

Saint Malo, le 12 juin 2017

O.E.B

Monsieur Claude RENOULT  
Président  
Pays de Saint-Malo  
23 Avenue Anita Conti  
35400 SAINT-MALO

**Nos Réf : PSD/YSN/831**

**Objet : Révision du ScoT Pays de Saint-Malo**

Monsieur le Président,

En tant que Personne Publique Associée, nous avons bien reçu le 23 Mars dernier l'arrêt du projet du ScoT du Pays de Saint-Malo.

Nous partageons l'ambition de développement que vous portez pour votre territoire ainsi que les grands principes d'organisation spatiale et de développement économique exposés dans le document.

Les observations de la CCI Ille-et-Vilaine s'articulent autour des questions liées à l'aménagement du territoire, à la structure de l'appareil commercial, aux conditions de développement des activités et enfin au tourisme.

#### **1. Sur la question de l'aménagement du territoire :**

Nous retenons que les trois orientations majeures du PADD et leurs déclinaisons dans le DOO sont porteuses d'une volonté de développement qui s'appuie en premier lieu sur les qualités intrinsèques du territoire.

La singularité du Pays de Saint-Malo issue de ses différentes composantes territoriales, son positionnement à l'échelle régionale et nationale, sa proximité avec la métropole rennaise et son attractivité touristique internationale, peuvent s'appréhender comme autant de facteurs stratégiques propres à en renforcer l'attractivité et dont l'effet attendu sera un maintien de la croissance démographique et une accélération du développement de l'activité économique.

Le projet territorial s'appuie sur les spécificités d'un pays composé d'espaces divers disposant pour chacun d'entre eux d'atouts et de richesses qu'il convient de promouvoir.

Tout en ayant pour finalité de réussir une synthèse porteuse d'équilibre et d'unité, le projet de territoire du Scot doit porter les conditions indispensables à leur valorisation, avec pour préoccupation de rehausser la qualité de vie des résidents.

C'est en ce sens que la Chambre de Commerce et d'Industrie approuve les principes de l'orientation n°1 du PADD ; ils contribuent à promouvoir une forme d'équilibre à l'échelle départementale, au regard notamment de l'importance de la métropole rennaise.

La mise en œuvre d'une armature urbaine porteuse d'orientations et de prescriptions pour les documents d'urbanisme (PLU(i) essentiellement) garantira un développement maîtrisé et harmonieux du territoire. Sans doute serait-il utile de poser pour chaque catégorie de pôles de

.../...

l'armature territoriale une définition basée sur leur composition en termes d'équipements et services publics, de commerces, d'activités économiques et industrielles, d'infrastructures de culture, de santé ou d'éducation..., et de proposer pour chacun de ces pôles une vocation en termes de services à rendre à la population. Les acteurs du territoire disposeraient alors d'un référentiel utile à la mise en œuvre des objectifs assignés par le ScoT à l'horizon 2030. L'élaboration et la mise en compatibilité des PLU(i) en seraient alors facilitées, dans un cadre de rapport de compatibilité avec un Scot à portée prescriptive très mesurée.

## **2. Sur la question de l'aménagement commercial :**

La Chambre de Commerce et d'Industrie partage la vision développée par le ScoT. Considérant le commerce de détail comme le reflet direct de la vie des habitants sur un territoire, il est effectivement un facteur d'attractivité essentiel. La structuration de l'offre commerciale doit permettre d'assurer une couverture de qualité des différents types de besoins des résidents du Pays de Saint-Malo.

Le ScoT entend promouvoir un aménagement commercial qui offre la meilleure couverture possible des besoins de la population en prenant en compte les nombreux projets commerciaux déjà autorisés, autant du point de vue de leur nombre que de leur ampleur.

Selon les études qu'il a menées dans le domaine du commerce de détail pour l'élaboration du ScoT, le cabinet PIVADIS relève des capacités d'évolutions particulièrement réduites pour de nouveaux grands commerces, notamment en ce qui concerne l'alimentaire. Même si l'on inclue l'apport touristique aux capacités théoriques de marché, le Pays de Saint-Malo est largement doté en termes de densités commerciales. Aussi la Chambre de Commerce et d'Industrie recommande-t-elle que les actions à venir soit empruntées d'un caractère plus qualitatif que quantitatif.

