



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

LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCOT DU PAYS DE VITRÉ

Présentation du 1^{er} octobre 2026

sce
ateliersup+

01 | **Le SCoT, c'est quoi ?**
-> Les clés pour comprendre

02 | **Un « nouveau » SCoT, ça change quoi ?**
-> Ses objectifs et ses impacts sur les communes (et les EPCI)

03 | **Un « nouveau » SCoT, pour quand ?**
-> Les prochaines étapes jusqu'à son approbation

01

Le SCoT, c'est quoi ?

-> *Les clés pour comprendre*

02

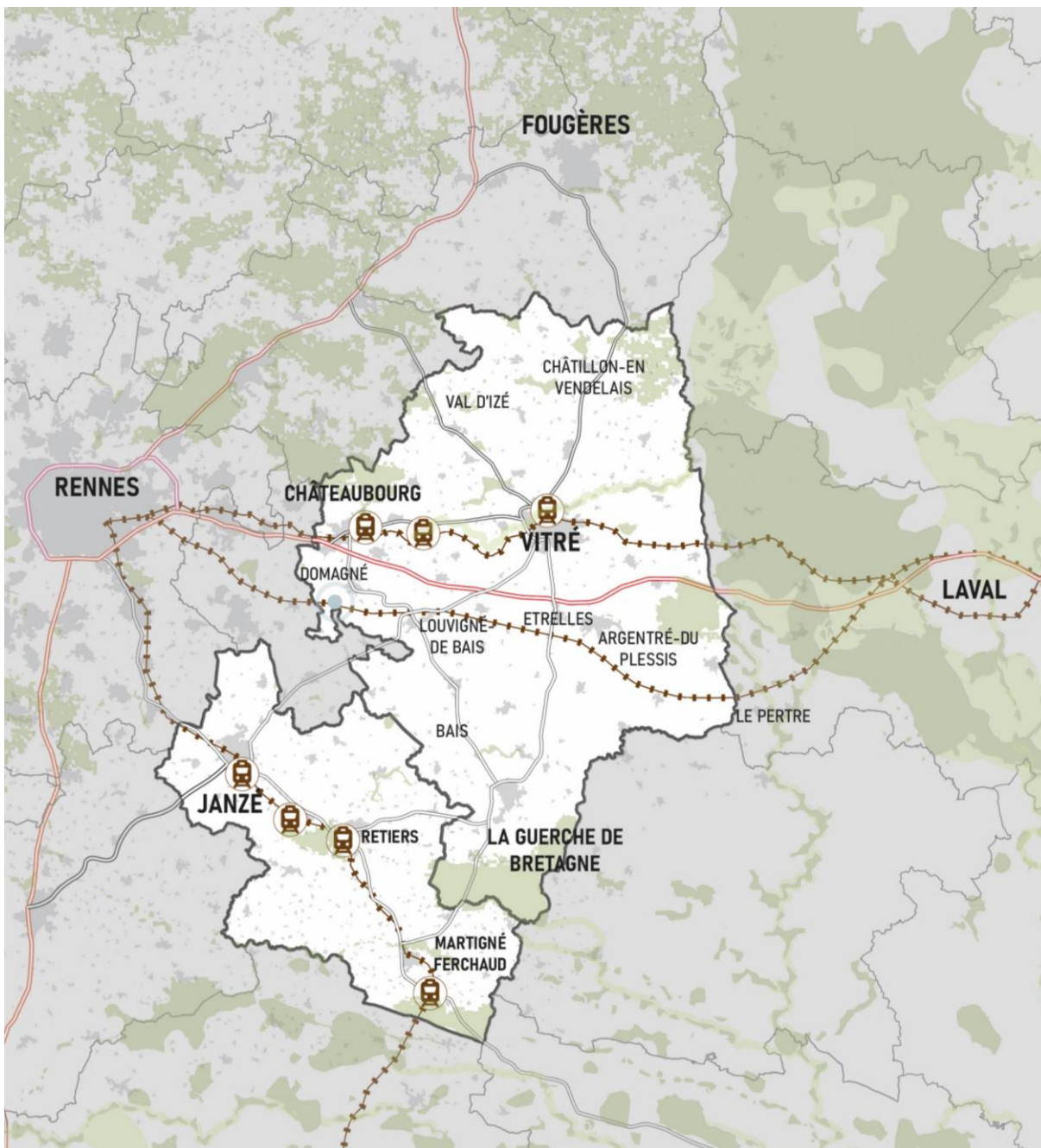
Un « nouveau » SCoT, ça change quoi ?

-> *Ses objectifs et ses impacts sur les communes (et les EPCI)*

03

Un « nouveau » SCoT, pour quand ?

-> *Les prochaines étapes jusqu'à son approbation*



LE PAYS DE VITRÉ C'EST :



62 COMMUNES réparties en
2 INTERCOMMUNALITÉS :
Vitré Communauté et
Roche aux Fées Communauté



110 000 HABITANTS



46 000 EMPLOIS



50 000 LOGEMENTS



7 GARES



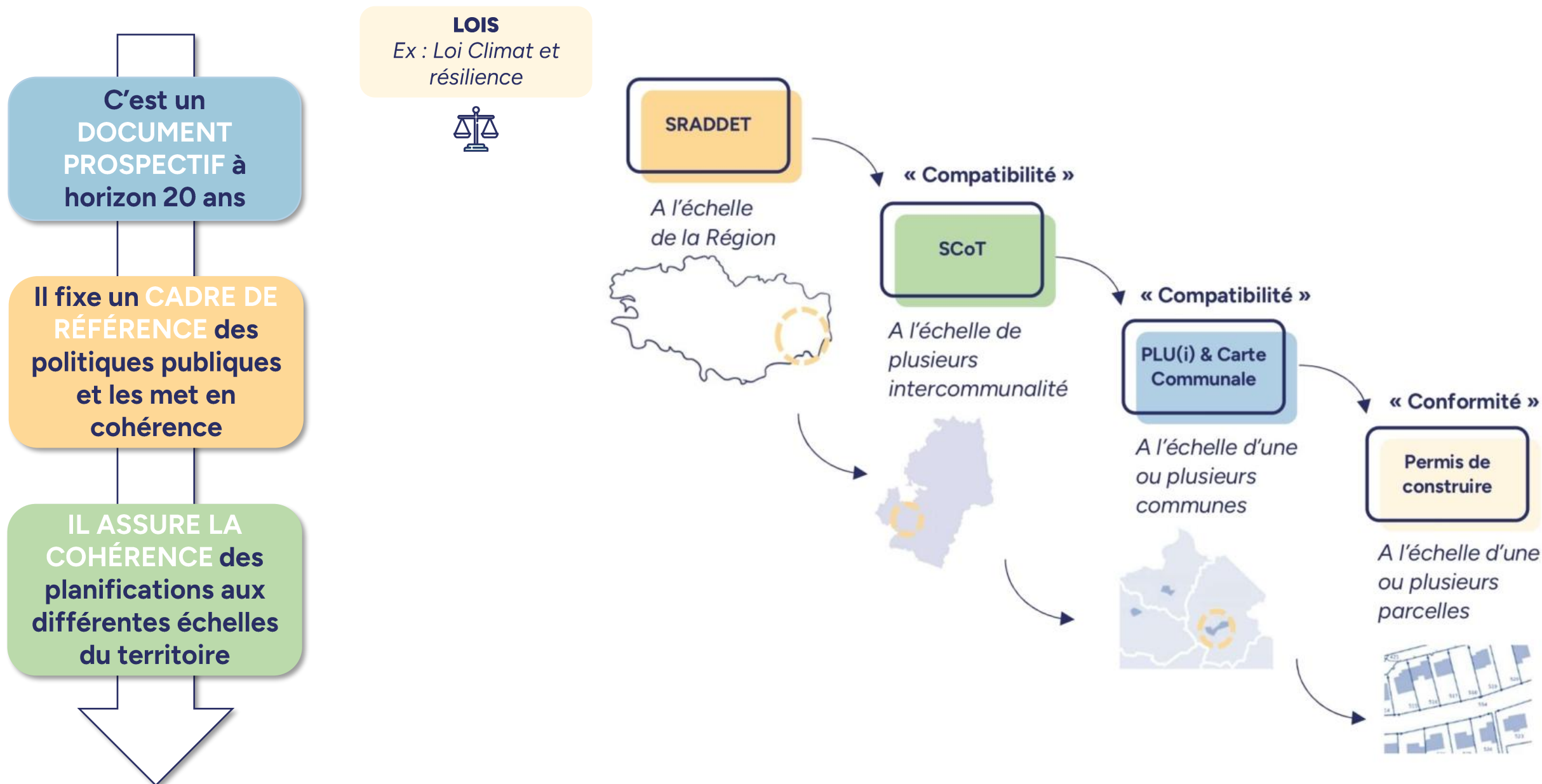
119 MONUMENTS HISTORIQUES



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



01 | LE SCoT, C'EST QUOI ?





DES ANNEXES DONT LES DIAGNOSTICS

Les diagnostics identifient les dynamiques et les besoins sur le territoire

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



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE

Le PAS définit le projet politique à horizon 20 ans

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

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



LE DOO ET LE DAACL

Le DOO fixe les orientations et objectifs à atteindre

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

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

01

Le SCoT, c'est quoi ?

-> *Les clés pour comprendre*

02

Un « nouveau » SCoT, ça change quoi ?

-> *Ses objectifs et ses impacts sur les communes (et les EPCI)*

03

Un « nouveau » SCoT, pour quand ?

-> *Les prochaines étapes jusqu'à son approbation*

UN RÉCIT AUTOUR DE 3 AMBITIONS

1 | LE PAYS DE VITRÉ FACE AUX TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES, ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES



2 | UN DÉVELOPPEMENT SOUTENABLE STRUCTURÉ PAR UNE ARMATURE TERRITORIALE



3 | UN CADRE DE VIE À MÉNAGER ET À ADAPTER



UN DOCUMENT EN 12 AXES

1. RESSOURCES : EAU ET SOUS-SOL

2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

3. PAYSAGE, PATRIMOINE ET TOURISME

4. AGRICULTURE

5. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE

6. TRAJECTOIRE DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

7. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

8. SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

9. OFFRE COMMERCIALE & DAACL

10. MOBILITÉS

11. EQUIPEMENTS ET SERVICES

12. SANTÉ

LE PAYS DE VITRE : UN RESEAU HYDROGRAPHIQUE DENSE

→ Une ressource essentielle pour le territoire.

