

**ANNEXE AU RAPPORT ET
AUX CONCLUSIONS ET AVIS
DE LA COMMISSION
D'ENQUETE SUITE A
L'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE AU PROJET DE
REVISION DU SCHEMA DE
COHERENCE TERRITORIALE
(SCOT) DU PAYS DE SAINT
MALO**

ENQUETE DU 20
JUN AU 23
JUILLET 2025

Commission d'enquête :
Sophie LE DREAN-QUENEC'H DU
Annick LIVERNEAUX
Jean-Paul HUBY

Dossier E25000065/35

Arrêté du Président du Pays de Saint Malo du 23 mai 2025

TABLE DES MATIERES

Observations du public	2
Registre électronique.....	2
Courriers électroniques	95
Registre papier.....	96
Saint Malo	96
Cancale	100
Pleurduit.....	100
Dol de Bretagne.....	101
La Chapelle aux Filtzméens	101
Réponse du pétitionnaire.....	102

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations du public (RE = registre électronique, CE = courrier électronique, O = observation dans registre papier, C = courrier dans registre papier, SM = Saint Malo, P = Pleurtuit, C = Cancale, LCaF = La Chapelle aux Filtzméens, DdB = Dol de Bretagne)

REGISTRE ELECTRONIQUE

RE1 25/06/2025 Le collectif Bien vivre à Combours, dénonce l'omission du corridor écologique n°16 dans le projet de SCOT, l'influence induite des acteurs locaux, et le non-respect historique des documents d'urbanisme par la commune de Combours et la Communauté de communes Bretagne romantique. Cette situation compromet la compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et les objectifs de préservation de la biodiversité. Voici nos arguments, enrichis d'éléments factuels et juridiques.

1. Omission du corridor écologique n°16 : une violation des obligations légales

Le corridor écologique n°16, identifié dans le SRCE de Bretagne, est un élément essentiel de la trame verte et bleue (TVB) pour assurer la continuité écologique entre massifs forestiers et bocagers. Une vérification sur GéoBretagne confirme son intégration inchangée dans le SRCE, mais le projet de SCOT révisé, arrêté le 28 février 2025, l'omet totalement. Cette exclusion contrevient aux obligations légales suivantes :

- Article L.371-3 du code de l'environnement : Le SRCE fixe les priorités pour la TVB, et le SCOT doit y être compatible. L'omission du corridor n°16 viole cette exigence, affaiblissant la continuité écologique.
- Article L.141-5 du code de l'urbanisme : Le SCOT doit s'aligner sur les schémas régionaux. La jurisprudence (Conseil d'État, 27 juillet 2015, n°372432) considère qu'une incompatibilité avec un document supra-communal est une illégalité si elle compromet ses objectifs, ce qui est avéré ici.
- Directive 2001/42/CE : L'évaluation environnementale du SCOT (article L.122-4 du code de l'environnement) doit intégrer les impacts sur la biodiversité. Omettre un corridor SRCE constitue un vice procédural.

Historiquement, le commissaire enquêteur du PLU de Combours, en 2020, avait émis la réserve n°3 : « Intégrer dans le règlement le corridor écologique régional n°16 avec des dispositions de protection afin de maintenir un réseau d'échanges pour les espèces animales et de compensation en cas de destruction d'éléments de trame verte et bleue contribuant au rôle de ce corridor. » Cette recommandation, ignorée, illustre une tendance persistante à négliger ce corridor.

Le collectif demande la réintégration du corridor n°16, avec une cartographie précise et des prescriptions réglementaires alignées sur le SRCE.

2. Influence induite des acteurs locaux et non-respect historique des documents d'urbanisme

L'omission du corridor n°16 semble résulter de pressions exercées par des acteurs locaux, un phénomène observé lors de l'élaboration du PLUi de Bretagne romantique. Dans ce PLUi, le tracé du corridor n°16 a été adapté localement (notamment à Tréméheuc) sans justification écologique robuste, comme contesté dans notre recours gracieux du 29 janvier 2025. La commission d'enquête du PLUi (pièce 0.4, conclusion R8) avait recommandé une matérialisation renforcée, mais les modifications restent insuffisantes. Des indices similaires dans la révision du SCOT, notamment via les concertations (Ouest-France, 2023), suggèrent que des acteurs locaux (propriétaires, agriculteurs, promoteurs) ont influencé l'exclusion du corridor pour favoriser des projets d'aménagement ou d'urbanisation. Cette pression compromet l'intérêt général (article L.110-1 du code de l'urbanisme) et viole l'article 7 de la Charte de l'environnement, qui garantit une participation équitable. De plus,

la commune de Combourg et la Communauté de communes Bretagne romantique n'ont pas respecté l'ancien SCOT du Pays de Saint-Malo, comme en témoigne le courrier du sous-préfet du 6 septembre 2022. Ce courrier confirme la mise en cohérence de l'OAP de Combourg et du règlement du PLUi en cours, mais souligne que cette cohérence a été imposée après coup, sans respect préalable des orientations du SCOT. Cette pratique soulève la question de l'utilité de réviser un SCOT si les documents antérieurs sont systématiquement ignorés. Le collectif demande une transparence sur les contributions locales ayant conduit à l'omission du corridor n°16 et une révision des choix pour prioriser la biodiversité.

3. Conséquences environnementales et juridiques

L'exclusion du corridor n°16 aura des impacts graves :

- Perte écologique : Le corridor n°16 soutient la faune et la flore, et son omission contrevient aux objectifs de la loi Climat et Résilience (article 101, loi n°2021-1104) visant la neutralité carbone et la préservation des espaces naturels.
- Risque juridique : L'incompatibilité avec le SRCE expose le SCOT à une annulation (CAA Nantes, 22 décembre 2017, n°16NT02431), tout comme le PLUi pourrait l'être si la mise en compatibilité échoue.
- Incohérence territoriale : L'absence de cohérence entre SCOT, SRCE et PLUi fragilise la planification, notamment pour la future révision du PLUi (courrier du 25 mars 2025).

4. Recommandations

Le collectif demande à la commission d'enquête de :

1. Réintégrer le corridor écologique n°16 dans le SCOT, avec une cartographie conforme au SRCE et des prescriptions opposables (interdiction d'urbanisation, zones tampons).
2. Publier un rapport détaillé sur les contributions des acteurs locaux, pour identifier les pressions ayant conduit à l'omission.
3. Commander une étude écologique indépendante (article L.122-1 du code de l'environnement) pour valider le tracé et renforcer la TVB.
4. Garantir une concertation équitable, en surmontant les influences locales et en respectant les recommandations passées (PLU 2020, PLUi 2025).
5. Sanctionner le non-respect passé du SCOT, en imposant des mesures correctives pour Combourg et la CCBR dans la révision.

Conclusion

L'omission du corridor n°16, les pressions locales et le non-respect historique des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLUi) compromettent la légalité et la durabilité du projet de SCOT. Le collectif demande à la commission d'enquête de corriger ces manquements et de rétablir la conformité avec le SRCE. Le collectif reste disponible pour un échange complémentaire.

RE2 pour joindre pièce geobretagne

RE3 30/06/2025 M. Dany Deconihout pense que l'urbanisation de la région est trop adaptée à la demande et non à ses possibilités. Nous devons réfléchir qu'à cause du réchauffement climatique nous serons davantage impactés notamment en termes de production d'eau qui sera insuffisante. Ne pas oublier que nous sommes déjà en vigilance sécheresse en juin! Plus il y a d'habitants, plus il y a de consommation. M. Deconihout a proposé d'intégrer comme d'autres communautés de communes, la modification du coût du m³ en fonction de des consommations personnelles. Ce fût refusé. Nous devons également conserver les terres agricoles et ne pas les

imperméabiliser. Notre région est attractive mais arrêtons de construire énormément. Conservons les espaces verts.

RE4 (registre papier Cancale C O1)

RE5 01/07/2025 Mme Stéphanie LECALVEZ CODESEN Depuis le printemps 2023, 25 membres du CODESEN (Conseil de Développement Economique, Social et Environnemental) des Communautés du pays de Saint-Malo ont participé aux travaux de la révision du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), en prenant part aux conférences des maires, aux commissions aménagement et en participant aux réunions publiques.

Cet avis consolidé est le fruit d'un travail collectif validé par le Bureau du CODESEN. Sept membres ont contribué activement à la rédaction de cette contribution argumentée, exprimant une position partagée, documentée et soucieuse de l'intérêt général.

Ce document s'inscrit dans le cadre de l'enquête publique. Il vise à enrichir la réflexion, soutenir les dynamiques engagées, mais aussi interpellé sur certains points d'amélioration possibles, dans une posture de proposition et de co-construction.

Avis du CODESEN : souligne que le projet de révision témoigne d'une volonté de répondre aux enjeux de structuration du développement territorial dans un contexte de fortes transitions écologiques, démographique et économique. Le CODESEN a été associé aux travaux préparatoires et remercie les élus de cette ouverture et salue la qualité du projet, son ampleur analytique et l'effort de concertation. Cependant le document donne parfois l'impression d'une certaine inertie face à des transformations urgentes. Il propose des orientations pertinentes, mais souvent trop générales, peu contraignantes, et assorties d'objectifs insuffisamment précis. Cela risque de limiter sa portée opérationnelle et sa capacité à impulser des dynamiques territoriales ambitieuses. Le CODESEN estime que le SCoT doit être moteur, visionnaire et porteur d'engagements concrets.

1. Un document mobilisateur mais encore trop timide face aux enjeux de demain

Le CODESEN salue l'orientation générale du projet qui est très structurante, donne du sens à une action collective. L'accent mis sur la solidarité, la cohérence territoriale et la résilience est fondamentale. Le PAS formule une volonté politique claire et sincère. Cependant, le CODESEN relève un manque d'audace dans la traduction concrète de ces ambitions. L'usage récurrent de verbes comme « favoriser », « encourager », « accompagner » masque l'absence de véritables engagements opposables. Ce choix, probablement délibéré, traduit une volonté d'éviter des contraintes trop strictes. Face à l'urgence climatique, à la crise foncière ou aux déséquilibres territoriaux une telle prudence semble désormais contre-productive.

2. Pression démographique, loi ZAN et attractivité territoriale : une combinaison explosive

L'attractivité croissante du littoral, combinée aux exigences de la loi ZAN accroît considérablement la pression foncière sur le territoire du Pays de Saint Malo. Cette situation appelle une planification volontariste et claire : priorisation des résidences principales sur les résidences secondaires, densification intelligente des zones d'activités, requalification urbaine pour éviter l'étalement. Le projet identifie ces enjeux mais sans y apporter de réponse pleinement opérationnelle. Il aurait pu imposer des quotas, des mécanismes incitatifs ou un zonage plus rigoureux.

3. Recul du trait de côte : un enjeu critique sous-estimé

Le recul du trait de côte est une problématique majeure pour un territoire littoral. Pourtant, à peine 10 lignes y sont consacrées dans le projet (p123). Aucun scénario de gestion aucun chiffrage des coûts d'adaptation, aucune stratégie globale d'anticipation ne sont proposés. C'est une lacune importante, car les impacts à venir (relocalisation, protection, indemnisation) seront conséquents, notamment sur l'habitat, les infrastructures et l'économie touristique. Le CODESEN est conscient qu'une étude est actuellement en cours sur cet enjeu majeur. La prochaine révision du SCoT devra en intégrer les enseignements.

4. Le défi climatique et l'adaptation territoriale

La transition climatique est bien évoquée dans le document. On y retrouve des références à la sobriété, aux solutions fondées sur la nature, à la résilience territoriale. Mais les mesures proposées sont peu prescriptives. Le CODESEN appelle à substituer les formulations floues (« pourraient », « encourager ») par des formulations normatives (« doivent », « organiser »), privilégier l'anticipation, notamment dans les investissements lourds, par des études d'impact spécifiques prenant en compte les scénarios climatiques les plus pessimistes, définir des objectifs chiffrés en matière de réduction des GES, de performances énergétiques et d'artificialisation des sols.

5. Ressources naturelles et agriculture : des piliers à sanctuariser

Le document met à juste titre l'accent sur la gestion pérenne des ressources (eau, air, sol, énergie), notamment à travers un dispositif original et ambitieux de récupération des eaux pluviales. Le CODESEN soutient la nécessité d'intégrer la sobriété dans l'usage de l'eau dans les documents d'urbanisme, au-delà d'un simple « on pourrait », de garantir la préservation du foncier agricole, notamment à fort potentiel agronomique, en y reconnaissant une valeur patrimoniale d'intérêt général. La proposition faite par l'agence AUDIAR d'introduire une classification agronomique devrait être retenue pour orienter les arbitrages fonciers.

6. Mobilité, centres-bourgs et vitalité commerciale : où sont les leviers d'action ?

Le ScoT présente des intentions vertueuses en matière de mobilités, de revitalisation des centres-bourgs et de structuration commerciale. Là encore, les objectifs restent génériques, sans indicateurs ni échéances. La transition passe par des actions concrètes : plans de mobilité rurale, circuits courts, stratégies foncières coordonnées pour relocaliser les commerces etc... Aucun mécanisme incitatif ou réglementaire n'est détaillé dans le DOO.

7. Des angles morts préoccupants

Plusieurs sujets importants sont absents ou peu développés : l'habitat léger, pourtant pertinent pour des populations précaires, les expérimentations énergétiques innovante (comme l'hydrothermie), la coopération avec le Pays de Rennes et la polarité de Dinan, essentielle pour les mobilités et les services publics (hôpital, santé), le PNR naissant, qui aurait dû être mieux intégré dans la stratégie moyen terme. L'absence de ces dimensions fragilise la cohérence territoriale du document.

8. Les objectifs du DOO : pertinent mais insuffisamment contraignants

Les grandes orientations du DOO ont justes et bien argumentées, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience. Toutefois elles ne sont pas assez opérationnelles ni opposables. D'autres enjeux mériteraient une prise en compte plus affirmée : la capacité d'accueil du territoire, le développement touristique des communes littorales, l'installation de nouvelles industries fortement consommatrices de ressources, le développement de pratiques agricoles aux impacts environnementaux négatifs – des évolutions difficiles à quantifier mais pourtant essentielles à anticiper-, le scénario climatique de référence, nécessaire pour dimensionner les politiques d'adaptation. Des indicateurs de suivi, des phases de mise en œuvre et des échéances seraient nécessaires pour rendre ces orientations véritablement mobilisatrices.

9. Appréciation sur la forme du document

Le CODESEN estime que sur la forme le document est très bien réalisé, qu'il est lisible, bien structuré et très illustré. Les cartes rendent bien compte de la diversité du territoire du Pays de Saint Malo. Le document est dense mais très pédagogique. Cependant quelques points peuvent être améliorés. Les cartes des trames vertes et bleues pourraient être plus précises. Le document reste long et complexe : il conviendra d'accompagner son appropriation par les différents acteurs (élus, habitants, techniciens).

En conclusion le projet de révision du SCoT est un document ambitieux dans son esprit, mais encore perfectible dans ses modalités d'application. Il convient d'aller plus loin dans la précision, la contrainte, l'évaluation et la coordination interterritoriale. L'urgence environnementale et sociale impose de dépasser les bonnes intentions. Il s'agit d'un devoir moral, politique et éthique vis-à-vis des générations futures. Le CODESEN exprime ici son avis collectif et constructif : le SCoT peut et doit devenir un levier majeur de transition à l'échelle locale. Pour cela, il doit donner l'exemple, impulser, engager, structurer dès maintenant.

RE6 3/07/2025 Mme BOCQUET, pour le compte de Madame Marie France GOGUELIN née DUBREIL, Monsieur Louis DUBREIL et Monsieur Michel DUBREIL, propriétaires de la parcelle cadastrée section AK 57, sis Le Champ de la Hogue à Cancale. Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, Monsieur Louis DUBREIL, représentant les consorts DUBREIL, assisté par mon cabinet, a rencontré Madame LIVERNEAUX et Monsieur HUBY, lors de la permanence du 23 juin dernier à Cancale. Par le présent courrier, les consorts DUBREIL souhaitent formuler par écrit leur demande concernant leur parcelle cadastrée section AK 57. Tout d'abord, parallèlement à cette procédure de révision du SCOT, ils ont fait part à la commune de Cancale, par courrier du 23 juin dernier, de leurs demandes dans le cadre de la concertation publique pour la révision générale du PLU de la commune de Cancale. Ils ont formulé les observations suivantes. La parcelle cadastrée section AK 57 appartenant aux consorts DUBREIL est située actuellement en zone NP au règlement du PLU en vigueur. Par délibération en date du 10 mars 2025, la commune de Cancale a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme sur le territoire de Cancale. Un zonage NP sur la totalité de leur parcelle n'est, selon eux, pas justifié et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de sa situation géographique et de son intégration en zone urbaine. La parcelle cadastrée section AK 57, notamment en sa partie gauche, peut être classée en zone constructible au motif que :

- Elle est encadrée au Sud et à l'Ouest par des constructions, en bordure d'un lotissement :
- Les parcelles contiguës ont fait l'objet d'une modification de zonage pour devenir constructibles
- Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour ces terrains.
- Bordée par une voie publique, disposant des réseaux publics.

Le classement en zone constructible de cette parcelle appartenant aux consorts DUBREIL, ou à tout le moins en sa partie Sud-Ouest, constituerait un alignement de l'urbanisation et ne porterait aucunement atteinte à la zone naturelle située au Nord et à l'Est. Tel a été d'ailleurs le choix de la commune de Cancale pour les parcelles voisines cadastrées 123 et 52. Probablement qu'en réponse, la commune avancera des arguments relatifs aux nouvelles dispositions issues de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Toutefois, ces éléments sont juridiquement discutables en l'espèce. Le tènement foncier appartenant aux consorts DUBREIL est encadré sur deux côtés par de nombreuses constructions. Il n'a pas un réel intérêt de protection environnementale. Il s'agit de faire application d'une analyse concrète et pragmatique de l'urbanisation de ce type d'emprise foncière **au sein de zones urbaines** permettant de répondre **aux objectifs de constructions, d'accueil de logements sur le territoire communal et de densification urbaine**. Aussi, en vue de la concertation des citoyens, des réunions publiques et de l'élaboration du projet de PLU de la commune de Cancale, à intervenir dans les prochains mois, les consorts Dubreil ont demandé à la commune de modifier le zonage actuel du PLU afin de classer en zone constructible leur parcelle cadastrée section AK 57, ou à tout le moins, sa partie Sud-Ouest. Le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, objet de la présente enquête publique, devra être pris en compte par le futur PLU de la commune de Cancale. Les objectifs d'aménagement définis dans ce futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo ont donc une incidence importante sur la stratégie d'aménagement du territoire communal et la possibilité de rendre constructible la parcelle appartenant aux consorts DUBREIL. L'enveloppe foncière sur le territoire de la commune de Cancale, qui sera fixée par le SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, doit intégrer la demande des consorts DUBREIL. Il convient de se référer au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo et plus particulièrement à l'« *Objectif 56* ». Il ressort du « *tableau 8 : Surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF à vocation*

mixte et résidentielle » (page 55) que la commune de Cancale disposera d'une surface maximale de consommation foncière de 12,3 hectares pour 2021-2030. Cette surface maximale de consommation foncière et le projet d'aménagement stratégique devront intégrer la parcelle des consorts DUBREIL. La modification du classement de leur parcelle, en zone constructible, permettra de répondre en partie à l'objectif d'aménagement pour les services et les offres de logement sur le territoire communal et l'un des axes du projet du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo de : « *DÉVELOPPER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS EN TENANT NOTAMMENT COMPTE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET DES CARACTÉRISTIQUES LITTORALES DU TERRITOIRE* » (page 46 du DOO)

Il est donc demandé au projet de SCOT d'intégrer cette demande constructibilité dans le cadre des pôles structurants du Pays de Saint-Malo, la commune de Cancale étant un secteur d'attractivité littorale.

RE7 doublon RE6

RE8 08/07/2025 Mme Céline MALOISEL pour la commune de Saint Coulomb indique que le projet de SCOT révisé du Pays de Saint-Malo est clair et complet et paraît répondre aux enjeux du territoire. Ses prescriptions et recommandations sont nombreuses. La commune de Saint-Coulomb a été associée, comme l'ensemble des communes, à l'élaboration de ce projet. La commune a également transmis son avis écrit détaillé au Pays de Saint-Malo sur un avant-projet de DOO révisé le 5 septembre 2024. Ce projet de SCOT révisé arrêté le 28 février 2025 et soumis à enquête publique revêt une importance capitale dans la mesure où, après approbation finale, ses prescriptions s'imposeront aux PLU qui devront fidèlement les retranscrire. Dans ce cadre il a paru important de faire connaître les points sur lesquels la commune s'interroge ou marque une divergence de vue avec le document soumis à enquête publique, afin de continuer à participer à la mise au point du document final. Elles sont complétées par une interrogation relative aux incertitudes qui pèsent sur la mise en œuvre du ZAN et leur impact sur le projet en cours : de récents textes législatifs tendent à en amoindrir les contraintes.

Document d'orientation et d'objectifs - Chapitre I : Prendre appui sur les qualités et ressources environnementales du territoire

1. L'objectif 5 vise à mettre en valeur les abords et les entrées de villes et de bourgs. Des secteurs à enjeux de requalification paysagère sont repérés en annexe 2 et listés en annexe 3. Page 137, il est indiqué : « Frange sud-est de Saint-coulomb – Entrée de ville – Source PNR ». La référence au PNR comme source est induite, la commune ne faisant pas partie du périmètre du PNR.

2. L'objectif 7 vise à préserver les points de vue majeurs et les principales lignes de crête. Ces secteurs sont repérés sur la carte en annexe 2 et listés en annexe 5. Saint-Coulomb est concerné par les points de vue majeurs n°19, 20 et 21 situés sur la côte, qui devront être localisés sur le PLU et pour lesquels devront être définis des cônes de covisibilité. L'objectif recherché est de limiter l'urbanisation et de restreindre les nouvelles constructions. Ces points de vue situés dans la bande des 100 m du littoral, en zone naturelle protégée sont d'ores et déjà parfaitement protégés par les règles existantes. Faut-il ajouter un nouveau degré de complexité étant entendu que les modalités de délimitation des cônes de visibilité restent à préciser ?

3. En vue d'assurer la préservation du patrimoine bâti en zone agricole, naturelle ou forestière de nombreuses prescriptions sont édictées pour restreindre les possibilités de changement de destination (objectif 8 page 16). Ce luxe de détails relève-t-il bien du SCOT, alors que la procédure de changement de destination est encadrée par la réglementation et fait l'objet d'un contrôle étroit de la CDPENAF ? Par exemple, faut-il indiquer une distance de 200 mètres par rapport à une exploitation agricole existante alors que le principe retenu par la CDPENAF est de 100 mètres et que par ailleurs le DOO prévoit également (objectif 108 page 102) que « la création de nouveaux logements de tiers est évitée à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation ».

4. Les objectifs 12, 13, 14 et 15 présentent les orientations en matière de réservoir de biodiversité, d'espaces de transition autour de ces réservoirs, de zones de perméabilité écologique forte à conserver ou à renforcer. La

délimitation de ces espaces a sa logique, adaptée au raisonnement à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Il est à noter qu'à ces espaces dessinés à grands traits viendront se superposer dans la mise au point du zonage des PLU les périmètres bien délimités des sites inscrits ou classés, des espaces naturels sensibles ou des zones Natura 2000. Il est à craindre une grande complexité de réalisation pour superposer ces différentes prescriptions.

5. L'objectif 19 (page 21) détaille les prescriptions relatives à la protection des éléments bocagers. L'intérêt de l'objectif est indiscutable. Bien qu'il soit précisé qu'il s'agit de protéger les « éléments stratégiques », il est clair que ces prescriptions sont de nature à introduire une grande rigidité dans la gestion et la mise en œuvre de cet objectif. En tout état de cause, compte tenu du kilométrage vraisemblablement concerné la possibilité même d'un contrôle interroge.

6. Le dernier alinéa de l'objectif 43 (page 37), relatif aux méthodes de comptabilisation de la consommation d'ENAF, indique que « seront comptabilisés au titre de la consommation d'ENAF la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cette prescription qui revient à comptabiliser comme consommation d'ENAF, la construction dans les « dents creuses » de l'espace urbanisé est de nature à diminuer sensiblement l'enveloppe de consommation possible. Il ne semble pas à notre connaissance que la réglementation ait clairement tranché ce point essentiel qui interroge. Le DOO va-t-il au-delà des contraintes réglementaires ?

Document d'orientation et d'objectifs - Chapitre II : Développer et adapter le parc de logements

Dans le cadre de la recherche de sobriété foncière, il est imposé un objectif (n°54, page 51) de densité moyenne de logements par catégorie de communes, adapté à la place de celles-ci dans l'armature urbaine. La définition de cet objectif est une obligation légale (Article L 141-7 du code de l'urbanisme). Il ne pose pas de difficulté. Mais, le projet superpose des densités minima par opération pour toute opération supérieure à 1 500 m², différenciant en outre la densité imposée selon qu'il s'agit d'une opération d'extension ou de densification. La question se pose de savoir si un document de planification comme le SCOT doit se préoccuper d'imposer uniformément des opérations de 3 à 4 logements pour une parcelle de 1 500 m² (cas d'une densité de 21 à 24 logements par hectare minimum) : est-ce au SCOT de se prononcer sur des opérations de cette taille et de quelle marge de manœuvre dispose dès lors la commune ? Aucun élément d'explication n'est apporté, notamment dans l'annexe « justification des choix » (pages 74-75) sur le choix d'un seuil aussi bas de 1 500 m² alors que le SCOT en cours prévoit des seuils de 2 500 et 5 000 m². Contrairement à ce qui est indiqué dans l'annexe « justification des choix » (page 74), pour la commune de Saint-Coulomb, les densités prescrites par opération ne tiennent pas compte des « formes urbaines existantes » ni des « principes d'extension limitée prévus par la loi littoral » (une densité de 24 logements à l'hectare paraît difficilement justifiable au sein des espaces proches du rivage), ni de « la capacité d'accueil de cette partie du territoire » (la densification induit inévitablement une intensification des circulations sur une trame viaire étroite et impossible à élargir qu'il faut en outre partager avec les voies cyclables à développer). Par ailleurs la densité différenciée selon qu'il s'agit d'extension ou de densification paraît surprenante et la justification, indiquée page 73 de l'annexe « justification des choix », peu convaincante : « les valeurs sont inférieures pour le deuxième cas afin de ne pas pénaliser un processus d'aménagement plus difficile à mettre en œuvre ». Dans ce cadre, la commune est opposée, d'une part au maintien du seuil de 1 500 m² et, d'autre part, à des densités par opération inadaptées aux contraintes de la loi littoral et qui ne laissent aucune marge de manœuvre à la commune.

Document d'orientation et d'objectifs - Chapitre III : Favoriser l'émergence d'une offre globale à l'échelle du territoire

Le SCOT prévoit le développement des transports collectifs et du covoiturage comme alternative à la voiture individuelle, développement associé à l'essor des liaisons douces. Il est notable que ce chapitre s'intéresse prioritairement aux liaisons du quotidien et très peu à la gestion des flux de véhicules de touristes attirés par les plages et le patrimoine bâti ou naturel. L'accueil de ces véhicules, leur stationnement ne font l'objet d'aucune

vision d'ensemble. Or ce problème croissant mériterait d'être mieux pris en compte, notamment pour ce qui devient particulièrement problématique : les camping-cars. Par ailleurs, comme noté ci-dessus, la densification a pour corollaire inévitable, dans certains secteurs, l'augmentation des circulations que le réseau viaire existant peine à absorber. Le SCOT n'aborde pas ce sujet. Dans ce cadre l'orientation retenue (objectif 55 dernier alinéa page 53) de rechercher « la limitation du nombre d'aires de stationnement requis par logement ou par surface de plancher de locaux d'activités » aurait pour conséquence l'engorgement des voies existantes et l'inévitable encombrement du domaine public routier par des véhicules en mal d'espaces de stationnement : ni le covoiturage, ni les voies cyclables, ni le développement du réseau de transport en commun ne paraissent susceptibles de régler cette occupation.¹

Enfin, en annexe 7 page 141, dans la liste des sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage, il est mentionné : « Aire de proximité – Saint-Coulomb – A définir en proche centralité ». Cette mention apparaît certes peu contraignante (« sites à privilégier » « à définir en proche centralité »). Il n'est pas dans les projets d'aménagement de la commune d'envisager d'hypothéquer une telle capacité (15 à 30 places) dans un centre-bourg déjà en déficit de places et dont l'extension prévue rue de Saint-Malo (OAP place du marché 60 logements avec possibilités de locaux commerciaux) en nécessitera de nouvelles. La commune est donc opposée à cet objectif particulier.

Document d'orientation et d'objectifs – Annexe 9 page 150

La tâche « centralité structurante » doit être étendue à l'ouest pour tenir compte du projet de requalification de l'entrée du bourg (route de Saint-Malo) incluant des possibilités de commerces et de services en rez-de-chaussée des immeubles de logements.

Incertitudes législatives

La problématique de la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles initiée par la loi climat et résilience est l'un des éléments motivant la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. Le ZAN et ses contraintes structurent une bonne partie du projet de SCOT révisé. L'actualité législative récente montre que les contraintes liées au ZAN, son rythme de mise en œuvre voire son existence même sont remis en cause. Une proposition de loi dite loi TRACE (trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux) a été adoptée par le Sénat le 18 mars : elle remet en cause notamment le rythme de la réduction de l'artificialisation. Plus récemment la loi de simplification de la vie économique adoptée en première lecture par l'assemblée nationale le 17 juin inclut des dispositions tendant à fragiliser le dispositif ZAN. Leur adoption en l'état conduirait notamment à une modification sensible des contraintes pesant sur le rythme de réduction de la consommation d'ENAF et repousserait sensiblement les échéances de révision des documents d'urbanisme. Dans ce cadre, il paraît indispensable que des éclaircissements puissent être apportés par le Pays de Saint-Malo, sur l'impact potentiel de ces textes sur le document soumis à enquête publique.

RE9 08/07/2025, M. Bruno LENORMAND se sent un peu perdu face à la complexité des documents d'urbanisme : SCOT, PAS, DOO, MRAE, PETR... Autant de sigles techniques réservés aux spécialistes, mais, de manière semblable-t-il raisonnée. Comme M. Deconihut de Pleurtuit (contribution précédente), il constate une urbanisation excessive dans sa région. On détruit des maisons anciennes, et des promoteurs construisent des immeubles, particulièrement à Saint-Malo. Le maire de Saint Malo souhaite anticiper le ZERO ARTIFICIALISATION NETTE prévu en 2031 « qui nous empêchera d'étendre la ville » : une telle logique paraît irresponsable face à l'urgence écologique. M. Deconihut a raison : nous devons préserver les terres agricoles et lutter contre leur imperméabilisation. M. Lenormand a entendu, récemment, Olivier Philippe, de l'agence TER (qui a notamment aménagé Soissons, Nantes et Toulouse), expliquer que le changement climatique sera plus rapide encore que la montée des eaux. Selon lui, les journées les plus chaudes pourraient passer d'une moyenne de 23°C aujourd'hui

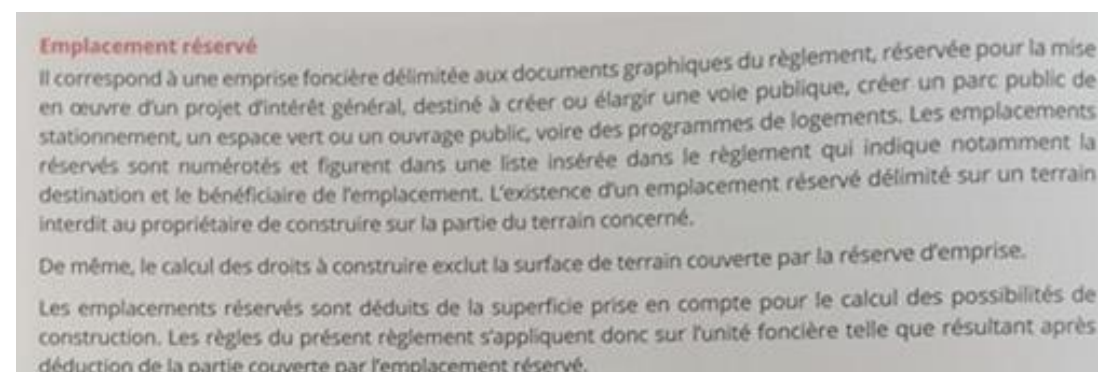
¹ A rapprocher également de l'orientation relative à l'absence d'exigence de réalisation de places de stationnement pour les nouveaux lieux commerciaux de moins de 300 m² (objectif 102 page 94)

à 43°C en 2050, voire 69°C en 2060. Il évoque aussi une augmentation des journées dites "chaudes" en Bretagne : de 41 à 50 jours par an. Il précise que les arbres peuvent jouer un rôle décisif en abaissant la température de l'air. En conséquence, M. Lenormand propose de cesser les constructions nouvelles sur les espaces naturels ou agricoles, et de planter massivement des arbres sur les terres qui peuvent être libérées.

RE10 10/07/2025 Mme Céline MALOISEL pour la commune de Saint Coulomb, en complément de l'observation RE7 joint la délibération n°42 qui complètera l'observation.

RE11, 10/07/2025 Mme Marjorie BOCQUET conseil de Monsieur Pierre Loisel, propriétaire de la parcelle cadastrée section L 32, sis rue des cyprès, et de la parcelle cadastrée section K 1018, sis avenue Colette, quartier Rothéneuf, à Saint-Malo. Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, Monsieur LOISEL souhaite formuler des observations concernant ses deux parcelles. Tout d'abord, parallèlement à cette procédure de révision du SCOT, elle a fait part, par courrier du 11 juin dernier, de demandes dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Saint-Malo. La parcelle cadastrée section L 32 est située actuellement en zone NLita au règlement du PLU. La parcelle cadastrée section K 1018 est située actuellement en zone NL au règlement du PLU. Dans le cadre du projet de PLU révisé, la commune de Saint-Malo envisage de maintenir le zonage NI (zone naturelle destinée à la protection des sites remarquables du littoral) sur la totalité de la parcelle cadastrée section L n°32 et la parcelle cadastrée section K n°1018 ; et de classer cette parcelle cadastrée section K n°1018 en emplacement réservé ER-P4, pour une emprise de 6105 m², « *emprise pour parking publics et équipements publics - Avenue Colette* » bénéficiaire la commune, ainsi que de l'intégrer dans l'OAP sectorielle n°8 Rothéneuf. Cette parcelle est classée, en sa globalité, en zone NI, zone naturelle destinée à la protection des sites remarquables du littoral. Or, la pointe du terrain, située en bordure de la rue des cyprès, est intégrée dans un espace urbanisé, en limite de la zone UE, au sein d'un environnement bâti au Nord, à l'Est et au Sud. Monsieur Loisel est fondé à solliciter le classement de la partie Est de la parcelle cadastrée section L n°32 en zone U, zone constructible, comme les parcelles situées à l'Est de l'emprise en cause, au vu de sa situation et ses caractéristiques. La demande de distinction de deux zonages différents sur la parcelle cadastrée section L n°32 est tout à fait cohérente au regard de la situation d'implantation et des caractéristiques du terrain. Il sera indiqué que cette parcelle appartenant à Monsieur Loisel avait fait l'objet d'une division sur le plan du document d'urbanisme applicable en 1979 sur lequel un trait partage de la parcelle en deux était matérialisé. De plus, en 2019, la commune de Saint-Malo a souhaité acquérir la parcelle de Monsieur Loisel aux conditions suivantes (courrier et plan joints) : une partie de cette parcelle, 1500 m², c'est à dire la pointe du terrain, au prix de « *15 euros le m² correspondant à l'usage de stationnement, qui doit être fait* » et le reste de la parcelle au prix de 4 euros le m². Cela atteste que la commune avait conscience de la différence de zonage devant être retenue pour ces deux emprises. Cela ne peut être contesté par la commune. Aussi, Monsieur Loisel est parfaitement fondé à demander un classement de la partie Est de la parcelle cadastrée section L n°32 en zone U, zone constructible, comme les parcelles situées à l'Est de l'emprise en cause. En effet, la partie droite de la parcelle peut être classée en zone constructible au motif que : elle est encadrée par des constructions, constituant une dent creuse, bordée par une voie publique, disposant des réseaux publics. Le classement en zone constructible de la pointe de cette parcelle constituerait un alignement avec l'urbanisation déjà existante et ne porterait aucunement atteinte au maintien du classement en zone naturelle du reste de la ladite parcelle et à la zone naturelle située à l'Ouest. Pour ce motif, Monsieur Loisel sollicite la modification du projet de PLU et le classement en zone constructible de la partie droite de sa parcelle cadastrée section L n°32, intégrée à une zone urbanisée (matérialisée par trait bleu sur le plan annoté ci-dessus). Concernant la demande de suppression du classement en emplacement réservé de la parcelle K n°1018, de modification de l'OAP sectorielle n°8 Rothéneuf et de modification du classement en zone naturelle projeté, la parcelle cadastrée section K 1018 est située actuellement en zone NL au règlement du PLU. Dans le secteur où se situe cette parcelle appartenant à Monsieur Loisel, le projet du PLU de Saint-Malo prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle n°8 Rothéneuf. Selon la commune, cette OAP a pour objectif la planification de l'extension urbaine de la frange Sud de la rue du Commandant l'Herminier. De plus, la parcelle cadastrée section

K n°1018 serait classée en emplacement réservé ER-P4, pour une emprise de 6105 m², « *emprise pour parking publics et équipements publics - Avenue Colette* » bénéficiaire la commune. Aucune explication n'est donnée dans le projet de PLU pour justifier cet emplacement réservé à usage de parking. Il est seulement indiqué dans les dispositions générales règlement écrit du PLU,



Et dans l'annexe « Liste des emplacements réservés » du règlement écrit du PLU,

Emplacements réservés - Parcs, jardins et parkings			
ER-P1	Emprise pour jardin familiaux Fontaine-aux-Vais	15 499	Ville de Saint-Malo
ER-P2	Emprise foncière - Agrandissement du cimetière des Ormeaux -Rue de la Mare Litré	584	Ville de Saint-Malo
ER-P3	Emprise pour parking public Rue du Commandant l'Herminier	690	Ville de Saint-Malo
ER-P4	Emprise pour parking publics et équipements publics - Avenue Colette	6 105	Ville de Saint-Malo
ER-P5	Création d'un parc autour de la Malouinière du Pont-Pinel	4 325	Ville de Saint-Malo
ER-P6	Création d'une réserve naturelle au Sud de Rothéneuf	146 847	Ville de Saint-Malo

En cela, le classement en emplacement réservé, décidé arbitrairement, est illégal. Ce classement en emplacement réservé ainsi que l'OAP sectorielle vont manifestement porter atteinte à la propriété de Monsieur Loisel, qui ne disposera donc plus librement de sa propriété. Le classement en emplacement réservé est considéré comme « *expropriation* » à venir de son bien. Monsieur Loisel a déjà subi des expropriations menées par la collectivité pour acquérir des parcelles lui appartenant dans ce secteur. La démarche actuelle de la commune et une telle restriction de son droit de propriété ne sont pas acceptables pour lui. En droit, le projet de PLU ne justifie aucunement en quoi la parcelle appartenant à Monsieur Loisel devrait être classée en emplacement réservé à usage de parking. L'utilité de cette emprise pour réaliser un parking n'est pas justifiée au vu d'un parking existant au Nord de l'avenue Colette, à quelques mètres de ladite parcelle et de terrains appartenant à la collectivité déjà dédiés à des parkings à proximité immédiate. On ne peut que s'interroger sur les raisons objectives qui justifieraient de s'approprier une parcelle privée pour réaliser un parking public alors que la collectivité bénéficie d'emprises foncières à proximité immédiate pouvant accueillir un parking...En effet, l'emprise matérialisée rayé bleu (dans les documents du PLU), située de l'autre côté de l'avenue Colette, sera classée en 1AUE, zone d'extension à vocation d'équipements publics, couverte également par l'OAP sectorielle. En outre, pour la parcelle cadastrée K 1018, son classement en zone N n'est pas justifié. La parcelle, sis avenue Colette, est située à proximité immédiate d'habitations et de zones U (suite de photos d'illustration). La parcelle est parfaitement accessible, bordant l'avenue Colette et desservie par les réseaux et elle est encadrée par des constructions et constitue une dent creuse, dans un tissu bâti. Aucune justification n'est apportée au classement projeté en zone naturelle des parcelles appartenant à Monsieur Loisel. La commune de Saint-Malo commet une erreur manifeste d'appréciation en proposant de classer en zone naturelle la parcelle cadastrée section K 1018. Il s'agit d'un terrain pouvant être destiné à accueillir des constructions, pour répondre aux objectifs de la commune en matière de logement et notamment aux objectifs du PADD. Probablement qu'en réponse la commune va avancer des arguments relatifs aux nouvelles dispositions issues de la loi Climat et Résilience n°

2021-1104 du 22 août 2021. Toutefois, ces éléments sont juridiquement discutables en l'espèce. Les tenements fonciers appartenant Monsieur Loisel sont encadrés par de nombreuses constructions. Ils n'ont pas un réel intérêt de protection environnementale. Il s'agit de faire application d'une analyse concrète et pragmatique de l'urbanisation de dents creuses au sein d'un tissu urbain. L'objectif de limitation de l'artificialisation des terres ne sera pas remis en cause par l'intégration en zone urbanisée des parcelles de Monsieur Loisel, déjà insérée dans des espaces urbanisés depuis plusieurs années. Pour ces motifs, Monsieur Pierre LOISEL a sollicité auprès de la commune de Saint-Malo la modification du projet du PLU afin de classer une partie (pointe droite) de la parcelle cadastrée section L 32 et la parcelle cadastrée section K 1018 en zone U, comme les parcelles contiguës, et supprimer l'emplacement réservé (ER P4).

Concernant l'enquête actuelle sur le SCoT, le projet objet de la présente enquête publique, devra être pris en compte par le futur PLU de la commune de Saint-Malo. Les objectifs d'aménagement définis dans ce futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo ont donc une incidence importante sur la stratégie d'aménagement du territoire communal et la possibilité de rendre constructible les parcelles appartenant à Monsieur LOISEL. L'enveloppe foncière sur le territoire de la commune de Saint-Malo, qui sera fixée par le SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, doit intégrer la demande de Monsieur LOISEL. Il convient de se référer au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo et plus particulièrement à l'« *Objectif 56* ». Il ressort du « *tableau 8 : Surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle* » (page 55) que la commune de Saint-Malo disposera d'une surface maximale de consommation foncière de 43,2 hectares pour 2021-2030. Cette surface maximale de consommation foncière et le projet d'aménagement stratégique devront intégrer les parcelles de Monsieur LOISEL. La modification du classement de leur parcelle, en zone constructible, permettra de répondre en partie à l'objectif d'aménagement pour les services et les offres de logement sur le territoire communal et l'un des axes du projet du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo de : « *DÉVELOPPER ET ADAPTER LE PARC DE LOGEMENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS LES HABITANTS EN TENANT NOTAMMENT COMPTE DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET DES CARACTÉRISTIQUES LITTORALES DU TERRITOIRE* » (page 46 du DOO) Il est donc demandé au projet de SCOT d'intégrer cette demande constructibilité dans le cadre des pôles structurants du Pays de Saint-Malo, la commune de Saint-Malo étant un secteur d'attractivité littorale.

RE12 10/07/2025 M et Mme PRESCHOUX souhaitent avoir une information. Ils sont propriétaires de la parcelle c16 à Tinténac. Dans le cadre du PLUI voté le 16/12/2024, 2 bâtiments sont susceptibles de changer de destination. Est-ce que la révision du SCOT remettra en cause le changement de destination. Ils sont en réflexion sur un projet de rénovation des deux anciennes maisons. Ancien logis. D'autre part, dommage qu'il n'y ait pas eu de permanence au moins un samedi pour que les personnes qui travaillent puissent venir plus facilement rencontrer la commission d'enquête.

RE13 10/07/2025 M. PRESCHOUX : idem RE12

RE14 10/07/2025 M. Sébastien HODBERT est propriétaire d'un terrain situé sur la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet, récemment classé en zonage NLT dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 juin 2025. Ce zonage NLT regroupe les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi Littoral, selon le terme employé dans le PLU de Saint-Père-Marc-en-Poulet. Le bâti existant sur ce terrain est également classé en zonage NLT. Il souhaite attirer l'attention sur le fait que ce classement pose actuellement un problème d'interprétation concernant les droits à la reconstruction du bâti en cas de sinistre. Le service urbanisme ne sait, à ce jour, apporter de réponse claire sur ce point, et les annexes du PLU de Saint-Père-Marc-en-Poulet restent floues quant à la possibilité de reconstruire le bâti à l'identique. Avec son avocate, ils contestent ce point et souhaitent que ce bâti soit reconnu en zone UV, ce qui garantirait un droit à reconstruction à l'identique en cas de sinistre, conformément aux principes d'équité et de respect des droits existants. Il tient également à souligner que son terrain, bien que classé en NLT, ne fait pas l'objet d'un classement en Espace Naturel Sensible (ENS) par le Département. Il lui paraît donc essentiel que les orientations du SCOT n'aggravent pas la situation actuelle par

un éventuel reclassement en ENS ou par un renforcement des contraintes, qui viendraient compromettre l'entretien, l'utilisation ou la valorisation du bâti existant.

RE15 12/07/2025 M. Jean-Pierre LEMONNIER, indique que la famille Lemonnier (en indivision) possède deux parcelles (dent creuse) B931 et B964 pour une surface de 2718 m² situées au village les chênes à st Père Marc en Poulet. Ces parcelles étaient constructibles par le passé. Suite à une demande de CU au début des années 2000, la mairie nous informait que le terrain n'était plus constructible à cause de la Loi du Littoral. A chaque demande, ils ont eu une opposition sur cette base. A savoir, que la commune dépendait du RNU. Le terrain est desservi par tous les réseaux divers avec une urbanisation dense et une accessibilité aisée aux voies de circulation et aux transports collectifs. Depuis, un PLU a été approuvé en juin 2025 qui a classé ce terrain en zone N alors que l'ensemble du village les chênes se positionne en zone à urbaniser de manière limitée au sens du SCOT du Pays de St Malo. Le SCOT en cours de révision indique que le village les chênes passera en SDU. Ils veulent savoir comment est réglée l'ouverture à l'urbanisation des parcelles enclavées classées dans ce secteur déjà urbanisé. Il est noté que les SDU peuvent faire l'objet d'une densification.

RE16 registre papier Saint Malo SM O1

RE17 registre papier Cancale C O1

RE18 18/07/2025 P. BENADRETTI Philippe, pour la SAS la ferme du golf a ouvert en 2020 les gites de la Ferme du golf à Lancieux : lafermedugolfancieux.com. L'activité principale est la location du lieu pour des événements tels que mariages, séminaires, fêtes de famille et location de gites atypiques et artistiques. Ils disposent du bâtiment principal de la Ferme (350 m², cuisine professionnelle équipée, grands espaces de réception et pouvant héberger 14 personnes). Le bâtiment de La Bergerie est composé de 3 gites (2/6/8 personnes). Tous les bâtiments sont aux normes d'accès PMR. En extérieur se trouve une grande halle polyvalente (expositions, évènements), un auvent esprit guinguette pouvant accueillir une centaine de personnes, hectares de prairies, de jardins, étangs, potager permacole. Depuis 5 ans l'activité est en pleine progression : en 2024 ont été reçus une trentaine d'évènements soit un public d'environ 2000 personnes. Nous avons apporté le plus grand soin pour la rénovation de ce patrimoine précieux avec des matériaux bio sourcés, de la géothermie, la collecte des eaux de pluie, la phyto-épuration etc... En dehors des événements les gites participent au tourisme local (randonneurs, vacanciers, marché gourmand ...).

RE19 18/07/2025 M. David BERNADETTI à propos du golf GAEA GOLF DE LANCIEUX au début des années 2000. Malheureusement fin mai 2024 un incendie a détruit l'ensemble des installations : le club house, accueil et bar, le magasin d'articles de golf, le centre d'entraînement in door, le local à chariots et sacs de golf des adhérents, les ateliers pour les machines nécessaires à l'entretien des parcours, enfin le restaurant LES TERRASSES DU GOLF. L'activité a pu être en partie maintenue grâce à LA FERME DU GOLF (voir RE18) située à proximité qui nous a loué une partie de ses bâtiments : le corps de ferme l'automne /hiver et la grande halle au printemps/été. Ils ont obtenu un permis pour reconstruire le 5 mai 2025 et envisagent le début des travaux courant septembre 2026 pour une réouverture au mois de juillet 2026. Avant l'incendie ils étaient en progression constante. Le golf c'est : 2 parcours 9 trous (0 produits phytosanitaires car éco golf) 500 abonnés à l'année, 16 000 passages de visiteurs. Le restaurant : 15 000 repas servis dans l'année. La Ferme 2000 visiteurs et usagers. L'ensemble des 3 entités emploie 16 personnes à l'année plus 8 saisonniers. Ils sont ouverts tous les jours toute l'année. C'est pourquoi ils demandent de prendre leurs activités en considération dans le projet de révision afin de leur permettre de se développer le plus harmonieusement et durablement possible.

RE20, 18/07/2025, Monsieur le Maire de Saint Malo précise à titre préliminaire qu'il a apprécié être associé à chaque étape de la révision du SCoT. La ville de Saint Malo qui est actuellement en train de réviser son PLU a ainsi pu anticiper les évolutions du SCoT, notamment sur les objectifs de renouvellement urbain de densification de mixité sociale, de réduction de la consommation foncière, etc...Toutefois, le projet arrêté appelle plusieurs observations de ma part :

- En ce qui concerne les nouvelles implantations commerciales : la commune soutient les demandes formulées par SMA dans son avis daté du 6 juin 2025 adressé en tant que personne publique associées, à savoir que le nombre de centralités secondaires autorisé soit fixé à 12 au lieu de 10 (en intégrant Bellevent fléché comme secteur d'implantation périphérique), que soit élargie la localisation de la centralité principale de la gare de Saint Malo en adéquation avec les projets de renouvellement urbain
- La part de logements abordables fixée pour Saint Malo à 50% est conséquente et pourrait difficilement réalisable compte tenu de la conjoncture économique (page 58). De plus il conviendrait de préciser clairement que la production de logements abordables s'apprécie à l'échelle globale de la commune et non pas opération par opération.
- Le projet de SCoT (page 79) accorde sur la période 2021-2031 et pour le développement économique pour la Ville de Saint Malo, une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à hauteur de 2,5 ha. Or dans le tome 2 du rapport de présentation du projet de PLU révisé, il est projeté une consommation de 5,7 ha pour la même période. Il serait utile de revoir les hectares accordés pour permettre la mise en œuvre des projets liés au développement économique.
- En ce qui concerne l'identification des villages, il est prévu dans le projet que ces derniers soient identifiés par une « composition urbaine de plus de 50 constructions ayant une densité significative organisée avec un réseau de voiries autour d'un noyau traditionnel » (page 109) ; il paraît que le secteur de la Goëletterie, qui compte plus de 50 constructions dont des bâtiments particulièrement importants (tels le Manoir de la Goëletterie), mériterait d'être identifié comme un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.
- En ce qui concerne les espaces proches du rivage, (page 116), il pourrait se révéler utile que la SCoT prenne en considération la décision rendue par le juge administratif dans le contentieux des Deux Cheminées, dans la mesure où le jugement du 12 décembre 2021 n°1905483 précise que l'EPR s'étend depuis le littoral au Nord jusqu'au Manoir de Lomoëlou au sud (joint copie du jugement). Dans cet esprit, les espaces constructibles prévus dans l'OAP Rothéneuf pourraient être prévus en « frange d'espaces urbanisés à conforter » et les zones naturelles en « espaces agricoles et naturels à préserver ».
- En ce qui concerne les coupures d'urbanisation (page 120), il pourrait être utile de revoir le graphisme de la légende, le « coup de crayon » projeté apparaît relativement épais, au détriment de la précision de la carte.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, M Le Maire sollicite une modification du projet de SCoT arrêté.

