

MONSIEUR JEAN-FRANCOIS MARY
PRESIDENT
REDON AGGLOMERATION
3 RUE CHARLES SILLARD
35600 REDON

Lorient, le 10 septembre 2025

Objet : Procédure de révision du Schéma de Cohérence Territoriale de Redon Agglomération
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr
Références : PR / FC / ELP / AELP

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L143-20 du code de l'urbanisme qui prévoit que le projet de Schéma de Cohérence Territoriale soit soumis à l'avis des personnes publiques associées pour avis, vous nous avez transmis l'ensemble des pièces constituant le dossier et nous vous en remercions.

Dans votre Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), vous avez retenu parmi les trois grands axes stratégiques celui de faire « un territoire rayonnant et exceptionnellement connecté ». Il se décline en plusieurs cibles et objectifs visant notamment à consolider l'économie industrielle du territoire, à organiser la stratégie d'accueil des entreprises et à améliorer la qualité des zones d'activités économiques et commerciales. Nous souscrivons pleinement à votre volonté de soutenir et d'œuvrer en faveur du développement économique de votre territoire.

Afin de mettre en œuvre ce Projet d'Aménagement Stratégique, vous avez défini un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et nous avons certaines remarques et suggestions à formuler sur certains points.

I. Remarques portant sur le chapitre 1 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Orientation 1. Renforcer les filières économiques :

Consolider la vocation industrielle du territoire : Il est indiqué dans le DOO de « privilégier l'implantation d'entreprises à vocation industrielle, d'artisanat productif et logistique ainsi que l'ensemble des entreprises intégrant leurs écosystèmes au sein des zones d'activités économiques [...] ». Nous préconisons d'encadrer davantage le cas d'installation d'autres entreprises intégrant leurs écosystèmes afin d'éviter certaines dérives. Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique, il convient de privilégier les entreprises dont l'activité est incompatible avec les autres fonctions urbaines et dont les besoins fonciers justifient une implantation en zone d'activités économiques. En recommandation, il est prévu de définir une stratégie économique territoriale autour de l'organisation et l'accueil d'activités selon les filières. Selon nous, ce point doit relever de la prescription car il constitue un préalable nécessaire à la priorisation des projets d'aménagement et d'extension de zones d'activités.

Accompagner la décarbonation et la transition énergétique des filières productives : Le DOO prescrit que « les documents d'urbanisme et les politiques publiques doivent viser lors de l'implantation d'activité nouvelle une gestion économe du foncier [...] ». A notre sens, cette approche doit être adoptée

dès la conception des règlements de documents d'urbanisme afin de prévoir des dispositions adaptées aux enjeux d'optimisation du foncier économique et de densification de sites économiques existants. Il serait opportun de supprimer la mention « lors de l'implantation d'activité nouvelle » permettant aux Plans Locaux d'Urbanisme locaux de s'adapter par principe à ces nouveaux enjeux.

Par ailleurs, nous souscrivons au fait d'encourager la mutualisation des espaces et des usages entre les entreprises dès lors que leurs activités le permettent.

Parmi les recommandations, vous avez indiqué « accompagner les petites structures voulant s'installer sur le territoire ». L'objet de l'accompagnement mérite d'être précisé car s'il s'agit de la recherche de foncier, cela répond à l'objectif de consolider la diversité du tissu économique et doit en cela relever de la prescription.

Soutenir et développer l'offre de formation : Le DOO comprend plusieurs prescriptions en matière d'accueil de d'établissements de formation pour soutenir cette offre sur le territoire en lien avec l'offre en logements et la desserte en transports collectifs. Aussi, il conviendrait d'ajouter parmi les prescriptions celle de cerner les besoins des entreprises afin d'identifier les filières à renforcer et à développer afin de favoriser l'ancrage des apprenants sur le territoire et de faciliter le recrutement des entreprises.

Orientation 2. Organiser l'armature des lieux économiques :

Principes d'accueil au sein des centralités : Le DOO prévoit « d'accueillir les nouvelles activités de proximité, de services, artisanales et tertiaires en priorité en centralités [...] ». Nous souscrivons au principe de mixité fonctionnelle dans les centralités mais il semblerait opportun d'émettre une réserve quant à la compatibilité des activités économiques avec l'habitat pour limiter le risque de conflit d'usages. Nous préconisons alors d'ajouter à cette prescription la mention « sous réserve de compatibilité ».

Principes d'accueil au sein des zones d'activités économiques (ZAE) : Il est prévu « d'interdire le commerce de détail à l'exception des espaces d'exposition liés à l'activité existante ». Nous approuvons le fait de préserver la vocation productive en ZAE mais il conviendrait néanmoins de prévoir une dérogation pour les espaces de vente directe de produits issus de l'activité autorisée.

Concernant le risque inondation, il convient de privilégier l'implantation de nouvelles activités dans les ZAE les moins vulnérables et d'identifier des zones de repli pour les sites économiques existants qui sont exposés à ce risque.

