif. À l'issue de deux ans de travaux, le projet de SCoT révisé a été arrêté le 11 février 2026. Dans ce cadre, le Pays de Rennes, en tant que personne publique associée, est sollicité pour donner un avis sur ce SCoT arrêté, qui propose un projet de territoire pour le Pays de Vitré à l'horizon 2046.

Le dossier transmis pour avis est constitué des pièces suivantes :

- Projet d'Aménagement Stratégique
- Document d'Orientation et d'Objectifs (comprenant le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique)

- Annexes :
 - Diagnostic
 - État initial de l'environnement
 - Évaluation environnementale et justification des choix
 - Analyse de la consommation foncière
 - Résumé non technique

L'analyse présentée ci-dessous se concentre sur les éventuels effets de bord qui pourraient exister avec le SCoT du Pays de Rennes en vigueur. L'analyse mentionne également les éventuels décalages ou au contraire concordances avec le SCoT du Pays de Rennes arrêté le 14 octobre 2025.

Remarques préalables

En premier lieu, tant le Projet d'Aménagement Stratégique que le Document d'Orientation et d'Objectifs s'inscrivent pleinement dans les nouveaux enjeux de l'aménagement aujourd'hui, en investissant les enjeux de la ressource en eau, des sols et de leur multifonctionnalité, de la nature en ville et de la renaturation, des vulnérabilités...

Ainsi, il est à noter que le plan du Document d'Orientation et d'Objectifs témoigne d'un parti pris fort, plaçant au premier plan les thématiques liées aux ressources et aux transitions, à la différence d'une organisation plus classique qui privilégierait les sujets habituels de l'aménagement (logement, aménagement économique, mobilités...). Les premiers chapitres sont ainsi consacrés, dans l'ordre, aux ressources (eau et sous-sol) ; aux milieux naturels et à la biodiversité ; au paysage, patrimoine et tourisme ; à l'agriculture et ensuite à la transition énergétique. Les autres thématiques suivent : démographie et logement ; aménagement économique ; sobriété foncière ; commerce ; mobilités ; services et équipements, et enfin santé.

Ensuite, le document propose un seul niveau de dispositions qui sont des prescriptions. Les dispositions ont donc toutes le même niveau de prescriptivité et s'imposent aux documents de rang inférieur. Il n'y a pas, en plus, de simples recommandations, comme ont choisi de le faire les élus du Pays de Rennes dans le SCoT arrêté en octobre dernier.

Enfin, il est à noter que les élus du Pays de Vitré ont fait le choix de ne pas annexer de programme d'actions au SCoT.

Présentation et analyse du document au regard du SCoT en vigueur

Les thématiques qui seront ici examinées sont celles de l'armature territoriale et l'armature économique, de la trajectoire de sobriété foncière et du commerce.

1/ L'armature territoriale et l'armature économique

Le SCoT arrêté du Pays de Vitré propose une armature territoriale en cinq niveaux :

- Pôles urbains (Vitré et Janzé)
- Pôles de rayonnement (Châteaubourg et la Guerche-de-Bretagne)
- Pôles intermédiaires (Argentré-du-Plessis, Martigné-Ferchaud et Retiers)
- Pôles relais (Bais, Châtillon-en-Vendelais, Domagné, Etrelles, Le Pertre, Louvigné-de-Bais et Val-d'Izé)
- Pôles de proximité (48 autres communes)

En parallèle, une armature économique est mise en place, qui propose quatre échelons :

- Zones d'activités structurantes (17 zones, localisées sur une carte dans le DOO)
- Autres zones d'activités
- Pôles tertiaires
- Pôle d'enseignement supérieur et de l'innovation de Vitré Communauté

2/ Le scénario démographique retenu et la projection de production de logements

Le scénario démographique retenu par le Pays de Vitré ne se calque pas sur l'un des scénarios proposés par l'INSEE et les agences d'urbanisme bretonnes et prend en compte le ralentissement démographique prévu. Les projections du SCoT arrêté annoncent ainsi 15 000 nouveaux habitants à accueillir sur le territoire d'ici 2046 (en comparaison avec la population recensée en 2021). Le taux de croissance annuel diminue sur la période du SCoT :

- + 0.75% par an entre 2026 et 2031 ;
- + 0.6% par an entre 2031 et 2036 ;
- + 0.4% par an entre 2036 et 2046.

