

Fiche Thématique

ÉCONOMIE, COMMERCE ET ZONES D'ACTIVITÉS

Localiser les bonnes activités au bon endroit

À destination des communes et intercommunalités
Comprendre et traduire les objectifs du SCoT dans les
documents d'urbanisme locaux

CONSTAT TERRITORIAL : POURQUOI ORGANISER LES ACTIVITÉS ?

Soutenir l'économie locale sans disperser les fonctions du territoire

Le territoire accueille des habitants, des emplois, des commerces, des services et des entreprises. L'enjeu du SCoT n'est pas de freiner le développement économique, mais de mieux l'organiser : conforter les centralités, utiliser plus efficacement les zones d'activités existantes et éviter la dispersion des fonctions.

Les chiffres à retenir

- **Plus de 18 000 emplois**
dans les Vallons de Vilaine en 2021.
- **51 emplois pour 100 actifs**
un territoire où l'on réside encore davantage que l'on ne travaille.
- **28 zones d'activités économiques**
réparties sur le territoire.
- **542 ha**
de surface au sol occupée par les zones d'activités économiques.

À retenir

Développer l'économie ne signifie pas tout mettre partout. Le SCoT cherche à localiser les bonnes activités au bon endroit : les commerces et services de proximité dans les lieux de vie, les activités productives ou plus consommatrices d'espace dans des zones adaptées, et les nouveaux projets dans une logique de sobriété foncière.

Ce que montrent ces chiffres

Les Vallons de Vilaine sont un territoire attractif, mais encore fortement résidentiel. Beaucoup d'habitants travaillent en dehors du territoire, tandis que les activités économiques se répartissent entre centralités, zones d'activités, commerces, services, artisanat, industrie et logistique.

Les zones d'activités jouent un rôle important pour accueillir les entreprises, mais leur foncier est précieux. Elles ne doivent pas être pensées uniquement comme des espaces à étendre, mais comme des sites à mieux utiliser, densifier, requalifier et connecter.

Ce que cela implique

Pour les communes, organiser l'économie signifie :
Localiser les commerces du quotidien dans les centralités ;

Réserver les zones économiques aux activités qui ont réellement besoin d'espaces dédiés ;

Éviter la dispersion des commerces, services et activités ;

Optimiser les zones existantes avant d'ouvrir de nouveaux espaces ;

Améliorer la qualité paysagère, environnementale et fonctionnelle des espaces économiques.

LOCALISER LES BONNES ACTIVITÉS AU BON ENDROIT

Toutes les activités n'ont pas les mêmes besoins, ni la même place dans le territoire.

1 Commerces et services du quotidien

Les commerces et services du quotidien doivent d'abord renforcer les centralités : centre-bourg, centre-ville ou secteur déjà fréquenté par les habitants.

Le SCoT cherche à rapprocher les achats, les services et les lieux de vie. Les commerces de proximité ont donc vocation à rester visibles, accessibles et connectés aux espaces publics, aux cheminements piétons, aux arrêts et aux autres fonctions du quotidien. L'objectif est d'éviter leur dispersion dans des lieux isolés ou accessibles uniquement en voiture.

2 Activités compatibles avec les lieux de vie

Certaines activités peuvent s'intégrer dans les centralités ou les tissus urbains mixtes lorsqu'elles ne créent pas de nuisances importantes.

Bureaux, services, professions libérales, tiers-lieux, coworking, petites activités artisanales ou activités de proximité peuvent participer à l'animation des bourgs. Elles permettent de maintenir des usages en journée, de réduire certains déplacements et de donner plus de fonctions aux bâtiments existants. Leur localisation doit rester cohérente avec l'habitat, les services et les mobilités du quotidien.

3 Activités artisanales, productives ou plus contraintes

Les zones d'activités économiques accueillent les activités qui ont besoin d'espaces dédiés, d'accès adaptés ou d'une organisation spécifique.

