



CCI ILLE-ET-VILAINE

Anne RAMEAU
Commissaire Enquêtrice

A. Rameau

SP

Monsieur Gilles LURTON
Maire de Saint-Malo
Hôtel de Ville
Place Chateaubriand
CS 20826
35 418 Saint-Malo Cedex

Saint-Malo, le 27 février 2025

Objet : Projet d'avis PLU Saint-Malo du 14 février 2025

Copie : SCOT Pays de Saint-Malo

Monsieur le Maire,

Au cours de ces vingt dernières années, Saint-Malo a connu une croissance économique basée sur une progression de l'économie productive avec le développement d'entreprises existantes et l'installation de nouvelles sociétés dans les secteurs de la production, du trafic maritime ainsi que le secteur portuaire, la pêche et bien entendu le secteur du tourisme.

L'économie résidentielle s'est également fortement développée, favorisée par le retour de nombreux bretons souhaitant y passer leur retraite mais aussi par l'installation de nouvelles populations actives.

Cependant, ces cinq dernières années, la pression foncière sur le territoire a conduit à des choix préjudiciables à l'économie, notamment industrielle. Plusieurs zones industrielles ont été requalifiées en espaces résidentiels et tertiaires, compromettant le développement des entreprises productives.

La zone Atalante, qui constituait une réserve foncière stratégique pour accueillir des projets industriels d'envergure sur les dix prochaines années, est désormais destinée à devenir un plateau technique hospitalier, réduisant ainsi de 15 hectares le foncier économique disponible.

De plus, le secteur portuaire est confronté à des nuisances perçues par les nouveaux habitants, rendant son développement plus complexe.

L'absence de nouvelles zones d'activités, notamment à proximité de la ligne ferroviaire, risque de fragiliser la fonction portuaire en limitant les infrastructures logistiques nécessaires. De même, l'absence de zones desservies par le rail constitue un frein au développement des entreprises nécessitant une main-d'œuvre importante. Malgré les efforts en faveur des transports en commun, les contraintes sur le réseau routier s'intensifieront à l'avenir.

Dans le cadre de la révision générale des documents d'urbanisme imposée par la loi Climat et Résilience, la ville de Saint-Malo a choisi d'adopter son PLU avant la finalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), prévue pour fin 2025. L'objectif affiché est d'augmenter la population, avec 73 % des nouveaux espaces consommés dédiés à l'habitat.

Cependant, ce projet de PLU ne prend pas en compte les orientations du SCOT, notamment celles du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) sur les zones d'activités.

Alors que le SCOT prévoit l'extension de 12,6 hectares de zones d'activités économiques entre 2021 et 2030, puis de 30 hectares entre 2031 et 2040 au niveau de Saint-Malo Agglomération, le PLU arrêté ne mutualise aucun hectare pour le développement économique, notamment en lien avec les futures grandes ZAE de Miniac-Morvan et Plerguer.

Les orientations du SCOT stipulent pourtant la nécessité de :

- ♦ Optimiser et garantir la qualité des zones d'activités ;
- ♦ Conforter le maillage des zones d'activités structurantes ;
- ♦ Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie.

Dans son axe 4 du PADD, le PLU de Saint-Malo indique vouloir "renforcer les piliers économiques malouins et le développement local". Or, en l'état, la perte de 15 hectares de foncier économique, remplacée par des espaces tertiaires ou résidentiels, est en contradiction avec cet objectif.

Ainsi le diagnostic indique bien que Saint-Malo est le principal pôle d'emploi de l'agglomération avec trois quarts des emplois. « Conformément à la stratégie économique de SMA et aux besoins recensés, la ville doit prévoir la création d'une / de nouvelles zones d'activités et ou d'équipements afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site. »

La conversion de certaines zones industrielles et artisanales en logements et commerces illustre cette tendance :

- ZA Londe : 2,8 ha (300 logements) ;
- ZA Gambetta : 8,42 ha (450 logements) ;
- ZA Charles de Gaulle : 6,4 ha (750 logements) ;

Soit une perte totale de 17,62 hectares, sans compter la zone Atalante située à Saint-Jouan-des-Guérets.

Concernant les zones commerciales, les surfaces dédiées passent en mixité sur 6,9 hectares (Bellevent et Houssaye).

En contrepartie, seuls 4,8 hectares sont prévus pour de nouvelles activités économiques, dont seulement 2,5 hectares à vocation industrielle.

Ainsi, la perte nette pour les secteurs de l'industrie et de l'artisanat s'élève à 13,7 hectares.

