

Rennes, le 8 septembre 2025

Monsieur Michel BALLUAIS
Président du Syndicat Mixte du Pays de
FOUGERES
Bâtiment le Fil
1 rue de la Moussais
35300 FOUGERES

Objet : SCOT Pays de FOUGERES
Dossier Suivi par Bruno EPP
Copies : DDTM, Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne

Monsieur le Président,

Vous nous avez associés à la réflexion du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Fougères 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 216 hectares de 2021 à 2031 puis de 108 hectares à 2041 et enfin d'environ 54 hectares à 2050 soit un total de 378 hectares.

Lors de la période 2011 – 2021, la part de la consommation foncière pour les zones d'activités économiques a été d'environ 116 ha soit près de 30 % de la consommation totale sur les 388 hectares.

Actuellement Fougères Agglomération compte 38 espaces économiques y compris pour les zones commerciales soit 650 hectares. Couesnon Marches de Bretagne totalise 80 hectares sur 12 ZAE.

Comme indiqué dans le diagnostic « l'offre d'accueil des entreprises souffre aujourd'hui d'un manque de diversité ». « Cette situation contribue à rendre le parcours résidentiel des entreprises incomplet, ce qui peut freiner l'émergence ou la consolidation de certaines activités locales ».

Si le DOO affirme l'implantation des entreprises industrielles, logistiques et artisanales dans les ZAE déjà aménagées, on peut noter qu'aucune surface minimum n'est inscrite pour le développement économique contrairement aux autres SCoT du département.

Le SCoT ne donne aucune orientation chiffrée et laisse les PLUi décider dans la prescription 24 avec un principe de création ou extension des ZAE sous réserve d'un besoin d'implantation d'entreprises.

P. n° 24 : « Définir, à l'échelle intercommunale, les besoins en foncier nécessaires à l'accueil des activités économiques, en s'appuyant sur une approche partagée entre les territoires »

.../...

Cette évaluation devra intégrer les objectifs de hiérarchisation de l'offre économique en fonction des rôles et vocations des différentes polarités, de rationalisation de l'usage des espaces existants (notamment par la requalification, la densification ou la mutualisation des zones d'activités), et de sobriété foncière, conformément aux principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'enjeu est de garantir une adéquation entre l'offre foncière et les besoins réels, tout en assurant une gestion économe et durable des ressources foncières.

A ce titre, dans le cadre des PLUi / PLU, les intercommunalités et les communes devront justifier les ouvertures à l'urbanisation de nouveaux secteurs de ZAE à l'appui de l'évolution de la demande d'implantation des entreprises et de la nature des activités à accueillir »

Mais la recommandation 10 du nouveau SCoT demande d'avoir du stock de foncier disponible « clés en main » immédiatement disponible.

Par rapport aux zones existantes, nous avons indiqué dans notre contribution écrite, le principe de sanctuarisation des 730 hectares de ZAE existantes. Nous demandons la compensation intégrale des terrains qui peuvent subir une mutation. Nos demandes ont pour but de maintenir l'accueil et le développement notamment des entreprises industrielles, de logistique et de production.

La présence des entreprises et des logements sont les 2 principaux facteurs d'attractivité du territoire et nous devons collégialement trouver un équilibre pour soutenir le développement de celui-ci.

Pour la CCI35, la future consommation d'ENAF (espace naturel, agricole et forestier) devrait être d'au moins 30 à 35 % de l'enveloppe globale pour maintenir la capacité de développement des entreprises et l'installation d'actifs.

La création ou l'extension de surfaces se fait sur une période minimum moyenne de 5 années. Si le pays de Fougères n'anticipe pas la possibilité d'avoir des terrains déjà prêts à accueillir des entreprises, elles s'implanteront ailleurs. Une réserve de 10 hectares par EPCI est un minimum pour répondre aux demandes. Nous demandons de passer la recommandation 10 en prescription.

Les tableaux des pages 43 et 44 ne recensent pas les ZA isolés qui constituent pourtant une attractivité forte pour le territoire notamment du point de vue de l'emploi, de l'innovation ou de la souveraineté industrielle comme Panpharma, Valorex, les escaliers Riaux, ... ou les différents sites de production de la filière du textile et de la maroquinerie et d'autres établissements installés en milieu rural.

Votre prescription 26 indique « *Le territoire se caractérise par la présence de sites industriels isolés, souvent issus de l'histoire économique locale et implantés en milieu rural selon une logique d' « usine à la campagne ».* Afin d'assurer leur pérennité et de permettre leur développement, il est nécessaire d'accompagner ces sites par des actions de recomposition, de densification ou, lorsque cela est justifié et compatible avec les objectifs de sobriété foncière, d'extensions maîtrisées.

