

81
26 MAI 2025

Monsieur le Président
PETR du pays de Saint-Malo
23 avenue Anita Conti
35400 Saint-Malo

Direction Territoriale de L'Ille-et-Vilaine

Affaire suivie par : Charlotte YANN

Rennes, le 20 mai 2025

Objet : Révision générale du SCOT du Pays de Saint-Malo

Monsieur le Président,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de révision du Schéma de Cohérence territoriale à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, et je vous en remercie.

Après examen du dossier, un certain nombre de remarques ou de compléments sont à formuler.

Sur le projet d'aménagement stratégique :

- Je souscris tout particulièrement à votre volonté d'encadrer la localisation du développement commercial, en évitant l'implantation trop importante en dehors des centralités. A ce titre, je note que pour le SCOT, « la pérennisation du nombre et de la diversité des commerces dans la centralité est une priorité affirmée par rapport au développement des nouvelles surfaces commerciales périphériques ».
- L'identification des secteurs de gare comme des espaces stratégiques pour le développement d'emplois et de services est pertinente. Ces secteurs peuvent accueillir une diversité d'activités, y compris artisanales productives en proximité immédiate des infrastructures ferroviaires, et contribuer à un développement économique accessible et moins dépendant de la voiture, en cohérence avec les enjeux de sobriété foncière et de mobilité.

- Concernant l'accueil de la logistique, notamment sur les sites économiques structurants, et même si le code de l'urbanisme ne le permet pas, il y a un point de vigilance à distinguer plus clairement les activités logistiques liées à l'économie productives, des activités logistiques liées au e-commerce, leurs enjeux d'implantation, de nuisances et de desserte pouvant différer sensiblement, mais aussi induire des distorsions fortes sur un marché du foncier économique structurellement tendu.
- Je salue la possibilité d'implanter des activités artisanales productives et de petite industrie dans le tissu urbain des bourgs et centralités. Cette orientation rejoint les constats portés de longue date par le réseau des Chambres de Métiers et de l'Artisanat sur la nécessité de développer la mixité fonctionnelle des tissus urbains, en travaillant de façon volontariste son acceptabilité, notamment par des efforts de conception et d'intégration de ces activités.
- Sur l'évolution des entreprises implantées en diffus, urbain ou rural, la volonté de permettre l'évolution des entreprises en milieu rural ou urbain, va dans un sens favorable. Cette prise en compte des réalités d'implantation existantes, et la possibilité d'adaptations (extension, mise aux normes...), répond à des besoins concrets régulièrement exprimés par les entreprises artisanales. Il est toutefois dommage de la limiter au milieu rural si l'objectif est d'accroître, sous toutes réserves, la mixité fonctionnelle en tissu urbain également.
- Sur la régulation de l'urbanisme commercial : la non-créeation de nouveaux sites commerciaux dans le cadre du SCoT est une orientation pleinement partagée. Toutefois, la volonté de requalifier les sites commerciaux existants, notamment en mobilisant les surfaces vacantes, constitue une réponse adaptée aux mutations en cours. Il convient néanmoins de rester vigilant à ce que ces opérations de requalification n'aboutissent pas à une augmentation significative des surfaces de plancher commerciales, notamment en périphérie.

Sur le document d'orientation et d'objectif :

- Sur les besoins spécifiques en logement : je salue la prise en compte des jeunes actifs et des apprentis dans les objectifs de production de logements. C'est un enjeu fort pour les entreprises artisanales, qui rencontrent souvent des difficultés à loger ces publics essentiels au dynamisme du secteur. C'est aussi un enjeu aujourd'hui pour le CFA « CMA Formation » de Saint-Malo, qui doit faire face à une réelle pénurie de logement pour ses apprenants.
- Je partage l'orientation générale de l'objectif 84 qui vise à renforcer la mixité fonctionnelle dans les centralités et les secteurs urbains mixtes. Je pense que la sous-destination industrie, lorsqu'elle est portée par des projets qualitatifs et bien



intégrés, peut aussi y trouver sa place, notamment dans les secteurs les plus denses, comme plusieurs expériences de mixité fonctionnelle ailleurs en France, avec du logement mais aussi du bureau, l'ont démontré. Cela permet d'enrichir la diversité des activités en cœur de ville, tout en développant une vraie logique de proximité, par exemple avec les artisans du BTP. Ce type d'approche permet par ailleurs de faire évoluer leurs besoins et pratiques de mobilité, notamment en secteurs contraints.

