



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

Rennes, le 4 juin 2025

Le préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine

à

Monsieur le Président du PÉTR du Pays de Saint-Malo

23 avenue Anita Conti

35400 Saint-Malo

Objet : courrier d'accompagnement de l'avis de l'État relatif à la révision du schéma de cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo, arrêté le 28 février 2025.

Référence : 20250602_LET_SATT-863b_Prefet-PresidentSCoT_AvisSCoT-PdSaint-Malo_v1.odt

PJ :

- avis détaillé de l'État relatif à la révision du SCoT du Pays de Saint-Malo
- dossier annexe

Le PÉTR du Pays de Saint Malo a engagé, par sa délibération modificative n° 2023-01 du 3 mars 2023, la révision du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Conformément à l'article L. 143,20 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 6 mars 2025, le projet de révision arrêté du SCoT.

Je vous fais parvenir ci-joint l'avis détaillé des services de l'État concernant ce projet de SCoT arrêté. Il fait la synthèse de l'ensemble des avis émis par différents services de l'État.

Le présent courrier en rappelle les points essentiels.

Globalement, les documents présentés dans le projet de SCoT arrêté sont de bonne qualité et structurés de manière à faciliter leur lecture, notamment le projet d'aménagement stratégique (PAS) et le document d'orientations et d'objectifs (DOO).

La globalité des sujets susceptibles d'être traités par un SCoT sont abordés. Ils sont développés de manière variable.

Rappel contextuel

Composé de 70 communes (dont deux dans le département des Côtes d'Armor), réparties sur quatre EPCI, représentant une population totale de 174 345 habitants (Insee 2021), le territoire du Pays de Saint-Malo est bien desservi en infrastructures routières, ferrées et portuaires, notamment sur sa partie ouest et nord, mais il est assez hétérogène en matière de dynamiques, avec un littoral nord sous pression, une partie est en retrait et un secteur rétro-littoral sud partiellement polarisé par la métropole rennaise.

Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de Saint-Malo est la structure mutualisée porteuse du SCoT et de sa présente révision.

Rappel des principaux éléments de la note d'enjeux de l'État

L'État a indiqué dans sa note d'enjeux qu'il sera particulièrement vigilant à ce que le futur SCoT soit prescriptif, clair et applicable, et s'attache notamment à promouvoir un développement équilibré du territoire ; à intégrer les enjeux des transitions dans un aménagement sobre et efficace ; à conforter et sanctuariser une armature écologique et paysagère pour préserver et améliorer la ressource en eau et la biodiversité et garantir l'absence d'atteinte à la qualité des paysages, et enfin, à conforter l'application de la loi « littoral ».

Pour faire face à ces quatre enjeux principaux du territoire, il était notamment attendu que le SCoT prévoit de :

- inscrire le développement résidentiel dans une perspective de réduction des besoins en eau et en déplacements, en adéquation avec la capacité d'accueil du territoire et avec les capacités financières des ménages à s'installer à proximité de leur emploi ;
- concevoir un développement commercial au service de la contribution à la préservation ou à la revitalisation des tissus de centre-ville / centre-bourg ;
- développer un urbanisme de projet et des approches opérationnelles plus intégrées, notamment au travers des démarches « écoquartiers » ;
- se doter d'une dimension proactive en faveur du climat (atténuation, réduction des émissions de gaz à effet de serre, et adaptation), de la réduction des consommations d'énergie et du développement des productions d'énergies renouvelables ;
- mieux intégrer la vulnérabilité et la résilience face au changement climatique et aux risques ;
- préserver la santé publique ;
- préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les terres agricoles (à haute valeur ajoutée) ;
- préserver les milieux humides, les abords des cours d'eau et les milieux marins ;
- maintenir le niveau de connectivité des espaces de perméabilité bocagère ;
- qualifier les paysages emblématiques du Pays de Saint-Malo et valoriser le bâti vernaculaire en tant que patrimoine dans ces paysages ;
- conforter le SCoT comme garant de l'application de la loi « littoral » en matière de capacités d'accueil, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, villages et agglomérations, secteurs déjà urbanisés et recul du trait de côte.

Les éléments de l'avis détaillé des services de l'État ci-joint sont présentés en fonction de ces points d'attention.

Synthèse des points de vigilance de l'État au regard du document arrêté

Si la forme des documents est satisfaisante, plusieurs thématiques sont insuffisamment approfondies, probablement du fait que la révision du SCoT a été essentiellement motivée par la mise en compatibilité avec la réglementation comme, par exemple avec la loi dite « climat et résilience », et les documents supérieurs, notamment le SRADDET, ainsi que pour corriger la définition des espaces proches du rivage ayant fait l'objet d'une annulation partielle du SCoT actuel (TA de Rennes – novembre 2020).

D'une manière générale, quel que soit le sujet, le SCoT devrait mieux territorialiser ses objectifs selon les spécificités territoriales au lieu de baser l'essentiel de la déclinaison des objectifs à partir de l'armature territoriale (ex : absence de spécificité sur les communes SRU en matière de production de logements sociaux).

Ainsi, l'analyse de la capacité d'accueil, si elle est bien présente, n'est pas suffisamment aboutie sur des sujets pourtant prégnants sur le territoire tels que la disponibilité de la ressource en eau (ex : économies d'eau s'appuyant sur des solutions incertaines et/ou qui ne dépendent pas des acteurs du territoire) et la conformité des systèmes de traitement des eaux usées (développement insuffisamment conditionné à la capacité des réseaux de collecte des eaux usées). La note d'enjeux demandait de prescrire des orientations en matière de gestion quantitative et qualitative de l'eau contribuant à l'atteinte du bon état écologique des masses d'eau, et à la sécurisation des approvisionnements en eau, justifiées par les tensions majeures pouvant se multiplier à l'avenir à l'instar de celle connue à l'été 2022.

