



Le Président

COURRIER ARRIVÉ

le. 11 AOUT 2025

Pontivy Communauté

O. Pays de Pontivy
C. C. Viet
B. de Beton
C. de Street
Economie

MONSIEUR CLAUDE VIET
PRESIDENT DU SYNDICAT MIXTE DU
PAYS DE PONTIVY
PONTIVY COMMUNAUTE
1 PLACE ERNEST JAN
BP 96
56300 PONTIVY

Lorient, le 28 juillet 2025

Objet : Procédure de révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pontivy
Dossier suivi par : Anne-Elen Le Pavec, anne-elen.lepavec@morbihan.cci.fr
Références : PR / PH / 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 « consolider les atouts économiques du territoire et de diversifier les secteurs pour une offre d'emplois dynamique et attractive ». Il se décline en plusieurs objectifs visant à accompagner la diversification et l'innovation au sein du tissu économique, à aménager qualitativement les espaces économiques, à dynamiser et pérenniser l'attractivité commerciale et artisanale du territoire et à développer le potentiel économique touristique du territoire. 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 l'axe 1 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Orientation 1.1. S'appuyer sur des bassins de vie fonctionnels pour un maillage en services et équipements de l'ensemble du territoire :

Prescription (P) 06 : Afin de renforcer les pôles majeurs de Pontivy et de Locminé et de faciliter l'accès au logement, il est prévu d'intégrer une part significative de logements à prix maîtrisé dans la production de logements en visant les objectifs de 10% pour Locminé et de 30% pour Pontivy. Selon nous, il semblerait opportun de rehausser cet objectif pour le pôle de Locminé car il ne semble pas suffisamment ambitieux face à :

- La hausse des prix de l'immobilier plus importante sur le territoire de Centre Morbihan Communauté en raison de la pression foncière rétro-littorale qui s'y exerce ;
- La nécessité de proposer des logements abordables pour les actifs travaillant sur le territoire.

P18 : Il est prévu de favoriser une mixité fonctionnelle dans les secteurs urbanisés afin d'optimiser l'utilisation des espaces disponibles. Nous sommes bien conscients des enjeux liés à la sobriété foncière mais il convient de rester vigilant à la bonne cohabitation des fonctions urbaines pour ne pas générer de conflits d'usages. Nous suggérons donc de nuancer cette prescription en mentionnant « sous réserve de compatibilité entre les usages ».

1.2. Développer une offre de logements diversifiée et attractive permettant de répondre aux besoins actuels et futurs de la population :

P29 : Les collectivités sont amenées à identifier et à prendre en compte les besoins spécifiques selon les profils des habitants en proposant des logements adaptés en taille et en localisation. Nous souscrivons pleinement à cette prescription mais au-delà de l'accès aux services et aux transports en commun, il serait judicieux de privilégier la proximité avec les centralités en prenant également en compte les bassins d'emplois afin de limiter les distances parcourues par les actifs pour les migrations pendulaires.

1.3. Organiser la mobilité sur le territoire pour améliorer l'accessibilité et offrir des solutions durables :

Recommandations (R) 06 à 09 : Il est ainsi recommandé de « favoriser le dialogue » avec les différents partenaires, territoires voisins ou gestionnaires de voirie pour coordonner les aménagements, sécuriser le réseau et améliorer les connexions interterritoriales. A notre sens, ces recommandations devraient relever de prescriptions et être formulées de manière plus volontariste pour être à la hauteur des enjeux liés aux mobilités.

1.4. Promouvoir un urbanisme favorable au bien-être des habitants et à la qualité de vie et des paysages locaux :

P59 : Le DOO prévoit de prioriser le développement des équipements de santé en centralité des pôles majeurs et des pôles de proximité. Nous souscrivons pleinement à l'intérêt d'implanter les professionnels de santé dans les centralités car les flux de patientèle concourent à la vitalité commerciale des centres bourgs et des centres villes.

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

2.1. Accompagner la diversification et l'innovation au sein du tissu économique du Pays de Pontivy :

P122 : Afin de favoriser le développement de nouveaux espaces de travail partagés, il est prescrit d'identifier les bâtiments vacants ou obsolètes pour accueillir ces espaces. Or, la recommandation R40 prévoit de « travailler en concertation avec les entreprises locales et les partenaires institutionnels pour identifier les besoins spécifiques et adapter les offres immobilières aux nouvelles manières de travailler ». Selon nous, cette recommandation doit prévaloir car il s'agit bien de cerner les besoins (localisation, dimensionnement, configuration) avant même de rechercher les bâtiments vacants pouvant accueillir ces espaces de travail.