RE21 18/07/2025 la commune de Saint Briac porte des observations sur des éléments qui en l'état entravent l'évolution de la commune. Dans un premier temps, il serait pertinent de distinguer les communes balnéaires dans le DOO (pages 49 et suivantes) : commune dont la surface urbanisée est en bordure de mer avec des plages, des équipements balnéaires et touristiques (par exemple Dinard, Cancale, Saint Lunaire, Saint Briac, Lancieux ...) fortement différentes des communes littorales non balnéaires. Ces communes balnéaires, images attractives et valorisantes du Pays de Saint Malo, ont des caractéristiques (équipements balnéaires et touristiques, un fort pourcentage de résidences secondaires, peu de logements vacants, une population résidente beaucoup plus âgées, un pourcentage bien moindre de professions intermédiaires, d'employés et d'ouvriers, une fraction de la population qui a soit les revenus les plus élevés, soit des revenus faibles). Ces communes balnéaires ont des besoins spécifiques (services et équipements d'une part pour les activités touristiques, balnéaires, d'autre part pour la population âgée beaucoup plus importante, une capacité d'accueil nécessaire pour les personnes travaillant notamment dans les services liés aux activités touristiques et balnéaires, aux personnes âgées...). En annexe sont présentés ces caractéristiques et besoins spécifiques.

Par ailleurs la commune demande un minimum d'équité dans les consommations foncières 2021-2030 et 2031-2040. L'analyse comparative des données foncières de la base MOS de Bretagne, base de référence, relatives aux surfaces urbanisées, à la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021, aux potentiels d'extension pour l'habitat défini par le SCoT 2017 et le projet de SCoT 2026 est la suivante :

surface en ha base de données MOS Bretagne	Saint Briac	Saint Lunaire	Lancieux	Cancale	Dinard	Pleurtuit
surface de la commune ha	851	1043	655	1311	822	2895
population 2021	2028	2525	1584	5435	10519	7064 (*)
surface urbanisée en août 2021	422	411	292	516	670	874
% surface urbanisée/surf commun	49,6%	39,4%	44,6%	39,4%	81,5%	30,2%
extension urbaine (1AU&2AU) dans le SCOT 2017 en ha	8	22	11	36	11	45
surface consommée 2011-2021	4,8	22,9	13,9	31,9	10,6	68,5
% surf consom11-21/surfa urbani	1,1%	5,6%	4,7%	6,2%	1,6%	7,8%
consommation potentielle ENAF 2021-2030 ha (SCOT arrêté 2025)	5,1	9,1	3,9	12,3	13,3	13,6
SCOT % extension habit/surfa U21	1,2%	2,2%	1,3%	2,4%	2,0%	1,6%

La commune de Saint Briac est la commune qui a consommé entre 2011 et 2021 le moins de surface 4.8 ha 1.1 % de la surface urbanisée en aout 2021, si l'on considère Saint Lunaire 22.9 ha 5.6%, Lancieux 13.9 ha 4.7%, Cancale 31.9 ha 6.2%. Dinard a une surface urbanisée très importante (81.5%) par rapport à la surface étendue de la commune. Pleurtuit n'est pas une commune balnéaire mais se distingue par une consommation foncière particulièrement élevée. La possibilité d'extension de Saint Briac sur 2021-2031 demeure la plus faible rapportée à la surface urbanisée (1.2%), Saint Lunaire se situant à 2.2 % et Cancale à 2.4%. Un minimum d'équité devrait conduire à un rééquilibrage tel que passer de 5.1 ha à 6 ha (1.4% de la surface urbanisée) sur la période 2021-2031 et une possibilité entre 2031 et 2040 à 3 ha. Les dimensionnements des principaux équipements sont en adéquation avec l'intégration de ces futures zones d'habitat en particulier la nouvelle station d'épuration qui devrait être mise en service en 2028 et dimensionnée afin de disposer d'une capacité organique administrative de 23000 Eq/H pouvant répondre aux besoins à l'horizon 30 ans et qu'un quasi doublement de la capacité hydraulique afin de tendre vers le 0 rejets d'effluents traités.

Les villages de la Ville Nisan /Ville aux scènes sont à répertorier en densifiable et extensible de façon limitée (page 109 du DOO). Pour la zone d'activité artisanale de la Ville au Coq (page 78 du DOO) la commune demande au moins 1 ha supplémentaire. Le pourcentage élevé de résidence secondaire (aux alentours de 60 % à Saint Briac et Saint Lunaire) a parmi ses effets de fortes activités pour les entreprises du bâtiment tout corps d'état (rénovation, évolution du bâti, extensions ...), de jardinages, menuiseries etc...La zone actuelle est saturée. Il est important d'un il y ait une marge d'au moins 1 ha permettant une capacité d'accueil optimisée pour ces entreprises.

Concernant le trame verte et bleue, la commune demande de diminuer son ampleur que la commune car elle ceinture le projet d'agglomération. La TVB est excessivement élargie sur la commune de Saint Briac et dans sa forme actuelle et empêche l'évolution de l'agglomération. Son intérêt et son efficacité demeurent avec une ampleur moindre, essentiellement sur la partie Sud et Est de l'agglomération de Saint Briac (joint la carte). La dimension de cette section de TVB, classée zone de perméabilité écologique forte à conserver, enserrant l'agglomération briacine n'est pas acceptable. La coupure d'urbanisation (carte jointe), base de la TVB est d'ampleur plus limitée. La commune demande que l'ampleur de la TVB sur la commune de Saint Briac soit revue selon une ampleur bien moindre. Elle ne doit pas enserrer l'agglomération et laisser des espaces pour l'évolution de l'agglomération.

Concernant l'objectif 59 (page 59 du DOO), il conviendrait de préciser que le choix des secteurs est du ressort du maître d'ouvrage du PLU et PLUi et que cela ne concerne pas tous les secteurs d'une taille supérieure à 2000 m².

Concernant les secteurs déjà urbanisés (SDU), la commune note que les 5 SDU qui avaient été supprimés ont bien été réintégrés et exprime sa satisfaction.

RE22 18/07/2025 M. BOCQUET Marjorie, intervient en sa qualité de conseil de la SCI GALIER, dont le siège est 66 rue des Français Libres à Cancale, représentée par Madame Agnès GALLON et Madame Anne CHEVALIER. La SCI

GALIER est propriétaire de des parcelles cadastrées 144, 145 et 75, sis rue des Français Libres à Cancale. La SCI GALIER est gérante de la *Métairie du Vauhariot*, gîtes et chambres d'hôtes, implantée sur ses parcelles. La *Métairie du Vauhariot* est une demeure bâtie au début du 17ème siècle, une des plus vieilles maisons de Cancale. Au cœur d'un jardin fleuri, les locations saisonnières disposent toutes une vue mer panoramique. L'attractivité de leur établissement repose principalement sur la vue mer d'exception que leur bâtisse du début du 17ème siècle offre aux clients. Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, Madame Anne CHEVALIER, représentant la SCI GALIER, et elle-même ont rencontré Madame LIVERNEAUX et Monsieur HUBY, lors de la permanence du 23 juin dernier à Cancale. Par le présent courrier, la SCI GALIER souhaite formuler par écrit ses observations concernant les parcelles cadastrées n°76, 146 et 191 situées devant sa propriété en zonage NP au PLU en vigueur. La commune de Cancale a engagé récemment la révision générale de son PLU. Le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, objet de la présente enquête publique, devra être pris en compte par le futur PLU de la commune de Cancale. Aussi, parallèlement au présent courrier, ils font part à la commune de Cancale de leurs demandes dans le cadre de la concertation publique pour la révision générale du PLU de la commune de Cancale. Les objectifs d'aménagement définis dans ce futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo ont une incidence importante sur la stratégie d'aménagement du territoire communal. La nécessité de maintenir un classement en zone naturelle des parcelles cadastrées n°76, 146 et 191 situées à l'Est des parcelles de la SCI GALIER constitue une demande devant être prise en compte par le futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. La SCI GALIER souhaite que ces parcelles cadastrées n°76, 146 et 191 restent classées en zone naturelle pour préserver le littoral et les espaces agricoles et naturels situés entre la zone urbaine et le littoral. Le projet d'aménagement stratégique (PAS) du futur SCOT fixe les objectifs des politiques publiques et notamment l'objectif de « *préserver la diversité et la qualité paysagère qui façonnent l'identité du territoire* ». En page 27 du PAS, il est ajouté que « *l'aménagement du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo veille à préserver l'authenticité de ces paysages* ». Il convient également de se référer au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. En page 14, le DOO pose l'objectif de « *valoriser les grands paysages et leur compréhension* ». L'objectif 7 identifie les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb identifiés par le DOO. L'annexe II du DOO « *Carte des objectifs paysagers* » identifie en face des parcelles, objet de la présente demande, un point de vue majeur (cartes jointe et rappel de l'objectif 7). Il est ensuite indiqué en page 114 et suivantes « *limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage* » et l'« *Objectif 119* ». Selon la carte intitulée « *Illustration 13 : Carte des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral : partie Ouest du territoire* », le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo prévoit le classement desdites parcelles cadastrées n°76, 146 et 191 en « *espaces agricoles et naturels à préserver* ». Il est donc demandé de confirmer cette protection des espaces agricoles et naturels dans ce secteur et d'interdire toute extension d'urbanisation, compte tenu de la configuration des lieux et de la proximité du littoral en limite de la propriété de la SCI GALIER. Comme l'indique le DOO du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo en page 115 : « *Dans les espaces agricoles et naturels à préserver, l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation. L'agriculture y est confortée. L'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées. Peuvent également être autorisés à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation tourisme et loisirs.* » Il est en outre indiqué l'objectif de « *Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés Au-delà des différents espaces urbanisés précités, la frange littorale du pays de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non urbanisés. D'ampleur variable, ces espaces peuvent constituer, selon les cas, des zones de respiration en milieu urbain, des paysages naturels remarquables, des sites environnementaux à protéger, des espaces de production agricole...* » (page 118 du DOO). Le maintien en espaces naturels des parcelles cadastrées n°76, 146 et 191 situées à l'Est de la propriété de la SCI GALIER permettra de répondre à cet objectif essentiel.

Il est donc demandé à la commission d'enquête de confirmer le projet de SCOT en ce qu'il maintient en espace naturel à préserver les parcelles situées à l'Est de la propriété de la SCI GALIER.

RE23 19/07/2025 Mme BOCQUET Marjorie intervient en sa qualité de conseil de Monsieur Sébastien HODBERT, propriétaire d'une maison, sur les parcelles cadastrées section F 1960 et 1345, sis 1 vallée de la Rance à Saint-Père-Marc-en-Poulet. Monsieur HODBERT s'est rendu le 10 juillet dernier à la permanence, à Cancale, de l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Par mail du même jour, il a formulé des observations écrites afin que ses terrains ne soient pas grevés de contraintes urbanistiques supplémentaires que pourrait imposer le nouveau SCOT du Pays de Saint-Malo. Par le présent courrier, Monsieur HODBERT souhaite compléter, par l'intermédiaire de Mme Bocquet, ses observations concernant les parcelles cadastrées section F 1960 et 1345, sis 1 vallée de la Rance à Saint-Père-Marc-en-Poulet, dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Tout d'abord, il convient de préciser que par délibération du 23 juin dernier, la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet a approuvé la révision de son PLU. Selon ce nouveau PLU, les parcelles appartenant à mon client sont classées en zone Nlt. Ce classement interroge Monsieur HODBERT qui envisage une contestation du PLU (délai de recours non expiré) en ce qui classe ses terrains en zone Nlt. Mme Bocquet et son client vont rencontrer le service urbanisme de la commune au début du mois d'août. Selon le règlement écrit du PLU, la zone N se compose de « *un secteur Nlt regroupant les espaces terrestres inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral.* » Le nouveau règlement de cette zone ne prend pas en compte les bâtis existants et ne mentionne pas la possibilité de réaliser des travaux et de reconstruction (en cas de sinistre par exemple). Le portail de sa propriété est situé dans la bande des 100 mètres. Un zonage Nlt sur la totalité de leur parcelle n'est, selon eux, pas justifié et est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de la maison d'habitation existante, de sa situation géographique (à proximité de zones agricoles) et de son intégration en prolongement d'un secteur urbanisé dénommé « *Les Gastines* ». Il sera demandé à la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet de faire application d'une analyse concrète et pragmatique de l'urbanisation de cette emprise foncière construite et d'envisager un classement du bâti en « *étoilé* » permettant rénovations et reconstruction après sinistre.

Le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, objet de la présente enquête publique, devra être pris en compte par la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet. Les objectifs d'aménagement définis dans ce futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo ont donc une incidence importante sur la stratégie d'aménagement du territoire communal et la possibilité de prendre en compte le bâti existant sur les parcelles appartenant à Monsieur HODBERT. Il convient de se référer au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Selon l'annexe 1 au DOO – Carte de la trame verte et bleue, le village « *Les Gastines* » est matérialisé en gris en « *enveloppe urbaine* ». Toutefois, cette carte ne permet pas de vérifier l'étendue de ce village (voir carte). Il est donc demandé de vérifier la délimitation de ce village « *Les Gastines* » et d'étendre sa délimitation à la parcelle cadastrée F1960. Ensuite, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du futur SCOT prévoit les conditions d'évolution de 22 villages du pays : « *22 secteurs constituent des villages en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral.* » Le DOO précise que « *pour le juge administratif, un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est un ensemble de plus de cinquante à soixante constructions densément regroupées autour d'un réseau de voies publiques (voir notamment CAA de Nantes, 28 février 2014, Commune de Crozon, n°12NT01411).* ». L'objectif 113, page 109 du DOO est rappelé. « *Les Gastines* » constitue un village pouvant se densifier, et donc est un secteur urbanisé. Il est donc demandé d'intégrer les parcelles de Monsieur HODBERT dans cette délimitation du village « *Les Gastines* » et prendre en compte le bâti existant. En l'espèce, il ne s'agit pas d'étendre l'urbanisation en espace proche du rivage mais simplement d'assurer une cohérence de l'existant avec la carte du SCOT et l'enveloppe urbaine. Les parcelles de Monsieur HODBERT sont le prolongement de ce village. D'ailleurs, selon l'objectif 119 du DOO (page 114), « *la seule réalisation dans un quartier urbain situé dans les espaces proches du rivage, d'un ou plusieurs bâtiments, est une simple opération de construction, qui ne peut être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation dont le caractère limité n'a pas à être vérifié.* » Tel sera le cas en

l'espèce. Selon la carte des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral, « *Les Gastines* » est identifié avec une étoile, comme village, secteur urbanisé. Cette carte devra indiquer précisément la délimitation du village. Ensuite, pour garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre des secteurs urbanisés, le DOO du futur SCOT met en place 33 coupures d'urbanisation (Objectif 121, page 118 et 119 du DOO), dont la coupure d'urbanisation à préserver au titre de la loi littorale n°18 (cartes jointes). Cette coupure d'urbanisation n°18 est située au Nord de l'enveloppe urbaine du village « *Les Gastines* » et au Nord des parcelles appartenant à Monsieur HODBERT, qui en sont donc exclues. Ce point est essentiel pour montrer la nécessité de prendre en compte la maison d'habitation existante de Monsieur HODBERT. Il est donc demandé au projet de SCOT d'intégrer les parcelles cadastrées section F 1960 et 1345 dans le village étoilé « *Les Gastines* » afin de préserver la maison d'habitation de Monsieur HODBERT, pouvoir la rénover si besoin et la reconstruire en cas de sinistre.

RE24 19/07/2025 Mme DELAHAIE Hermine, habitante de La Banneville à Saint Malo, tient à faire part de sa vive opposition au projet de PLU actuellement proposé pour notre secteur, et plus largement à certaines orientations contenues dans la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. Ce projet SCOT la préoccupe profondément. Il incarne une fuite en avant fondée sur des hypothèses démographiques irréalistes, utilisées pour justifier une artificialisation massive des sols. Le SCOT retient un scénario de croissance élevé, déconnecté de la réalité du vieillissement de la population et de la faible dynamique d'installation des jeunes ménages. Cette surévaluation alimente des projets inutiles et dévoreurs d'espaces naturels. Les conséquences environnementales seraient lourdes pour notre territoire : disparition de terres agricoles encore actives, destruction de zones humides non inventoriées, consommation d'eau accrue alors même que les ressources sont déjà en tension. Comment peut-on justifier l'ouverture à l'urbanisation de près de 1 400 hectares d'ici 2046, alors que des solutions existent dans les friches, les dents creuses et les logements vacants ? Rien ne démontre que ces alternatives aient été sérieusement étudiées. Dès l'école primaire, on nous enseigne le respect de la nature. Or, elle a le sentiment que les décideurs publics n'ont pas tiré les leçons de la crise climatique. Ce sont pourtant les jeunes générations – la mienne – qui devront affronter demain les pénuries d'eau, les canicules, l'érosion de la biodiversité. Et ce sont les espaces encore préservés qui permettront, demain, de conserver un peu de fraîcheur, un peu de respiration, dans un paysage urbain toujours plus dense et étouffé. Elle demande donc une révision du SCOT plus sobre, plus réaliste, plus respectueuse des équilibres écologiques et agricoles. Les habitants ont des idées, des propositions, des alternatives. Encore faut-il leur donner la parole.

RE25 19/07/2025 Mme Dominique CORBIN souhaite faire part de ses vives inquiétudes quant aux orientations du projet de révision du SCOT des Communautés du Pays de Saint-Malo, en particulier au regard de l'OAP dite « Campus II ». Plusieurs éléments majeurs lui semblent devoir être reconsidérés en profondeur pour que ce document réponde véritablement aux enjeux de sobriété foncière, de préservation environnementale et d'adaptation au changement climatique. Tout d'abord, les hypothèses démographiques retenues apparaissent largement surestimées. En optant pour un scénario haut (+0,9 %/an), déconnecté des tendances locales (plutôt autour de +0,7 %/an), le SCOT induit une projection foncière excessive. Cette inflation des besoins théoriques alimente artificiellement l'ouverture à l'urbanisation de nombreuses zones, sans justification solide ni lien avec les besoins réels d'une population vieillissante. La trajectoire retenue ne permet pas d'ajuster les politiques d'habitat à la réalité sociale du territoire. Ensuite, le déséquilibre entre renouvellement urbain et artificialisation des sols est préoccupant. Alors que plus de 200 ha de potentiel de densification douce ont été identifiés à Saint-Malo, aucune stratégie opérationnelle n'est définie pour activer ces gisements. En parallèle, 1 370 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) seraient rendus urbanisables d'ici 2046, dont près de 460 ha dès 2030. Cela va à l'encontre des principes fondamentaux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), de la loi Climat et du SRADDET. Il est à craindre que l'OAP Campus II contribue à cette logique en s'implantant sur des terres aujourd'hui agricoles et bocagères. La fragilité des ressources naturelles du territoire rend cette stratégie encore plus discutable. Les documents du SCOT eux-mêmes indiquent que la ressource en eau est sous tension, avec un déficit de 11,6 millions de m³ à l'horizon 2040. Par ailleurs, l'état écologique des masses d'eau est jugé moyen à

mauvais, et 80 % des zones humides ont déjà disparu en 30 ans. Comment justifier l'aménagement de nouvelles zones urbanisées dans un tel contexte, au lieu de favoriser la réhabilitation du bâti existant ? La biodiversité locale subit également de plein fouet les effets de cette planification expansive. Le territoire est marqué par une érosion massive du bocage (5 500 km de haies menacées), une fragmentation des continuités écologiques, une pression sur les espèces protégées et une absence de trame noire opérationnelle. L'absence d'étude d'impact approfondie dans le cas de Campus II lui semble incompatible avec les exigences actuelles de protection de la faune et de la flore. Enfin, la disparition programmée de terres agricoles inquiète fortement. Aucun outil cartographique opérationnel ne permet d'exclure les parcelles à forte valeur agronomique des projets d'urbanisation. Les extensions projetées, comme celle de Campus II, grignotent peu à peu les paysages ruraux et les outils de production agricole, sans stratégie claire de relocalisation alimentaire ou de valorisation des friches.

En conséquence, elle pose plusieurs questions essentielles :

- Pourquoi privilégier de nouvelles urbanisations au détriment de la réhabilitation et du renouvellement urbain déjà disponibles ?
- Quelles garanties environnementales réelles sont prévues, notamment pour la protection des zones humides et des espèces protégées ?
- Comment justifier la cohérence du SCOT avec les exigences du SRADDET et la loi Climat, en particulier la trajectoire ZAN ?
- Pourquoi ne pas instaurer un moratoire temporaire sur toute consommation de terres agricoles, le temps d'exploiter les réserves urbaines existantes ?

En conclusion, elle demande respectueusement de suspendre ou reconsidérer l'orientation actuelle de l'OAP « Campus II » et d'engager une réévaluation globale des besoins fonciers du territoire, fondée sur un scénario démographique réaliste, une stratégie de densification prioritaire, et une exigence environnementale renforcée.

RE26 19/07/2025 M. Yoann CORBIN écrit depuis le Mexique, pays dans lequel il vit et travaille, avec en mémoire le visage apaisé et vivant de La Banneville, quartier de son enfance à Saint-Malo. Ce qu'il observe ici quotidiennement au Mexique – destruction des milieux naturels, artificialisation débridée, spéculation foncière, tension sur l'eau – le bouleverse. Il est d'autant plus inquiet que ces mêmes logiques semblent aujourd'hui s'introduire dans le SCOT en révision pour notre territoire. Ce document d'aménagement est censé garantir un avenir équilibré, respectueux des territoires, des habitants, et des ressources. Or, à la lecture des analyses produites par l'association AD BEH – dont il partage les préoccupations –, il découvre un projet qui s'appuie sur des projections démographiques exagérées pour justifier des consommations foncières démesurées. Le tissu urbain existant, pourtant sous-occupé et rempli de gisements de renouvellement (friches, logements vacants, dents creuses), reste secondaire face à des logiques d'expansion qui mettent en péril nos terres agricoles, nos zones humides et notre capacité d'adaptation au changement climatique. Il est profondément préoccupé par les incohérences environnementales et sociales relevées dans cette révision. Comment justifier, en 2025, que 1 370 hectares de zones naturelles soient ouverts à l'urbanisation d'ici 2046, alors que la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » est censée s'imposer à tous ? Comment peut-on continuer à consommer des terres agricoles alors même que leur valeur stratégique pour notre sécurité alimentaire est reconnue ? Et comment rester sourds à l'alerte sur l'eau potable – dont le déficit est déjà de plusieurs millions de mètres cubes à l'horizon 2040 ? Ce qui le frappe également, c'est l'absence de stratégie cohérente pour répondre à la réalité démographique : une croissance modérée, une population vieillissante, et des besoins spécifiques (logements adaptés, mobilités douces). Le SCOT, tel qu'il est conçu, semble vouloir faire entrer au chausse-pied un modèle dépassé d'urbanisation extensive, alors que notre époque exige au contraire sobriété, recyclage et planification écosystémique. Il n'est pas opposé au développement. Mais il plaide pour un développement responsable, fondé sur la réhabilitation du bâti existant, l'activation des logements vacants, la revalorisation du patrimoine local et la préservation des ressources vitales. Le SCOT devrait être l'outil de cette ambition, non le vecteur d'une fuite

en avant. En tant que citoyen concerné, même depuis l'étranger, il invite à intégrer pleinement les recommandations de l'ADBEH dans le rapport de la commission d'enquête : révision à la baisse des objectifs fonciers, sanctuarisation des terres agricoles à haute valeur agronomique, limitation immédiate des extensions urbaines, et mobilisation effective du potentiel de renouvellement urbain. Préserver La Nature, c'est préserver un mode de vie harmonieux entre ville et campagne, entre mémoire et avenir. C'est aussi respecter les principes que la loi et le bon sens imposent désormais à nos politiques d'aménagement.

RE27 19/07/2025 M. Steven CORBIN, fils de Mme CORBIN, a grandi à La Banneville à Saint Malo. C'est un lieu auquel il est profondément attaché, un refuge de nature et de tranquillité où il revient régulièrement pour retrouver l'air pur, le calme et l'équilibre que seule une campagne préservée peut encore offrir. C'est principalement l'impact écologique du projet qui l'alerte. Il menace des zones humides, des haies bocagères et potentiellement des espèces protégées. Ces milieux sont fragiles, et leur destruction serait irréversible. Alors que le SCOT affiche l'objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, pourquoi ne pas privilégier la réhabilitation de l'existant ? Pourquoi sacrifier des terres naturelles, alors que le territoire dispose de logements vacants, de friches urbaines, de dents creuses exploitables ? Urbaniser davantage son quartier c'est menacer l'équilibre écologique d'un secteur encore sain. C'est aussi aggraver les tensions sur la ressource en eau, alors même que les documents du SCOT reconnaissent déjà un déficit croissant à l'horizon 2040. Il demande donc, avec détermination mais respect, de considérer sa ferme opposition à ce projet, et d'en recommander le retrait dans sa forme actuelle. Il est encore temps de réorienter les choix d'aménagement vers des solutions sobres, cohérentes et réellement durables.

RE28 19/07/2025 Mme Gwenaëlle CORBIN écrit avec une grande inquiétude concernant le projet de révision du SCOT du Pays de Saint-Malo, et plus particulièrement les conséquences qu'il pourrait avoir sur le quartier de La Banneville der Saint Malo, auquel elle est profondément attachée. En tant que fille de Dominique Corbin, habitante de longue date de ce lieu, et aujourd'hui expatriée en Belgique — pays qui accorde une place centrale à la préservation des ressources et au débat public — elle est sidérée par l'ampleur de l'artificialisation prévue, ainsi que par le manque de concertation réelle avec les habitants. Comment justifier la consommation de nouvelles terres alors que les besoins réels en logements sont surévalués, et que tant d'espaces déjà bâtis pourraient être réhabilités ou densifiés intelligemment ? Comment accepter que des zones humides ou agricoles, essentielles à notre résilience écologique, soient menacées pour des projections démographiques contestées ? L'eau se raréfie, la biodiversité s'effondre, et le territoire est déjà largement urbanisé. Il est temps de faire preuve de cohérence. Ce SCOT pourrait être une chance pour engager une vraie transition, mais en l'état, il tourne le dos aux objectifs de sobriété, de préservation et d'intelligence collective. Elle demande de réévaluer ce projet avec courage et exigence, et surtout, d'écouter les habitants qui, comme elle, souhaitent un avenir soutenable pour Saint-Malo et La Banneville.

RE 29 19/07/2025 Mme Monique BOURGAULT citoyenne concernée par l'avenir de notre territoire, elle souhaite exprimer ses plus grandes réserves à l'égard du projet présenté, tant pour ses hypothèses de développement que pour ses effets potentiels sur l'environnement, le foncier agricole et le cadre de vie des habitants. Des hypothèses démographiques surestimées, à rebours des réalités locales. Entre 2014 et 2021, la croissance réelle n'a été que de 0,7 % par an. Dans un territoire où la population vieillit et où la part des jeunes actifs diminue, ces projections ambitieuses induisent mécaniquement une surévaluation des besoins en logements et justifient des extensions urbaines injustifiées. Pourquoi ne pas privilégier une approche fondée sur un scénario médian, plus cohérent avec les objectifs de sobriété foncière ? Cette dérive démographique entraîne, de fait, une surconsommation de foncier en contradiction avec la loi Climat et Résilience.

Un déséquilibre flagrant entre renouvellement urbain et artificialisation : Le SCOT ne mobilise pas efficacement les leviers de renouvellement urbain, pourtant indispensables à l'atteinte de l'objectif ZAN. Le potentiel de densification (friches, dents creuses, logements vacants) est largement sous-utilisé. À Saint-Malo, 200 hectares sont identifiés comme mobilisables sans artificialiser davantage, mais restent absents des plans opérationnels.

Pourquoi ouvrir 1 370 hectares de foncier naturel ou agricole à l'urbanisation à horizon 2046, alors même que 778 hectares ont déjà été consommés entre 2011 et 2021 ? Cette trajectoire est incompatible avec les plafonds du SRADDET Bretagne et ruine les efforts de sobriété prônés par le SCOT lui-même.

Une atteinte préoccupante à l'environnement et aux ressources naturelles : Les documents associés au SCOT révèlent une fragilité croissante des écosystèmes : disparition accélérée des zones humides, déficit croissant en eau (jusqu'à 11,6 millions de m³ en 2040), érosion du bocage, fragmentation écologique, disparition d'espèces. Ces signaux doivent être pris au sérieux. La planification proposée reste insuffisamment articulée avec les SAGE et ignore les recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), qui demande de restreindre fortement toute artificialisation supplémentaire, en particulier dans les zones humides et agricoles. Le SCOT n'intègre ni critère d'exclusion des terres à haute valeur agronomique, ni zonage protecteur. Pourtant, de nombreux avis institutionnels, dont ceux de l'État et de la Région Bretagne, recommandent expressément de sanctuariser ces espaces. La conversion des espaces agricoles, au mépris de leur rôle alimentaire et écologique, ne saurait être justifiée sans démonstration d'alternatives. Les friches, logements vacants et espaces dégradés doivent impérativement être mobilisés en priorité. Une urbanisation linéaire, fondée sur des extensions périphériques en zones agricoles, n'est plus soutenable.

En synthèse, elle demande à la commission :

- de recommander un réexamen des besoins fonciers sur la base d'un scénario démographique plus réaliste ;
- d'exiger un plan opérationnel de renouvellement urbain, mobilisant friches, dents creuses et logements vacants avant toute extension ;
- de proposer une révision ambitieuse des objectifs de sobriété foncière, en phase avec le SRADDET et la loi Climat ;
- d'engager une protection renforcée des terres agricoles à forte valeur agronomique.

Le territoire du Pays de Saint-Malo mérite une planification responsable, à la hauteur des enjeux écologiques, sociaux et agricoles du XXI^e siècle.

RE30 19/07/2025 M. Daniel BOURGAULT souhaite, faire part d'une situation à la fois préoccupante et emblématique des dérives qu'ils redoutent dans la révision en cours du SCOT du Pays de Saint-Malo. Il s'agit d'une parcelle située dans le périmètre de l'OAP sectorielle n°11 « Campus 2 – La Banneville », qu'il connaît bien pour y résider à proximité immédiate. Jusqu'en 2017, cette parcelle présentait toutes les caractéristiques d'une zone humide, reconnue comme telle dans les cartographies antérieures : sols gorgés d'eau, végétation hydrophile (joncs, saules), mares temporaires, et une faune riche allant des amphibiens aux oiseaux aquatiques. Ce lieu de nature, qu'ils fréquentent en bottes, abritait une biodiversité observable à l'œil nu. Or, cette parcelle a été discrètement rayée des documents officiels recensant les zones humides. Peu de temps après cette suppression, elle a été vendue à la société Ter'Malo (juillet 2017), puis rapidement déboisée, nivelée, et transformée en terrain cultivable. Cette chronologie interroge : selon quels critères et par quelles autorités cette désinscription a-t-elle été décidée ? Quels relevés, quelles études hydrologiques l'ont justifiée ? En tant que riverain direct, il n'a été informé d'aucune procédure de consultation ni réunion publique à ce sujet. Ce cas concret illustre parfaitement les critiques exprimées par de nombreux acteurs (État, MRAe, Région Bretagne, associations locales) concernant l'insuffisante protection des zones humides dans le SCOT. Il est documenté que 80 % des zones humides ont disparu en 30 ans dans notre département, et que leur cartographie reste lacunaire et peu opposable. Le SCOT actuel ne prévoit ni interdiction claire de construire sur ces espaces, ni stratégie de préservation à la hauteur de l'urgence écologique.

Il déplore un manque de cohérence entre les ambitions affichées du SCOT (sobriété foncière, préservation de la biodiversité, résilience climatique) et la réalité des projets locaux comme celui de « Campus 2 ». Cette OAP

prévoit de nouvelles extensions urbaines sur des espaces naturels et agricoles, sans mobilisation préalable des friches, dents creuses ou logements vacants identifiés dans les documents mêmes du SCOT. L'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme impose pourtant un ordre de priorité strict qui n'est manifestement pas respecté ici. Par ailleurs, la disparition de cette zone humide représente une perte symbolique forte. Cet espace faisait partie de son cadre de vie quotidien. Sa chienne Guapa et lui-même y trouvaient un lieu de calme et de connexion à la nature. Ce lien au vivant s'efface, remplacé par un paysage sec, homogène, et silencieux. Cette transformation les affecte humainement autant qu'écologiquement. En tant que membre actif de l'association AD BEH, qui regroupe aujourd'hui plus de 400 habitants mobilisés pour défendre La Banneville et ses équilibres, il adresse les demandes suivantes :

- Une clarification officielle des raisons ayant conduit à la disparition de cette parcelle des cartes des zones humides ;
- Une expertise indépendante sur l'état écologique actuel du site et ses capacités de restauration ;
- Une révision de l'OAP n°11 « Campus 2 » afin de la rendre compatible avec les objectifs de sobriété foncière, de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et de préservation des milieux sensibles fixés par le SRADDET et la loi Climat et Résilience.

Ils demandent, plus largement, que les PLU actuels soient immédiatement mis en cohérence avec les principes fondamentaux du SCOT 2025, et que toute extension sur des terres agricoles ou naturelles soit suspendue tant que les alternatives de renouvellement urbain ne sont pas pleinement mobilisées. Il souhaite que sa contribution soit formellement prise en compte dans le registre de l'enquête publique.

RE31 19/07/2025 M. GALLET Jean-François, issu d'une famille de malouins depuis plusieurs générations et habitant depuis plus de 25 ans à La Banneville, il exprime son opposition au projet de l'OAP Campus 2, intégré au PLU de Saint-Malo, et de façon plus générale, ses inquiétudes face aux orientations du SCOT 2025 en cours de révision. Sa première remarque concerne l'absence totale de communication à son encontre : il a découvert par hasard que son logement et son terrain figuraient dans le périmètre du projet sur les cartes du PLU, sans jamais n'avoir été ni informé ni consulté. Malgré ses tentatives, aucun service de l'urbanisme ne lui a apporté de réponse claire sur le statut réel futur de son bien. Cette opacité constitue à ses yeux une atteinte aux droits des propriétaires et un profond déficit démocratique. Sur le fond, il partage les analyses formulées par l'Association de Défense de La Banneville, son Environnement & ses Habitants (ADBEH), selon lesquelles les hypothèses démographiques utilisées dans ce SCOT sont largement surévaluées. La croissance réelle de la population est bien plus modérée, marquée par un vieillissement important, ce qui ne justifie en rien les projections de construction de 805 logements/an. Ces surestimations entraînent une consommation foncière abusive, en totale contradiction avec les objectifs de sobriété imposés par la loi Climat et Résilience, le SRADDET Bretagne et la trajectoire ZAN. Il s'oppose également à la logique de développement par artificialisation que sous-tend le projet Campus 2. Alors que 200 hectares sont déjà identifiés comme potentiels de densification à Saint-Malo, aucune stratégie sérieuse de renouvellement urbain ou de recyclage des friches et logements vacants n'est mise en œuvre. Le SCOT prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plus de 1 300 hectares d'ici 2046, un chiffre incompatible avec toute ambition environnementale sérieuse.

Sur le plan environnemental, les atteintes sont majeures. Le secteur de La Banneville abrite des espèces protégées (chauves-souris, orchidées), et fait partie de milieux naturels déjà fragilisés par les pressions urbaines. La disparition du bocage, la surexploitation de l'eau potable, la dégradation des zones humides et la destruction des terres agricoles sont autant de signaux d'alerte. Or, les documents du SCOT n'apportent aucune garantie crédible de protection. L'Autorité Environnementale elle-même souligne la faiblesse de la planification écologique du projet. On nous demande de faire des efforts de sobriété de consommation de l'eau (le département est en vigilance sécheresse dès le 11 Juillet cette année, la ville de Saint Malo importe de l'eau potable depuis longtemps, ...), et au même moment, des projets sont présentés pour augmenter la population !

Ceci est de plus très artificiel, en présentant ce projet sous le nom de « Campus 2 », laissant entendre qu'il est à vocation étudiante, alors qu'aucune extension estudiantine n'est prévue ni crédible. L'augmentation du nombre de logements n'a comme autre objectif que l'augmentation parallèle du tourisme via des locations de courte durée et la « Disneylisation » de la ville de Saint Malo.

Il souhaite enfin souligner la précarité juridique du projet, comme l'indique la MRAe. Le manque de compatibilité entre le PLU de Saint-Malo (et notamment l'OAP Campus 2) et les grandes orientations du SCOT 2025 expose la collectivité à de futurs contentieux, préjudiciables à tous. En conclusion, il demande de reconsidérer profondément les bases du projet de SCOT et de suspendre toute avancée de l'OAP Campus 2 tant que la réhabilitation du bâti existant et la préservation des espaces agricoles n'auront pas été pleinement intégrées. Il s'agit non seulement d'une exigence réglementaire, mais aussi d'un devoir moral envers les générations futures.

RE3220/07/2025 Mme Marion ROY mère et grand-mère, profondément soucieuse de l'avenir de nos enfants et petits-enfants, adresse cette contribution personnelle dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. Elle est préoccupée par les limites du projet actuellement soumis à enquête, qui lui semble insuffisamment aligné avec les défis climatiques, environnementaux et sociaux auxquels notre territoire doit faire face. Tout d'abord, elle s'interroge sur les hypothèses démographiques retenues. Le choix d'un scénario dit « Terre d'accueil », fondé sur une croissance de +0,9 % par an, paraît irréaliste au vu des tendances réelles, plus modérées. Ce gonflement artificiel des prévisions contribue à justifier une urbanisation excessive, en recourant éventuellement à l'artificialisation d'espaces naturels, alors que la priorité porte sur le renouvellement urbain et les logements adaptés, non sur l'étalement. Elle regrette l'insuffisance d'ambition en matière de sobriété foncière. La trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est compromise par l'ouverture de 1 370 hectares de zones naturelles et agricoles à l'urbanisation d'ici 2046. Or, de nombreux espaces vacants, friches et logements inoccupés restent sous-exploités. Cette fuite en avant contribue à la disparition des haies bocagères, à la destruction des zones humides et à une pression accrue sur les ressources, notamment l'eau potable. Sur ce dernier point, les tensions hydriques déjà présentes ne semblent pas suffisamment prises en compte. Le déficit annoncé de plusieurs millions de m³ d'eau à l'horizon 2040 devrait appeler à une extrême prudence dans les décisions d'aménagement. Il en va de la résilience même de notre territoire face au changement climatique. Alors même que la population vieillit, le besoin essentiel est de faire vivre les populations ensemble, actifs et retraités, agriculture et secteurs tertiaire en évitant de transformer notre territoire en vitrine pour les touristes, qui n'auront à voir que des villes côtières bétonnées où faune et flore se feront plus rares. La protection des terres agricoles lui semble mal assurée. Le SCOT ne propose pas de cartographie claire ni de critères permettant de sanctuariser les sols à haute valeur agronomique. Or, ces terres sont indispensables pour garantir notre souveraineté alimentaire et préserver l'activité des agriculteurs locaux. Pour toutes ces raisons elle demande une révision du projet de SCOT, en cohérence avec les objectifs du SRADDET, de la loi Climat et Résilience, et des SAGE. Un développement plus sobre, respectueux des équilibres écologiques et des besoins réels de la population, est non seulement possible mais impératif.

RE33 20/07/2025 M. Bruno LENORMAND, président de AD BEH indique que l'association AD BEH présente dans ce dossier ses analyses, ses observations et propositions pour apporter une contribution constructive au projet de Révision du SCOT des communautés du pays de Saint Malo. En tant que citoyens, ils considèrent que le SCOT est un document stratégique majeur. Il fixe les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire (urbanisme, mobilité, zones d'activités, préservation des espaces naturels, logement) sur 15 à 20 ans. Il conditionne les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) des communes, les programmes locaux de l'habitat, les projets de zones commerciales ou industrielles, la protection des terres agricoles et des ressources naturelles, bref toute la politique d'urbanisme. A ce titre, au nom de l'association AD BEH, dont les habitants sont impactés très significativement par le PLU de Saint-Malo, en cours de révision (OAP Sectorielle N°11 Campus II), ils ont attaché une attention toute particulière à l'enquête publique de ce SCOT. Les points qu'ils soulèvent ici sont proches de ceux développés dans notre contribution, adressée dans le cadre de l'enquête publique de Saint-Malo (requête AD BEH N°130 qui, pour votre parfaite information, est jointe à cet envoi).

Dans ce travail, sont analysés méticuleusement les pièces administratives mises à notre disposition dans le registre numérique (Délibérations PETR, annonces légales...), le projet de SCOT arrêté le 28 février 2025-PAS, DOO et annexes et les nombreux avis des PPA (Etat, Région, MRAe, ECPI...)

Et sont relevés un certain nombre de points qui s'articulent autour des thématiques suivantes : Hypothèses démographiques, Équilibre entre renouvellement urbain et artificialisation, Fragilité des ressources et atteintes à l'environnement, Préservation des terres agricoles. Ils terminent leur exposé en présentant synthétiquement les points positifs de ce SCOT et en proposant quelques ajustements de ce projet dans une partie : 5. Synthèse : SCOT 2025 du Pays de SAINT MALO.

Tout d'abord, l'association déplore que l'information concernant l'existence de cette enquête publique sur ce SCOT ait été peu relayée dans la presse, par voie d'affichage ou sur les réseaux sociaux. L'enquête publique est pourtant l'un des seuls moments où les citoyens peuvent s'exprimer officiellement. Ce manque d'informations, en amont et pendant la durée de cette enquête SCOT, peut expliquer le nombre très faible de requêtes reçues par la commission d'enquête. Au 18 juillet 2025, nous comptabilisons seulement 11 contributions, ce qui est très faible pour un territoire comme le pays de Saint Malo qui compte 70 communes, 4 Inter communautés et 174 300 habitants (chiffre 2021).

1. HYPOTHÈSES DÉMOGRAPHIQUES

Le constat général est celui d'hypothèses démographiques « gonflées ». Plusieurs documents constitutifs du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo adoptent des hypothèses de croissance démographique ambitieuses, voire excessives, pour justifier des projections foncières étendues et des ouvertures à l'urbanisation. Cette approche est dénoncée dans de nombreux avis institutionnels comme non alignée avec les tendances réelles de peuplement. L'annexe D du projet SCOT - Justification des choix reconnaît avoir retenu des "scénarios hauts" (+0,9 %/an) alors que les dynamiques locales sont en réalité plus faibles, ce qui a conduit à une surproduction de logements et une surconsommation foncière injustifiée. Dans l'avis du Pays de Brocéliande : Le SCoT de Saint-Malo retient un scénario dit "Terre d'accueil" jugé excessivement optimiste, là où d'autres territoires choisissent une trajectoire médiane (+0,6 %/an). Dans les données du diagnostic territorial (Annexe A Diagnostic territorial du projet SCOT) il est indiqué que la croissance démographique est modérée avec +1 200 habitants/an entre 2014 et 2021 (soit + 0,70%/an), que la population vieillit avec 1 habitant sur 3 de plus de 60 ans, tandis que la part des 15-29 ans diminue. Ces éléments impliquent des besoins spécifiques (logements adaptés, mobilité douce), mais pas nécessairement une extension massive du tissu urbain. L'avis de l'EPCI (membres du PETR) de Saint-Malo Agglomération indique que le SCOT vise 805 logements/an, alors que le PLH anticipe 833 logements/an, dont 30 à 40 remis sur le marché. Cela montre que le recyclage du parc existant est sous-utilisé. Dans l'annexe C du projet SCOT - Rapport environnemental Il est indiqué que le SCoT prévoit 25 500 logements neufs à construire d'ici 2040, alors que seulement 2 600 logements sont prévus en rénovation au standard BBC. Cela traduit une priorité donnée au neuf plutôt qu'à la sobriété foncière. L'ensemble des avis institutionnels dénonce une surévaluation des besoins en logements et en foncier. Le PAS appelle à "maîtriser les dynamiques de peuplement", en particulier face au vieillissement et à la pression des résidences secondaires.

2. ÉQUILIBRE ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN et ARTIFICIALISATION

L'ensemble des avis PPA et MRAe (État, Région Bretagne, Préfet, PETR, SCOT voisins, SAGE, etc.) convergent pour dénoncer l'incapacité du SCOT à activer pleinement le levier du renouvellement urbain, pourtant indispensable à la réussite de la trajectoire ZAN. Ils alertent également sur un niveau d'artificialisation passé et projeté bien supérieur aux plafonds réglementaires (SRADDET, loi Climat). Le potentiel de renouvellement urbain (friches, dents creuses, logements vacants) est sous-exploité alors qu'il conditionne la réussite de la trajectoire ZAN (État, PAS, Région). Aucun plan opérationnel n'est présenté pour activer ces gisements (Annexe D, du projet SCOT Justifications des choix). 200 ha de densification sont identifiés à Saint-Malo mais non mobilisés (Annexe A du

projet SCOT Diagnostic territorial). 24 % du parc est composé de passoires thermiques, représentant un levier écologique et social majeur non intégré (Annexe A et Annexe C du projet SCOT).

En parallèle, il est prévu l'ouverture à l'urbanisation de 1 370 ha d'ENAF d'ici 2046, dont 461 ha avant 2030, en contradiction flagrante avec les principes de sobriété foncière. 778 ha sont déjà artificialisés entre 2011 et 2021 (Annexe A et Annexe B du projet SCOT), dont 45 % à Saint-Malo. Le SCOT prévoit 1 370 ha supplémentaires d'ENAF urbanisables d'ici 2046 (MRAe), en dépassement des plafonds SRADDET. La trajectoire ZAN est ainsi compromise dès 2030 (Annexe D projet SCOT). L'artificialisation touche des zones agricoles, bocagères, humides ou proches de Natura 2000 (Annexe B et C projet SCOT, MRAe). Ces extensions s'appuient sur des justifications locales floues, souvent déclaratives ou subjectives (Annexe D du projet SCOT), sans étude démontrant l'absence d'alternative par renouvellement (avis MRAe et avis EPCI membres du PETR). Le SCOT échoue à respecter l'ordre de priorité imposé par la loi (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme) qui exige d'abord le renouvellement urbain.

3. FRAGILITÉ DES RESSOURCES et ATTEINTES À L'ENVIRONNEMENT

L'ensemble des documents révèle une situation environnementale extrêmement fragile dans le Pays de Saint-Malo, marquée par une pression inédite sur l'eau, la biodiversité et les sols agricoles. Le manque de protection effective des zones humides, la surexploitation des ressources, la perte de biodiversité, et l'urbanisation non maîtrisée constituent des motifs clairs pour contester tout projet d'extension urbaine. Une planification fondée sur la sobriété foncière, la réhabilitation du bâti existant et la protection des milieux sensibles s'impose comme la seule voie conforme aux engagements du SRADDET, des SAGE et de la loi Climat et Résilience.

Concernant la ressource en eau l'association pointe des tensions, déficits et gestion défaillante. L'avis de l'Etat déplore le "manque d'évaluation sur les prélèvements dans les zones humides, sur les effets cumulés des projets urbains, et sur les risques liés aux ouvrages hydrauliques". Il demande l'intégration des données de l'OFB et une meilleure articulation avec les SAGE. L'avis de l'Etat soulève l'incohérence de réaliser des constructions urbaines, sans avoir réalisé d'étude préalable sur la capacité d'accueil de ces nouvelles constructions et de la capacité de la gestion de l'eau. La Région Bretagne alerte sur un "déficit de 3 millions de m³ par an à l'horizon 2040". Elle critique le recours à la REUT (eaux usées traitées) du fait de son "coût énergétique très important". La MRAe souligne que "l'état écologique est moyen à mauvais pour les masses d'eau" et regrette que les inventaires de zones humides soient laissés aux porteurs de projet. Le rapport environnemental (Annexe C du SCOT projet environnemental) constate que "la consommation d'eau potable a augmenté deux fois plus vite que la population (+9,6 % en 5 ans)", avec 74 % de prélèvements dans les eaux superficielles. L'annexe B du SCOT Etat Initial de l'Environnement (EIE) projette un "déficit global de 11,6 millions de m³ sur la période d'étiage à l'horizon 2040".

Concernant les zones humides, l'avis de l'Etat relève qu'aucune clause n'interdit clairement l'urbanisation en zones humides dans le SCOT. L'avis du Préfet appelle à une "vigilance concernant la compatibilité avec le SDAGE et les SAGE", notamment sur la protection des zones humides. L'avis PETR CC Bretagne Romantique demande que "toute atteinte aux zones humides soit encadrée par la démonstration de l'absence d'alternative et par une compensation localisée". L'avis de la MRAe indique que le SCOT n'interdit pas la constructibilité en zone humide et que leur cartographie est incomplète. L'annexe B du SCOT -Etat initial de l'Environnement- établit que "80 % des zones humides ont disparu en 30 ans" dans le département. L'annexe C du SCOT Rapport Environnemental critique "l'absence de stratégie sur les prélèvements en zones humides" et reconnaît que les mesures de protection restent dérégulées. Concernant l'artificialisation des sols et la destruction du bocage le diagnostic (annexe A du SCOT Diagnostic Territorial) montre que Saint-Malo Agglomération concentre à elle seule 45 % de la consommation foncière du territoire entre 2011 et 2021". L'annexe B du SCOT Etat Initial de l'Environnement décrit "778 hectares consommés en 10 ans", avec une "érosion du réseau de haies bocagères". Pour rappel, la MRAe alerte sur "1 370 ha d'ENAF ouverts à l'urbanisation d'ici 2046", chiffre incompatible avec les plafonds du

SRADDET. L'annexe C du SCOT Rapport Environnemental évoque la "disparition du bocage : plus de 5 500 km de haies à préserver".

Concernant la biodiversité et la fragmentation écologique, l'avis de la MRAe dénonce une "fragmentation des continuités écologiques" sans protection garantie. L'avis du PNR Rance-Émeraude indique que certains "sites naturels remarquables ne sont pas retenus comme réservoirs de biodiversité". L'annexe B du SCOT Etat Initial de l'Environnement note que "la Bretagne a perdu 1/3 des oiseaux forestiers et du bâti en 10 ans". La trame noire est altérée par la pollution lumineuse issue de l'urbanisation. L'annexe C du SCOT Rapport Environnemental souligne que "46 % des SSEI sont à moins de 2 km des périmètres Natura 2000, sans protection réelle.

Concernant les risques climatiques et la pollution, le PAS alerte sur "l'imperméabilisation des sols [qui] aggrave les effets du changement climatique". L'annexe B du SCOT Etat Initial de l'Environnement mentionne des "canicules, sécheresses, risques sanitaires" à venir. L'annexe C du SCOT Rapport Environnemental dénonce une "absence d'analyse prospective de la gestion de l'eau à long terme". Le DOO impose des "plafonds stricts de consommation d'ENAF" (461 ha max pour 2021–2030) et des "compensations environnementales" (bocage, zones humides).

4. PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

L'association ADBEH dénonce une absence manifeste de stratégie de préservation des terres agricoles dans le SCOT du Pays de Saint-Malo. Malgré les engagements affichés en faveur de la sobriété foncière et de la préservation des ressources, la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo révèle de nombreuses failles structurelles dans la protection effective des terres agricoles :

- Insuffisance du diagnostic foncier agricole : L'État déplore un « manque de diagnostic sur la pression foncière exercée sur les exploitations agricoles », pourtant décisif dans un territoire en forte tension foncière. Aucune évaluation rigoureuse des effets de la transformation des espaces naturels et agricoles sur la biodiversité, les paysages ou l'économie rurale n'a été conduite.
- Non-opposabilité des critères de valeur agronomique : Le SCOT ne propose ni critère écrit quantifié, ni outil cartographique opérationnel pour exclure les terres agricoles à forte valeur agronomique de l'urbanisation. Ce flou autorise la fragmentation des espaces cultivés, au mépris des objectifs du SRADDET et de la loi Climat-Résilience.
- Des extensions projetées dans des secteurs agricoles actifs : Selon la MRAe, les ouvertures à l'urbanisation concernent majoritairement des milieux « agricoles ou naturels », sans démonstration de nécessité ni étude des impacts sur l'agriculture. Les SIP (secteurs d'implantation périphériques) identifiés par les EPCI sont souvent implantés en zone agricole, favorisant l'artificialisation et la dépendance automobile.
- Sous-utilisation des alternatives au grignotage foncier : Le territoire de Saint-Malo dispose pourtant de 200 ha identifiés pour la densification et le renouvellement urbain (Annexe A du SCOT Diagnostic Territorial). Aucune stratégie opérationnelle de mobilisation des friches, dents creuses ou logements vacants, n'est intégrée dans le DOO ni dans l'Annexe D du SCOT Justification des choix).
- Des objectifs de sobriété foncière neutralisés par des projections inconséquentes (comme cela a déjà été développé plus haut) : Les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF sont contredits par la projection de 448 ha d'artificialisation supplémentaire pour les seuls logements d'ici 2040 (Annexe C du SCOT Rapport Environnemental). La justification repose sur des scénarios démographiques hautement contestables, déconnectés des besoins agricoles et des capacités d'adaptation du territoire.