Toutes les activités ne peuvent pas s'installer dans les centralités. Artisanat productif, industrie, logistique, stockage ou activités générant des flux plus importants peuvent nécessiter des zones spécialisées. Le SCoT demande toutefois de mieux utiliser les zones existantes avant de les étendre : locaux vacants, friches, parcelles disponibles, stationnements mutualisés ou formes plus compactes.

4 Grands formats commerciaux et logistique

Les grands formats commerciaux, les secteurs périphériques et la logistique doivent être encadrés pour ne pas concurrencer les centralités.

Certains commerces ou activités logistiques ont des besoins particuliers : surfaces importantes, accès poids lourds, stationnements, livraison ou stockage. Le SCoT encadre leur implantation pour éviter la dispersion commerciale, préserver les centralités et limiter la consommation foncière. Les projets doivent être justifiés, bien localisés, accessibles et intégrés dans une logique de sobriété et de qualité d'aménagement.

COMPRENDRE LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Toutes les ZAE n'ont pas le même rôle

Le territoire compte plusieurs zones d'activités économiques. Elles ne répondent pas toutes aux mêmes besoins : certaines accueillent des activités à fort rayonnement, d'autres soutiennent les bassins de vie ou les entreprises locales. Le SCoT distingue donc plusieurs types de parcs pour mieux organiser l'accueil des activités.

1 Parcs structurants



Ces zones ont un rôle important à l'échelle du territoire, voire au-delà. Elles sont généralement proches des grands axes de circulation et disposent d'une forte accessibilité.

Elles peuvent accueillir des entreprises ou groupes d'envergure, des activités productives, des commerces et services à fort rayonnement, ainsi que certaines activités nécessitant une organisation plus importante.

2 Parcs d'équilibre



Ces zones accompagnent le développement économique des bassins de vie. Elles jouent un rôle intermédiaire entre les grands pôles économiques et les espaces de proximité.

Elles accueillent des activités diversifiées : artisanat, industrie, services, commerces ou activités tertiaires. Leur objectif est de contribuer à un développement économique mieux réparti entre les bassins de vie.

3 Parcs de proximité



Ces zones ont un rôle plus local. Elles sont liées aux bourgs, aux tissus urbanisés et aux besoins des entreprises du territoire.

Elles permettent d'accueillir ou de maintenir des entreprises locales, notamment artisanales, industrielles ou de services. Leur rôle est de soutenir l'économie de proximité sans créer de grands espaces économiques déconnectés du territoire.

4 Parcs potentiels



Les parcs potentiels correspondent uniquement à des sites déjà identifiés par le SCoT pour un développement économique futur maîtrisé. Ils ne constituent pas une réserve à consommer automatiquement.

En dehors des sites prévus par le SCoT, la création de nouvelles ZAE est interdite. Leur mobilisation doit être justifiée par un besoin réel et rester cohérente avec l'armature économique.

OPTIMISER LES ZAE EXISTANTES

Faire évoluer les zones d'activités avant d'en créer de nouvelles

Avant d'ouvrir de nouveaux espaces, le SCoT invite les communes et intercommunalités à mieux utiliser les zones d'activités existantes : locaux vacants, friches, parcelles disponibles et espaces mutualisables.

1 Réutiliser les locaux vacants

Mobiliser les bâtiments et locaux disponibles pour accueillir de nouvelles activités et limiter l'artificialisation des sols.

2 Requalifier les friches

Transformer les friches et espaces dégradés en sites attractifs, fonctionnels et respectueux de l'environnement.

3 Densifier les parcelles

Optimiser l'usage du foncier en encourageant des implantations plus compactes et économes en espace.

4 Mutualiser les espaces

Partager certains équipements et services : stationnements, espaces de livraison, gestion des déchets, espaces verts ou accès communs.



À retenir

Optimiser une ZAE, c'est améliorer son fonctionnement et sa capacité d'accueil avant d'envisager de nouvelles extensions.



Dans le diagnostic

Repérer les locaux vacants, les friches et les parcelles sous-utilisées.



Dans les OAP

Organiser les accès, le stationnement, la végétalisation et la gestion de l'eau.



