



EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Envoyé en préfecture le 21/05/2025
Reçu en préfecture le 21/05/2025
Publié le 22/05/2025
ID : 035-253514715-20250513-DELIB_2025_18-DE
Arrondissement
Rennes

Date de convocation : 30 avril 2025

Le treize mai deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures, le Syndicat mixte du Pays de Brocéliande s'est réuni en séance ordinaire dans la salle La Consoyée au Manoir de la Ville Cotterel à Montauban-de-Bretagne, sous la Présidence de Bernard Piedvache, après avoir été convoqué, conformément à l'article L2121-10 du code général des collectivités territoriales. Cette séance fait suite à l'annulation, faute de quorum, de celle programmée le 29 avril 2025. Le Conseil syndical peut, ce 13 mai 2025, valablement délibérer sans quorum, l'ordre du jour étant identique à la séance du 29 avril 2025.

Étaient présents :

CC Saint-Méen Montauban :
Montfort communauté :

Jean-François Bohanne, Serge Jalu, Bernard Piedvache,
Chrystèle Bertrand, Fabienne Bondon, Fabrice Dalino, Pierre Guillouet, Christophe Martins,
Joseph Thébault,
Murielle Douté-Bouton,

Brocéliande communauté :

Étaient excusés :

CC Saint-Méen Montauban :
Montfort communauté :
Brocéliande communauté :

Philippe Chevrel, Carine Peila-Binet,
Régine Lefevvre,
Sophie Bléjean, Laëtitia Citeau, Michel Duault, Bernard Ethoré,

Étaient absents :

CC Saint-Méen Montauban :
Montfort communauté :
Brocéliande communauté :

Etienne Bonnin, Patrick Chenais, Patrick Herviou,
Loïc Boisgerault,
Isabelle Goven, Fabienne Savatier,

Étaient représentés :

Philippe Chevrel par Bernard Piedvache, Régine Lefevvre par Joseph Thébault,

PERSONNES ASSOCIEES AVEC VOIX CONSULTATIVE

Était présent :

Conseil de développement :

Pierre Jolivet,

Étaient excusées :

Conseil départemental :
Conseil régional :
Initiative Brocéliande :

Anne-Francoise Courteille,
Claudia Rouaux,
Marie Daugan,

Étaient absents :

Conseil départemental :
Conseil de développement :
Chambre d'Agriculture :
Chambre de Commerce et d'Industrie :
Chambre de Métiers et de l'Artisanat :

Charlotte Faillé,
Christèle Fournier,
Frédéric Chevalier,
Christelle Callarec,
Pierrick Vilboux,

Nombre de présents votants : 10 - Secrétaire de séance : Pierre Guillouet

Délibération n° 2025-18
SCoT - RÉVISION DU SCoT DU PAYS DE SAINT-MALO

Vu la délibération du PETR du Pays de Saint-Malo en date du 29 février 2021 prescrivant la révision du SCoT.