.../...

Les PLU et PLUi doivent recenser et qualifier l'ensemble de ces sites afin d'en encadrer l'évolution, en tenant compte à la fois des besoins économiques et des enjeux environnementaux et territoriaux. »

Nous continuons à demander la création d'une catégorie « Zones Stratégiques rurales » pour les ZA isolées afin de permettre aux entreprises concernées d'avoir une consommation d'ENAF. Elles auront le droit à des extensions d'activités possibles pour les maintenir sur le pays de Fougères.

Nous souscrivons à vos projets de créer 5 nouvelles zones dont 2 le long de l'A84 mais nous souhaitons connaître l'orientation des futures zones notamment au regard de la filière de la logistique au sens large : entreposage, logistique et transport.

Dans votre prescription 21, vous limitez la logistique uniquement dans des friches :
« Prioriser au regard de l'incidence des projets sur la trajectoire de sobriété foncière, l'implantation des activités logistiques au sein des friches d'activités économiques (espace vacant depuis plus de 2 ans). Ces activités logistiques auront prioritairement vocation à venir appuyer les activités industrielles du territoire. »

Si nous comprenons que vous ne souhaitez pas accueillir des entrepôts logistiques, nous souhaitons que la possibilité d'installation de la logistique à vocation industrielle soit possible. Se baser uniquement sur la reprise de friches consiste à n'avoir aucune nouvelle entreprise de ce type au regard de la quasi-absence de bâtiment vide sur le territoire.

Avec une telle prescription, les entreprises de logistique et de transport installées sur le pays de Fougères et notamment le long des axes routiers nord-sud et est-ouest n'auraient pas vu le jour et les emplois créés par cette filière non plus.

D'autre part, nous rappelons que la Région Bretagne et le Pays de Rennes ont une enveloppe dédiée à l'installation d'entreprises de logistique à vocation industrielle. Nous demandons d'enlever cette prescription et de mettre une recommandation permettant la création de logistiques à vocation industrielle de l'ordre de 10 hectares dans le cadre de la démarche de la Région Bretagne et de la coopération métropolitaine rennaise pour ce domaine d'activité.

Le nouveau tracé de la RN12 au sud de BEAUCE fait partie des projets structurants du territoire et affiché comme tel dans votre rapport de présentation.

Nous souhaitons qu'une recommandation soit ajoutée dans le document concernant les aménagements pouvant être induits par ce projet (extension de zone, révision du schéma de desserte et de mobilité, développement de l'habitat, ...). De nouvelles zones pouvant répondre à votre recommandation 10 sur les sites « clés en main » pourraient même être envisagées.

Nous soutenons votre démarche dans le cadre de la formation pour répondre aux besoins de l'industrie locale et de son écosystème dans votre prescription 30.

.../...

Nous souhaitons que le SCOT ne considère pas les ZAE uniquement sur un plan réglementaire mais qu'elles soient pensées dans un urbanisme de projet comme votre recommandation 11 sur la transition et la valorisation des ressources du territoire. Dans cette logique de créer des synergies, on peut faire confiance aux chefs d'entreprises pour évoluer et intégrer les nouvelles logiques des ZAE dans lesquelles il faut repenser l'existant et aider les établissements dans leur mutation.

Dans ce cadre, pour anticiper les coûts des nouveaux projets en matière de mutualisation des aménagements, des équipements et des services, il est nécessaire de travailler en amont avec les chefs d'entreprises et leurs représentants. Ainsi, une collaboration active et partenariale permettra la réussite du schéma d'aménagement des entreprises (SAE).

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 comme le gardiennage. Nous souhaitons une modification de la prescription 22 sur ce point.

D'autre part, votre recommandation n°15 rappelle que le développement du tertiaire au niveau des ZAE doit être encadré pour rester compatible avec la vocation productive. Pour les zones structurantes et les ZA mixtes, la position de la CCI35 est que les activités tertiaires ne doivent pas dépasser les 2 hectares ou 10 % de la surface d'un ZAE à vocation productive.

Dans la partie concernant l'organisation de l'armature des lieux économiques et notamment l'accueil de la restauration au sein des ZAE, celle-ci n'est pas assez précise. Pour les zones structurantes et les ZA mixtes, la position de la CCI35 est que l'ensemble des restaurants installés ne doivent pas dépasser les 2 hectares ou 10 % de la surface totale de chaque zone 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'installer dans une ZAE.