⚠ UNE RESSOURCE FRAGILE

Les 3 cours d'eau majeurs du territoire : état écologique moyen à mauvais

Nitrates et pressions liées aux activités agricoles, urbaines et industrielles

Près de 40% des masses d'eau superficielle pourraient **ne pas atteindre le bon état en 2027**

⚠ UNE RESSOURCE « SOUS PRESSION »

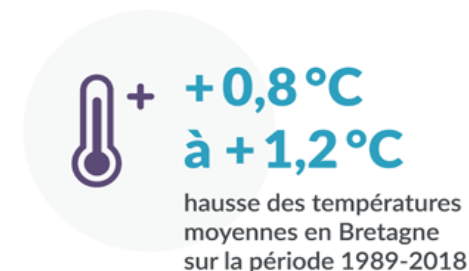
Alimentation en eau potable dépendante en grande partie **des eaux superficielles**

Forts besoins, notamment industriels

Des tensions qui pourraient s'accroître avec le **changement climatique**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCoT

- > Préserver la qualité et la quantité d'eau
- > Protéger les milieux aquatiques
- > Adapter les capacités d'accueil à la disponibilité de la ressource
- > Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales



LES CONSÉQUENCES SANITAIRES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE



Prolifération
de vecteurs responsables
de maladies



Dégradation
de la qualité de l'air



Dégradation de la qualité
de l'eau, diminution
de la ressource en eau
et difficulté d'accès



Catastrophes naturelles
comme des incendies
ou des inondations

Source : Observatoire de l'Environnement en Bretagne, 2022



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).

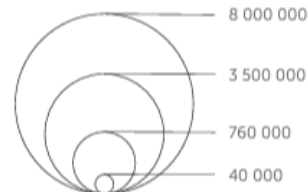
⇒ **Exemples** : aménagement comprenant des opérations de restauration des milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides), maintien du bocage et restauration du bocage limitant le ruissellement des eaux, etc.



Prescription n°5 | Capacité d'approvisionnement en eau

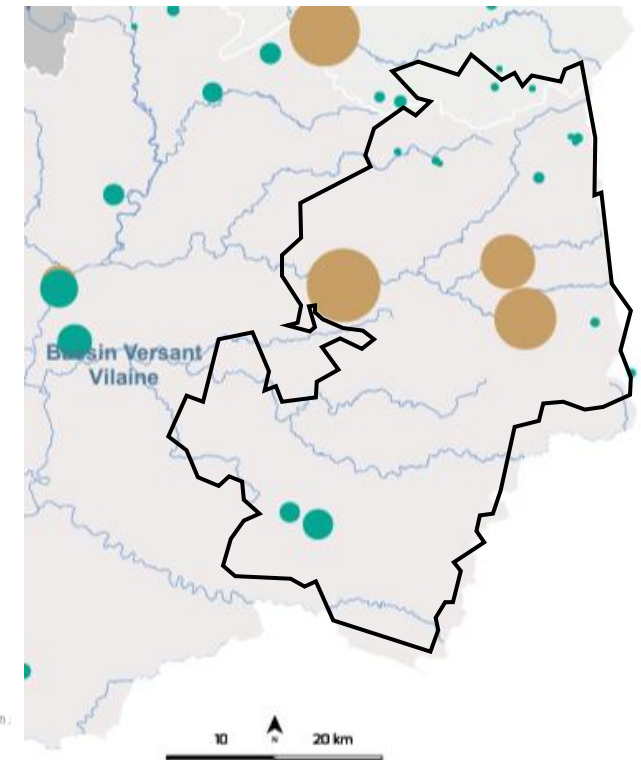
Le développement territorial doit être adapté aux capacités d'approvisionnement de la ressource en eau. **Les besoins en eau potable prévisibles générés par les projets de développement doivent donc être identifiés** (résidentiel, économique et touristique) et leur adéquation avec la capacité d'approvisionnement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

VOLUME PRÉLEVÉ SUR LA RESSOURCE (M³/AN)



- Captage en eau superficielle
- Captage en eau souterraine
- Principaux cours d'eau

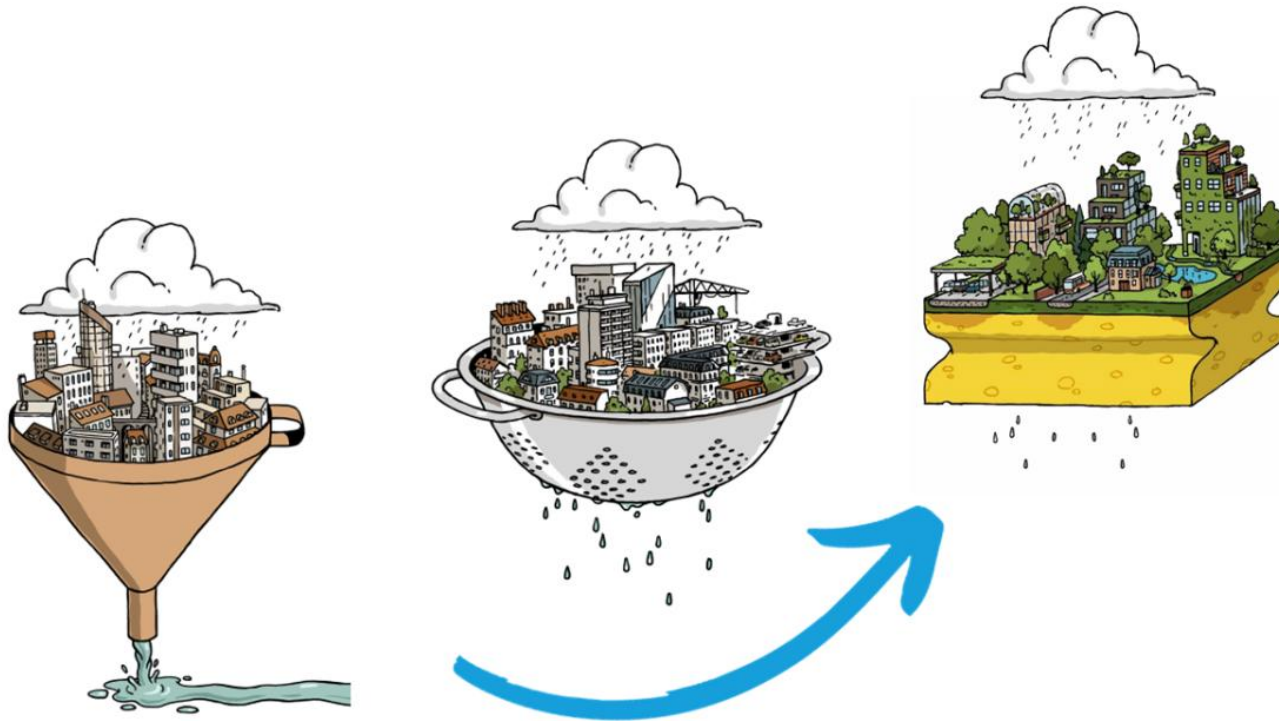
Sources : Données : IGN BD Topo, BD carthage, SMG Eau 35 (2022) ; 91 SMG Eau 35 ; Année : 2024





Prescription n°16 | Perméabilité et désimperméabilisation des sols

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.



⇒ Les **PLU/PLUi** devront prévoir des **dispositions, dans leur règlement, favorisant la perméabilité des sols.**
Exemples : imposer un pourcentage minimal d'espaces perméables, imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, etc.

LE PAYS DE VITRE : UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ET DIVERSIFIÉ

➔ Bocage, forêts, zones humides, cours d'eau, etc. -> **espaces essentiels** à la biodiversité, la qualité de l'eau, la prévention des inondations, la qualité des paysages, le cadre de vie.

⚠ DES MILIEUX FRAGILISÉS

Artificialisation des sols : fragmentation des habitats

Disparition du bocage : recul des continuités écologiques

Régression des zones humides : urbanisation, aménagements, certaines pratiques agricoles

🎯 **Enjeu du SCoT : Préserver et restaurer les continuités naturelles et maintenir leurs fonctions écologiques et hydrologiques.**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCoT

- > Préserver et conforter les composantes de la Trame verte et bleue
- > Renforcer la nature en ville
- > Reconquérir et restaurer les continuités écologiques et les milieux dégradés
- > Préserver les paysages et le patrimoine



LA TRAME VERTE ET BLEUE, C'EST QUOI ?

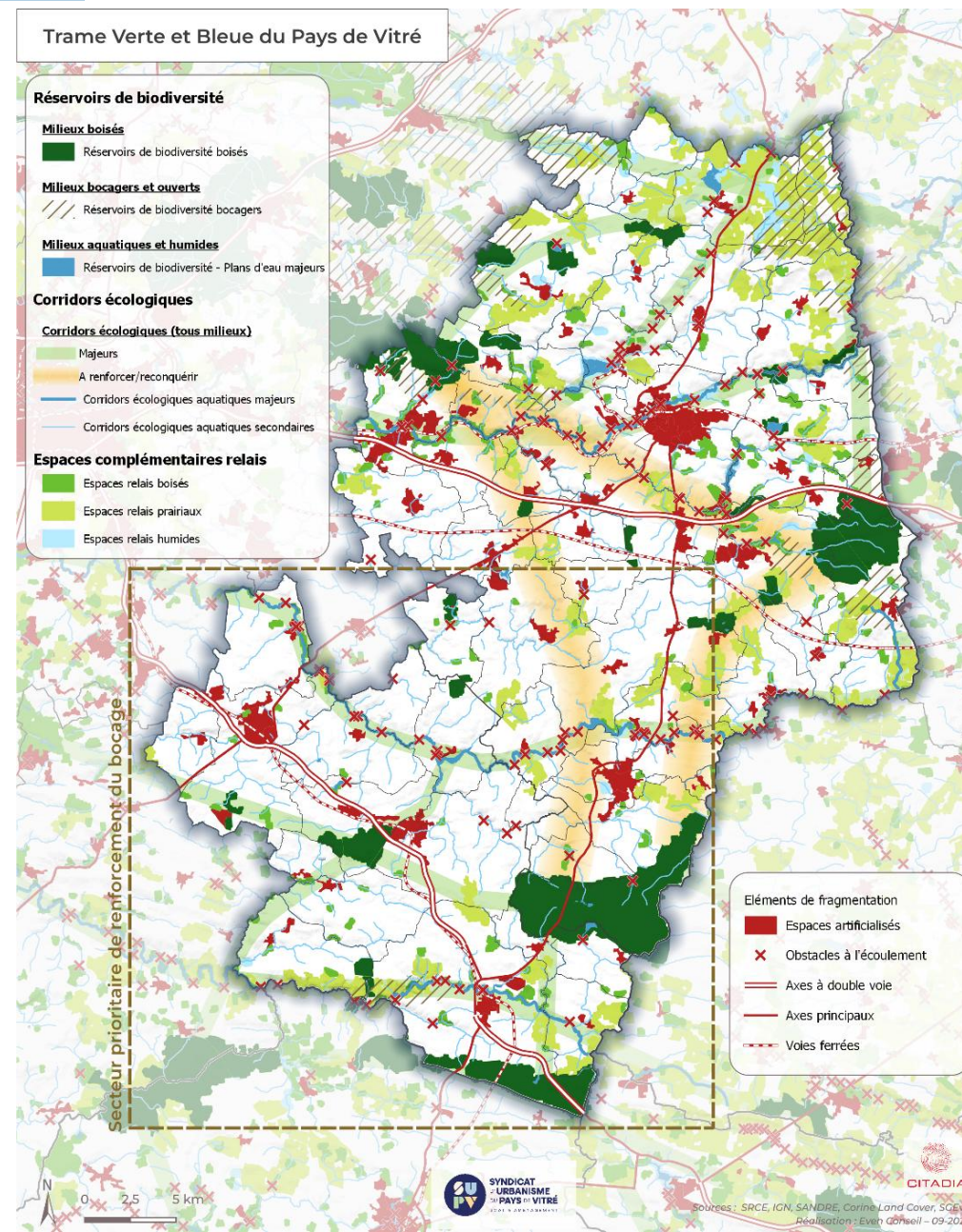
La TVB est le réseau des espaces naturels qui permet aux espèces de **vivre, se déplacer et se reproduire** sur le territoire :