Dans le règlement

Permettre des formes plus compactes, des hauteurs adaptées et du stationnement mutualisé.

LE COMMERCE DOIT RENFORCER LES CENTRALITÉS

Installer les commerces du quotidien là où vivent les habitants

Le commerce joue un rôle essentiel dans la vitalité des centres-bourgs et centres-villes. Le SCoT donne donc la priorité aux centralités pour accueillir les commerces du quotidien, afin de rapprocher les achats, les services, les espaces publics et les lieux de vie.

4 priorités à traduire localement

1

Des commerces visibles et accessibles

Les commerces du quotidien doivent être implantés dans des lieux déjà fréquentés, lisibles et faciles à rejoindre à pied, à vélo ou depuis les arrêts de transport.

2

Des centralités plus vivantes

Un commerce en centralité ne sert pas seulement à acheter. Il anime la rue, soutient les services voisins, renforce les usages en journée et participe à l'attractivité du bourg.

3

Des cellules commerciales remobilisées

Avant de créer de nouveaux espaces commerciaux en périphérie, il faut regarder les locaux existants, les rez-de-chaussée actifs, les cellules vacantes ou les possibilités de restructuration en centralité.

4

Des règles adaptées aux petits commerces

Le document local peut faciliter l'installation ou le maintien des commerces en adaptant certaines règles : stationnements, destinations des rez-de-chaussée, linéaires commerciaux ou changements de destination.

Point de vigilance

Les règles locales doivent faciliter le maintien des commerces en centralité sans empêcher l'évolution des bâtiments ni créer des contraintes disproportionnées pour les petites activités.

À retenir

Le commerce de proximité doit d'abord renforcer les centralités. L'objectif n'est pas seulement d'autoriser des commerces, mais de les placer là où ils soutiennent la vie locale : près des habitants, des services, des espaces publics et des parcours du quotidien.

ENCADRER LES IMPLANTATIONS

Limiter la dispersion commerciale et préserver les centralités

Après avoir affirmé la priorité donnée aux centralités, le SCoT encadre les implantations commerciales situées en dehors des centres-bourgs et centres-villes. L'objectif n'est pas d'interdire toute activité commerciale en périphérie, mais de réserver ces espaces aux commerces dont le fonctionnement, la taille ou les besoins d'accès sont difficilement compatibles avec une centralité. Les secteurs d'implantation périphériques, ou SIP, permettent d'identifier les espaces où certains commerces peuvent être maintenus ou accueillis, sous conditions. Ils ne doivent pas devenir des lieux de développement commercial diffus, ni concurrencer les commerces de proximité situés dans les centralités.

Ce que le SCoT cherche à éviter

1 La dispersion des commerces

Multiplier les implantations commerciales hors centralité fragilise les centres-bourgs, réduit la visibilité des commerces existants et rend les déplacements du quotidien moins simples.

2 La concurrence avec les centralités

Un commerce implanté en périphérie ne doit pas affaiblir les fonctions commerciales, sociales et urbaines des centres-villes et centres-bourgs.

3 Les projets uniquement pensés pour la voiture

Les implantations commerciales périphériques doivent rester accessibles, lisibles et organisées. Un projet construit seulement autour du stationnement automobile renforce la dépendance à la voiture.

4 L'extension non maîtrisée des zones commerciales

Les sites commerciaux périphériques doivent évoluer avec sobriété. Leur développement doit être justifié, encadré et compatible avec les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Ce que les communes doivent vérifier

- Le commerce est-il compatible avec une centralité ?
- Répond-il à un besoin réel ?
- Son format justifie-t-il une localisation périphérique ?
- Son implantation risque-t-elle de fragiliser les commerces existants ?
- Le projet améliore-t-il la qualité du site ou ajoute-t-il seulement une nouvelle surface commerciale ?



À retenir

Les SIP ne sont pas des zones commerciales à développer librement. Ce sont des secteurs encadrés, destinés à accueillir certains commerces dont la taille, les flux ou le fonctionnement ne sont pas adaptés aux centralités. La priorité reste de préserver les centres-bourgs et centres-villes.