On peut douter de la réalisation de cet objectif, au regard de la perte d'au moins 15 hectares d'espaces qui accueillent aujourd'hui des entreprises de production et qui demain auront au mieux des services tertiaires ou de l'artisanat avec des étages dédiés à l'habitat.

Dans le détail, nous pouvons estimer cette perte de ZAE existante pour y mettre principalement de l'habitat :

- Pour la partie industrie et artisanat transformée en logement et tertiaire : ZA Loncle soit 2.8 ha (300 logements), ZA Gambetta soit 8.42 ha (450 log), ZA Charles De Gaulle soit 6,4 ha (750 logements).

La perte est donc de 17,62 ha sans compter la ZA Atalante qui est sur Saint-Jouan-des-Guérets.

- Pour la partie zone commerciale : la zone de Bellevent, 2,2 ha passent en zone mixte comme une partie de la Houssaye soit 4.7 ha (les magasins But, Bricomarché, Jardiland) qui pourra avoir des étages pour de l'habitat.
- Pour la partie commerce, les surfaces dédiées passent en mixité pour 6,9 ha.

Le projet de PLU prévoit l'extension de nouveaux espaces économiques pour 4.8 hectares :

- Soit 0.3 ha au Val du Routhouan pour un village d'entreprises (artisanat)
- 2.5 ha Grande rivière : vocation économique dont industrie en 2 parcelles
- 2 ha : Campus : vocation secteur secondaire et tertiaire

Finalement, si nous retenons le secteur industrie et artisanat, la perte de 17.62 ha, il n'y aura que les 2,5 ha de nouveau sur le secteur de la montagne Saint-Joseph - Grande rivière qui a une vocation industrielle donc perte de 15 hectares.

Les extensions proposées sur Routhouan et Campus sont sur des villages d'entreprises à vocation artisanat ou tertiaire avec une mutualisation des espaces entre les entreprises soit + 2.3 ha. Une orientation économique est retenue, mais sans activité de production pour ces ZAE, la perte sera de 13.7 hectares

Dans le cadre de la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables (APER), le projet de PLU prévoit la création d'un espace de production d'énergies renouvelables (UAer) de 4.6 ha sur le lieu-dit de la Janais.

Cette extension montre que le futur PLU peut prévoir l'agrandissement de ZAE existante notamment pour accueillir de l'industrie sous réserve que le terrain soit réellement exploitable.

Concernant la partie développée dans l'OAP pour l'avenir du port, la suppression à court terme d'une partie du stationnement autour de l'esplanade Saint-Vincent et à long terme de l'ensemble des parkings autour des remparts interpelle.

Si l'objectif de limiter l'usage de la voiture en faveur des transports en commun est compréhensible pour les visiteurs à la journée, il est impératif de garantir des solutions adaptées aux habitants et aux commerçants.

La disparition des parkings risque de transformer Intra-Muros en un « Mont-Saint-Michel bis », nuisant à l'attractivité commerciale hors saison et risquant de faire disparaître des commerces d'exception. C'est au contraire vers un besoin de parkings complémentaires qu'il faut rechercher.

À ce titre, le projet de PLU devrait inclure un véritable plan de stationnement et de transport collectif efficace.

Concernant l'avenir de l'Intra-Muros, la volonté des acteurs économiques est de faire en sorte de maintenir un centre de vie, centre commercial naturel et historique.

Le centre est fréquenté majoritairement par une clientèle de la région. Le tourisme représente un levier économique, mais les mesures à prendre sont de nature à favoriser le fonctionnement hors saison.

Il faut à contrario chercher des mesures incitatives pour faciliter la venue des habitants de la région Malouine : fluidité et facilité de stationnement doivent être privilégiés.

Enfin, le projet d'un nouveau bâtiment sur le Quai Duguay-Trouin dédié à l'événementiel doit être concerté avec les acteurs locaux déjà en place afin d'éviter une concurrence déséquilibrée. De plus, l'espace actuel de stationnement est essentiel pour l'organisation d'événements et ne peut être supprimé sans solution alternative viable.