L'association note des Incohérences réglementaires et environnementales. Le SCOT ne prévoit pas de zonages spécifiques ou de dispositifs réglementaires pour sanctuariser les terres agricoles stratégiques. Le DOO impose une compensation des haies arrachées mais ne prévoit aucun équivalent pour la consommation de terres agricoles. La loi impose pourtant que toute consommation d'ENAF soit strictement justifiée (Loi Climat et

Résilience, art. 194), ce que le document ne garantit pas. L'Etat souligne l'absence d'approche spatialisée liant agriculture, relocalisation alimentaire et urbanisme (avis Etat §17/58). Les friches agricoles sont ignorées dans les logiques de valorisation foncière.

Pour démontrer ses propos, l'association a relevé les points suivants :

- « Le SCOT devrait intégrer la valeur agronomique de la terre agricole comme facteur excluant les possibilités d'extension » – Avis PPA de l'État, §31/58
- « Préserver toutes les terres agricoles, y compris les friches ou les sols réputés peu fertiles » – Avis PPA de la Région Bretagne, §11/39
- « Les extensions se feront essentiellement dans des milieux agricoles ou naturels » – Avis de la MRAe, §1.3
- « Les SIP favorisent l'artificialisation des terres agricoles » – Avis EPCI membres du PETR CC Côte d'Émeraude
- « Le SCOT ne mentionne pas explicitement la valorisation des friches agricoles » – Avis PPA de la Région Bretagne, §10/30
- « Aucune consommation de terres agricoles n'est prévue avant 2030 à La Houssaye » – DOO, §79/160
- « Les développements urbains grignotent petit à petit les espaces agricoles [...] supprimant une lecture paysagère fluide » – Annexe A Diagnostic territorial, §136/212

L'association fait un focus sur La Banneville : une parcelle supprimée de la zone humide et le cours d'eau non répertorié. Elle présente un extrait de la contribution N°130 (page 60/99) rédigée, dans le cadre de l'enquête publique PLU St MALO, par l'association AD BEH : *« nous attirons l'attention des enquêteurs sur une découverte très surprenante : une parcelle (la 364 section OT) du quartier de La Banneville a été supprimée de la cartographie des zones humides. Nous demandons votre éclairage sur ce point précis, d'autant que cette parcelle a ensuite fait l'objet d'une cession à Ter'Malo en juillet 2017. L'analyse de l'Étude environnementale pour l'élaboration d'un plan guide environnemental - THEMA 2018 pour une étude réalisée en 2014-2015 a mis en évidence la dégradation de cette parcelle. Cette parcelle 364 section OT, avec des enjeux forts d'un point de vue écologique et biologique se trouvait au niveau de la grande saulaie et elle jouait un rôle d'épuration vis-à-vis du cours d'eau à proximité, au sud (versant humide du cours d'eau). Elle constituait également un habitat intéressant pour la faune (zone de repos, de reproduction ou d'alimentation pour les oiseaux...). Cette grande saulaie a fait l'objet d'une coupe par le propriétaire des parcelles (début mars 2015), et est aujourd'hui une zone dégradée. Le critère de végétation n'a pas pu être confirmé au moment de l'étude. Suite à la suppression de la saulaie (défrichement), des investigations pédologiques complémentaires (cf. figure n°12 de la contribution N°130 de l'ADBEH) ont été menées par l'Agence Gwenaél Desnos sur la parcelle afin de délimiter précisément la zone humide pédologique, le critère de végétation ne pouvant plus être retenu. Par ailleurs, nous déplorons, dans le DOO l'annexe 1 carte TVB que le cours d'eau traversant le quartier de La Banneville ne soit mentionné. La présence de ce cours d'eau participe grandement à l'existence des zones humides du quartier de la Banneville et permet a priori aux cultures maraîchères de la zone d'être irrigué ».*

5. SYNTHÈSE : SCOT 2025 du PAYS de SAINT MALO

Points positifs déjà identifiés :

Aspect	Contribution actuelle du projet de SCoT
--------	---

Actualisation stratégique	La révision ouvre un nouveau cap à l'horizon 2035-2050 et fait de la transition écologique une priorité clairement affichée.
Référence aux cadres supérieurs	Le document s'appuie sur le SRADET Bretagne , les SAGE Rance-Frémur et Baie du Mont-Saint-Michel , ainsi que la loi Climat et Résilience , montrant une volonté affirmée d'alignement réglementaire.
Objectif de sobriété foncière	Le principe de réduction de la consommation d'espaces est posé, fournissant une base solide pour aller plus loin.
Gouvernance intercommunale	Le SCoT renforce la coopération entre Saint-Malo Agglomération, Dinan Agglomération et Bretagne Romantique ; un atout pour une planification cohérente.
Ouverture de l'enquête publique	La phase actuelle permet d'intégrer de nouvelles propositions avant approbation, ce qui constitue une réelle opportunité d'amélioration.

Propositions d'ajustements :

- Réexaminer les besoins fonciers sur la base d'un scénario démographique médian :
 - o Les projections retenues paraissent ambitieuses au regard de l'objectif de sobriété foncière (art. L.101 , 2 , 1 CU).
 - o Suggestion : recalculer les surfaces mobilisables à partir d'un scénario médian et rendre publics la méthodologie, les sources et les modèles utilisés.
- Renforcer la transparence des modèles d'estimation :
 - o Les tableaux démographiques et les paramètres de mobilisation du bâti ne sont pas encore diffusés.
 - o Suggestion : partager en open data les feuilles de calcul et les jeux de données ayant servi aux arbitrages.
- Prendre pleinement en compte la situation environnementale :
 - o Les phénomènes de raréfaction de la ressource en eau, de disparition des zones humides, d'artificialisation des sols et d'érosion du bocage constituent des signaux d'alerte.
 - o Proposition : limiter toute extension urbaine supplémentaire tant que ces enjeux ne sont pas résolus.
- Mettre l'accent sur la sobriété foncière et la réhabilitation :
 - o La reconversion des friches, la densification raisonnée et la rénovation du parc existant offrent des marges de manœuvre significatives.
 - o Suggestion : inscrire des objectifs chiffrés – par exemple, couvrir 80 % des besoins via le renouvellement urbain d'ici 2030.

- Envisager un moratoire temporaire sur la consommation de terres agricoles : ce moratoire pourrait être levé dès lors que les gisements de renouvellement (friches, dents creuses) seraient prioritairement mobilisés.
- Cartographier et préserver les terres agricoles à haute valeur agronomique : L'inscription de ces périmètres dans les PLU, accompagnée d'un règlement adapté, contribuerait à la sécurité alimentaire et à l'attractivité agricole.
- Garantir la compatibilité des PLU actuels et futurs avec le SCoT :
 - o Les plans locaux d'urbanisme devront être mis en conformité sans délai après approbation du SCoT afin d'éviter toute divergence réglementaire.
 - o Point d'attention : l'OAP « Campus 2 » du PLU de Saint-Malo semble aujourd'hui incompatible avec plusieurs orientations du SCoT 2025 (sobriété foncière, préservation des sols agricoles et équilibre des fonctions urbaines).
 - o Demande : engager rapidement une analyse de cohérence et, le cas échéant, ajuster ou suspendre cette OAP pour éviter un précédent contradictoire.
- Veiller à la compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière du SRADDET : Une vigilance renforcée éviterait que des extensions ne compromettent les zones à fort potentiel agroécologique.
- Appliquer rigoureusement la séquence ERC (Éviter-Réduire-Compenser) : En cas de doute, la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et, si nécessaire, des juridictions administratives, pourrait sécuriser le projet.
- Soutenir la position de l'ADH contre toute extension non précédée d'un recyclage maximal. L'association ABDEH rappelle son opposition à toute extension urbaine qui ne serait pas précédée d'un effort maximal de recyclage du tissu existant, en s'appuyant sur : L'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme (sobriété foncière), Le SRADDET Bretagne (trajectoire régionale d'aménagement durable), La trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), Les prescriptions du DOO du SCOT, Le défaut de compatibilité avec les SAGE et le SDAGE.
 - o Suggestion : intégrer formellement ces références dans les critères d'évaluation des projets d'urbanisation afin de prévenir tout écart.

Intérêt de ces ajustements

- Sécurité juridique : ils consolident la conformité avec le Code de l'urbanisme, le SRADDET et la loi Climat, renforçant la robustesse du SCOT face aux contentieux.
- Qualité environnementale : ils répondent à l'urgence climatique et hydrique tout en améliorant l'acceptabilité sociale du document.
- Dynamique économique : la valorisation du bâti existant et de l'agriculture de qualité favorise des emplois locaux pérennes.
- Cohérence territoriale : un scénario démographique médian, couplé à la compatibilité PLU-SCoT, garantit des équipements publics dimensionnés à juste mesure.

En conclusion, le projet de SCOT constitue un socle prometteur notable. Les propositions ci-dessus visent à le rendre plus robuste et cohérent, notamment en clarifiant la compatibilité avec les PLU, en corrigeant les incohérences relevées pour l'OAP « Campus 2 » et en intégrant des recommandations formulées par l'ADBEH. L'association invite les commissaires-enquêteurs à considérer favorablement ces ajustements afin de doter le territoire d'un outil de planification opérationnel réellement adapté aux enjeux 2025-2050.

RE34 20/07/2025 Mme Lydie BRONDELLO propriétaire et habitante de la Banneville à Saint-Malo, se sent fortement concernée par les orientations du projet de SCOT actuellement soumis à enquête publique, qui font suite à l'enquête du PLU. Ainsi ce projet soulève pour elle de sérieuses interrogations sur l'avenir de notre territoire, tant en matière d'urbanisme que de préservation des ressources et des paysages. Les hypothèses démographiques sur lesquelles repose ce SCOT lui semblent surestimées. Les scénarios retenus s'appuient sur

des projections hautes, alors que les dynamiques réelles de peuplement sont bien plus modérées. Elle s'inquiète des conséquences sur les terres agricoles et les zones naturelles, comme de la pression sur le foncier, qui lui paraît contredire un développement sobre et maîtrisé. Dans le SCoT, elle est également très préoccupée par la question de l'artificialisation des sols. Alors que la loi Climat et Résilience fixe un cap clair vers la sobriété foncière (trajectoire ZAN), le projet prévoit encore plus de 1 300 hectares ouverts à l'urbanisation d'ici 2046. Or, il existe sur notre territoire des marges importantes de renouvellement urbain (logements vacants, dents creuses, friches) sous-exploitées. Ne faudrait-il pas prioriser ces gisements avant toute extension ? La fragilité environnementale du Pays de Saint-Malo est documentée dans les annexes du projet : disparition massive des zones humides, tensions sur la ressource en eau, disparition du bocage, érosion de la biodiversité... Face à ces constats, doit-on poursuivre une dynamique d'étalement urbain qui ne ferait qu'aggraver ces déséquilibres ? Surtout sur un territoire malouin déjà confronté à une tension croissante sur la ressource en eau fort inquiétante. Le changement climatique accentue les périodes de sécheresse, tandis que l'urbanisation imperméabilise les sols, empêche la recharge des nappes phréatiques et aggrave les risques de ruissellement. Enfin, la protection des terres agricoles me semble fondamentale. Ces espaces sont essentiels à notre sécurité alimentaire, ils façonnent aussi nos paysages et notre identité locale. Elle s'interroge ainsi sur la requête de Monsieur le maire concernant la nécessité d'augmenter la consommation des ENAF : le SCot accorde 2,5 hectares alors que lui préconise fortement l'utilisation de 5,7 hectares. Détruire aujourd'hui ces terres, c'est priver demain nos enfants d'un patrimoine agricole, paysager et culturel inestimable. Elle demande que la commission d'enquête prenne en considération ces observations, et recommande une révision du projet de SCOT, fondée sur un scénario démographique réaliste et prudent, une mobilisation prioritaire du foncier déjà urbanisé, une sanctuarisation effective des terres agricoles à forte valeur, une stratégie environnementale ambitieuse et opposable.

RE35 20/07/2025 Mme Apolline BOURGAULT est infirmière et réside au 9 La Banneville, à Saint-Malo. Par son métier et ses engagements personnels, elle a eu l'opportunité de découvrir de nombreuses régions du monde, où elle a vu des territoires se développer dans le respect de leur identité, de leur population et de leur environnement. Ce qu'elle constate aujourd'hui avec le projet d'urbanisation à La Banneville la laisse perplexe, inquiète, et surtout profondément attristée. Ce projet, inscrit pourtant dans la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo, lui semble malheureusement emblématique d'une planification territoriale qui tourne le dos aux réalités humaines, sociales et écologiques de notre époque. Alors que l'INSEE montre une croissance modérée, liée en grande partie au vieillissement de la population, il est fait état d'une explosion de la demande en logements. Pourquoi ignorer à ce point la réalité observable, quand elle appelle au contraire à des réponses mesurées, adaptées et durables ? Ces projections démesurées justifient une consommation de foncier alarmante. Dans un contexte d'urgence écologique, comment peut-on encore envisager d'artificialiser plus de 1 300 hectares de terres d'ici 2046, alors que le territoire regorge de logements vacants, de friches, de dents creuses ? Pourquoi ne pas prioriser la réhabilitation du bâti existant, la densification douce, la rénovation thermique des passoires énergétiques ? La loi, les objectifs ZAN, le SRADDET nous y invitent — le bon sens aussi. Comme soignante, elle est aussi attentive à la santé publique : bruit, pollution, stress, rupture des liens sociaux causés par un urbanisme mal pensé sont autant de facteurs aggravants, qu'on ne peut ignorer. Et que dire de l'impact sur l'environnement ? La dégradation des sols agricoles, la disparition des haies bocagères, la mise en péril des zones humides... tout cela participe à l'érosion de notre territoire vivant et nourricier. Il est temps de mettre fin à cette logique d'expansion aveugle et de promouvoir un modèle d'aménagement plus sobre, plus respectueux, plus cohérent avec les limites planétaires et les besoins réels de la population. Elle demande donc, en tant que citoyenne, professionnelle de santé et habitante concernée, de revoir en profondeur ce projet. À commencer par le retrait pur et simple de l'OAP La Banneville, incompatible avec les orientations d'un SCOT qui se veut durable.

RE36 20/07/2025 M. BOURGAULT Marc-Antoine, en tant que citoyen engagé et membre de l'association AD BEH, s'oppose fermement au projet d'aménagement « Campus 2 » à Saint-Malo qui est intégré au SCOT en révision. Il dénonce dans le projet SCOT une artificialisation excessive des sols, alors que des friches et logements vacants

restent inutilisés, des projections démographiques surévaluées qui ne justifient pas l'extension urbaine, une mise en péril de la ressource en eau et des zones humides insuffisamment protégées et la fragilisation des terres agricoles, sans stratégie claire de préservation. Il demande une planification territoriale plus sobre, équitable et respectueuse de l'environnement et des citoyens.

RE37 20/07/2025 Mme Amandine LE NORMAND écrit en tant que maman d'un petit garçon de 4 ans et membre de l'Association de Défense de La Banneville, son Environnement & ses Habitants (AD BEH). En tant que parent, elle ressent une responsabilité particulière de veiller à ce que notre territoire conserve un cadre de vie sain et durable pour les générations futures. Or, après avoir pris connaissance du projet de révision du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo (source contribution AD BEH) elle souhaite exprimer sa profonde inquiétude face à ce qui semblent, à bien des égards, incompatibles avec les impératifs de préservation environnementale et de sobriété foncière. Tout d'abord, les hypothèses démographiques retenues dans ce document apparaissent fortement surestimées. Cette approche conduit à projeter une urbanisation excessive, non justifiée par les dynamiques réelles de population, et dangereuse en matière de consommation de foncier. Les besoins réels du territoire, notamment liés au vieillissement de la population, justifieraient davantage une réhabilitation du bâti existant qu'une extension du tissu urbain. Elle est particulièrement choquée de constater que, malgré l'urgence climatique et les engagements nationaux vers la sobriété foncière (trajectoire ZAN), le SCOT prévoit encore l'artificialisation de près de 1 370 hectares d'espaces naturels et agricoles d'ici 2046. Cela va directement à l'encontre des objectifs affichés dans la loi Climat et Résilience et le SRADDET. Ce développement ne prend pas suffisamment en compte la fragilité de nos ressources : les tensions sur la ressource en eau sont documentées, les zones humides sont encore menacées, et la biodiversité s'érode à un rythme alarmant. Laisser se poursuivre une telle trajectoire, c'est hypothéquer la qualité de vie de nos enfants, c'est leur léguer un territoire dégradé, vulnérable aux aléas climatiques et appauvri sur le plan écologique. Enfin, elle déplore qu'aucune véritable stratégie de préservation des terres agricoles n'ait été inscrite dans le SCOT. En tant que citoyenne attachée à notre souveraineté alimentaire et au maintien d'une agriculture locale résiliente, elle ne peut qu'appeler à un arrêt de consommation de terres agricoles, tant que les alternatives de renouvellement urbain (friches, dents creuses, logements vacants) n'ont pas été pleinement étudiées.

RE38 20/07/2025 M. JACROT Fabrice souhaite exprimer son opposition argumentée au projet d'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) « Campus 2 La Banneville » à Saint-Malo, dont les fondements démographiques, économiques et environnementaux apparaissent largement contestables à la lumière des nombreux avis formulés dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. Tout d'abord, les hypothèses démographiques utilisées pour justifier ce projet sont jugées excessivement optimistes par de multiples institutions. L'État, la Région Bretagne, le PAS, la MRAe ou encore les EPCI membres du PETR ont tous souligné que le scénario dit « Terre d'accueil » retenu par le SCOT (croissance annuelle de +0,9 %) ne reflète pas les dynamiques réelles du territoire, caractérisées par un vieillissement de la population, une croissance modérée (+0,7 %/an) et un ralentissement du peuplement actif. Le risque majeur est celui d'une surproduction de logements et d'une consommation foncière injustifiée pour créer des résidences secondaires. Dans ce contexte, le projet Campus 2 La Banneville participe à une stratégie d'expansion urbaine disproportionnée, non alignée avec les besoins réels. Il repose sur une logique de construction neuve à grande échelle, alors même que les potentialités de renouvellement urbain restent inexploitées : 200 ha de foncier déjà identifié pour la densification sur Saint-Malo sont délaissés, des friches et logements vacants non mobilisés. L'ensemble des avis convergent pour dire que le SCOT ne respecte pas la hiérarchie imposée par la loi (article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme), qui impose en priorité la réhabilitation et la densification. Par ailleurs, la fragilité environnementale du territoire est amplement documentée. Le rapport environnemental du SCOT, l'État, la MRAe et la Région alertent tous sur un déficit hydrique de 3 à 11 millions de m³ à horizon 2040, la disparition massive des zones humides, l'érosion du bocage, la perte de biodiversité et la fragmentation des continuités écologiques. Le projet Campus 2 La Banneville, s'il devait se réaliser, ne ferait qu'aggraver ces déséquilibres en consommant des sols agricoles ou naturels, parfois à proximité de périmètres Natura 2000, sans

étude rigoureuse démontrant l'absence d'alternative. L'artificialisation des sols, déjà trop élevée (+778 ha entre 2011 et 2021, dont 45 % à Saint-Malo), ne peut se poursuivre à ce rythme. Le SCOT prévoit 1 370 ha supplémentaires d'ENAF à urbaniser d'ici 2046, ce qui compromet clairement la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pourtant obligatoire dès 2030. L'avis de la MRAe est sans ambiguïté : les ouvertures à l'urbanisation prévues par le SCOT ne sont pas compatibles avec les plafonds réglementaires fixés par le SRADDET. Enfin, le coût financier du projet Campus 2 La Banneville interroge sérieusement au regard du principe de sobriété budgétaire. Il mobilise des montants importants (voiries, aménagements, parking en silo, équipements publics), sans bénéfice démontré pour la population locale. Dans un contexte de finances publiques tendues, ce type d'opération n'est ni rationnel ni acceptable. Pour toutes ces raisons, et en cohérence avec les nombreux avis défavorables ou critiques exprimés dans le cadre de la révision du SCOT, il demande le retrait de ce projet Campus 2 La Banneville dans sa forme actuelle. Il contrevient aux principes de sobriété foncière, de préservation des terres agricoles et de cohérence avec les objectifs environnementaux fixés par la loi Climat et Résilience. Il plaide pour qu'un véritable débat public soit ouvert, fondé sur des données objectives, transparentes, et sur une stratégie urbaine cohérente : recyclage des friches, densification intelligente, réhabilitation du parc existant. Cette voie, plus résiliente et moins destructrice, est non seulement possible, mais nécessaire.

RE39 20/07/2025 Mme Brigitte DELAHAYE adresse cette contribution pour exprimer son opposition au projet d'OAP « Campus II » (La Banneville), dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. Elle a bien compris que l'enquête n'était pas sur le PLU de Saint Malo, mais elle souhaitait réellement, préalablement partager son désarroi vis à vis de cette OAP Campus II qu'elle préfère appeler La Banneville et qui va à l'encontre du SCOT. Concernant la révision du SCOT, ce projet illustre des dérives soulevées dans la contribution de l'ADBEH, qu'elle soutient pleinement. D'abord, les projections démographiques retenues sont surestimées (+0,9 %/an), bien au-delà des dynamiques réelles constatées (+0,7 %/an). Cela conduit à une surévaluation des besoins en logements et à une pression foncière artificielle. Le recyclage du bâti existant reste sous-exploité, alors que la loi impose de prioriser le renouvellement urbain. Ensuite, le projet s'inscrit en contradiction avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette. Il prévoit l'urbanisation de terres agricoles, humides ou bocagères, sans démonstration de l'absence d'alternative. Ces choix compromettent gravement la biodiversité, les ressources en eau déjà déficitaires, et accélèrent l'imperméabilisation des sols, en totale incohérence avec les engagements du SRADDET et de la loi Climat. Par ailleurs, aucune stratégie sérieuse de préservation des terres agricoles n'est intégrée, malgré leur rôle fondamental dans la sécurité alimentaire et le tissu économique local.

RE40 20/07/2025 Mme Dominique CORBIN idem RE25

RE41 20/07/2025 M. Yvick MARCAIS souhaite apporter une contribution en mettant particulièrement en lumière les divergences flagrantes entre les objectifs du SCoT et ceux affichés par le PLU et le PLH, notamment à travers l'exemple de l'OAP Campus II. Concernant les incohérences majeures dans les objectifs chiffrés du PLU, le PLU de Saint-Malo affiche un objectif particulièrement élevé de 530 logements neufs par an, afin d'atteindre une population estimée à 50 000 habitants d'ici 2035. Cette projection est excessivement surévaluée et déconnectée de la réalité démographique observée récemment, les associations locales ainsi que la MRAe l'ont d'ailleurs largement souligné récemment. À titre de comparaison, le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit seulement 310 logements par an pour Saint-Malo sur la période 2023-2028. Le SCoT arrêté en février 2025 adopte quant à lui une approche encore plus mesurée et cohérente : il propose 440 logements par an jusqu'en 2031, puis ajuste à 230 logements annuels à partir de cette date. Ces projections plus prudentes tiennent compte des réalités démographiques observées, telles que le vieillissement de la population, l'encadrement des résidences secondaires et le ralentissement relatif de la croissance démographique. Contrairement au PLU qui tend à justifier artificiellement une urbanisation expansive, le SCoT affiche clairement une volonté de sobriété foncière en accord avec la loi Climat-Résilience et le Code de l'urbanisme. Les scénarios retenus par le SCoT sont fondés sur des diagnostics démographiques rigoureux et cohérents avec les objectifs nationaux de réduction de l'artificialisation des sols. En revanche, le PLU, et particulièrement l'OAP Campus II, privilégie une artificialisation

accélérée du territoire, détruisant ainsi des espaces naturels sensibles comme les 27 000 m² de zones humides identifiées, pourtant protégées par le SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais. Le SCoT se distingue positivement par son orientation stratégique affirmée vers le renouvellement urbain. Il identifie explicitement les potentiels fonciers disponibles (friches urbaines, dents creuses, logements vacants) afin de limiter au strict minimum les extensions urbaines sur des espaces agricoles ou naturels. À l'inverse, l'OAP Campus II du PLU ignore totalement ce potentiel foncier disponible, favorisant une expansion urbaine au détriment du patrimoine paysager et environnemental du quartier de La Banneville. Le SCoT ouvre explicitement la voie à des alternatives crédibles et réalistes, telles que la densification maîtrisée, la réhabilitation du bâti existant, et la réutilisation des friches. Cette approche contraste nettement avec le PLU, qui propose une urbanisation démesurée, imposant des bâtiments massifs allant jusqu'à sept étages dans un secteur sensible, sans étude d'impact environnemental suffisante ni concertation citoyenne adéquate. En conclusion, il souhaite que sa requête contribue à renforcer les orientations du SCoT, qui lui semblent beaucoup plus équilibrées, rigoureuses et respectueuses des enjeux environnementaux et sociétaux actuels. Il demande donc aux Commissaires enquêteurs de recommander fermement que le PLU de Saint-Malo, et notamment l'OAP Campus II (même si celui-ci doit être approuvé avant le SCoT) soit revu de manière à se conformer pleinement aux principes de sobriété foncière et aux projections démographiques réalistes et responsables que propose le SCoT.

RE42 20/07/2025 M. FARION Anthony citoyen résident de Saint-Malo, formule la présente contribution dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo. Ce document d'orientation stratégique constitue un outil essentiel pour anticiper et encadrer les dynamiques d'aménagement sur le long terme. À ce titre, il exige la plus grande rigueur, car les choix qui y sont inscrits conditionneront l'usage du sol, l'équilibre entre développement et préservation, et la qualité de vie sur l'ensemble de notre territoire pour les décennies à venir. Il tient à saluer certains des principes énoncés dans le SCOT, notamment la volonté affichée de tendre vers la sobriété foncière, d'intégrer les contraintes environnementales croissantes, et de prendre appui sur les objectifs du SRADDET Bretagne et de la loi Climat et Résilience. Ces orientations sont pertinentes, nécessaires et attendues. Cependant, force est de constater que certains dispositifs inscrits dans les documents d'urbanisme locaux – notamment dans la révision en cours du PLU de Saint-Malo – viennent directement contredire les objectifs précités. Il pense ici, en particulier, à l'OAP sectorielle n°11 dite « Campus 2 ». Cette opération d'aménagement prévoit une extension urbaine sur des terres agricoles encore actives, dans un secteur déjà largement exposé à la pression foncière. Or, aucune démonstration rigoureuse n'a été apportée quant à la nécessité de ce projet. Ni les données démographiques, ni les besoins économiques, ni les logiques de mobilité ne justifient aujourd'hui de consommer de nouvelles surfaces agricoles. Au contraire, les chiffres démontrent une surproduction de logements sur le territoire de Saint-Malo, bien au-delà de ce que les dynamiques démographiques réelles permettent d'absorber. L'écart entre les prévisions et les besoins constatés traduit une fuite en avant fondée sur des projections spéculatives plutôt que sur une planification responsable. Face au dérèglement climatique, à la diminution des terres cultivables et à l'augmentation des coûts énergétiques, il devient urgent de reconsidérer la place de l'agriculture de proximité dans nos politiques d'aménagement. Les terres agricoles ne sont pas des réserves foncières disponibles à souhait : elles sont un patrimoine commun, garant de notre résilience alimentaire, de notre biodiversité et de notre équilibre paysager. Les sacrifier au profit d'extensions périphériques revient à hypothéquer notre avenir collectif. Il demande donc de formuler dans l'avis de la commission une opposition claire à l'OAP Campus 2, et de recommander sa suppression ou, à tout le moins, sa suspension en attente d'une évaluation objective de sa compatibilité avec les objectifs du SCOT révisé. Plus largement, il plaide pour une priorité absolue donnée à la requalification des espaces existants, à la réutilisation des friches, à la densification des secteurs urbanisés et à la mobilisation du parc bâti vacant. C'est uniquement en respectant cette hiérarchie, désormais imposée par la loi, que nous pourrions rendre crédible le SCOT et assurer sa durabilité.

RE43 20/07/2025 M. ALLIO Philippe citoyen profondément attaché au devenir de notre territoire, souhaite exprimer ses vives inquiétudes concernant certains aspects fondamentaux du projet de révision du SCoT du Pays de Saint-Malo.

1. Scénarios démographiques surdimensionnés : Les hypothèses démographiques retenues dans le projet de SCoT sont particulièrement inquiétantes en raison de leur caractère excessivement ambitieux et non réaliste, comme en témoignent les prévisions très optimistes (+0,9 %/an), largement supérieures aux dynamiques réelles observées (+0,7 %/an entre 2014 et 2021). Ces choix conduisent à une surproduction injustifiée de logements neufs (25 500 d'ici 2040), au détriment d'une démarche de sobriété foncière et de rénovation urbaine nécessaire.
2. Articulation indispensable entre renouvellement urbain et sobriété foncière : Le projet de SCoT identifie 200 hectares mobilisables pour la densification urbaine, une opportunité notable pour respecter les objectifs réglementaires de réduction de l'artificialisation des sols fixés par le SRADDET Bretagne et la loi Climat-Résilience. Pourtant, le projet prévoit également une ouverture injustifiée à l'urbanisation de 1 370 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici 2046, mettant gravement en péril notre patrimoine naturel et agricole.
3. Atteintes à l'environnement et aux ressources naturelles : il constate avec grande inquiétude que les enjeux environnementaux majeurs, tels que la préservation des zones humides, la gestion durable des ressources en eau, et la protection de la biodiversité locale, ne sont pas suffisamment intégrés. Le projet néglige la nécessaire prise en compte des continuités écologiques et prévoit une artificialisation qui aura des conséquences irréversibles, notamment sur les zones humides et les espaces agricoles essentiels à la régulation écologique locale.
4. Préservation indispensable des terres agricoles : Le manque criant de stratégie opérationnelle pour protéger efficacement les terres agricoles stratégiques est particulièrement préoccupant. L'ouverture massive prévue à l'urbanisation (notamment 52 hectares identifiés à travers le projet « Campus II » du PLU de Saint-Malo) est totalement incompatible avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il est impératif de privilégier le renouvellement urbain et d'assurer la sanctuarisation effective des terres agricoles à haute valeur agronomique.

En conclusion, il demande avec insistance à la Commission d'enquête d'exiger une révision approfondie du projet de SCoT afin qu'il s'aligne pleinement sur les exigences légales et environnementales actuelles et à venir, en mettant la priorité sur le renouvellement urbain, la protection rigoureuse des ressources naturelles et agricoles, et en adoptant des scénarios démographiques réalistes et adaptés.

RE44 21/07/2025 M. LEGRAND Philippe résident de Dinan et observateur attentif de l'évolution du territoire malouin, souhaite exprimer ses plus vives réserves face à la stratégie d'urbanisation proposée par le SCOT, en particulier sur la commune de Saint-Malo. Les documents d'analyse révèlent une surproduction manifeste de logements à Saint-Malo, alimentée par des hypothèses démographiques surévaluées. Cette dynamique engendre une consommation foncière excessive, souvent injustifiée, au détriment d'espaces agricoles ou naturels. Dans ce contexte, le maintien de projets d'extension comme l'OAP « Campus 2 » apparaît non seulement inutile, mais contraire aux principes mêmes de sobriété foncière que le SCOT prétend défendre. Le territoire dispose de marges importantes en renouvellement urbain, qui devraient être mobilisées en priorité. Il demande donc de recommander une remise en question immédiate de l'OAP Campus 2, et plus largement, une révision à la baisse des objectifs de construction à Saint-Malo. L'avenir de notre territoire dépend de notre capacité à cesser d'artificialiser sans nécessité.

RE45 21/07/2025 Mme Yannie CARIGUEL souhaite faire part de ses plus vives réserves concernant le projet de Révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo. Résidant à La Banneville et membre de l'ADBEH, elle s'interroge sur les fondements mêmes de ce document qui prétend organiser de manière durable l'avenir de notre territoire, mais qui, à la lecture attentive du dossier et à l'analyse partagée avec d'autres

citoyens engagés, semble au contraire répondre à une logique d'expansion urbaine déconnectée des réalités locales.

- Des hypothèses démographiques gonflées et déconnectées du terrain : Le SCOT repose sur des projections de population volontairement optimistes qui justifient, artificiellement, des besoins fonciers démesurés. Or, les données réelles montrent une croissance modérée, un vieillissement de la population, et un recul des jeunes actifs. Est-il raisonnable, dans ces conditions, de prévoir autant de logements neufs alors que de nombreux logements vacants ou sous-utilisés existent déjà ?
- Un déséquilibre entre renouvellement urbain et artificialisation : La loi impose de privilégier le renouvellement urbain, mais ce SCOT privilégie l'ouverture à l'urbanisation de 1 370 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ce qui va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière. À Saint-Malo, par exemple, 200 hectares de gisements de renouvellement sont identifiés, mais non mobilisés. Pourquoi ne pas commencer par réhabiliter l'existant avant de consommer irrémédiablement des terres ?
- Des atteintes graves à l'environnement et aux ressources naturelles : Le projet de SCOT sous-estime fortement les impacts sur l'environnement : destruction de zones humides, artificialisation de sols agricoles, disparition du bocage, fragmentation écologique... Alors même que les tensions sur la ressource en eau sont déjà critiques (avec un déficit annoncé de 11,6 millions de m³ à l'horizon 2040), le projet ne prévoit aucune stratégie robuste pour protéger ou restaurer ces écosystèmes vitaux.
- Une absence de stratégie pour préserver les terres agricoles : Dans une région où l'agriculture reste un pilier du tissu local, il est très préoccupant de constater que le SCOT n'intègre pas de mécanismes pour sanctuariser les terres à haute valeur agronomique. Les zones d'extension projetées s'installent précisément dans des secteurs agricoles actifs, sans que l'on ne démontre de réelle nécessité.
- Une gouvernance déficiente et un manque de transparence : Enfin, elle déplore le manque de concertation des riverains et d'information sur cette enquête publique. Trop peu d'habitants ont été informés, et beaucoup découvrent les projets en cours sans avoir eu la possibilité de participer au débat démocratique.

Pour toutes ces raisons, elle demande que ce projet de SCOT soit profondément révisé afin de recalibrer les besoins à partir de scénarios démographiques réalistes, mettre en œuvre une politique de sobriété foncière réelle, fondée sur la réhabilitation de l'existant, protéger sans ambiguïté les zones humides, les terres agricoles, le bocage, et la biodiversité, assurer une compatibilité stricte avec les engagements ZAN, le SRADDET Bretagne, et les documents environnementaux en vigueur.

RE46 21/07/2025 M. Patrick PINZELLI adhérent de l'association AD BEH (Association de Défense de la Banneville de son Environnement et de ses Habitants), exprime ses réserves à l'égard du projet de révision du SCOT des Communautés du Pays de Saint-Malo, tel qu'il est actuellement proposé. Il est particulièrement préoccupé par les hypothèses démographiques optimistes qui sous-tendent l'ensemble du document. Les projections retenues (plus de 25 000 logements neufs à construire d'ici 2040, si j'ai bien compris) ne tiennent pas compte des dynamiques réelles de peuplement, ni du vieillissement de la population, ni du stock de logements vacants pourtant significatif. Cette surestimation alimente une logique de consommation foncière injustifiée, d'autant que ces projections sont faites-semble-t-il, au niveau de l'Agglomération de Saint Malo et au niveau de chaque commune.

Par ailleurs, le déséquilibre entre renouvellement urbain et artificialisation est, à mon sens, une erreur stratégique majeure. Le SCOT identifie clairement des friches, des dents creuses et des logements vétustes (dont 24 % sont des passoires thermiques), mais ne prévoit aucune action concrète pour les mobiliser. De plus, il projette l'urbanisation de 1 370 hectares supplémentaires d'ici 2046, notamment sur des terres agricoles ou humides, sans démonstration sérieuse de l'absence d'alternative. Ce choix compromet la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), alors qu'il est juridiquement obligatoire de privilégier le recyclage urbain. Il tient

également à souligner la fragilité écologique de notre territoire. Les données du SCOT lui-même montrent que 80 % des zones humides ont déjà disparu en 30 ans, que notre ressource en eau est sous pression, et que la biodiversité régresse fortement. La révision actuelle ne répond pas à ces urgences environnementales : aucune interdiction claire de construire en zones humides, aucun mécanisme solide de protection des haies, aucune stratégie de préservation des sols agricoles pourtant si précieux. Enfin, la question des terres agricoles mérite une attention accrue. Il est incompréhensible que le SCOT n'intègre pas des critères clairs pour sanctuariser les sols à haute valeur agronomique. Cette lacune ouvre la porte à un grignotage foncier désordonné, incompatible avec les engagements pris dans le SRADDET ou la loi Climat. Il existe pourtant des alternatives : la rénovation des logements vacants, la densification maîtrisée des centres-bourgs, l'activation des friches. Autant de leviers efficaces qui permettraient d'aménager intelligemment notre territoire, sans sacrifier notre patrimoine naturel, agricole et paysager.

RE47 21/07/2025 Mme MIRALLES Isabelle citoyenne profondément attachée à l'équilibre écologique, agricole et urbain de notre territoire, souhaite, dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo, faire part de ses vives préoccupations concernant l'orientation générale de ce document stratégique, et plus particulièrement sur les effets qu'il pourrait induire à Saint-Malo, notamment au secteur dit de « La Banneville – Campus II ». Elle s'interroge d'abord sur les hypothèses démographiques retenues pour justifier l'ampleur des projets de construction envisagés. Le choix assumé d'un scénario haut, à +0,9 % de croissance annuelle, ne semble pas aligné avec la réalité locale : les chiffres officiels font état d'une croissance plus modérée (+0,7 %/an entre 2014 et 2021), dans un contexte de vieillissement marqué de la population. Ces projections excessives conduisent à une surestimation des besoins en logements et, par conséquent, à une artificialisation disproportionnée de nos terres. Cette approche apparaît d'autant plus préoccupante que le territoire dispose d'un potentiel significatif de renouvellement urbain, largement sous-utilisé. Les friches, les dents creuses, les logements vacants ou sous-occupés, les passoires thermiques représentent autant de gisements mobilisables, compatibles avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à laquelle le SCOT prétend pourtant adhérer. À Saint-Malo, ce sont 200 hectares identifiés comme densifiables qui restent inactivés, alors même que l'on envisage encore des extensions sur des terres agricoles ou humides. Le secteur de La Banneville illustre tristement cette logique. Ce territoire, à forte valeur agronomique et riche en biodiversité, est aujourd'hui ciblé pour une urbanisation injustifiée, alors qu'il abrite plusieurs zones humides d'intérêt écologique avéré et des espèces protégées. Cette perspective est en contradiction frontale avec les engagements nationaux en matière de climat, de gestion de l'eau et de biodiversité. Comment peut-on, en 2025, envisager de nouvelles constructions sur des zones si sensibles, alors que les déficits en eau sont déjà estimés à plus de 11 millions de m³ d'ici 2040 ? Enfin, la disparition progressive du bocage, l'imperméabilisation des sols, la pression sur les terres agricoles – essentielles pour notre autonomie alimentaire future – ne peuvent être ignorées. À ce jour, aucune stratégie cohérente de préservation des sols à haute valeur agronomique ne semble intégrée au SCOT, malgré les alertes de l'État et des institutions régionales. Aussi, elle invite à réexaminer ce document avec la plus grande vigilance, à inscrire clairement une priorité au renouvellement urbain, à la réhabilitation du bâti existant et à la sanctuarisation des terres agricoles et humides. Il est impératif que les documents d'urbanisme locaux, dont le PLU de Saint-Malo et son OAP « Campus II », soient mis en stricte conformité avec ces objectifs.

RE48 21/07/2025 Mme DELAHAYE Florence citoyenne résidente du territoire concerné, partage quelques observations relatives à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Communautés du Pays de Saint-Malo actuellement soumis à enquête publique. Si la révision du SCOT constitue une opportunité de planification à long terme pour notre territoire, elle devrait s'adosser à des données réalistes et à une stratégie cohérente avec les engagements environnementaux, agricoles et climatiques. Or, elle s'interroge sur plusieurs points du projet. Concernant les hypothèses démographiques, les scénarios démographiques retenus (notamment +0,9 %/an) apparaissent surestimés par rapport au réel des dernières années (+0,7 % entre 2014 et 2021). Ces scénarios, par ailleurs critiqués par de nombreux acteurs institutionnels, pourraient justifier à tort l'extension urbaine proposée. Elle demande donc pourquoi retenir un scénario haut alors que la dynamique

réelle est plus modérée ? Sur quelles bases méthodologiques ces projections reposent-elles ? Quelle prise en compte est faite du vieillissement de la population dans l'évaluation des besoins en logement ? Concernant l'artificialisation des sols, le SCOT prévoit plus de 1 370 ha d'ENAF ouverts à l'urbanisation d'ici 2046, en rupture avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les plafonds fixés par le SRADDET. Cette stratégie ne respecte pas l'ordre de priorité établi par la loi (renouvellement urbain avant extension) et ne s'appuie pas sur une stratégie opérationnelle de mobilisation des friches ou dents creuses. Elle demande donc pourquoi le potentiel de 200 ha déjà identifié en renouvellement à Saint-Malo n'est-il pas mobilisé ? Quel est le plan d'action permettant de réhabiliter les logements vacants et passoires thermiques (24 % du parc) ? Comment justifier les ouvertures en zones agricoles et bocagères sans étude d'alternative par densification raisonnée ? Concernant les ressources naturelles, le territoire est déjà sous tension. La révision du SCOT n'intègre pas suffisamment, lui semble-t-il, la vulnérabilité du territoire en matière d'eau, de biodiversité et de sols. Les documents évoquent un déficit d'eau de 11,6 millions de m³ à horizon 2040, une dégradation de l'état écologique des masses d'eau, et une disparition massive des zones humides (80 % en 30 ans). Le SCOT reste flou sur les protections envisagées. Elle demande pourquoi les inventaires de zones humides sont-ils laissés aux porteurs de projets ? Quelles garanties existent pour éviter une urbanisation sur ces milieux sensibles ? La séquence "Éviter, Réduire, Compenser" est-elle correctement mise en œuvre dans les projets d'aménagement à venir ? Concernant l'agriculture, le document ne propose ni zonage clair ni critère opposable pour protéger les terres agricoles stratégiques. L'agriculture, pourtant vitale pour l'autonomie alimentaire et les équilibres paysagers, est fragilisée par les choix d'urbanisation. L'absence d'étude d'impact sur les milieux agricoles et le manque d'articulation avec les enjeux de relocalisation alimentaire interrogent. Elle demande pourquoi le SCOT ne sanctuarise-t-il pas les terres à haute valeur agronomique ? Quelles mesures concrètes sont prévues pour favoriser l'agriculture locale et la transmission des exploitations ? En quoi le projet soutient-il l'économie rurale au-delà d'une logique de consommation foncière ?

Elle demande donc de reconsidérer ce projet en recalibrant les projections démographiques sur un scénario médian, conditionnant toute extension urbaine à l'épuisement des gisements fonciers internes, sanctuarisant les zones agricoles et humides, intégrant des critères clairs de protection environnementale et d'adaptation au changement climatique.

RE49 21/07/2025, Mme Lana PODEUR, habitante de La Banneville depuis de nombreuses années, membre d'AD BEH, exprime son opposition au projet d'OAP Campus II, qui suscite une vive inquiétude parmi les riverains. Ils ont découvert ce projet de manière indirecte, par leurs voisins, en janvier dernier, sans qu'aucune réunion publique n'ait été organisée en amont. L'absence de concertation est regrettable, surtout pour un projet d'une telle ampleur, qui affecte le cadre de vie et l'environnement immédiat. Saint-Malo connaît une évolution rapide, mais cette croissance se traduit trop souvent par une bétonisation massive et peu maîtrisée. Le projet Campus II s'inscrit dans cette tendance, en sacrifiant des terres agricoles pour du logement neuf, alors même que de nombreux logements existants sont vacants ou sous-occupés, y compris en période estivale. Le SCOT reconnaît que 200 hectares pourraient être mobilisés pour le renouvellement urbain, et que 24 % du parc est composé de passoires thermiques. Pourquoi ne pas privilégier la réhabilitation de l'existant plutôt que l'extension ? Par ailleurs, les besoins réels en logements semblent exagérés. Les projections démographiques du SCOT sont jugées excessives par de nombreux avis officiels (État, Région, MRAe). La population vieillit, les jeunes actifs quittent la commune, et rien ne justifie de vouloir atteindre coûte que coûte 50 000 habitants. Cette fuite en avant urbanistique va à l'encontre des principes de sobriété foncière et de préservation de nos ressources, pourtant affirmés dans le SRADDET et la loi Climat et Résilience. Ce projet représente également un coût financier considérable, que devront supporter les contribuables, sans bénéfice clairement démontré pour les habitants.

RE50 21/07/2025 Mme Taina PODEUR habitante de Saint-Ideuc, ayant grandi à La Banneville — là où vivent encore ses parents et où ses enfants passent beaucoup de temps — adresse ce courrier avec inquiétude et espoir, dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. Dans leur quartier, ils n'ont reçu aucune information claire sur ce qui est prévu. Aucune réunion, aucun échange, aucune explication. Il est

difficile d'accepter des transformations aussi lourdes sans avoir été consultés, alors même que le SCOT est censé orienter notre territoire pour les 20 prochaines années. Elle s'inquiète tout particulièrement de la disparition programmée des espaces agricoles autour de La Banneville. Ces terres sont aujourd'hui menacées par une urbanisation excessive. Pourtant, plusieurs avis institutionnels (État, Région Bretagne, MRAe) dénoncent dans le SCOT des projections démographiques « gonflées », servant à justifier l'ouverture à l'urbanisation de plus de 1 370 hectares supplémentaires — dont près de 461 ha dès 2030. Ce chiffre dépasse largement les plafonds fixés par la loi Climat et le SRADDET Bretagne. Dans sa commune, ces extensions ne se feraient pas sur des friches ou des zones déjà urbanisées, mais directement sur des terres agricoles, souvent bocagères, proches de zones humides ou de sites Natura 2000. Cela va à l'encontre du principe de sobriété foncière (ZAN), inscrit dans le code de l'urbanisme. Pire encore, selon les annexes du SCOT, 778 hectares ont déjà été artificialisés entre 2011 et 2021, dont 45 % rien qu'à Saint-Malo. On nous parle d'avenir, mais on sacrifie l'équilibre écologique d'un territoire fragile : perte de haies, fragmentation de la biodiversité, consommation croissante d'eau (déjà en déficit de 3 millions de m³/an selon la Région), et aucune garantie sérieuse quant à la protection des zones humides. Pour les riverains comme elle, cette artificialisation massive veut aussi dire davantage de voitures, plus de bruit, plus de dangers pour nos enfants. Y a-t-il eu une évaluation des risques pour notre santé, notre sécurité, notre qualité de vie ? Le SCOT ne semble pas y répondre. Elle demande donc, avec respect et conviction, de revoir ce projet. Les alternatives existent : la reconversion des friches, la rénovation du bâti existant (dont 24 % sont encore des passoires thermiques), la densification raisonnée. Le SCOT lui-même recense 200 hectares disponibles pour cela, pourtant non mobilisés. Pourquoi ne pas inscrire dans les PLU la protection des terres agricoles à haute valeur agronomique, comme le suggèrent plusieurs avis d'experts ? Pourquoi ne pas établir un moratoire sur la consommation foncière tant que ces gisements urbains ne sont pas exploités en priorité ?

RE51 21/07/2025 Junior PODEUR a grandi à La Banneville. Ses parents y vivent encore. Ce lieu, longtemps préservé, fait partie de son histoire et de celle de beaucoup d'habitants qui y sont attachés pour son cadre naturel, ses terres agricoles, ses chemins, son calme. Aujourd'hui, il découvre avec stupeur – par hasard, par des voisins – qu'un projet de grande ampleur est en cours, sans qu'aucune réunion publique ni information claire n'ait été proposée aux riverains. Ce manque de communication est d'autant plus grave que les transformations annoncées sont importantes. Cela va à l'encontre du principe même de l'enquête publique, censé garantir la transparence et la participation des citoyens. À ce jour, très peu d'habitants semblent informés, et encore moins consultés. Ce déficit de dialogue est également dénoncé dans plusieurs contributions, notamment celle de l'Association de Défense de La Banneville. Le peu de contributions écrites dans le cadre du SCOT l'atteste aussi. A ce jour, une vingtaine de requêtes pour 180 000 habitants présents sur le territoire, c'est 0,01% de la population intéressée par ce projet SCOT. Mais au-delà de la méthode, c'est bien le fond du projet qui m'interpelle. La Banneville est une zone encore agricole, vivante, utile et fragile. Construire ici, c'est artificialiser encore davantage un territoire déjà très sollicité. Or, les données du SCOT 2025 sont claires : entre 2011 et 2021, plus de 778 hectares ont déjà été artificialisés dans le Pays de Saint-Malo, dont près de la moitié sur la seule agglomération de Saint-Malo. Et ce n'est pas fini. Le SCOT prévoit encore 1 370 hectares supplémentaires d'ENAF urbanisables d'ici 2046, ce qui est très au-dessus des plafonds autorisés par le SRADDET Bretagne et contraire aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience. Ce projet local s'inscrit donc dans une dynamique plus large de grignotage progressif des terres agricoles et naturelles, au détriment de la biodiversité, de l'équilibre paysager et de notre souveraineté alimentaire. Pourtant, le même SCOT reconnaît que le territoire dispose de plus de 200 hectares de foncier mobilisable par renouvellement urbain : dents creuses, friches, zones à requalifier. Pourquoi ne pas les utiliser en priorité, comme l'impose la loi et comme le recommande la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ? À cela s'ajoute un enjeu environnemental majeur. Les ressources sont sous pression : la consommation d'eau a augmenté deux fois plus vite que la population sur le territoire, les zones humides continuent de disparaître, les haies bocagères sont en recul, les écosystèmes se fragmentent. Le projet « Campus 2 La Banneville » est situé à proximité de zones agricoles et naturelles sensibles. Urbaniser ici revient à accélérer la perte d'un capital écologique pourtant vital pour notre résilience collective face au changement climatique.

En tant que membre d'AD BEH (Association de Défense de la Banneville de son Environnement et de ses Habitants) il s'inquiète aussi de l'impact direct sur son quotidien : hausse du trafic, pollution sonore, danger accru pour les enfants qui se déplacent à pied ou à vélo. Ce projet va aggraver ces effets, sans répondre à un besoin clairement démontré. D'ailleurs, les hypothèses démographiques sur lesquelles s'appuie le SCOT sont jugées exagérées par de nombreux acteurs institutionnels : l'État, la Région Bretagne, la MRAe. Elles conduisent à surévaluer les besoins en logements, et donc à justifier artificiellement l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Il n'est pas contre l'évolution des territoires, ni opposé par principe à la construction. Mais il demande que cette évolution soit cohérente, mesurée, respectueuse de notre environnement et de nos lieux de vie. Le projet « Campus 2 La Banneville » ne répond pas à ces critères. Il demande donc solennellement de reconsidérer ce projet, de suspendre toute urbanisation à La Banneville tant que les potentiels de renouvellement urbain ne sont pas pleinement utilisés, et de garantir enfin une vraie concertation avec les habitants. Nous ne sommes pas contre le changement. Il demande simplement qu'il soit juste, raisonnable et soutenable.