Pour les grandes zones productives et logistiques, nous tenons à nuancer sur le fait qu'elles ne disposent pas nécessairement de toutes les caractéristiques citées. Malgré tout, nous préconisons d'appliquer les prescriptions visant à privilégier l'accueil d'activités incompatibles avec le fonctionnement des centralités et des espaces d'activités mixtes et à préserver la vocation de la zone.

Au sujet des zones d'activités mixtes, nous suggérons d'encourager le développement de pépinières d'entreprises ou de villages d'entreprises dont la nature des activités exercées justifie l'installation en ZAE. En effet, les pépinières d'entreprises de type tertiaire et les espaces de coworking peuvent aisément s'implanter en centralité et concourir à leur vitalité économique.

Par ailleurs, il aurait été intéressant de lister ou nommer les ZAE selon leur classification (grandes zones productives et logistiques, zones d'activités mixtes et sites à fort rayonnement) en complément de la cartographie.

Poursuivre les objectifs d'optimisation foncière et immobilière : Nous souscrivons au principe de conforter les zones d'activités économiques existantes, de rechercher leur optimisation ou la réutilisation de locaux vacants. Bien que les gisements fonciers puissent exister, ils ne sont pas toujours mobilisables sur le court terme ou n'ont pas de tènements fonciers suffisamment importants pour accueillir de nouvelles activités. En complément de ces potentiels de densification, il conviendrait d'ajouter une prescription mentionnant la possibilité de programmer des extensions de zones d'activités économiques afin de permettre l'implantation d'entreprises tout en visant des objectifs d'optimisation et la recherche de mutualisation.

Encadrer le développement : Le projet de SCOT prévoit de dédier au développement économique 25% de l'enveloppe foncière globale soit une consommation de 88 hectares d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021-2050. Le DOO conditionne la mobilisation de cette enveloppe foncière à l'impossibilité de mobiliser du foncier non-Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) au sein de la ZAE existante. Comme évoqué précédemment, les gisements fonciers ne sont pas toujours mobilisables et ce, pour diverses raisons.

Nous préconisons d'assouplir cette prescription qui risquerait de bloquer bon nombre de projets d'implantation d'entreprises.
Concernant les sites économiques isolés, nous souscrivons à la possibilité de répondre aux besoins d'extension des entreprises.

II. Remarques portant sur le chapitre 2 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Orientation 3. Orienter l'offre commerciale vers les centralités et les implantations périphériques existantes :

Champ d'application : En préambule du chapitre, le champ d'application du volet commercial du DOO est ainsi précisé. Parmi les activités non encadrées, les activités de services et les professions libérales notamment médicales et paramédicales y figurent. Or, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle contribuent à la vitalité des centralités commerciales et il serait, à notre sens, contre-productif de ne pas encadrer leur implantation face à l'enjeu de dynamisation des centres villes et centres bourgs des communes de votre territoire. Nous préconisons alors d'intégrer ces activités au champ d'application et pas uniquement sous forme de recommandation.

Assurer une réponse aux besoins d'achats courants : Il est prévu par le DOO que « toutes les centralités du territoire du SCOT peuvent accueillir des commerces de détail (dont la surface de vente est inférieure à 400 m²) ». Dans l'objectif de soutenir la dynamique commerciale des centralités, nous préconisons de ne pas fixer de seuils et d'inciter tout type et format de commerce à s'implanter dans les centralités. Pour permettre l'implantation d'équipements commerciaux plus conséquents et complémentaires à l'offre existante, il nous semble aussi judicieux d'imposer des seuils minimaux de surface de vente dans les Sites d'Implantation Périphérique (SIP) comme le prévoit le DOO.

Permettre l'implantation des commerces d'importance au sein des secteurs périphériques : Selon la fréquence d'achats et l'armature commerciale, il est prévu de définir des règles d'implantation des commerces. Ainsi, nous nous interrogeons sur le fait d'interdire les commerces relevant de l'achat occasionnel léger dans toutes les autres centralités autres que majeure et intermédiaires et nous estimons que ces commerces peuvent tout à fait s'installer dans l'ensemble des centralités. De la même façon, des plafonds de surface de vente sont fixés pour les secteurs d'implantation périphérique de type « relais » de la manière suivante : « plafond de surface de vente de nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes des unités commerciales existantes » fixé à 1000 m². Par souci d'équité entre les unités commerciales, il conviendrait de majorer largement ce plafond pour les nouvelles unités et de fixer un pourcentage de surface de vente pour les extensions des unités commerciales existantes dépassant ce même plafond majoré.

Cadrer l'implantation de la logistique commerciale : Le DOO inscrit les zones d'activités économiques comme localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale. Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique, nous souhaitons le préserver pour les activités artisanales et industrielles, génératrices d'emplois et ne pouvant s'implanter dans d'autres espaces économiques. Ainsi, nous préconisons de flécher ces entrepôts de logistique commerciale d'importance et proximité vers les SIP.

