

Monsieur le Maire
Mairie
PL. Chateaubriand
35418 Saint-Malo

Direction Territoriale de L'Ille-et-Vilaine

Affaire suivie par : Charlotte YANN

Rennes, le 7 mars 2025

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne-Ille-et-Vilaine, et je vous en remercie. Après examen du dossier, un certain nombre de remarques ou de compléments sont à formuler.

Sur le Rapport de présentation :

Afin d'affiner l'analyse du tissu économique, nous relevons que la commune de Saint-Malo compte 933 entreprises artisanales. Cela représente une densité artisanale de 19.72 entreprises pour 1000 habitants, ce qui est inférieur à la densité observée sur l'intercommunalité, et plus largement à l'échelle de l'Ille-et-Vilaine (26/1000). Ces dernières contribuent activement à la dynamique économique et sont présentes dans divers secteurs, notamment en centre-ville, dans les zones d'activités et au sein des quartiers mixtes. Il est important de souligner qu'une partie de ces activités relève de la sous-destination "industrie", notamment les artisans du BTP ou de la fabrication sans vitrine, qui sont réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Sur le PADD :

Je souscris pleinement aux orientations du PADD qui font écho à la place de l'artisanat sur le territoire. Elles sont présentées ci-dessous, telles qu'extraites du document du PADD :

- **Affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville**, en optimisant le foncier des zones d'activités existantes et en prévoyant de nouvelles zones pour accueillir les entreprises artisanales et industrielles. L'ambition de la collectivité est de promouvoir la multifonctionnalité dans la ville, tout en priorisant une logique de polarités et en veillant à la compatibilité des activités avec la fonction résidentielle.
- **Conserver et organiser le maillage commercial existant**,
 - En stoppant l'extension des sites commerciaux en périphérie, afin d'éviter la concurrence centre-périphérie, en répartissant les fonctions selon une logique de taille des surfaces commerciales ;
 - En identifiant des secteurs où la destination commerciale en rez-de-chaussée doit être maintenue ;
 - En autorisant, avec mesure, de nouvelles implantations de commerces et services de proximité dans les quartiers situés hors des centralités existantes ou dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien ;
- **Améliorer l'offre de logement**, notamment pour les actifs et les jeunes, afin de soutenir l'attractivité économique du territoire.
- **Optimiser les infrastructures et mobilités**, afin de favoriser l'accessibilité aux centralités et pôles d'emplois.

Je partage ces objectifs ambitieux qui visent à structurer le développement de la ville dans une logique de durabilité, de cohérence et de consolidation de l'attractivité économique. Toutefois, l'examen du règlement montre certaines contradictions avec ces principes, que je souhaite souligner.

Sur le plan et le règlement :

- **Remarque générale sur la sous-destination "industrie"**. Bien que le PADD affiche une volonté de renforcer la mixité fonctionnelle et de favoriser l'implantation d'activités artisanales, la réglementation actuelle prohibe presque totalement cette sous-destination dans les tissus urbains mixtes des zonages UI, UBAL, UH, UE et UR. Cela représente un frein important pour l'implantation et le développement d'artisans relevant du BTP, de la fabrication ou des services BtoB, notamment en dehors des polarités commerciales.

L'interdiction quasi-générale de la sous-destination "industrie", avec pour seule exception les réhabilitations, surélévations et extensions limitées à 10 % d'emprise au sol, constitue une contrainte excessive qui freine la mixité fonctionnelle. Pour garantir une véritable diversité des usages et éviter une spécialisation exclusive des rez-de-chaussée en commerces ou services, il serait pertinent d'intégrer l'industrie légère comme une composante possible des nouveaux projets urbains.

Assouplir cette interdiction en autorisant l'implantation de la sous-destination "industrie" sous conditions (surface par projet limitée à 300 m² et compatibilité avec les fonctions urbaines par exemple) permettrait de réellement encourager la mixité fonctionnelle. Il serait également pertinent d'expérimenter des projets associant logement, bureau et industrie en tissu urbain dense voire très dense, ce qui réduirait les flux routiers liés aux activités.