RE52 21/07/2025 M. Jean-Philippe PODEUR habitant du quartier de la Banneville, souhaite faire part de sa vive inquiétude quant au projet d'urbanisation prévu dans ce secteur dans le cadre de la révision du SCOT. Ce projet s'appuie sur des projections démographiques largement surestimées, qui entraînent une artificialisation injustifiée de terres naturelles et agricoles. Il va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et la trajectoire ZAN, alors même que Saint-Malo dispose déjà de nombreux gisements de renouvellement urbain (friches, logements vacants, dents creuses). Il est également préoccupé par les impacts environnementaux : pression sur la ressource en eau, disparition du bocage, perte de biodiversité, fragilisation des sols. Ces signaux d'alerte devraient conduire à un moratoire sur toute extension urbaine tant que les alternatives n'ont pas été pleinement mobilisées. Enfin, il déplore le manque d'information et de concertation locale autour de ce projet d'aménagement, pourtant structurant pour l'avenir du quartier. Il demande donc une révision à la baisse des projections démographiques du SCOT, la priorité donnée au recyclage du bâti existant, la suspension de l'OAP « Campus II » tant que sa cohérence avec le SCOT n'est pas démontrée, et une vraie concertation avec les habitants concernés.

RE53 21/07/2025 Mme BOCQUET Marjorie en sa qualité de conseil de Madame et Monsieur PERIGNON et, Madame et Monsieur LAMORT. Madame et Monsieur PERIGNON sont propriétaires des parcelles cadastrées 208, 478 et 479, sis impasse des Métairies à Dinard, où est implantée leur maison d'habitation. Madame et Monsieur LAMORT sont propriétaires des parcelles cadastrées 214 et 215, sis 3 rue des Métairies à Dinard, où est implantée leur maison d'habitation. Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, ils ont rencontré les commissaires enquêteurs lors de la permanence du 16 juillet dernier à Dol-de-Bretagne.

I- Pour information, observations à intervenir dans l'enquête publique pour le PLU de la commune de Dinard. Par délibération du 24 mars 2025, la commune de Dinard a approuvé un second projet de PLU. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Dinard, une enquête publique est organisée du 18 juillet au 22 août 2025.

1. Ses clients entendent faire part de leurs demandes dans cette enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Dinard, en ce qu'il est prévu une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle D2 Métairies. Cette OAP vise à créer un projet d'aménagement sur les parcelles voisines de leurs propriétés et en intégrant la propriété LAMORT dans le périmètre de l'OAP.



Les parcelles intégrées dans le secteur A sont situées dans un espace naturel et classées dans les Espaces Proches du Rivage au sens du code de l'urbanisme. Mme Bocquet et ses clients entendent formuler une demande de suppression de l'OAP D2 Métairies.

2. Selon le projet de PLU de la commune de Dinard, l'OAP des Métairies sera d'une surface de 1,41 ha et d'une surface opérationnelle de 0,61 ha. Contrairement à ce que prétend la commune de Dinard, il ne s'agit pas d'un prolongement du tissu urbain mais l'intégration à tort d'espaces naturels proches de la mer dans un secteur à urbaniser. La parcelle cadastrée section OA n°291, constituant le secteur A de l'OAP, est actuellement classée en zone N au PLU en vigueur. Il ne s'agit aucunement d'une dent creuse, comme l'invoque Monsieur le maire, dans un espace urbanisé, mais d'une emprise foncière faisant partie intégrante d'un espace proche du rivage. Or, par la création de cette OAP, avec une densité de 30 logements à l'hectare pour le secteur A et 42 logements à l'hectare pour le secteur B, le futur PLU va manifestement porter atteinte à un espace naturel, avec une biodiversité importante. Outre une atteinte à l'environnement, la constructibilité de cette zone et l'artificialisation des sols vont engendrer des atteintes importantes à la salubrité publique (écoulement des eaux, desserte des réseaux insuffisantes...) et à la sécurité publique (avec notamment des voies publiques non adaptées, ne pouvant accueillir une augmentation de la circulation...). Il sera souligné qu'il n'y a aucune raison d'intégrer les parcelles du secteur B dans une OAP. Ce secteur B est constitué de propriétés privées déjà bâties, à l'exception d'un seul terrain. Aussi, on ne peut que s'interroger sur les raisons objectives et le choix de la délimitation de cette OAP, alors que la commune bénéficie d'emprises foncières pour réaliser une opération d'aménagement de 0,61 ha. Cela sera soulevé dans le cadre de la contestation du projet de PLU. La démarche actuelle de la commune et une telle restriction du droit de propriété de Madame et Monsieur LAMORT, située dans le périmètre de l'OAP, ne sont pas acceptables.

3. La commune de Dinard commet une erreur manifeste d'appréciation en créant une OAP sur ce secteur des Métairies. Il s'agit d'espaces destinés à rester naturels conformément aux objectifs nationaux et à ceux du SCOT du Pays de Saint-Malo, qui sont d'assurer la protection des espaces naturels et agricoles et de limiter l'artificialisation des sols. Ces ténements fonciers ont un réel intérêt de protection environnementale. Or, en l'espèce, la commune de Dinard souhaite bétonner des espaces proches du rivage, en violation des dispositions issues de la loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021.

4. Il importe de préciser enfin que l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé le 17 octobre 2023, en remplacement de la Zone de Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), intègre la parcelle du secteur A de l'OAP projetée dans les périmètres SPR et secteurs de l'AVAP. Cet élément montre également la nécessité de protéger un secteur situé dans le périmètre de l'AVAP. Pour ces motifs, Madame et Monsieur PERIGNON et Madame et Monsieur LAMORT vont solliciter auprès de la commune de Dinard la suppression de l'OAP D2 Métairies inscrite dans le projet de PLU.

II- Observations dans l'enquête publique pour le SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo

Le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, objet de la présente enquête publique, devra être pris en compte par le futur PLU de la commune de Dinard. Les objectifs d'aménagement définis dans ce futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo ont donc une incidence importante sur la stratégie d'aménagement du territoire communal et la possibilité de protéger les espaces proches de la mer. L'OAP D2 Métairies projetée par le futur PLU doit être analysée à la lumière du SCOT. La nécessité de supprimer cette OAP constitue une demande devant être prise en compte par le futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo.

1. Madame et Monsieur PERIGNON et Madame et Monsieur LAMORT souhaitent que : - les parcelles intégrées dans le secteur A de l'OAP restent classées en zone naturelle pour préserver le littoral et les espaces agricoles et naturels situés entre la zone urbaine et le littoral - et que, le secteur B de l'OAP soit supprimé ne disposant d'aucune utilité pour l'aménagement urbain, étant déjà des propriétés bâties à l'exception d'une.

2. Le projet d'aménagement stratégique (PAS) du futur SCOT fixe les objectifs des politiques publiques et notamment l'objectif de « préserver la diversité et la qualité paysagère qui façonnent l'identité du territoire ». En page 27 du PAS, il est ajouté que « l'aménagement du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo veille à préserver l'authenticité de ces paysages ». Il convient également de se référer au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint Malo. En page 14, le DOO pose l'objectif de « valoriser les grands paysages et leur compréhension ». En page 17, le DOO pose également comme principe à respecter « la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des zones de perméabilités écologiques ». Tels sont les objectifs qui ne sont pas pris en compte par la commune de Dinard dans son projet de PLU par la création de l'OAP D2 Métairies contestée.

3. Dans son avis du 28 octobre 2024 relatif à la révision du PLU de Dinard (pièce jointe au présent courrier), l'Etat a expressément indiqué que cette OAP les Métairies était contraire à la protection du littoral et devait être supprimée : « S'agissant de la loi littoral, le projet de PLU prévoit une zone d'extension de l'urbanisation (les Métairies) en secteur non bâti des espaces proches du rivage de catégorie « espace urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer » du SCOT. Or, cette localisation en secteur non bâti de cette catégorie d'espace proche du rivage (EPR) a été annulée par le tribunal administratif de Rennes dont le jugement a été confirmé par la cour administrative de Nantes : cette zone d'extension doit être supprimée. » A nouveau, la commune de Dinard passe outre l'avis de l'Etat.

4. Selon l'objectif 11 du DOO (page 17),

Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire

OBJECTIF 11 – Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du pays, les documents d'urbanisme locaux intègrent les éléments identifiés **dans la cartographie de la trame verte et bleue du SCoT** aidant l'application des différents objectifs qui suivent. Ils précisent et complètent ces éléments à leur échelle et les délimitent dans une trame ou un zonage approprié dans leur règlement graphique. Les opérations d'aménagement pour lesquelles le SCoT s'applique directement sont compatibles avec cette cartographie.

La carte de la trame verte et bleue (Annexe 2 du DOO) localise le secteur à protéger, intégré à tort dans l'OAP :

5. Il est ensuite indiqué en page 114 et suivantes « limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage » et l'« Objectif 119 ». Selon la carte intitulée « Illustration 13 : Carte des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral : partie Ouest du territoire », le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo semble prévoir le classement des parcelles qui seraient situées dans le périmètre de l'OAP en « espaces agricoles et naturels à préserver ». Toutefois, un zoom de cette carte ne permet pas de définir précisément la délimitation de la zone en vert foncé et de la zone en vert clair. Ce point

devra être précisé par le SCOT du Pays de Saint-Malo. En outre, il a été relevé lors de notre rencontre avec la commission d'enquête que les cartes jointes au dossier de DOO et notamment l'annexe 2, comportaient des échelles inexactes. Ces données cartographiques devront être régularisées, à défaut, les documents pourront être entachés d'irrégularité.

6. Il est donc demandé de confirmer cette protection des espaces agricoles et naturels dans ce secteur et d'interdire toute extension d'urbanisation, compte tenu de la configuration des lieux et de la proximité du littoral et par conséquent, s'opposer à la création de l'OAP des Métairies. Comme l'indique le DOO du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, l'objectif de « Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés Au-delà des différents espaces urbanisés précités, la frange littorale du pays de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non urbanisés. D'ampleur variable, ces espaces peuvent constituer, selon les cas, des zones de respiration en milieu urbain, des paysages naturels remarquables, des sites environnementaux à protéger, des espaces de production agricole... » (page 118 du DOO) Le maintien en espaces naturels des parcelles intégrées dans le périmètre de l'OAP permettra de répondre à cet objectif essentiel.

7. Enfin, il importe de se référer à l'objectif 122 « veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables » et la carte des espaces remarquables : A nouveau, le secteur en cause est intégré dans un espace littoral remarquable, ce que ne respecte pas la commune de Dinard

8. En conclusion, il est demandé à la commission d'enquête de : - solliciter des précisions sur la délimitation de l'espace naturel à préserver dans ce secteur ; - de confirmer le projet de SCOT en ce qu'il maintient en espace naturel à préserver les parcelles situées au Nord pour la propriété LAMORT et à l'OUEST pour la propriété PERIGNON ; - et de demander la suppression de l'OAP D2 Métairies, projetée dans le futur PLU de la commune de Dinard.

RE54 21/07/2025 M. Bertrand MAILLARD habitant du quartier de La Banneville depuis 33 ans, adresse ce courrier dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo. En tant que riverain directement concerné par l'OAP "Campus II", il tient à exprimer ses inquiétudes et son opposition à ce projet d'aménagement. D'abord, il regrette que ce projet ait été mené sans information claire ni concertation réelle avec les habitants concernés. L'enquête publique représente une des rares occasions de s'exprimer, et il lui semble fondamental que la transparence et la participation citoyenne soient pleinement respectées. Sur le fond, ses préoccupations rejoignent celles exprimées par l'Association de Défense de La Banneville et de son Environnement AD BEH. Les hypothèses démographiques sont irréalistes. Le SCOT repose sur une croissance de population exagérée par rapport aux tendances réelles observées à Saint-Malo et dans la région. Cette surestimation sert de justification à une extension urbaine qui semble disproportionnée, alors même que la population vieillit et que le nombre d'étudiants baisse. Aucune école supérieure nouvelle n'est prévue dans ce secteur. Le projet est contraire aux objectifs de sobriété foncière. Alors que la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) impose une limitation stricte de la consommation d'espace, le projet prévoit l'urbanisation de terres agricoles et naturelles, au détriment du bocage et des zones humides. Or, 200 hectares sont déjà identifiés à Saint-Malo pour la densification : pourquoi ne pas prioriser ces surfaces existantes, plutôt que de bétonner des milieux sensibles ? Des atteintes graves à l'environnement sont notées. La ressource en eau est déjà sous tension dans notre territoire, et la disparition progressive des zones humides menace la biodiversité locale. Le projet d'urbanisation dans le secteur Campus II pourrait aggraver la situation, notamment par l'imperméabilisation des sols et la destruction d'habitats naturels. M. Maillard note enfin des nuisances immédiates pour les riverains. La création d'une nouvelle route et l'arrivée de centaines de véhicules supplémentaires engendreront inévitablement du bruit, de la pollution et des pertes de tranquillité pour les habitants comme moi. La construction d'immeubles à plusieurs étages entraînera aussi un ombrage important sur les habitations proches, modifiant profondément le cadre de vie. Il n'est pas opposé à toute évolution du territoire, mais celle-ci doit être équilibrée, respectueuse de l'environnement et véritablement concertée avec

les citoyens. Il lui semble urgent de réexaminer ce projet à l'aune des principes de sobriété foncière, de préservation des terres agricoles et de protection des ressources naturelles.

RE55 21/07/2025 Mme Emilie COLLONE, souhaite formuler plusieurs remarques concernant le projet d'aménagement « Campus II » à Saint-Malo, et plus largement la révision du SCOT, dont les orientations inquiètent nombre de riverains du secteur de la Banneville. La Banneville est un quartier rural paisible, déjà fragilisé par une voirie inadaptée et des infrastructures limitées. Le projet prévoit ici une densification importante et la création d'un nouveau boulevard, sans qu'aucune étude de circulation publique ni mesure de sécurisation ne soit prévue à ce jour. Cela soulève de sérieuses inquiétudes quant à la sécurité des piétons, des cyclistes et des enfants, dans un contexte de trafic déjà problématique. Au-delà des questions locales, qui elle a bien compris, ne font pas directement partie de l'enquête, elle tient à souligner plusieurs faiblesses structurelles du SCOT qui l'interpellent :

- 1.Des hypothèses démographiques surestimées, qui conduisent à une surproduction de logements injustifiée, au mépris des dynamiques réelles du territoire ;
- 2.Une artificialisation excessive, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière (ZAN) et les possibilités de renouvellement urbain encore largement sous-exploitées ;
- 3 Une atteinte aux ressources naturelles, notamment à la ressource en eau, déjà en déficit, (Voir les informations récentes du Régie Malouine de l'Eau) et aux zones humides (dont à la Banneville) insuffisamment protégées ;
- 4.Une absence de stratégie agricole cohérente, alors même que les terres consommées sont parfois de haute valeur agronomique, sans étude d'impact sérieuse et qui ont été bradé à des promoteurs immobiliers.

Elle demande donc qu'avant toute mise en œuvre des études d'impact mobilité et environnement soient rendues publiques, des aménagements de sécurité soient inscrits et financés (trottoirs, ralentisseurs, pistes cyclables), la cohérence de l'OAP « Campus II » (et oui, j'y reviens) avec le SCOT révisé soit vérifiée, notamment au regard des objectifs de sobriété foncière et de protection des terres agricoles.

RE56 21/07/2025 M Come SCHECHTER souhaite faire part de ses réflexions et réserves quant à la trajectoire dessinée par ce document structurant, qui engage pour les décennies à venir notre territoire, son identité, ses paysages, et la qualité de vie de ses habitants. Le SCOT est bien plus qu'un cadre d'aménagement ; il est, ou devrait être, l'expression d'une vision d'avenir responsable, cohérente, et ancrée dans la réalité de notre époque – celle d'un monde contraint par le changement climatique, l'épuisement des ressources, et l'impératif de sobriété foncière. Or, à la lecture du projet soumis à enquête, c'est une forme de décalage préoccupant qui transparaît, entre les intentions affichées et les moyens réellement mobilisés pour y parvenir. Et par ailleurs, il est très surpris par le nombre si peu élevé de contributions à l'échelle d'un nombre potentiel de 174 300 citoyens qui pourraient exprimer leur opinion sur ce dossier.

- Des projections démographiques irréalistes, génératrices de déséquilibres : Le document repose sur des hypothèses de croissance qui paraissent excessivement optimistes au regard des dynamiques réelles du territoire. Cette inflation démographique anticipée légitime artificiellement des besoins fonciers hors de proportion, alors même que la réalité nous invite à la prudence : le vieillissement de la population, la stagnation des jeunes actifs, la vacance de nombreux logements, tous ces éléments devraient nous conduire à reconsidérer les scénarios retenus, dans un esprit de mesure et de responsabilité.
- Une sobriété foncière affichée mais non incarnée : Le principe de sobriété est énoncé, mais rarement appliqué avec rigueur. Malgré l'existence de vastes gisements de renouvellement urbain – friches, dents creuses, logements à réhabiliter – aucune stratégie sérieuse ne semble déployée pour les mobiliser prioritairement. La préférence reste donnée à l'ouverture de nouveaux espaces, souvent agricoles ou naturels, accentuant l'artificialisation du territoire et diluant l'effort de densification raisonnée. Ce choix

est non seulement discutable d'un point de vue écologique, mais aussi contraire aux prescriptions de la loi Climat et Résilience et du SRADDET. Il s'agit là d'un manquement grave aux engagements que nous devons, collectivement, tenir.

- Un environnement sous pression, des alertes ignorées : Le territoire malouin traverse une crise silencieuse mais profonde de ses équilibres naturels : raréfaction de la ressource en eau, disparition accélérée des zones humides, effondrement de la biodiversité ordinaire, érosion des haies bocagères. Ces constats sont partagés par l'ensemble des avis institutionnels, de l'État à la Région, en passant par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Or, le SCOT, au lieu de répondre à ces signaux d'alerte par une politique de restauration et de protection ambitieuse, entérine des dynamiques d'extension urbaine que rien ne semble justifier si ce n'est une logique obsolète d'expansion, souvent dans l'intérêt des promoteurs immobiliers qui cherchent une rentabilité financière des terres achetées, au prix m2 agricole.
- Des terres agricoles livrées à la fragmentation : Nos terres agricoles, socle de notre autonomie alimentaire et témoin d'une histoire paysagère précieuse, sont aujourd'hui menacées d'une disparition insidieuse. Ni cartographiées, ni sanctuarisées, elles deviennent des variables d'ajustement dans des projets d'aménagement qui les relèguent au second plan. Comment justifier l'urbanisation de ces terres fertiles alors même que 200 hectares de potentiel urbain non exploité sont identifiés à Saint-Malo ? Une telle orientation, loin de protéger le foncier agricole, favorise sa dilution progressive, sans retour possible.
- Une incohérence flagrante avec certains PLU, notamment celui de Saint-Malo : Le cas de l'OAP dite « Campus II », dans le secteur de la Banneville, illustre les contradictions entre le projet de SCOT et les opérations d'urbanisme en cours. Cette OAP prévoit l'urbanisation d'un espace naturel sensible, sans que les exigences de sobriété, de protection environnementale ou d'étude d'alternatives aient été véritablement respectées. Ce projet, s'il devait être maintenu en l'état, serait un précédent regrettable, en totale contradiction avec les ambitions du SCOT. Il appelle une suspension immédiate et une réévaluation approfondie, tant dans ses fondements que dans ses effets à long terme.

En conclusion, parce qu'un SCOT n'est pas un exercice technocratique mais un choix de société, il invite à recommander une révision substantielle de ce projet. Il est encore temps d'aligner les intentions affichées avec des actes concrets, de redonner à la planification territoriale un souffle cohérent avec les enjeux du XXI^e siècle. Il formule, à cet égard, les propositions suivantes : réviser les hypothèses démographiques à la lumière des données réelles et partagées, prioriser explicitement le renouvellement urbain dans les documents d'orientation, sanctuariser les terres agricoles à haute valeur agronomique, intégrer une cartographie fine des zones humides et des continuités écologiques, examiner la compatibilité effective de tous les PLU avec le SCOT, notamment celui de Saint-Malo, appliquer rigoureusement la séquence « éviter – réduire – compenser » dans toute nouvelle opération.

RE57 21/07/2025 M. MAILLARD Bertrand souhaite signaler une situation concernant une parcelle située dans le périmètre de l'OAP n°11 « Campus 2 – La Banneville », qu'il connaît bien en tant que riverain. Cette parcelle présentait toutes les caractéristiques d'une zone humide (sols gorgés d'eau, végétation hydrophile, faune spécifique). Pourtant, elle a été retirée des documents officiels, puis vendue et transformée en terrain cultivé. Il s'interroge sur les conditions de cette désinscription : quelles études l'ont justifiée ? Quelle autorité l'a validée ? Pourquoi les riverains n'ont-ils pas été consultés ? Cette évolution pose de sérieuses questions sur la transparence des procédures et la protection réelle des zones humides dans le cadre du SCOT.

RE58 21/07/2025 Mme Anne GUERIN indique que le projet de Scot ne semble pas évoquer la question de la desserte ferroviaire de l'est du pays. Pour les 20 ans à venir, est-il prévu une halte ferroviaire en gare de Pleine-Fougères, avec si possible une augmentation de la fréquence des trains vers Dol (et les correspondances vers ST Malo et/ou Rennes, pour les trajets quotidiens (notamment au lieu du bus pour les lycées), pour pouvoir aller + facilement vers les services et loisirs complémentaires (santé, ciné, piscine) ou se rendre au travail en transport

en commun (vers Dol, Rennes, St Malo). La gare de Pleine Fougères existe, la voie aussi (juste une halte, plus de fréquences, des correspondances...) D'autres lignes doivent se moderniser en Ille-et-Vilaine au départ de Rennes

RE59 21/07/2025 M. Bruno QUENTIN et M. Renaud DEPAGNE, suite à leur rencontre avec deux commissaires enquêtrices vendredi dernier proposent l'ajout suivant à la fin de la page 53 du DOO " Le PLU respectera bien sûr les objectifs 12 et 13 du présent document". Cet ajout est là pour insister sur ces objectifs et ôter l'envie de déclasser des parcelles "ENP" qui répondent à ces objectifs par ailleurs forts bien formulés.

RE60 = CE1

RE61 21/07/2025 M. PERHAUT Etienne tient à faire part de plusieurs points :

1. L'artificialisation des sols est l'une des principales raisons des énormes dégâts enregistrés lors d'événements climatiques, événements climatiques qui vont continuer à se multiplier et qui seront toujours plus extrêmes. L'objectif artificialisation zéro doit donc être d'une absolue priorité pour garantir la sécurité des habitants et des biens, et ce, le plus rapidement possible.

2. La capacité en eau du bassin de Saint Malo est extrêmement faible : la preuve, malgré les très grandes précipitations du 1^{er} trimestre de cette année, nous sommes déjà en alerte et en restriction mi juillet ! Dans ces conditions, augmenter la population serait irresponsable puisque nos ressources en eau potable seraient totalement insuffisantes. A ceci s'ajoute les capacités que Saint Malo a de traiter les eaux usées. Or, ce traitement est déjà à l'heure actuelle problématique et en tout cas, très opaque, sauf erreur. Qu'est-il prévu en termes d'infrastructures pour palier à ce problème de traitement des eaux ? Il est donc plus que nécessaire de prévoir une augmentation très très mesurée de la population du bassin de saint Malo afin de ne pas aggraver les problèmes actuels liés à l'artificialisation des sols et à la gestion de la ressource « eau ». Et d'adapter le plan de développement en conséquence.

RE62 21/07/2025 M. Denis RAPINEL suite à son entrevue avec Mesdames Le Dréan et Liverneaux lors de leur permanence à Dol le jeudi 17 juillet, dépose officiellement une demande de correction du zonage d'implantation privilégiée des activités commerciales au sein du parc d'activités des Rolandières à Dol de Bretagne.

Le schéma communautaire de développement des espaces dédiés à l'activité économique se décline selon plusieurs axes et objectifs qui sont repris dans le projet de SCOT arrêté le 28 février 2025, et prévoyant notamment une organisation différenciée aux seins des parcs structurants et des parcs de proximité. Au sein de ces différents parcs, l'annexe 9 du DOO détaille les sites préférentiels d'accueil du commerce en distinguant les centralités structurantes et les secteurs d'implantation périphériques (SIP) pour demander ensuite aux autorités compétentes en matière d'urbanisme, d'actualiser leurs documents en définissant à la parcelle les secteurs au sein desquels les activités commerciales ont vocation à se développer. Ainsi pour le PLU de la ville de Dol, ce zonage est matérialisé de la manière suivante :

 Secteurs délimités au titre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT du Pays de Saint-Malo

Cependant pour tout un secteur situé au sud de la rue de la Marette (entre la RD 155 et la voie ferrée), il apparaît une évolution dommageable entre le zonage proposé par le SCOT en cours (prise en compte d'une grande partie des terrains concernés) et celui figurant à la page 154 du DOO du SCOT arrêté le 28 février (exclusion de l'ensemble des terrains concernés) (joint les 2 cartes des secteurs concernés du Scot actuel et du Scot en projet). Cette évolution est d'autant plus problématique qu'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) figurant au PLU de la ville de Dol (OAP 11) concerne ces terrains en veillant notamment à limiter à deux accès, leur desserte à partir de la route départementale. Considérant le fait qu'en dehors des parties agglomérées, le Conseil Départemental demande des aménagements routiers sécurisés, il s'agirait dans le cas

présent de prévoir la création d'au moins un giratoire au niveau de l'accès Ouest. Aujourd'hui des réflexions d'aménagement sont engagées par plusieurs propriétaires de ces parcelles et compte tenu de la localisation de ces terrains (directement en entrée de ville) et des coûts inhérents à la création d'un rond-point, ce sont des enseignes commerciales qui sont ciblées par ces propriétaires fonciers. Une demande de modification du périmètre du site structurant des Rolandières à Dol-de-Bretagne est donc sollicitée pour ce secteur dans le cadre de l'enquête publique, en imaginant pouvoir inclure dans un zonage corrigé, la totalité des parcelles concernées. En effet, le SCOT actuel, avait à l'époque exclu les parcelles situées à l'ouest d'une discothèque existante, considérant que cette dernière constituait de fait une limite naturelle. En fait, il se trouve que suite à un incendie d'origine criminelle, cette discothèque n'existe plus et ne sera pas reconstruite, supprimant de facto cette ancienne limite physique ; et militant pour que dorénavant l'ensemble des terrains concernés par l'OAP 11 puissent bénéficier des mêmes potentialités de commercialisation.

RE63 22/07/2025 M. Jérôme ALLAIN adresse la présente contribution en tant que citoyen engagé et concerné par l'avenir du territoire du Pays de Saint-Malo. Le projet de SCOT actuellement soumis à enquête publique constitue un document structurant pour les prochaines décennies. À ce titre, il doit être exemplaire dans sa capacité à répondre à l'urgence climatique, à préserver nos ressources naturelles, à encadrer l'urbanisme et à respecter les citoyens. Or, plusieurs points lui semblent devoir être renforcés. Les impacts du dérèglement climatique sont déjà visibles sur le territoire : sécheresses, canicules, tensions sur l'eau, disparition des zones humides, déclin de la biodiversité. Il est donc impératif que le SCOT impose des règles environnementales contraignantes, favorise la réhabilitation du bâti existant avant toute extension, interdise l'artificialisation dans les zones humides et écologiquement sensibles, et respecte la logique « Éviter – Réduire – Compenser » de manière rigoureuse. Les terres agricoles participent à la sécurité alimentaire, mais aussi à la gestion de l'eau, au stockage du carbone et à la qualité des paysages. Il demande que le SCOT identifie et protège durablement les terres à forte valeur agronomique, évite tout grignotage foncier non justifié, et intègre pleinement la fonction écologique des espaces cultivés dans la planification. Le SCOT doit devenir une référence opposable et respectée. Il est particulièrement préoccupé par le maintien de l'OAP « Campus 2 » à Saint-Malo, incompatible avec les objectifs affichés du SCOT en matière de sobriété foncière et de préservation agricole. Il demande la suspension immédiate de cette OAP, une analyse systématique de compatibilité entre le SCOT et les PLU existants, ainsi qu'une exigence de mise en conformité rapide des documents d'urbanisme. Il regrette également que peu de moyens aient été mis en œuvre pour informer la population sur cette enquête. Trop de décisions d'urbanisme se prennent sans implication réelle des habitants. Il recommande donc de créer des espaces de concertation permanents à l'échelle intercommunale, d'associer les citoyens en amont des projets structurants (ZAC, OAP, etc.), et d'intégrer formellement la démocratie participative comme levier d'efficacité territoriale. Enfin, il tient à exprimer tout son respect envers le travail des commissaires enquêteurs, garants de l'intérêt général dans un exercice démocratique souvent trop discret. Leur rôle, à la fois d'écoute, d'analyse et de transmission auprès des décideurs, est déterminant pour faire évoluer les projets vers une trajectoire plus équilibrée, plus juste et plus conforme aux attentes des habitants. Le SCOT du Pays de Saint-Malo est un document-clé. Pour qu'il soit utile et crédible, il doit faire preuve de cohérence, de rigueur environnementale et de respect démocratique.

RE64 22/07/2025 M. TESSIER David, habitant concerné par les effets de l'aménagement de notre territoire, et vice-président de l'AD BEH (Association de la Défense de la Banneville de son Environnement et de ses Habitants) est particulièrement interpellé par la trajectoire que dessine ce SCOT en matière d'urbanisme, de gestion des ressources naturelles et de préservation de notre cadre de vie.

- Des hypothèses démographiques surestimées : Le SCOT repose sur des projections démographiques excessivement optimistes, en rupture avec les dynamiques réelles de peuplement. En misant sur une croissance annuelle de +0,9 %, alors que les chiffres observés sont plus proches de +0,6 %, les besoins en logements sont surévalués, entraînant mécaniquement une consommation foncière démesurée. Dans un contexte de vieillissement de la population, où un habitant sur trois a plus de 60 ans, il

conviendrait d'adapter les politiques de logement à la réalité plutôt que de poursuivre une logique de croissance extensive, qui fragilise nos ressources.

- Un déséquilibre manifeste entre renouvellement urbain et artificialisation : La trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette), imposée par la loi Climat et Résilience, exige de maximiser le renouvellement urbain avant toute extension. Or, ce principe n'est pas respecté dans le projet de SCOT. Les 200 hectares de densification identifiés à Saint-Malo ne sont pas mobilisés, alors que l'ouverture à l'urbanisation de 1 370 hectares est prévue à l'horizon 2046, dont près d'un tiers dès 2030. Comment justifier une telle extension alors que tant de logements vacants, friches et dents creuses restent sous-utilisés ?
- Des ressources naturelles sous tension : Le projet fait l'impasse sur une analyse sérieuse de la fragilité de nos ressources naturelles. La question de l'eau, en particulier, est critique. Le rapport environnemental du SCOT souligne une augmentation de la consommation d'eau potable de +9,6 % en cinq ans, bien au-delà de la croissance démographique. À l'horizon 2040, un déficit de 11,6 millions de m³ est anticipé, alors que la situation actuelle connaît déjà des épisodes de tension et de restrictions. Urbaniser dans ces conditions reviendrait à ignorer les signaux d'alerte.
- L'artificialisation des terres agricoles : une impasse. Les terres agricoles constituent un patrimoine stratégique à préserver. Pourtant, les ouvertures à l'urbanisation concernent en grande majorité des sols à vocation agricole, sans démonstration de leur nécessité, ni étude d'impact sur l'économie rurale. Le SCOT ne propose aucun outil efficace pour sanctuariser les terres à haute valeur agronomique. La loi impose pourtant une justification stricte de toute consommation de ces espaces. Le projet, en l'état, ne respecte pas ces exigences.
- Une méthode perfectible et un déficit de concertation : Enfin, il regrette un manque d'information sur ce SCOT et de concertation en amont du PLU Campus 2 L Banneville pourtant déterminant pour notre avenir collectif. Peu relayée dans la presse ou sur les réseaux, l'enquête publique SCOT suscite à ce jour peu de contributions, ce qui interroge sur les moyens mis en œuvre pour mobiliser les habitants.
- Pour une alternative crédible et soutenable : il n'est pas opposé par principe à l'évolution du territoire. Mais cette évolution doit être fondée sur la sobriété foncière, le recyclage des zones déjà urbanisées, la cohérence avec les besoins réels et la préservation de nos ressources. Il demande que le SCOT soit ajusté dans ce sens, notamment en suspendant ou en révisant toute OAP ou tout PLU, comme celui de Saint-Malo (Campus 2-La Banneville), qui serait incompatible avec les objectifs de sobriété et de préservation affichés par le document d'orientation.

En conclusion, il souhaite que son avis contribue à orienter ce SCOT vers une planification plus responsable, respectueuse de notre environnement, de notre patrimoine agricole et des réalités démographiques.

RE65 22/07/2025 Mme Emilie LE QUELLEC citoyenne concernée par l'avenir de notre territoire, adresse par la présente ses observations et propositions concernant le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Communautés du Pays de Saint-Malo, actuellement soumis à enquête publique. Le SCOT est un document d'une importance capitale, dont les choix façonneront durablement l'aménagement de notre cadre de vie. C'est pourquoi elle tient à exprimer sa profonde inquiétude concernant deux enjeux majeurs : le respect de l'environnement et la préservation des terres agricoles, qui me semblent aujourd'hui insuffisamment garantis dans le document proposé.

1. Préserver les ressources naturelles : une nécessité vitale. Le territoire du Pays de Saint-Malo connaît déjà une fragilité environnementale préoccupante : tensions sur la ressource en eau, disparition accélérée des zones humides, artificialisation croissante des sols, déclin de la biodiversité, disparition du bocage... Ces phénomènes sont largement documentés dans les pièces annexes du SCOT. Pourtant, les mesures proposées ne répondent pas à l'urgence de la situation. Le SCOT n'interdit pas explicitement l'urbanisation des zones humides, ne prévoit pas de stratégie claire pour préserver les continuités écologiques ni de plan d'action pour réduire la consommation d'eau. À l'heure où la Bretagne subit de plein fouet les effets du changement climatique, toute

extension urbaine devrait être strictement conditionnée à un effort préalable de densification et de sobriété foncière.

2. Préserver les terres agricoles : un choix d'avenir. Les terres agricoles ne sont pas de simples « réserves foncières » : elles sont notre socle alimentaire, un pilier de l'économie locale, un garant de la résilience territoriale. Or, le SCOT ne propose ni outils réglementaires, ni cartographie opposable pour protéger les zones agricoles à haute valeur agronomique. Pire encore, de nombreuses extensions urbaines projetées empiètent sur des espaces cultivés ou naturels, en l'absence d'étude d'impact sérieuse sur les exploitations agricoles. Le potentiel de renouvellement urbain (friches, dents creuses, logements vacants) est sous-exploité, alors même qu'il représente une alternative viable et souhaitable à l'étalement urbain.

3. Opposition à l'OAP « Campus 2 » du PLU de Saint-Malo. À ce titre, elle souhaite également exprimer mon opposition ferme à l'OAP sectorielle n°11 dite « Campus 2 », qui prévoit l'urbanisation de plusieurs hectares sur des espaces agricoles encore actifs. Ce projet est en contradiction directe avec les orientations du SCOT lui-même, qui prétend viser la sobriété foncière, la réduction de l'artificialisation et la préservation des sols agricoles. Cette opération d'aménagement ignore les principes de hiérarchisation fixés par la loi Climat et Résilience (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme) : éviter d'abord toute consommation d'espace, mobiliser les gisements existants, ne recourir à l'urbanisation qu'en dernier recours, et seulement si une justification précise est fournie. En l'occurrence, aucune démonstration rigoureuse n'est apportée pour établir la nécessité de cette extension, ni son absence d'alternative. Ce projet, s'il est maintenu, créerait un précédent dangereux et affaiblirait la crédibilité de l'ensemble du SCOT.

4. Propositions : elle demande que soient intégrées dans la version finale du SCOT les mesures suivantes :

- Un moratoire sur la consommation de nouvelles terres agricoles, tant que les capacités de renouvellement urbain ne sont pas pleinement mobilisées ;
- La cartographie précise et opposable des terres à forte valeur agronomique à préserver ;
- L'interdiction claire de toute urbanisation en zone humide ou sur des terrains identifiés comme sensibles écologiquement ;
- Des objectifs chiffrés de reconversion du bâti existant et de lutte contre la vacance ;
- Une analyse d'impact foncier agricole préalable à toute ouverture à l'urbanisation ;
- Le gel immédiat de l'OAP Campus 2, en attente d'une analyse de cohérence entre le PLU de Saint-Malo et les objectifs du SCOT révisé.

En conclusion, le territoire du Pays de Saint-Malo ne pourra affronter sereinement les défis sociaux, environnementaux et agricoles de demain qu'en fondant sa planification sur la sobriété, la résilience et le respect du vivant.

RE66 22/07/2025 Association Rothéneuf Environnement souhaite apporter sa contribution à l'enquête publique sur le SCoT 2025 du Pays de Saint Malo. Cette contribution porte essentiellement sur la frange sud du bourg de Rothéneuf proche de la ville de St Malo et ses environs. Depuis sa création en 2018, l'association Rothéneuf Environnement tente de faire reconnaître la valeur paysagère mais surtout écologique de la frange Sud de Rothéneuf. Le SCoT 2017, rédigé à une époque où la ville de St Malo avait décidé d'implanter 800 logements sur cet espace remarquable, ne reconnaissait pas que cet espace était un EPR (Espace Proche du Rivage). Le SCoT 2025 n'améliore que faiblement les choses et il n'est toujours pas possible de voir à sa lecture la valeur de cet espace sensible et remarquable qui participe à la frange littorale du SCoT entre la pointe de la Varde et la Pointe du Grouin, bordé de zones Natura 2000, de sites classés et inscrits et d'un futur « ENS » au sud.

Contributions et propositions *(en bleu)*

1 Coupure d'urbanisation entre Rothéneuf et St Malo (DOO page 121)

Rothéneuf Environnement déplore que la coupure d'urbanisation existante entre St Malo et Rothéneuf, dite coupure du Davier, ne soit pas matérialisée dans le SCoT 2025.

1.1 Historique

La coupure du Davier a déjà fait l'objet de décisions de justice lui conférant les caractéristiques d'une coupure d'urbanisation

1.1.1 Examen de l'arrêt du 13/05/1994 de la Cour d'Appel de Rennes (procédure d'expropriation de la parcelle K 121)

Ce secteur du Davier a fait l'objet depuis 1986, soit plus de 40 ans, de différents projets de la collectivité à savoir un projet de ZAC en 1986, un classement en zone 1NA au POS en 1991, confirmé au POS en 1997 etc... C'est au regard du POS approuvé en 1991 que la Ville de Saint-Malo a saisi différentes juridictions en vue d'exproprier la parcelle cadastrée K 121 d'une contenance de 8203 m² située en bordure du littoral et correspondant à l'actuel bassin tampon dit de la Varde et à la cale. Un arrêt prononcé par la Cour d'Appel de Rennes en audience publique du 13 mai 1994 a fait référence pour la première fois à la notion de « coupure visuelle » et de respect de la Loi Littoral pour ce terrain. La Cour d'Appel de Rennes a ainsi mentionné dès mai 1994 que le secteur non bâti du Davier « est bien dissocié des deux zones urbanisées qui le jouxtent » et qu'elle « maintient une coupure visuelle » dans l'urbanisation continue du secteur.

1.1.2 Examen de l'avis de la Commission des Sites du 19 juin 1990

La commission départementale des sites dans ses avis des 18/10/1988 et 19 juin 1990 a bien souligné la nécessité de maintenir « une coupure visuelle dans l'urbanisation continue de ce secteur ».

1.1.3 Examen de l'arrêt de la Cour de Cassation du 14/12/2004

La cour de Cassation valide le classement en zone 1 NA dudit terrain, reprenant l'avis de la cour d'appel limitant très sensiblement sa constructibilité et visant l'avis conforme de la commission départementale des sites des 18/10/1988 et 19 juin 1990 à savoir pour rappel de maintenir « une coupure visuelle dans l'urbanisation continue de ce secteur ».

1.2 Inconstructibilité reconnue implicitement par le DOO

Le SCoT interdit toute urbanisation dans la bande littorale et rappelle l'inconstructibilité sur 100 mètres en zone non urbanisée, sauf pour les installations nécessaires aux services publics, notamment le pôle de voile du Davier. Il est donc reconnu implicitement que cette zone n'est pas urbanisée.

1.3 Respecter le secteur de perméabilité écologique mentionné dans le PAS

Afin de préserver ce secteur de perméabilité écologique, il est essentiel de renforcer le caractère naturel du secteur du Davier. Cela peut être réalisé en définissant une coupure d'urbanisation dans le SCoT garantissant ses caractéristiques naturelles.

1.4 Disparition progressive de la coupure d'urbanisation

Si on se réfère aux photographies aériennes du site Géoportail, on constate un grignotage progressif de la coupure d'urbanisation.

1.4.1 Photographies aériennes 1950-1965 Géoportail

Il est intéressant de voir l'emplacement des coupures d'urbanisation initialement en 1950-1965. Cela permet de comprendre pourquoi cette notion de coupure d'urbanisation a été créée. Depuis 1950, la coupure d'urbanisation entre Rothéneuf et St Vincent au Sud-Est est restée très stable. A l'inverse, Rothéneuf s'est étendu

d'un kilomètre vers l'Ouest pour rejoindre le hameau du Pont et les bourgs de Paramé et St Ideuc se sont étendus de 1 kilomètre vers le Nord.

1.4.2 Photographies aériennes récentes – Urbanisation depuis 2006

Cette disparition progressive de la coupure d'urbanisation entre Rothéneuf et St Ideuc ne s'est pas arrêtée et l'urbanisation depuis 2006 continue à abîmer plus fortement la coupure d'urbanisation vers St Malo (secteur du Davier) que vers St Vincent (Havre du Lupin) au point qu'elle sera bientôt refermée.

1.5 Matérialiser la « coupure d'urbanisation » sur le secteur du Davier

La frange littorale de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non encore urbanisés dont le secteur du Davier. Cet espace très convoité et vestige des grands espaces naturels littoraux de Paramé doit constituer, une zone de respiration en milieu urbain et contribue au maintien d'un paysage naturel constitué d'une dune rétro-littorale en continuité d'une zone écologique pourvue de zones humides en cours de classement Espace Naturel Sensible. Il répond totalement aux objectifs figurant page 8 du PADD du PLU 2025 de St Malo pour les espaces rétro-littoraux qui constituent une des plus grandes richesses du territoire communal. Afin de prévenir la conurbation entre Paramé et Rothéneuf et protéger la trame verte et bleue de la Frange Sud de Rothéneuf, il est essentiel de renforcer le caractère naturel du secteur du Davier. Cela peut être réalisé en définissant une coupure d'urbanisation dans le SCoT garantissant ses caractéristiques naturelles. Cette coupure d'urbanisation est conforme aux recommandations du SCoT concernant les espaces naturels non urbanisés proches du rivage. Cette coupure d'urbanisation complète celle mentionnée aux pages 119-121 du DOO du SCoT révisé, à savoir la coupure 21 « Entre la limite Sud-Est de Rothéneuf et la limite Nord-Ouest du village Saint-Vincent ».

[Rothéneuf Environnement demande que soit matérialisée la coupure d'urbanisation au Niveau du Davier dans les cartes et dans l'objectif 121 du DOO](#)

2 Secteur du Pont / Davier - Espaces Proches du Rivages (DOO page 116)

Le secteur rétro-littoral de Rothéneuf doit respecter les dispositions relatives aux espaces proches du rivage à savoir se conformer au jugement du Tribunal administratif pour sa délimitation.

- Se conformer au jugement du tribunal administratif de Rennes : Par jugement rendu public le 12 février 2021, le Tribunal Administratif de Rennes a considéré que la frange sud du quartier de Rothéneuf se trouve en situation de covisibilités avec le rivage de la mer dans les deux directions. Le manoir de Limoëlou doit être regardé comme étant situé en espace proche du rivage de même que l'ensemble des espaces qui le séparent de la mer. » La carte des Espaces Proches du Rivage dans le DOO page 116 délimite de façon imparfaite ces espaces proches du rivage, dès lors que la totalité des espaces séparant le manoir de la mer ne sont pas considérés en espace proche du rivage en particulier sur le secteur du Pont - Davier.
- Supprimer le secteur d'extension urbaine du Pont situé en espace proche du rivage : Le bourg de Rothéneuf (1982 habitants) a été identifié comme une centralité de St Malo à conforter malgré son excentration et son environnement particulièrement sensible. Cependant le quartier du Pont est un hameau résidentiel périphérique et pavillonnaire situé à un kilomètre du centre de Rothéneuf en espace proche du rivage à la limite ouest opposée au bourg de Rothéneuf. Le quartier du Pont n'a aucune caractéristique de centralité (densité, absence totale de services, commerces, équipements publics, activité économique). Au contraire, il est limitrophe d'une zone Natura2000, d'une coupure d'urbanisation et d'une zone humide. Le secteur d'extension urbaine à l'endroit indiqué « Frange d'espaces urbanisés à conforter » empiète sur la coupure d'urbanisation et abîme un corridor écologique. Par conséquent il ne satisfait pas aux critères d'extension urbaine en espace proche du rivage (objectif 119 du DOO).

Rothéneuf Environnement demande concernant la carte des Espaces Proches du Rivage sur le secteur du Pont dans le DOO page 116 :

- - D'ajouter le secteur manquant d'Espace Proche du Rivage sur le Davier ;
- - De classer la coupure du Davier en vert « Espaces agricoles et naturels à préserver » et non pas en orange « Espaces urbanisés à enjeux urbain majeur à développer »
- De produire des cartes d'une meilleure définition et délimiter plus clairement les limites entre type d'espaces (le dégradé en blanc est imprécis). En l'état, ces cartes donnent trop de liberté d'interprétation pour les futurs PLUs.
- De supprimer la zone « Frange d'espaces urbanisés à conforter » sur le secteur du Pont mitoyen du Davier car il ne satisfait pas aux critères d'extension urbaine définis au SCoT en espace naturel proche du rivage, le Pont étant un espace urbanisé sensible et sans caractère de centralité.

3 Rothéneuf – Espaces Proches du Rivage

De façon générale, l'acharnement de la ville de St Malo à vouloir faire grossir le bourg de Rothéneuf pose question. Le tribunal administratif de Rennes a déjà retoqué en 2021 un « méga projet » d'extension urbaine de 800 logements notamment pour atteinte aux zones humides.

3.1 Avis MRAe

La MRAe a rendu un avis sur le PLU de St Malo 2025 dans lequel elle note qu'aucune alternative aux extensions urbaines de Rothéneuf (OAP Rothéneuf) n'est mentionnée. Cet avis fait écho au jugement du tribunal administratif de Rennes qui a estimé que, dans le cadre du projet de 800 logements, aucune alternative n'avait été présentée même si le porteur de projet avait précisé qu'une autre implantation aurait pu avoir un impact environnemental plus important. Par-là cela représente un manquement vis à vis de la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser). La MRAe a également rendu un avis sur le SCoT 2025 dans lequel elle note page 10 :

conservation des zones littorales, cette alternative a été rejetée au motif que les arguments environnementaux qui ont permis de mettre en avant la non-adéquation de ce scénario alternatif. » Le dossier présente ensuite les non adéquations avant conduit à écarter ce scénario, mais sans développer les options prises (dont la définition des centralités à l'intérieur des terres). Ainsi, la démonstration de l'existence d'incidences plus significatives que celles du scénario choisi, n'est pas menée, en particulier sur certaines thématiques comme la TVB, le dossier se contentant d'affirmer une fragmentation accrue des continuités écologiques sans réelle démonstration.

La situation est similaire : Le SCoT, sans démonstration, écarte le scénario du report du développement sur le rétro littoral car les incidences pourraient être plus significatives. Cela est très dommageable car l'impact environnemental du développement du littoral est au contraire déjà connu et problématique. Le SCoT lui-même reconnaît le besoin de reporter les capacités de développement en zone éloignée rétro-littorale (15 kilomètres).

3.2 Avis des services de l'État / Préfet de Bretagne

Les services de l'État (DDTM) notent plusieurs points qui questionnent un développement excessif du littoral et donc de Rothéneuf. Il est bon de rappeler que Rothéneuf, avec un taux de résidences secondaires de 50 %, est le deuxième quartier de St Malo le plus atteint par cette perte d'efficacité. Le scénario 1 fait l'hypothèse d'une ouverture des frontières Françaises pour accueillir des réfugiés climatiques et économiques. Outre que ce scénario soit hautement improbable sur la période 2021-2031, il surestime la croissance démographique sur cette période de 50 % par rapport au scénario central INSEE, le scénario le plus probable. Cela, cumulé au scénario retenu de développement des pôles littoraux, crée une planification de surproduction de logements sur le littoral, sur St Malo et donc sur Rothéneuf. Les services de l'État notent ainsi que le SCoT de St Malo développe une habitude de surévaluer la croissance démographique et de planifier les constructions de nouveaux

logements dans des zones à fort pourcentage de résidences secondaires ce qui crée une consommation foncière excessive et inefficace. Le préfet de Bretagne note des points similaires.

3.3 Absence d'enjeux urbains majeurs à développer

Le bourg de Rothéneuf est proposé au SCoT comme un espace urbanisé à enjeux majeurs à développer. Cette terminologie n'est pas expliquée. On constate que pour la frange littorale entre la pointe de la Varde et la pointe du Grouin le projet de SCoT propose deux types de classement :

- Un classement « Frange d'espaces urbanisés en milieu sensible pour les secteurs de La Guimorais (1), Tannée (2), Le Verger (3), Port-Mer et Port-Picain (4) ;
- Un classement « espace urbanisé à enjeux majeurs à développer » pour le seul quartier de Rothéneuf alors que ni le SCoT, ni le PLU de Saint-Malo récemment arrêté n'explique en quoi il existe des enjeux urbains majeurs à développer à Rothéneuf-Le Pont.

Au regard de ce constat, aucun des enjeux urbains majeurs, souvent déclinés, ne sont proposés :

- Absence de nouvelle mixité sociale puisque les projets envisagés par la Ville de Saint-Malo dans son PLU ne respectent même pas les dispositions du SCoT en matière de mixité sociale (moins de 30% de logements sociaux dans les programmes neufs, alors que le SCoT impose 50% dans toutes les opérations nouvelles sur le territoire de la ville de Saint-Malo ;
- Disparition d'une durabilité environnementale avec des projets de constructions en zone rétro-littorale naturelle et sensible ;
- Absence de nouveaux projets, services ou équipements publics ;
- Disparition depuis 20 ans de nombreux équipements existants : la Poste, l'école publique, hôtels « Le Terminus », hôtel « du Centre » etc... Suppression des campings du Nicet et des Ilots, ce dernier étant remplacé par une aire de camping-cars. Abandon d'un projet de salle de sports prévue Avenue Saint-Michel des Sablons,
- Abandon au PLU arrêté le 09/12/2024 de tout projet de nouvelle desserte routière du quartier de Rothéneuf, contrairement au PLU de 2006 permettant de développer les enjeux urbains majeurs.
- Absence de tout projet de nouveaux moyens de transports collectifs ;
- Absence de volonté de résilience face au changement climatique, avec la suppression d'une partie de la trame verte et bleue au sud.

Rothéneuf Environnement demande :

- Le reclassement du bourg de Rothéneuf et du secteur du Pont « en frange d'espaces urbanisés en milieu sensible »
- De sortir le bourg de Rothéneuf de la liste des centralités, considérant que ce caractère de centralité du pôle majeur réservé à Rothéneuf est en totale contradiction avec la protection de l'identité paysagère déclinée page 13 du DOO intégrant Rothéneuf dans le périmètre « de la côte sauvage de la Pointe de La Varde au Port de Cancale ».
- Application des objectifs 119 et 113 du DOO : Ce reclassement du bourg de Rothéneuf et celui du hameau du Pont « dans les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible » conduit, en application de l'objectif 119 du DOO « à donner un caractère limité à toute nouvelle urbanisation et interdit tout projet d'extension de nature à changer la physionomie des espaces construits ». Ce classement peut permettre, dans le cadre des dispositions de la loi Littoral et des autres objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs, d'accueillir de nouvelles constructions dans les parcelles interstitielles du tissu urbain, dans les dents creuses des îlots bâtis. L'Objectif 113 précise que la reconstruction ou la réhabilitation des

constructions existantes est également permise. La densification très mesurée du tissu urbain se fait dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager.