En réponse, le SCoT du Pays de Vitré fixe un objectif de production de 12 000 logements en 20 ans. Ceux-ci sont répartis par secteur et par période, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

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
Secteur centre - Vitré Communauté	1 985	1 610	2 565
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
Secteur nord-sud - Vitré Communauté	550	660	1 435
Pôle de La Guerche de Bretagne	150	105	155
Autres communes (4 pôles relais, 24 pôles de proximité)	400	555	1 280
Secteur nord - Roche aux Fées Communauté	400	475	670
Pôle de Janzé	315	375	440
Autres communes (3 pôles de proximité)	85	100	230
Secteur centre-sud - Roche aux Fées Communauté	330	265	605
Pôle de Retiers	165	80	175
Pôle de Martigné-Ferchaud	85	70	55
Autres communes (10 pôles de proximité)	80	115	375
Vitré Communauté	2 535	2 270	4 000
Roche aux Fées Communauté	730	740	1 275
Territoire du SCoT	3 265	3 010	5 275

3/ La trajectoire de sobriété foncière

Concernant la sobriété foncière, le SRADDET breton a attribué au territoire du Pays de Vitré une enveloppe maximale de consommation foncière de 305 ha sur la période 2021-2031.

Les élus ont choisi de diviser cette enveloppe en deux périodes : 2021-2026 et 2026-2031. Pour la seconde période, 153 ha ont été répartis entre les deux EPCI du territoire, qui disposent eux-mêmes de trois comptes fonciers correspondant aux destinations suivantes : habitat, économie et équipements/infrastructures. Le tableau ci-dessous détaille cette répartition :

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

Répartition des 153 ha entre les deux EPCI et par vocation entre 2026 et 2031

Le document prévoit la trajectoire de sobriété foncière jusqu'en 2046 (horizon du SCoT). L'après 2031 est planifié de la façon suivante :

- 2031-2036 : enveloppe d'artificialisation maximale fixée à 77 ha ;
- 2036-2046 : enveloppe d'artificialisation maximale fixée à 116 ha.

Après 2031, la répartition par vocation est renvoyée aux EPCI.

En ce qui concerne les densités, le SCoT du Pays de Vitré emploie la notion de densité brute minimale moyenne (par secteur géographique) en extension urbaine. La notion est donc différente de celle utilisée dans le SCoT du Pays de Rennes en vigueur (densité nette), ce qui rend difficilement comparable ces éléments et ne permet pas une mesure exacte des potentiels effets de bord. Il est également à noter qu'il s'agit d'une densité moyenne par secteur et par pôle, en extension urbaine, qui sera donc appréciée à posteriori et non à l'opération. Pour information, le SCoT du Pays de Rennes arrêté en octobre dernier applique des densités moyennes à l'opération (par site) et non des moyennes.

Le SCoT arrêté du Pays de Vitré fixe des planchers minimums de densité par opération :

- Minimum 20 logements / ha pour les opérations de plus de 10 logements ;
- Minimum 15 logements / ha pour les opérations de moins de 10 logements.

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

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

Si au nord de notre territoire, les densités minimales sont quasi identiques, des décalages peuvent apparaître, mais entre des communes qui appartiennent souvent à des échelons différents de l'armature :

- Entre la Bouëxière (pôle d'appui de secteur : 30 logts/ha puis 35 logts/ha) et Marpiré et Val d'Izé (pôles de proximité : 22 logts/ha) ;
- Entre Noyal-sur-Vilaine (pôle d'appui de secteur : 30 logts/ha puis 35 logts/ha), Châteaugiron (pôle structurant de bassin de vie : 35 logts/ha) et Domagné (pôle de proximité : 22 logts/ha) ;
- Entre Nouvoitou et Corps-Nuds (pôles de proximité de Rennes Métropole (30 logts/ha) et Amanlis et Brie (pôles de proximité : 25 logts/ha).

De la même façon que le SCoT du Pays de Rennes en vigueur, le SCoT arrêté du Pays de Vitré impose une part minimale de la production en renouvellement urbain, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

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

Concernant les parts minimales de production de logements en renouvellement urbain, les effets de bord sont différents. En effet, le SCoT du Pays de Vitré impose des parts plus fortes que le Pays de Rennes sur toutes les communes, indépendamment d'éventuels échelons différents dans l'armature territoriale de chacun des deux SCoT. Les décalages qui peuvent être observés vont en diminuant sur la deuxième période (2028-2031), les parts minimales de production en intensification urbaine se renforçant pour les communes du Pays de Rennes (sauf les pôles de proximité de Rennes Métropole).