- **La trame verte** : boisements, bocage, prairies, landes...
- **La trame bleue** : cours d'eau, zones humides, mares, étangs...

La TVB est une « **continuité écologique** » :

- **Les réservoirs de biodiversité** : des espaces où la biodiversité est particulièrement riche ;
- **Les corridors écologiques** : des espaces qui permettent de relier ces réservoirs entre eux.

Objectif : Eviter que les milieux naturels soient isolés ou fragmentés et maintenir un réseau écologique fonctionnel à l'échelle du territoire.





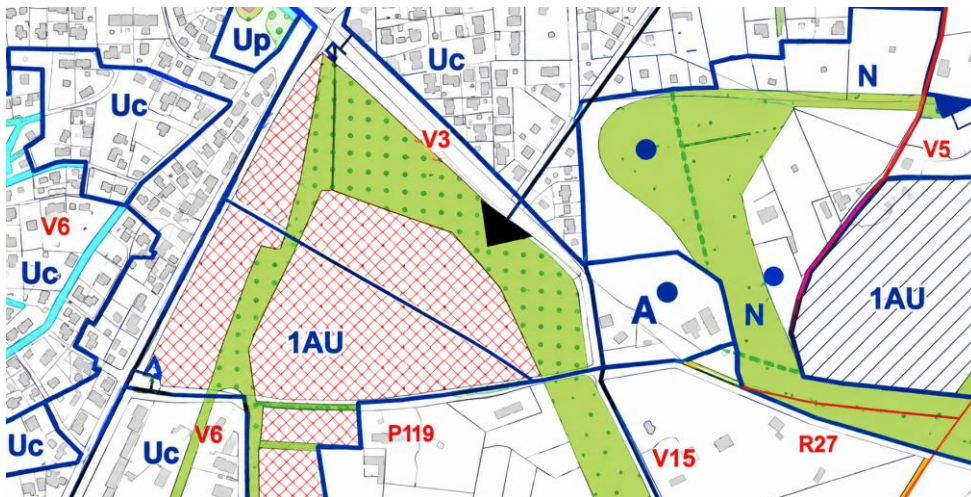
Prescription n°23 | Délimitation et préservation de la Trame Verte et Bleue

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.



Prescription n°26 | Corridors écologiques

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



⇒ Les PLU/PLUi devront préciser la **localisation des continuités écologiques identifiées par le SCoT**, et les traduire par des outils réglementaires adaptés dans les **PLU** (exemples : Orientations d'Aménagement et de Programmation, zone N, Espaces Paysagers à Protéger, Espaces Boisés Classés...), mais aussi **définir des actions pour préserver, voire restaurer les continuités**.



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, les friches agricoles, les anciennes carrières, les opérations de renouvellement urbain, 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.**



LA RENATURATION, C'EST QUOI ?

La renaturation consiste à redonner à un sol « aménagé » (bâti, goudronné, remblayé) un fonctionnement naturel ou agricole. Il s'agit donc d'**actions ou d'opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.**

*Au titre du **ZAN**, la renaturation d'un terrain entre dans le bilan et compense ainsi l'artificialisation d'une surface équivalente.*

Par exemple, une ancienne friche industrielle est démolie, dépolluée si nécessaire, puis végétalisée ou rendue à l'agriculture.

D'autres actions en faveur de la perméabilité des sols ou de la nature en ville sont également promues par le SCoT, mais n'impactent pas le bilan net de l'artificialisation.

LE PAYS DE VITRE : UNE IDENTITE AGRICOLE FORTE

- Poids économique du secteur agricole
- Prairies et cultures occupent **74% de sa superficie**
- Un paysage largement **structuré** par l'activité agricole

- 🕒 Enjeu du SCoT : Concilier aménagement du territoire et maintien d'un outil agricole au service du développement local, des habitants et du territoire

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCoT

- > Préserver les espaces et activités agricoles
- > Valoriser les zones de contact entre les espaces urbains et agro-naturels
- > Maintenir une agriculture nourricière et encourager une agriculture diversifiée et durable
- > Affirmer la place de l'agriculture dans la protection des ressources



Prescription n°66 | Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

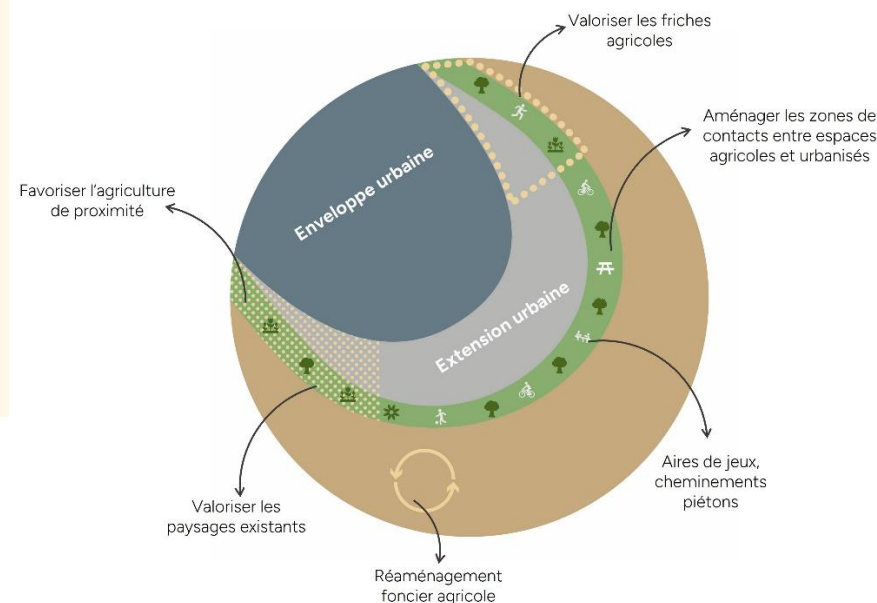
Les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être préservés, en limitant notamment les extensions urbaines. L'urbanisation hors des agglomérations et des bourgs doit rester exceptionnelle. Les documents d'urbanisme doivent organiser l'habitat, les équipements, les commerces et les activités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



Prescription n°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.) (...)

⇒ Les **PLU/PLUi** devront prévoir des dispositions favorisant la **bonne cohabitation** entre espaces urbains et agricoles dans les zones de contact, notamment via les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, des **emplacements réservés**, le **règlement écrit et le règlement graphique**, en fonction de l'objectif recherché.

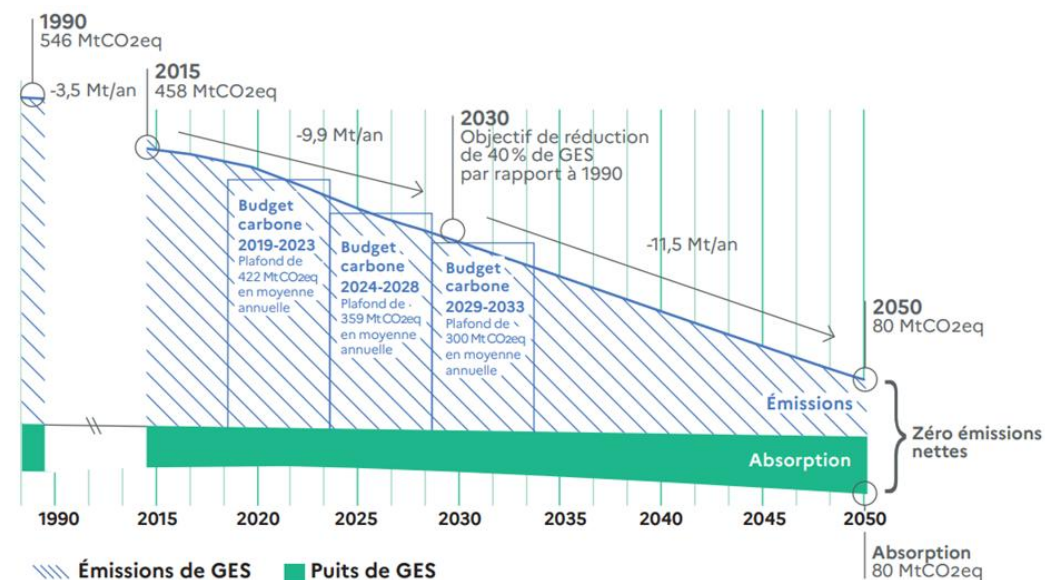


- Raréfaction des énergies fossiles
- Urgence climatique
- Engagements nationaux et européens de réduction des consommations et des émissions de GES