Rothéneuf Environnement demande l'application stricte des dispositions des objectifs 113 et 119 du DOO en retenant le classement en « frange d'espaces urbanisés en milieu sensible » de la partie urbanisée de Rothéneuf et du secteur du Pont.

4 Correction de la Trame Verte et Bleue (DOO annexe 1)

4.1 Erreur de tache urbaine

Sur la carte TVB du SCoT, la tache urbaine pour Rothéneuf est fautive : elle considère le secteur des « 3 cheminées » comme déjà urbanisé. C'est une erreur grossière car justement cette zone devrait être classée dans l'objectif 14 (zone de perméabilité forte à conserver) par la présence de zones humides.

Rothéneuf Environnement demande la correction de la tache urbaine de Rothéneuf sur la carte de la TVB

4.2 Secteur de perméabilité écologique manquant

4.2.1 PAS

Pour rappel, le PAS mentionne un secteur de perméabilité écologique à l'Est de St Malo qui aboutit au Davier.

4.2.2 Plan de biodiversité du PLU 2025 de St Malo

Dans le cadre de la révision du PLU 2025 de St Malo, il a été édité en annexe un plan de biodiversité contenant une carte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. La Frange Sud de Rothéneuf est bien catégorisée comme réservoir de biodiversité traversé de corridors écologiques

4.2.3 Reboisement bocager en cours par Saint-Malo Agglomération / Breizh Bocage

Depuis 2017, Saint-Malo Agglomération anime le programme Breizh Bocage, à des fins de préservation du bocage sur son territoire. Porté par la Région Bretagne, le dispositif Breizh Bocage a pour objectif de réduire la disparition des haies, en accompagnant les travaux d'aménagements bocagers (haies et talus). Le versant Nord de Limoëlou bénéficie de ce programme et plus de 300 mètres de haies ont ainsi été replantées en 1ère phase ce qui justifie l'élargissement de la cartographie des perméabilités écologiques aux parcelles ayant récemment bénéficiées de ce programme.

4.2.4 Perméabilités écologiques de la TVB du SCoT (DOO Objectifs 14 et 15)

Si on compare la carte de la TVB du SCoT avec les documents précédents, la TVB est étonnamment vide. Le cœur de la Frange Sud de Rothéneuf est présent mais fortement réduit et les perméabilités correspondantes aux corridors écologiques sont absentes. Si on prend en compte également la demande officielle faite par la ville de St Malo auprès du département de classer cette zone en Espace Naturel Sensible et en cours d'examen, le traitement graphique de cette zone semble défaillant. Toute la Frange Sud de Rothéneuf devrait être classée dans sa continuité en objectif 14 ou 15 de par son fort potentiel de corridor écologique. A un niveau plus global, la quasi-absence de perméabilité écologique sur le territoire de St Malo semble incohérente avec le PAS.

Rothéneuf Environnement demande la correction de la carte de la TVB en ajoutant/étendant les perméabilités écologiques sur la Frange Sud de Rothéneuf (objectifs 14 et 15 du DOO)

4.2.5 Principe de connexion à renforcer TVB (DOO Objectif 16)

La pointe de la Varde, classée espace Natura 2000, est à risque d'isolement si les continuités écologiques avec la Frange Sud de Rothéneuf sont abîmées voir détruites. A ce titre, il est important de rajouter un objectif 16 (principe de connexion à renforcer)

Rothéneuf Environnement demande l'ajout d'un objectif 16 sur la Frange Sud de Rothéneuf sur la TVB

5 Protection et mise en valeur des paysages - DOO - Annexe 2

5.1 Erreur de tache urbaine sur Rothéneuf

On peut constater la même erreur que sur la carte TVB en ce qui concerne la tache urbaine de Rothéneuf qui définit faussement le secteur des « 3 cheminées » comme déjà urbanisé.

Rothéneuf Environnement demande la correction de la tache urbaine de Rothéneuf sur la carte de protection et de mise en valeur des paysages

5.2 Matérialiser la coupure urbaine entre Rothéneuf et St Malo

Pour les mêmes raisons que celles exposées dans la partie 1 pour la correction de la carte des coupures d'urbanisation page 121 du DOO, la coupure d'urbanisation du secteur du Davier devrait être matérialisée sur cette carte

Rothéneuf Environnement demande que soit matérialisée la coupure d'urbanisation du Davier sur la carte de protection et de mise en valeur des paysages

5.3 Cône de vue du Limoëlou

Pour respecter cet objectif du PLU arrêté de la Ville des Saint-Malo, l'association Rothéneuf Environnement demande de supprimer tout projet d'extension urbaine sur ce secteur et de modifier la carte des EPR en conséquence en intégrant en zone naturelle ce secteur, le classement en zone d'extension urbaine n'étant pas compatible avec la volonté du PLU arrêté le 09 décembre 2024 de protéger cet espace.

5.4 Ajouter le point de vue du fort d'Arboulé

Le fort d'Arboulé ayant fait l'objet d'un projet important de restauration par le conservatoire du littoral en 2024, il serait dommage de ne pas ajouter dans la liste des points de vue majeurs sur le paysage la vue de la baie de Saint Malo jusqu'au Cap Fréhel à partir du fort d'Arboulé.

Rothéneuf Environnement demande que le Fort d'Arboulé soit ajouté dans la liste des points de vue majeurs sur le paysage sur la carte de protection et de mise en valeur des paysages.

6 Conclusion

Le bourg de Rothéneuf et ses alentours ont une valeur écologique et paysagère importante. Ils se trouvent au bout de la Zone Natura 2000 de Cancale à Paramé, écrin du Manoir de Jacques Cartier. Cette valeur est bien supérieure au surplus de capacité d'accueil que le bourg de Rothéneuf pourrait apporter à la ville de St Malo. Cependant, cette valeur rend la pression immobilière particulièrement forte. Pour cette raison, il est important, au niveau du SCoT, de mettre en place tous les outils de protection pour limiter, voir stopper, la dégradation de cet espace littoral constatée au fil des années.

RE67 22/07/2025 Mme Marion ESCHARD adhérente active de l'association AD BEH adresse ce courrier dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo, concernant plus spécifiquement l'OAP sectorielle n°11 dite « Campus II » à La Banneville. Ce projet soulève de nombreuses inquiétudes. Le SCOT de Saint Malo retient un scénario dit TERRE d'ACCUEIL jugé excessivement optimiste (+0,9%), alors que la croissance réelle est plus modérée (+0,6 %/an), ce qui ne justifie pas une nouvelle urbanisation de cette ampleur (source contribution AD BEH). Elle insiste sur ce point et sur ces chiffres (0,6% vs 0,9%) car quelques adhérents d'AD BEH se sont "perdus" dans ces pourcentages. Elle estime que ce SCOT composé de près de 60 fichiers est parfois abscond. Par ailleurs, le SCOT reconnaît lui-même l'existence de 200 ha mobilisables par renouvellement urbain, mais n'en propose aucun plan d'activation, préférant l'ouverture de 1 370 ha à l'urbanisation d'ici 2046. Le site de La Banneville est particulièrement sensible : il abrite des zones humides fonctionnelles et des terres agricoles actives. Le projet « Campus II La Banneville » menace directement ces milieux, pourtant essentiels à la biodiversité et à la régulation de l'eau, en contradiction avec les recommandations de l'État, de la Région et de

la MRAe. De plus, aucune concertation sérieuse n'a eu lieu localement, et les habitants ont découvert ce projet sans information préalable claire, ce qui va à l'encontre des principes de participation citoyenne. Pour toutes ces raisons, elle demande de recommander la suspension ou le retrait de l'OAP, Campus II La Banneville en cohérence avec les ambitions de sobriété foncière, de protection des ressources naturelles et de gouvernance transparente que le SCOT est censé incarner.

RE68 22/07/2025 M. BOMONT Jean-Luc s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3) à Dinard pour les raisons suivantes :

1. Incompatibilité avec les objectifs du SCOT : Le SCOT arrêté le 28 février 2025 précise dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- L'urbanisation doit se faire en priorité par renouvellement urbain et densification dans les enveloppes existantes (Objectifs 53 et 54).
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) doit être fortement réduite (Objectifs 42 et 56), dans la trajectoire ZAN – Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme impose qu'une ouverture à l'urbanisation ne peut être prévue que si une étude démontre l'insuffisance avérée de la capacité des espaces déjà urbanisés. Or le projet de PLU de Dinard n'apporte aucune démonstration solide que le potentiel de densification et de renouvellement urbain existant serait insuffisant. Le rapport de présentation identifie déjà près de 60 ha densifiables, dont une large part dans la première zone de Ville-Es-Passant I encore partiellement inoccupée.

2. Atteinte à la cohérence écologique et agricole

Le secteur E3 se situe dans un espace agricole structuré par des haies bocagères et identifié comme zone de perméabilité écologique à renforcer au titre de la Trame Verte et Bleue (Objectifs 11 à 19 du SCOT). L'ouverture à l'urbanisation porterait atteinte à la continuité écologique et supprimerait des terres agricoles encore exploitées, en contradiction avec la préservation des ENAF.

3. Principe de précaution et respect des riverains

Le SCOT et le PADD rappellent que les projets doivent être compatibles avec la santé publique et la qualité de vie. Le quartier Es-Passant/Ponthual est déjà exposé à des nuisances (bruits, trafic) et l'extension aggraverait cette situation.

En résumé, la décision d'extension ne respecte ni les principes du SCOT ni le principe de précaution. Il demande que le SCOT ne valide pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3).

RE69 22/07/2025 M. BOMONT Jean Luc idem RE68

RE70 22/07/2025 Anonyme souhaite déposer la présente observation dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. Il/elle s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3) à Dinard pour les raisons suivantes : atteinte à la cohérence écologique et agricole. Le secteur E3 se situe dans un espace agricole structuré par des haies bocagères et identifié comme zone de perméabilité écologique à renforcer au titre de la Trame Verte et Bleue (Objectifs 11 à 19 du SCOT). L'ouverture à l'urbanisation porterait atteinte à la continuité écologique et supprimerait des terres agricoles encore exploitées, en contradiction avec la préservation des ENAF.

RE71 22/07/2025 Mme Brigitte ESCHARD, membre de l'association AD BEH, s'oppose au projet prévu à La Banneville à Saint Malo (OAP « Campus II »). Les habitants de La Banneville n'ont pas été informés ni consultés sur ce projet. Certains ont même vu que leur terrain privé et maison étaient intégrés au projet sans leur accord. Cela lui semble contraire aux principes démocratiques affichés. Par ailleurs, elle informe que ce quartier est régulièrement touché par des inondations. De nouvelles constructions ne feront qu'aggraver les risques hydrauliques déjà présents. Au sujet du SCOT qui fait l'objet de l'enquête, elle ne comprend pas les projections

démographiques données par St Malo qui sont bien au-dessus des projections du territoire. Pourquoi réaliser cette extension urbaine, alors que la croissance réelle est modérée (source Contribution AD BEH). Enfin, pour les générations futures, elle demande de préserver les terres agricoles, les zones humides et les haies bocagères, indispensables à l'équilibre environnemental. Elle demande donc la suspension du projet « Campus II » et un recentrage du SCOT sur la sobriété foncière et la protection des ressources naturelles.

RE72 = CE2 22/07/2025 Mme Geneviève QUEBRIAC après avoir fait des recherches sur le bien-fondé et les apports ou nuisances/dégradations que pourrait apporter sur le cours/moyen et long terme ce projet, s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3) à Dinard. Il apparaît, selon ses recherches, que la décision d'extension ne respecte ni les principes du SCOT ni le principe de précaution. Elle demande que le SCOT ne valide pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3).

RE73 22/07/2025 M. Bruno ROY adhérent à AD BEH, souhaite exprimer son opposition au projet « Campus II » dans le secteur de La Banneville, à Saint-Malo. Cet espace, encore préservé, constitue un lien rare avec la nature. Construire à cet endroit serait une erreur à l'heure où l'artificialisation des sols doit être freinée. Le SCOT Saint Malo me paraît retenir des hypothèses démographiques excessives qui surévaluent les besoins en logements (source AD BEH). Par ailleurs, des solutions existent : pourquoi ne pas mobiliser les friches, les logements vacants, les dents creuses ? Ce projet menace des terres agricoles et zones humides précieuses, dans un territoire déjà fortement artificialisé. Il va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et le SRADDET. Il demande la suspension du projet Campus II et une réelle stratégie de renouvellement urbain, respectueuse de l'environnement et dans le cadre de la révision du SCOT, qui fait l'objet de votre enquête.

RE74 22/07/2025 Mme Marie BEL citoyenne de St Malo et engagée, au titre de ses fonctions d'ingénieure environnement, le projet de SCoT du Pays de St Malo soulève ici plusieurs remarques. Selon le DOO, le SCoT permettra la consommation foncière de près de 1400 hectares ce qui n'est pas justifié au regard de l'évolution de la démographie, dans un territoire marqué par le littoral et une richesse de biodiversité à préserver. Du fait que le SCoT soit la base encadrante et juridique des futurs PLU, elle trouve le chiffre de 1400 hectares trop important, dans un contexte de changement climatique (ruissellements des EP et pollutions des eaux côtières et des ZH du fait de l'artificialisation comme à Dinard par exemple). Le chiffre de 1400 hectares de consommation d'ENAF est également trop important au regard de la nécessité de préserver la biodiversité qui s'effondre et la qualité des sols en tant que puits de carbone. Elle demande ainsi de modifier le SCoT dans le sens de la sobriété foncière et de l'adaptation nécessaire au changement climatique.

Ensuite, le territoire du Pays de St Malo est vulnérable quant à la ressource en eau potable, également au regard du changement climatique. La consommation foncière, par l'augmentation d'activités humaines (industries, artisanats, habitat etc.) va continuer d'augmenter la pression anthropique sur la ressource en eau et ses usages. Derrière nous, la sécheresse de 2022 et à l'avenir, l'agriculture également qui va continuer, dans ce territoire agricole en partie, de faire pression sur la ressource en eau tout comme le (sur)tourisme (en témoigne le PLU de St Malo qui continue de laisser la place à la construction et à l'afflux de résidences secondaires). Je vous demande de revoir le projet de SCoT du Pays de St Malo et de justifier, considérer et évaluer la capacité du territoire à répondre au besoin en eau potable pour l'ensemble des usages (cf. la cour administrative d'appel de Nantes annule le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération » principalement sur la notion de capacité du territoire). L'encadrement plus drastique des résidences secondaires apparaît, en l'occurrence, incontournable pour les villes balnéaires face à cet enjeu.

Concernant les zones humides, la protection des zones humides renvoyée aux dispositions réglementaires des PLU ne sont pas des actions suffisantes, dans un contexte de changement climatique, car ces dernières sont confrontées à un nombre croissant d'activités humaines qui peuvent être de nature à les altérer ou à les faire disparaître. Elles sont également concernées par la prolifération d'espèces exotiques envahissantes. Ainsi, la notion de fonctionnalité des zones humides devrait être introduite, au niveau des SCoT, pour connaître et garantir le maintien de ces écosystèmes humides. En effet, les zones humides, support de biodiversité, fournissent de

multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines tels que la rétention des eaux en période d'inondation, la préservation de la ressource en eau en période de sécheresse, l'épuration de l'eau en particulier l'azote et le phosphore, la limitation de l'érosion des sols, le stockage du carbone. Elles sont enfin un réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces. En outre, il est nécessaire à l'échelle du SCoT d'identifier les phénomènes d'assèchement et/ou de pollution de ces milieux et, le cas échéant, de prévoir la renaturation des zones humides, en lien avec la Stratégie nationale biodiversité. La Stratégie nationale biodiversité vise à poursuivre les efforts de restauration des zones humides telles que prévues à l'action n°7 du 4ème Plan national en faveur des milieux humides 2022–2026 avec un objectif de 50 000 ha de milieux humides restaurés d'ici 2026. Le SCoT du Pays de St Malo devrait prendre en considération la stratégie nationale et commencer les actions de renaturation des milieux humides.

En outre, il apparaît choquant, à l'échelle du SCoT du Pays de St Malo, de ne pas se positionner clairement sur les actions à mener pour la gestion du trait de côte et des risques conjugués d'inondation et de submersion marine. Il s'agit ici de la sécurité des biens et des personnes. Il est donc nécessaire d'avancer sur ces questions pour les 20 prochaines années. Il est du rôle du SCoT, intégrateur des politiques publiques, d'initier et d'anticiper les actions à mener pour les futurs PLU et ici, d'autant plus, au regard de la montée des eaux avérée. La majorité des PLU du Pays de St Malo renvoient aux documents étatiques (2017 pour St Malo) ainsi qu'au document de façade, en cours de révision et le SCoT n'est pas plus proactif sur cette question. Je vous demande de revoir le SCoT et d'exiger une stratégie claire au regard de la gestion du trait de côte et des risques conjugués d'inondation et de submersion marine pour la sécurité des personnes et des biens.

Enfin, dans un contexte de pétition contre la loi Duplomb, elle rappelle que le SCoT est en capacité de prévoir et d'exiger des PLU des espaces tampons, définis par l'ARS, et limitant l'exposition des populations aux pesticides notamment dans les nombreuses communes périurbaines du Pays de St Malo. Elle demande de renforcer le SCoT, au regard des études scientifiques menées sur les effets des pesticides (populations vulnérables dont les enfants) dans l'aménagement des transitions villes-campagne.

RE75 22/07/2025 (idem RE68) Mme Julie ROBINE s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3) à Dinard pour les raisons suivantes :

- 1- Incompatibilité avec les objectifs du SCOT
- 2- Atteinte à la cohérence écologique et agricole
- 3- Principe de précaution et respect des riverains

En résumé : La décision d'extension ne respecte ni les principes du SCOT ni le principe de précaution. Elle demande que le SCOT ne valide pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3).

RE76 22/07/2025 Mme BOCQUET Marjorie en sa qualité de conseil de l'Association du Village de la Ville Es Passants II de Ponthual, dénommée l'AVEPP (représentée par sa présidente Madame LATOUCHE), la SCI MARGOT (représentée par Madame LATOUCHE et Monsieur BOMONT), et Madame Françoise MOUFLIN. L'AVEPP a pour mission, en matière d'urbanisme, la lutte contre l'extension de la zone industrielle de la Ville Es Passant et Es Passant II à travers le projet de modification du PLU de la commune de Dinard et de contester de la création de la zone 1AUI sur les parcelles cadastrées section OP 167 et 171. Son siège social est situé 104, rue de la Ville Mauny à Dinard. Sont joint à ce courrier l'OAP E3 Dinard, le courrier de l'AVEPP au Préfet, l'avis de l'Etat sur le PLUI de Dinard et l'avis de la MRAe sur le PLU de Dinard. La SCI MARGOT, représentée par Madame LATOUCHE et Monsieur BOMONT, est propriétaire de la parcelle cadastrée section OP 85, sis 104 rue de la Ville Mauny à Dinard, où est implantée la maison d'habitation de Madame LATOUCHE et Monsieur BOMONT. Madame Françoise MOUFLIN est propriétaire de la parcelle cadastrée section OP 486, sis 81 rue de la Ville Mauny à Dinard, où est implantée sa maison d'habitation.



Périmètre regroupant les adhérents de l'AVEPP.

La parcelle appartenant à Madame MOUFLIN est actuellement classée en zone N et en EBC au PLU de la commune de Dinard. Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, Mme Bocquet et ses clients ont rencontré les commissaires enquêteurs lors de la permanence du 18 juillet dernier à Pleurtuit. Par le présent courrier, ses clients souhaitent formuler par écrit leurs observations concernant des parcelles voisines à leurs propriétés.

I Pour information, observations à intervenir dans l'enquête publique pour le PLU de la commune de Dinard

Par délibération du 24 mars 2025, la commune de Dinard a arrêté un second projet de PLU. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Dinard, une enquête publique est organisée du 18 juillet au 22 août 2025. Ses clients entendent faire part de leurs demandes dans cette enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Dinard, en ce qu'il prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) E3 – Extension Ville es Passant II (en pièce jointe). Cette OAP vise à créer un projet d'extension de la zone d'activités de la Ville Es Passant sur les parcelles voisines de leurs propriétés. La vocation de cette OAP est l'accueil à court terme d'activités industrielles, artisanales ou logistiques générant des nuisances importantes pour les riverains (bruit, trafic, etc.).

a- Une artificialisation d'une terre agricole productive : Les parcelles intégrées dans l'OAP E3 sont classées en zone naturelle au PLU en vigueur et pour partie en zone humide. Les parcelles sont exploitées par un agriculteur depuis de très nombreuses années. Il s'agit de parcelles occupées par une faune diversifiée. Selon le projet de PLU de la commune de Dinard, l'OAP E3 sera d'une surface de 2,39 ha et d'une surface opérationnelle de 1,7 ha. Il est prévu l'implantation de bâtiments dédiés aux activités industriels et/ou artisanales, de 9 mètres de hauteur, avec une emprise au sol de 80%, à l'entrée de la ville. Contrairement à ce que prétend la commune de Dinard, il ne s'agit pas d'un prolongement du tissu urbain et d'une zone d'activités mais de l'intégration à tort d'un espace naturel et agricole dans un secteur à urbaniser à court terme. Ces terrains constituent une emprise foncière faisant partie intégrante d'un espace agricole, jouxtant le village de Pontual Es Passant et un espace boisé classé. Or, par la création de cette OAP, le futur PLU va porter manifestement atteinte à un espace agricole, avec une biodiversité importante. Ce terrain d'assiette du projet d'extension comprend plusieurs zones humides confirmées par des sondages pédologiques (12 sur 38 classés humides). Cela est d'ailleurs rappelé dans l'Annexe Rapport-Zones-humides du projet de PLU. Toutefois, la commune n'en tire pas toutes les conséquences. Après avoir réalisé une étude des sols complémentaire entre les deux projets de PLU arrêtés, la commune de Dinard a pris acte qu'une partie de l'emprise foncière de l'OAP était une zone humide. Toutefois, les relevés

réalisés ne sont pas exhaustifs et la zone humide délimitée ne porte pas sur la totalité de la zone humide réelle. Le projet de PLU indique lui-même que : « *Le rapport « Zones humides » annexé au PLU conclut que « la densité de sondages n'a pas permis d'établir des délimitations de zones humides précises ; des sondages complémentaires devront être effectués ».* En attendant, seule une partie de la parcelle est classée humide, le reste demeurant constructible. » L'observation de l'état des parcelles par les voisins, présents depuis de nombreuses années, attestent que l'hydromorphie est visible non seulement sur l'ensemble du champ, mais également sur de nombreuses parcelles du secteur. Il peut être démontré une présence régulière de l'eau sur le terrain. De plus, de nombreuses zones humides proches (secteur de la déchetterie, parcelle de l'autre côté de la route départementale, Ville Mauny au Nord, récemment reconnue zone humide) renforcent cet argument. Aussi, une étude complémentaire du sol doit être effectuée. Ces zones humides jouent un rôle majeur pour la régulation hydrologique, la filtration des polluants et l'accueil de la biodiversité. Dans le rapport de présentation - Evaluation-environnementale du projet de PLU (page 45), la commune de Dinard reconnaît que l'urbanisation de cette zone agricole va induire une dégradation des services écosystémiques assurés par les terres agricoles avec des phénomènes de remontées de nappe et de ruissellement des eaux pluviales. Nonobstant ces propres affirmations, la commune classe à tort ces parcelles en zone 1AUi. L'implantation de construction à proximité immédiate de la zone humide engendrera l'abattage des arbres ou leur fragilisation. Les racines ne s'arrêtent pas en limite de terrain. La destruction d'une vingtaine de chênes centenaires ne sera pas compensée par la plantation de haies et d'arbres isolés. Ces parcelles situées en zone naturelle sont exploitées depuis des années. L'agriculteur a choisi d'y semer du maïs, car cette culture tolère les excès d'humidité, tant le terrain reste gorgé d'eau. Cette surface sert en outre de zone d'alimentation pour la faune présente aux abords de l'EBC (dont des oiseaux, chevreuils, hérissons, faisans, lièvres). Pour ce premier motif, le classement en zone 1AUi et dans une OAP d'extension d'activités économiques est manifestement illégal.

b- Une atteinte à la biodiversité : Ensuite, l'OAP E3 litigieuse ne tient absolument pas compte de la biodiversité présente sur ces parcelles. La commune indique dans l'OAP que le terrain « *n'a pas d'intérêt environnemental particulier sauf sur ses abords et notamment les bois proches* ». Or, la réalité est tout autre. Le site appartient à un corridor écologique bocager et à la trame verte et bleue, identifiée comme prioritaire dans le PLU (5.3_OAP-thématique-Nature-en-ville_PLU-Dinard_24.03.25). L'OAP E3 est en contradiction évidente avec la préservation des corridors écologiques. Les parcelles sont jouxtées par une lisière d'Espace Boisé Classé (EBC), qui figure dans l'OAP thématique « *Nature en ville* » comme couloir de gîtes à chiroptères (Orientation 2.3) et secteur de trame noire (Orientation 1.4). De très nombreuses espèces d'animaux vivent dans cette zone : chevreuil, hérisson, lièvre, faisan, crapaud, des espèces rares et protégées comme la salamandre tachetée et des chauves-souris, dont les habitats sont directement menacés (voir sur ce point OAP « *Nature en ville* » p. 12 et 17) (joint des photos prises par les habitants montrant de nombreuses espèces d'animaux sauvages, dont des espèces protégées). Les clients de Mme Bocquet entendent insister sur le fait que ce champ cultivé de 1,7 ha ne se contente pas de border le boisement-relais, il en constitue le premier cercle nourricier.

Les cultures, les bandes enherbées et les fossés humides offrent un garde-manger indispensable aux espèces qui circulent entre les deux réservoirs de biodiversité : insectes pour les chauves-souris, graines et micromammifères pour les rapaces nocturnes, herbacées pour les chevreuils et lièvres, invertébrés et amphibiens pour la salamandre tachetée ou le hérisson. La préservation de ces espèces est essentielle pour l'équilibre des écosystèmes. Par exemple, les chauves-souris jouent un rôle important dans la régulation des insectes. Transformer cet espace en zone industrielle et artisanale créera donc une double rupture :

- coupure du corridor : les bâtiments et voiries formeraient une barrière minéralisée à l'interface du bois ;
- Perte d'habitat nourricier : disparition d'une surface agricole fertile qui alimente quotidiennement la faune du boisement.

Il est donc indispensable non seulement de maintenir le boisement dans son intégralité, mais aussi de préserver le champ de 1,7 ha comme zone tampon et aire d'alimentation, garantissant la continuité écologique et la

disponibilité des ressources trophiques pour l'ensemble de la faune locale. Il sera rappelé que l'article L411-1 du code de l'environnement interdit toute destruction d'espèces ou d'habitats protégés. Le projet de PLU impose le respect du principe « *éviter – réduire – compenser* », tout en violant manifestement ce principe sur le secteur litigieux. La création de cette OAP, par l'artificialisation du sol, va donc créer une rupture de la continuité écologique, une perte de biodiversité, en contradiction avec les objectifs du projet de SCOT.

c- Une atteinte à la salubrité publique et à la sécurité publique pour les habitations voisines

Outre une atteinte à l'environnement, la constructibilité de cette zone et l'artificialisation des sols vont engendrer des atteintes importantes à la salubrité publique (nuisances sonores, écoulement des eaux, desserte des réseaux insuffisantes...) et à la sécurité publique (avec notamment des voies publiques non adaptées à la desserte d'une nouvelle emprise dédiées à des activités économiques). Ces parcelles sont situées à proximité immédiate d'habitations. Actuellement, les riverains ne subissent pas de nuisances sonores provenant des terrains litigieux, ils n'entendent pas les bruits de la route départementale, contrairement à ce que soutient Monsieur le maire. Or, la construction de bâtiments industriels (voir ICPE) et artisanaux à proximité des habitations va causer de graves nuisances sonores et visuelles pour les riverains, comme l'explique la note de synthèse réalisée par l'AVEPP (en pièce jointe). La présence de nombreuses habitations est occultée par le projet de PLU. On ne peut que s'interroger sur les raisons objectives et le choix de la création d'une telle OAP dans ce quartier, alors que la commune bénéficie d'emprises foncières pour réaliser une telle opération d'aménagement d'une zone d'activités artisanales et industrielles sur des emprises artificialisées existantes sur la commune de Dinard ou la commune de Pleurtuit par exemple. Au surplus, la commune ne prend pas en compte le fait que le terrain est totalement enclavé, le projet de PLU prévoit des accès « *imaginaires* » (routier et piétonnier). Aucune étude de faisabilité n'a été réalisée. Dans un article de presse, Monsieur le maire se décharge sur le futur acquéreur des parcelles pour la réalisation des voies. Aucun accès ne serait autorisé par les propriétaires riverains. Cela sera soulevé dans le cadre de la contestation du projet de PLU.

d- Un classement en zone 1AUi injustifié et aucun besoin économique démontré, constituant une erreur manifeste d'appréciation commise par le projet de PLU : La commune de Dinard commet une erreur manifeste d'appréciation en créant une OAP E3 – extension Ville Es Passant II. Il s'agit de terrains agricoles destinés à rester agricoles et naturels conformément aux objectifs nationaux et aux objectifs du SCOT du Pays de Saint-Malo, qui sont d'assurer la protection des espaces naturels et agricoles et de limiter l'artificialisation des sols. Ces ténements fonciers ont un réel intérêt de protection environnementale pour la faune, la flore et les riverains. Or, en l'espèce, la commune de Dinard souhaite bétonner un espace naturel, en violation des dispositions issues de la loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021, du principe de sobriété foncière et de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles. La justification de ce choix d'aménagement donnée par la commune de Dinard est un besoin de foncier économique pour accueillir de nouvelles entreprises. Et peu d'opportunités foncières restantes dans la ZAC existante (potentiel qualifié « *d'épars* »). Or, cette argumentation est parfaitement contestable. D'autres terrains sur le territoire de la commune et sur des communes limitrophes, comme la commune de Pleurtuit (où sont disponibles immédiatement 3 hectares de terrains déjà urbanisés qui ne trouvent pas preneur selon la mairie de Pleurtuit), pourraient accueillir les activités artisanales et industrielles projetées par la commune de Dinard. En effet, de nombreux bâtiments dans la ZAC actuelle sont vacants, sous-exploités ou vétustes. Le marché immobilier industriel et artisanal pourrait permettre d'optimiser l'existant plutôt que de développer de nouveaux espaces. La communauté de communes dispose déjà de huit parcs d'activités artisanales, offrant des alternatives plus appropriées. Il serait préférable d'optimiser et densifier l'existant, plutôt que d'artificialiser de nouveaux sols, avec toutes les conséquences environnementales que cela implique (inondations, disparition de terres agricoles, destruction des habitats naturels de la faune). Avec huit parcs d'activités artisanales déjà en place, de nombreux espaces sont disponibles et plus adaptés pour l'artisanat sur l'ensemble de la communauté de communes. L'intégration de ces parcelles naturelles et exploitées en zone 1AUi, secteur constructible à court terme, n'est pas justifiée par un besoin de la commune. Il importe en outre de rappeler que l'article L.151-5 du code de l'urbanisme impose de démontrer, par une étude de densification,

l'insuffisance des capacités internes avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités. Tel n'est pas le cas dans ce projet de PLU.

Pour conclure sur ce point, les clients de Mme Bocquet contesteront le projet de PLU pour les raisons suivantes :

- Perte de terres agricoles : la parcelle est cultivée. Cette artificialisation va à l'encontre de la loi Climat et Résilience et des dispositions transposées dans le code de l'urbanisme.
- Atteintes à la biodiversité : présence confirmée de zones humides, d'espèces protégées, et rupture de la trame verte et bleue. Un projet incompatible avec le code de l'environnement.
- Zone humide à définir : le PLU lui-même précise que des sondages supplémentaires seraient nécessaires. La délimitation actuelle est incomplète.
- Impact sur les habitants : nuisances sonores, visuelles ou sanitaires.
- ZAC existante sous-utilisée : aucune donnée concrète ne démontre le manque de foncier. Des alternatives de renouvellement urbain existent (friches, requalification, densification).
- Justification économique insuffisante : aucun chiffre sur la demande d'entreprises, baisse de la démographie à venir.
- Risques industriels : le site est à 500 m d'une usine Seveso seuil haut. Le projet autorise des installations classées (ICPE) en bordure d'habitations et d'un espace boisé classé.
- Les parcelles en cause constituent un espace de transition entre ville et nature, aujourd'hui menacé.

Pour ces motifs, l'AVEPP, la SCI MARGOT et Madame MOUFLIN vont solliciter auprès de la commune de Dinard la suppression de l'OAP E3 Extension Ville Es Passant II inscrite dans le projet de PLU.

Pour information, l'AVEPP a adressé au préfet d'Ille et Vilaine une note de synthèse pour justifier la contestation de cette OAP E3 qui est annexée au présent courrier.

II- Observations dans l'enquête publique pour le SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo

Le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, objet de la présente enquête publique, devra être pris en compte par le futur PLU de la commune de Dinard.

- a. Demande du déploiement effectif des transports collectifs à court terme sur la commune de Dinard pour l'ensemble des habitants Selon le Document d'Orientation et d'Objectifs du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, les communes doivent « *favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture* » (page 65 du DOO). Pour répondre à cet objectif, les communes devront donc « *développer le réseau des transports collectifs et l'intermodalité* ». Il est indiqué que l'objectif 71 (rappelé dans l'observation). La commune de Dinard devra donc développer et assurer les lignes de bus pour les habitants. Or, le projet de PLU n'apporte pas de réponse suffisante à la problématique des lignes de bus. En effet, les habitants de la rue de la Ville Mauny, de la zone de la Ville Es Passant 2 et du bois de Ponthual ne disposent pas d'arrêts de bus dans ce quartier, les piétons, collégiens et lycéens sont contraints de faire 2,5 kms pour accéder à un arrêt de bus. Cela est d'autant plus inacceptable que l'entrepôt des bus est situé juste derrière les habitations de la rue de la Ville Mauny. Il est donc demandé au projet de SCOT de faire respecter cet objectif de mobilité et d'accessibilité au transport collectifs pour l'ensemble des habitants de la commune de Dinard et de renforcer l'obligation de créer des arrêts de bus à proximité immédiates de tous les secteurs d'habitations.

b. Demande de protection des parcelles situées en espace naturel et agricole, intégrés dans l'OAP E3 Extension Ville Es Passant II. Les objectifs d'aménagement définis dans ce futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo ont une incidence importante sur la stratégie d'aménagement du territoire communal et la possibilité de protéger les espaces naturels et agricoles. L'OAP E3 Extension Ville Es Passant II projetée par le futur PLU doit être analysée à la lumière du SCOT. La nécessité de supprimer cette OAP constitue une demande devant être prise en compte par le futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. L'AVEPP, la SCI MARGOT et Madame MOUFLIN souhaitent que les parcelles intégrées dans cette OAP E3 restent classées en zone naturelle pour préserver les espaces agricoles et naturels et la biodiversité.

- Application de l'objectif du projet de SCOT « *composer un projet de développement favorable à la biodiversité* ». Le projet d'aménagement stratégique (PAS) du futur SCOT fixe les objectifs des politiques publiques et notamment l'objectif de « *préserver la diversité et la qualité paysagère qui façonnent l'identité du territoire* ». En page 27 du PAS, il est ajouté que « *l'aménagement du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo veille à préserver l'authenticité de ces paysages* ». Il convient également de se référer au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. En page 17, le DOO pose l'objectif de « *composer un projet de développement favorable à la biodiversité* », avec comme principe à respecter « *la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des zones de perméabilités écologiques* ». Tels sont les objectifs qui ne sont pas pris en compte par la commune de Dinard dans son projet de PLU par la création de l'OAP E3 contestée. Aux termes de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, « *Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. / (...)* ». Ce secteur naturel de la Ville Es Passant II doit être protégé, en application de ces dispositions. Il est demandé au SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo de délimiter un périmètre de protection et de gestion de l'environnement dans ce secteur au vu des éléments factuels exposés ci-dessus. Ensuite, le DOO prévoit l'objectif de « *préserver les zones humides* » (page 22) (rappelé dans l'observation). Mme Bocquet rappelle l'avis sur le PLU de Dinard arrêté le 24 mars 2025, reçu le 27 juin, du préfet d'Ille et Vilaine, concernant les zones humides. Dans son avis sur le projet de SCOT du Pays de Saint-Malo rendu le 5 juin 2025, la MRAe Bretagne a recommandé à juste titre, concernant les zones humides, « *d'imposer aux porteurs des documents d'urbanisme la mise en jour des inventaires des zones humides, au minimum sur les secteurs de développement d'urbanisation pressentis* » (page 3 de l'avis). Il est donc demandé à la commission d'enquête de demander une délimitation précise des zones humides et d'insister sur la nécessité de préserver ces espaces agricoles et naturelles.

- La nécessité selon le projet de SCOT d'« *assurer une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols* » : Mme Bocquet rappelle les termes de l'article L. 141-4 du code de l'urbanisme relatif au SCOT. Le juge administratif vérifie si les prescriptions du SCOT contesté permettent d'assurer une consommation économe de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain au sens des dispositions de l'article L. 141-6 du code de l'urbanisme (TA Rennes 24 juin 2022, Association Bretagne Vivante – SEPNEB et autres, n°190329). Elle rappelle les termes de l'article L. 141-5 du code de l'urbanisme relatif au SCOT. Selon le DOO (page 36) et son objectif 42, « *les objectifs de sobriété foncière du SCOT visent d'abord à limiter fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en comparaison avec la consommation passée mesurée de 2011 à 2021* ». Il est rappelé un extrait du SRADDET Bretagne : « *Contrairement à la notion de consommation des ENAF, la notion d'artificialisation doit permettre en outre d'accroître la vigilance et la mobilisation sur la question de l'imperméabilisation et la construction au sein des espaces agricoles, ainsi que sur la question du maintien et du développement des espaces de végétation et de biodiversité au cœur des espaces urbanisés, dans une perspective de résilience et d'adaptation au changement climatique. Toutefois, les deux objectifs rappelés par la loi dite Climat et Résilience sont toutefois pleinement complémentaires, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers représentant une très grande partie de l'artificialisation des terres bretonnes. La réduction drastique de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de Bretagne*

constitue donc la première étape indispensable à la lutte contre l'artificialisation et l'atteinte progressive du ZAN à l'horizon 2050. » Cet objectif de limitation de consommation foncière n'est pas respecté par le projet de PLU en créant cette OAP E3 sur 1,7 ha, qui va artificialiser une terre agricole, espace de végétation et de biodiversité. Le projet de SCOT valide à tort l'artificialisation de ces parcelles, au regard du tableau 13 du DOO indique « une surface potentielle d'extension de la Ville Es Passant 1 et 2 de 1,8h », qui correspond à la surface de deux parcelles intégrées dans l'OAP E3 contestée. En cela, le projet de SCOT est illégal. Il est en outre demandé que la préservation des terres agricoles, Objectif 106 du DOO (page 101), soit prise en compte et rappelée par le SCOT pour ce secteur de la commune de Dinard.

- La nécessité selon le projet de SCOT de mettre en valeur les entrées de ville et la qualité paysagère. L'Objectif 5, le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo est rappelé. L'avis sur le PLU de Dinard arrêté le 24 mars 2025, reçu le 27 juin, du préfet d'Ille et Vilaine est rappelé. Il est demandé au projet de SCOT d'intégrer l'obligation de protéger l'entrée de ville sur ce secteur en cause, de protéger le paysage offert par ces parcelles classées en zone naturelle.

- La nécessité selon le projet de SCOT de justifier l'extension des zones économiques par un besoin économique démontré. Selon l'objectif 85 du DOO du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, « *OBJECTIF 85 – L'extension des sites structurants d'activités économiques s'appuie sur un besoin de développement économique identifié, quantifié et justifié par les autorités compétentes locales tant en termes d'implantation que de développement des entreprises sur le territoire.* » Le tableau 13 indique « une surface potentielle d'extension de la Ville Es Passant 1 et 2 de 1,8h », qui correspond à la surface de deux parcelles intégrées dans l'OAP E3 contestée. Or, comme expliqué précédemment, la commune de Dinard ne justifie pas de l'utilité de cette emprise foncière naturelle. Le projet de SCOT doit donc insister, pour ce secteur de la Ville Es Passant II, sur le renouvellement des friches, l'utilisation de locaux vacants et la densification de la zone d'activité existante. Force est de constater qu'il n'y a pas de démonstration d'une activité économique croissante nécessitant de nouveaux terrains au vu du scénario démographique à la baisse et d'une saturation des zones d'activités économiques. Dans son avis sur le PLU de Dinard arrêté le 24 mars 2025, reçu le 27 juin, le préfet d'Ille et Vilaine a recommandé à juste titre, concernant les besoins en matière de développement économique, que : « *le projet de PLU devrait tenir compte des derniers éléments de contexte (arrêt du PLU, révision du SCOT, projections Omphale, etc.) pour revoir son scénario démographique à la baisse* ». Le DOO (page 80) du projet de SCOT rappelle que « *La création et l'extension des sites d'activités de proximité s'inscrivent dans une stratégie intercommunale de développement économique et tiennent compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes* » Cela n'est pas respecter la commune de Dinard qui va bétonner une terre agricole alors qu'il existe un potentiel de renouvellement sur les sites d'activités économiques existants. Il n'y aucun besoin économique démontré, bien au contraire. La commune de Dinard n'apporte pas de justification économique à un classement de ces parcelles en zone 1AU, soit une urbanisation à court terme. Selon les dossiers du projet de SCOT des communes du Pays de Saint-Malo et du projet de PLU de la commune de Dinard : 43,9 ha sur les EPCI de la CCCE (en ce sens : projet de SCOT Annexe A - Diagnostic territorial, Tableau 58 page 196, Etude Audiar), 3 ha encore disponibles et déjà urbanisés à Pleurtuit. Les avis de personnes publiques consultées sur le projet de révision du PLU de la commune de Dinard (CCCE, CCI, DDTM, MRAe) confirment ces données suivantes. La CCCE rappelle la nécessité d'optimiser le foncier existant dans les ZAC avant toute extension. La CCI recommande une réflexion intercommunale globale sur les besoins en zones d'activités. La MRAe Bretagne constate que la justification de l'extension est insuffisante et que le phasage de l'urbanisation n'est pas démontré. Cela montre la nécessité de laisser les parcelles en zone N, et non en 1AU (urbanisation à court terme). L'avis de la MRAe Bretagne du 17 juillet 2025 qui recommande expressément une justification du besoin d'extension de l'urbanisation, est joint au présent courrier. La DDTM : des réseaux et un assainissement insuffisamment planifiés, l'extension projetée porterait atteinte à des milieux humides et à des continuités écologiques reconnues, la DDTM rappelle l'objectif de sobriété foncière et la nécessité de privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation des zones existantes. Comme indiqué précédemment, l'article L.151-5

du code de l'urbanisme impose de démontrer, par une étude de densification, l'insuffisance des capacités internes avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités. Or, tel n'est pas le cas. Il ressort du projet de SCOT qu'il existe un potentiel de foncier suffisant sur le territoire de la communauté de communes. Ces données devront être prises en compte et le projet de SCOT ne pourra que considérer comme non justifiée la création de l'OAP E3, portant en outre atteinte à un espace naturel. Il convient ensuite de rappeler à la commune de Dinard l'obligation de respecter le principe d'« *optimiser le foncier et veiller à la qualité des sites d'activités* » (objectif 95). Le projet de PLU de la commune de Dinard ne justifie pas avoir respecté cet objectif de potentiel d'optimisation et de densification foncière de la ZAC existante.

En conclusion, en application de l'objectif de DOO du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, il est demandé à la commission d'enquête de solliciter auprès du SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo :

- une protection de cet espace agricole et naturel intégré à tort dans une OAP à vocation d'extension d'une zone artisanale et industrielle.
- une interdiction de toute extension d'urbanisation, compte tenu de la configuration des lieux, de la proximité des habitations, de la biodiversité et de son utilisation agricole,
- et par conséquent, s'opposer à la création de l'OAP E3, projetée dans le futur PLU de la commune de Dinard.

RE77 22/07/2025 M. Dorian LE NORMAND exprime son opposition au projet « Campus II La Banneville », intégré dans la révision du SCOT du Pays de Saint-Malo. En tant que père de famille, usager régulier du quartier et fils de Bruno Le Normand, président de l'association AD BEH, il est directement concerné. Ce projet repose sur des hypothèses démographiques exagérées, déconnectées de la réalité locale : la croissance est modérée, la population vieillit, et la pression immobilière ne se justifie pas. Construire massivement dans ces conditions revient à alimenter l'artificialisation des sols sans répondre aux véritables besoins. Les ressources naturelles du territoire – notamment l'eau et les terres agricoles – sont déjà fragilisées. Le SCOT prévoit pourtant d'ouvrir 1 370 hectares à l'urbanisation, alors même que 200 hectares de friches et de logements vacants sont identifiés mais non utilisés. C'est contraire aux principes de sobriété foncière imposés par la loi. Il invite à re examiner ce SCOT tant que les alternatives de renouvellement urbain n'auront pas été pleinement mobilisées.

RE78 22/07/2025 Mme BOIZOT Charlene, maman et future maman, profondément attachée à la qualité de vie qu'offre La Banneville à Saint Malo, où vit sa belle-famille et où elle vient très régulièrement avec ses enfants. Mon aîné, âgé de trois ans en septembre, y découvre la nature, la tranquillité des paysages et la richesse d'un environnement encore préservé. C'est un territoire à taille humaine, où le lien avec la terre et les saisons façonne un quotidien serein. Pourtant, ce cadre de vie est aujourd'hui menacé par des choix d'aménagement qu'elle ne peut comprendre. Le projet de révision du SCOT, lui semble quelque peu démesuré. Il repose sur des hypothèses démographiques irréalistes et ouvre massivement à l'urbanisation, au détriment des espaces naturels et agricoles. Elle s'inquiète sincèrement de cette artificialisation accélérée des sols, alors que les friches, logements vacants et autres potentiels de renouvellement urbain sont ignorés. Pourquoi ne pas d'abord réhabiliter l'existant, densifier intelligemment les zones déjà urbanisées, et préserver les terres nourricières de demain ? Elle s'interroge aussi sur la gestion de nos ressources : la raréfaction de l'eau, la disparition des zones humides, la perte de biodiversité sont des signaux d'alerte clairs. À l'heure où l'urgence climatique impose des choix responsables, comment justifier la poursuite d'un modèle d'aménagement aussi gourmand en foncier ? Comme beaucoup de jeunes familles, elle souhaite élever ses enfants dans un environnement sain, durable et harmonieux. Cela implique de faire des choix courageux, en privilégiant la sobriété foncière, la protection de la nature et une vision lucide des besoins futurs. Elle soutient donc pleinement le travail de l'association AD BEH, qui alerte avec rigueur sur ces enjeux, et elle espère que la commission d'enquête pourra recommander une révision de ce SCOT, même si elle note que ses recommandations vont parfois à l'encontre du projet PLU défendu

par la mairie de Saint Malo, et elle s'en réjouit. Il est encore temps d'agir avec discernement, dans l'intérêt des générations futures.

RE79 22/07/2025 Mme Sybille MARCAIS habitante du quartier de La Banneville depuis 2007, souhaite faire part de ses profondes inquiétudes concernant l'OAP « Campus II » intégrée dans la révision du PLU de Saint-Malo, et qui prévoit la construction de 500 logements dans ce secteur à forte valeur environnementale et agricole. Ce projet, par son ampleur, apparaît en totale contradiction avec les orientations de sobriété foncière, de préservation des ressources et de protection des terres agricoles affirmées dans le SCOT en cours de révision. En effet, l'artificialisation massive envisagée sur La Banneville est difficilement justifiable à l'heure où la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) devient un impératif légal, et où les documents de planification régionaux, comme le SRADDET, appellent à prioriser le renouvellement urbain. Le SCOT prévoit déjà plus de 1 370 ha d'ENAF à urbaniser d'ici 2046, alors même que des gisements importants de friches et de densification intra-urbaine restent sous-exploités à Saint-Malo. Or, à aucun moment le projet Campus II ne démontre qu'une alternative plus vertueuse n'aurait pu être mobilisée, comme l'exige pourtant la loi via la séquence « éviter – réduire – compenser ». Sur le plan environnemental, le secteur de La Banneville constitue un îlot de fraîcheur, un corridor écologique, et abrite une biodiversité ordinaire mais précieuse – hérissons, lièvres, geais, martin-pêcheur ou encore chauves-souris y trouvent refuge. Urbaniser cet espace reviendrait à aggraver la fragmentation écologique déjà largement dénoncée dans le rapport environnemental du SCOT, et à compromettre des continuités naturelles pourtant essentielles à l'échelle du territoire. De plus, la consommation d'eau potable, déjà en forte tension dans notre région (+9,6 % en 5 ans), et l'absence de stratégie claire sur la gestion des eaux pluviales pour ce projet interrogent profondément. Aucune étude hydrogéologique spécifique à l'OAP n'est produite, alors que les données du SCOT indiquent un déficit hydrique estimé à 11,6 millions de m³ à l'horizon 2040. La préservation des terres agricoles constitue également un enjeu capital. Le site de La Banneville accueille encore des cultures maraîchères actives. Pourtant, ni la valeur agronomique des sols, ni l'impact sur le tissu agricole local ne sont analysés dans le projet. Cette absence d'évaluation va à l'encontre des principes fixés par la loi Climat-Résilience et par les engagements du SCOT lui-même. Enfin, elle souligne, comme l'a fait l'ADBEH dans sa contribution collective, le manque manifeste de concertation préalable autour de cette OAP. Contrairement à d'autres quartiers, les habitants de La Banneville n'ont été ni consultés ni informés des délimitations précises du projet, ce qui suscite incompréhension et désarroi. Pour toutes ces raisons, elle demande respectueusement d'ouvrir une réflexion collective sur un projet alternatif, plus sobre, plus respectueux des habitants, des sols, de l'eau et du vivant.

RE80 22/07/2025 M. Michel BELLET souhaite formuler par écrit ses observations concernant la révision du SCOT (idem RE68). Par délibération du 24 mars 2025, la commune de Dinard a arrêté un projet de PLU. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Dinard, une enquête publique est organisée du 18 juillet au 22 août 2025. Cette OAP vise à créer un projet d'extension de la zone d'activités de la Ville Es Passant. La vocation de cette OAP est l'accueil à court terme d'activités industrielles, artisanales ou logistiques générant des nuisances importantes pour les riverains (bruit, trafic, etc.). Il s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3) à Dinard pour les raisons suivantes :

1- Incompatibilité avec les objectifs du SCOT : le SCOT arrêté le 28 février 2025 précise dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) : L'urbanisation doit se faire en priorité par renouvellement urbain et densification dans les enveloppes existantes (Objectifs 53 et 54). La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) doit être fortement réduite (Objectifs 42 et 56), dans la trajectoire ZAN – Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme impose qu'une ouverture à l'urbanisation ne peut être prévue que si une étude démontre l'insuffisance avérée de la capacité des espaces déjà urbanisés. Or le projet de PLU de Dinard n'apporte aucune démonstration solide que le potentiel de densification et de renouvellement urbain existant serait insuffisant. Le rapport de présentation identifie déjà près de 60 ha densifiables, dont une large part dans la première zone de Ville-Es-Passant I encore partiellement inoccupée.

2- Atteinte à la cohérence écologique et agricole. Le secteur E3 se situe dans un espace agricole structuré par des haies bocagères et identifié comme zone de perméabilité écologique à renforcer au titre de la Trame Verte et Bleue (Objectifs 11 à 19 du SCOT). L'ouverture à l'urbanisation porterait atteinte à la continuité écologique et supprimerait des terres agricoles encore exploitées, en contradiction avec la préservation des ENAF.

3- Principe de précaution et respect des riverains : Le SCOT et le PADD rappellent que les projets doivent être compatibles avec la santé publique et la qualité de vie. Le quartier Es-Passant/Ponthual est déjà exposé à des nuisances (bruits, trafic) et l'extension aggraverait cette situation. Enfin, nous subissons déjà de nombreuses nuisances sonores liées à la ZAC actuelle et à l'aéroport et contrairement à ce qui est avancé par la mairie, l'extension de la ZAC rajoutera une nuisance sonore supplémentaire. A ce jour, ils ne subissent que rarement le bruit de la D603, mais le bruit généré par l'extension sera, elle, réelle et permanente). Et ils sont notamment entouré de zones fortement artificialisées par la zone commerciale Intermarché et Leroy Merlin, de la ZAC ES PASSANT II et le site classé SEVESO).