4/ Les dispositions concernant le commerce

Concernant le commerce, les points à retenir de ce SCoT arrêté, et qui différencient ce document du SCoT du Pays de Rennes, sont les suivants :

- En centralité, deux niveaux de centralités sont identifiés, qui n'accueillent pas le même type de commerce. Les centralités de niveau 1 sont les centralités principales de tous les échelons sauf des pôles de proximité et peuvent accueillir tout type de commerce. Les centralités de niveau 2 sont soit les centralités principales des pôles de proximité, soit les centralités secondaires proposées par les communes des autres niveaux de polarité de l'armature territoriale. Celles-ci accueillent des commerces dont la surface de vente ne dépasse pas les 400 m² ;
- Concernant les SIP (20 sont identifiés sur le territoire), aucun nouveau SIP ne peut être créé. Il est interdit d'implanter des commerces dont la fréquence d'achat est quotidienne, mais la classification n'est pas la même que celle proposée par le Pays de Rennes. Les commerces dont la fréquence d'achat est considérée comme hebdomadaire (dont les supermarchés et hypermarchés) peuvent donc s'y implanter (dans la limite des plafonds par SIP présentés dans le tableau ci-dessous). Les seuils de surface fixés pour s'implanter en SIP sont plus élevés que dans le SCoT du Pays de Rennes arrêté : dans les SIP des pôles urbains et de rayonnement, les commerces concernés doivent dépasser les 500 m² de surface de vente et dans les SIP des pôles relais ou pôles

intermédiaires, cette surface de vente minimale est fixée à 300 m². Les plafonds de surface de vente sont différenciés selon le niveau de polarité des communes où sont implantés les SIP et en fonction de la fréquence d'achat visée par les commerces en question, comme l'indique ce tableau :

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-Vendelsais / Louvigné-de-Bais / Bais / Val-d'Izé / Etelles / Domagné / Le Pertre	Toutes les autres communes
Hebdomadaire	5 000 m ²	5 000 m ²	1 000 m ²	600 m ²	-
Occasionnelle léger	2 500 m ²	2 500 m ²	-	-	-
Occasionnelle lourd	5 000 m ²	5 000 m ²	2 000 m ²	-	-
Exceptionnelle	5 000 m ²	5 000 m ²	2 000 m ²	-	-

- Dans le diffus, il est interdit de créer de nouveaux commerces et seules les extensions, dans la limite de 20% de la surface de vente du commerce existant, sont autorisées.

Les dispositions du SCoT du Pays de Vitré arrêté sont résumées dans le tableau présenté ci-dessous :

Localisation	Centralité		SIP	Hors localisation préférentielle
	Niveau 1	Niveau 2		
Création commerce	Oui	Oui ≤ 400 m ² de surface de vente	Oui ≥ 300 m ² de surface de vente* * ≥ 500 m ² pour les pôles urbains et de rayonnement pour l'occasionnelle "léger", "lourd", et "exceptionnelle". Plafond selon la fréquence d'achat et le niveau de polarité. Pas de SIP pour les pôles de proximité.	Non
Extension commerce	Oui	Oui ≤ 400 m ² de surface de vente	Oui Plafond selon la fréquence d'achat et le niveau de polarité. 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.
Division commerce	Oui	Oui	Oui sous réserve ≥ 300 m ² de surface de vente minimum. *500 m ² pour les pôles urbains et de rayonnement pour l'occasionnelle "léger", "lourd", et "exceptionnelle".	Non
Changement de destination vers le commerce	Oui	Oui	Oui si ≥ 300 m ² de surface de vente minimum.	Non

Il est à noter qu'un des SIP du Pays de Vitré, situé en bordure du Pays de Rennes (commune du Val d'Izé), peut accueillir des commerces dont la fréquence d'achat est hebdomadaire (supermarché) de 600 m² maximum, en ENAF. Cette commune est située à proximité de Dourdain et Livré-sur-Changeon et pourraient ainsi attirer la population de ces communes. À noter que le site commercial situé sur la commune de Janzé et connecté à l'axe d'Angers n'a pas été intégré en SIP ce qui limite les effets de bord avec le Pays de Rennes, seules les extensions dans la limite de 20% de la surface de vente existante pouvant être autorisées dans le diffus.

Après analyse au regard du SCoT du Pays de Rennes, le SCoT arrêté du Pays de Vitré n'appelle donc pas de remarques ou de réserves particulières.

Après avoir délibéré, les membres du Comité Syndical du Pays de Rennes :

- **DONNENT UN AVIS FAVORABLE**, sans réserve, au SCoT du Pays de Vitré arrêté, assorti des observations présentées ci-dessus ;
- **INVITENT** à poursuivre les coopérations afin de répondre aux bonnes échelles, aux différents défis à relever.

Ainsi fait et délibéré
Les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme

**Le Président,
André CROCQ**

