

Le Président

REÇU le  
23 MAI 2024

Président	Habitat-urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>
Vice-président	ADS	<input type="checkbox"/>
DGS	Envt-énergie	<input type="checkbox"/>
Responsable pôle ressources	Mobilité	<input type="checkbox"/>
DST	Tourisme	<input type="checkbox"/>
Responsable pôle dtvpt	Voirie hors Agglo	<input type="checkbox"/>
Responsable pôle services pop	ZAE - Voirie en agglo	<input type="checkbox"/>
Communication	Bâtiments prévention	<input type="checkbox"/>
Asst. Dir. / Adm. Elus	Eau-assainissement	<input type="checkbox"/>
Finances	Action sociale	<input type="checkbox"/>
Marchés publics	Enfance	<input type="checkbox"/>
RH	Jeunesse	<input type="checkbox"/>
Service numérique	CAP	<input type="checkbox"/>
Economie	Culture	<input type="checkbox"/>
Règle biomasse		<input type="checkbox"/>

**Monsieur Loïc REGÉARD**  
Président  
22 Rue des Coteaux  
35 190 La CHAPELLE aux FILTZMEENS

Rennes, le 6 mai 2024

Nos réf : Mai 2024 – B EPP  
Objet : Avis CCI PLUi Bretagne Romantique  
Copie : Pdt du SCoT Pays de Saint Malo, DDTM, CMA et Chambre d'Agriculture35

Monsieur Le Président,

En tant que Personne Publique Associée, la CCI Ille-et-Vilaine a eu connaissance des éléments constitutifs du projet de PLUi de votre communauté de commune. Nous souscrivons à votre volonté de conforter les activités existantes, notamment le commerce de proximité et les entreprises industrielles.

Au regard des nouvelles contraintes de la Loi Climat et Résilience, nous souhaitons que les centres-villes et centre-bourg soient confortés en y favorisant l'habitat et le commerce, les équipements de santé et les équipements publics. Il est essentiel d'inscrire prioritairement « le centre-ville » dans des politiques de développement et d'investissement local, en maintenant un accès aisé et des capacités de stationnement au plus près du centre-ville en évitant la dispersion spatiale des commerces pour favoriser les synergies entre eux et limiter les déplacements.

Nous souscrivons à votre ambition de préserver le caractère commercial des pôles (Combours, Tinténiac, Saint-Pierre-de-Plesguen pour Mesnil-Roc'h) et des bourgs de proximité (Bonnemain, Dingé, Hédé-Bazouges, Meillac, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Domineuc) en interdisant le changement de destination des constructions ayant la destination de commerce et activités de service en rez-de-chaussée sur rue.

Il est essentiel de maîtriser les implantations commerciales le long des axes routiers afin d'éviter les effets d'aubaine nuisibles à l'équilibre commercial de la centralité. La reconversion de bâtiment ou la construction de nouvelles boulangeries, restaurants, alimentations... sont une concurrence directe à l'offre commerciale des centres-villes (et notamment à la réussite du programme « Petites Villes de Demain ») et des centres-bourgs.

Dans le cadre du futur PLUi, le développement des pôles périphériques est guidé par la volonté de :

- favoriser une complémentarité entre le centre-ville et la périphérie en fixant un seuil minimal par unité de surface de vente en périphérie (minimum 600 m<sup>2</sup> de vente et maximum 4 500 m<sup>2</sup> comme noté dans le règlement écrit) afin d'y inciter l'implantation de concepts commerciaux nécessitant des surfaces importantes, sans déstabiliser les centralités
- veiller au maintien de l'attractivité des zones commerciales existantes pour y limiter l'apparition de friches
- organiser le développement commercial en continuité de l'existant.

Nous validons le travail qui a été fait au niveau des STECAL notamment en matière touristique et d'hébergement qui contribue à l'ambition du tourisme vert de la Bretagne Romantique avec des sites de 1<sup>ère</sup> importance comme le Domaine des Ormes, Cobac Parc, le Parc de la Bourbansais et le Canal d'Ille et Rance....

Nous vous proposons d'étudier les possibilités de transformer en STECAL ou en zone d'activité les bâtiments agricoles qui ne seront plus utilisés dans le futur pour des usages agricoles du fait du regroupement des exploitations. La CDPENAF a évolué récemment en acceptant la mutation d'agricole à économique pour les bâtiments d'au moins 500 m<sup>2</sup> et sans activité depuis 5 ans. La CCI d'Ille-et-Vilaine souhaite qu'un recensement soit fait par commune. Pour les bâtiments de grande ampleur, leur réutilisation pour créer des villages d'artisans est une possibilité à défaut de pouvoir créer de nouvelles zones d'activités.

Concernant la partie industrielle et artisanale, l'important est de donner aux entreprises notamment industrielles la possibilité d'avoir des espaces de développement pour maintenir les établissements sur le territoire et ainsi conforter le bassin et la culture industrielle de la Bretagne Romantique.

La CCI d'Ille-et-Vilaine valide le travail sur la densification des ZAE existantes qui permettra terme d'envisager d'avoir 13,7 hectares déjà urbanisés pour l'extension ou l'implantation d'entreprises. Un travail sur la mutualisation des équipements (parkings, services,...) ainsi que la réduction des espaces verts sans intérêt au niveau de la biodiversité doit être envisagé.

Dans le tableau « bilan des surfaces à l'échelle du projet » 32,7 hectares nouveaux ont été ciblés pour répondre aux besoins des activités économiques et 1.2 ha pour l'activité commerciale. Dans le travail sur PLUi de 2023, les surfaces envisagées pour le développement économique étaient de 51 hectares.

Au regard de l'objectif zéro artificialisation nette des sols, le SRADDET breton a donné sur le Pays de Saint Malo une enveloppe de 461 hectares soit une baisse de 41 % par rapport à la consommation 2011 – 2021 (778 ha selon le MOS).

Pour être en conformité avec ce cadre, la Bretagne Romantique envisage de consommer 117,1 ha dont 33,9 ha pour le développement économique hors STECAL soit près de 29 % des surfaces.

La CCI d'Ille-et-Vilaine valide cette enveloppe de 117.1 ha au regard du potentiel de développement économique et aux possibilités d'attirer des nouveaux actifs sur la Bretagne Romantique.

D'autre part, la circulaire Béchu du 31 janvier 2024, propose d'augmenter de 20 % l'enveloppe des PLUi du fait que l'ensemble des permis d'aménager n'aboutisse pas. Dans ce cadre nous souhaitons que l'ensemble des hectares à urbaniser soit augmenté de 23,42 ha dont une partie réservée au développement économique (sur la base de 29 % soit 6,8 hectares).

En espérant que vous preniez en compte les remarques formulées concernant des zones d'activités économiques, la CCI d'Ille-et-Vilaine émet un avis favorable au projet de PLUi de la Bretagne Romantique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Philippe CROGQ  
Président



Béatrice MONTAY  
Présidente Délégation Saint-Malo