🎯 **Ambition du SCoT : Un modèle territorial alliant sobriété, efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCoT

- > Atténuer la vulnérabilité du territoire face aux risques
- > Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie
- > Développer des bâtiments sobres
- > Produire et consommer de l'énergie renouvelable, locale et diversifiée
- > Diversifier et décarboner les transports
- > Favoriser la valorisation des déchets



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 MtCO₂eq) - Source : Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC)

02 | L'ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT

- L'accueil de population 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**.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT

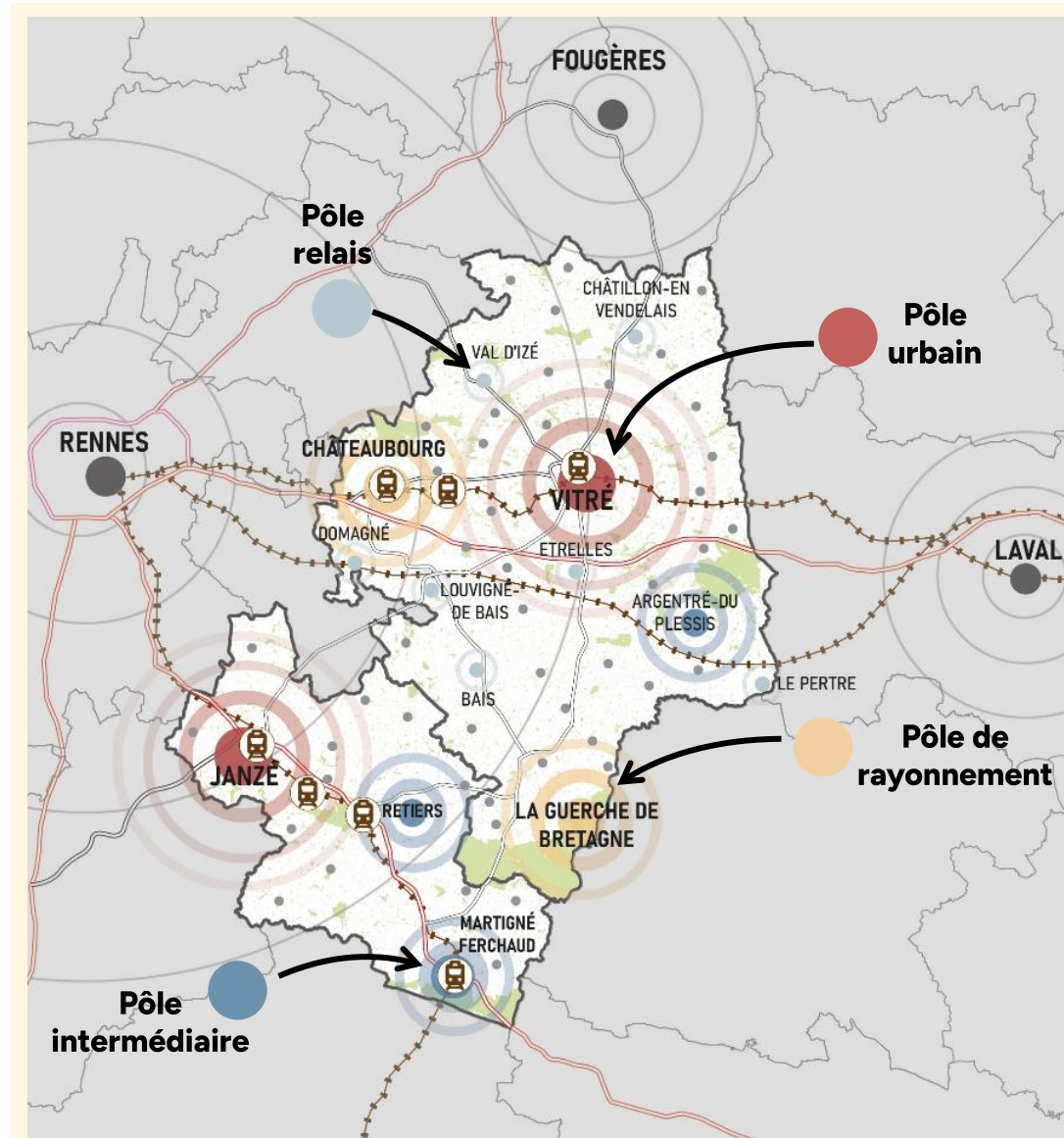
Une armature structurée et hiérarchisée par **5 niveaux de pôles** :

- > Les pôles urbains
- > Les pôles de rayonnement
- > Les pôles intermédiaires
- > Les pôles relais
- > Les pôles de proximité

Le SCoT reconnaît le **rôle propre à chaque polarité**.

Il **définit pour chacune d'elle des objectifs et des orientations spécifiques** en matière de typologie de logements, de commerces, de services et d'équipements.

Carte de l'armature territoriale du SCoT



02 | ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Au cours des 20 dernières années, le Pays de Vitré a accueilli près de 25 000 nouveaux habitants, **témoignant d'une forte attractivité résidentielle, mais qui ralentit.**

UNE DYNAMIQUE CONFIRMEE MAIS DES ATTRACTIVITES INEGALES

Une croissance actuelle plus faible que dans les années 2000-2010 : affaiblissement du phénomène de périurbanisation de l'aire Rennaise, perte de natalité.

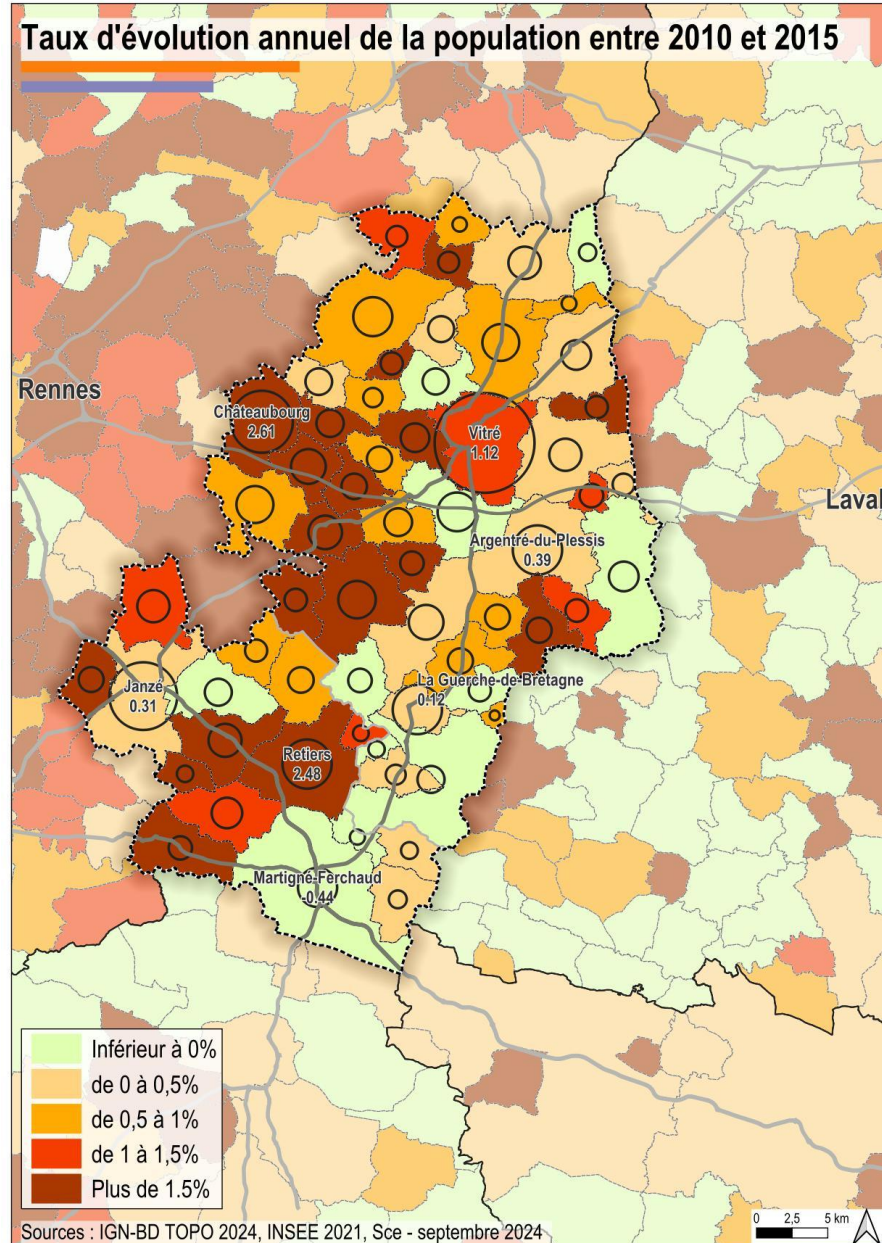
Une croissance plus faible pour les communes des franges ouest et nord-sud ainsi que pour les communes autour du pôle de Retiers.

DES EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

Vieillesse de la population

Une taille moyenne des ménages **qui diminue**

Un phénomène de **décohabitation qui s'accroît**



02 | ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

En 2050, l'INSEE projette un solde naturel et migratoire positif pour l'Ille et Vilaine au profit des communes situées en périphérie de la métropole rennaise.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT

> Accompagner une croissance démographique équilibrée :

+0,75% entre 2026-2031

+0,60% entre 2031-2036

+0,40% entre 2036-2046

**+ 15 500
habitants**

**+ 12 000
logements**

> Diversifier l'offre de logements (tailles, locatif, accession, propriété privée) pour accueillir tous les ménages.

> Adapter la production de logements aux besoins engendrés par le vieillissement.

> Favoriser le déploiement d'une offre de logements accessible et abordable en cohérence avec l'armature territoriale et les obligations légales.



Prescription n°123 | Offre 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.

