



Syndicat Mixte du SCoT  
du Pays de Rennes

Rennes, le 6 juin 2017

RECU le  
7 JUIN 2017  
352

Monsieur le Président  
Pays de Saint-Malo  
23 avenue Anita Conti  
35400 Saint-Malo

O: E.B

Dossier suivi par : Samuel MIGNARD

## BORDEREAU D'ENVOI

QUANTITÉ	DÉSIGNATION
Nombre d'exemplaires : 1	<p>Monsieur le Président,</p> <p>Veillez trouver ci-joint la délibération relative à l'avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes portant sur le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception, je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.</p>

*Samuel MIGNARD*

*Chargé de mission Urbanisme*

*Tél. : 02 99 86 19 86*

*Mail : mignard@paysderennes.fr*

**Le Pays de Rennes**

10, rue de la Sauvaie  
35000 Rennes  
Tél. 02 99 86 19 86  
contact@paysderennes.fr  
www.paysderennes.fr





Syndicat Mixte du SCoT  
du Pays de Rennes

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**du Comité syndical du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes**  
**Séance du jeudi 1<sup>er</sup> juin 2017**

L'an deux mille dix-sept, le jeudi 1<sup>er</sup> juin à 19h30 à Rennes Métropole (Salle Marie-Claire Bouillet, 4 avenue Henri Fréville 35000 Rennes), le Comité Syndical du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes a été re-convoqué le 24 mai 2017, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la précédente séance (23 mai 2017). Il s'est réuni à nouveau, sans condition de quorum, sous la présidence de André Crocq, Président de l'assemblée.

Nombre de délégués : 102

Nombre de délégués en exercice : 101

Présents : MM. André Crocq, Olivier Dehaese, Daniel Dein, Pascal Hervé, Denis Schneider.

Votants : 5

Absents excusés : Mmes Sophie Amiot, Nathalie Appéré, Annick Bellamy, Véronique Bourcier, Isabelle Brejon, Chantal Buan, Anne Carrée, Françoise Gatel, Pascale Jubault-Chaussé, Véronique Le Chêne, Véronique Lepannetier-Ruffault, Laurence Lourdaï-Rocu, Marielle Muret-Baudoin, Mélina Parmentier, Chantal Pétard-Voisin, Marie-Françoise Roger, MM. Loïc Battais, Gérard Bazin, Jérôme Bégasse, Guillaume Bégué, Jean Claude Beline, Jean-Yves Billon, Jean-François Bohuon, Loïc Chesnais-Girard, Jean-Yves Chiron, André Chouan, Philippe Coeur-Quetin, Yves Colombel, Fabrice Coquet, Raymond Coz, Alain Crouzet, Daniel Cueff, Jacques Daviau, Yvonnick David, Gilles De Bel Air, Dominique Denieul, Jean-Patrick Desguerets, Eric Du Mottay, Rémy Dugué, Christian Dumillieu, Didier Duperrin, Emmanuel Eloré, Fernand Etiemble, Alain Fouglié, Emmanuel Fraud, Alain Froger, Bernard Gadaud, Denis Gatel, Dominique Gaudin, Michel Gautier, Jean Genouel, Jean-Paul Gerard, Lionel Henry, Marc Hervé, Pierrick Housset, Joseph Jan, Claude Jaouen, Patrick Lahaye, Thierry Le Bihan, Grégoire Le Blond, Jean Le Gall, Patrick Le Guyader, Gilbert Le Rousseau, Yves Le Roux, Jean Lebouc, Bernard Lebreton, Jacky Lechable, Hervé Letort, Thierry Lucas, Charles Marchal, Philippe Maube, Michel Mercier, Alain Miclard, Philippe Monnerie, Alain Mori, Melaine Morin, Youri Moysan, Gilles Nicolas, Gérard Ory, Michel Paret, Hervé Picard, Pascal Pinault, Stéphane Piquet, Thierry Renoux, Jacques Richard, Christian Roger, Philippe Rouault, Jean Roudaut, Ronan Salaün, Sébastien Sémeril, Yvon Taillard, Allain Tessier, Dominique Traon, Armel Trégouët, Lionel Van-Aertryck, Patrick Vasseur.

Secrétaire de séance : Monsieur Olivier Dehaese est désigné secrétaire de séance.

