

Rennes, le 9 avril 2026

Monsieur Luc Gallard
Syndicat d'Urbanisme Pays de VITRE
15 Bd Denis Papin
35 500 VITRE



Objet : SCOT Pays de VITRE
Dossier Suivi par Bruno EPP
Copies : DDTM, Vitré Agglomération cté et Roche aux fées cté

Monsieur le Président,

Vous nous avez associés à la réflexion du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Vitré et nous vous en remercions.

Dans le cadre de l'application de la loi Climat et Résilience, l'enveloppe de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier pour votre territoire est d'environ 153 hectares pour la période 2026 à 2031. Dans ce cadre la partie économie sera de 57 ha (40 ha pour Vitré Communauté et 17 pour Roche aux fées Communauté).

L'enveloppe dédiée à l'économie nous semble cohérente par rapport à la vocation industrielle, de production et logistique du Pays de Vitré. Les hectares inscrits dans le tableau de la prescription 146 sont priorisés pour les ZAE structurants : les parcs d'activités industriels, de production et logistiques. Nous vous félicitons de cette orientation.

Les activités tertiaires et artisanales, sans nuisances, doivent pouvoir s'installer dans le tissu urbain et à proximité des gares. Le renforcement des pôles tertiaires autour des gares de Vitré et Chateaubourg prévu par la prescription 137, va dans ce sens.

Pour ce qui concerne les zones économiques, nous réitérons notre demande de sanctuarisation des ZAE ou la compensation des surfaces qui seraient prises notamment pour l'habitat. L'objectif de renouvellement urbain sur la période 2031-2046 est en moyenne de 60% sur le pays de Vitré (et 80 % pour le pôle de Vitré et 70 % pour le pôle de Janzé).

Il est fondamental de maintenir au niveau de chaque EPCI, les surfaces dédiées aux parcs d'activités structurants et aux autres parcs d'activités à l'arrêt du SCoT. L'idée est de favoriser l'accueil et le développement des entreprises industrielles, logistiques et de production.

Dans ce cadre, la CCI d'Ille-et-Vilaine demande qu'au moins 35 % de l'enveloppe de consommation d'ENAF après 2031 soit consacrée à l'économie via la création ou l'extension de ZAE structurantes, aucun chiffre étant inscrit dans le DOO.

Il nous semble important que des ZAE proposent des terrains de grandes capacités afin de répondre aux besoins des entreprises recherchant de vastes espaces.

Dans ce sens, nous souscrivons aussi à votre prescription visant à éviter le découpage des grands bâtiments industriels existants en cellules artisanales.

Dans le temps, le maintien de ces capacités d'accueil permettra d'implanter des entreprises intéressantes pour le territoire en termes de complémentarité, de valeur ajoutée et d'emplois.

Nous souscrivons aussi à la réindustrialisation du pôle de Martigné-Ferchaud de votre prescription 141.

Concernant la prescription 160 qui encourage la mise en place d'outils juridiques de maîtrise du foncier via le bail à construction, nous préférons que cet article soit mis en recommandation au regard de l'absence de recul vis-à-vis de la complexité et du manque d'exemples opérationnels concernant ce type d'outil.

Pour l'ensemble des ZAE, il nous semble nécessaire pour éviter tout conflit d'usage, d'interdire la création de logements dans ces zones d'activités sauf pour des cas liés à l'activité de l'entreprise (exemple : logement de gardiennage).

Dans la partie concernant l'organisation de l'armature des lieux économiques et notamment l'accueil de la restauration, des loisirs et autres activités de services au sein des ZAE, les modalités ne sont pas précisées. Pour les zones structurantes et les ZA mixtes, la position de la CCI35 est que l'ensemble de ces activités non productives ne doivent pas dépasser 10 % de la surface totale de chaque zone dans la limite de 2 hectares du parc d'activité afin de maintenir la vocation productive, artisanale et logistique des différents sites.

Pour maintenir l'activité de restauration dans les centralités, une prescription pourrait indiquer que seuls les restaurants de + 300 m² de surface plancher peuvent s'implanter dans une ZAE.

Nous soutenons le projet de création et développement d'un pôle d'enseignement supérieur et l'innovation industrielle sur Vitré Communauté, tel que prévu dans votre prescription 138.

S'agissant du DAACL, il est noté dans l'introduction p 93 que pôle commercial de Vitré contribue à limiter l'évasion vers Rennes et Laval.

La CCI35 souhaite apporter une précision. En 2022, l'étude réalisée à partir de l'observatoire du commerce sur la Ville de Vitré estimait le chiffre d'affaires des commerces de détail de la ville de Vitré (hors hôtels-café-restaurants) à 262 M€. Il est constitué à 15 % par les activités du centre-ville et à 85 % par les polarités commerciales extérieures. On note d'ailleurs une légère érosion pour le centre-ville (-1,1%) et dynamisme pour la périphérie (+5,3 % l'évolution 2018 -2022).