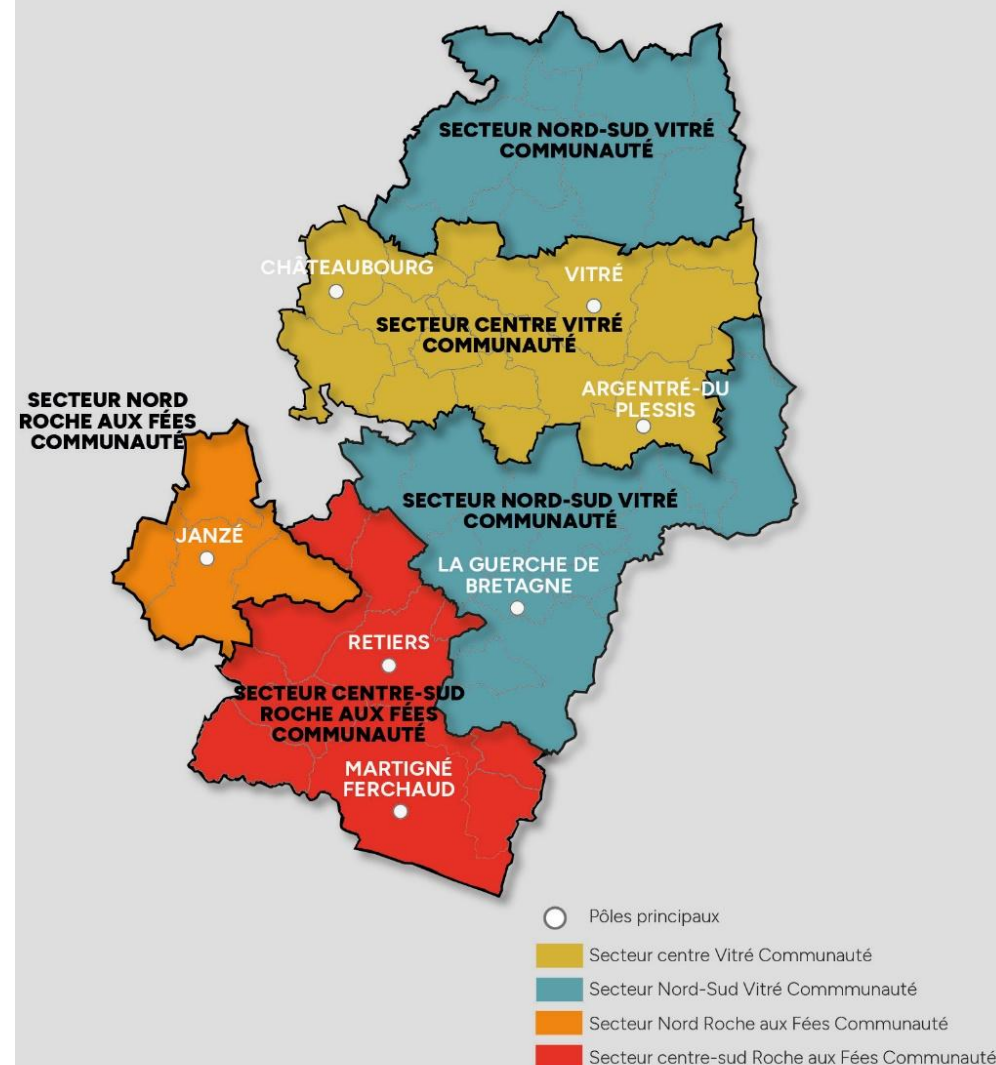
Les objectifs de production de logements sont déclinés par secteur et par pôle.



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'espaces.

Carte des secteurs géographiques du SCoT



02 | ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS AUX DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

