



À Pleurtuit, le 6 mai 2025

Objet : Avis de la CCCE sur le projet de SCoT arrêté – Observations visant à améliorer le projet

Observations sur le fond

Compétence développement économique

- **Nécessité de clarifier les possibilités d'implantation des activités tertiaires dans les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) – Cas du SIP Cap Emeraude**

Dans l'esprit du projet de SCoT arrêté, les SIP sont des zones périphériques aux zones urbanisées, plus ou moins importantes, implantées à proximité de voies routières fréquentées.

Étant donné leurs caractéristiques, les SIP favorisent les déplacements en voiture et peuvent contribuer à l'artificialisation des terres agricoles ou naturelles.

L'armature commerciale actuelle du pays de Saint-Malo étant particulièrement développée, il n'est pas souhaité de créer de nouveaux SIP, mais plutôt de prioriser les centralités, et de qualifier/densifier les SIP existants, afin de limiter la consommation foncière à destination commerciale, de favoriser les déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture, et de limiter les risques de friches commerciales.

Les SIP ont vocation à accueillir l'installation de grands commerces, lorsque ces derniers ne peuvent trouver d'emplacement adapté à l'intérieur des périmètres de centralité commerciale.

D'après l'objectif 84, page 75 du D00, l'implantation des activités tertiaires est possible dans les SIP du commerce intégrés à l'enveloppe urbaine. Il est également noté que les activités tertiaires peuvent être un levier supplémentaire dans le cadre des politiques de revitalisation des centralités, de sobriété foncière par le renouvellement urbain et l'intensification de la ville, et de transformation dans certaines zones commerciales de périphérie (densification, diversification des fonctions accueillies, ...).

D'après l'objectif 87, page 81 du D00, il est précisé : « *au sein des sites d'activités économiques, les documents d'urbanisme locaux évitent l'implantation de fonctions ou d'occupations du sol pouvant trouver place par ailleurs dans le reste du tissu urbanisé, du fait notamment de leur compatibilité avec la proximité de l'habitat. Exemples : logement, commerce de proximité, bureaux s'ils ne sont pas attachés à une activité industrielle, logistique ou de stockage...*

En fonction du contexte urbain, cette disposition peut ne pas s'appliquer au sein des sites d'implantation périphériques (SIP) du commerce dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble visant au renouvellement complet ou partiel d'une zone commerciale, à la diversification de ses fonctions et une meilleure intégration au tissu urbain mixte. »

D'après l'objectif 103, page 95 du DOO (DAACL), la multifonctionnalité (loisirs, activités économiques non commerciales, habitat) semble a priori possible dans tous les SIP, dans le cadre d'un projet d'ensemble, en vue d'assurer leur densification, qualification et diversification.

>>> Quid pour le SIP à forte attractivité « Cap Emeraude » ?

Est-il considéré par le SCoT comme intégré à une enveloppe urbaine, ou pas ?

Pourra-t-il continuer à accueillir des activités tertiaires ou pas ?

Pour rappel, la ZAC du Tertre Esnault (dont le périmètre correspond au SIP Cap Emeraude) est une ZAC à vocation d'activités commerciales et de services pour laquelle il reste des lots à commercialiser.

Implantations aujourd'hui autorisées (extrait du règlement écrit du PLU de Pleurtuit en vigueur, zone UZT) :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

- **Demande de corrections de l'illustration 8 – Localisation des sites d'activités économiques existants ou déjà projetés - page 76 du DOO**

- Demande d'ajout du nom "Les Reverdières" pour la ZAE représentée (point vert) au Minihic-sur-Rance.
- Demande de suppression de la ZAE "Terre Neuvas" qui n'a pas été identifiée comme site d'activités de proximité par la CCCE.

- **Concernant le maintien des espaces économiques existants – Objectif 87 – page 81 du DOO**

Le projet de SCoT propose de maintenir le « stock » de surfaces occupées aujourd'hui par les activités économiques au sein des sites dédiés, structurants ou de proximité. Ce stock représente 620 ha à l'échelle du pays de Saint-Malo dont 110 ha sur la CCCE.

Il est précisé que les surfaces commerciales ne sont pas comptées dans ce stock étant donné les enjeux/objectifs de requalification/diversification qui concernent une partie de celles-ci.