- **Remarque sur les activités commerciales (y compris artisans commerçants).** Si je salue la volonté de stopper le développement des zones commerciales en périphérie et de protéger les rez-de-chaussée commerciaux dans les polarités principales, je constate que le commerce reste autorisé sans restriction dans les tissus urbains mixtes, sans aucune limite de surface. Cette absence de régulation va à l'encontre de l'objectif de concentration des activités commerciales et pourrait accentuer la dispersion, compromettant ainsi l'animation des centralités. Une régulation plus stricte du commerce hors polarité serait souhaitable, notamment en définissant un plafond de surface par unité commerciale très bas, afin d'éviter la dispersion et la fragilisation des centralités existantes, tout en permettant les implantations ponctuelles répondant à des besoins d'hyperproximité.

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

La question de l'accueil des activités économiques est un enjeu central du PLU. Je relève que plusieurs projets urbains en cours de développement ont un impact direct sur la capacité d'accueil des entreprises artisanales et industrielles sur la commune de Saint-Malo

Projet urbain Gambetta (OAP Gambetta) : L'OAP Gambetta prévoit une requalification urbaine d'ampleur avec une forte dominante résidentielle et tertiaire. Toutefois, la réduction conséquente de la zone d'activités nord pose la question du maintien d'une offre foncière adaptée aux entreprises artisanales et industrielles ayant des besoins conséquents, et appelle une réserve de ma part. Alors que le PADD affirme vouloir renforcer la mixité fonctionnelle et préserver une dynamique économique locale, cette transformation va fragiliser le tissu productif local. Afin de favoriser l'implantation d'activités productives de petite dimension, dans un souci de réel équilibre entre les fonctions urbaines, il serait opportun d'intégrer des espaces dédiés aux activités artisanales et industrielles compatibles avec le tissu urbain, notamment en rez-de-chaussée ou au sein des futurs îlots mixtes, comme cela existe déjà sur des territoires plus denses, et plus avancés également sur l'intégration de ces enjeux de mixité fonctionnelle productive. Par ailleurs, il serait nécessaire de préciser quelles solutions

sont envisagées pour compenser la diminution de l'offre foncière dédiée aux activités économiques.

ZAC Général de Gaulle (OAP Général de Gaulle) : de même que pour l'OAP Gambetta, Il serait intéressant de préciser la part réservée à l'artisanat et aux activités productives, afin de garantir une diversité économique et une cohérence avec les besoins du territoire, mais aussi de garantir une exigence forte en matière de mixité fonctionnelle productive, et par là même de maintenir les capacités d'accueil pour cette typologie d'activités.

Projets du Val du Routouhans (OAP Montagne Saint-Joseph)

Le projet du Val du Routouhans, ciblant plus spécifiquement les activités artisanales productives, constitue une réelle opportunité, qu'il conviendra de consolider en matière de programmation pour qu'il réponde à des besoins effectifs, notamment sur les maillons les plus déficitaires au sein de la chaîne immobilière locale.

Sur l'ensemble de ces projets, la CMA Bretagne – Ille-et-Vilaine se tient disponible pour apporter son expertise et participer à la réflexion sur l'intégration des entreprises artisanales dans ces nouveaux aménagements.

Considérant l'ensemble de ces éléments, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne – Ille-et-Vilaine émet **un avis favorable, sous réserve de 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 Maire, l'expression de ma sincère considération,

Philippe PLANTIN
Président

€ R.F.

005,61

LA POSTE
CP 650605

RENNES
35

17 03 25

082 L1 057967
BBD3 355950

RECOMMANDE

R1



RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RÉCEPTION

n° de renvoi :

1A213 077 7948 2

**Feuille fixe
Ne pas
détacher**



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi :

1A 213 077 7948 2

Numéro de l'envoi : **1A 213 077 7948 2**

613518 - SGR2 V32 MSR IH 19 1164528 01 24

Présenté / Avisé le : / /
Distribué le : / /

Date : Prix : CRBT :

La Poste - SA au capital de 5 957 795 992 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

Cadres réservés à La Poste