Par ailleurs, l'armature territoriale du SCoT n'a pas été réinterrogée. Or, de cette armature découlent plusieurs orientations et objectifs. Mis à part pour les extensions des sites structurants d'activités économiques, il n'a pas été retenu l'enjeu de développer plus fortement les polarités secondaires rétro-littorales, ce qui, en rapprochant les actifs des sites d'emploi, permettrait de limiter le besoin en déplacements et par-delà d'agir pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

À l'inverse, le choix, qui est fait de développer de façon soutenue les polarités littorales, engendre une surévaluation des besoins en logements du fait, notamment, de la prise en compte des meublés touristiques ou résidences secondaires, qui participent à maintenir des prix de l'immobilier élevés, prohibitifs pour de nombreux ménages. À ce sujet, l'attention de la collectivité est attirée sur la possibilité pour les communes tendues, et/ou ayant un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %, de mettre en place une servitude de résidences principales sur les zones urbanisées et à urbaniser (loi « Lemeur » de novembre 2024). L'utilisation de ce dispositif récent, outil demandé par les communes littorales en tension, doit inciter à réévaluer à la baisse le « besoin » en résidences secondaires et meublés touristiques.

Si le scénario démographique est fondé sur des données produites par l'INSEE/Omphale et les agences d'urbanisme bretonnes, il n'en reste pas moins ambitieux au regard du scénario central, car fondé sur des hypothèses nationales qui ne dépendent pas du Pays de Saint-Malo. Le point le plus délicat concerne l'évaluation du besoin en logements qui en découle : outre les choix en termes de localisation du développement, cette évaluation est fondée sur diverses hypothèses (taille des ménages, hypothèse sur les résidences secondaires entre autres), pour lesquelles est systématiquement retenu un facteur majorant.

L'enveloppe maximale de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) octroyée par la conférence des SCoT est bien respectée, elle est répartie entre les EPCI et les communes (en dehors de la CC Bretagne Romantique, seul EPCI ayant un PLUi), en tenant compte de l'armature territoriale. Pour autant, la justification des besoins de surfaces, notamment au regard des besoins en logements, pourrait être approfondie. La consommation des terres agricoles, notamment celles à haute valeur ajoutée, n'est pas suffisamment conditionnée à la démonstration de ces besoins.

Concernant la thématique énergie-climat, l'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) et le diagnostic identifient de multiples risques et vulnérabilités du territoire liés au changement climatique. Cependant, contrairement à ce que la note d'enjeux demandait, le SCoT ne définit pas de scénario climatique s'appuyant sur le 6^e rapport du GIEC, qui propose cinq trajectoires principales décrivant différents futurs possibles en fonction des choix socio-économiques et des politiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En conséquence, le SCoT ne peut proposer des orientations stratégiques ou des objectifs d'aménagement intégrant véritablement les enjeux climatiques.

Globalement, le projet de SCoT contient peu d'éléments relatifs à l'adaptation au changement climatique, et est peu explicite sur les objectifs de production d'énergies renouvelables. Par ailleurs, les enjeux de vulnérabilité face aux risques et au changement climatique ne sont pas territorialisés.

Sur le volet des mobilités, le projet de SCoT fait bien référence au SRADDET, mais manque de déclinaison d'objectifs propres au territoire. Le sujet des transports collectifs est particulièrement peu volontariste, alors qu'il représente un enjeu très important pour le territoire en matière de lutte contre le dérèglement climatique, et de lutte contre la précarité énergétique des ménages. Il aurait pu être davantage approfondi suite aux enseignements de l'application du SCoT actuel. Il semble nécessaire de mobiliser de façon plus significative les autorités organisatrices des mobilités (AOM), que ce soient les EPCI mais également la Région, l'échelle du PETR semble être la bonne dans cette intention.

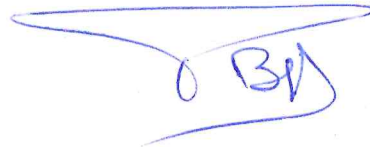
À propos de la thématique environnement et biodiversité, celle-ci figure de façon complète dans les documents. Une vigilance est toutefois à noter concernant les demandes de renforcement de la compatibilité avec le SDAGE et les différents SAGE du territoire, notamment pour la protection des zones humides. Le renforcement des objectifs relatifs à la protection/restauration/confortement du bocage, et de toutes ses fonctions bénéfiques pour le territoire, est aussi à prévoir.

Sur le volet maritime, le SCoT est à compléter en termes de préservation et de développement des activités économiques liées à la mer, en tenant compte notamment des enjeux du recul du trait de côte.

Enfin, la loi « littoral » est bien traitée dans l'ensemble, certains sujets sont à préciser du point de vue juridique tels que l'analyse de la capacité d'accueil, la qualification ou le reclassement de certains villages.

Au regard de ces éléments, j'émet un **avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes précisées dans l'avis détaillé** ci-joint.

Pour le préfet et par délégation
le sous-préfet de Saint-Malo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P Brugnot', enclosed within a blue oval-shaped scribble.

Philippe Brugnot

Copie à : DDTM 35 / SATT
DDTM 35 / Délégation territoriale de Saint-Malo
Préfecture / DCTC / Bureau de l'urbanisme