Il a été convenu avant l'arrêt du SCoT que ce point devait être retravaillé suite à l'arrêt et avant l'approbation. Dans cette optique, il est à noter que, pour un territoire touristique comme la CCCE où l'activité commerciale est conséquente, il paraîtrait intéressant de faire apparaître en plus dans ce stock, pour information, le foncier économique dédié aujourd'hui au commerce et qui sera potentiellement amené à muter dans les années à venir.

- **Concernant la localisation préférentielle des Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) – Objectif 98 – page 89 du DOO**

Pour une meilleure compréhension de l'objectif, il faudrait mentionner l'annexe 9 du DOO concernant les localisations prévues au SCoT.

En effet, contrairement à ce qui est indiqué dans l'objectif 103 du DAACL, les localisations préférentielles ne sont pas « définies » dans l'objectif 98 qui pourrait plus clairement renvoyer à l'annexe 9.

- **Concernant l'objectif de densification, qualification et diversification des SIP – Objectif 103 – pages 95 et 96 du DOO (DAACL)**

On relève une incohérence entre les pages 95 et 96 (tableau 21).

Page 95 : Il faudrait supprimer "ou occasionnels" dans la phrase « l'absence de création de super ou d'hypermarché, répondant à des besoins courants ou occasionnels (voir tableau page suivante) ».

En effet, d'après le tableau 21 (p.96), les SIP sont les lieux d'implantation privilégiés d'implantation future pour répondre aux besoins occasionnels et exceptionnels, ce qui est en partie incohérent avec ce qui est écrit p.95.

- **Annexe 8 du DOO - Surfaces des zones d'activités structurantes et zones d'activités structurantes spécialisées – page 143**

Les 2 dernières colonnes du tableau "surfaces en lien avec les périmètres 2024" et "potentiel de densification théorique et foncier non bâti urbanisé" ont été établies sur la base des périmètres des ZAE travaillés dans le cadre des Inventaires des Zones d'Activités Economiques (IZAE).

Comme déjà signalé avant l'arrêt du projet, certains périmètres de ZAE étudiés dans le cadre de l'IZAE sont plus larges que les périmètres considérés par la CCCE comme sites structurants. C'est le cas pour les sites structurants de l'Hermitage (La Richardais) et de l'Orme (Pleurduit).

Par conséquent, les chiffres des deux dernières colonnes pour ces deux sites structurants sont erronés.

Si ce tableau devait être conservé, il serait nécessaire de corriger les chiffres.

- **Annexe E – Atlas des zones d’activités économiques – pages 38 à 50**

Les périmètres des zones d'activités économiques fixés dans cette annexe sont ceux arrêtés dans le cadre de l'exercice spécifique d'Inventaire des Zones d'Activités Economiques (IZAE), élaboré à compter de 2023 et adopté le 29 février 2024.

Bien que certains de ces périmètres correspondent effectivement aux limites de secteurs d'activités économiques (PA communautaires ou non), ce n'est pas le cas pour toutes les zones.

Ainsi, les périmètres des ZAE de l'Hermitage (La Richardais), du PA de l'Orme, du village des Landes (Trémereuc) et de Grand Val (Le Minihic sur Rance), présentés dans l'annexe ne correspondent pas aux périmètres considérés par la CCCE.

Pour éviter toute confusion ou contentieux dans la mise en œuvre du SCoT révisé, il est souhaité que cette annexe soit supprimée.

Compétence Transitions

- **Concernant la qualité paysagère des abords et des entrées de villes ou bourgs – Objectif 5 – page 15 du DOO**

De quelles nuisances parle-t-on ?

L'enjeu consisterait a priori à citer au moins le bruit et la pollution de l'air. Le fait de citer ensuite :

- *La circulation automobile (contre-allées...)* ne paraît pas suffisant => Proposition d'ajouter a minima "*La circulation automobile et piétonne*"

- **Concernant l'objectif 106 – page 101 du DOO**

La 1ère phrase n'est pas écrite en « français » et donc incompréhensible.