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

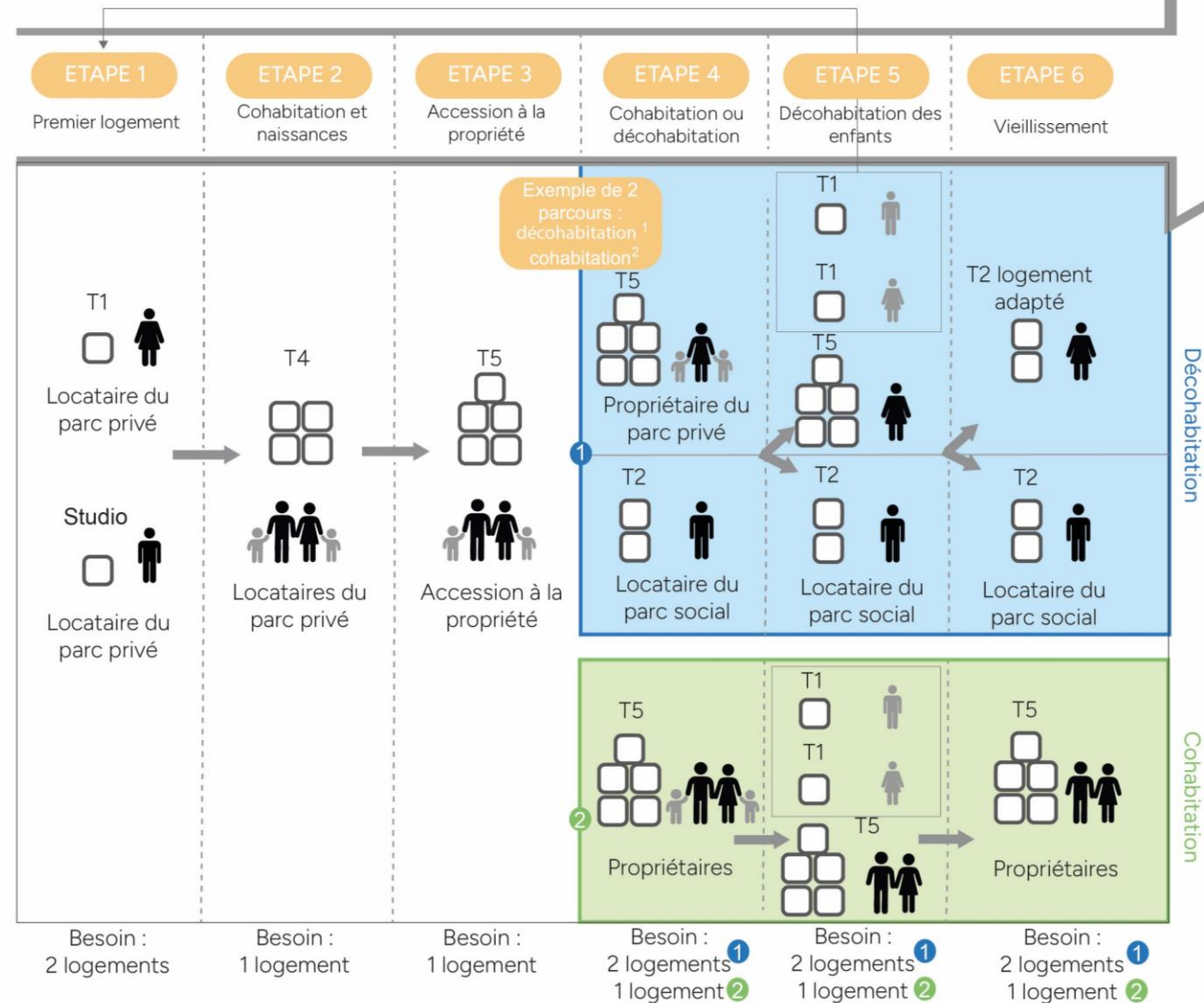


Prescription n°126 | Parcours résidentiels

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

Schéma illustrant la notion de parcours résidentiel

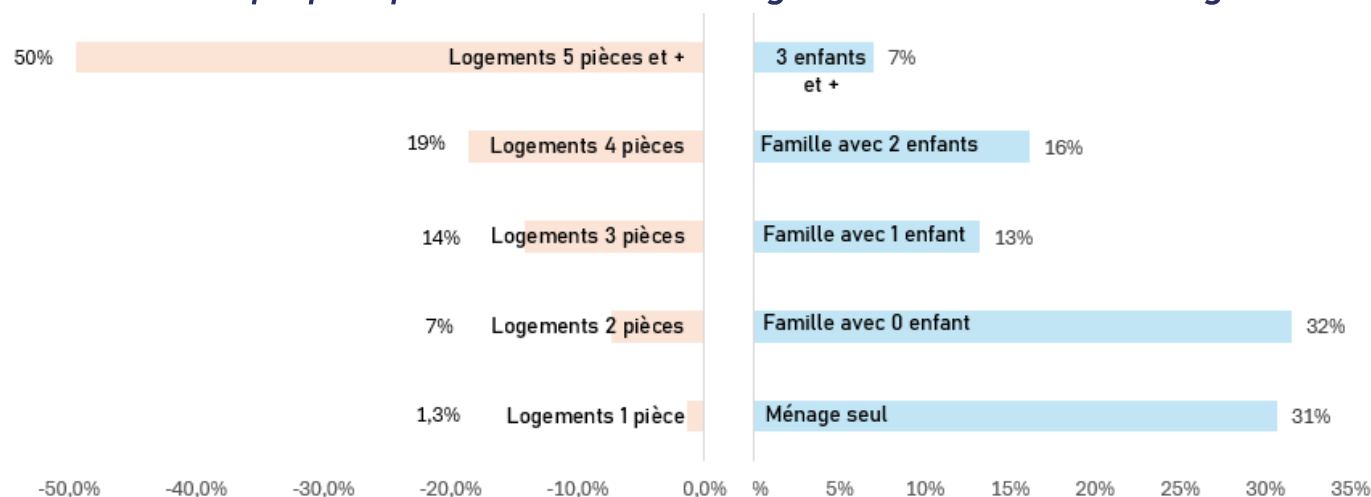




Prescription n°127 | Production de petits et moyens logements

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

Graphique représentant la taille des logements et la taille des ménages



Source : INSEE 2021, traitement Ateliers Up +

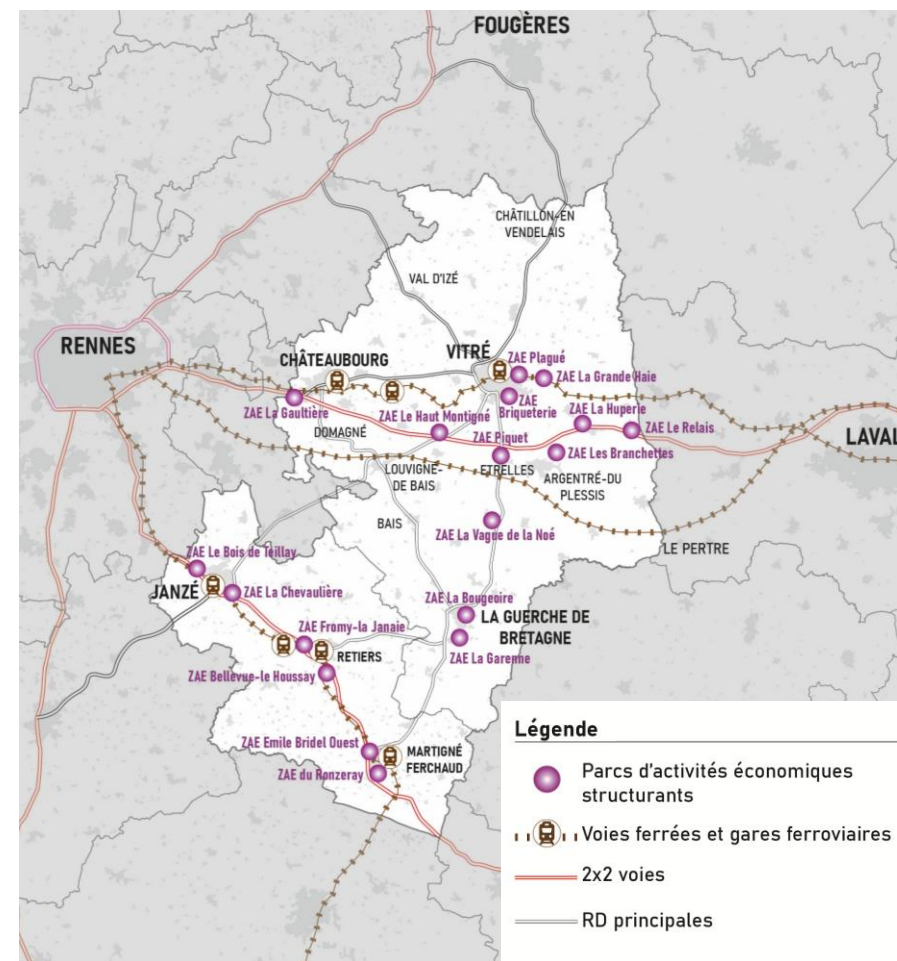
⇒ Les **Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)** devront intégrer **des orientations et des actions favorisant la diversification du parc de logements et la production de petits et moyens logements**.

⇒ Les **PLU/PLUi** devront prévoir des dispositions favorisant la diversité de l'offre de logements.

Exemples : prévoir sur un secteur ciblé (OAP) des typologies variées de logement (individuel, groupé, intermédiaire, etc.), imposer une part minimale de T2-T3 dans les opérations de logements, etc.

-  **Le SCoT entend soutenir l'ensemble des filières économiques présentes sur le territoire et accompagner leurs transitions écologiques et énergétiques pour préserver les ressources.**

- > **Planifier les activités économiques prioritairement dans les centralités et les tissus urbains mixtes**
- > **Organiser l'accueil des activités économiques :**
 - Zones d'activités structurantes
 - Autres zones d'activités
 - Pôles tertiaires
 - Pôle d'enseignement supérieur et de l'innovation
- > **Garantir des qualités paysagères et environnementales dans les zones d'activités économiques**





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 doivent préciser les dispositions pour permettre et encadrer l'installation des entreprises dans les centralités et les tissus urbains mixtes.**



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.





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.



La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a instauré une trajectoire nationale de sobriété foncière*, avec des conséquences directes sur les documents d'urbanisme.

**La sobriété foncière c'est répondre aux besoins en logements, activités et équipements en consommant moins d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).*



CE QUE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE IMPOSE

Réduire de moitié la consommation d'ENAF d'ici 2031 :

Sur la période 2021-2031, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) doit être réduite d'au moins 50 % par rapport à la période 2011-2021.

Atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 :

À l'horizon 2050, l'objectif est d'atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols : les nouvelles surfaces artificialisées doivent être compensées par de la renaturation.

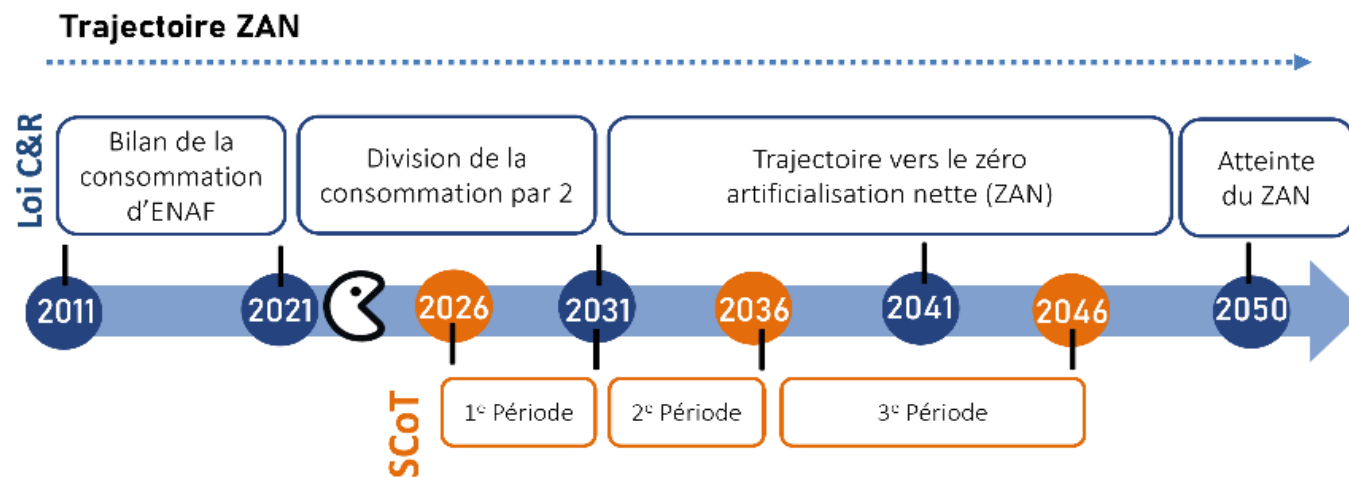
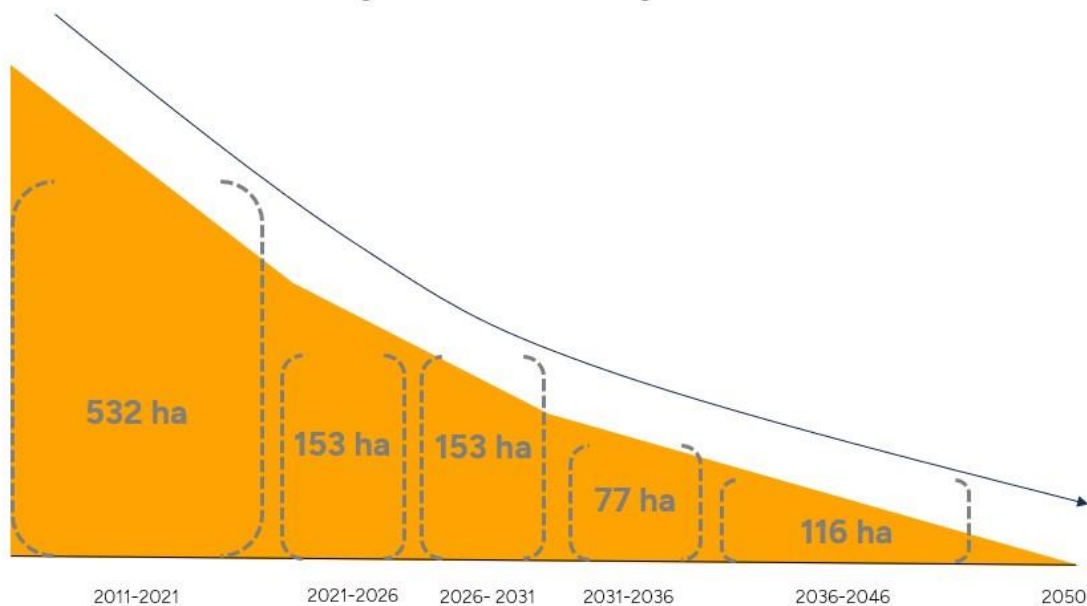
Entre 2011 et 2021, **532 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés sur le Pays de Vitré.

Le SRADDET Bretagne a fixé pour le SCoT du Pays de Vitré une enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 de **305 ha**.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT

- > Pour la période 2026-2031 : enveloppe de consommation max de 153 ha.
- > Pour la période 2031-2036 : enveloppe de consommation max de 77 ha.
- > Pour la période 2036-2046 : enveloppe de consommation max de 116 ha.

Trajectoire ZAN du Pays de Vitré



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

Pour respecter l'objectif « **Zéro Artificialisation Nette** » (ZAN), le territoire doit changer sa façon de se développer !

Concrètement, cela veut dire :

- **Réinvestir l'existant** : remettre en usage des bâtiments sous-utilisés ou vacants
- **Densifier** : c'est-à-dire construire davantage sur un même espace
- **Valoriser et mieux exploiter le foncier** disponible en cœur de bourg ou de ville (ex : dent creuse)

➔ L'objectif est de continuer à répondre aux besoins des habitants tout en consommant le moins de foncier possible.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT

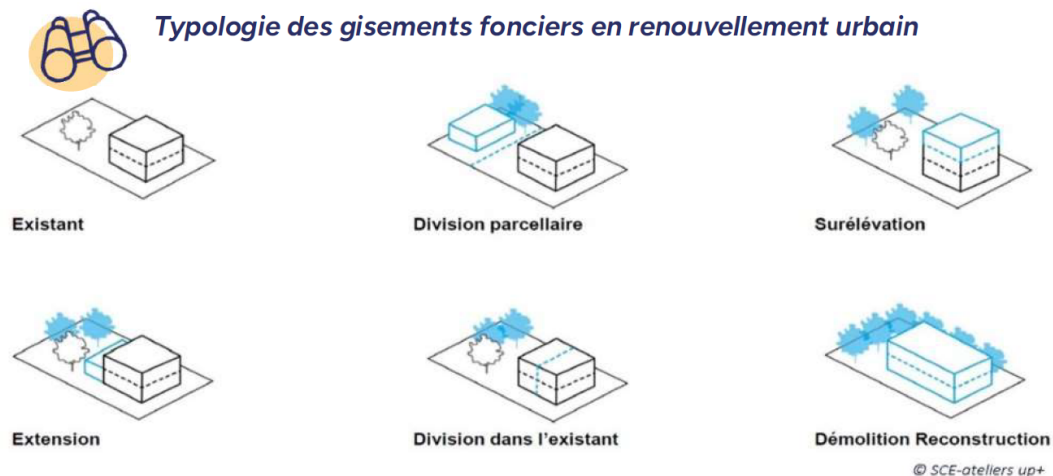
> Privilégier le renouvellement urbain et maîtriser l'urbanisation en extension

Phaser les extensions urbaines dans le temps afin de prioriser les projets en renouvellement urbain.