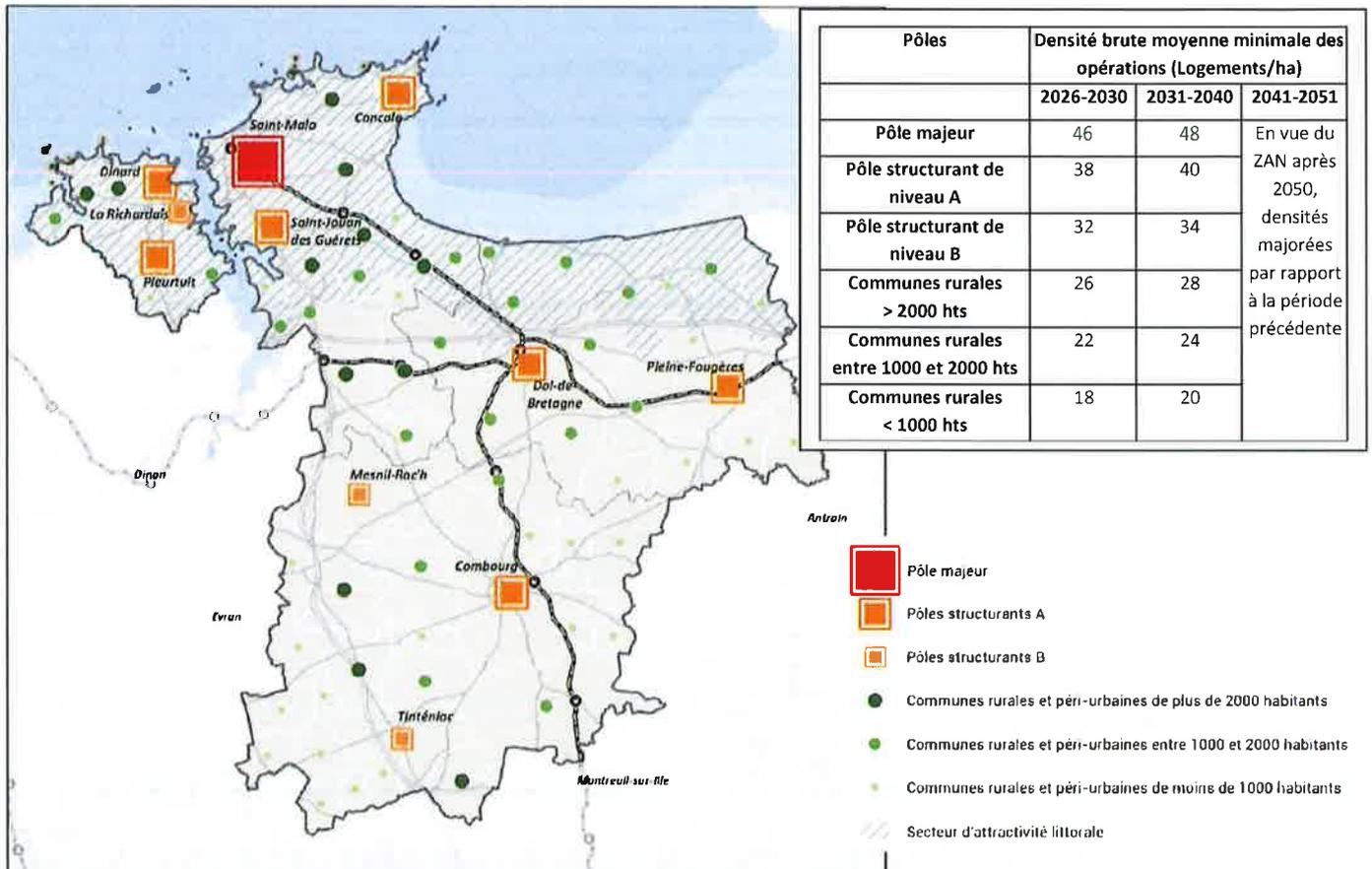
Vu la délibération du PETR du Pays de Saint-Malo en date du 28 février 2025 arrêtant la révision du SCoT.

Vu le SCoT du Pays de Brocéliande approuvé le 19 décembre 2017.