Compétence Mobilités

- **Annexe A - Diagnostic territorial – pages 67 et 76**

Page 67 :

« *Depuis fin janvier 2024, la réservation doit s'opérer deux jours avant la réalisation du trajet* ». Cette particularité étant conjoncturelle, merci de la supprimer

Demande de compléter le paragraphe en indiquant que la CCCE a approuvé son plan de mobilité fin 2024 avec, entre autres comme action, la création d'un réseau de transport en commun intercommunal.

Page 68 :

Demande de correction : le nom du PEM renseigné pour Dinard dans le tableau 11 est erroné : il ne s'agit pas de « Dinard/Eglise » mais de « Dinard/Médiathèque ».

Page 76 :

Demande de compléter le paragraphe en indiquant qu'un plan des mobilités actives est en cours de construction pour une adoption prévue fin 2025-début 2026.

- **Annexe 7 du DOO – Liste des sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage – page 141**

Remplacer les noms des aires de l'Hermitage et des Villes Billy par "aire d'échange multimodale de l'Hermitage " et "aire d'échange multimodale des villes Billy » => **toutes 2 des secondaires**

Aire d'échange de la Ville au Coq - Pourquoi cette aire ? D'où provient ce choix ? Dans quelle mesure ne pourrions-nous pas retrouver celles recensées dans le schéma réalisé à l'échelle du pays ?

Compétence Environnement

- **Protection des éléments bocagers – Objectif 19 du DOO - page 21**

Proposition d'ajouter : *"et la préservation des paysages"* à la phrase : *« Les documents d'urbanisme locaux identifient, protègent et renforcent les éléments bocagers considérés comme stratégiques pour la protection et/ou la restauration de la qualité de l'eau ou pour la protection de la biodiversité. »*

- **Déploiement des réseaux existants de chaleur et de froid – Objectif 40 du DOO - page 35**

Pour une meilleure compréhension des attendus de cet objectif, serait-il possible de préciser ce que signifie « classement » des réseaux dans les PLU ?

Compétence Tourisme

- **Illustration 11 - page 104**

Pour compléter la cartographie, il faudrait ajouter pour la commune de Lancieux : le site naturel du Tertre Corlieu, un symbole « port de plaisance » et un symbole « char à voile ».

Service ADS mutualisé

- **Traduction des règles du DAACL dans les PLU/PLUi – Objectif 103 du DOO**

Le service souhaite attirer l'attention de la structure porteuse du SCoT sur l'importance d'être vigilant quant à la traduction des règles du DAACL dans les PLU/PLUi.

En effet, les règles définies dans les PLU/PLUi devront être réglementairement applicables à l'instruction des demandes d'ADS. A ce sujet, les notions de besoins courants, occasionnels, exceptionnels ne seraient pas applicables et nécessiteraient une traduction réglementaire.

Observations sur la forme (erreurs, coquilles...)

- **Illustration 8 - Orientations pour Trame Verte et Bleue du territoire- page 29 du PAS**

L'illustration ne semble pas reprendre les trames identifiées dans les documents du PNR et notamment la trame Nord-Sud correspondant à la voie verte (Dinard/Pleurduit/Tréméreuc).

- **Photographie - page 52 du PAS**

La légende est erronée, il s'agit d'un multi 50 et non d'un Class 40.

- **Objectif 43 - Figure 1 - page 37 du D00**

Il manque une légende pour le rose clair et le bleu clair dans le diagramme.

- **« Des lignes routières BreizhGo Dinard-Saint-Malo, Tinténiac-Saint-Malo et Mesnil-Roc'h-Rennes (lignes 7, 8a et 8b). » >>> A remplacer par Dinard-Rennes**
- **Demande de précision concernant l'illustration 8 - Localisation des sites d'activités économiques existants ou déjà projetés - page 76 du D00**

Le zoom cartographique ajouté à l'illustration 8 pour le N/O du territoire, demandé par la CCCE précédemment, est bienvenu. Néanmoins serait-il possible d'ajouter le nom des différents sites structurants de la CCCE comme cela est fait pour Saint-Malo Agglomération ?

- **Cartographie de localisation des sites d'activités économiques existants ou déjà projetés - page 76 du D00**

Les sites structurants d'activités économiques et les sites d'activités de proximité sont localisés sur la page précédente au lieu de suivante. Cartographie (illustration 8) page 76 et non page 78.

- **Un alinéa sur le tourisme ne semble pas à sa place - page 85 du D00**