N'autoriser de nouvelles extensions que lorsque des projets en renouvellement urbain sont engagés.

Améliorer le parc existant.

> Impulser des formes urbaines plus compactes et denses



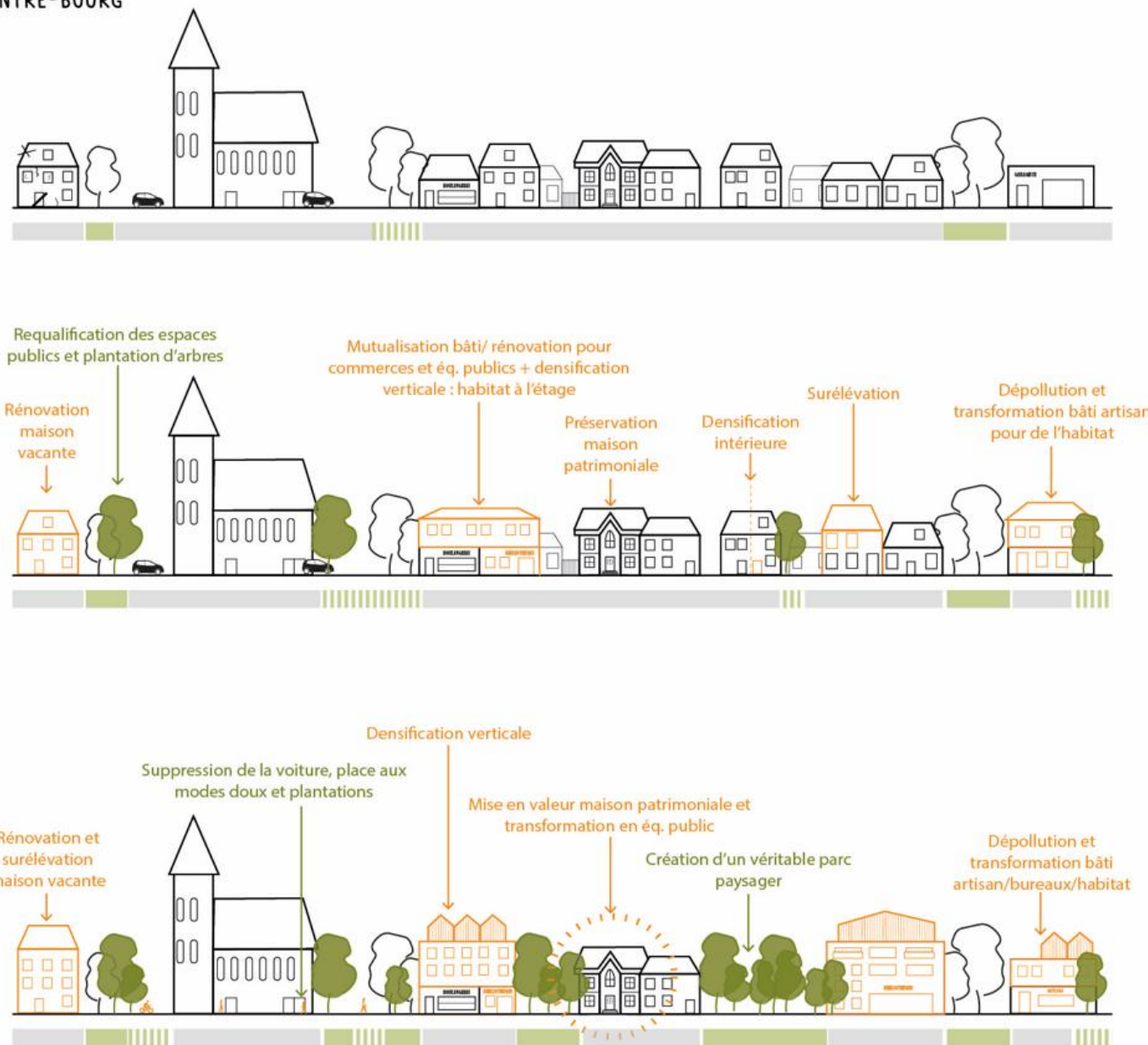


Prescription n°149 | Gisements fonciers et densification

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

⇒ Les **PLU/PLUi** devront réaliser **une analyse des capacités de densification et de renouvellement urbain**, puis les mobiliser en priorité avant toute ouverture à l'urbanisation.

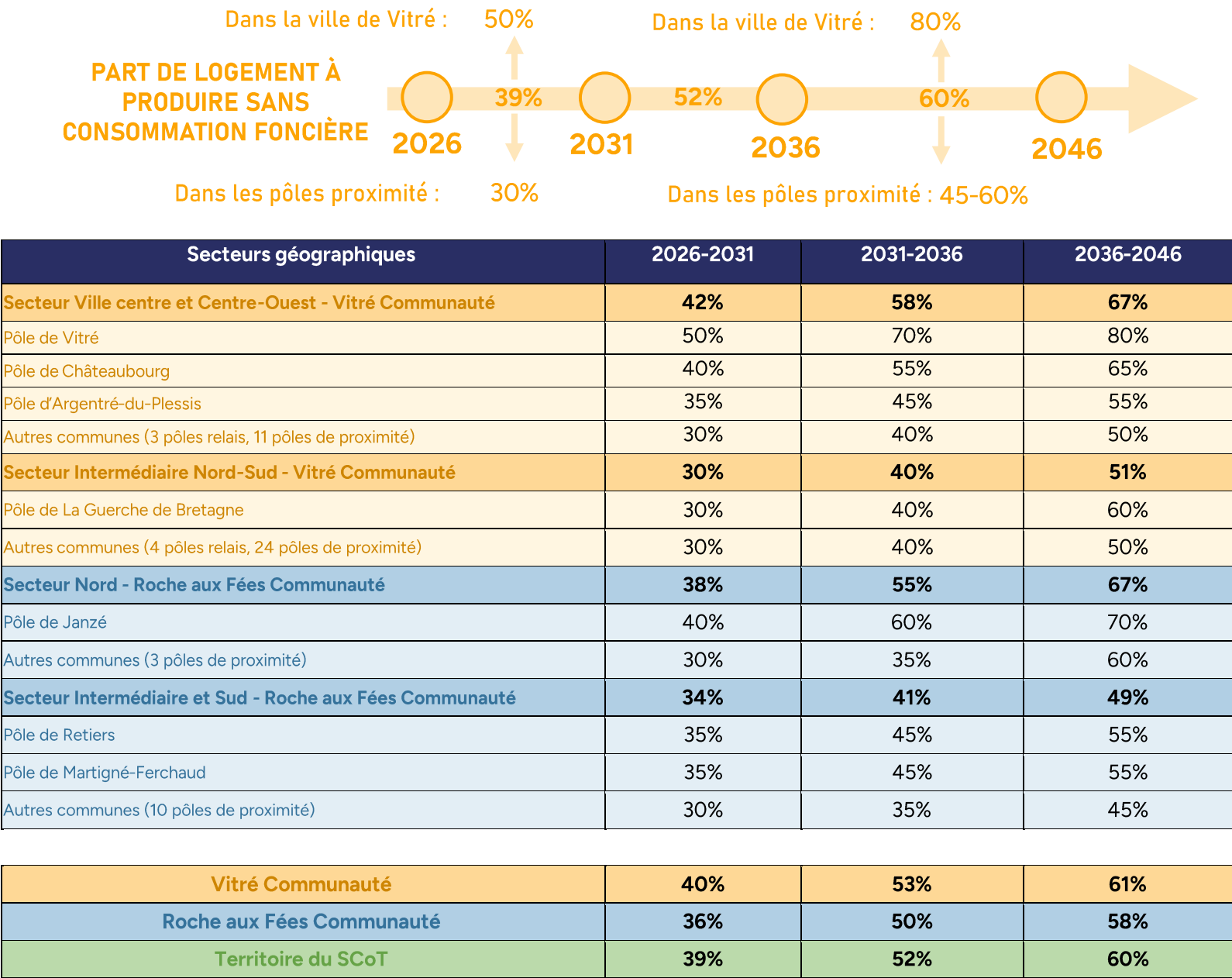
CENTRE-BOURG





Prescription n°153 | Objectifs de 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.



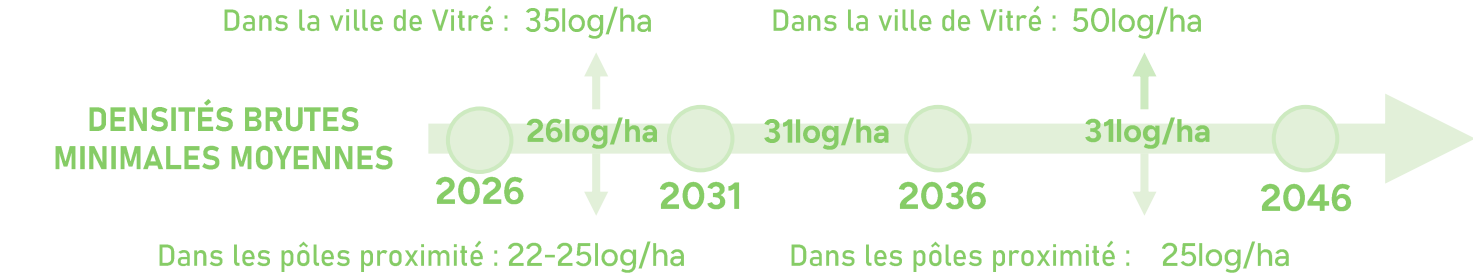
 Prescription n°157 | Objectifs de densité moyenne en extension

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.

 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.