PRESENTATION SYNTHETIQUE DU CONTENU DU NOUVEAU SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO

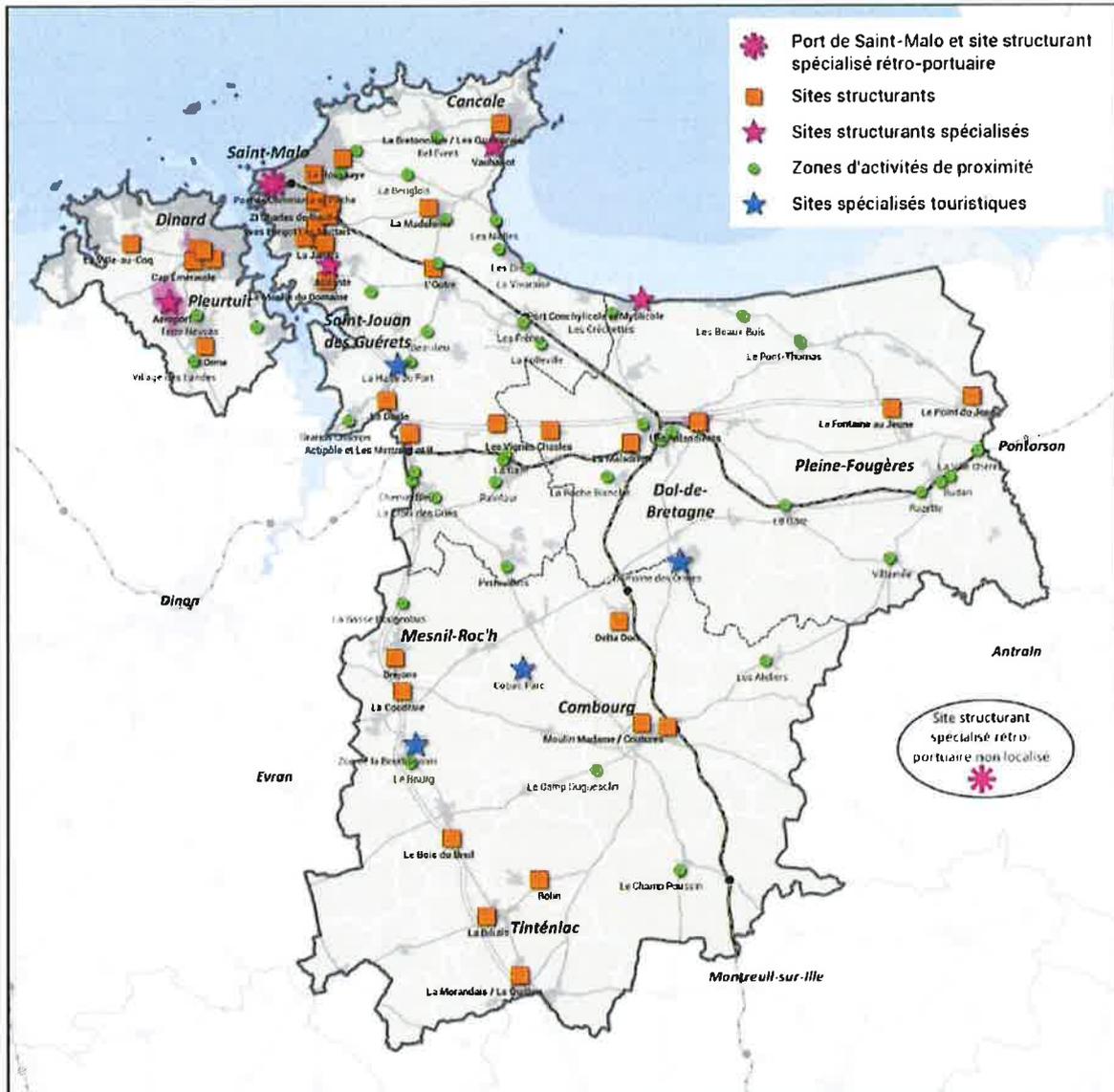
Volet démographique :

Le SCoT du Pays de Saint-Malo s'appuie sur « les hypothèses de croissance démographique de la région Bretagne s'inscrivant dans un scénario dit « Terre d'accueil et de développement » » (extrait du PAS). Ces hypothèses de croissance permettent de définir des besoins en nouveaux logements dégressifs dans le temps : 1510 logements (2026-2030), 1040 logements (2031-2040) puis 650 logements (2041-2050). Ces objectifs sont ventilés par intercommunalité, des pourcentages de logements en densification sont ensuite appliqués en fonction de l'armature territoriale du SCoT. Les opérations de logements réalisées en extension urbaine doivent respecter des densités minimales reprises dans le tableau ci-dessous. Ces chiffres concernent les espaces non littoraux, hors de la bande identifiée sur la carte ci-dessous.



Avis SCoT : comme pour le Pays de Brocéliande, le taux de croissance retenu s'appuie sur les scénarios prospectifs Omphale élaborés par l'INSEE. Alors que le SCoT du Pays de Saint-Malo retient le scénario le plus ambitieux « Terre d'accueil et de développement », celui de Brocéliande s'inscrit dans la trajectoire médiane, moins ambitieuse (hypothèse provisoire actuelle de +0.6 % en moyenne sur les 20 prochaines années).

L'armature territoriale s'appuie sur une logique hiérarchique similaire à celle proposée sur le SCoT du Pays de Brocéliande. Le secteur du Pays de Saint-Malo en interface avec celui de Brocéliande se compose de quelques communes classées en communes rurales inférieures à 1000 habitants, avec des densités de 18 puis 20 logts/ha. Ces valeurs sont légèrement différentes à celles programmées sur le pays de Brocéliande pour les communes rurales (15 puis 23 logts/an). Les hypothèses retenues sur le pays de Brocéliande prévoient un effort d'économie foncière s'intensifiant fortement entre les deux décennies, alors que celui de Saint-Malo fixe une exigence plus élevée sur la première décennie, puis une hausse plus limitée par la suite.

