

Direction de l'aménagement, du patrimoine
et du foncier

Dossier suivi par Amélie VINCENT
Responsable urbanisme et foncier, Directrice adjointe
02 23 15 17 13
a.vincent@stmalo-agglomeration.fr

PAYS DE SAINT-MALO
Monsieur Pierre-Yves MAHIEU
23 AVENUE ANITA CONTI
35400 SAINT-MALO

À l'attention de Monsieur Pierre-Yves
MAHIEU, Président

Cancale, le **06 JUIN 2025**

Nos références : 2025D/PF-SMA/00012

**Objet : Avis PPA de Saint-Malo Agglomération sur le projet arrêté du SCoT des Communautés du
Pays de Saint-Malo**

LRAR n° 2C 173 293 0253 1

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le Pays de Saint-Malo a transmis pour avis son projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) arrêté lors du comité de Pays du 28 février 2025. Le présent avis a été présenté et validé en bureau communautaire de Saint-Malo Agglomération le 5 juin 2025. Saint-Malo Agglomération émet un avis favorable sur le projet de SCoT. Afin de compléter cet avis, quelques remarques techniques et recommandations sont proposées en pièce-jointe du présent avis afin de faciliter et de sécuriser l'application du SCoT.

Les services de Saint-Malo Agglomération et moi-même se tiennent à votre disposition pour compléter notre avis.

Vous remerciant pour la prise en compte de ces remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Gilles LURTON



**Avis de Saint-Malo Agglomération relatif au projet de révision du
Schéma de Cohérence Territoriale
des communautés du Pays de Saint-Malo**

En tant que Personne Publique Associée, Saint-Malo Agglomération doit émettre un avis sur le projet du Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés du Pays de Saint-Malo (SCoT), reçu le 6 mars 2025, arrêté par délibération du Comité de Pays le 28 février 2025. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du SCoT avec les documents communautaires de planification actuellement en vigueur (PCAET, PLH, PGD...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.

Une première partie de la note technique analyse la compatibilité avec les politiques communautaires alors qu'une seconde partie s'attache aux remarques sur la forme.

La légende utilisée dans l'avis est la suivante :

Les ajouts proposés apparaissent en bleu.

Les retraits proposés apparaissent rayés.

Les points importants apparaissent en gras.

1- Avis sur les documents

2-1 LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

- Pages 46 et 47 :

Pour la première période : le SCoT prévoit $500 + 305 = 805$ logements par an, le PLH 2023-2028 : prévoit 833 logements par an.

Les objectifs du SCoT correspondent aux orientations du PLH, pour lequel il est prévu 833 logements par an comprenant une part de logements vacants ou destinés au tourisme, une remise sur le marché de la résidence principale (environ 30 à 40 logements par an). Le PLH pourra le cas échéant, se mettre en compatibilité avec le SCoT à mi-parcours (en 2026).

Il paraît opportun de préciser la phrase « *ces évolutions tiennent compte de l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels au sein du parc [...] et de la perte de logements au titre du renouvellement du parc* », permettant la lecture de la composition du tableau 3.

- Page 47 : il apparaît approprié de préciser le recours possible à la loi Le Meur pour favoriser les résidences principales, dans l'objectif 52 « Les communes et les intercommunalités, selon leurs compétences, utilisent les outils réglementaires et fiscaux à disposition pour maîtriser les logements destinés à la location touristique et des résidences secondaires sur le territoire ».