Ainsi, nous préconisons d'inscrire le contenu de cette recommandation en tant que prescription.

R39 : Concernant le sujet de la formation, le DOO inscrit en recommandation le fait de « localiser et planifier des équipements de formation adaptés aux besoins des industries locales [...] ». Au regard du potentiel de développement économique du territoire et afin de répondre aux besoins de formation pour les métiers de demain, il semblerait opportun d'inscrire en prescription l'enjeu de renforcer l'offre de formation sur le Pays de Pontivy et de prévoir les équipements adéquats permettant de favoriser l'ancrage de nos apprentis et de nos étudiants sur le territoire.

2.2. Aménager qualitativement les espaces économiques en conciliant parcours résidentiel des entreprises, dynamisme économique et transition écologique :

P141 : Dans un objectif d'optimisation du foncier à vocation économique, le DOO prévoit de « limiter l'étalement des espaces de stationnement en surface en adaptant leur superficie aux besoins essentiels et en promouvant des solutions de mutualisation entre entreprises ». Nous souscrivons au principe de mutualisation des espaces de stationnement et au fait de dimensionner les aires de stationnement selon la nature de l'activité. En revanche, nous suggérons d'évoquer la notion de « besoins du projet » au lieu de « besoins essentiels » puisque certaines activités peuvent avoir des besoins de stationnement bien particuliers.

P142 : Nous approuvons le fait d'adopter une gestion active et efficace des espaces inutilisés ou sous-exploités dans les zones d'activités par la mobilisation de l'immobilier existant. Cette prescription prévoit de diversifier les usages pour inclure des fonctions complémentaires. Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique, nous souhaitons qu'il soit affecté aux activités industrielles et artisanales dont les besoins fonciers sont conséquents et générant des nuisances incompatibles avec les autres fonctions urbaines. Il convient de rester prudent sur la diversification des usages en la circonscrivant aux fonctions liées directement aux activités économiques et de production de la zone d'activités.

P144 : Il est prévu de favoriser la renaturation des espaces inutilisés ou abandonnés dans les zones d'activités. Nous vous proposons de préciser que cette prescription s'applique aux espaces inutilisés et résiduels ne pouvant être mobilisés pour de nouvelles constructions (ex : marges de recul) afin qu'elle ne vienne pas en contradiction avec la prescription n°142.

R49 : Les collectivités sont incitées à renforcer l'identification et l'analyse des friches économiques. Or, la prescription n°143 prévoit de prioriser la mobilisation des friches économiques. Selon nous, la recommandation doit prévaloir sur la prescription puisque l'identification des friches économiques est un préalable nécessaire à leur mobilisation. Par ailleurs, nous estimons que cette identification est nécessaire mais qu'elle ne doit pas être matérialisée dans les PLU(i). En effet, les documents d'urbanisme ne permettent pas d'actualiser régulièrement cet inventaire alors que des mises à jour fréquentes sont requises.

Des objectifs de consommation foncière sont affichés pour la durée d'application du SCOT (2025-2044) en accordant 103 hectares à l'activité économique dont 86 hectares pour le territoire de Pontivy Communauté et 17 hectares pour celui de Centre Morbihan Communauté. Il est précisé dans le préambule de cette orientation que la consommation d'espaces à vocation économique sera principalement orientée vers les zones d'intérêt SCOT. Sans nécessairement figer les choses, il aurait été intéressant d'apporter des précisions sur la ventilation de cette consommation foncière au sein de chacune des intercommunalités permettant de mieux cerner les projets d'extension identifiés des zones d'activités d'intérêt SCOT et des zones d'activités de proximité et leur ampleur.

2.4. Dynamiser et pérenniser l'attractivité commerciale et artisanale du territoire :

Préambule : Le DOO précise le champ d'application des prescriptions du volet commercial et il prévoit d'exclure « les activités de prestation de services ne réalisant pas de vente au

détail ». Or, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle génèrent, par essence, des flux contribuant à la fréquentation et à la vitalité commerciale des centralités. Face aux défis de dynamisation commerciale des centres bourgs et des centres villes, il pourrait être contre-productif de ne pas réguler les implantations de ces activités. De la même manière, les pharmacies ne sont pas soumises aux dispositions alors que ces activités, certes réglementées par l'Agence Régionale de Santé mais tout de même soumises à autorisation d'urbanisme et au respect du règlement, jouent également un rôle important dans la dynamisation des centralités et influent sur l'implantation des professionnels de santé.