Volet économique et commercial :

Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie environ 80 sites d'activités, classés selon leur importance et leur influence au sein de l'armature économique du territoire. Les sites structurants se trouvent sur les principaux pôles urbains du territoire (Saint-Malo, Dinard, Combourg, Dol-de-Bretagne), mais aussi le long des axes routiers principaux (RD 137 Rennes-Saint-Malo et RN 176 Dinan-Avranches). La partie sud-est du territoire, au contact du Pays de Brocéliande, est à l'écart de ces grands axes routiers et ne possède donc pas de zone d'activité. Pour la décennie 2021-2031, le SCoT prévoit un potentiel de consommation foncière de 91.5 ha, ventilés sur les différentes ZA.

Dans le domaine commercial, le nouveau SCoT du Pays de Saint-Malo privilégie les nouvelles implantations au sein des 30 centralités identifiées (cœurs de ville et de bourg, mais aussi quartiers périphériques dans les pôles structurants). Pour les espaces commerciaux périphériques, le SCoT identifie 17 SIP, répartis en 3 catégories : SIP de forte attractivité, SIP structurants de bassin de vie et SIP d'attractivité locale. Les capacités de création de nouvelles surfaces de ventes commerciales au sein de ces SIP dépendent de la nature des commerces :

- Pour les commerces répondant à un besoin courant, les créations de nouveaux commerces sont interdites et les extensions sont limitées par des seuils spécifiques à chaque intercommunalité.
- Pour les commerces répondant à des besoins occasionnels ou exceptionnels, les SIP à forte attractivité sont destinés aux plus grandes typologies (entre 800 et 4000 m²), les SIP structurants à des typologies intermédiaires et les SIP d'attractivité locale à des typologies plus petites (cf tableau ci-dessous).

	SIP à forte attractivité	SIP structurants pour le bassin de vie	SIP d'attractivité locale
Création de nouvelles surfaces de ventes			
Ensemble du territoire	non autorisé sauf en cas de reprise d'un équipement commercial existant répondant à des besoins courants ou d'un équipement commercial déclaré vacant répondant précédemment à des besoins courants		
Extension des équipements commerciaux existants (surface de vente)			
C.C. Bretagne Romantique	+ 20 % maximum jusqu'à 2 000 m ² de surface de vente + 10 % maximum à partir de 2 000 m ² de surface de vente		Jusqu'à 2 000 m ² de surface de vente
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	+ 10 % maximum jusqu'à 2 000 m ² de surface de vente		
CC Côte d'Émeraude	+ 5 % maximum à partir de 2 000 m ² de surface de vente		
Saint-Malo Agglomération			

Tableau 22 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins d'achats courants au sein des SIP

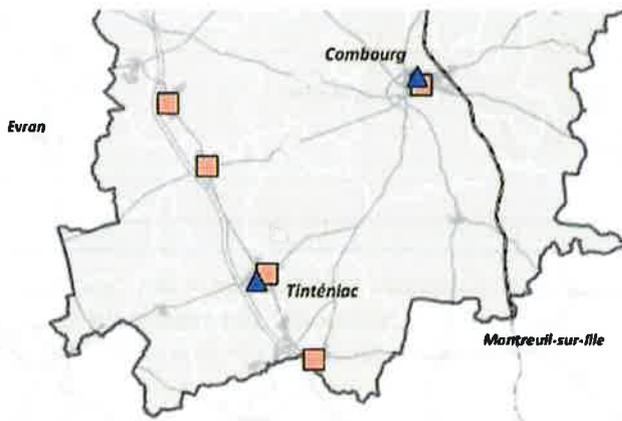
	SIP à forte attractivité	SIP structurants pour le bassin de vie	SIP d'attractivité locale
Création de nouvelles surfaces de vente			
Surface minimum	800 m ²	500 m ²	300 m ²
Surface maximum	4 000 m ²	2 500 m ²	1 200 m ²
Extension des équipements commerciaux existants (en m² de surface de vente)			
C.C. Bretagne Romantique	+ 30 % maximum de surface de vente		
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel			
CC Côte d'Émeraude	+ 20 % maximum de surface de vente		
Saint-Malo Agglomération			

Tableau 23 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins d'achats occasionnels et exceptionnels au sein des SIP

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir de limiter davantage les capacités d'extension des équipements commerciaux fixées ci-dessus.

Pour les projets de création ou de modification mixant plusieurs locaux commerciaux, la surface de l'unité commerciale associée à chaque local commercial doit respecter les seuils indiqués.