En résumé : La décision d'extension ne respecte ni les principes du SCOT ni le principe de précaution. Il demande que le SCOT ne valide pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3).

RE81 22/07/2025 M. Sébastien LATOUCHE, s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3) à Dinard idem RE80

RE82 22/07/2025 Mme Hélène BELLET idem RE80

RE83 22/07/2025 M. Olivier VINCENT idem RE80

RE84 22/07/2025 Mme Sandrine LAVAIRE idem RE80

RE85 22/07/2025 M. Grégoire MAILLARD jeune Malouin, s'oppose clairement au projet d'aménagement de La Banneville, prévu dans l'OAP « Campus II ». Ce projet va à l'encontre de tout ce qu'on devrait défendre aujourd'hui : il prévoit de bétonner des terres agricoles, alors qu'on parle partout de sobriété foncière, de climat, et de transition écologique. On sait que notre territoire est fragile : l'eau manque déjà, la biodiversité recule, les zones humides disparaissent. Pourquoi continuer à urbaniser sans limite alors qu'il existe des alternatives ? Friches, logements vacants, renouvellement urbain : rien de tout ça n'est sérieusement pris en compte. Parlons du SCOT. Le SCOT part sur des scénarios démographiques irréalistes, juste pour légitimer l'artificialisation. Résultat : plus de routes, plus de voitures, plus de pollution. Rien sur une mobilité plus douce, plus durable. On continue comme si de rien n'était, alors que la crise écologique est déjà là. Et surtout : aucune vraie concertation. Ce projet a été monté sans discussion avec les habitants. C'est inadmissible pour un aménagement aussi impactant. Il demande donc l'arrêt immédiat du projet de La Banneville. Il faut revoir notre façon d'aménager le territoire, en respectant enfin la terre, les gens qui y vivent, et les ressources naturelles qu'on ne peut pas recréer. Si on continue à maltraiter le sol, l'eau et le vivant, c'est notre avenir qu'on détruit.

RE86 22/07/2025 M. Gilbert MARGUIER impliqué dans plusieurs dossiers qui concernent la vie associative à St Malo et son agglomération...constatant le besoin, qui n'a jamais été aussi important, de créer les conditions d'un urbanisme parfaitement respectueux des nouveaux enjeux liés à la protection de l'Environnement & sa Biodiversité, à l'inéluctable et irréversible montée des eaux et au besoin de mixité sociale accrue et assumée... constate avec tristesse et colère que la vision proposée du PLU de St Malo est totalement déconnectée des documents PPRSM et SCoT qui auraient dû être révisés AVANT que celui-ci soit proposé aux Malouins. Le PLU précédent datant de 2006, il est incompréhensible de précipiter la validation du nouveau PLU sauf à être forcé de penser que les élections municipales prévalent alors même que le discours « national, officiel et incessant », relayé par les médias, exige la concertation réelle des citoyens, la coordination des structures administratives et la synchronisation des actions qui concernent le Cadre de Vie des citoyens pour plusieurs décennies.

Le projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo s'inscrit dans un contexte institutionnel où plusieurs documents structurants de l'urbanisme et de la planification du territoire sont,

simultanément, en cours de révision ou de finalisation. Cette simultanéité mal maîtrisée crée une situation de dé-synchronisation réglementaire, particulièrement préoccupante à l'échelle d'un territoire côtier soumis à de fortes pressions foncières et à des risques environnementaux majeurs 1. Une révision simultanée mais désarticulée des trois documents majeurs : Le SCoT est en cours de révision et soumis à enquête publique qui sera clôturée le 23 juillet 2025. Le PLU de Saint-Malo a été arrêté en décembre 2024 et a fait l'objet d'une enquête publique clôturée le 12 juillet 2025. Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) est, lui aussi, en cours de révision (validation fin 2026 ?), sans que ses périmètres définitifs soient pris en compte dans le PLU, ni dans le SCoT. Or, ces documents devraient obéir à une hiérarchie de cohérence : Le PPRSM, document de prévention des risques, s'impose au PLU au titre du Code de l'environnement. Le SCoT doit constituer le document d'aménagement stratégique intermédiaire, garantissant la compatibilité des PLU avec les grandes orientations régionales et nationales. Le PLU, quant à lui, doit s'inscrire dans le cadre défini par le SCoT et le PPRSM. Cette logique institutionnelle est aujourd'hui remise en cause par l'ordre réel des procédures administratives, créant de graves risques de contentieux et d'incohérences territoriales durables.

2. Des tensions croissantes qui vont s'accroître entre calendrier électoral et planification territoriale. Le territoire du Pays de Saint-Malo va être soumis à des tensions politiques manifestes : plusieurs décisions structurantes pour le long terme (zonages, capacité d'accueil, stratégies d'urbanisation littorale) pourraient être prises dans un contexte de préparation des échéances électorales de 2026, parfois au détriment d'une vision d'intérêt général cohérente et anticipatrice. Ce contexte explique en partie le calendrier, qu'il juge précipité, de l'enquête publique du PLU de Saint-Malo, lancée avant la finalisation du SCoT ; le refus implicite de geler l'ouverture à l'urbanisation de zones exposées en attendant les conclusions du futur PPRSM ; l'absence de coordination technique entre les trois démarches, chacune relevant de structures différentes, mais toutes interconnectées.

3. Risques juridiques et vulnérabilités du SCoT en l'absence de coordination : Le SCoT ne peut pas ignorer le fait qu'un PLU a été arrêté avant lui, alors même qu'il est censé le précéder. Cette inversion crée une insécurité juridique majeure, d'autant plus que le PLU n'intègre pas les données du PPRSM révisé, donc ne répond pas à l'obligation de prise en compte des aléas à horizon 2100. Le SCoT ne tient pas compte des critiques formulées lors de l'enquête publique du PLU, pourtant nombreuses et argumentées. La compatibilité du PLU avec le SCoT (nouvelle version) ne peut donc pas être ni démontrée, ni garantie. Dans plusieurs contentieux récents, les juridictions administratives ont rappelé que l'absence de compatibilité entre PLU et SCoT est une cause d'annulation. La non prise en compte d'un risque naturel majeur comme la submersion est une infraction au Code de l'environnement.

4. Recommandations concrètes A

Au regard de ces constats, M. Marguier demande :

- L'ajournement de l'approbation du PLU de Saint-Malo, dans l'attente de l'approbation définitive du nouveau SCoT, ° de la finalisation du PPRSM.
- L'intégration explicite, dans le SCoT, d'une clause de cohérence temporelle, prévoyant que tout PLU engagé avant l'entrée en vigueur du SCoT devra être mis en compatibilité dans un délai très court (6 -12 mois).
- La mise en place d'un comité de pilotage inter-documents, réunissant les équipes en charge du SCoT, du PLU et du PPRSM, avec objectifs et calendrier partagés.
- La transparence totale sur les données de capacité d'accueil, d'urbanisation littorale, de gestion des risques, qui doivent être communes aux trois documents et non divergentes.

En conclusion, la planification urbaine, en particulier sur un territoire littoral exposé au dérèglement climatique, ne peut souffrir d'approximations procédurales ou de dé-synchronisations politiques. Le SCoT doit jouer pleinement son rôle d'armature de cohérence entre le PLU et le PPRSM. Faute de quoi, des contradictions entre

documents d'urbanisme sont inévitables, générant instabilité juridique, perte de lisibilité pour les citoyens et risques accrus pour le territoire.

RE87 22/07/2025 M. Eymeric LE NORMAND 31 ans et se rend très régulièrement à La Banneville, un quartier paisible de Saint-Malo où réside son père. C'est là qu'il trouve un lien essentiel à la nature, un lieu de ressourcement loin du stress. L'existence d'un projet d'urbanisation sur ce quartier, lié à la révision du SCOT et au PLU de Saint-Malo le questionne. C'est pourquoi il a adhéré à l'Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants. En essayant de comprendre les documents du projet, il a vite été perdu dans des sigles techniques (SCOT, OAP, SRADDET, DOO...). Ce langage administratif rend la participation citoyenne difficile. Pourtant, ce projet concerne directement la vie des habitants et l'avenir d'un environnement précieux. Il s'interroge : pourquoi artificialiser encore des terres agricoles, pourquoi construire des immeubles de 27 mètres de haut dans un quartier calme, alors que le changement climatique et la raréfaction de l'eau nous obligent à la sobriété ? Il existe de nombreuses friches, dents creuses ou logements vacants sur le territoire. Pourquoi ne pas mobiliser ces ressources en priorité avant de détruire ce que la nature a mis des siècles à construire ? Il est également préoccupé par la fragilité de la ressource en eau dans le Pays de Saint-Malo. Les documents du SCOT eux-mêmes reconnaissent une hausse préoccupante de la consommation d'eau potable et projettent un déficit hydrique majeur d'ici 2040. Dans ce contexte, ajouter des milliers de logements neufs et bétonner des espaces naturels est irresponsable. De plus, les zones humides, essentielles à la régulation de l'eau et à la biodiversité, sont mal protégées. Leur urbanisation n'est pas clairement interdite dans le SCOT, ce qui menace des équilibres écologiques déjà fragiles. La disparition du bocage, l'imperméabilisation des sols et la fragmentation des milieux naturels aggravent encore les risques liés au dérèglement climatique. Il demande donc que le SCOT prenne en compte mes remarques et respecte encore plus les principes de sobriété foncière, de protection de la ressource en eau, et de démocratie locale.

RE88 22/07/2025 Anonyme idem RE80

RE89 22/07/2025 Mme Stéphanie GAUCHER citoyenne attachée à l'avenir et à la qualité de vie sur le territoire du Pays de Saint-Malo. Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) présenté est la feuille de route pour les décennies à venir, un engagement envers notre environnement et les générations futures. À ce titre, il doit impérativement incarner une vision forte, à la hauteur des défis climatiques, de la préservation de nos richesses naturelles, d'un urbanisme réfléchi et d'une démocratie locale vivante. Elle constate tout comme l'avis rendu par l'Etat, que des ajustements sont primordiaux concernant la capacité d'accueil, la gestion des eaux, le besoin en logements qui auraient dû être étudiés et analysés en amont et non en dernier lieu. Des choix courageux s'imposent face à l'urgence climatique pour lutter contre les sécheresses récurrentes, les vagues de chaleur, la gestion des eaux, la disparition accélérée des zones humides, et la disparition érosion de la biodiversité. Le SCOT doit se traduire par des règles environnementales contraignantes et non négociables. Cela implique de privilégier la réhabilitation du bâti existant avant toute nouvelle extension, d'interdire formellement l'artificialisation des sols dans les zones humides et écologiquement sensibles, et d'appliquer avec une rigueur absolue la séquence « Éviter – Réduire – Compenser ». Nos terres agricoles préservent notre sécurité alimentaire et doivent être protégées. Il est crucial que le SCOT identifie précisément et protège durablement les terres à haute valeur agronomique. Toute forme de « grignotage foncier » doit être proscrite si elle n'est pas impérativement justifiée. De plus, la fonction écologique des espaces cultivés doit être pleinement intégrée dans la planification territoriale. Pour être efficace, le SCOT doit être un document de référence, opposable et scrupuleusement respecté. Elle est particulièrement préoccupée par le maintien de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Campus 2 » à Saint-Malo. Cette OAP lui semble clairement incompatible avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation agricole que le SCOT prétend défendre. Elle demande donc la suspension immédiate de cette OAP. De surcroît, une analyse systématique de la compatibilité entre le SCOT et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) existant doit être mise en œuvre, avec une exigence de mise en conformité rapide des documents d'urbanisme inférieurs. Elle trouve regrettable le manque de communication, d'informations préalables sur cette enquête publique pour mobiliser l'ensemble des

habitants des communes concernées. Trop de décisions impactant notre cadre de vie sont prises sans une réelle implication des habitants. Il est urgent de créer des espaces de concertation permanents à l'échelle intercommunale, d'associer activement les citoyens en amont de tout projet structurant (ZAC, OAP...), et d'intégrer officiellement la démocratie participative comme un levier essentiel de l'efficacité. Le SCOT du Pays de Saint-Malo est un outil fondamental qui doit être scrupuleusement respecté et en compatibilité avec l'ensemble des PLU anciens ou récents.

RE90 22/07/2025 M. David LONGUEMARE idem RE80

RE91 22/07/2025 M. Manuel GONCALVES travaille depuis 5 ans sur Saint Malo l'été. Il est artisan et fait de la rénovation de maison et d'appartement. Il a beaucoup travaillé sur la Banneville où j'ai des clients, mais pas uniquement, à la Courteville et à la découverte aussi. Il y a beaucoup de travail à Saint Malo car il y a beaucoup de maisons et d'appartements vieux à rénover où il y n'a personne. On peut en rénover vraiment beaucoup. Même l'été il y a beaucoup de maison et même des immeubles vides. Il vient de Créteil avec la camionnette et il logeait au camping de la Fontaine aux pèlerins avec sa grande famille. Mais le camping a été détruit il y a 2 ans et a été remplacé par des immeubles pas très beau qui sont en travaux (arrêt du chantier). D'ailleurs il reste seulement un camping à St Malo. Ce n'est pas bon pour les familles à faible revenu pour passer des vacances. En 5 ans, St Malo a changé, des immeubles au loyer parisien remplacent des maisons. On dirait la banlieue parisienne où il vit. Il ne comprend rien au SCOT mais il est intéressé par l'histoire et la géographie. Et s'il écrit c'est pour arrêter tout ce bétonnage de St Malo qui pollue et qui attaque la nature. Il est portugais, et à Faro de la taille de St Malo, il y a beaucoup d'immeubles et maisons construits récemment à vendre.

RE92 23/07/2025 M. Christophe COLLET idem RE80

RE93 23/07/2025 Associations APEME et Sites & Monuments. L'APEME, Association Pays d'Emeraude Mer Environnement, agit depuis 2013 pour la protection de la nature et de l'environnement, principalement sur le territoire du Pays de Saint-Malo. Elle est membre d'Eau & Rivières de Bretagne, De FNE Bretagne et de Sites & Monuments. Sites & Monuments (anciennement SPPEF) est une association nationale, reconnue d'utilité publique et agréée pour l'environnement. Défendre le patrimoine naturel et bâti, tel est l'objectif poursuivi par l'association depuis sa fondation en 1901.

Les associations APEME et Sites & Monuments ont étudié avec une très grande attention le dossier mis à l'enquête publique relatif à la révision du SCoT du Pays de Saint-Malo et vous font part de leurs observations fondées sur les motifs non exhaustifs suivants : lors des réunions publiques, les élus ont présenté brièvement le bilan du SCoT en cours, signalant en particulier 2 objectifs non atteints

1 Concernant l'objectif de « *permettre un aménagement et un développement équilibré du territoire* »

1.1 Bilan SCoT 2017 : Une armature territoriale inefficace

Il n'est pas surprenant que cet objectif considéré comme un élément structurant du SCoT 2017 n'ait pas été atteint ! Cet échec était non seulement prévisible mais programmé par le contenu de *l'objectif 7 (tableau 6) du DOO fixant les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte*. En effet sur le total des 783 hectares d'extension urbaine potentielle du SCoT 2017, 385 hectares, soit près de la moitié (49.2%) sont situés sur les seules 22 communes littorales dont 8 d'entre elles se répartissent 254 ha soit un tiers (32.4%) de la totalité des extensions urbaines du Pays de Saint-Malo et deux tiers (66%) des extensions sur les communes littorales ! (Saint-Malo (85 ha) et Saint-Jouan (14 ha), La Richardais (16 ha), Dinard (11 ha), Pleurtuit (45 ha) Saint-Lunaire (22 ha), Cancale (36 ha) et Saint-Méloir des Ondes. Cette situation était renforcée par les « minima » de surfaces potentielles de renouvellement urbain fixées à l'objectif 10 du DOO 2017 qui autorise un total, a minima, de 169.40 hectares de renouvellement urbain sur la totalité du pays dont 124.20 ha (73,3%) sur les seules 8 communes précédemment citées et sur 7 d'entre elles, classées (objectif 4 du DOO 2017) comme polarités avec l'attribution des objectifs de densité urbaine les plus élevés En somme, un dispositif d'objectifs qui accroît

fortement la pression de la population et le déséquilibre urbain/logements sur le littoral au détriment des 50 autres communes du Pays. Ainsi, dans le SCoT 2017, ces seules 7 communes littorales qualifiées de « polarité » concentraient 50% (50.1%) de la production annuelle de 1840 logements (résidences principales et secondaires) correspondant à 25 760 logements sur 14 ans (objectif 2 du DOO). Il était à souligner que les 5 communes « Polarités rurales » contribuaient pour seulement 12,1 % à cet objectif de production de logements. Donc, le SCoT 2017 ne pouvait pas conduire à un rééquilibrage entre les communes du Pays mais à une aggravation des déséquilibres. Le bilan le confirme.

1.2 SCoT 2025 : une armature territoriale encore plus déséquilibrante

Le SCoT 2025 va-t-il contribuer efficacement au ré-équilibrage du territoire et réduire les pressions, notamment immobilières, sur le littoral ? Le SCoT 2025 crée une nouvelle armature territoriale pour équilibrer le territoire. Les objectifs du DOO vont-ils contribuer à satisfaire l'ambition d'équilibrer le territoire ? Vont-ils corriger les erreurs originelles du SCoT 2017 ? Tout d'abord, la composition de la « nouvelle armature » interroge (*DOO objectif 1*) : 1 pôle majeur (Saint-Malo) et des pôles structurants de rang A et B ; Hormis la position de Saint-Malo, à l'évidence LE pôle majeur du pays, la composition de l'armature interroge : A-t-elle pour objectif de ré-équilibrer le territoire ? En 1er lieu, cette armature conforte (renforce) la primauté de quelques communes littorales de SMA et de la CCCE : sur les 11 pôles de cette armature, on relève 6 communes littorales dont 5 concentrées autour de l'estuaire de la Rance (Saint-Malo, Saint-Jouan, Dinard, La Richardais et Pleurtuit) et à l'est : Cancale. Le reste du territoire, soit plus des 3/4 de sa surface, est structuré par 5 pôles (3 de rang A (Combours, Dol de Bretagne, Pleine Fougères) et 2 de rang B (Mesnil Roch et Tinténac). Il est à noter que parmi les communes « pôles », certaines comptent une population inférieure à 3000 habitants Saint-Jouan, La Richardais, voire une population inférieure à 2000 habitants plutôt en décroissance (Pleine Fougères). Suite à ces observations, on peut s'interroger sur la pertinence des critères (équipements actuels/emplois ?) qui ont présidé à la composition de l'armature : la situation littorale apparaît essentielle pour 2 d'entre elles et a clairement prévalu sur le critère « population ». Pleine Fougères, classée pôle de rang B pourrait avoir du sens pour porter l'ambition d'équilibrer le territoire sur la partie Nord-Est du territoire si le SCoT du Pays Saint-Malo développait des synergies fortes avec le SCoT Sud Manche compte tenu de Pontorson située dans sa zone d'attractivité. Par contre, cette armature comporte une absence de taille, celle de Miniac-Morvan ; Cette commune compte près de 4500 habitants ; elle connaît une forte dynamique (population, activités économiques) du fait de sa position à proximité de la D137 sur l'axe Rennes – Saint-Malo. Les auteurs du SCoT soulignent que cette armature organise la dotation de moyens (urbanisation, équipements, ...). L'absence de la commune de Miniac-Morvan dans l'armature territoriale ainsi que l'absence de réflexion sur des synergies à encourager entre cette commune et celle de Châteauneuf augure mal de la réussite d'un ré-équilibrage territorial. Cette armature est seulement justifiée en intra-territoire du SCoT sans mettre en avant le développement de coopérations entre les pôles infra-littoraux (Pleine Fougères, Mesnil Roch) et l'absent Miniac-Morvan avec les SCOT voisins du Sud Manche et du pays de Dinan.

Les associations demandent l'intégration de Miniac-Morvan dans l'armature territoriale du pays de Saint-Malo et une réflexion sur la conurbation de fait que constituent Saint-Malo, Saint-Jouan, Dinard, La Richardais et Pleurtuit, ensemble de villes coalescentes qui partagent des fonctions et des ressources. La constitution de cette armature, en partie constituée de pôles bénéficiant de rentes « historiques » (Saint-Jouan, La Richardais, Pleine Fougères) au détriment d'un pôle absent jouissant d'un fort dynamisme de développement, et ce en rétro-littoral (Miniac-Morvan), et les orientations subséquentes à cette organisation va faire perdurer et accentuer la pression des activités humaines sur le littoral (artificialisation des sols, sur-urbanisation, prédation des terres à haute qualité agronomique et/ou non gélives, tourisme,...) de SMA et de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude.

Elles vont donc accroître le déséquilibre avec les 2 autres EPCI : la Communauté de communes Du Pays De Dol Et De La Baie Du Mont St Michel et la Communauté de communes Bretagne romantique.

Les associations demandent de :

- **Intégrer Miniac-Morvan dans l'armature territoriale.**
- **Développer des synergies avec les SCoT voisins, notamment pour Pleine-Fougères avec Pontorson (Sud Manche).**
- **Engager une réflexion sur la conurbation littorale formée par Saint-Malo, Saint-Jouan, Dinard, La Richardais et Pleurtuit, pour une gestion cohérente de leurs ressources et fonctions.**
- **Réduire la sur-pondération des objectifs de création de logements et surface d'urbanisation des pôles majeur et littoraux au profit des pôles rétro-littoraux.**

1.3 Logements et urbanisation : un déséquilibre persistant

Les objectifs visant à adapter le parc de logements et les extensions/densifications de l'urbanisation vont-ils contribuer au ré-équilibre territorial et engager la décélération de la concentration des pressions sur le littoral ? On fait, hélas, le constat que la volonté bâtisseuse des auteurs du SCoT 2017, très majoritairement localisée sur quelques communes littorales n'a pas faibli dans l'élaboration du SCoT 2025. Malgré la reconnaissance de la baisse de l'hypothèse de croissance démographique qui passe de 1.1 % à 0.6 %, les autres sources de besoin en logements (desserrement et résidences secondaires) ont été revues à la hausse pour arriver au final à un besoin en logements similaire. Pour prendre l'exemple de SMA, le PLH 2023-2028, en se basant sur les hypothèses du SCoT 2017, évalue un besoin de 833 logements/an sur 2023-2028 ; Nombre à comparer avec le SCoT 2025 et ses 805 logements/an d'ici fin 2030 (DOO page 47) soit une baisse de 4 % du besoin pour une hypothèse de croissance démographique presque divisée par deux. Si on prend juste le besoin en résidences principales, la situation est encore plus absurde avec un besoin estimé en résidences principales identique de 500 logements/an dans le PLH 2023-2028 Orientations PLH page 15) ainsi que dans le SCoT 2025 (DOO page 46). L'ambition est clairement affirmée : « Anticiper une production annuelle moyenne d'environ 1 500 logements jusqu'à 2031, 1 050 logements jusqu'à 2041 et 650 logements jusqu'à 2051 » DOO page 46. Les auteurs du SCoT ambitionnent de « produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales » qu'ils fixent à un rythme annuel de 1 060 logements d'ici 2030, puis 720 logements entre 2031-2040 et 440 logements entre 2041 et 2050 (DOO – tableau 2 page 47). Par cette formulation quelque peu spéculative : « Au-delà des résidences principales, il convient en effet de tenir compte de la dimension touristique du territoire. Il ne s'agit pas de favoriser la réalisation de résidences secondaires, mais de prendre en compte les réalités observées ces dernières années sur les territoires concernés, notamment la transformation de résidences principales existantes en résidences secondaires, qui nécessite de reconstruire des résidences principales pour répondre aux besoins des populations permanentes. » DOO page 47, ils justifient une production annuelle fort conséquente de logements (résidences secondaires et renouvellement urbain) en plus de celle de logements en résidence principale. En clair, dans l'objectif 52 du DOO, la production annuelle de logements à destination de résidences secondaires et autre est fixée à 450 logements d'ici 2030, puis 320 logements entre 2031-2040 et 210 logements entre 2041 et 2050. La répartition entre les 4 EPCI ne laisse planer aucun doute sur la destination de ces logements supplémentaires : ce seront des résidences secondaires qui seront situées quasi-exclusivement sur le littoral : 90 % d'ici 2030 sur les 2 EPCI ayant déjà le plus grand parc de résidences secondaires : SMA et la CCCE, suivi d'une très très faible réduction ensuite (86%) sur la décennie 2031-2040. Ces chiffres révèlent, de manière éloquent, que les auteurs du SCoT n'ont pas voulu, en tout cas n'ont pas intégré dans le projet de révision du SCoT soumis à l'enquête publique les alertes répétées du GIEC, ni plus près d'eux, les vigilances et alertes sécheresse dont la fréquence et l'ampleur augmentent de manière dramatique et font peser un risque croissant sur la disponibilité de l'eau (qualitatif et quantitatif) ; Remarque : depuis le 11 juillet 2025, le département d'Ille & Vilaine est en alerte sécheresse après avoir été placé en vigilance sécheresse depuis le vendredi 13 juin. Le projet de SCoT révisé conduit donc à accentuer les besoins en eau, particulièrement en eau potable, sur les périodes estivales alors que ces périodes connaissent des arrêts de sécheresse de plus en plus fréquents. De plus, il va également accélérer et amplifier l'artificialisation et donc l'imperméabilisation des sols du littoral. L'objectif de production annuelle d'un niveau élevé de résidences secondaires (très probablement 1/3 de la production annuelle totale de logements) ne vise pas à « Assurer une

gestion économe de l'espace limitant ». Elle conduit à justifier, comme le précédent SCoT, un besoin élevé d'extensions d'urbanisation tels que listées dans l'objectif 42. Cette décision a conduit à négocier au niveau régional une enveloppe élevée d'extensions d'urbanisation (-40 % au lieu de -50% d'ici 2030) dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN en application du SRADDET et de la Loi Climat & Résilience. De ce fait, le SCoT s'est fabriqué un droit à consommer l'intégralité de l'enveloppe majorée d'extensions d'urbanisation octroyée dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN qu'ils justifient jusqu'en 2031 en dépit d'un scénario d'évolution de croissance démographique pratiquement divisé par deux. En effet, sur SMA, ce n'est qu'après 2030 que le SCoT prévoit une diminution de 48 % des besoins en logements. Pourquoi une telle réduction reportée à 5 ans alors que dès maintenant les objectifs de croissance démographique commandent de réduire la production de logements ? La réponse est évidente : « justifier » et consommer, en dépit de toute raison, l'intégralité de l'enveloppe majorée d'extension d'urbanisation ZAN même si cela conduit à détruire des terrains à grande valeur agronomique. Le SCoT 2025 ne vise donc pas la sobriété foncière. Contrairement au principe Eviter, Réduire, Compenser, il continue de surconsommer des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Déjà dans le SCoT 2017, l'objectif de croissance démographique annuelle avait été volontairement très largement surestimé (1,1%) en contradiction avec le scénario central de l'INSEE (+0.7%). La réalité a rattrapé ses auteurs, les obligeant en 2025 à prendre en compte un scénario plus modeste (0.6%) mais encore le plus élevé parmi tous les scénarios proposés. Cet objectif de croissance démographique très surestimé avait eu pour conséquences de justifier, d'une part un objectif très élevé, qualifié d'ambitieux, de production de logements dans le SCoT 2017 et, d'autre part de faire perdurer, à un niveau élevé (783 ha) une consommation d'espaces en extension d'urbanisation. Dans le projet de SCoT 2025, ses auteurs persistent dans leur ardeur à promouvoir un développement immobilier essentiellement concentré sur quelques communes littorales. Le moyen, plutôt le subterfuge, a été, en remplacement de l'objectif de croissance démographique, de fonder cette ardeur « bâtiesseuse » sur la création annuelle de 450 logements à destination de résidences secondaires et renouvellement urbain (DOO page 47). C'est un exemple révélateur de l'organisation de la complète utilisation de l'enveloppe du ZAN que les auteurs du SCoT considèrent comme un droit à consommer.

Contrairement à ce qu'ils affirment, les auteurs du SCoT ne visent donc pas la sobriété foncière mais la maximisation de l'expansion immobilière avec, pour conséquence, une augmentation injustifiable de l'artificialisation des sols à proximité du littoral, comme l'accrédite la répartition des dotations, considérées comme des droits, à extension d'urbanisation listées à l'objectif 56.

2 Surestimation des besoins en logements et artificialisation excessive

2.1 Hypothèses démographiques : une surestimation manifeste

Le scénario central du modèle Omphale de l'INSEE est le scénario le plus probable. Il représente l'évolution attendue dans la continuité des phénomènes à l'origine constitutifs de l'évolution démographique. Les 4 autres scénarios sont des variations de ce scénario central dans lesquelles sont faites des hypothèses de rupture supplémentaires. Le Pays de Saint-Malo a choisi le scénario 1 « Bretagne terre d'accueil » sans justification (suit la description du scénario). Nous sommes en 2025, soit au milieu de la période 2020-2031 à croissance démographique de 0.6 % d'après ce scénario. L'hypothèse de rupture du scénario 1 ne s'est pas encore produite et sa probabilité est quasi nulle : Cette hypothèse est hors du contrôle des élus du Pays de Saint-Malo et les décisions politiques nationales ne vont pas dans leur sens. Le Pays de Saint-Malo a donc choisi un scénario 1 très peu probable qui revient à surestimer de 50 % l'hypothèse de croissance démographique du scénario central sans aucune justification. Passer l'hypothèse de croissance démographique de 0.42 % à 0.6 % représente une surproduction de 1800 logements sur la période 2020-2031, sachant que 65 % des extensions urbaines sont faites pour l'habitat ; Cela va, une fois encore, à l'encontre des objectifs de sobriété foncière. Rappelons que l'objectif de réduction de la consommation foncière pour le Pays de Saint-Malo est à -40 % pour 2021-2030 au lieu de -50 %. Cela signifie que cette hypothèse surestimée de croissance démographique a été utilisée pour réclamer un « droit » supplémentaire à étendre l'urbanisation de 10 %. Si on se fiait à l'ensemble des SCoT, la croissance démographique de la France serait le double de la réalité. Par conséquent, la création du nombre de logements

prescrits par les SCoTs, outre une surproduction (émission de GES supplémentaire et injustifiable) et surconsommation foncière, conduit à une compétition insensée entre les territoires des SCoTs pour « attirer » sur leur territoire respectif un surcroît de population, soit une potentielle « prédation » de population entre les différents Pays entraînant la fracturation et la paupérisation des territoires les moins bien lotis. La forte réduction de l'hypothèse de croissance démographique par rapport à celle du SCoT 2017 atteste que les auteurs du SCoT surestiment largement et avec constance les hypothèses démographiques malgré les alertes répétées des services de l'État.

Les associations demandent d'adopter le scénario central de l'INSEE (croissance de 0,42 % par an), de réviser les hypothèses démographiques à la baisse pour limiter la surproduction de logements et la surconsommation d'espaces agricoles et naturels.

2.2 Desserrement des ménages : une projection incohérente

La taille moyenne des ménages pour 2031 de 1.93 (tableau 16 - page 95 - Justification des choix) est incohérente avec le diagnostic territorial page 15. Prendre pour hypothèse une taille moyenne des ménages de 1.93 en 2031 partant de 2.07 en 2020 représente un desserrement de 0.63 % par an, ce qui est largement surestimé par rapport au niveau actuel ainsi qu'à la tendance baissière. C'est d'autant plus étonnant que le desserrement projeté par ce tableau pour les périodes suivantes est cohérent avec la tendance historique à -0.26 % et -0.11 %. Un desserrement entre 0.4 % et 0.45 % pour la période 2020-2031 semblerait plus cohérent. Cette surestimation du desserrement sur la période 2020-2031 conduit à **une surproduction de 2000 logements**. On relève donc, là encore, une incohérence du SCoT sur la période 2020-2031.

Les associations demandent de corriger la projection du desserrement des ménages à 0,4 %-0,45 % par an pour 2020-2031, en cohérence avec les tendances historiques.

2.3 Renouvellement du parc : une notion à supprimer

Cette notion ne devrait pas apparaître dans le SCoT car elle prête à confusion, notamment pour les élus, complique le suivi des besoins réels en logements, qui devrait se concentrer sur l'évolution nette du parc (nouveaux logements créés moins ceux démolis), dissimule l'importance des résidences secondaires dans un terme générique « évolution du parc », rendant certains tableaux difficilement compréhensibles (ex tableau 20 - page 96 - Justification des choix). Les trois types de besoin en logements (croissance démographique, desserrement des ménages, transformation des résidences principales en résidences secondaires) sont exprimés en termes d'augmentation du nombre de logements et non pas en termes de logements neufs. Le suivi devrait se faire sur l'évolution totale du nombre de logements. Le nombre de logements neufs n'est pas le bon indicateur. Par exemple, la démolition de 4 maisons individuelles pour la construction d'un collectif de 20 logements crée 16 nouveaux logements nets. C'est un calcul simple et suffisant pour le suivi. Intégrer le renouvellement du parc fausse les objectifs et peut conduire à des aberrations, comme atteindre un objectif de construction sans augmenter le parc net.

Les associations demandent de supprimer la notion de renouvellement du parc du SCoT et se concentrer sur l'évolution nette du nombre de logements.

2.4 Résidences secondaires : une « décote » insuffisante

La dynamique des résidences secondaires est un problème majeur pour les territoires littoraux car il engendre une surproduction de logements et par là même une sur-consommation foncière. Il est mentionné dans la justification des choix, page 92, qu'*une « décote de 65 % par rapport aux dynamiques récentes est appliquée pour tenir compte de l'objectif des élus d'une maîtrise des résidences secondaires et touristiques et des logements occasionnels. »* Si on se réfère au diagnostic territorial, page 28, la dynamique sur 2013-2019 était de +1.7 % par an. Une décote de 65 % donne une dynamique pour 2020-2031 de +0.6 %. Malheureusement, les 3575 résidences secondaires prévus par le SCoT sur la période 2020-2031 (tableau 19 – page 95 – Justification des

choix) correspondent à une dynamique de 0.95 % et engendrent donc **une surproduction de 1200 logements**. On note cependant que les dynamiques sur les périodes suivantes 2031-2041 et 2041-2051 sont cohérentes avec la décote avec des valeurs respectives de +0.5 % et +0.2 %. Le SCoT est pris encore en flagrant délit d'incohérence dans ses écritures mais est en cohérence avec sa volonté bâtitrice sur la période 2020-2031.

Les associations demandent de corriger la projection dans le document « justification des choix » à +0,6 % pour 2020-2031, conformément à la décote annoncée, de réduire fortement la création de résidences secondaires dans le SCoT 2025.

2.5 Surproduction globale et phasage incohérent

En cumulant les surestimations (croissance démographique, desserrement, résidences secondaires), le SCoT prévoit une **surproduction de 5 000 logements** sur les 15 000 prévus pour 2020-2031, soit **+50 % sur le besoin en logements supplémentaires** (voir Tableau 19 - page 95 - Justification des choix). L'accumulation de ces surestimations pour la période 2020-2031 crée une discrédance forte par rapport aux autres périodes 2031-2041 et 2041-2051 alors qu'il ne reste que 5 ans à courir dans cette période. Le SCoT ne justifie pas la très forte rupture de dynamique de création de logements à partir de 2030.

Alors que, si on se réfère au tableau 13 - page 88 - Justification des choix, le rééquilibrage de la population entre les différents EPCI est très progressif. Est-il réaliste, dans ce cas, que la production de logements sur SMA s'effondre de 805 à 420 logements/an entre les périodes 2020-2031 et 2031-2041 comme indiqué dans le tableau 20 - page 96 - Justification des choix ?

C'est seulement suite à cet effondrement en 2030 qu'on voit en effet le rééquilibrage prophétisé (et crédible ?) de SMA vers l'EPCI de la Bretagne Romantique.

Les associations demandent de réviser le phasage des nouveaux logements pour assurer une transition progressive entre 2020-2031 et 2031-2041, en alignement avec les objectifs de rééquilibrage démographique.

En minorant la sobriété foncière à -40% (461 Ha / 778 Ha), -50% et -50% sur les trois périodes concernées, le SCoT prévoit une consommation totale supérieure de 18% à un respect strict des objectifs de -50 % de la loi ZAN (389 Ha, 194 Ha, 97 Ha) soit une surconsommation totale de 125 Ha. De plus, les -50% sont repoussés à après 2031, la consommation réelle planifiée (2021-2030) est bien de -40%. Certains projets justifiant cette consommation excessive sont déjà en zone urbanisée. Citons pour exemples : reconstruction du Centre Hospitalier (zone Atalante – déjà urbanisée), musée d'Histoire maritime (Saint Malo Intramuros – déjà urbanisée). L'extension du Campus sur Saint Malo ne fait l'objet d'aucune justification de besoin dans le SCoT malgré la taille de cette extension de 52 Ha inscrite dans le PLU 2025 de Saint Malo. Cet objectif de sobriété ZAN réduit à -40 % au lieu de -50 % n'est donc pas justifié. Il est à craindre que la même méthodologie, fondée sur l'absence d'arguments tangibles, soit utilisée lors de la prochaine révision du SCoT dans la continuité de la volonté de sur-bâtir.

Les associations demandent de supprimer les projets ne nécessitant pas de consommation foncière ou abandonnés, et justifier rigoureusement toute extension, notamment celle du Campus de Saint Malo.

3 Territorialisation et capacité d'accueil

Le SCoT est censé prendre en compte la capacité physique des territoires à accueillir de nouveaux habitants et constructions. On remarque avec surprise qu'il produit une carte qui minore les capacités d'accueil des communes littorales et majore celles des communes rétro-littorales qui servent de secteur de repli. C'est strictement l'inverse de ce qu'organise l'armature territoriale en privilégiant fortement le développement des pôles littoraux. C'est encore une incohérence de ce SCoT. Dans les calculs du nombre de logements, la notion de capacité physique d'accueil n'intervient pas. Il est calculé un nombre théorique suivant un objectif de croissance. Ce calcul devrait être ajusté sur deux niveaux : Le territoire (Pays / agglomération) peut-il accueillir ce nombre sans dégrader ses autres objectifs ? Si non, quel compromis choisir ? Au sein du territoire, la répartition devrait

se faire de façon à minimiser (voire à éviter) la dégradation des autres objectifs. Les documents fournis ne font pas apparaître ces points comme critères de décision alors qu'ils sont fondamentaux.

3.1 Impact des résidences secondaires

3.1.1 Résidences secondaires et contraintes estivales

La capacité d'accueil en termes d'eau potable et eaux usées doit prendre en compte les résidences secondaires. Considérer uniquement l'augmentation de population permanente revient à ignorer que les résidences secondaires sont occupées sur la période estivale. La capacité doit être évaluée sur les pics de fréquentation avec les populations des résidences secondaires, des hébergements touristiques, ... sous peine de sous évaluer fortement les besoins de la population résidente et lui faire subir des périodes de plus en plus fréquentes et accentuées de restriction. Vu l'augmentation prévue de la fréquence des phénomènes de sécheresse, eu égard à l'accélération du changement climatique, l'évaluation de la capacité devrait prendre en compte également une sécheresse qui obligerait les territoires voisins du SCoT à réduire fortement la quantité d'eau qu'ils lui fournissent (notamment le Syndicat Mixte de l'Arguenon). Il faut en effet rappeler que le développement sans limite (« ambitieux ») du SCoT du Pays de Saint Malo se fait au détriment de celui des SCoT voisins.

Les associations demandent d'évaluer la capacité d'accueil en fonction des pics estivaux, intégrer les contraintes de sécheresse, notamment la dépendance à l'eau fournie par les territoires voisins (Syndicat Mixte de l'Arguenon), prendre en compte le 6ème rapport du GIEC.

3.1.2 Efficacité des créations de logement

La prise en compte de la mutation de résidences principales à secondaires et même l'achat de nouveaux logements en résidence secondaire incite à sur-pondérer la création de logements non contraints dans les territoires à faible pourcentage de résidences secondaires. La proximité de la mer est un facteur déterminant pour l'achat d'une résidence secondaire. Si on se base sur le pourcentage de résidences secondaires, un nouveau logement sur Saint Malo a une probabilité de 27 % de se transformer à court/moyen/long terme en résidence secondaire, 41 % pour Cancale. Il ne contribue aux objectifs de création de logement pour le desserrement ou la croissance démographique qu'à 73 % (59 % pour Cancale). A l'inverse, sur Miniac-Morvan, avec 5 % de résidences secondaires, la contribution sera de 95 %, soit une amélioration de 30 % (60 % par rapport à Cancale). Dit plus simplement, il faut construire 1.3 nouveaux logements sur Saint Malo pour avoir le même impact sur la population permanente qu'1 logement sur Miniac-Morvan. Le contrôle du taux de résidences secondaires est un aspect fondamental du besoin en logements. Si on veut, comme le précise le SCoT, diminuer fortement l'augmentation de résidences secondaires, toutes les méthodes possibles et raisonnables devraient être utilisées. Une sur-pondération de la production de logements dans les territoires intra-littoraux est une méthode simple qui améliore fortement l'efficacité de la production de logements à destination de la population permanente. La loi Le Meur 2024 permet de diminuer la proportion de résidences secondaires en restreignant tout usage autre que la résidence principale pour les nouveaux logements. Puisque le SCoT a décidé de poursuivre un développement disproportionné des Pôles du littoral, il devrait prescrire une application obligatoire de la loi Le Meur à l'ensemble des territoires littoraux et pas seulement dans les zones d'extensions urbaines.

Les associations demandent de prescrire une application obligatoire de la loi Le Meur étendue à l'intégralité du territoire des communes littorales et pas seulement dans les zones d'extension urbaine.

3.2 Besoins des jeunes ménages

Le SCoT a pour objectif l'accueil des familles, des jeunes et des actifs ce qui devrait apparaître en capacité d'accueil spécifique.

3.2.1 Noeuds de mobilité

Dans un couple où les deux personnes travaillent, il n'est pas rare que les lieux de travail de chacun diffèrent géographiquement. Pour répondre à leur besoin, il est important de privilégier au niveau du territoire les nœuds de mobilité. Par leur situation géographique, La Richardais, St Jouan et d'autres pôles littoraux ne répondent pas à ce critère et devraient être sous-pondérés par rapport à Miniac-Morvan qui connaît d'ailleurs une forte croissance démographique.

3.2.2 Prix des logements

Pour les logements non contraints (hors logements sociaux et BRS), le prix des logements des différents territoires devrait entrer dans la pondération vis-à-vis de l'objectif de création de logements abordables pour les jeunes ménages. Par exemple, des nouveaux logements sur une commune littorale ont peu de chance de contribuer à l'objectif de création de logements abordables ou à destination de jeunes ménages. On peut même dire que leur création est contraire à cet objectif car c'est autant de logements qui ne seront pas créés dans des territoires plus abordables.

Les associations demandent de pondérer la création de logements en faveur des territoires rétro-littoraux à faible taux de résidences secondaires et à coûts abordables.

4 Biodiversité et milieux aquatiques

La restauration de la biodiversité, c'est, selon les auteurs du SCoT 2025, le 2ème objectif non atteint par la mise en œuvre du précédent qu'ils ont souligné dans le bilan, lors des réunions publiques : « *Une trame verte et bleue stable et mieux connue mais qui ne suffit pas à enrayer le déclin de la biodiversité* » Le bon état de la biodiversité est un indicateur essentiel de la qualité de l'environnement d'un territoire ; il est consubstantiel de la qualité des milieux aquatiques, des sols et de l'air. Il est l'un des garants qui permet aux habitants de vivre dans un territoire qui ne les expose pas à des risques pour leur santé, tels les pesticides, les particules fines, les situations de canicule, ... Le projet de SCoT édicte-t-il les moyens efficaces pour restaurer, puis maintenir un bon état durable de la biodiversité sur l'ensemble du territoire, eaux marines côtières incluses ?

4.1 Carte de la TVB

De façon générale, l'absence de fond de carte précis et les choix de représentation des éléments de la trame sur la carte de la TVB sont des partis pris très regrettables qui créent des imprécisions dommageables pour la compréhension de la carte par les non spécialistes de l'aménagement. Le SCoT contraint les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi). Si la carte de la TVB n'est pas précise, il n'y a pas de contrainte : le SCoT ne remplit donc pas son rôle. Cette remarque est valable pour toutes les cartes du SCoT qui représentent des éléments contraignants et prescriptifs. Cela permettrait également d'appréhender rapidement les erreurs comme la tache urbaine erronée de Rothéneuf (Saint-Malo).

Les associations demandent de générer une carte TVB haute définition avec fond IGN, scindée si nécessaire, pour une transcription la plus exhaustive et exacte dans les documents d'urbanisme.

4.1.1 Cours d'eau (objectif 20)

Concernant les cours d'eau, le SCoT doit utiliser la cartographie, plus complète, des cours d'eau du site de l'État en Ille & Vilaine et modifier, en conséquence, l'objectif 11 et la carte de la TVB. Dans l'OBJECTIF 20, le SCoT indique que « Les cours d'eau recensés sont délimités dans les documents d'urbanisme locaux en tant que réservoirs de biodiversité ... » et figurent sur la carte de la TVB. La rédaction de cet objectif est trop imprécise, exposant donc à un risque important d'une transposition minimaliste dans les PLUi. Pour que les cours d'eau jouent vraiment leur rôle de réservoirs de biodiversité, il faut que les bandes enherbées, de part et d'autre des rives, soient inconstructibles et classées en zonage N. Il faut aussi qu'elles aient une largeur suffisante, a minima une largeur de 10 mètres, hors zones urbaines. En zones urbaines, le SCoT doit exiger que toutes solutions doivent être recherchées et mises en œuvre pour que les surfaces non bâties à proximité des cours d'eau soient

désimperméabilisées au maximum, afin de favoriser la création d'espaces pertinents de « nature en ville » et de véritables îlots de fraîcheur pour le bien-être de la population et réduire les conséquences des inondations.

Les associations demandent de modifier l'objectif 20 pour exiger de larges bandes enherbées inconstructibles et utiliser la cartographie des cours d'eau du site de l'État en Ille & Vilaine.

4.1.2 Zones humides (objectif 22)

Il est impossible d'accepter que les Zones Humides présentes dans la carte de la TVB du SCoT 2017 ne figurent pas dans celle du SCoT 2025. Cette omission est incompréhensible compte tenu de leur valeur et leur rôles éminents que ce soit dans les perméabilités écologiques ou les réservoirs de biodiversité. Elles sont également un élément fondamental de la TVB. Dans cette révision du SCoT, la Trame Verte et Bleu perd beaucoup de son bleu. La rédaction de l'objectif 22 montre, contrairement à ce qui est écrit par ailleurs par les auteurs du SCoT, que la préservation de l'environnement n'est pas leur priorité 1ère. En effet, la priorité N° 1 du SCoT est clairement affirmée dans cet objectif 22 : les zones humides ne doivent pas empêcher la réalisation d'une liste impressionnante d'aménagements, liste introduite par la phrase suivante : « *La destruction de zone humide doit être évitée sans toutefois que cet objectif empêche : ...* » S'il y avait un doute sur la non priorité de la protection de l'environnement, le dispositif de compensation en cas de destruction indiqué dans l'objectif 22 est un autre exemple éloquent : il pose une compensation a minima de 100 % alors que le SDAGE Loire Bretagne, document réglementaire de rang supérieur et les SAGE, auxquels le SCoT et les PLUi doivent être en conformité, obligent à une compensation minimale de 200 % ! La rédaction de cet objectif doit donc être reprise en posant comme principe fondamental l'ÉVITEMENT de la destruction des Zones Humides et de toutes leurs fonctionnalités. Il doit instituer la « sacralisation » des zones humides, exiger des inventaires complets et une cartographie précise dans les documents d'urbanisme et procéder à une recherche systématique avant la programmation de tout projet d'aménagement en extension urbaine. Rappelons que les zones humides fonctionnent comme des véritables châteaux d'eau naturels qui stockent les pluies en hiver pour les restituer dans les cours d'eau et soutenir les débits d'étiage. Ce sont non seulement de formidables réservoirs de biodiversité, mais aussi de très efficaces systèmes d'épuration des eaux ; Et tout cela, gratuitement ! C'est bien pourquoi le législateur a édicté comme principe l'ÉVITEMENT de leur destruction, principe qui doit être clairement stipulé dans l'objectif 22 : Celui-ci doit être modifié en posant clairement l'interdiction de la destruction de toute zone humide sauf dérogations précisées dans les SAGE.

Les associations demandent de réintégrer les zones humides dans la carte TVB, interdire leur destruction sauf dérogations précisées par les SAGE et exiger une compensation minimale de 200 %.

4.1.3 Réservoirs de biodiversité (Objectif 12)

Le choix de ne représenter que les réservoirs de biodiversité classés rend la carte de la TVB peu lisible et incomplète. La Carte de la TVB devrait être un maillage de réservoirs de biodiversité (Objectif 12) reliés entre eux par des zones de perméabilité écologique (objectif 14 et 15) et des connexions à renforcer (Objectif 16). Si on regarde le territoire de SMA, on voit un saupoudrage de perméabilités écologiques discontinues et des flèches qui ne vont nulle part. La seule continuité visible est la zone Natura 2000 de Cancale à Paramé.

4.1.4 Continuités écologiques (Objectif 14, 15, 16)

Les objectifs 14 et 15 sont représentés d'une façon très imprécise sur la carte de la TVB. Le flou dans les limites permet une trop grande liberté d'interprétation lors de la transposition dans les documents d'urbanisme. Il est très difficile de voir le rapport entre la carte TVB et la carte des continuités écologiques du PAS page 29. Outre le fait de passer d'une représentation par flèche à une représentation par zone tachetée, il n'est pas possible de trouver de correspondance entre les perméabilités écologiques du PAS et celles de la TVB sur SMA, le plus marquant étant sur le territoire de la commune de Saint-Malo (cartes jointes).

Les associations demandent de changer la représentation des objectifs 14 et 15 avec des limites clairement définies et harmoniser la carte TVB avec celle du PAS (p. 29).

5 Application de la loi Littoral

Afin d'avoir les meilleures conditions pour poursuivre et réaliser ses objectifs d'urbanisation soutenue des communes littorales, le SCoT propose une représentation graphique des coupures d'urbanisation très schématique et celle des espaces proches du rivage (EPR) avec un format très réduit, souvent inférieur à celui d'un timbre-poste aux périmètres incertains avec un floutage dégradé des bords. Ce parti pris graphique et la très forte réduction de la taille des cartes (échelle 32 mm/km pour celles du SCoT 2017, échelle 8 mm/km pour celles du SCoT 2025) ont pour conséquence une difficile, impossible d'en apprécier, de manière fiable, la typologie, l'emprise. Toutes les conditions sont donc réunies pour, à coup sûr, faciliter une transposition non sécurisée, et à la baisse, de leur emprise/typologie dans les documents d'urbanisme ; La représentation graphique des coupures d'urbanisation et des espaces proches du rivage doit impérativement être reprise afin qu'elle soit un outil précis, transposable sans interprétation ni réduction, ni régression dans les documents d'urbanisme.

Les associations demandent des représentations cartographiques qui soient facilement compréhensibles, accessibles et vérifiables par le grand public. Dans ce SCoT (par ex carte TVB, coupures d'urbanisation, espaces proches du Rivage,... les représentations graphiques qui font partie du dossier soumis à l'enquête publique donc à l'avis de la population sont sans doute compréhensibles par les initiés (élu.e.s, bureaux d'étude, techniciens,...). Elles devraient être, en priorité, compréhensibles, vérifiables par le grand public.