AMÉLIORER LA QUALITÉ

Faire des ZAE et des espaces commerciaux des lieux mieux intégrés

Les espaces économiques ne doivent pas seulement répondre à un besoin foncier ou commercial. Ils doivent aussi contribuer à la qualité du territoire : paysage, énergie, eau, biodiversité, accessibilité et confort d'usage. Le SCot invite les communes et intercommunalités à dépasser une logique purement fonctionnelle.

4 qualités à intégrer dans les projets

1. Une meilleure intégration paysagère

Les nouvelles implantations doivent s'inscrire dans leur environnement. Cela suppose de travailler les limites avec les espaces agricoles, naturels ou habités, de soigner les entrées de zone, les façades visibles, les clôtures, les enseignes et les espaces extérieurs.

2. Plus de végétalisation et de biodiversité

Les espaces libres ne doivent pas être traités comme des surfaces résiduelles. Ils peuvent devenir des supports de végétalisation, d'ombre, de continuités écologiques et de meilleure qualité d'usage, notamment autour des stationnements, des cheminements et des limites de parcelles.

3. Une gestion plus attentive de l'eau

Les projets doivent limiter l'imperméabilisation et mieux intégrer la gestion des eaux pluviales. Les noues, espaces perméables, plantations et dispositifs de récupération peuvent participer à la qualité du site tout en réduisant les effets du ruissellement.

4. Des bâtiments plus sobres et plus efficaces

Les bâtiments économiques peuvent intégrer des solutions de performance énergétique, de production d'énergies renouvelables, de matériaux bas carbone ou biosourcés. L'objectif est de faire évoluer les zones d'activités vers des espaces plus sobres et plus adaptés aux transitions.

Ce que cela change concrètement

Penser la zone comme un espace aménagé

Une ZAE ou un secteur commercial ne doit pas être pensé seulement comme une addition de parcelles. Les accès, les cheminements, les stationnements, les espaces verts, les façades et les limites doivent former un ensemble lisible et qualitatif.

Traiter les espaces extérieurs comme une vraie composante du projet

Les stationnements, les zones de livraison, les espaces de stockage, les dispositifs de gestion de l'eau et les espaces verts doivent être organisés dès la conception. Ils ne doivent pas être ajoutés à la fin, comme des éléments secondaires.

Améliorer l'image et l'attractivité des zones économiques

Une zone mieux intégrée, plus végétalisée et plus lisible est aussi plus attractive pour les entreprises, les salariés, les usagers et les habitants. La qualité d'aménagement participe donc directement à la valeur économique du site.

À retenir

Un espace économique qualitatif n'est pas seulement un espace qui accueille des activités. C'est un lieu bien organisé, lisible, végétalisé, sobre en ressources et mieux intégré dans le paysage. La qualité d'aménagement devient une condition du développement économique.

ORGANISER LA LOGISTIQUE

Accompagner les nouveaux flux sans fragiliser les centralités ni les ZAE

Le développement du commerce en ligne, des livraisons rapides, des points de retrait et des plateformes de distribution transforme les besoins économiques du territoire. Le SCoT encadre ces activités pour organiser les flux, limiter les nuisances et éviter une consommation foncière excessive.

La logistique ne répond pas toujours aux mêmes besoins. Un entrepôt, une plateforme de messagerie, un drive piéton, un casier de retrait ou un espace de livraison en centralité n'ont pas le même rôle, la même surface ni les mêmes impacts sur le territoire.

3 niveaux à distinguer

1

Les sites logistiques existants

Les activités logistiques les plus importantes doivent être orientées vers les sites déjà identifiés par le SCoT. Ces sites sont adaptés aux flux plus lourds, au stockage, à la préparation et à l'expédition de marchandises.

Sites identifiés : Courbouton, Château-Gaillard, Le Mafay et le parc d'activités de Grand-Fougeray.