La zone de chalandise de la ville de Vitré comprend au-delà de la ville elle-même, les communes avoisinantes situées au nord et au sud. L'attraction commerciale de la Ville demeure relativement stable, malgré une perte d'attractivité du centre-ville. L'évolution 2018-2022 met en évidence un léger resserrement de la zone de chalandise, notamment sur les communes proches de Châteaubourg qui a développé sa propre offre.

La montée en puissance du e-commerce dans les dépenses des ménages n'épargne pas Vitré, notamment pour les achats en équipement de la personne et articles de sport-biens culturels (conformément à la tendance nationale).

Mais contrairement à d'autres territoires d'Ille-et-Vilaine, ce développement du e-commerce s'accompagne d'une réduction de l'évasion physique. En effet, l'évasion physique est en nette baisse pour tous les produits (en particulier pour les biens en équipement du foyer et en bricolage), notamment à destination de Rennes Métropole.

Ce constat montre la relative fragilité du commerce de centre-ville à Vitré mais cet aspect peut concerner d'autres communes du Pays.

Nous souhaitons, comme le SCOT l'indique, que l'offre commerciale s'installe en priorité dans les centralités et nous souscrivons à l'orientation générale visant à interdire la création de nouveaux secteurs d'implantation périphérique (SIP), conformément à la prescription 164.

Pour rappel, un SIP est constituée par définition par la présence de commerce de détail et non d'établissements de services, de commerce de gros ou à vocation agricole qui ne relèvent pas de cette classification. Ces activités doivent s'installer dans les parcs d'activités mixtes.

Au regard de ces prescriptions visant à renforcer les centralités, nous ne comprenons pas la prescription 171 qui permet l'installation de supermarchés jusqu'à 600 m² dans les SIP des pôles relais et la 173, qui présente une cartographie créant de nouveaux SIP.

En effet, le diagnostic recense les moyennes et grandes surfaces (à partir de la page 10), et aucun magasin de ce type n'apparaît dans les communes Pôles Relais. Il n'existe donc aucune zone commerciale constituées de commerce de détail de plus 300 m² ayant obtenu une CDAC pour s'installer dans ces communes.

La prescription 164 indique que le SCOT n'autorise pas la création ou l'extension de SIP, il s'appuie donc sur les zones recensées dans le diagnostic.

En toute logique, les prescriptions 171 et 173 ne peuvent pas créer des SIP sur les communes de Chatillon-en-Vendelais, Louvigné-de-Bais, Bais, Val-d'Izé, Etrelles, Domagné et Le Pertre puisqu'il n'existe actuellement aucun commerce de détail de plus 300 m² en périphérie de ces communes. Les prescriptions 171 et 173 doivent être conformes à la prescription 164 et au SRADDET, qui interdit la création de SIP.

Ces petites communes Pôles Relais ont vocation à protéger leurs centres bourgs et ne doivent pas créer ou étendre de SIP. Nous demandons que ces prescriptions soient rétirées.

D'une façon générale, nous recommandons qu'aucun commerce de détail ainsi que les restaurants ne puissent s'installer à l'extérieur de la centralité. Ces dernières doivent être en cœur de bourg ou des centres-villes et en dehors des secteurs de flux de trafic routier.

Pour rappel les communes de Chatillon-en-Vendelais et Etrelles bénéficient du programme d'aide « Petites Villes de Demain » qui a vise notamment de renforcer le commerce de centre-bourg.

Pour les polarités de Chateaubourg et La Guerche de Bretagne ainsi que Vitré et Janzé, les achats en « occasionnel lourd et exceptionnel » doivent être ouverts avec un minimum de 1000 m² de surface de vente afin d'éviter la création de petites surfaces commerciales de détail dans les SIP et privilégier leur installation dans les centralités.

Nous sommes d'accord sur votre prescription concernant les surfaces déjà existantes, qui peuvent s'agrandir dans la limite de 20 % de leur surface actuelle, sans création ni extension de galerie commerciale.

Enfin pour les ventes à la ferme, les magasins d'usine et les showrooms en lien direct avec le lieu de production, nous recommandons que la surface de vente permettant l'accueil de la clientèle ne dépasse pas les 70 m².

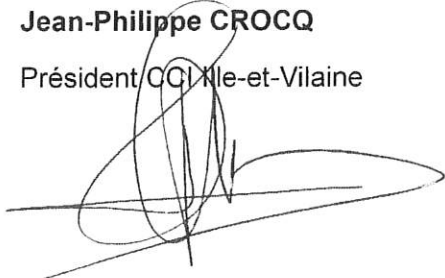
Au regard de ces différents points, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine émet un avis favorable avec des réserves concernant le SCoT du Pays de VITRE sur les points suivants :

- L'absence des surfaces quantifiées et dédiées au développement des zones économiques après 2031, nous demandons que les surfaces économiques représentent au moins de 35% de l'enveloppe globale,
- La sanctuarisation des espaces économiques existants et leur compensation en cas de mutation ou de mixité,
- La modification du DAACL afin de ne pas créer de nouveaux SIP dans les communes Pôles relais.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean-Philippe CROCQ

Président CCI Ille-et-Vilaine



Jean-Michel GALLE

Président de la Délégation
des Marches de Bretagne