5.1 Espaces proches du rivage

Dans le SCoT 2017, les 3 cartes des espaces proches du rivage, annexées au DOO, étaient de meilleure résolution. On se serait plutôt attendu en 2025 à une amélioration de ces cartes avec un fond de carte de type IGN précis et des limites des types d'espaces proches du rivage clairement définis. Vu l'importance en termes de possibilité d'urbanisation de la qualification du type d'espace proche du rivage, le SCoT se doit, dans son caractère prescriptif, d'être le plus précis possible pour éviter les erreurs d'interprétation dans les documents d'urbanisme qui s'y réfèrent. Les 2 cartes insérées dans le DOO ne permettent même pas de vérifier si les emprises des EPR comprennent, a minima, les emprises de ceux du SCoT 2017. Les associations ont noté que le SCoT a bien pris en compte dans la représentation graphique la décision du Tribunal de Rennes de 2020 sur l'ensemble du littoral du SCoT (contrairement à ce qui est écrit par ailleurs dans le SCoT en limitant la décision qu'à la seule commune de Cancale). Les associations ne se satisfont de la forte régression des espaces proches du rivage à développer ou à conforter. Il reste cependant des points étonnants comme la classification de Rothéneuf en espace urbanisé à enjeux majeurs à développer. Le SCoT ne présente pas ces enjeux majeurs qui touchent l'extrémité de la zone Natura 2000 de Cancale à Paramé. Pour nos associations, ce classement est une erreur à corriger. S'agirait-il d'une partie du projet de développement de 800 logements en zone littorale sur la Frange Sud de Rothéneuf dont l'arrêté d'aménagement a été annulé par le Tribunal Administratif de Rennes en 2021 ? Elles resteront très vigilantes. Concernant les espaces proches du Rivage (EPR), l'objectif 118 définit les 5 catégories d'EPR qui sont cartographiées dans les illustrations 13 et 14 d'une taille inférieure au format A4. Dans les documents du SCoT 2017, les EPR étaient cartographiés au moyen de 3 cartes de dimensions 59,4 cm/ 59,4 cm, soit à l'échelle de 32 millimètres pour 1000 mètres, sur lesquelles on peut clairement identifier les voies de circulation, des cours d'eau et les bâtiments existants ce qui sécurise la précision et l'intégralité de leur transcription dans les PLUi. Tel n'est pas le cas dans le SCoT 2025, Les EPR y sont cartographiés pages 116 et 117 dans l'objectif 118 du SCoT 2025 par seulement 2 cartes aux dimensions de 23,5cm/16,1cm ce qui correspond à une échelle de 8 millimètres pour 1000 mètres. Cette décision de réduire de 4 fois la résolution a pour conséquence une imprécision des limites des emprises des typologies des EPR encore aggravée par des contours flous. Par cet exemple, et ce n'est pas le seul, il est indiscutable que le SCoT ne met pas à l'enquête publique des documents au contenu stratégique pour le territoire aisément compréhensibles et vérifiables par le public. Cette révision ne conduit donc pas à «

conforter le SCoT comme garant de l'application de la loi Littoral », (un des 4 objectifs cités dans la présentation du registre numérique), bien au contraire, ni d'« Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays » (axe VI de la délibération du Comité de Pays du 28 février 2025). Ces cartes étant imprécises, elles ne permettent pas d'identifier des erreurs d'emprise ou de typologie des EPR, comme il a été possible de le faire par les associations et par les services de l'État sur le SCoT 2017 ce qui a conduit à son annulation partielle.

Les associations demandent 3 Cartes des espaces proches du rivage dans un format identique, a minima, à celui des cartes de l'annexe 3 du SCOT 2017 et en haute résolution, l'utilisation d'un fond de carte de type IGN suffisamment précis, d'utiliser des limites claires et franches pour définir les limites des types d'espace et non pas un dégradé, de classer Rothéneuf en continuité des localités de la zone Natura 2000 de Cancale à Paramé en frange d'espaces urbanisés en milieu sensible.

5.2 Coupures d'urbanisation

L'importance des jurisprudences sur les coupures d'urbanisation donne une grande valeur à la précision de la représentation graphique des coupures d'urbanisation dans les documents du SCoT. A ce titre, ces coupures doivent être représentées le plus précisément possible pour éviter toute interprétation/transcription réductrice dans les documents d'urbanisme. En outre, le fond de carte sur lequel les coupures d'urbanisation sont représentées ne permet pas de les localiser avec précision. En aucun cas, les représentations graphiques ne doivent conduire à une réduction des emprises des coupures d'urbanisation par rapport au SCoT précédent. Le positionnement de la coupure d'urbanisation 21 ne fait aucun sens. Cette zone n'est pas menacée par l'urbanisation au contraire du secteur du Pont-Davier entre Rothéneuf et Saint-Malo qui est une zone naturelle. C'est un emplacement indiscutable pour une coupure d'urbanisation qui protégerait la zone Natura 2000 de Cancale à Paramé et son espace rétro littoral.

Les associations demandent d'utiliser une représentation graphique précise des coupures d'urbanisation, d'utiliser un fond de carte de type IGN, de produire une carte séparée et haute résolution, de déplacer la coupure d'urbanisation 21 entre Rothéneuf et Saint Malo ; protéger la zone naturelle du Davier.

6 Agriculture

La décision stratégique du SCoT de se fonder sur un scénario démographique haut justifie des besoins en logements élevés, situation encore aggravée par des hypothèses, telles celles concernant les résidences secondaires pour lesquelles « *le facteur majorant est systématiquement retenu* » comme le souligne le Préfet dans sa lettre (page 3/4). L'impact sur la consommation de terres agricoles est donc particulièrement élevé, concentré majoritairement sur les communes littorales (cf objectif précisant les dotations d'extension d'urbanisation). Or, les terres agricoles, en zone littorale, apportent un service sociétal important. Haute valeur agronomique, en particulier du fait de leur caractère non gélif : situées à proximité de la mer, elles bénéficient d'un climat doux et de ce fait sont réputées « non gélives » ce qui permet les cultures maraîchères « primeur », 2 voire 3 récoltes par an. Elles permettent, en outre, des activités agricoles requérant une main d'œuvre importante. Du fait de leur localisation, en particulier pour celles situées dans les EPR, elles constituent une barrière naturelle de protection des eaux littorales conchylicoles et de baignade, contre les pollutions d'origine terrestre. Elles les préservent par leur capacité de filtration et de dépollution, de rétention des pluies ... Rappelons que plus de 80 % de la pollution des eaux marines, et en 1er lieu celles des eaux côtières, sont d'origine terrestre. Elles sont constitutives de la qualité des paysages sur le territoire, dont les paysages littoraux mais aussi les zones péri-urbaines. Maintenir des activités agricoles en zones littorale et péri-urbaines, situées de fait sur ou à proximité immédiate des territoires les plus peuplés du SCoT est primordial. Cela participe au bien-être de la population, (connexion à la nature, santé environnement) et favorise son approvisionnement alimentaire en circuits courts (réduction des émissions de gaz). Le SCoT ne considère pas les terres agricoles, y compris celles à haute valeur agronomique et/ou non gélives, comme une ressource précieuse et rare dont il faut user avec la plus grande sobriété. Il en fragilise la sauvegarde par des dispositions insuffisamment prescriptives et précises.

7 Volet maritime et pollutions

Comme les précédents, le SCoT 2025 ne dispose pas de volet maritime mais seulement d'un volet littoral terrestre. Cette absence d'un volet maritime dans le SCoT est incompréhensible ; Ce n'est pas acceptable. En effet, la façade maritime du pays de Saint-Malo concerne 22 communes littorales dont 6 sont les éléments structurants majeurs de l'armature territoriale de ce SCoT. Il est évident que le littoral et sa mer côtière constituent LE moteur du pays de Saint-Malo d'où il tire une grande partie de ses richesses et de son dynamisme économique ainsi qu'une forte attractivité résidentielle et touristique notamment. L'absence de volet maritime, donc de diagnostic et d'étude environnementale sur ces espaces, n'empêche pourtant pas le SCoT de programmer une liste d'aménagements importants (DOO Objectif 120) sans en justifier la nécessité, telle la création d'une cale en eaux profondes à Port-Picain (Cancale) ou celle d'un pôle Voile au Davier (Saint-Malo). Ces projets sont anciens, non justifiés dans le SCoT et très vraisemblablement obsolètes. Avant de lister des projets dans la bande de 100 mètres dans un SCoT, il faudrait faire des études de besoin, de faisabilité et d'alternatives ET ACTUALISER ces projets plutôt que les reporter d'une révision du SCoT à l'autre. Le projet de cale en eaux profondes de Port Picain était motivé par des projets de moules sur filières en zone Natura 2000 qui ont été annulés d'une part par le préfet en juillet 2013 et, pour le projet d'expérimentation, par le Tribunal administratif de Rennes le 10 juillet 2015, soit il y a 10 ans ! Depuis ces décisions administratives et juridiques, le besoin a disparu. D'ailleurs, le SCoT ne fournit aucune justification sur la nécessité de la création d'une telle cale en site classé Natura 2000. D'autant plus que, pour le secteur de Cancale, l'objectif 93 précise que « *Les aménagements et accès du Port de la Houle à Cancale, pour accueillir les bateaux de pêche et les navires dédiés aux activités conchylicoles, sont également pérennisés et adaptés.* » Cela réduit d'autant un éventuel intérêt non avéré de création d'une cale supplémentaire à Port-Picain. Faut-il rappeler, en l'absence de volet maritime les effets du changement climatique qui impactent de plus en plus fortement les espèces halieutiques et les cultures marines : par exemple, le bulot ne se pêche plus dans le golfe normano-breton.

La création d'un pôle de voile au Davier, situé sur un terrain à une hauteur de 20 mètres en retrait du haut de plage, impacterait fortement la coupure d'urbanisation. Il est incompréhensible que ce projet perdure dans la liste des aménagements alors que la création d'une cale à cet endroit uniquement destinée aux piétons et aux secours a fait l'objet d'une enquête publique et d'un avis négatif des pompiers. Rappelons que Saint-Malo est déjà bien doté en structures dédiées à la plaisance : trois sites d'écoles de voile dont un à proximité du Davier, un pôle compétition et un futur centre nautique sur l'emplacement de la piscine du Naye. Rappelons que la dérogation de construction dans la bande des 100 mètres n'est pas un passe-droit mais une exception. Il est à noter que la liste des 6 projets d'aménagement de l'objectif 120 est identique à celle de l'objectif 117 du SCoT 2017. En 8 ans, aucun de ces projets n'a été réalisé ce qui en questionne fortement l'intérêt. Encore des incohérences de ce SCoT qui ne vise pas la sobriété en matière d'aménagement. Ce SCoT poursuit, aujourd'hui comme par le passé, sa frénésie d'aménagement, au lieu de protéger un littoral qui est fragilisé, devant faire face à l'accélération de l'érosion côtière, au recul du trait de côte et au risque de submersion marine. De plus, les extensions portuaires, exclues de l'enveloppe ZAN, permettent la réalisation de projets comme une zone de stockage de camions pour le port de Saint-Malo sans limitation de superficie. Cela conduit à une artificialisation supplémentaire non comptabilisée, contraire aux objectifs de sobriété foncière. Plutôt que de vouloir, à tout prix, continuer à aménager comme par le passé, ce SCoT aurait dû consacrer un volet à une protection effective des espaces littoraux terrestres et maritimes en exigeant des études pour identifier les principales sources de pollution, y compris les pollutions diffuses et exiger des mesures fortes (objectif) afin de les réduire, voire de les supprimer. Parmi celles-ci, il convient de ne pas omettre les pollutions générées par l'« explosion » de la pratique du camping sauvage, (camping-cars, combis), sur le littoral, notamment dans la bande des 100 mètres (Anse du Guesclin à Saint-Coulomb, Petit Port et plage du Verger à Cancale, ...), dans les espaces proches et dans les sites classés. Comme déjà dit précédemment : plus de 80 % des pollutions des eaux côtières sont d'origine terrestre. Les pollutions entraînent régulièrement des interdictions de pêche ou de commercialisation de coquillages (huîtres, moules, palourdes) en baie du Mont Saint-Michel et en Rance. Ajoutons à cela une dégradation de la

qualité des eaux de baignade sur les plages de Saint-Malo, Dinard mais aussi en baie du Mont Saint-Michel (Saint-Benoit, Porcon) qui conduit les communes à prendre des arrêtés de fermeture. Eu égard à l'importance des activités marines côtières : tourisme (plage, baignade,...) cultures marines et pêche qui exigent la permanence d'une eau d'excellente qualité, l'urgence est donc, pour le territoire, de rechercher et identifier pour les réduire drastiquement, les sources terrestres de pollutions des eaux côtières. Un objectif du SCoT devrait être consacré à ce sujet vital pour l'économie et l'attractivité/image du pays de Saint-Malo.

Les associations demandent d'ajouter un volet maritime au SCoT, de retirer la cale en eaux profondes de Port-Picain et le Pôle Voile du Davier de l'objectif 120 du DOO, et actualiser la liste des projets avec des études de besoin et de faisabilité, d'encadrer les extensions portuaires pour limiter leur impact foncier et les soumettre à une évaluation rigoureuse.

Résumé synthétique des demandes de notre contribution non-exhaustive :

1. **Armature territoriale** : Intégrer Miniac-Morvan, développer des synergies interrégionales, reconnaître la conurbation littorale.
2. **Logements** : Adopter le scénario central INSEE (0,42 %/an), corriger le desserrement (0,4-0,45 %/an), supprimer la notion de renouvellement du parc, ajuster la dynamique des résidences secondaires (+0,6 %), réviser le phasage pour une transition progressive.
3. **Consommation foncière** : Supprimer les projets urbanisés/abandonnés, justifier l'extension du Campus
4. **Capacité d'accueil** : Évaluer les pics estivaux, la disponibilité des ressources en eau potable et les capacité de traitement des eaux usées, prioriser les nœuds de mobilité et les territoires abordables, appliquer la loi Le Meur 2024.
5. **Biodiversité / eau** : Produire une carte TVB précise, renforcer la protection des cours d'eau et zones humides, définir clairement les continuités écologiques.
6. **Loi Littoral / Paysage** : Revoir fondamentalement les cartes des EPR et coupures d'urbanisation, reclasser Rothéneuf, déplacer la coupure 21.
7. **Agriculture** : Sanctuariser les terres agricoles à haute valeur agronomique dont les non gélives.
8. **Volet maritime** : Ajouter un volet maritime au SCoT, diagnostiquer le lien terre-mer pour réduire l'artificialisation et les pollutions marines d'origine terrestre.
9. **Santé-environnement** : Intégrer une évaluation des impacts sur l'eau, l'air et la résilience climatique.
10. **Changement Climatique** : Produire une étude/diagnostic des risques et vulnérabilités auquel le territoire est exposé et un plan d'actions pour conduire son adaptation aux effets du changement climatique s'appuyant sur le 6ème rapport du GIEC

En conclusion, le SCoT 2025, malgré ses ambitions affichées de rééquilibrage territorial en termes de population et d'infrastructures, de protection de l'environnement et des paysages ainsi que de sobriété foncière, en réalité reconduit les orientations stratégiques du SCoT 2017 qui ont aggravé le déséquilibre du territoire et n'ont pas réussi à empêcher la régression de la biodiversité. Comme les associations indiquent l'avoir démontré ci-avant, le SCoT 2025 continue d'opter pour une croissance démographique très élevée qui va continuer à renforcer la pression immobilière sur le littoral sans refréner la part des résidences secondaires (90 % sur SMA et CCCE). En effet, les hypothèses démographiques surestimées (0,6 % au lieu de 0,42 %) et de desserrement (0,63 %/an au lieu de 0,4-0,45 %) génèrent une surproduction de 5 000 logements (+50 %) et compromettent les objectifs de durabilité. Cette décision stratégique conduit, entre autres conséquences, à une artificialisation excessive (+125 ha par rapport aux objectifs ZAN) et une fragilisation supplémentaire des milieux aquatiques terrestres et marins. Avec une ressource en eau déjà fortement sollicitée et insuffisante pour couvrir ses besoins actuels en eau potable, le SCoT 2025 accentue le développement du Pays aux dépens des territoires voisins pour son approvisionnement. L'armature territoriale intensifie les déséquilibres du territoire par un surdéveloppement et

une aggravation de l'artificialisation des sols sur le littoral au détriment de communes rétro-littorales dynamiques comme Miniac-Morvan et des synergies avec les SCoT voisins (Sud Manche vis à vis des communes au Nord Est du Pays). Le bilan du SCoT 2017 faisait état d'une régression de la biodiversité, situation que les dispositions du SCoT 2025 ne va pas corriger. Au regard des exemples précédemment développés, de nombreux Objectifs du DOO sont insuffisamment précis et prescriptifs (rédaction et cartographie associée en particulier TVB, EPR, coupures d'urbanisation) insécurisant fortement leur transposition dans les PLU/PLUi. Ce qui est fortement préjudiciable à la biodiversité, aux paysages, à la qualité/disponibilité de l'eau et à la santé publique. L'absence d'un volet maritime et d'une approche santé-environnement limite la résilience face aux défis climatiques (sécheresse, artificialisation). Concernant les aspects énergie-climat, si le SCoT identifie des risques et vulnérabilités liés au changement climatique, il « *ne définit pas de scénario climatique s'appuyant sur le 6e rapport du GIEC* » comme le demandait la note d'enjeux du Préfet. Ce faisant, le SCoT ne s'est pas donné les moyens d'étude et de diagnostic pour identifier et appréhender les fragilités, risques et impacts auxquels il est exposé et proposer des mesures efficaces d'adaptation. Le SCoT 2025 manque donc d'un plan d'actions pour conduire l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique (mobilités, énergies renouvelables, scénarios de relocalisation des activités et logements suite au recul du trait de côte, impact du réchauffement des eaux côtières sur la pêche et les cultures marines, ...).

Compte tenu des hypothèses infondées et de l'imprécision des documents cartographiques, de l'absence d'un scénario climatique s'appuyant sur le 6ème rapport du GIEC, l'importance des recommandations et réserves exprimées par le Préfet, les services de l'État et la MRAe, les associations demandent une révision complète des documents du SCoT et d'organiser une nouvelle enquête publique afin que la population puisse émettre un avis éclairé.

RE94 = CE3 idem RE93

RE95 23/07/2025 Mme Catherine MEUNIER attachée à l'identité et à l'équilibre de la ville de Saint-Malo, souhaite vous faire part, en tant que Malouine, citoyenne attentive à la qualité de vie de notre territoire et adhérente à l'Association de Défense de La Banneville, de son Environnement et de ses Habitants (AD BEH), de ses observations dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT et plus particulièrement concernant le secteur de La Banneville – Campus II. L'intention affichée de répondre à une évolution démographique par une augmentation de l'offre de logements mérite d'être analysée avec précision. Le chiffre de 530 logements annuels annoncé dans les documents d'orientation semble ambitieux au regard des dynamiques réelles observées. Le SCOT du Pays de Saint-Malo retient des hypothèses dites « hautes », +0,9 % de croissance par an, alors même que la croissance médiane s'établit autour de +0,6 %. Cette surestimation peut conduire à des ouvertures à l'urbanisation non justifiées et à une artificialisation excessive du territoire. Par ailleurs, Saint-Malo dispose déjà d'un parc de logements conséquent : près de 27 % de résidences secondaires, des logements vacants, ainsi qu'un nombre croissant de meublés touristiques. Avant de consommer de nouveaux sols, ne conviendrait-il pas de mobiliser les outils permettant de remettre ces logements sur le marché à l'année ? Des communes bretonnes ont mis en place des régulations encadrant les meublés touristiques (autorisations, quotas, compensation). De telles mesures pourraient être étudiées localement pour mieux équilibrer l'offre entre résidents permanents et hébergement touristique. Le secteur de La Banneville concentre également des enjeux environnementaux majeurs, en particulier par la présence de zones humides, de haies bocagères et de milieux favorables à des espèces protégées. Les documents du SCOT révèlent qu'aucune interdiction claire d'urbanisation dans les zones humides n'est mentionnée, malgré les alertes de la MRAe et du Préfet sur la nécessité de protéger ces milieux sensibles. Dans un contexte où les conséquences du changement climatique, de la raréfaction de l'eau, de la disparition du bocage et de l'érosion de la biodiversité se font déjà sentir, je m'interroge, en tant que professionnelle de santé, sur les impacts à moyen terme de tels choix d'aménagement sur la santé publique et la résilience du territoire. Le SCOT identifie 200 ha mobilisables en renouvellement urbain à Saint-Malo, qui ne sont aujourd'hui pas utilisés. Il est essentiel de donner la priorité au recyclage du bâti existant, à la réhabilitation

des logements vacants et à une densification raisonnée, conformément aux principes de sobriété foncière désormais exigés par la loi Climat et Résilience et le SRADDET Bretagne.

RE96 23/07/2025 Anonyme idem RE80

RE97 23/07/2025 M ou Mme Dominique COURCAMBECK idem RE80

RE98 23/07/2025 = CE 4

RE99 23/07/2025 Mme et MM POURBAIX, COLCOMBET, WILKES Danièle, Yves, Vincent, résidents à Saint Briac et ayant exercé des responsabilités électives et associatives au sein de la commune, souhaitent faire part de leurs observations sur le projet de SCoT. Ils sont préoccupés par plusieurs aspects du projet qui tendent à restreindre, autant que faire se peut, les mesures à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation de préservation des espaces naturels et de la biodiversité, de réduction du changement climatique. Ils rejoignent les observations de l'Etat.

I- La consommation d'espaces naturels et agricoles proposée

I-A. La communauté de communes de la Côte d'Émeraude (CCCE)

Les données de l'Etat montrent que les consommations d'espaces pour la période de référence 2011-2021, appréhendées sous l'angle du ZAN sont de 18.8 ha pour Saint Lunaire, de 7.6 ha pour Lancieux, de 5.2 ha pour Saint Briac et de 72.5 ha pour Pleurtuit. L'application de la démarche ZAN devrait conduire aux hypothèses maximales d'extension urbaine suivantes pour la période 2021-2031 : 9.4 ha pour Saint Lunaire, 3.8 ha pour Lancieux, 2.6 ha pour Saint Briac et 36.2 ha pour Pleurtuit. Or, les propositions du projet sont les suivantes : 9.1 ha pour Saint Lunaire, 3.9 ha pour Lancieux, 5.1 ha pour Saint Briac et 13.6 ha pour Pleurtuit. Il s'agit donc d'une approche maximaliste (sauf pour Pleurtuit) qui n'est pas pertinente au regard des nécessités d'un rééquilibrage territorial en retrait du littoral. De plus, il y a à l'évidence pour Saint Briac soit une erreur de chiffre, soit une dotation exorbitante qui ne correspond ni à l'esprit ni à la lettre de la loi. Le chiffre avancé est le double de celui de l'artificialisation d'espaces constatée pour la période de référence antérieure. Cette situation est tout à fait contraire aux orientations de la loi Climat et Résilience. En outre ces propositions théoriques n'ont de pertinence que sous réserve de l'évaluation du potentiel de densification dans les zones déjà urbanisées des dites communes, telles que prévu par le Code de l'Urbanisme, potentiel vraisemblablement très important. L'exemple de Saint Briac développé ci-dessous en atteste de façon tout à fait remarquable.

1-B La commune de Saint Briac en matière d'espaces disponibles

Pour la commune de Saint Briac, en 2015, 41 ha étaient libres à l'intérieur des espaces urbanisés, assurant ainsi plus que largement la couverture des besoins pour la commune, qui n'a artificialisée que 5.2 ha pendant la période 2011-2021. Sur ces 41 ha, moins de 15% ont été consommés. Ce potentiel reste donc considérable pour les évolutions futures qui peuvent s'effectuer sans nouvelles consommations d'espaces agricoles et naturels. Dans le document de présentation générale du PLU de Saint Briac de 2016, à la rubrique « justifications et choix retenus », figurent d'une part les conclusions relatives aux grands équilibres du territoire communal, d'autre part l'inventaire détaillé du potentiel de densification de la commune établi par le service SIG de la CCCE en 2015 « *Sur les 806 ha du territoire communal, 252 ha sont situés dans les secteurs urbanisés dans le PLU de 2014, ils se montent à 241.1 dans le PLU de 2016 ; ces chiffres sont pour les zones AH+NH respectivement de 5.75 ha et de 22.86 ha. Les travaux effectués dans la commune de Saint Briac, d'une part par le service SIG de la CCCE, d'autre part par l'EPPFR confirment un réel potentiel de densification dans les périmètres déjà urbanisés.* Le potentiel de densification brut de Saint Briac, tel qu'évalué par le service SIG de la CCCE est de 56 ha, dont 15 ha correspondant à des parcelles difficilement divisibles » Aujourd'hui le potentiel de densification est très loin d'être consommé, rendant ainsi possible pour le futur la respiration nécessaire à une évolution douce sur la durée. Cette observation doit en outre être reliée à l'artificialisation élevée de la commune de Saint Briac quand on la compare à ses deux voisines elles aussi communes littorales de petite taille.

I-C. La comparaison entre les communes de Saint Lunaire, de Saint Briac et de Lancieux

Saint Briac est la commune ayant le plus d'espace artificialisés, avec 31.1% de territoire urbanisé. Saint Lunaire a limité cette artificialisation à 27.5% dans son PLU de 2022. Pour revenir à la proportion de Saint Lunaire, Saint Briac devrait réduire de 30 ha ses emprises urbaines. Pour Lancieux, l'artificialisation dans le PLU de 2019 est de 26.5% ace, en parallèle 15.9% de zones agricoles et 57.6% de zones naturelles. Pour revenir au niveau de Lancieux, Saint Briac devrait réduire de 37 ha ses emprises urbaines. Lancieux est la plus verte des 3 communes, Saint Briac la plus artificialisée. Ainsi, si cette dotation exorbitante de 5.1ha (si ce chiffre n'est pas une erreur ou une coquille), on accentuerait encore une artificialisation déjà dérogatoire au regard de la situation comparative en matière de zonage, qui est elle-même corroborée par la situation en matière de population et de logements. Saint Briac reste aussi et de loin, la commune la plus construite et la plus habitée, avec proportionnellement à la taille de son territoire, le nombre d'habitants le plus élevé et le nombre de logements le plus important. Les données INSEE de 2021 rendent bien compte de la situation, comme d'ailleurs le feraient celles de toutes les années précédentes. Il faudrait à Lancieux 321 logements de plus pour atteindre la densité de construction de Saint Briac et 710 logements de plus à Saint Lunaire pour atteindre aussi cette densité. Cela représenterait une augmentation de plus de 15% du nombre total de logements à Lancieux et de près de 25% à Saint Lunaire.

II- Les espaces naturels et agricoles et la trame verte et bleue

La poursuite de l'artificialisation des espaces non urbanisés constituerait une menace pour la biodiversité locale. Saint Briac figure parmi les premières communes d'Ille et Vilaine pour sa richesse floristique : la flore d'Ille et Vilaine de M. Louis Diard en atteste. Cette flore fait l'objet d'un suivi détaillé dans plusieurs secteurs. La commune figure aussi parmi les communes les plus remarquables pour les chiroptères, dont on sait notamment les effets de l'éclairage public sur les évolutions et les comportements. La préservation d'une faune remarquable est donc aussi un enjeu, tant dans la zone littorale, tout particulièrement avec le site de la Garde Guérin, que tout au long du cours du Frémur qui constitue un couloir de circulation des chiroptères. Toute artificialisation nouvelle de ces zones au-delà du périmètre actuel du village Ville Nizan-Ville au Sène doit être exclue, en raison notamment des effets de l'éclairage public. Porter atteinte à la trame verte et bleue de la commune doit être exclu. Sur ce plan, le projet de SCoT révisé en est en cohérence avec la réalité observée. Cette trame répond aux orientations des textes législatifs et réglementaires et pourrait être étendue dans les continuités et renforcée, notamment à l'Est du territoire communal. A l'Ouest, la rivière du Frémur assure une coupure naturelle qui, dans sa quasi-totalité sauf à l'extrémité aval de l'estuaire, a été maintenu en espace naturel dont le Département d'Ille et Vilaine est devenu propriétaire, pour l'essentiel des berges. Y ajouter de l'urbanisation nouvelle en bordure doit être exclu. A l'Est, la frontière avec Saint Lunaire de la TVB pourrait être renforcée sur toute sa longueur, non pas en étendue mais en qualité. Il conviendrait de faire de même ç hauteur du Mesnil et de La Fosse puisque la zone U et la zone SDU offrent chacune de la respiration dans leurs périmètres respectifs et que ce renforcement de la TVB ne pourrait que contribuer à l'amélioration de la qualité de ces 2 périmètres.

III- Le cas des hameaux et des villages

Là aussi, la situation de Saint Briac est particulièrement illustrative de la sensibilité du sujet. Dans le cadre de la révision du SCoT en 2017, le secteur de la Ville Nizan-La Ville au Sène a fait l'objet de grosses interrogations quant à sa capacité à être qualifié de village, en raison d'une insuffisance dans la réunion des critères requis. Il a été finalement qualifié comme tel, autorisant ainsi une respiration à l'intérieur d'un périmètre strictement défini. La situation actuelle permet donc des évolutions. La maintenir en l'état sous forme de village, pouvant se densifier mais non s'étendre, même de manière limitée, est donc conforme, à la fois aux analyses approfondies relatives à la situation au regard de la loi Littoral et à sa capacité d'évolution douce sur le long terme, qui lui est ménagée.

La commune de Saint Briac est aussi caractérisée par 5 hameaux devenus des SDU en application de la loi ELAN mise en œuvre dans le cadre de la modification simplifiée du 14 mars 2022, en application des dispositions de

ladite loi qui autorisait le recours à ce type de procédure jusqu'à une date butoir. Les hameaux densifiables de Saint Briac comportent ainsi un potentiel permettant une respiration douce sur le long terme. Les différents secteurs de Saint Briac disposent donc déjà, dans le cadre réglementaire actuel, des espaces d'évolution pour le futur : les espaces U avec près de 35 ha (issus des 41 ha disponibles dans leur périmètre et identifiés par l'étude de la CCCE en 2015, les espaces densifiables du village La Ville Nizan-La Ville au Sène qui se sont ajoutés avec le nouveau SCoT de 2017, et les espaces densifiables de 5 hameaux qui se sont encore ajoutés au terme de la procédure de 2022). En résumé Saint Briac s'est développé de façon très importante au fil des décennies, au point de dépasser largement les densités de logement et de population de ses voisins. En outre, elle est déjà la commune la plus artificialisée des 3 et de très loin. En atteste le pourcentage élevé d'espaces déjà artificialisés. Enfin, elle dispose dans ses périmètres urbanisés, dans ses périmètres de villages et dans ses périmètres de hameaux, de tout le potentiel nécessaire à son évolution douce et durable future. Le chiffre de 5.1 ha de consommation d'espaces pour la période 201-2030 constitue donc une erreur manifeste d'appréciation, il est proposé de le ramener à 0. De même il est proposé de ramener à 0 le chiffre de 1.7 ha retenu pour la période 2031-2040.

IV- Le rééquilibrage territorial

Des extraits de l'avis du préfet du 4 juin 2025 sont indiqués. L'idée d'autoriser des extensions supplémentaires aux communes balnéaires et de leur autoriser à ce titre des dérogations en raison de leur développement économique et de leur besoin propre doit être exclue. L'inverse est d'ailleurs tout à fait souhaitable. Les communes littorales constituent une boursoufflure territoriale déjà très importante dont l'amplification ne pourrait que nuire à l'équilibre territorial global et donc aussi aux conditions de vie sur la bande littorale. La rééquilibrer vers l'intérieur des terres devrait être l'axe n°1 de l'exercice de révision de ce SCoT.

V- Besoins spécifiques à certains domaines et autres observations

Le SCoT n'intègre pas assez les contraintes liées à la ressource en eau potable et à la capacité des réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales pour définir les capacités d'accueil des nouveaux habitants. Il renvoie chaque fois vers des documents d'urbanismes communaux qui doivent prévoir le potentiel de développement du territoire en adéquation avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées, mais également des eaux pluviales qui relèvent généralement de la compétence de la commune... alors qu'il définit des surfaces d'extension de l'urbanisation par commune. Dans le cadre de la préservation et de la gestion durable de la ressource en eau, ne faut-il pas proposer des mesures pour limiter fortement la construction des piscines privées, notamment en zone littorale ? L'exemple de Rennes Métropole peut être étendu.

VI- Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Page 32 (figure 2) : la carte des secteurs propices au développement des projets éoliens semble comporter des secteurs identifiés sur Saint Briac, qui sont très peu lisibles et mériteraient d'être plus explicites, même s'ils sont sous condition d'études environnementales préalables.

Page 53 et suivante, objectif 56 : les 5.1 ha pour la période 2021-2030 puis les 1.7 ha pour 2031-2040 demandés pour Saint Briac ne sont pas justifiés, sachant que le PLU de 2016, page 61 et la modification simplifiée n°1 du SCoT de 2019 comportaient déjà un inventaire des secteurs d'habitat diffus susceptibles de devenir des SDU : pourquoi le projet de révision du SCoT ne reprend-il pas ces éléments ?

Page 108, objectif 112 : le centre bourg de Saint Briac est une agglomération, puis le quartier de la Ville au Coq est qualifié de bourg secondaire. Sur quel fondement cette dernière qualification est-elle retenue ? Est-ce parce que ce secteur jouxte la zone d'activités du même nom ?

Page 109 : le secteur de Ville Nizan et de la Ville au Sène est effectivement à considérer comme un « village susceptible de se densifier » (ce qui est déjà le cas) mais qui ne doit en aucun cas s'étendre, compte-tenu de

la proximité avec les espaces proches du Frémur. Dans ce cadre il convient de préciser dans l'illustration n°13 page 116, qui comporte en orange les espaces urbanisés à enjeux majeurs à développer à proximité de ce secteur, de quels espaces il s'agit.

Page 1110 à 113, SDU : Saint Briac compte effectivement 5 SDU, qui résultent de la modification simplifiée n° 2 du PLU de 2022, modification qui découle elle-même de la modification simplifiée n°1 du SCoT actuel. Le PLU de la commune est donc en conformité avec la loi ELAN. Ces 5 secteurs font l'objet de dispositions spécifiques au travers de 5 OAP. Les justificatifs figurent en pièces jointes de l'observation. Par conséquent, le tableau 28 de la page 111 doit être rectifié et les commentaires des pages 112 et 113 corrigés : La Ville aux Samsoms ne comporte pas de zone humide dans le périmètre du SDU et la Ville es Mariniaux n'a pas d'espaces proche du rivage.

Ceinture verte ou trame verte : veiller à préserver les zones NP qui font le lien entre le couloir écologique entre Saint Briac, Saint Lunaire et le golf, entre les lotissements du Mesnil et celui du Clos de la Fontaine.

RE100 23/07/2025 Mme et M. Pourbaix, Colcombet, Wilkes Danièle, Yves, Vincent, annexes déposition RE99.

RE101 23/07/2025 Mme Catherine MEUNIER attachée à l'identité et à l'équilibre de la ville de Saint-Malo, souhaite faire part, en tant que Malouine, citoyenne attentive à la qualité de vie de notre territoire et adhérente à l'Association de Défense de La Banneville, de son Environnement et de ses Habitants (AD BEH), de ses observations dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du SCOT et plus particulièrement concernant le secteur de La Banneville – Campus II. L'intention affichée de répondre à une évolution démographique par une augmentation de l'offre de logements mérite d'être analysée avec précision. Le chiffre de 530 logements annuels annoncé dans les documents d'orientation semble ambitieux au regard des dynamiques réelles observées. Le SCOT du Pays de Saint-Malo retient des hypothèses dites « hautes », +0,9 % de croissance par an, alors même que la croissance médiane s'établit autour de +0,6 %. Cette surestimation peut conduire à des ouvertures à l'urbanisation non justifiées et à une artificialisation excessive du territoire. Par ailleurs, Saint-Malo dispose déjà d'un parc de logements conséquent : près de 27 % de résidences secondaires, des logements vacants, ainsi qu'un nombre croissant de meublés touristiques. Avant de consommer de nouveaux sols, ne conviendrait-il pas de mobiliser les outils permettant de remettre ces logements sur le marché à l'année ? Des communes bretonnes ont mis en place des régulations encadrant les meublés touristiques (autorisations, quotas, compensation). De telles mesures pourraient être étudiées localement pour mieux équilibrer l'offre entre résidents permanents et hébergement touristique. Le secteur de La Banneville concentre également des enjeux environnementaux majeurs, en particulier par la présence de zones humides, de haies bocagères et de milieux favorables à des espèces protégées. Les documents du SCOT révèlent qu'aucune interdiction claire d'urbanisation dans les zones humides n'est mentionnée, malgré les alertes de la MRAe et du Préfet sur la nécessité de protéger ces milieux sensibles. Dans un contexte où les conséquences du changement climatique, de la raréfaction de l'eau, de la disparition du bocage et de l'érosion de la biodiversité se font déjà sentir, elle s'interroge, en tant que professionnelle de santé, sur les impacts à moyen terme de tels choix d'aménagement sur la santé publique et la résilience du territoire. Le SCOT identifie 200 ha mobilisables en renouvellement urbain à Saint-Malo, qui ne sont aujourd'hui pas utilisés. Il est essentiel de donner la priorité au recyclage du bâti existant, à la réhabilitation des logements vacants et à une densification raisonnée, conformément aux principes de sobriété foncière désormais exigés par la loi Climat et Résilience et le SRADDET Bretagne.

RE102 23/07/2025 M. Juan MARTINEZ habitant de Saint-Malo fait part de ses observations sur le projet de révision du SCoT des Communautés du Pays de Saint-Malo et en particulier sur le volet de l'extension urbaine de la ville de Saint Malo. En premier lieu, les hypothèses d'évolution démographique retenues, mettant l'accent sur l'accroissement de la population de la ville de Saint Malo au détriment des autres communes, lui paraissent aller à l'encontre d'un développement équilibré souhaitable du territoire. Ces hypothèses entraînent une planification foncière excessive en termes de logements neufs. Par ailleurs, le SCoT accorde une place insuffisante à la mobilisation du parc immobilier existant et aux surfaces mobilisables à Saint-Malo (friches, dents creuses...), en

privilégiant l'ouverture d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), compromettant la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette urbanisation produit une pression accrue sur la ressource en eau alors que la Bretagne subit déjà un déficit hydrique. En outre la destruction des zones humides a des impacts sur les continuités écologiques et sur le dérèglement climatique. Enfin, l'urbanisation touche des terres à vocation agricole ce qui nuit au maintien de ce secteur clé d'activité. En conclusion il lui paraît souhaitable de réviser les besoins fonciers et accroître les efforts vers la valorisation du bâti existant, veiller davantage aux impacts environnementaux, notamment hydriques, préserver les terres agricoles.

RE103 23/07/2025 Anonyme « Adeline » trésorière de l'AD BEH, habitante de La Banneville commune directement concernée par le projet d'OAP dit « Campus II » à Saint-Malo, adresse sa contribution à l'enquête publique relative à la révision du SCOT des Communautés du Pays de Saint-Malo. Elle formule ici ses plus vives réserves quant à ce projet d'aménagement, dont les conséquences environnementales, sociales et agricoles m'apparaissent contraires aux engagements que notre territoire doit respecter dans les années à venir. Le projet « Campus II » prévoit l'artificialisation de plusieurs hectares de terres situées au sud de La Banneville, aujourd'hui agricoles ou naturelles, comportant de surcroît des zones humides et un bocage vivant. Or, cette consommation de foncier est incompatible avec les objectifs posés par la loi Climat et Résilience (objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050), le SRADDET Bretagne, qui impose des plafonds stricts d'ENAF, et le Code de l'Urbanisme, qui exige, en son article L101-2-1, de privilégier systématiquement le renouvellement urbain. Les données du SCOT révèlent que 1 370 ha d'ENAF supplémentaires sont envisagés pour être rendus urbanisables d'ici 2046, dont 461 ha dès 2030. Cette trajectoire est incompatible avec les objectifs ZAN, déjà compromis, et qui imposent de mobiliser en priorité les gisements internes : friches, logements vacants, dents creuses, zones déjà urbanisées. Le rapport de la MRAe est clair sur ce point : le SCOT échoue à démontrer l'absence d'alternative. En l'état, le projet Campus II contrevient directement à l'esprit et à la lettre de ces obligations légales et écologiques. Les terrains ciblés par ce projet comportent des zones humides mal inventoriées, des sols vivants riches en matière organique, des haies bocagères anciennes et des réservoirs de biodiversité encore actifs. Selon l'annexe B du SCOT (État initial de l'environnement), 80 % des zones humides ont disparu en 30 ans, et la Bretagne a perdu 1/3 de ses oiseaux forestiers en 10 ans. Faut-il vraiment continuer dans cette voie ? La ressource en eau est également très préoccupante. La consommation d'eau potable augmente deux fois plus vite que la population, et un déficit de 11,6 millions de m³ est anticipé à l'horizon 2040. Sur ce sujet, les avis de l'État, de la Région Bretagne et de la MRAe convergent tous pour alerter sur une planification incohérente, non compatible avec les SAGE et sans articulation sérieuse avec les scénarios de gestion hydrique. Il serait donc irresponsable d'ajouter de nouvelles pressions foncières sur ce secteur sensible, en aggravant les risques d'inondation, d'imperméabilisation, de rupture écologique et de conflits d'usage sur l'eau. Le SCOT de Saint Malo s'appuie sur un scénario démographique qu'ils peuvent qualifier de « haut » (+0,9 %/an), qui ne correspond pas aux dynamiques réelles du territoire. La croissance moyenne observée entre 2014 et 2021 est de +0,6 %, et le vieillissement démographique est marqué (1 habitant sur 3 a plus de 60 ans). Ces données appellent des adaptations ciblées (logements adaptés, mobilités douces), non une urbanisation de masse. Les anciens préfèrent vivre dans des maisons qu'ils ont achetées avec leurs économies. Veut-on les mettre dans les immeubles qui sont souvent non occupés toute l'année ? Dans ce contexte, la justification d'un nouveau campus universitaire est floue, voire inexistante. Aucune école ou université ne s'est positionnée pour occuper ce site. Au contraire, l'IFSI quitte même Saint-Malo, ce qui interroge la pertinence du projet. Il s'agit donc d'une urbanisation sans projet clair, fondée sur des projections discutables et sur une logique d'extension urbaine aujourd'hui dépassée. Le SCOT reconnaît l'existence de 200 ha de potentiel de densification non mobilisé à Saint-Malo. Il mentionne également que 24 % du parc de logements sont des passoires thermiques. Or, seuls 2 600 logements sont prévus en rénovation d'ici 2040, contre 25 500 logements neufs à construire. Cette politique du « tout neuf » est non seulement écologiquement irresponsable, mais également coûteuse, alors que le recyclage du bâti et la densification pourraient répondre plus efficacement à nos besoins. Pourquoi ne pas commencer par-là ? Cette question, essentielle, reste sans réponse dans les documents d'urbanisme soumis à l'enquête. Le

projet Campus II, comme d'autres extensions prévues par le SCOT, concerne des terres à haute valeur agronomique, aujourd'hui exploitées. Or, le SCOT ne prévoit ni zonage spécifique, ni outil cartographique, ni critère quantifié pour éviter leur urbanisation. C'est une faille grave dans le contexte actuel de relocalisation alimentaire, de souveraineté agricole et de transition écologique. De plus, aucune évaluation sérieuse des effets de ces projets sur l'économie rurale, les paysages ou la biodiversité n'a été réalisée. Cette absence de diagnostic agricole et écologique constitue un motif sérieux de remise en cause de ce projet, comme le rappelle l'avis de la MRAe et de nombreux partenaires publics associés. Elle ne se contente pas de dire « non ». Elle propose — comme de nombreuses voix citoyennes et associatives dont AD BEH — des alternatives viables et constructives :

- Geler temporairement toute extension urbaine tant que les friches et logements vacants ne sont pas pleinement réhabilités ;
- Imposer une cartographie des terres agricoles stratégiques, à exclure de l'urbanisation ;
- Réviser le SCOT sur la base d'un scénario démographique médian, mieux adapté à notre territoire ;
- Appliquer strictement la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) dans tous les projets d'aménagement, avec saisine de la MRAe le cas échéant ;
- Réorienter les moyens publics vers la rénovation thermique et le recyclage urbain plutôt que vers de nouvelles constructions coûteuses et mal justifiées.

Elle demande solennellement de recommander l'abandon du projet « Campus II » dans sa forme actuelle, ou à tout le moins sa suspension en attente d'une analyse de cohérence approfondie avec les objectifs du SCOT, du SRADDET et de la loi Climat. Notre territoire mérite une planification sobre, résiliente et protectrice du vivant. Je souhaite que les générations futures puissent encore profiter de terres fertiles, de paysages ouverts, d'une eau abondante et de zones naturelles vivantes. Ce sont nos biens communs.

RE104 23/07/2025 Mme Marjorie BOCQUET en sa qualité de conseil de Monsieur Rouillé, Monsieur Deleye, Monsieur Berranger et, Madame et Monsieur Navarro Salcedo. Monsieur Rouillé est propriétaire de la parcelle cadastrée AL 38, sis 3 rue de la Chataigneraie à Dinard, où est implantée sa maison d'habitation. Monsieur Deleye est propriétaire de la parcelle cadastrée AL 35, sis 8 rue de la Chataigneraie à Dinard, où est implantée sa maison d'habitation. Monsieur Berranger est propriétaire de la parcelle cadastrée AL 43, sis 14 rue de la Chataigneraie à Dinard, où est implantée sa maison d'habitation. Madame et Monsieur Navarro Salcedo sont propriétaires de la parcelle cadastrée AL 44, sis 12 rue de la Chataigneraie à Dinard, où est implantée leur maison d'habitation. Par le présent courrier, ses clients souhaitent formuler par écrit leurs observations dans l'enquête publique portant sur le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, concernant la parcelle cadastrée section AL 46, voisine à leurs propriétés.

I- Pour information, observations à intervenir dans l'enquête publique pour le PLU de la commune de Dinard : Par délibération du 24 mars 2025, la commune de Dinard a approuvé un second projet de PLU. Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de la commune de Dinard, une enquête publique est organisée du 18 juillet au 22 août 2025. Ses clients entendent faire part de leurs demandes dans cette enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Dinard, en ce qu'il prévoit de classer une grande partie de la parcelle AL46 en zone Ud, actuellement classée en zone Np. Ils entendent formuler une demande de maintien du classement en zone Np de la totalité de la parcelle AL 46. La parcelle AL 46 est située dans un espace naturel et classée en Espace Boisé Classé. Il s'agit d'un espace vert faisant partie intégrante du lotissement, comme couloir naturel de respiration au sein des habitations, également prévue pour la circulation piétonne. Sur ce point, il sera souligné que depuis de très nombreuses années, la parcelle AL 46 est un espace vert, la mairie a assuré l'entretien jusqu'à récemment (entretien réalisé par les services communaux en juin 2025). L'entretien de cette parcelle a été assuré dans le cadre de l'association des colotis dès 1989, des appels de fonds ont été opérés par le président de l'association aux fins d'entretien de cet espace vert. La mairie a indiqué dans un courrier daté du 6 octobre 2000

que : « il ne peut être pris un arrêté modificatif pour supprimer cet espace vert étant donné que dans le cadre du lotissement il fait partie des obligations du lotisseur » Cette parcelle est bordée en totalité sur sa partie Nord d'un EBC, classé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) et dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé le 17 octobre 2023. Lors de l'enquête publique relative à l'AVAP, ses clients avaient interrogé la commissaire enquêtrice sur la nécessité de protéger l'intégralité du chemin boisé qui longe le parc des Elfes : la commissaire enquêtrice indique expressément qu'il faudra « en tout état de cause » classer cet espace en EBC, en incluant les deux talus, dans le PLU en cours de révision. Cette parcelle est donc intégrée dans une zone naturelle protégée. Une zone humide est située à proximité immédiate de la parcelle. Elle est bordée sur toute sa longueur Nord par des arbres remarquables. Des photographies de la parcelle et des arbres remarquables sont produites en pièce jointe. L'ensemble de cet EBC a déjà fait l'objet d'une décision judiciaire concernant sa protection en incluant le périmètre de sécurité nécessaire à cette même protection : TA Rennes 26 mai 2011, n°0802539, Association Les Amis de Dinard et Saint Enogat (jugement en pièce jointe). Cet EBC et les parcelles limitrophes participent à la protection de la zone humide et ne peuvent être dissociés de celle-ci. Par la suppression du classement en zone Np, il y aura d'évidence une atteinte à la préservation de l'espace racinaire. Le projet de PLU précise que l'espace racinaire doit être de 5 mètres, or au vu de l'étroitesse de la parcelle, des travaux ne peuvent être envisagés. La partie de la parcelle AL 46 qui serait à « densifier » présente une distance inférieure à 5 mètres entre le pied d'un arbre et la clôture des propriétés riveraines. Il est donc impossible d'envisager une « densification » sauf à détruire des arbres classés. Un tel classement en zone U d'une partie de la parcelle AL 46 qui est un espace vert, classé en zone Np, aura pour conséquences notamment : des désagréments causés par la chute des branches sur une construction, puis une fragilisation des racines, une fragilisation des végétaux, des maladies des arbres, des abattages des arbres, ce qui conduira à la suppression de fait de l'EBC. En outre, la commune de Dinard commet également une erreur manifeste d'appréciation en procédant au classement en zone U d'une partie de cette parcelle au vu de l'impossibilité de construire sur une telle parcelle. L'étroitesse du chemin d'accès à la parcelle (3 mètres) ne permet pas de desservir une construction par une voie suffisamment large, accessible au service de secours, sauf à détruire la clôture des propriétés voisines, comme le démontre le schéma joint en annexe au présent courrier). De plus, aucun déplacement des canalisations n'est possible. Ce tènement foncier doit rester un espace naturel conformément aux objectifs nationaux issues de la loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 et à ceux du SCOT du Pays de Saint-Malo, qui sont d'assurer la protection des espaces naturels et de limiter l'artificialisation des sols. Cette parcelle AL 46 a un réel intérêt de protection environnementale, au sein d'un espace urbanisé, en respect avec la trame paysagère de ce secteur. Cet élément montre également la nécessité de protéger un secteur bordé par le périmètre de l'AVAP. Pour ces motifs, Monsieur Rouillé, Monsieur Deleye, Monsieur Berranger et Madame et Monsieur Navarro Salcedo vont solliciter auprès de la commune de Dinard le classement de la totalité de la parcelle AL 46 en zone Np. Leur démarche s'inscrit dans le cadre de la préservation d'un bien commun dont les intérêts touristiques et environnementaux sont constitués.

II- Observations dans l'enquête publique pour le SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Le projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, objet de la présente enquête publique, devra être pris en compte par le futur PLU de la commune de Dinard. Les objectifs d'aménagement définis dans ce futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo ont donc une incidence importante sur la stratégie d'aménagement du territoire communal et la possibilité de protéger les espaces naturels. La nécessité de maintenir le classement en zone Np de la parcelle cadastrée AL 46 constitue une demande devant être prise en compte par le futur SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo. Le projet d'aménagement stratégique (PAS) du futur SCOT fixe les objectifs des politiques publiques et notamment l'objectif de « préserver la diversité et la qualité paysagère qui façonnent l'identité du territoire ». En page 27 du PAS, il est ajouté que « l'aménagement du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo veille à préserver l'authenticité de ces paysages ». Il convient également de se référer au document d'orientation et d'objectifs (DOO) du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint Malo. En page 14, le DOO pose l'objectif de « valoriser les grands paysages et leur compréhension ». En page 17, le DOO pose également comme principe à respecter « la valorisation et la préservation des réservoirs

de biodiversité et des zones de perméabilités écologiques ». Tels sont les objectifs qui ne sont pas pris en compte par la commune de Dinard dans son projet de PLU en procédant au classement de cet espace vert en zone urbanisée. L'objectif 13 est rappelé. Ces objectifs ne sont pas respectés par le projet de PLU de Dinard.

Il est demandé à la commission d'enquête de solliciter l'intégration de cette parcelle AL 46 en espace naturel, devant être préservé comme réservoir de biodiversité et de zone de perméabilité écologique. Comme l'indique le DOO du projet de SCOT des communautés du Pays de Saint-Malo, l'objectif de « Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés Au-delà des différents espaces urbanisés précités, la frange littorale du pays de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non urbanisés. D'ampleur variable, ces espaces peuvent constituer, selon les cas, des zones de respiration en milieu urbain, des paysages naturels remarquables, des sites environnementaux à protéger, des espaces de production agricole... » (page 118 du DOO)

Le maintien de cette parcelle en espace naturel permettra de répondre à cet objectif essentiel. Cette parcelle constitue un espace de transition entre ville et nature, aujourd'hui menacé.