Au regard de ces différents points, la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine émet un avis réservé concernant les points suivants :

1. L'ambition de développement économique affichée dans le PADD et en cohérence avec le SCOT n'est pas remplie, en raison de la disparition de près de 15 hectares de zones d'activités.
2. Les surfaces pour le développement de l'industrie et de la production sont quasi inexistantes.
3. La création de nouveaux logements sur des anciennes zones industrielles et artisanales ou en proximité immédiate sera source de conflits. A moyen ou court terme, les entreprises déjà installées chercheront à partir de Saint-Malo. Elles seront remplacées par des structures plus adaptées à un environnement urbain dense, notamment dans les domaines du tertiaire, des loisirs ou des services aux particuliers.
4. Les projets d'extension de ZAE ne représentent que 8.7 % de la consommation de nouveaux espaces. L'accueil de nouvelles entreprises ou le déplacement d'établissements malouins seront très limités. La densification des ZAE est un processus long, qui ne peut avoir lieu que lorsque les chefs d'entreprise portent un projet ou font face à une contrainte majeure, et non uniquement à l'initiative de la collectivité.
5. Le PLU ne prévoit pas de mutualisation des zones d'activités économiques au niveau de l'agglomération, en l'absence de PLUi, il est nécessaire de mettre en commun des hectares de chaque commune pour créer ou étendre des ZAE communautaire.

6. Le projet de PLU inclut un secteur UAer, situé entre les établissements Seifel, C-log et l'ancien site de la déchèterie. Ce secteur doit être prioritairement dédié à des projets industriels, plutôt qu'à des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics, afin de compenser partiellement la perte d'espaces industriels. Une orientation tertiaire de grande envergure pourrait être aussi proposée comme vocation des bâtiments pouvant accueillir en toiture la production d'énergie renouvelable.
7. Le projet de suppression de la majorité des stationnements aux abords des remparts d'Intra-Muros et du Quai St-Malo est inacceptable. Ce secteur ne se limite pas aux visiteurs : il accueille également des habitants et des salariés de commerces aux horaires étendus, y compris en soirée et le week-end. De plus, aucune solution concrète en matière de transports collectifs ou de stationnements de délestage accessibles en continu n'est précisée dans le projet de PLU. En l'absence d'alternatives viables, nous souhaitons le retrait pur et simple de ce chapitre.
8. Sauf à renforcer l'activité du Quai St-Malo, la création d'un nouveau bâtiment événementiel sur le Quai Duguay-Trouin ne doit en aucun cas nuire à l'activité des infrastructures existantes. L'espace de stationnement y est essentiel, non seulement pour l'installation de chapiteaux lors de certaines manifestations, mais aussi pour répondre aux besoins impératifs de stationnement. Toute réduction de ces espaces mettrait en péril le bon fonctionnement des événements et des activités locales.

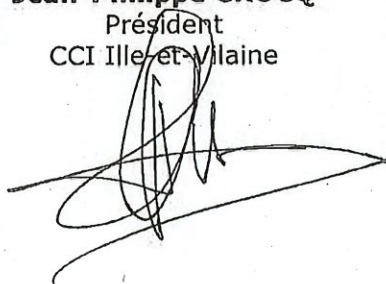
Pour ce qui concerne la vente de produits de la mer, elle peut s'exercer sur le côté droit du Quai Duguay Trouin.

La présence des entreprises et du secteur résidentiel constitue les deux principaux moteurs d'attractivité du territoire.

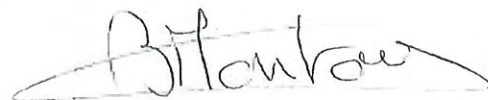
Nous devons travailler ensemble pour trouver un équilibre afin de soutenir son développement, tout en gardant à l'esprit que ce sont les entreprises qui créent la richesse.

Dans l'attente de modifications prenant en compte ces préoccupations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Jean-Philippe CROCQ
Président
CCI Ile-et-Vilaine



Béatrice LACHALARDE-MONTAY
Présidente Délégation de Saint-Malo
CCI Ile-et-Vilaine





CCI ILLÉ-ET-VILAINE

2 avenue de la Préfecture - CS 64204
35042 Rennes Cedex
T. 02 99 33 66 66 - F. 02 99 33 24 28
www.ille-et-vilaine.cci.fr

Personnel Gilles Lurton
Parc de Saint-Nelo,
Hôtel de ville,
Place Chateaubriand -
CS 20826,
BP 147 35400 Saint-Nelo Cedex,

FRANCE



Timbre imprimé sur l'aposte.fr

LA POSTE

Lettre
recommandée
Max 20g
FRANCE



SD 870010875234497

FRANCE



Timbre imprimé sur l'aposte.fr

LA POSTE

Lettre verte
Max 20g
FRANCE



SD 870010875233945



Feuillet fixe

**Ne pas
détacher**



Numéro de l'envoi : **1A 201 834 1629 0**

É AVEC AVIS DE RÉCEPTION



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :
1A 201 834 1629 0



0 629 1 438 101 A 1

Numéro de l'envoi



**RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION**

LA POSTE 25 rue de la République 93450 La Courneuve
9 rue du Commerce 93450 La Courneuve
9 rue du Commerce 93450 La Courneuve

Date : PRIX : CRBT :