Il est par ailleurs précisé que les centralités des 36 communes du SCOT sont des localisations prioritaires pour le commerce de proximité notamment pour les équipements commerciaux de moins de 300 m² de surface de plancher (et 400 m² pour les communes du pôle aggloméré de Pontivy). Dans l'objectif de soutenir la dynamique commerciale des centralités, nous préconisons de ne pas mentionner 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 plancher dans les Sites d'Implantation Périphérique (SIP) comme le prévoit le DOO.

P163 : Afin de répondre aux objectifs de maintien et de développement des commerces dans les centralités, il conviendrait de prescrire l'instauration et la délimitation de périmètres de diversité commerciale dans les PLU(i) au sein des centralités où devront s'implanter les nouvelles activités commerciales soumises aux dispositions du volet commercial du DOO.

P165 : Les commerces de proximité de moins de 300 m² (et 400 m² pour les communes du pôle aggloméré de Pontivy) ne peuvent pas s'implanter dans les SIP. De la même façon, les ensembles commerciaux ne devront pas être composés de cellules de moins de 300 m² ou 400 m² pour le pôle de Pontivy. Il nous semble effectivement nécessaire de réserver les SIP aux équipements commerciaux structurants ne pouvant s'implanter en centralité.

P166 : Concernant les commerces dont la fréquence d'achat est plus occasionnelle et exceptionnelle, ils ont effectivement leur place dans les SIP. En revanche, il nous semble judicieux de leur imposer le respect de ces mêmes seuils de surface afin de limiter le risque de transfert d'activités de la centralité vers un SIP.

P168 : Selon le DOO, les commerces existants de plus de 1000 m² en dehors des localisations préférentielles pourront être étendus « de manière limitée ». Nous préconisons :

- de préciser s'il s'agit de la surface de vente ou la surface de plancher ;
- de définir cette notion d'extension limitée pour établir une règle commune aux PLU(i).

P171 : Le DOO se donne la possibilité de limiter la création de nouveaux mètres carrés commerciaux en SIP si le taux de vacance commerciale en centralité est élevé. Bien que cette approche soit intéressante, elle nécessite un suivi régulier et rigoureux de cet indicateur et ce, pas uniquement dans les centralités structurantes. Par ailleurs, il convient d'objectiver la notion de « taux de vacance élevé » en précisant un seuil au-delà duquel, le développement des commerces (création et extension) pourrait être refusé dans les SIP. En effet, il est indispensable de pouvoir justifier un éventuel refus auprès d'un pétitionnaire sur la base d'une donnée objective, fiable et actualisée sans quoi, il pourrait être dénoncé.

R70 : Le DOO recommande aux collectivités de prioriser le réinvestissement des espaces commerciaux vacants ou sous-occupés ainsi que les friches. Or, la prescription n°172 vise à favoriser prioritairement la réhabilitation des espaces commerciaux vacants pour limiter l'artificialisation des sols. Cette redondance amène une certaine confusion sur le caractère prescriptif ou non. Nous suggérons de maintenir en prescription la reconquête des espaces commerciaux vacants et de circonscrire aux espaces sous-occupés pour la recommandation.

P181 : Concernant les zones artisanales, le DOO prévoit de favoriser la mixité fonctionnelle mais ne précise pas les autres usages pouvant être prévus. Nous tenons à rappeler notre vigilance sur cette prescription car il convient d'éviter le risque de conflits d'usages entre les activités artisanales pouvant générer des nuisances et les autres vocations. De plus, la rareté du foncier à vocation économique nous oblige à prioriser l'affectation de ces espaces aux activités économiques qui ne peuvent pas s'implanter dans le tissu urbain pour incompatibilité.

2.5. Développer le potentiel économique touristique du territoire :

P182 : Afin de structurer et de diversifier l'offre touristique, le DOO prévoit notamment de favoriser les hébergements collectifs adaptés aux groupes. Compte tenu de la faible capacité d'accueil touristique (dont l'hébergement marchand représente seulement 25% de ces lits touristiques) malgré le potentiel de développement et les nombreux atouts du territoire, il conviendrait d'élargir cette prescription au développement de l'offre d'hébergement touristique tout en la diversifiant pour capter de nouveaux profils de clientèle.