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

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

LE PAYS DE VITRE : UNE BONNE COUVERTURE COMMERCIALE

- Le nombre de commerce a progressé de 10 % entre 2018 et 2023.
- Un dynamisme plus marqué à l'ouest qu'à l'est du territoire.
- Le développement commercial récent s'est surtout opéré **en dehors des centralités**.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT

> Renforcer le commerce en centralité et dans les sites commerciaux existants

Favoriser prioritairement le commerce dans les centralités afin de favoriser l'attractivité des cœurs de ville et de bourgs

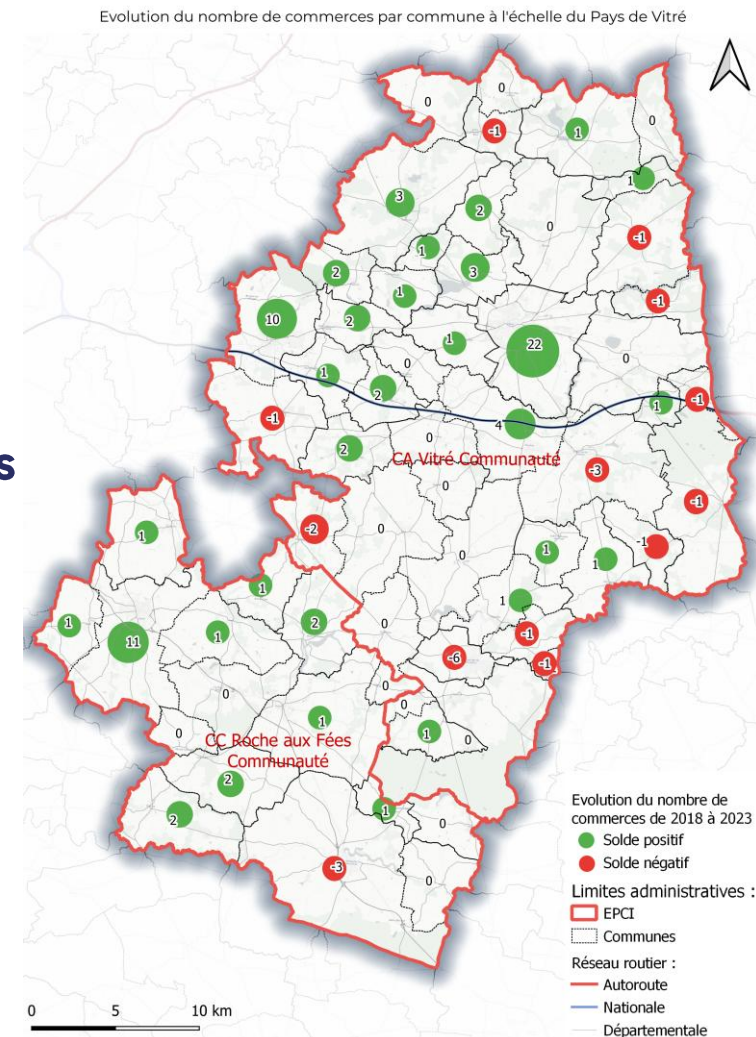
Protéger les commerces dans les centralités

Maîtriser le développement commercial dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Limitier les implantations commerciales en dehors des centralités et des SIP

> S'adapter aux nouvelles tendances de consommation

Les activités concernées par le volet commerce du SCoT : alimentaire, culture-loisirs, hygiène et beauté, équipement de la maison, équipement de la personne.





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.



Prescription n°163 | Définition des secteurs de centralité

Le DAACL localise les centralités et y indique les règles d'implantation; **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.

Carte des centralités du Pays de Vitré



Liste des communes concernées par des Secteurs d'implantation périphérique (SIP) dans le SCoT :
Argentré du Plessis, Châteaubourg, Etrelles, Janzé, La Guerche de Bretagne, Martigné-Ferchaud, Val d'Izé
et Vitré.



**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 m² de surface de vente minimum** (...) Dans les pôles urbains et de rayonnement, ce seuil est relevé à 500 m² de surface de vente minimum pour les commerces dont la fréquence d'achat est « occasionnelle léger », « occasionnelle lourd » et « exceptionnelle » (...).



**Prescription n°171 | Plafonds 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. Les commerces dont la fréquence d'achat est « quotidienne » ne sont pas autorisés au sein des secteurs d'implantation périphérique.

Fréquence d'achat	Pôles urbains	Pôles de rayonnement	Pôles intermédiaires	Pôles relais	Pôles de proximité
Hebdomadaire	5 000 m²	5 000 m²	1 000 m²	600 m²	-
Occasionnelle léger	2 500 m²	2 500 m²	-	-	-
Occasionnelle lourd	5 000 m²	5 000 m²	2 000 m²	-	-
Exceptionnelle	5 000 m²	5 000 m²	2 000 m²	-	-

- Une **position stratégique** aux Portes de la Bretagne et à proximité de la métropole rennaise
- Son accessibilité : atout majeur pour **l'attractivité et le développement du territoire**

DES USAGES DE MOBILITES DIFFERENCIÉS ET SPÉCIFIQUES

Des déplacements largement orientés **vers la métropole rennaise**.

Une dépendance encore importante à la **voiture**.

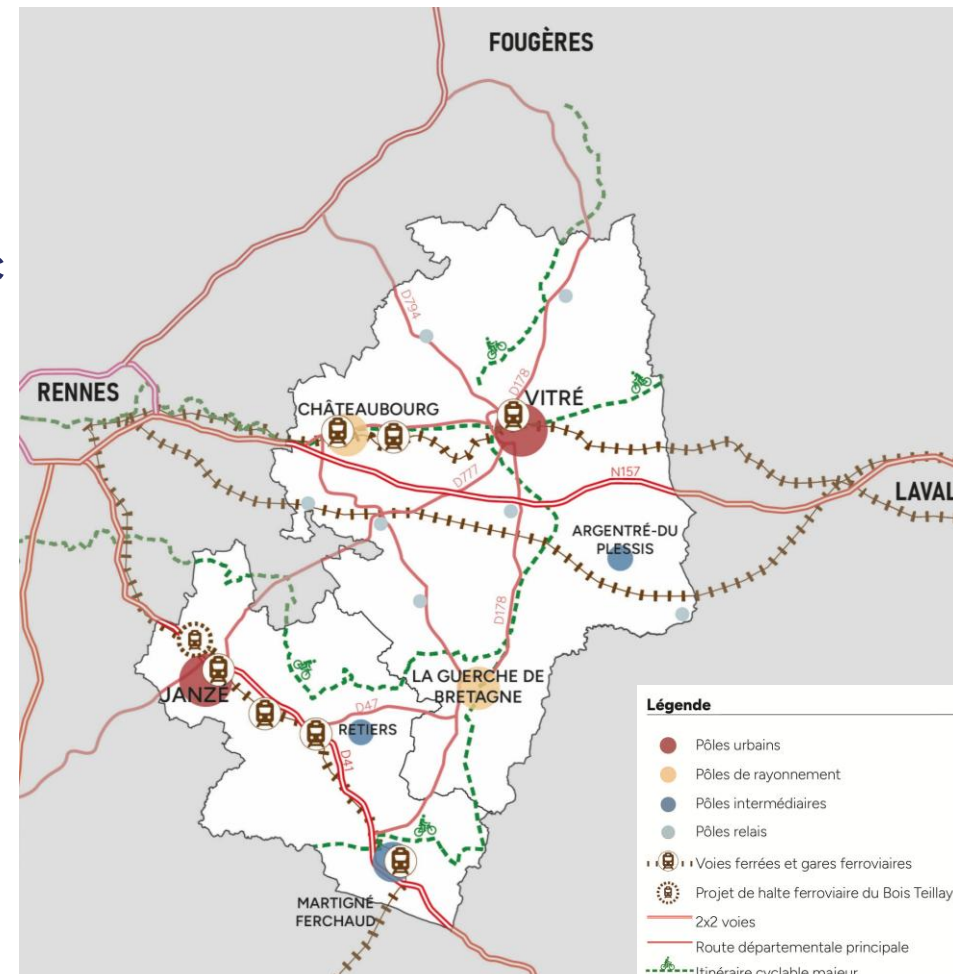
Une bonne desserte ferroviaire, avec une **accélération prévue** avec l'arrivée du RER Rennais (2035).

L'accès aux gares et la complémentarité entre les modes de déplacement sont essentiels pour encourager la pratique multimodale.

Les pistes cyclables se développent sur le territoire.

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT

- > Renforcer le rôle du ferroviaire et l'accès au train
- > Développer les mobilités actives : vélo, marche, etc.
- > Accompagner les mobilités partagées : offre de transport en commun, covoiturage





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°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 de 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 simplifié des collectivités.

⇒ Les PLU / PLUi pourront intégrer des objectifs de sécurisation des vélos et piétons via les **Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des emplacements réservés...**



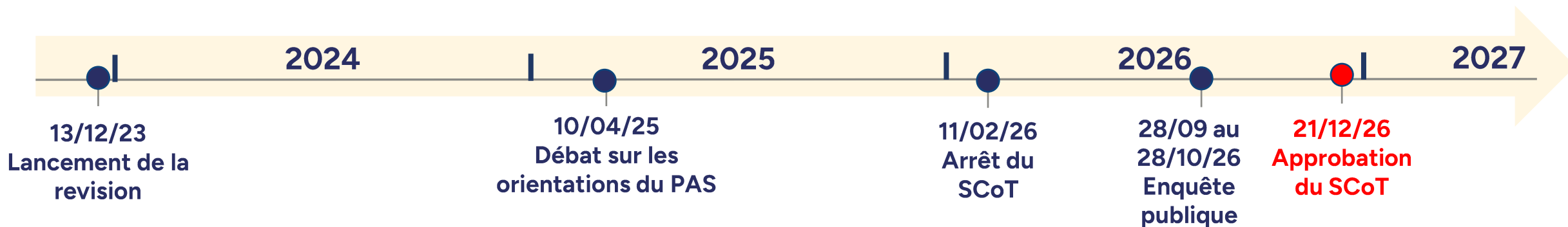
01 | Le SCoT, c'est quoi ?
-> Les clés pour comprendre

02 | Un « nouveau » SCoT, ça change quoi ?
-> Ses objectifs et ses impacts sur les communes (et les EPCI)

03 | **Un « nouveau » SCoT, pour quand ?**
-> Les prochaines étapes jusqu'à son approbation

Depuis décembre 2023 :

- > Plus de 10 commissions « SCoT et son suivi »
- > 2 ateliers politiques
- > 2 séminaires d'acteurs (élus et conseil de développement de Vitré Communauté)
- > 3 ateliers techniques
- > 4 réunions avec les PPA
- > **Echanges spécifiques/thématiques** : atelier dédié aux commerçants, rencontre avec l'association Tuvalu, rencontre avec les acteurs de l'eau (SIEFT, Eau des Portes de Bretagne, etc.), etc.
- > Présentation du projet de SCoT dans **les deux conseils communautaires en décembre 2025**



MERCI POUR VOTRE ATTENTION