2

Les secteurs d'implantation périphérique

Certains entrepôts ou activités logistiques peuvent être envisagés dans des secteurs périphériques, uniquement lorsque leur fonctionnement n'est pas compatible avec une centralité et lorsque leur implantation s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain.

L'objectif est d'éviter un flux mal organisé.

3

La logistique du dernier kilomètre

Les usages liés au dernier kilomètre concernent les livraisons de proximité, les drives piétons, les casiers, les consignes, les points de retrait ou certains petits espaces de distribution urbaine.

Ces dispositifs doivent être pensés au plus près des centralités et des lieux déjà fréquentés.

Ce que les communes doivent vérifier

Les flux générés

Le projet crée-t-il des flux de poids lourds, de véhicules utilitaires ou de livraisons fréquentes ? Ces flux sont-ils compatibles avec la voirie, les accès et les usages voisins ?

La bonne localisation

L'activité relève-t-elle d'un site logistique identifié, d'un secteur périphérique encadré ou d'un usage de proximité lié au dernier kilomètre ?

L'impact foncier

Le projet réutilise-t-il un site existant, un local vacant ou une friche ? Permet-il d'éviter une nouvelle consommation d'espace ?

À retenir

La logistique doit être organisée selon son échelle. Les grands flux doivent être orientés vers les sites adaptés, tandis que les usages du dernier kilomètre doivent être intégrés au plus près des centralités et des parcours du quotidien.

CARTES ET INDICATEURS

S'appuyer sur les bons outils pour justifier les choix locaux

La traduction locale des objectifs économiques du SCoT doit s'appuyer sur des éléments vérifiables. Les cartes, les données de diagnostic et les indicateurs de suivi permettent de localiser les enjeux, de justifier les choix et de vérifier les effets du document dans le temps.

1

Les cartes du SCoT

À mobiliser : cartographie des centralités, secteurs logistiques, secteurs d'implantation périphérique, zones d'activités économiques et projets communaux ou intercommunaux.

2

Les données du diagnostic local

À vérifier : commerces de proximité, état des ZAE, locaux vacants, friches, parcelles sous-utilisées, accessibilité, foncier mobilisable et liens avec les centralités.

3

Les indicateurs de suivi économique

À suivre : typologie des ZAE, vacance des locaux d'activités, friches recensées, extensions en renouvellement, emplois par hectare, performance environnementale, desserte et mutualisation des équipements.

4

Les indicateurs commerciaux

À suivre : implantations commerciales en SIP et hors SIP, nombre de commerces en cœur de bourg, vacance commerciale, requalification des bâtiments existants et accessibilité des pôles commerciaux.

5

Les observatoires à mobiliser

Le programme d'actions du SCoT prévoit des outils d'observation pour mieux suivre les dynamiques économiques et commerciales du territoire. Ces outils permettent d'actualiser les données, d'identifier les potentiels de remobilisation et d'appuyer les décisions locales.

À mobiliser :

- Observatoire du foncier économique ;
- Observatoire du grand commerce ;
- Inventaires intercommunaux des ZAE ;
- Données des collectivités, chambres consulaires, fichiers SIRENE, INSEE, CDAC et autorisations d'urbanisme.

À retenir

Les cartes et les indicateurs ne servent pas seulement à illustrer le document local. Ils permettent de démontrer les choix, de suivre les effets des règles et d'ajuster les politiques économiques dans le temps.

COMMENT L'INTÉGRER LOCALEMENT

Du diagnostic au règlement et au zonage.

1

Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation doit montrer comment la commune ou EPCI lit sa situation économique : centralités, commerces, ZAE, foncier disponible, friches, locaux vacants, logistique et secteurs périphériques.

À intégrer :

- Offre économique existante : commerces, services, ZAE, artisanat, activités productives et logistiques ;
- Locaux vacants, friches, parcelles sous-utilisées et foncier mobilisable ;
- Rôle des centralités dans l'accueil des commerces et services du quotidien ;
- Fonctionnement des ZAE : accessibilité, occupation, disponibilité, qualité, possibilités d'évolution ;
- Secteurs commerciaux périphériques, SIP, flux générés et risques de concurrence avec les centralités ;
- Compatibilité avec le SCoT : priorité aux centralités, optimisation de l'existant, encadrement des implantations périphériques.