P190 : Pour valoriser le patrimoine gastronomique et de soutenir les productions locales, le DOO prévoit de favoriser l'implantation de marchés de producteurs et d'espaces de vente directe. Nous souscrivons au soutien à l'agriculture locale et à la diversification de cette activité mais cette orientation doit s'inscrire en complémentarité avec les marchés couverts, les marchés de plein air et les commerces sédentaires pour ne pas déstabiliser l'offre existante. Ainsi, il convient de travailler en concertation avec les représentants de commerçants sédentaires et non-sédentaires ainsi que les syndicats des marchés en amont des projets.

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

3.1. Valoriser les sols vivants et adapter une stratégie de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

P208 : Afin de réduire la consommation d'ENAF, le DOO vise à « faciliter le développement au sein des enveloppes urbaines en mettant en place des outils adaptés [...] ». Nous souscrivons pleinement aux enjeux de sobriété foncière à travers la mobilisation des gisements fonciers au sein des espaces déjà urbanisés. Cela concerne le tissu urbain aggloméré mais aussi les espaces économiques. Il est donc nécessaire d'adopter des règles d'urbanisme adaptées à la densification et à l'optimisation du foncier qui seront applicables aux zones d'activités économiques. Ainsi, nous suggérons d'ajouter une prescription à cette orientation visant la mise en place de règles adaptées à ces enjeux de verticalisation des bâtiments d'activités et à la densification des espaces économiques.

IV. Remarques portant l'annexe au DOO relative au Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et de Logistique (DACCL)

Nous avons formulé des remarques sur la politique commerciale présentée dans l'axe 2 du DOO. Le DAACL apporte des précisions qui nous amènent à formuler des remarques complémentaires.

Ainsi, le DAACL définit des dessins de principe indicatifs pour délimiter chacune des centralités commerciales structurantes et intermédiaires. Pour certaines d'entre elles, le périmètre nous semble trop large car il intègre la majeure partie de l'enveloppe urbaine. Afin de favoriser la dynamisation commerciale des centralités, objectif affiché dans votre PAS et DOO, il nous semble judicieux de limiter la dilution de l'appareil commercial au sein du tissu urbain et de favoriser la polarisation des commerces. Par ailleurs, nous nous interrogeons sur les critères ayant conduit à ces dessins de principe car la délimitation semble très hétérogène avec des périmètres très resserrés et d'autres très lâches et ce, parfois inversement à la taille de

l'enveloppe urbaine. Nous préconisons de resserrer le périmètre de centralité commerciale pour les communes concernées par un maillage trop lâche en se basant sur le tissu commercial existant tout en intégrant des opportunités foncières et immobilières de le développer en continuité de l'offre existante.

Dessin de principe indicatif des centralités commerciales structurantes
Commune de Locminé



Dessin de principe indicatif des centralités commerciales intermédiaires
Commune de Moréac



Concernant les centralités commerciales de proximité, le DAACL ne propose pas de dessin de principe. Nous suggérons de soumettre également ces communes au principe de centralité commerciale et de définir des critères permettant de le définir dans les PLU(i) et ce, à défaut de matérialiser un périmètre indicatif dans le DAACL.

Le DAACL définit des dessins de principe pour délimiter les Sites d'Implantation Périphérique (SIP). Nous nous interrogeons sur le périmètre du SIP sur la commune de Moréac (Ker Anna) car il est matérialisé sur une parcelle en extension urbaine sans intégrer les équipements commerciaux existants au nord de la RN24 et à l'est de la RD767.



Concernant la logistique commerciale, le DAACL vise à prioriser l'implantation de nouveaux entrepôts logistiques de moins de 10000 m² dans des SIP situés à proximité des commerces qu'ils desservent. Nous souscrivons au principe de flécher ces équipements dans les SIP et non dans les zones d'activités. Il serait néanmoins opportun d'autoriser des plus petites unités à s'implanter au sein du tissu urbain par le réinvestissement de locaux vacants n'ayant pas d'autre avenir économique. Il s'agit aussi de répondre aux enjeux de logistique urbaine, de livraison du dernier kilomètre et de sécurisation de la circulation dans les centralités.

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