- Page 63 : concernant la liste non exhaustive des équipements structurants de Saint-Malo Agglomération, il paraît intéressant de corriger la dénomination de l'équipement de loisirs, **culturel et/ou** sportif intercommunal.
- Page 68 : La dénomination du pôle d'échange multimodal de la gare de Saint-Méloir-des-Ondes / La Gouesnière est erronée. La dénomination « Gare » **La Gouesnière - Cancale - Saint-Méloir-des-Ondes** est préférable à « Centre ».
-
- Page 76 : Sur l'illustration 8, il apparaît :
 - Nécessaire de modifier la position des noms des ZAE Les Nielles (Saint-Méloir-des-Ondes), Les Dis et la Vivaraise (Saint-Benoit-des-Ondes, La Bretonnière/Les Quatrevais (Cancale), Le Fort Saint-Père et la Halte du Fort (Saint-Père-Marc-EN-Poulet) pour une meilleure compréhension.
 - Nécessaire d'ajouter l'emplacement et/ou le nom des ZAE de proximité suivantes : Le Mesnil (ZAE structurante - Plerguer), Le Puits Saliou (ZAE de proximité - Plerguer), La Cidrerie (ZAE de proximité - Plerguer), La Chapelle de la Lande (ZAE de proximité – Saint-Jouan-des-Guérets), La Ville Es Gars (ZAE de proximité - Saint-Méloir-des-Ondes), Le Vaupinel (ZAE de proximité - Saint-Méloir-des-Ondes),
- Page 81 : La définition du « stock » de surfaces en zone urbaine ou à urbaniser dédié aux activités économiques établit à 620 hectares à l'échelle du Pays et 310 hectares pour Saint-Malo Agglomération devrait tenir compte des données relatives aux voies de desserte de l'activité économique (1223 au Mode d'Occupation du Sol - MOS) et aux voies de desserte mixte (1224 au MOS),
- Pages 88 à 94 : Pour Saint-Malo, le projet de SCoT établit 7 centralités principales localisées et 10 centralités secondaires à localiser dans les documents d'urbanisme. L'objectif 102 encadre la surface commerciale sur les centralités secondaires à 300m² de surface de vente. De plus l'objectif 99 permet, pour le pôle majeur, une dérogation, sur une surface de plancher de 100m² pour les nouvelles implantations commerciales en dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphérique.

Au regard des projets de renouvellement urbain de la Ville de Saint-Malo, il conviendrait de pouvoir traiter le Secteur d'Implantation Périphérique de Bellevent (SIP) en centralité secondaire. Pour cette raison, le nombre de centralités secondaires pour le pôle majeur devrait être porté à 12 au lieu de 10.

Il conviendrait également d'élargir la localisation de la centralité principale Gare à Saint-Malo en adéquation avec les projets de renouvellement urbain.

- Annexe 8 du DOO : surface ZAE : Le tableau des surfaces des zones économiques d'activités structurantes et zones d'activités structurantes spécialisées, en annexe 8, quantifie la surface des ZAE et le potentiel de densification théorique. Cependant, il n'est pas précisé la méthodologie employée par l'AUDIAR pour cette quantification ni la temporalité des données utilisées. En effet, le potentiel de densification théorique est une notion évolutive dans le temps, il conviendrait donc de préciser l'instant T de cette photographie. Pouvez-vous préciser quel usage de cette donnée est faite dans le SCoT ?



- Annexe 9 du DOO : cartes des sites préférentiels d'accueil du commerce :

Il est proposé le périmètre corrigé suivant pour la centralité principale Gare à Saint-Malo.



2- Avis sur la forme

Il apparaît opportun de corriger les formulations suivantes :

- Page 28 : « Ainsi, les documents d'urbanisme intègrent les périmètres de protection de captages ainsi que leurs servitudes associées ~~dans~~ avec un zonage [...] ».
- Page 29 : « Pour prendre pleinement sa part, le territoire **visé** l'atteinte des objectifs nationaux à son échelle. »
- Page 47 : « Cet objectif se décline par intercommunalité ~~comme suit, décliné par secteurs correspondant aux intercommunalités~~ jusqu'en 2041 et à l'échelle du territoire par la suite (**jusqu'en 2051**) ».
- Page 77 : Les sites structurants [...] sont localisés sur la carte page ~~suivante~~ **précédente**.
- Page 85 : Le paragraphe sur le tourisme semble incomplet et redondant avec le paragraphe de la page 103.