Accompagner l'accueil des équipements de type drive : Il est prévu que les projets de type « drive » s'installent prioritairement au sein des SIP mais qu'il est possible de l'implanter au sein des zones d'activités économiques. Pour les mêmes raisons évoquées précédemment, nous souhaitons limiter l'implantation de ces équipements aux seuls SIP et l'interdire en ZAE.

III. Remarques portant sur le chapitre 3 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Orientation 4. Faciliter les déplacements vers les pôles principaux :

Faciliter les déplacements vers les pôles principaux : Au même titre que les nœuds de connexion, il conviendrait d'inscrire en prescription l'amélioration de la desserte multimodale des zones d'emplois, des espaces économiques structurants et dans la mesure du possible des autres zones d'activités économiques permettant de faciliter l'accès à l'emploi pour les actifs n'ayant pas de solution de mobilité individuelle.

IV. Remarques portant sur le chapitre 4 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Orientation 7. Organiser la trajectoire de sobriété foncière :

Planifier la répartition de l'enveloppe foncière : Conformément à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette prévue par loi Climat et Résilience et en cohérence avec les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équité des Territoires (SRADDET) de Bretagne et Pays de Loire, une enveloppe foncière maximale de 352 hectares (ha) est définie pour son développement sur des espaces agricoles, naturels et forestiers. Une répartition par destination est prévue par le DOO en attribuant notamment 25% de cette enveloppe au développement économique soit 88 ha et 70% à l'habitat soit 246 ha. Selon nous, cette enveloppe dédiée à l'économie est un minimum requis et le transfert possible entre enveloppes foncières évoqué dans le DOO doit lui être profitable si les besoins le justifient et dans aucun cas défavorable.

Compte tenu du risque d'inondation, il convient de prévoir des zones de repli pour les activités économiques ne pouvant rester sur site. A notre sens, les surfaces à prévoir pour l'éventuelle relocalisation d'activités existantes ne doivent pas être prélevées dans cette enveloppe et entraver les besoins fonciers liés au développement économique endogène et exogène du territoire.

V. Remarques portant sur l'Atlas cartographique du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et de Logistique (DAACL)

Conformément au DOO, le DAACL rappelle les conditions d'implantation des activités commerciales en centralités et en Site d'Implantation Périphérique (SIP) selon la fréquence des achats (quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle et exceptionnelle). Par ailleurs, l'atlas cartographique vient circonscrire les différentes localisations préférentielles.

Ainsi, la commune d'Allaire est considérée comme une centralité intermédiaire venant structurer un ensemble de communes morbihannaises. Il semblerait opportun de rappeler que les commerces dont la surface de vente est inférieure à 400 m² sont autorisés dans toutes les centralités et ce, quelle que soit la fréquence d'achat. Les règles s'appliquent alors aux commerces ayant une surface de vente plus conséquente.

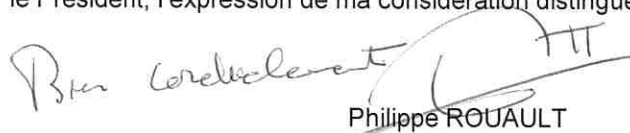
Concernant l'identification des localisations préférentielles et leur délimitation, nous souscrivons au principe de circonscrire les centralités au tissu commercial existant tout en intégrant des opportunités foncières et immobilières pour étoffer l'offre commerciale. Il s'agit de limiter le risque de dilution des commerces qui pourrait s'opposer à l'objectif de dynamisation des centralités inscrit à votre Projet d'Aménagement Stratégique. En cela, nous nous interrogeons sur la délimitation large de la centralité majeure qui ne nous semble pas cohérente avec la délimitation plus resserrée des centralités intermédiaires. Il nous semblerait judicieux de circonscrire davantage le périmètre défini pour Redon.

Le secteur d'implantation périphérique d'Aucfer à Rieux a été classé en « SIP structurant » au regard des activités commerciales qu'il accueille (fréquence d'achats, rayonnement) ce qui l'exonère des plafonds de surface de vente fixés pour les « SIP relais ». Au titre de l'armature commerciale, nous approuvons cette catégorisation mais il convient de rappeler que ce secteur est concerné pour partie par le champ d'expansion des crues inscrit au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin aval de la Vilaine. Par mesure de précaution, nous préconisons de prévoir certaines prescriptions applicables aux constructions autorisées dans le cadre de d'implantation de nouvelles unités commerciales ou extensions d'unités existantes dans ces secteurs exposés à ce risque inondation.

Conclusion

Pour conclure, nous souhaitons que nos remarques et nos propositions d'ajustement émises sur les différents axes du projet de Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale soient prises en compte avant l'approbation de votre document de planification.

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



Philippe ROUAULT