De nouveaux sites commerciaux ont récemment vu le jour. D'autres sont en cours de réalisation. Au-delà du principe de requalification qu'annonce le PADD, le ScoT pourrait engager les PLU(i) à mener une réflexion sur la reconversion des anciennes zones commerciales, tout en laissant la possibilité aux entrepreneurs qui y exercent toujours de poursuivre leur activité, mais en interdisant l'arrivée de nouveaux entrants, afin de pérenniser les équilibres de marché pour ne pas voir apparaître des friches commerciales difficiles à traiter.

Enfin, il serait essentiel de compléter les dispositions relatives à l'aménagement commercial par une carte de l'armature commerciale du Pays de Saint-Malo dans le DOO, condition nécessaire pour le schéma d'aménagement commercial acquiert une opposabilité juridique.

De son côté, tel qu'il est rédigé, le DAAC en venant utilement compléter le DOO apporte les précisions souhaitables en matière de conditions d'implantations commerciales.

## **3. Sur la question du développement des activités économiques :**

Les grandes orientations du ScoT entendent faire du Pays de Saint-Malo un territoire attractif et productif. La Chambre de Commerce et d'Industrie approuve largement ces orientations. Elle adhère aussi pleinement à la philosophie d'économie des espaces, portée par le document. Elle note que cette consommation sera divisée par deux en référence aux chiffres annoncés dans le ScoT précédent.

Une enveloppe de 348 hectares est réservée au développement des activités économiques. L'ampleur de cette enveloppe devrait garantir aux entreprises un potentiel suffisant pour leurs évolutions.

La Chambre de Commerce et d'Industrie souhaite cependant porter deux remarques à la connaissance des rédacteurs du ScoT ;

- Il conviendrait d'une part de ne pas fragiliser sur le moyen/long terme les activités de maintenance et de réparations présentes sur le site de l'aéroport Dinard-Pleurtuit. Plusieurs centaines d'emplois y sont aujourd'hui domiciliées et il est important de proposer aux entreprises qui y exercent des perspectives foncières de l'ordre d'une dizaine d'hectares, à mobiliser en fonction de leurs besoins.
- La même remarque prévaut d'autre part, pour le port de Saint-Malo. Fortement contraint par les évolutions successives du tissu urbain, le port a la nécessité de retrouver des capacités foncières pour être en mesure d'adapter son développement aux mutations économiques et financières de son environnement. Une enveloppe d'une trentaine

d'hectares est réservée dans le ScoT (DOO Objectif 31) pour « un projet d'intérêt économique et social majeur ». La Chambre de Commerce et d'Industrie demande que cette enveloppe bénéficie à la possible création d'une zone d'extension des capacités de stockage du port de Saint-Malo. La qualité de ses équipements actuels, sa position de carrefour incontournable entre la mer, la route et le fer, lui font jouer un rôle de tout premier plan dans le développement économique du Pays de Saint-Malo. Pour le port lui-même et au-delà, pour le développement économique du territoire, il est essentiel de ne pas imposer au fil du temps des contraintes telles qu'elles aboutiraient à poser la question de son existence même, faute de sites alternatifs appropriés.

Par ailleurs, certains éléments complémentaires pourraient être ajoutés à la réflexion du ScoT sur la question du développement des activités.

La Chambre de Commerce et d'Industrie recommande l'introduction d'une disposition spécifique aux zones d'activités industrielles ou commerciales. Ayant constaté à de nombreuses reprises les effets négatifs pour les entreprises des conséquences de la mixité fonctionnelle au sein d'une zone d'activités, la CCI souhaite que le PADD et plus encore le DOO adoptent pour règle que celle-ci ne puisse être développée au sein des zones d'activités économiques, industrielles ou commerciales. En l'absence de cette interdiction (à moduler pour les activités tertiaires dans les zones d'activités à vocation commerciale), il s'en suivrait des risques importants de conflits d'usage, préjudiciables à terme, au maintien des entreprises et des emplois.

De même serait-il important que le DDO invite les PLU(i) à créer des zones tampons efficaces pour bien séparer les activités économiques des espaces résidentiels, afin de prévenir, là aussi, tout risque de conflit d'usage.