Sur la partie sud du Pays, le SCoT identifie deux SIP, dont un localisé sur Tinténiac et qualifié comme « structurant pour le bassin de vie ». Ce SIP autorise la création maximale de 2500 m² commerciaux supplémentaires.



- Centralités des communes de plus de 2000 habitants
- ▲ Sites à forte attractivité
- ▲ Sites structurants pour le bassin de vie
- ▲ Sites d'attractivité locale

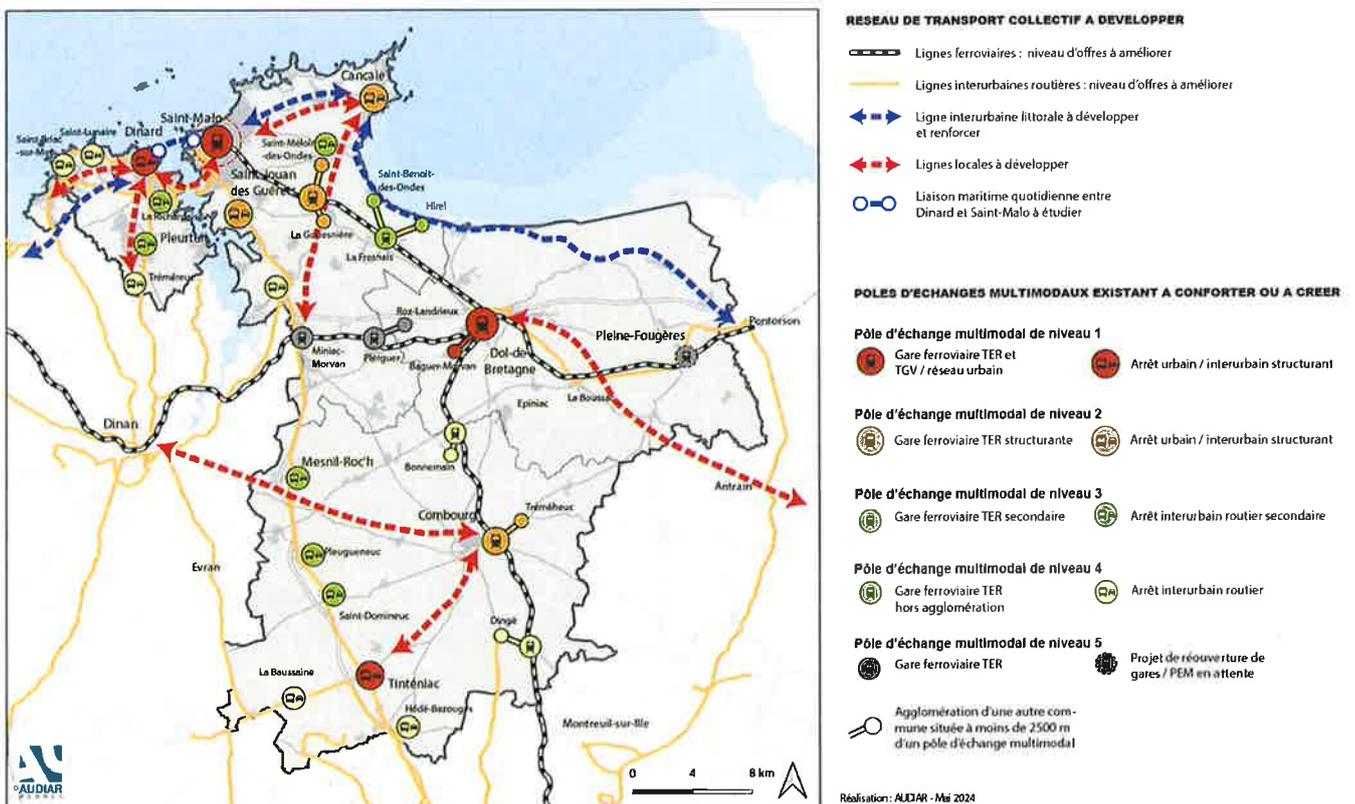
Avis SCoT : l'organisation du développement économique privilégiant les espaces proches des principaux pôles urbains et des axes routiers structurants n'identifie pas de nouvelle polarité dans les espaces proches du Pays de Brocéliande. Ces orientations n'ont donc pas d'impact notable sur le fonctionnement des activités économiques sur le Pays de Brocéliande.