2

Dans le PADD

Le PADD fixe la stratégie économique communale et intercommunale. Il doit dire comment la commune entend renforcer ses centralités, soutenir l'économie de proximité, organiser l'accueil des activités et limiter la dispersion commerciale.

À intégrer :

- Renforcer les commerces du quotidien dans les centralités ;
- Soutenir les activités compatibles avec les lieux de vie ;
- Conforter les ZAE existantes avant toute extension ;
- Réserver les zones d'activités aux activités qui ont réellement besoin d'espaces dédiés ;
- Encadrer les commerces périphériques, les grands formats et les usages logistiques ;
- Réduire la consommation foncière et mieux utiliser les espaces déjà urbanisés.

3

Dans les OAP

Les OAP permettent de passer du principe général au projet concret. Elles peuvent organiser les secteurs à enjeux : centralités, entrées de bourg, ZAE, friches, secteurs commerciaux, espaces logistiques ou sites de renouvellement.

À intégrer :

- Accès, desserte, cheminements piétons et cycles ;
- Organisation du stationnement, des livraisons et des espaces de service ;
- Végétalisation, gestion de l'eau, pleine terre et qualité paysagère ;
- Interfaces avec l'habitat, les espaces publics, les entrées de zone et les secteurs naturels ou agricoles ;
- Principes de densification, requalification, mutualisation et sobriété foncière ;
- Conditions d'évolution des ZAE, des SIP et des espaces commerciaux existants.

Dans le règlement et le zonage

Le règlement et le zonage rendent les choix opposables. Ils doivent permettre une implantation cohérente des activités, protéger les centralités, éviter les localisations inadaptées et garantir la qualité des espaces économiques.

4

À intégrer :

- Destinations et sous-destinations autorisées ou limitées selon les secteurs ;
- Règles d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité assouplies ;
- Conditions de stationnement, de livraison, d'accès et de mutualisation ;
- Protection de certains linéaires commerciaux et rez-de-chaussée actifs en centre-bourg ;
- Encadrement des changements de destination et des implantations périphériques ;
- Règles de végétalisation, pleine terre, clôtures, façades, enseignes et traitement des limites ;
- Prescriptions favorisant des formes plus compactes, sobres et mieux intégrées.

CHECKLIST FINALE AVANT ARRÊT DU DOCUMENT

Du diagnostic au règlement : rendre les objectifs applicables

Cette page permet de vérifier que les objectifs économiques du SCoT sont bien pris en compte dans le document d'urbanisme local.

Questions à se poser avant d'arrêter le document

- L'organisation économique du territoire est-elle clairement expliquée ?
- Les commerces du quotidien sont-ils bien orientés vers les centralités ?
- Les zones d'activités existantes sont-elles analysées avant toute extension ?
- Les locaux vacants, friches et parcelles sous-utilisées sont-ils repérés ?
- Les implantations commerciales périphériques sont-elles encadrées ?
- Les projets prennent-ils en compte la qualité paysagère, l'eau, la végétalisation et les mobilités ?
- Les choix retenus sont-ils justifiés dans le rapport de présentation ?

Pièces à relire avant validation

- Projet d'aménagement stratégique
- Document d'orientation et d'objectifs
- Programme d'actions
- Diagnostic du territoire
- Indicateurs de suivi et d'évaluation

Références mobilisées

- SCoT des Vallons de Vilaine - PAS, DOO, Diagnostic du territoire, Indicateurs de suivi et d'évaluation, Programme d'actions, Atlas cartographique du DOO.

Contact



02 99 57 08 73



scot@vallonsdevilaine.fr



12 Rue Blaise Pascal ZA, La Lande Rose



Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine
www.vallonsdevilaine.fr