N°264/2017	<b>Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes</b>
OBJET	<b>Avis - Projet arrêté du SCoT du Pays de Saint-Malo</b>

*Vu l'article L.143-20 du code de l'urbanisme,*

*Vu le courrier du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Saint-Malo, reçu le 17 mars 2017, notifiant pour avis sous 3 mois le projet de SCoT arrêté,*

*Vu l'avis du Bureau syndical du 23 mai 2017.*

## EXPOSE

Le Syndicat Mixte du Pays de Saint-Malo a arrêté son projet de SCoT révisé le 10 mars 2017. Par courrier reçu le 17 mars 2017, il sollicite l'avis sous 3 mois du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes sur ce dernier. Le SCoT du Pays de Saint-Malo actuellement en vigueur, a été approuvé le 7 décembre 2007 et mis en révision en juillet 2013.

Les objectifs de la révision sont les suivants :

- intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues de la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite loi " Grenelle 2 ",
- adapter le SCoT aux enjeux et orientations actualisés qui fondent le projet de territoire et notamment répondre à la croissance attendue de la population et des activités dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire,
- tenir compte de l'évolution du territoire du Pays de Saint-Malo (intégration de 4 nouvelles communes par rapport au SCoT de 2007).

Le territoire du Pays de Saint-Malo comprend 73 communes qui appartiennent à 4 EPCI (Saint-Malo agglomération ainsi que les communautés de communes Bretagne romantique, de la Côte d'Émeraude et du Pays de Dol / Baie du Mont-Saint-Michel). Il comptait 167 000 habitants en 2013 avec des dynamiques territoriales très différentes selon les secteurs :

- Sud-Ouest : une croissance démographique importante avec un effet d'axe lié à la RD 137,
- Nord (littoral Malouin / Côte d'Émeraude) : secteur le plus peuplé, le mieux équipé et le plus pourvu en emplois mais qui vieillit et présente une forte concentration de résidences secondaires,
- Centre (axe Dol-de-Bretagne / Combourg) : situation intermédiaire avec une " dorsale " à fort potentiel mais qui aujourd'hui ne joue pas pleinement son rôle,
- Est : effet " d'isolement " avec des dynamiques constructives et démographiques faibles.

Par ailleurs, on note une consommation foncière de 2 206 ha entre 2006 et 2016 soit une moyenne de 221 ha par an ainsi qu'une concentration des équipements commerciaux dans le nord du territoire avec des surfaces de ventes qui ont très fortement augmenté depuis 1999 (141 779 m<sup>2</sup> en 1999 et 260 000 m<sup>2</sup> en 2016).

À l'horizon 2030, les 3 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont :

- axe 1 : habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le Pays demain,
- axe 2 : une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre,
- axe 3 : un projet durable qui s'appuie sur les " murs porteurs " du territoire.

Quant au Document d'orientations et d'Objectifs (DOO), il comprend 4 orientations principales avec un certain nombre de règles et de principes à respecter :

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace :
  - 200 000 habitants attendus à l'horizon 2030 ce qui implique la construction de 18 180 résidences principales et de 7 580 résidences secondaires entre 2016 et 2030,
  - structuration du territoire avec une armature urbaine à 4 niveaux,
  - définition de densités minimales moyennes à respecter en fonction du niveau de l'armature urbaine (entre 42 et 15 logements/ha avec une majoration à proximité des gares et une densité minimum de 10 logements/ha pour les opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher),
  - mise en place d'un taux de renouvellement urbain minimum,
  - limitation chiffrée de la consommation foncière maximale à l'échelle communale,
  - production de logements ventilée par EPCI.

- Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources :
  - diversification de l'offre de logements (20 % minimum de logements à coûts abordables pour les communes des polarités),
  - extensions urbaines en continuité des centres-villes, centres-bourgs et villages existants,
  - des potentiels en extension prévus à court et moyen / long terme pour les zones d'activités (166 ha à court terme et 127 ha à moyen / long terme ainsi que 30 ha pour répondre à un éventuel projet) mais avec une priorité donnée à la densification des ZA existantes,
  - maintien de l'équilibre de l'armature commerciale à l'échelle du Pays de Saint-Malo (pas de création de nouveaux sites commerciaux),
  - identification d'espaces agricoles à protéger en raison de la " haute qualité des sols ".
- Prendre appui sur les " murs porteurs " du Pays :
  - préservation de l'identité des 12 unités paysagère principales,
  - préservation de la trame verte et bleue du Pays de Saint-Malo (réservoirs principaux et secondaires, corridors verts et corridors à restaurer...),
  - volonté de favoriser la présence de la nature en ville.
- Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays :
  - structuration de l'urbanisation autour des principales zones urbanisées,
  - identification de 33 coupures d'urbanisation à préserver,
  - limitation des extensions urbaines dans les espaces proches du rivage.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) donne quant à lui, une priorité aux centralités ainsi qu'à la requalification des sites commerciaux existants :