Concernant la préservation des gisements et des carrières, nous sommes en accord avec votre prescription n°28 pour soutenir la filière bretonne des matériaux.

Concernant les zones humides votre prescription n°36 ne donne pas la possibilité de compenser les secteurs de – 1000 m² comme le permet la loi actuelle. Une orientation stricte peut avoir des effets majeurs qui ne permettent plus l'extension d'une ZAE ou d'un quartier d'habitation.

Notre demande est de pouvoir compenser avec une majoration des zones humides qui seraient déplacées pour permettre l'extension des secteurs déjà urbanisés.

Dans la partie sur la préservation de l'espace agricole, nous soutenons la prescription N°77 qui permet la mutation des friches agricoles non patrimoniales vers des activités économiques.

.../...

Le Document d'Aménagement Artisanal, commercial et logistique (DAACL) n'a pas de prescription, ni recommandation. Les orientations développées sont donc d'une portée générale égale.

Le DAACL respecte les attentes de l'Etat et du SRADET : Encadrer les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) et dynamiser les centralités.

L'orientation générale ne permet pas de créer ou d'étendre des SIP. Une SIP est constituée par définition par la présence de commerce de détails et non d'établissements de services ou de commerce de gros qui ne font pas partie de cette classification.

Nous souhaitons que la zone de Beauséjour soit inscrit en SIP uniquement sur le périmètre en cours d'aménagement car il a bénéficié d'un accord en commission départemental d'aménagement commercial c'est-à-dire la partie située au Nord Est du ront-point Beauséjour.

Ce secteur doit être pensé comme un site mixte ouvert au tertiaire et à l'habitat.

La partie Nord Ouest est à vocation de restauration et d'hébergement et les parties Sud Est et Ouest accueillent des entreprises de production, de l'artisanat et du commerce de gros qui doivent être préservées. Ces secteur ne peuvent accueillir du commerce de détail afin de respecter votre principe de limitation des extensions des SIP et de protection des centralités.

D'autre part, Fougères Agglomération avec les zones commerciales des zones de Paron, la Guénaudière, l'Aumallerie (nord) et les SIP de Lecousse ont la capacité d'accueillir de nouvelles grandes surfaces. Une extension est possible sur Pilais 2 et l'ensemble de ces SIP ont la capacité d'avoir des mutations ou des changements d'enseignes dans l'objectif de limiter les locaux vacants et de d'appliquer le principe de vos orientations générales : reconstruire la ville sur la ville et être au plus proche des habitants.

Ainsi, dans le DAACL, les SIP peuvent accueillir des nouveaux commerces non-alimentaires entre 400 m² et 2 000 m² et pour l'alimentaire entre 300 m² et 1 000 m².

Le paragraphe concernant les galeries commerciales est dans le chapitre consacré aux extensions du commerce alimentaire. Nous ne comprenons pas cette classification et nous demandons qu'un chapitre soit dédié aux galeries.

Nous vous proposons de reprendre la définition usuelle « une galerie marchande est définie comme un regroupement de – 300 m² de surface de vente, au sein d'un même espace piétonnier couvert ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins » et d'indiquer que celle-ci est interdite sur le pays de Fougères.

Votre rédaction n'interdit pas la création de galeries donnant sur une promenade extérieure, ce qui laisse une porte ouverte à l'installation de commerce de – 300 m² sur un espace ouvert.

.../...

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 FOUGERES sur les points suivants :

- L'absence des surfaces quantifiées et dédiées au développement des zones économiques, nous demandons que les surfaces économiques représentent au moins 30 % à 35% de l'enveloppe globale,
- La sanctuarisation des espaces économiques existants et leur compensation en cas de mutation ou de mixité,
- Dans le cadre l'aménagement de la RN12 (PENE), concevoir une réflexion stratégique des ZAE qui seront connectées et anticiper la mobilité notamment collective en lien avec les acteurs économiques.
- La modification du DAACL pour faire correspondre la SIP de Beauséjour au périmètre à vocation commerciale avec une possibilité de mixité tertiaire et habitat.
- Interdire les galeries commerciales couvertes mais aussi ouverte sur une promenade réunissant des boutiques de – 300 m² de surfaces commerciales.
- L'autorisation de compenser les zones humides en dessous de 1000 m² afin de permettre l'extension des ZAE

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

Jean-Philippe CROCQ

Président CCI Ille-et-Vilaine

A stylized, handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jean-Michel GALLE

Président de la Délégation
des Marches de Bretagne

A handwritten signature in blue ink, featuring a vertical line with a horizontal crossbar and a small loop at the bottom.