Il conviendrait aussi de retenir une prescription particulière pour que les documents d'urbanisme assurent un bon niveau de sécurité dans l'usage des différentes voiries, dans et aux abords des zones d'activités.

La Chambre de Commerce et d'Industrie recommande aussi d'inscrire la conception des zones d'activités dans une logique de développement durable. A cet égard, il serait sans doute intéressant d'engager les communes et/ou les intercommunalités à encourager la mutualisation des places de stationnements entre les entreprises d'une même zone d'activités, pour une occupation plus raisonnée et plus qualitative de l'espace.

De son côté, la gestion du paysagement et du verdissement des zones d'activités gagnerait à évoluer dans sa conception et sa réalisation, afin de ne pas faire peser la totalité des coûts sur les entreprises. Il serait hautement préférable que ces aspects soient gérés en dehors des parcelles des établissements, inscrits dans l'espace public et entretenus par la collectivité, moyennant le cas échéant la mise en place d'un dispositif de péréquation à l'image d'un régime de copropriété. Cette disposition serait particulièrement pertinente dans le cadre de stationnements mutualisés.

Lorsqu'il sera possible de les mettre en œuvre, de telles dispositions auront aussi l'avantage de procurer un allègement de charges foncières aux entreprises.

Très impliquée dans l'appui aux associations de zones d'activités, la Chambre de Commerce et d'Industrie entend continuer à assurer son rôle d'interface entre collectifs d'entreprises et collectivités en charge de l'aménagement.

La Chambre de Commerce et d'Industrie recommande enfin en effort particulier sur la question des mobilités liées à la fréquentation des zones d'activités. La localisation géographique de ces dernières, très souvent en dehors des schémas de transports en commun, peut aller jusqu'à priver d'un emploi certaines catégories de personnes qui ne possèdent pas de permis de conduire ou ne disposent pas d'un véhicule. La CCI recommande donc d'intégrer la problématique des zones d'activités à la réflexion sur les mobilités.

#### **4. Sur la question du développement touristique :**

Le Pays de Saint-Malo dispose d'un espace littoral de grande qualité qui s'étend sur environ 50 kilomètres de côtes encore préservées. Il présente aussi un arrière-pays remarquable, hébergeant de nombreux sites et équipements à valoriser. Ceci constitue un patrimoine indéniable pour un nombre toujours croissant de visiteurs, nombre qui devrait continuer de progresser avec la mise en service prochaine de la ligne LGV Paris-Bretagne Ouest.

La Chambre de Commerce et d'Industrie souhaiterait que soit engagée une réflexion sur un projet de développement touristique, intéressant transversalement différentes disciplines comme la mobilité à l'échelle touristique, la valorisation des sites remarquables, l'accueil de manifestations et d'évènements d'envergure.

L'accent pourrait être mis sur une montée en gamme des offres et prestations touristiques existantes, en mettant en perspective par exemple :

- La question de déplacements pauvres en émissions de GES et la création de bornes de recharges électriques pour les voitures et les vélos, à l'appui de circuits allant de Saint-Malo à la baie du Mont Saint Michel,
- La mise en valeur d'équipements remarquables, dont certains présentent à la fois une vocation patrimoniale et sont sites d'accueil d'évènements très importants comme par exemple le fort de la commune de Saint Père (anciennement Saint-Père-Marc-en-Poulet).
- La mise en valeur touristique des rives de la Rance.

Déplacements, hébergements et évènements prenant appui sur des lieux et des éléments de patrimoine remarquable peuvent constituer le socle d'un plan de développement de l'économie touristique apte à accroître le rayonnement du Pays de Saint-Malo.

Pour conclure, il nous semble essentiel que le SCOT soit accompagné d'outils d'évaluation des axes proposés et d'un véritable tableau de bord permettant le suivi chiffré des éléments structurant qui en définissent les axes tels que le suivi de la consommation foncière.

Restant à votre disposition pour tout échange ou complément,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Emmanuel THAUMER  
Président de la CCI Ile-et-Vilaine

Pierrick AUVRAY  
Président de la délégation de Saint-Malo