- les nouvelles implantations commerciales devront se faire :
  - prioritairement dans les centres-villes et les sites de centralités (21 localisés au DAAC) avec obligation de s'inscrire dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat,
  - secondairement dans les sites de flux identifiés au DAAC sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions (exemple : encadrement de la surface de plancher pour un bâtiment à destination commerce, la consommation nouvelle à destination commerciale ne pourra se faire que lorsque le nombre de ménages situé à moins de 10 minutes en voiture aura augmenté de plus de 5 % par rapport à 2011 avec 1 ha par tranche de 5 % d'habitants supplémentaires, interdiction de créer de nouvelles galeries marchandes ou d'étendre les galeries existantes...).
- une armature commerciale structurée autour de 37 sites (21 sites de centralités et 16 sites de flux) en cohérence avec l'armature urbaine (aucun nouveau site n'est prévu),
- les nouvelles implantations commerciales dans le reste de la tache urbaine sont possibles mais avec un plafond par bâtiment fonction du niveau de l'armature urbaine (300 m<sup>2</sup> pour les communes rurales, péri-urbaines et les pôles-relais, 1 000 m<sup>2</sup> pour les communes des pôles structurants...),
- aucune implantation hors de la tache urbaine n'est possible sauf pour la vente directe de produits locaux (300 m<sup>2</sup> maximum).

## AVIS

Le projet de SCoT révisé du Pays de Saint-Malo a été présenté en Commission SCoT ainsi qu'en Bureau Syndical. L'analyse a porté sur les interactions entre les orientations du projet de SCoT révisé du Pays de Saint-Malo et celles du SCoT du Pays de Rennes ainsi que sur la prise en compte des enjeux pointés dans le cadre de l'interSCoT à l'échelle de l'aire urbaine.

Après avoir délibéré, le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, à l'unanimité :

- **souligne le caractère plus ambitieux et prescriptif** du projet de SCoT arrêté du Pays de Saint-Malo au regard du SCoT actuellement en vigueur ainsi que **l'intérêt d'un certain nombre d'orientations** portées par ce dernier notamment en matière de :
  - structuration d'une armature urbaine et commerciale qui permet un développement favorable à la limitation des déplacements contraints et à l'efficacité des transports publics,
  - renforcement des centralités par la priorité donnée à la densification urbaine (habitat et zones d'activités) ainsi qu'au confortement et au développement des activités au sein de ces espaces,
  - multifonctionnalité des espaces avec notamment la volonté d'introduire de l'habitat dans certains sites commerciaux de flux,
  - sobriété foncière (définition de densités minimales moyennes à respecter en fonction du niveau de l'armature urbaine, mise en place d'un taux de renouvellement urbain minimum et d'une enveloppe maximale en extension à l'échelle communale),
  - préservation des espaces agricoles stratégiques (identification d'ensembles potentiels à haute qualité des sols).
- **émet les observations suivantes :**
  - les objectifs de densités dans les opérations de logements sont cohérents avec ceux du SCoT du Pays de Rennes. Toutefois, il convient de signaler que :
    - le SCoT du Pays de Saint-Malo prévoit " *une densité moyenne au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine* " alors que le SCoT de Pays de Rennes prévoit une densité à l'opération,
    - le fait de calculer à l'échelle de la commune et non à l'opération, rend possible la réalisation de projets pouvant présenter des différences de densités significatives ce qui peut être de nature à créer des distorsions d'attractivité entre ces derniers lorsque ceux-ci sont commercialisés dans une même temporalité et un même secteur géographique.
  - les drives ne faisant l'objet d'aucune disposition spécifique, il pourrait être intéressant de compléter sur ce point le DOO et/ou le DAAC.

Pour extrait conforme  
Délibération publiée le  
Transmise le 02/06/17  
Certifiée exécutoire

Le Président,



André CROCQ