Concernant le volet commercial, le SCoT du Pays de Brocéliande profite de l'élaboration de son DAACL pour questionner les équilibres commerciaux entre les centralités historiques au cœur des villes et bourgs d'une part, et les zones commerciales périphériques d'autre part.

Le futur SCoT du Pays de Brocéliande fait ainsi le choix de conforter ses centralités commerciales mais aussi de fortement limiter le développement commercial sur les périphéries, les deux actions étant intimement liées. Ainsi les espaces commerciaux périphériques voient leur capacité de développement commercial très limitée, le futur SCoT permet même d'éventuelles mutations d'espaces commerciaux vers d'autres usages d'activités, voire vers des opérations d'habitat.

Les surfaces commerciales supplémentaires autorisées dans le nouveau SCoT du Pays de Saint-Malo peuvent en partie se justifier par le développement démographique projeté. Au regard des faibles potentialités de développement commercial sur l'interface proche du Pays de Brocéliande (un seul SIP localisé sur Tinténiac), les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo ne semblent pas en mesure d'induire un déséquilibre commercial sur la partie nord-est du Pays de Brocéliande.

Volet mobilité : Le projet d'organisation des mobilités collectives se structure autour de deux liaisons principales entre le territoire Malouin et le Pays de Rennes : la RD 137 et la liaison ferroviaire Rennes / Saint-Malo. Le long de ces axes, le SCoT identifie des pôles d'échanges qui permettent d'irriguer les espaces limitrophes mais aussi de se connecter avec les territoires voisins. C'est par exemple le cas de Combourg qui est appelé à se connecter à Tinténiac mais aussi à Dinan. En conclusion, les futurs enjeux de mobilités concernent les territoires voisins de Rennes et de Dinan, mais pas celui de Brocéliande.



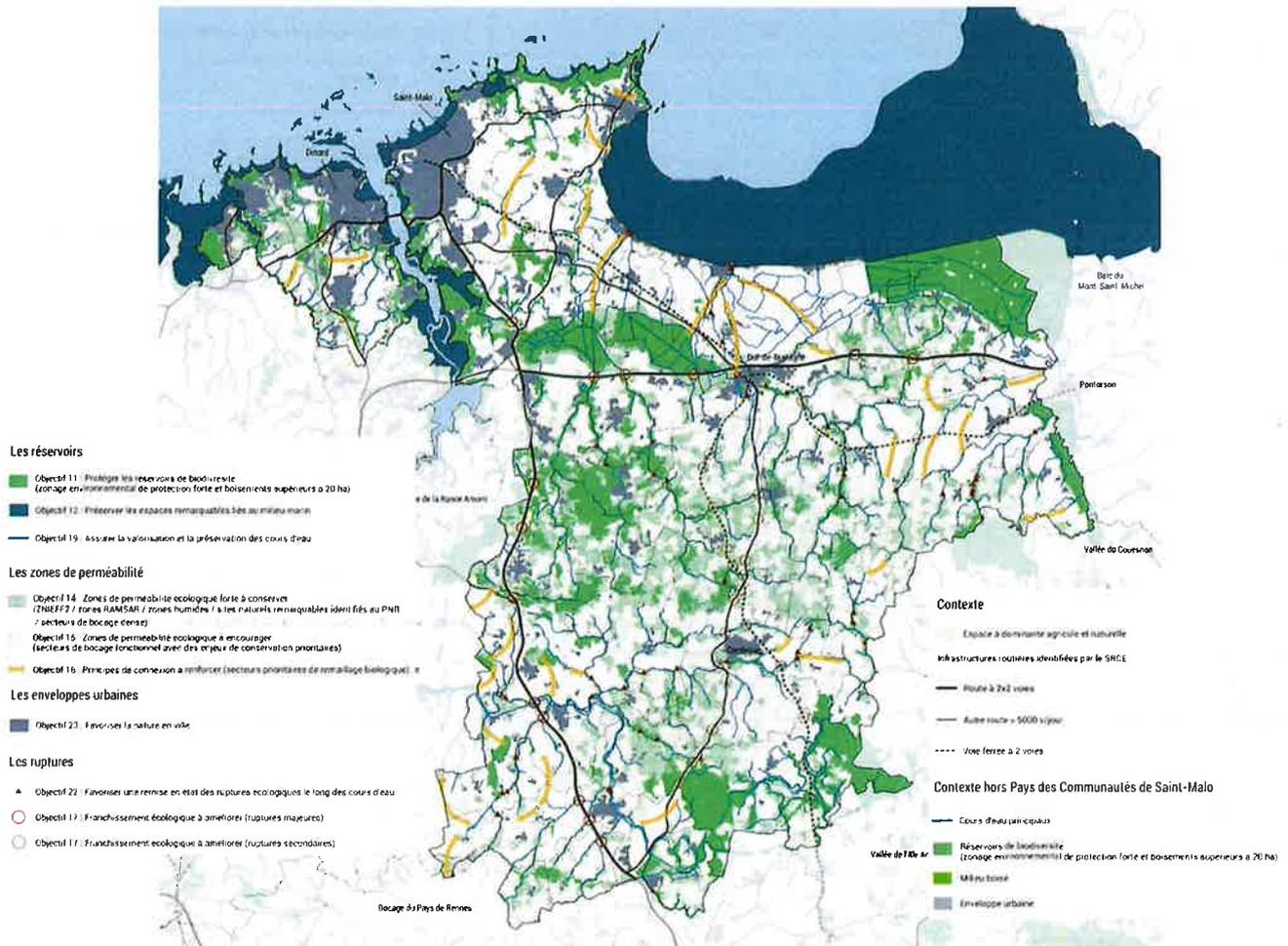
Avis SCoT : la carte ci-dessus illustre le fort tropisme des mobilités sur le territoire en direction de la ville de Saint-Malo d'une part et de la métropole rennaise d'autre part, via la RD 137 mais aussi via la ligne ferroviaire. Les interactions avec le Pays de Brocéliande dans le domaine des mobilités sont relativement limitées comme l'indique cette cartographie. Les orientations proposées dans le SCoT du Pays de Saint-Malo dans ce domaine sont sans incidences majeures sur les modalités de déplacement des habitants du Pays de Brocéliande.