- Suite de l'objectif 84, et en lien avec l'objectif 85 : considérant que certains sites d'activités économiques structurantes ou de proximité sont également des SIP, est-il envisageable, dans leur évolution, et dans un contexte général de suroffre en plancher commercial, d'accueillir d'autres activités nécessaires au territoire, davantage orientées en direction de l'économie productive et de la logistique ?
- Encadrer strictement la logistique liée au e-commerce : la logistique liée au e-commerce, relevant de la sous-destination « entrepôt », entre dans le champ du volet commerce du DOO et du DAACL. Elle doit donc faire l'objet d'un encadrement strict, avec une localisation précise dans des zones adaptées, afin d'éviter un développement non maîtrisé qui risquerait notamment de fragiliser les ZAE.
- Concernant l'orientation 86 en faveur des sites d'activité de proximité, et plus largement pour la bonne interprétation du DOO par les documents de planification, il faudra préciser que ce qui est appelé « Artisanat » dans la rédaction du DOO hors DAACL correspond bien à la sous-destination industrie, et non à la sous-destination artisanat et commerce de détail. Par ailleurs, l'accueil de cette typologie d'activité devra être envisagé dans une logique de parcours immobilier / parcours d'implantation sur le territoire.
- Page 87, je m'interroge sur la formulation selon laquelle « l'équipement commercial et artisanal a également vocation à se développer préférentiellement dans les SIP ». Si l'implantation en tant que telle dans ces secteurs se justifie, la notion de « développement » est à manier avec prudence. Une dynamique excessive dans les SIP déséquilibrera l'armature commerciale au détriment notamment des centralités.
- Concernant l'objectif 99 : je soutiens l'encadrement strict des implantations commerciales en dehors des localisations préférentielles. Toutefois, il me paraît important de préciser que, pour les locaux accueillant une clientèle en lien avec une activité artisanale ou industrielle (type showroom ou magasin d'usine), la surface de vente doit non seulement rester limitée, mais aussi s'inscrire dans l'enveloppe du bâtiment principal dédié à la production. Cela garantit que la

fonction commerciale reste bien secondaire par rapport à l'activité de production et évite les dérives vers des formes d'implantation commerciale déconnectées de l'usage productif.

- Concernant l'objectif 100 : si la vente directe des productions agricoles répond à un besoin de valorisation des circuits courts, cette forme de vente de produits alimentaires répondant à des besoins quotidiens ou hebdomadaires vient en contradiction avec les objectifs affichés du territoire en matière de dynamisation / renforcement des centralités comme lieux d'achats du quotidien. Il pourrait être intéressant de proposer des lieux mutualisés en centralité permettant aux agriculteurs de commercialiser leurs produits tout en renforçant l'attractivité des cœurs de ville.
- Objectif 103 – Densification et diversification des SIP : la diversification fonctionnelle de ces secteurs gagnerait à être précisée : si des activités économiques non commerciales y sont encouragées, il conviendra d'y inclure explicitement les activités productives, qui évoluent dans un marché de pénurie d'offre foncière, et qui peuvent participer à leur renouvellement et à leur requalification.
- Création de nouvelles surfaces de vente – règle générale : la règle de non-crédation de nouvelles surfaces pour les besoins d'achat courant est cohérente. Toutefois, il semble nécessaire de clarifier dans quelle mesure un changement d'enseigne ou de propriétaire dans un local existant autorise une extension, l'écriture actuelle permettant de contourner l'objectif initial de limitation du développement commercial.
- Secteurs d'implantation périphérique (SIP) – besoins d'achats courants : à l'encadrement des extensions à 2 000 m² au sein des SIP d'attractivité locale sera toutefois utile d'ajouter un pourcentage maximal d'extension par rapport à la surface existante, afin de sécuriser davantage la maîtrise du développement commercial.
- Pour l'objectif 105 : l'objectif gagnerait à mieux être définies les localisations privilégiées pour les activités logistiques, notamment pour limiter le mitage des zones d'activités économiques (ZAE). Un encadrement plus précis dans les documents d'urbanisme locaux permettra de maîtriser mieux l'implantation de ces activités, en particulier celles liées au e-commerce.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne – Ille-et-Vilaine émet **un avis favorable, conditionné toutefois à la prise en compte des remarques et réserves** mentionnées ci-dessus.

Espérant qu'ils vous apporteront une contribution utile à cette procédure de révision, sachez également que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma sincère considération,

Philippe PLANTIN
Président