Volet environnemental :

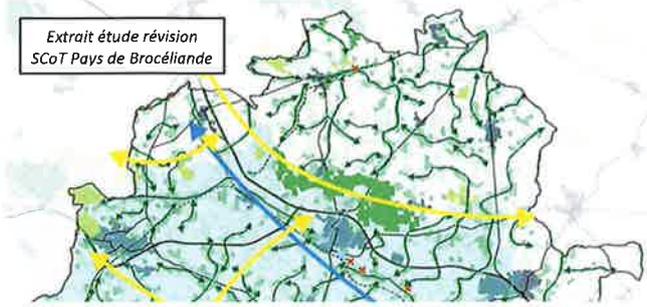
Le SCoT du Pays de Saint-Malo identifie les trames vertes et bleues de son territoire, en désignant et en préservant les réservoirs de biodiversité mais aussi les zones de perméabilité et corridors fonctionnels qui peuvent les connecter entre eux. Cette trame naturelle interne au Pays est représentée sur la cartographie ci-dessous. Cette carte identifie notamment des corridors écologiques qui arrivent en bordure du Pays, et peuvent ainsi présenter des enjeux de continuités avec les territoires voisins.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo prend différentes mesures protectrices pour pérenniser voire conforter ces trames naturelles. Il vise ainsi à réduire les pressions qui s'exercent sur cette biodiversité, en interdisant par exemple l'implantation de parcs de grand ou moyen éolien au sein des réservoirs de biodiversité.

TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DES COMMUNAUTÉS DU PAYS DE SAINT-MALO
 Carte de travail Octobre 2024

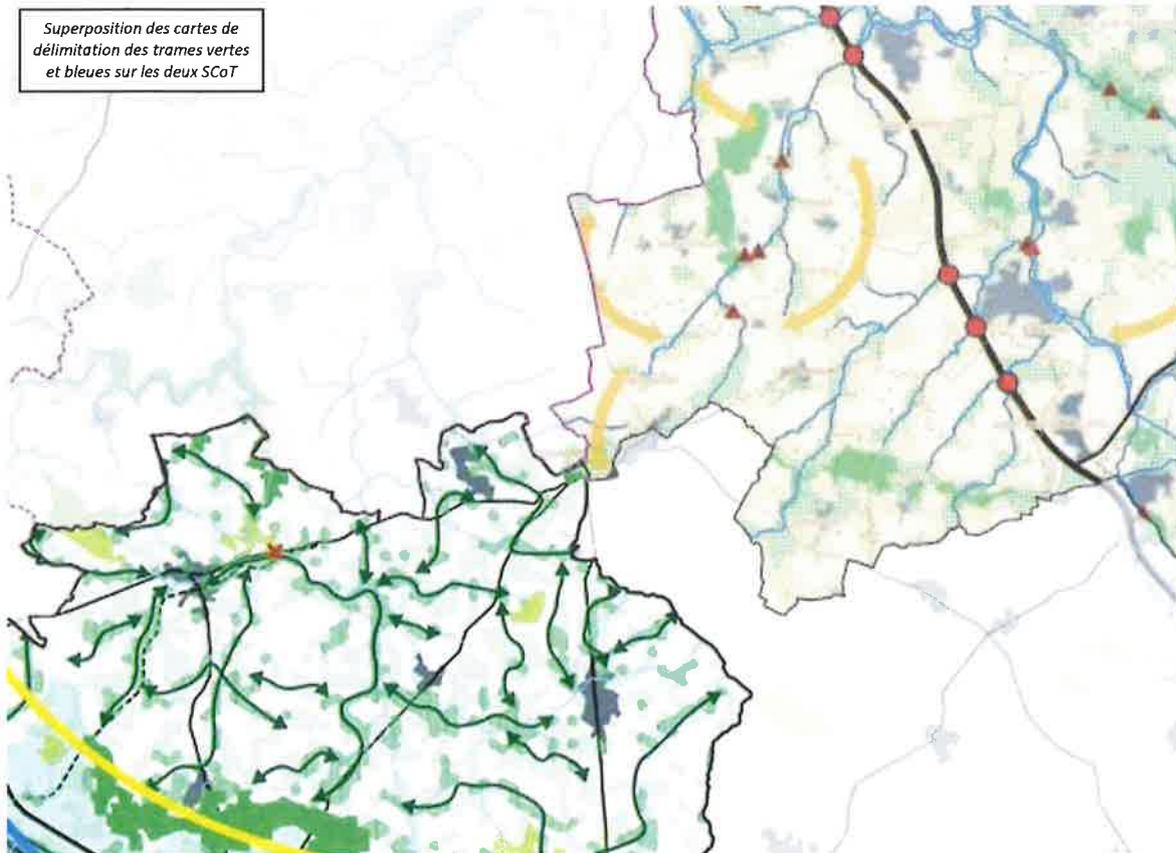


Extrait étude révision
SCoT Pays de Brocéliande



Le SCoT du Pays de Brocéliande en cours de révision identifie aussi les principaux espaces naturels, ainsi que des corridors écologiques sur le territoire et se prolongeant vers les territoires voisins. Au nord-est, il n'existe que des corridors secondaires locaux à proximité des limites du Pays de Saint-Malo, mais pas de corridors structurants.

Superposition des cartes de
délimitation des trames vertes
et bleues sur les deux SCoT



Avis SCoT : En superposant les cartes des deux SCoT, on peut noter qu'il n'existe pas de continuité écologique significative justifiant d'être identifiée dans les deux SCoT.

AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE BROCELIANDE

La partie sud du territoire du Pays de Saint-Malo présente quelques similitudes avec celui du Pays de Brocéliande, sous influence de la métropole rennaise au travers d'une accessibilité rapide via des infrastructures performantes (une quatre-voies et une ligne ferroviaire). La zone de contact entre les deux territoires est extrêmement limitée, et les territoires bordant cette zone de contact sont composés d'une trame rurale sans pôle urbain majeur. Enfin, l'absence d'infrastructure structurante de transport entre ces deux espaces explique le peu d'interactions actuellement observées entre les deux territoires.

Les orientations prises dans les domaines de l'habitat et de l'économie présentent de nombreuses similitudes avec celles programmées dans le SCoT du Pays de Brocéliande en cours de révision. Ces orientations sont complémentaires et ne créent pas de risque de compétition ou de fragilisation entre les deux territoires, notamment à leur frontière commune.

Les orientations prises dans le domaine environnemental et écologique permettent d'identifier et de préserver une trame naturelle continue entre les deux territoires sans pour autant identifier de continuités majeures pouvant nécessiter une approche de préservation commune aux deux SCoT.

➡ **Après en avoir délibéré, les membres du Conseil syndical, à l'unanimité, émettent un avis favorable à la procédure de révision du SCoT du Pays de Saint-Malo.**

À Montauban-de-Bretagne, le 13 mai 2025

Pour copie conforme

Le Président, Bernard Piedvache



Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'État et sa publication.