En conclusion, il est demandé à la commission d'enquête de : - solliciter la délimitation de l'espace naturel à préserver sur cette parcelle ; - et de demander le maintien en zone Np de la parcelle litigieuse contrairement à ce que projette de faire la commune de Dinard an son PLU.

RE105 23/07/2025 Mme Nathalie BANSARD idem RE80

RE106 23/07/2025 Mme Marie BEL citoyenne de St Malo et engagée, au titre de ses fonctions dans l'environnement (MTES), le projet de SCoT du Pays de St Malo soulève ici plusieurs remarques. Selon le DOO, le SCoT permettra la consommation foncière de près de 1400 hectares ce qui n'est pas justifié au regard de l'évolution de la démographie, dans un territoire marqué par le littoral et une richesse de biodiversité à préserver. Du fait que le SCoT soit la base encadrante et juridique des futurs PLU, elle trouve le chiffre de 1400 hectares trop important, dans un contexte de changement climatique (ruissellements des EP et pollutions des eaux côtières et des ZH du fait de l'artificialisation comme à Dinard par exemple). Le chiffre de 1400 hectares de consommation d'ENAF est également trop important au regard de la nécessité de préserver la biodiversité qui s'effondre et la qualité des sols en tant que puits de carbone. Elle demande ainsi de modifier le SCoT dans le sens de la sobriété foncière et de l'adaptation nécessaire au changement climatique. Ensuite, le territoire du Pays de St Malo est vulnérable quant à la ressource en eau potable, également au regard du changement climatique. La consommation foncière, par l'augmentation d'activités humaines (industries, artisanats, habitat etc.) va continuer d'augmenter la pression anthropique sur la ressource en eau et ses usages. Derrière nous, la sécheresse de 2022 et à l'avenir, l'agriculture également qui va continuer, dans ce territoire agricole en partie, de faire pression sur la ressource en eau tout comme le (sur)tourisme (en témoigne le PLU de St Malo qui continue de laisser la place à la construction et à l'afflux de résidences secondaires). Elle demande de revoir le projet de SCoT du Pays de St Malo et de justifier, considérer et évaluer la capacité du territoire à répondre au besoin en eau potable pour l'ensemble des usages (cf. la cour administrative d'appel de Nantes annule le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération » principalement sur la notion de capacité du territoire). L'encadrement plus drastique des résidences secondaires apparaît, en l'occurrence, incontournable pour les villes balnéaires face à cet enjeu. Concernant les zones humides, la protection des zones humides renvoyée aux dispositions réglementaires des PLU ne sont pas des actions suffisantes, dans un contexte de changement climatique, car ces dernières sont confrontées à un nombre croissant d'activités humaines qui peuvent être de nature à les altérer ou à les faire disparaître. Elles sont également concernées par la prolifération d'espèces exotiques envahissantes. Ainsi, la notion de fonctionnalité des zones humides devrait introduite, au niveau des SCoT, pour connaître et garantir le maintien de ces écosystèmes humides. En effet, les zones humides, support de biodiversité, fournissent de multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines tels que la rétention des eaux en période d'inondation, la préservation de la ressource en eau en période de sécheresse, l'épuration de l'eau en particulier l'azote et le phosphore, la limitation de l'érosion des sols, le stockage du carbone. Elles sont enfin un réservoir de biodiversité

pour de nombreuses espèces. En outre, il est nécessaire à l'échelle du SCoT d'identifier les phénomènes d'assèchement et/ou de pollution de ces milieux et, le cas échéant, de prévoir la renaturation des zones humides, en lien avec la Stratégie nationale biodiversité. La Stratégie nationale biodiversité vise à poursuivre les efforts de restauration des zones humides telles que prévues à l'action n°7 du 4ème Plan national en faveur des milieux humides 2022–2026 avec un objectif de 50 000 ha de milieux humides restaurés d'ici 2026. Le SCoT du Pays de St Malo devrait prendre en considération la stratégie nationale et commencer les actions de renaturation des milieux humides. En outre, il apparaît choquant, à l'échelle du SCoT du Pays de St Malo, de ne pas se positionner clairement sur les actions à mener pour la gestion du trait de côte et des risques conjugués d'inondation et de submersion marine. Il s'agit ici de la sécurité des biens et des personnes. Il est donc nécessaire d'avancer sur ces questions pour les 20 prochaines années. Il est du rôle du SCoT, intégrateur des politiques publiques, d'initier et d'anticiper les actions à mener pour les futurs PLU et ici, d'autant plus, au regard de la montée des eaux avérée. La majorité des PLU du Pays de St Malo renvoient aux documents étatiques (2017 pour St Malo) ainsi qu'au document de façade, en cours de révision et le SCoT n'est pas plus proactif sur cette question. Elle demande de revoir le SCoT et d'exiger une stratégie claire au regard de la gestion du trait de côte et des risques conjugués d'inondation et de submersion marine pour la sécurité des personnes et des biens. Enfin, dans un contexte de pétition contre la loi Duplomb, elle rappelle que le SCoT est en capacité de prévoir et d'exiger des PLU des espaces tampons, définis par l'ARS, et limitant l'exposition des populations aux pesticides notamment dans les nombreuses communes périurbaines du Pays de St Malo. Elle demande de renforcer le SCoT, au regard des études scientifiques menées sur les effets des pesticides (populations vulnérables dont les enfants) dans l'aménagement des transitions villes-campagne.

RE107 23/07/2025 Collectif Montée des Eaux qui comprend des experts, un comité scientifique de très haut niveau (Pr Eric BLAYO, Heidi SEVESTRE, Pr Laurent LABEYRIE, Pr Nathanaël WALLENHORST), et 6 associations dont 5 du pays de Saint-Malo : APEME, APPSAM, Intra-Malo, Osons!, Rothéneuf Environnement.

1. Introduction Très concerné par la problématique de la submersion marine, en particulier pour Saint-Malo une des villes les plus menacées de France, face à l'inéluctable, irrépressible, accélérée et irréversible montée des eaux consécutive au dérèglement climatique, il est absolument indispensable que :

- a) le projet de SCoT prenne la pleine mesure du dit dérèglement climatique en tant que donnée fondamentale de l'évolution inexorable de l'environnement du Pays de Saint-Malo ;
- b) PLU de Saint-Malo, pourtant arrêté début décembre dernier, soit suspendu en l'attente de la révision du PPRSM et du SCoT.

La lecture du « Projet d'Aménagement Stratégique – PAS » indique d'ailleurs que le dérèglement climatique n'y est intégré qu'à minima, avec pour horizon maximum 2040 2050, sans quantification de l'anticipation de montée des eaux. C'est d'ailleurs tout le sens du rapport émis récemment par la Commission de l'aménagement du territoire et du développement durable de l'Assemblée Nationale (signé par MM les Députés BARUSSEAU et FAIT) qui demande que soit adoptée une stratégie à long terme et cohérente.

2. Sur la montée des eaux

Pour ce qui concerne les risques de submersion marine, nous n'avons trouvé trace dans la documentation d'aucune quantification de cette anticipation, notamment dans le document « Justification des choix ». Pourtant la MRAEB précise : que « compte tenu du dernier rapport du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) prévoyant une élévation plus importante des niveaux marins, il conviendrait de demander d'intégrer l'évolution des risques de submersion dans les documents d'urbanisme afin d'éviter d'éventuels projets dans les futurs secteurs submersibles. » C'est aussi en ce sens qu'ils lisent l'avis de l'État :

Dans l'attente de la parution du décret, en cohérence avec le SRADDET, l'analyse climatique contenue dans le projet de SCoT devrait être renforcée et s'inscrire dans un scénario tel que la TRACC, intégrant un pas temporel à même de justifier le projet porté par le SCoT concernant ces enjeux climatiques.

Le CMDE demande que soit prise en compte une « Anticipation Politiquement Responsable » de montée des eaux de + 1m20 en 2100 et + 1m50 en 2125, par rapport à l'ère pré-industrielle (année 1800), en cohérence avec le rapport récent de l'Académie des Sciences sur ce sujet. Cette anticipation repose sur un travail considérable d'analyse partagée par des experts des publications scientifiques les plus récentes et crédibles, qui malheureusement indiquent que l'évolution climatique tend vers les pires des scénarios envisagés par le GIEC. D'ailleurs il apparaît maintenant très probable que le prochain rapport dudit GIEC sera lui aussi -comme les précédents- encore plus pessimiste que ses prédécesseurs. Note : une argumentation très détaillée sur la montée des eaux a été fournie par le CMDE dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de Saint-Malo.

En résumé : le projet de SCoT est très insuffisant sur la montée des eaux, pourtant un aspect critique de l'avenir de tout le pays de Saint-Malo, une des zones les plus exposées de France métropolitaine.

3. Sur le processus SCoT, PLU, PPRSM

Le projet de révision du SCoT du Pays de Saint-Malo s'inscrit dans un contexte institutionnel où plusieurs documents structurants de l'urbanisme et de la planification du territoire sont, simultanément, en cours de révision ou de finalisation. Cette simultanéité non maîtrisée crée une situation de dé-synchronisation réglementaire, particulièrement préoccupante à l'échelle d'un territoire côtier soumis à de fortes pressions foncières et à des risques environnementaux majeurs.

- Le SCoT est en cours de révision et soumis à enquête publique qui sera clôturée le 23 juillet 2025
- Le PLU de Saint-Malo a été arrêté en décembre 2024 et a fait l'objet d'une enquête publique clôturée le 12 juillet 2025.
- Le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) est, lui aussi, en cours de révision, sans que ses périmètres définitifs soient pris en compte dans le PLU, ni dans le SCoT. Or, ces documents devraient obéir à une hiérarchie de cohérence.
- Le PPRSM, document de prévention des risques, s'impose au PLU au titre du Code de l'environnement.
- Le SCoT doit constituer le document d'aménagement stratégique intermédiaire, garantissant la compatibilité des PLU avec les grandes orientations régionales et nationales.
- Le PLU, quant à lui, doit s'inscrire dans le cadre défini par le SCoT et le PPRSM.

Cette logique institutionnelle est aujourd'hui remise en cause par l'ordre réel des procédures administratives, créant de graves risques de contentieux et d'incohérences territoriales durables.

Ce contexte explique en partie :

- le calendrier précipité de l'enquête publique du PLU de Saint-Malo, lancée avant la finalisation du SCoT ;
- le refus implicite de geler l'ouverture à l'urbanisation de zones exposées en attendant les conclusions du futur PPRSM ;
- l'absence de coordination technique entre les trois démarches, chacune relevant de structures différentes, mais toutes interconnectées.

4. Risques juridiques

Le SCoT ne peut pas ignorer le fait qu'un PLU a été arrêté avant lui, alors même qu'il est censé le précéder. Cette inversion crée une insécurité juridique majeure, d'autant plus que :

- Le PLU ne peut pas encore intégrer pas les données du PPRSM révisé, donc ne répond pas à l'obligation de prise en compte des aléas à horizon 2100.
- Le SCoT ne tient pas compte des critiques formulées lors de l'enquête publique du PLU, pourtant nombreuses et argumentées.
- La compatibilité du PLU avec le SCoT (nouvelle version) ne peut donc pas être ni démontrée, ni garantie.

Dans plusieurs contentieux récents, les juridictions administratives ont rappelé que :

- l'absence de compatibilité entre PLU et SCoT est une cause d'annulation.
- la non prise en compte d'un risque naturel majeur comme la submersion est une infraction au Code de l'environnement.

En clair : une démarche désynchronisée entre les divers documents expose l'ensemble à une très grande fragilité juridique, de nature à entraîner des retards de plusieurs années dans la finalisation des documents. Au final la marche forcée adoptée aujourd'hui dans l'espoir de gagner du temps risque fort bien au contraire :

- a) de causer des délais considérables à la structuration de tout l'avenir du pays malouin ;
- b) d'entraîner plus tard des surcoûts considérables, voire des impossibilités physiques ou économiques, d'adaptation à la montée des eaux.

5. Conclusions

Le Collectif Montée des eaux demande donc :

1. que dans le contexte du dérèglement climatique causant une instabilité définitive et accélérée de notre environnement, le SCoT s'inscrive dans une réflexion à long terme avec pour horizon 2100 a minima, et non pas 2040 – 2050 comme mentionné dans le projet ;
2. la suspension de l'approbation du PLU de Saint-Malo, dans l'attente : °
 - de l'approbation définitive du nouveau SCoT, °
 - de la finalisation du PPRSM.
3. la mise en place d'un comité de pilotage inter-documents, réunissant les équipes en charge du SCoT, du PLU et du PPRSM, avec objectifs et calendrier partagés.

RE108 23/07/2025 M. Michel ARCHER idem RE80

RE109 = CE5

RE110 23/07/2025 Mme Bénédicte JOSSE idem RE80

RE111 23/07/2025 Mme Pauline LE NOIR s'appuyant sur l'avis donné par le CODESEN et sur l'avis public donné par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur le SCoT du pays de St Malo, présente quelques remarques et inquiétudes. Il lui semble qu'un document qui se donne pour ambition de déterminer la trajectoire d'un territoire composé de 4 EPCI et de 175 000 hab (en 2021) pour les 20 prochaines années sur « des thématiques comme le logement, le transport, le développement économiques etc... tout en respectant les principes du développement durables » a le devoir de se doter d'une réelle stratégie avec des mesures concrètes, contraignantes et des objectifs précis autour de :

- la sobriété en eau,
- sur la gestion et la préservation de la biodiversité et des terres agricoles,
- d'un plan de mobilités douces en milieu urbain comme rural,

- de la rénovation énergétique des bâtiments existants afin de faire baisser les nouvelles constructions et donc réduire la consommation foncière
- de traiter des nouvelles formes d'habitats comme les habitats légers par exemple.

Or, le document soumis à l'enquête publique ne propose pas de mesures concrètes, contraignantes et des objectifs précis. Il ne lui semble pas que figurent des contraintes sur les résidences secondaires, des scénarios et des mesures pour préparer la montée des eaux sur le territoire tant sur l'aspect matériel que psychologique des habitants. Un territoire peut devenir résilient si l'ensemble des habitants a les moyens de passer à l'action de manière collective et concrète. Cet accompagnement des populations doit être réalisé par les politiques publiques du territoire en question. Pour toutes ces raisons, le document présenté à la consultation publique ne répond pas à son « devoir moral, politique et éthique pour les générations futures » cf avis cesser, en ne proposant pas de mesures concrètes face à l'urgence environnementale et sociale.

RE112 23/07/2025 AD BEH, M. LE NORMAND son président tient à remercier la commission d'enquête pour l'excellent accueil réservé cet après-midi dans les locaux PETR. Ils se sont sentis entendus et écoutés. Ils comptent sur la commission pour qu'elle intègre dans son rapport auprès des parties prenantes toutes les recommandations formulées par notre Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants (AD BEH).

RE113 23/07/2025 M. Patrick MARGRON (voir RE114) indique qu'au moment où il est clair pour tout le monde que le réchauffement climatique va créer - et crée déjà- d'importantes évolutions ou bouleversements dans l'usage du territoire et les contraintes à prévoir, il n'est plus acceptable d'avoir des documents et règlements d'urbanisme tels que PPRSM, PLU SCOT qui ne soient pas strictement cohérents entre eux et se projetant dans un temps long. L'hétérogénéité des documents et leur vision assez court termiste n'était adaptée -si l'on peut dire - qu'à des situations stables ou d'évolution très lente. Ce n'est définitivement plus le cas. La contrainte, l'enjeu le plus existentiel pour Saint-Malo est sans conteste la montée du niveau marin, associée aux risques d'inondation pluviale et à la remontée des nappes superficielles. La rationalité voudrait donc que l'on établisse d'abord le PPRSM, puis le SCOT, puis le PLU. La ville de Saint-Malo vient au contraire de mettre la charrue avant les bœufs : elle élabore d'abord un PLU - qui fait l'impasse sur le patrimoine et la montée des eaux, puis un Scot - qui également fait quasiment l'impasse sur le patrimoine et la montée de eaux, puis seulement s'attaque à la révision du PPRSM qu'elle ne prévoit pas d'adopter avant mi ou fin 2026 ! Tout cela est incohérent, inconséquent, et ne permet pas tant à la Ville, qu'à ses citoyens, ses partenaires ou ses investisseurs de se projeter de façon confiante et responsable dans l'avenir. L'APPSAM demande en conséquence que très rapidement avant fin 2026 ces 3 documents, PLU, SCOT et PPRSM soient révisés et mis en cohérence les uns avec les autres comptes tenus des enjeux que doit affronter la ville de Saint-Malo.

RE114 23/07/2025 Patrick MARGRON président de l'APPSAM idem RE107

RE115 23/07/2025 M. Le Maire de Dinard et la commune de Dinard ayant pris connaissance de la contribution déposée le 22/07 à 17h50 souhaite porter à la connaissance des membres de la commission le courrier déposé par la CCI en tant que personne publique associée à la révision du PLU de Dinard concernant la zone d'activité de la ville es Passant 2.

La CCI indique que « *concernant la partie industrielle et artisanale, l'important est de donner aux entreprises notamment de production la possibilité d'avoir des espaces de développement pour maintenir les établissements sur le territoire et ainsi conforter le bassin économique afin de favoriser l'emploi. Au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette des sols en 2050 dans le SRADDER breton, l'extension de 1.3 ha sur la zone dite « La Ville es Passant I et II » nous semble insuffisante pour conduire une politique de développement économique (industrie, artisanat, services) ambitieuse. Nous regrettons que les 4 ha du lieu-dit « Lande Bazin » ne puissent accueillir au regard des contraintes écologiques du site une extension de la zone d'activité ».*

RE116 23/07/2025 M. Louis VITRE navigue depuis plus de 50 ans sur le site de la plage du pont et a été dirigeant de club nautique pendant 35 ans à St Malo et il ne comprend pas cet acharnement à faire un club nautique sur une falaise de 20m !!!!!!! Il y a toujours eu des bateaux sur la plage du pont depuis plus de 50 ans car elle se trouve à l'abri de la houle. Actuellement il y a 70 bateaux donc autant de propriétaires qui n'ont jamais été invités à débattre de la faisabilité et du fonctionnement de ce projet ! La cale construite devait servir aux piétons et aux secours et surprise les pompiers ont émis un avis défavorable !!!!! La manutention de bateaux à monter ou descendre cette cale nécessitera des engins motorisés avec du personnel des horaires et une cohabitation dangereuse avec les piétons. L'accès à la cale se fait par un virage à 90 degrés dans du sable mou donc enlèvement ! L'endroit choisi est exposé à la houle rendant les départs difficiles voire impossible ! Certains clubs envisagent d'y développer un spot de location (le quatrième) alors que ce qu'il manque c'est un parking voile légère et pêcheurs plaisanciers. Dernier point : il y a un autre projet qui permettrait de résoudre ce problème à un coût TRES inférieur ! Il est à disposition ainsi que les voiliers du pont pour en débattre !!

COURRIERS ELECTRONIQUES

CE1 = RE 60 21/07/2025 Anonyme demande s'il est prévu au Scot de protéger l'ensemble existant des haies (bocagères notamment), arbres (isolées ou non), bois, forêts...? Est-il prévu de les renforcer pour les 20 ans à venir ? Il est urgent de stopper la diminution de tous ces éléments (constituant notre paysage) et leur disparition. Dans certaines zones (par ex, certaines communes de l'est du canton de Pleine-Fougères), les superficies des champs sont "devenues" importantes. Il n'y a "plus rien" pour se loger et se nourrir (biodiversité), pour s'abriter (bovins par ex), pour retenir l'eau et favoriser son infiltration au sol... Parallèlement, dans tout le pays, il est important de planter plus pour l'avenir, en raison du changement climatique visible et de ses effets : menaces de déclin de certaines d'espèces d'arbres..., risques accrus (incendie, inondations...), perte de la biodiversité, de la qualité de l'air....Nous et nos successeurs avons, dès à présent, besoin de plus d'arbres, en campagne, et aussi en ville et dans les bourgs. Il suffit de regarder les rues, places, espaces dits verts" (=pelouse), parkings... : peu sont plantés/ombragés (les jours de canicule augmentent). Les haies, les arbres sont-ils vus comme des ennemis ? (ombre, feuille, trop haut, inutile...?) Est-ce que le Scot permettra de prescrire des outils pour son retour, et (re)montrer les bénéfices pour tous (humains, biodiversité, environnement...) sur la qualité de l'air, la régulation (chaud, vent, pluies...), ses refuges (biodiversité, oiseaux...), le cadre de vie...?

CE2 = RE72 22/07/2025 Mme Geneviève QUEBRIAC après avoir fait des recherches sur le bien-fondé et les apports ou nuisances/dégradations que pourrait apporter sur le cours/moyen et long terme ce projet, s'oppose à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3) à Dinard. Il apparaît, selon ses recherches, que la décision d'extension ne respecte ni les principes du SCOT ni le principe de précaution. Elle demande que le SCOT ne valide pas l'ouverture à l'urbanisation du secteur Ville-Es-Passant II (E3).

CE3 RE94 idem RE93

CE4 23/07/2025 Mme RUELLAN Lydia et M. Karim FEDJII constatent un oubli d'ampleur dans le projet de Scot relatif aux SDU secteurs déjà urbanisés de la ville de Saint Méloir des Ondes. Cet oubli leur paraît d'autant plus alarmant que le secteur Domaine Robin/ la Loge / La Haute Ville était jusqu'à présent identifié parmi les SDU de la commune. Ils pensent que ce secteur devrait être positionné en première ligne des SDU à densifier en raison non seulement de tous les critères retenus de densité, de continuité et de structuration mais également de sa situation à proximité immédiate de l'agglomération. Par ailleurs ils souhaitent que la règle de distance de 30 m entre les constructions soit assouplie pour permettre de densifier les SDU les plus denses et affirmés. Ils redisent qu'ils pensent que la densification du secteur Domaine Robin/ la Loge / La Haute Ville devrait être objectivement encouragée dans le SCoT. Ils estiment que leur secteur est totalement délaissé par la réglementation d'urbanisme depuis de nombreuses années, ceci sans qu'ils en comprennent les causes. Ils ont pris soin de détailler leur point de vue dans le document annexe illustré à la suite.

CE 5 23/07/2025 Famille Renault idem RE 80

REGISTRE PAPIER

SAINT MALO

SMO1 08/07/2025, M. Marcel LE MOAL, conseiller départemental fait référence aux pages 126 et 127 du DOO qu'il trouve un peu réducteur (voir documents joints 1 A et B), le volet économique est très pauvre. Le document III annexes est très développé mais oublie la partie salubrité des coquillages et des zones de pêches à pied professionnelle et de loisir ainsi que les zones conchylicoles. L'état initial de l'environnement oublie les hydroliennes maritimes. Il joint un document (2 A et B) à propos de la RD 201 au niveau de l'anse Duguesclin. Concernant le diagnostic territorial, les installations terrestres des activités maritimes sont inexistantes, une seule est identifiée.

Document 1 :

Concernant le volet maritime, M. Le Moal note l'absence de cartes précises des zones de pêche professionnelle et des concessions conchylicoles, de la prise en compte de l'évolution de ces métiers avec des zones d'espaces insuffisamment réservées au niveau maritime et terrestre. Il manque une partie sur la gestion et la planification intégrée du littoral. Le SCoT ne semble pas intégrer de schéma directeur d'aménagement pour les zones conchylicoles, ni de programme opérationnel, détaillé, de bonnes pratiques comme observées dans d'autres SCoT littoraux : d'autres territoires littoraux ont développé des volets maritimes plus aboutis. Par exemple, dans le bassin de Thau en Occitanie le schéma d'aménagement des zones conchylicoles de Thau comprend une analyse juridique, un diagnostic technique de chaque zone, un schéma directeur d'aménagement et un programme opérationnel par zone. En région Sud Provence Cote d'Azur, la Région a mis en place des mouillages écologiques pour la grande plaisance avec des aides régionales dédiées et une politique globale pour la préservation du milieu marin. En baie de Somme, le code intègre un volet littoral et maritime détaillé, abordant la pêche côtière dans toutes ses composantes. Les recommandations pour le SCoT du Pays de Saint Malo pourraient être de :

- Elaborer une cartographie détaillée, intégrer des cartes précises des zones de pêche conchylicole et de mouillage en collaboration avec les acteurs locaux
- Développer un schéma directeur d'aménagement mettant en place un programme opérationnel pour les zones conchylicoles et de mouillage, incluant des objectifs, des actions et un calendrier de mise en œuvre
- Renforcer la concertation locale. Associer les professionnels de la mer par les structures représentatives CDPMEM et CRC, les collectivités et les associations dans l'élaboration de la mise en œuvre d'actions permettra une meilleure appropriation du SCoT avec une prise en compte des enjeux locaux.
- Intégrer des indicateurs de suivis pour évaluer l'efficacité des actions, mesurer et ajuster les stratégies en conséquence
- S'inspirer des bonnes pratiques. Analyser les approches SCoT du bassin de Thau, de la région Sud et de la Baie de Somme pour adapter les solutions à la spécificité du territoire malouin. En adoptant ces recommandations, le SCOT du Pays de Saint Malo pourra mieux répondre aux enjeux du développement durable de son littoral et valoriser ses activités maritimes traditionnelles.
- Concernant les énergies renouvelables avec l'hydrolien, sur un secteur avec les plus grandes marées il semblerait judicieux de ne pas fermer cette porte même si le DPM reste du domaine régalién de l'Etat.

Pour la partie terrestre, les recommandations sont les suivantes :

- L'accès au domaine public maritime est succinct : il n'y a pas un mot sur l'éventualité de la suppression de la route RD201 et l'accès à la plage Duguesclin, à la hauteur du Fort avec ses conséquences, sans

prendre en compte les effets sur les populations locales et les plagistes, que ce soit socialement et économiquement sans compensation ni solution de remplacement.

- La qualité de l'eau littoral indispensable pour la pêche à conchyliculture et la baignade touristique
- Sont insuffisamment pris en compte dans les rejets urbains les réseaux d'assainissement et les stations d'épuration ainsi que les stations de relevage pour la partie bactériologique et microbiologique
- Les éventuelles installations à terre des établissements conchylicoles que sont les bassins de décantation
- Les aires de carénages
- Les accès à la mer permettant d'embarquer les personnes en toute sécurité avec l'accostage de bateaux ayant des tirants d'eau supérieur à 2 mètres.

Document 2

Envisager la suppression de la RD201 longeant la plage Duguesclin va entraîner une cascade et succession de problèmes qui vont impacter les riverains, la circulation, la sécurité, l'accès à la plage et les activités commerciales, culturelles et économiques. Les riverains seront impactés par le déplacement des parkings surtout celui situé à hauteur de Tannée où une borne à incendie et un compteur électrique permettront l'éventuelle arrivée impromptue de gens du voyage. Et cela sans possibilité de mettre un portique limitant la hauteur des véhicules. Cela n'empêchera pas éventuellement sa destruction et personne ne sera disponible pour faire respecter l'arrêté municipal. De Plus AGV 35 argumente que SMA n'est pas réglementaire au niveau de l'accueil des gens du voyage. D'autre part, les camping-cars génèrent des nuisances : bruits, odeurs, déchets, stationnement anarchique... La suppression de la RD201 aura également des impacts sur l'accès au fort et ses animations, la fête de Saint Colomban, l'accès à la surveillance de la plage par la SNSM, l'accès PMR et le stationnement de proximité, l'accès des pompiers en cas d'évacuation de personnes. M. Le Moal indique la circulation de 4000 véhicules jours pendant la période estivale et de 2000 pendant la période hivernale. Il ne faut pas oublier la circulation hivernale des riverains pour leurs activités professionnelles. Concernant les agriculteurs, M. Le Moal note leur inquiétude à propos de la circulation. De plus les ENS et le conservatoire du littoral retirent des terres légumières, sur lesquelles apparaissent de plus en plus d'espèces invasives végétales et animales causant des dégâts aux cultures. La suppression de la RD201 impactera également les locations saisonnières, les différents campings, les commerçants de la Pointe du Grouin et ceux du Verger, les lignes de transport scolaire, les lignes de transports public, les excursionnistes, les gens qui viennent passer des vacances ou des journées à la plage. La raison de la fermeture de cette route est l'envahissement par le sable et la nécessité de fermeture en cas de tempête. Cela représente 30 jours de fermeture par an sur 365 jours ! Le sable était enlevé à priori pour la reconstruction de Saint Malo d'après-guerre et la construction du barrage de la Rance. On ne peut que se féliciter de retrouver un engraissement de la plage en sable, beaucoup de communes seraient heureuses de ne pas avoir à recharger leurs plages. De plus ce sable pourrait être récupéré par le Département en cas de période hivernale. Le problème de la digue est qu'un enrochement posé sur du sable ne tiendra jamais et ce n'est pas la matière bitumeuse qui changera la solidité. Des mesures sont prises par SMA, la communauté de communes de Dol de Bretagne et le Département concernant la consolidation des digues du Sillon, Duchesse Anne. La compétence GEMAPI et submersion marine n'est-elle pas là pour répondre à ces problèmes ? Il semblerait que le respect de la biodiversité soit le seul objectif. Au détriment des indigènes et autochtones ? c'est effacer l'être humain « une réserve d'indiens sans les indiens au détriment de l'ensemble des habitants de notre département qui profitent d'un loisir familial peu onéreux ».

SMO2 23/07/2025 M et Mme PRESCHOUX à propos du PLU de Tinténac. 2 bâtiments répertoriés O3 et o4 dans l'atlas des changements de destination. Ils demandent que ce 2 bâtiments qui font partie d'un ancien logis « Logis d'Houssemagne » puissent toujours faire l'objet de changement de destination dans le cadre de la révision du SCoT (en lien avec la notion des 200 m par rapport aux exploitations agricoles). Ces bâtiments sont à proximité du bourg de Tinténac.

SMC1 23/07/2025 M. A. LEGUEN de LACROIX, assisté de Mme BEGUIN Emmanuelle son conseil juridique indique que Mme Beguin a adressé une requête au commissaire enquêteur pour le PLU de Saint Marc Père en Poulet. Ils n'ont pas eu de réponse à cette requête. Il a appris que le SCoT prime sur le PLU et protège les propriétés existant avant 1986. Il a acheté sa propriété de Saint Père Marc en Poulet en 1993. Sa construction date de 1972. Dans le permis de construire il est indiqué que la zone était en zone à protéger Nda non constructible mais l'administration a levé l'interdiction de construire parce que le cadastre de l'époque indiquait les ruines d'une ancienne ferme. La parcelle concernée (F1883) est entre 98 m et 104 m du rivage. Le SCoT DOO annexe 18 pages 118 et 119 indique plus car la limite du trait bleu est coté mer. Aujourd'hui le PLU indique que la zone naturelle à protéger va jusqu'à la baie vitrée de la maison et englobe la quasi-totalité du jardin ainsi que l'accès à la maison où passe l'égout. L'ancien accès par la Rangée Monnet a cessé d'exister dès la construction car il passait sur des propriétés privées. Il estime que la probabilité de préemption par le Conseil Départemental est grande pour ce secteur en cas de vente : de ce fait la propriété a perdu 40% de sa valeur. Dans le cas hypothétique d'une préemption, la propriété de 3000 m² avec vue sur la mer sera rendue à une superficie de 300 m², sans vue, quasi sans jardin avec la création d'un droit de servitude pour l'accès le long du garage sous la maison. La topographie interdira la construction d'un autre accès pour un futur acquéreur. Il demande que le classement soit plus approprié pour le jardin et l'accès. Il ne demande pas la possibilité de construire mais d'être en conformité avec le DOO et le permis qui a été délivré en 1972, comme c'était dans l'ancien POS. Il ne remet pas en cause le SCoT et la nécessité de protéger les zones naturelles mais avec une application raisonnée. Actuellement, la propriété n'est pas celle qu'il a achetée donc il va la vendre. Il estime que c'est une expropriation dans le temps. Il joint les cartes.

SMC2 23/07/2025 Mme Françoise GUILLORET, présidente de ADICEE indique que l'association reconnaît l'importance du SCoT mais regrette que les communes du Pays de Saint Malo n'intègrent pas toujours certaines de ces règles, voire même ne l'intègrent pas dans leur PLU. Ils ont pu le constater dans leurs analyses d'urbanisation et environnementales.

Elle reprend ce qui est écrit dans le PAS : « Intégrer les évolutions législatives et de contexte : Depuis l'approbation du SCoT en vigueur D'ici 20250 ». Les articles L101-1 et suivants et L141-1 et suivants du code l'urbanisme déterminent ce qu'est un SCoT, son contenu, sa portée ou ses obligations. L'ADICEE rappelle qu'il faudrait que les communes puissent justifier que les obligations de SCoT soient bien contenues dans leur PLU. L'ADICEE a pu constater que ce n'était pas toujours le cas. Elle rappelle les articles L122-1-1 et suivants. L'ADICEE demande qui peut obliger les communes à se mettre en conformité avec le SCoT ? Qui a arrêté son PLUS ? mis à l'enquête ? Par exemple Dinard a une enquête pour la révision de son PLU du 18 juillet au 22 août 2025. L'ADICEE souhaite signaler que lors d'une enquête publique relative à la révision du PLU de La Fresnais, ils avaient constaté qu'il manquait l'avis des PPA. Ils n'ont pas réussi à contraindre la commune de produire ces pièces. Ces avis ont été mis en ligne sur le site de la commune après validation du PLU par le conseil municipal. Pour autant les avis ne sont pas intégrés au nouveau PLU. Depuis octobre 2024, le Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance -Côte d'Emeraude a été créé. Le SCoT dans le DOO doit transposer les dispositions pertinentes de la charte du PNR pour les 17 communes concernées. L'ADICEE fait remarquer que dans le volet environnemental du PNR, le volet affichage publicitaire était une prescription à prendre en considération (pollution visuelle). Mais ils ne peuvent que déplorer que les communes ne s'impliquent pas pour cette compétence. L'association est intervenue avec la DDTM pour faire tomber de nombreux affichages illégaux. Mais depuis que cette compétence est confiée aux communes, l'association ne peut que déplorer un nombre important d'affichage irrégulier. Elle estime que cette pollution visuelle doit faire l'objet d'une réflexion importante.

Concernant le recul du trait de côte (page 7), l'ADICEE considère que ce recul est une réalité. Elle demande pourquoi des permis de construire sont encore accordés sur des parcelles pour laquelle la ville de Saint Malo a fait un constat et émis un arrêté d'éboulement. Ce permis de construire permet de construire 3 niveaux dans la falaise. L'association a fait un recours contre ce projet. Concernant la submersion marine, l'ADICEE suit l'avancée de la révision du RRSM secteur Saint Malo. Les réglementations seront à porter aux PLU. En ce qui concerne la

Baie du Mont Saint Michel, l'association se pose la question sur le projet de rehaussement de la digue de la Duchesse Anne. Les Dignes et Marais ne s'expriment pas sur ce sujet ce qui est regrettable.

L'ADICCE donne un avis pour Saint Malo Agglomération, la Communauté de Communes Côte d'Emeraude, la Communauté de Communes du Pays de Dol Baie du Mont Saint Michel. Elle rappelle le dossier pages 9, 11. Elle regrette que lors des réunions du comité de pilotage sur la révision du PPRSM secteur Saint Malo, les demandes de permis de construire soient encore instruites sans tenir compte de l'évolution du retrait du trait de cote et du rehaussement du niveau de la mer. Le SCoT devrait imposer que les instructions des permis de construire tiennent compte de ces aléas. Le sursis à statuer s'impose dans les secteurs PPRSM et PAP Marais de Dol. Pourquoi ne pas demander un avis environnemental à la MRAe pour permettre d'évaluer l'impact du projet dans le cadre environnant ? Comme ce n'est pas toujours fait il faut l'imposer. Elle signale un cas précis. Alors que le cœur du marais de Dol est vierge de toutes constructions agricoles entre la Fresnais et Dol de Bretagne, soit sur une distance de 9km, un permis de construire a été accordé en limite immédiate de zone humide pour un hangar de 1160m² sur une hauteur de 9.5 sur un plan, de 13.5 m sur un autre plan (pièces déposées en mairie). Personne ne s'est rendu compte de cette incohérence et le permis a été accordé. Alors comment demander aux mairies en plus de gérer l'application du SCoT ? le PAPI ? le PPRSM ? le PNR ? le SRADDET ? le bénéficiaire de ce permis n'a affiché le permis que 8 à 9 mois après. L'ADICCE souhaite plus de vigilance sur l'application de ces orientations définies mais non appliquées.

Par ailleurs, concernant la frange littoral, l'ADICCE remarque que la cartographie produite dans le document est difficilement exploitable et ne permet pas de déterminer les zones précises entre le PPRSM, les communes littorales et non littorales. De plus la plus grande partie du secteur « Baie du Mont Saint Michel » est sous la réglementation PAPI dont la révision n'a pas encore débuté et non PPRSM qui est en cours de révision. Chaque commune devra avoir un plan détaillé de ses limites. Les communes qui ont déjà fait la révision de leur PLU n'appliqueront pas les conditions particulières de production de nouveaux logements. Le PLU en vigueur sera leur seule référence. L'ADICCE peut déjà constater lors de permis de construire accordés entre 2024 et ce jour, voire même dans les révisions de PLU en cours (Dinard). L'ADICCE demande qu'il soit précisé dans quel délais les communes doivent se mettre en conformité avec le nouveau SCoT. Pour information, les tribunaux administratifs ne se réfèrent qu'au PLU en vigueur et pas au SCoT.

Concernant les enjeux environnementaux (cf. dossier), l'ADICCE considère que les mots employés doivent être précis et non pas sujet à interprétation. Les zones humides sont minimisées par les communes. Dans le Marais de Dol, on peut constater que celles-ci sont dans certains secteurs identifiées à la parcelle. L'ADICCE estime que n'apparaissent en zones humides que les parcelles qui ont fait l'objet de carottage et pas toutes les parcelles réellement en zone humide. Notamment toutes les parcelles qui longent les biefs doivent être réétudiées. Par ailleurs, l'extension de la zone d'activité de la Fresnais n'a pas été justifiée.

L'ADICCE estime qu'il est indispensable que toutes les communes du Marais de Dol poursuivent la protection de ces marais. L'artificialisation des terres agricoles du cœur de marais doit être interdite. Le PLU des communes doit tenir compte de ces objectifs. Le marais a une spécificité, celle de la protection de la Baie du Mont Saint Michel avec ses km de cours d'eau (biefs) qui se déversent dans la mer. La qualité du marais dépend ensuite de la qualité de l'eau qui se jette dans la mer. Il y a également la préservation de la faune qui est très importante dans le marais (hérons, aigrettes, lapins ...). Par ailleurs, l'ADICCE a pu constater que les bâtiments agricoles situés dans le Marais de Dol sont implantés dans des zones urbanisées. Par exemple, partant de Dol de Bretagne jusqu'à la Gouesnière, les fermes sont implantées le long de la RD4 ou en zone urbanisées des communes longeant cet axe. Aucune ferme dans le cœur du Marais, paysage vierge de toute construction. La création l'extension des bâtiments agricoles doit se faire dans la continuité des secteurs déjà urbanisés. L'extension de l'implantation de serres, hangars, silos doit se faire dans la continuité de l'exploitation agricole principale. Il est impératif de conserver la qualité paysagère du Marais de Dol. L'ADICCE y veillera. Sa réflexion rejoint celle rappelé dans les enjeux partagés « valoriser la diversité et la qualité paysagère du territoire ». L'ADICCE rappelle que le Marais de

Dol est très touristique. La qualité paysagère ne peut être détruite par des constructions, même agricoles. Le SCoT doit imposer la préservation de ce marais.

Concernant les enjeux en termes de logements et d'équipements, l'ADICEE rappelle ce qui est écrit dans le dossier et l'avis de la MRAe. L'ADICEE demande une maîtrise des résidences secondaires. Elle constate que la ville de Saint Malo a déjà pris des mesures en ce sens, ce qui n'est pas le cas sur les autres communes du littoral. Pour les meublés touristiques de courte durée, le cahier des charges de la copropriété doit comporter les conditions de location de courte durée. L'ADICEE souhaite que dans chaque commune un comptage des logements non vendus par les promoteurs soit réalisé de façon à éventuellement réorienter ces logements vers des bailleurs sociaux.

Concernant la Baie du Mont Saint Michel, sa protection est pilotée par la sous-préfecture de la Manche. L'ADICEE est présente à ces réunions mais déplore que peu de représentants de la Préfecture d'Ille et Vilaine soit présents. Par ailleurs, des objectifs sont donnés mais l'association ne voit pas beaucoup de mise en œuvre de ces objectifs. Concernant le patrimoine bâti, l'ADICEE a pu constater que des monuments religieux ne sont pas entretenus. Elle considère qu'un accord entre communes devrait permettre un entretien régulier de ces monuments. Il faudrait avoir un accord de l'ABF avant de modifier l'aspect très ancien de tel patrimoine.

Concernant l'assainissement, l'ADICEE a pu constater que c'est un sujet de préoccupation. Les rejets en mer font que les plages sont régulièrement interdites à la baignade et à la pêche. Dinard a des arrêtés de mise en demeure. L'investissement pour refaire les canalisations ou les pompes de relevage doit être à la hauteur de l'importance écologique.

Concernant les zones humides, l'ADICEE rappelle l'avis de la MRAe. Elle considère que l'inventaire des zones humides est un sujet préoccupant et considère que les études pour déterminer si un secteur est en zone humide doivent être faites lors de la révision des PLU et non pas au moment de la demande de permis de construire. Une zone humide doit être identifiée sur un secteur et pas sur une parcelle (déjà évoqué précédemment). Pour les PLU de Dinard et de Saint Malo, les documents sont incomplets. Ils seront contestés. Pour les submersions marines, l'ADICEE suit l'avancée du PPRSM secteur Saint Malo et le PAPI pour le marais de Dol. Il est regrettable que ce sujet ne soit pas évoqué et que le grand public n'ait pas connaissance de son mode de fonctionnement. Elle demande ce qu'il en est des actions menées face au retrait du trait de côte ?

Pour le risque industriel, l'ADICEE rappelle le document. Elle indique être présente dans les commissions de suivi de sites pour 3 entreprises : l'HYPRED à Dinard, la TIMAC à Saint Malo et le GUVEL à Miniac Morvan. Pour Kersia, la délimitation des zones constructible n'est pas identifiée. L'entreprise Guevel n'est pas mentionnée dans le document du SCoT.

CANCALE

C O1 23/06/2025, M. DUBREUIL dépose une observation sur le PLU de Cancale (voir RE6). Il est propriétaire en indivision avec sa sœur et son frère d'une parcelle AK57 d'une surface de 84 a 64 ca. Ce secteur est bordé par une zone A au sud et AL à l'ouest. Elle est bordée de constructions et jardins au sud (AI 204 et à l'ouest (AK123 et AK 52). Il souhaite un reclassement de sa parcelle en zone à urbaniser, même partiellement. Il leur a été conseillé de mettre cette parcelle en indivision car étant en secteur construit. M. Dubreuil indique que cette parcelle ne convient pas à l'agriculture.

C O2 : dépôt de la RE14

PLEURTUIT

Enquête du 20 juin au 23 juillet 2025, Sophie Le Dréan-Quéneq'hdu, Annick Liverneaux, Jean-Paul Huby

P C1 18/07/2025 : voir RE20

P O1 18/07/2025 M. Alain STORME, habitant de Dinard pose la question de la prise en compte du GR 34 dans le SCoT en termes d'entretien, de préservation des vues et des paysages. Le GR34 longe la cote entre les pointes du Décollé et du Moulinet et est important en termes de patrimoine naturel et touristique. M. Storme souhaite savoir ce qui est prévu en termes d'aménagement littoral pour accueillir les embarcations légères type kayak. En particulier à Port Blanc, une ancienne canalisation pourrait servir de support à une rampe d'accès pour les kayaks.

DOL DE BRETAGNE

DdB O1 23/07/2025 M. Louis LEPORT, Maire de Saint Marcan est contre la possibilité de supprimer la compétence PLU aux communes

LA CHAPELLE AUX FILTZMEENS

LCaF O1 20/07/2025 Mme Christelle BROSELLIER, Maire de Mesnil-Roc'h confirme et maintient le souhait de la commune d'être reconnu pôle structurant de niveau B. Cependant elle sollicite la déclinaison des critères de part minimale de nouveaux logements (obj53), d'objectif minimum de densité (obj. 54), d'objectif de densité à échéance 2030-2040 (obj 55), de façon différenciée selon les 3 bourgs historiques. En effet, le niveau moyen affiché pour Mesnil-Roch laisse un doute d'interprétation lorsqu'il s'agira d'effectuer la mise en compatibilité du PLUi de la CC Bretagne Romantique avec le SCoT. Les objectifs de densité tels qu'affichés globalement pour Mesnil Roc'h ne sont pas cohérents avec les densités de bâtis existant, le niveau d'équipement et les services des bourgs de Lanhelin et Tréné. Aussi la commune sollicite le rattachement des bourgs historiques aux strates déclinées dans le DOO. Elle joint la copie du courrier envoyé le 2 mai 2024 avec ses demandes, les pages extraites du DOO avec ses annotations mention bourg Lanhélin, Tréné.

REPONSE DU PETITIONNAIRE



Madame LE DREAN QUENEC'H DU
3, Rue de la Janaie
35520 MELESSE

Dossier suivi par : Bertrand DOUHET, Directeur

*Objet : Enquête publique relative à la révision du SCoT
Éléments de réponse au procès-verbal d'enquête*

Saint-Malo, le 29 août 2025

Madame LE DREAN QUENEC'H DU,

Par courrier en date du 31 juillet dernier, vous m'avez adressé le procès-verbal de fin d'enquête publique relative à la révision du SCoT, ainsi qu'un récapitulatif des observations recueillies au cours de cette enquête. Je vous prie de trouver ci-joint les différents éléments de réponse aux principaux thèmes discutés durant l'enquête publique, ainsi qu'aux questions de la Commission.

Comme vous le savez, la présente procédure de révision engagée début 2023 visait principalement à prendre en compte la modernisation des SCoT introduite par ordonnance, se mettre en compatibilité avec le SRADDET Bretagne modifié, décliner les dispositions de la Loi dite « Climat et Résilience », d'ajuster le projet au regard de l'évolution de l'organisation administrative du territoire, ainsi que de le mettre en conformité avec les nouveaux documents cadres auxquels il doit se référer.

Eu égard au caractère relativement récent du SCoT en vigueur, entré en vigueur en 2018, et de sa légalité globale confirmée fin 2022 par une décision de la Cour administrative d'appel, rendue à la suite d'une requête visant son annulation totale, les élus des Communautés du pays de Saint-Malo ont souhaité repartir des dispositions du SCoT en vigueur, en les réinterrogeant sous l'angle notamment de la sobriété et des transitions portés par la Loi « Climat et Résilience » et le SRADDET Bretagne.

Cette procédure a été conduite dans un délai particulièrement contraint lié aux échéances fixées par la Loi Climat et Résilience. Pour autant, les élus des Communautés du pays de Saint-Malo ont souhaité conduire cette révision dans un processus de co-construction avec la société civile, via notamment le Conseil de développement du territoire et une série de réunions publiques dédiées au sujet.

Les Communautés du pays de Saint-Malo, un espace de coopération entre 4 intercommunalités : Saint-Malo Agglomération, Bretagne Romantique, Côte d'Émeraude et Pays de Dol - Baie du Mont Saint-Michel

23 avenue Anita Conti - 35400 Saint-Malo | 02 99 21 17 27 | contact@pays-stmalo.fr

pays-stmalo.fr



A l'image des observations déjà émises par les personnes publiques associées, les observations recueillies durant la présente enquête publique doivent permettre de parfaire le projet de SCoT arrêté.

Dans l'attente des conclusions de la Commission d'enquête, les services mutualisés des Communautés du pays restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame LE DREAN QUENEC'H DU, l'expression de mes salutations distinguées. *et respectueuses*

Le Président,

Pierre-Yves MAHIEU.



Les Communautés du pays de Saint-Malo, un espace de coopération entre 4 intercommunalités : Saint-Malo Agglomération, Bretagne Romantique, Côte d'Émeraude et Pays de Dol - Baie du Mont Saint-Michel

23 avenue Anita Conti - 35400 Saint-Malo | 02 99 21 17 27 | contact@pays-stmalo.fr

pays-stmalo.fr

Révision du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

**Éléments de réponse de l'autorité compétente
aux observations et questions issues de l'enquête publique**

Observations réparties par thème par la Commission d'enquête comme indiqué dans le tableau suivant

Thème	Nombre d'obs.	Observations
Forme (dont échelle des documents), erreurs à rectifier	5	RE5 RE8/10 RE9 RE66
<u>Éléments de réponse</u> : certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique mettent en avant la qualité du document réalisé, lisible, bien structuré et très illustré. Pédagogique bien que particulièrement dense. Il n'en demeure pas moins qu'en tant que schéma d'aménagement visant à définir un projet global à l'horizon de 20 ans, sur un large territoire de plusieurs dizaines de communes, le SCoT reste un document conséquent qui peut être perçu comme complexe. De ce point de vue, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté en vue de détacher le résumé non technique actuellement présenté à la fin de l'annexe C et en faire une nouvelle annexe spécifique plus facilement identifiable et donc accessible. Il est également prévu de faire de même pour les différents lexiques actuellement présentés au début du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ou de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). S'agissant de la carte de la Trame Verte et Bleue (TVB), celle-ci a été modifiée dans le cadre de la présente révision en vue d'en améliorer la lisibilité. Il est rappelé qu'en dehors de possibilités expressément prévues par des dispositions réglementaires spécifiques, un SCoT est un schéma d'orientation et d'objectif qui n'a pas vocation à définir l'usage des sols à la parcelle : par une <u>décision du 18 décembre 2017</u>, le Conseil d'Etat a en effet pu rappeler « <i>qu'il résulte de ces dispositions qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs</i> ». Enfin, il est précisé que l'autorité compétente vient également de décider de prolonger son partenariat avec l'agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR) en vue de pouvoir, en 2026, dès l'approbation du SCoT, réaliser des fiches pratiques relatives aux attendus du SCoT, organiser des ateliers d'échanges et de travail sur des sujets à enjeux, réaliser un parangonnage d'initiatives recueillies sur d'autres territoires... L'autorité compétente s'engage par ailleurs à corriger les erreurs de rédaction soulevées par certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique (exemple des références relatives aux PNR pour la commune de Saint-Coulomb)		
Document qui a associé les élus et le CODESEN	4	RE5 RE8/10 RE20
<u>Éléments de réponse</u> : certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique soulignent la concertation conduite par l'autorité compétente :		

➤ avec l'ensemble des Maires des Communes du territoire. Au-delà des Maires délégués ou impliqués au niveau du PETR du pays de Saint-Malo, l'autorité compétente a organisé jusqu'alors et en 2 ans, 5 Conférences des Maires associant l'ensemble de ces derniers et/ou de leur représentant élu ou technique au niveau de chaque commune. ➤ ainsi qu'avec le CODESEN, Conseil de développement des Communautés du pays de Saint-Malo. Ce dernier associe l'ensemble des acteurs et habitants intéressés du territoire. Par le biais du CODESEN, les membres ont pu être informés et associés aux réflexions tout au long du projet via : - Les 2 représentants du CODESEN associés à la Commission Aménagement qui pilote la révision du SCoT, - Les 5 réunions des Conférences des Maires précitées, ouvertes à tous les membres du CODESEN, - Les réunions spécifiques d'information organisées à l'attention des membres du CODESEN, - ...		
Déroulement de l'enquête et information du public	21	RE25 RE26, RE27, RE28 RE31 RE33 RE49 RE50 RE51 RE52 RE54 RE55 RE56 RE63 RE64 RE65 RE71 RE85 RE87 RE89 RE101
<u>Éléments de réponse :</u> certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique déplorent le manque d'informations relatives à la tenue de l'enquête publique. L'autorité compétente précise qu'elle a procédé à 2 informations officielles dans 2 journaux distincts d'Ille-et-Vilaine et des Côtes d'Armor, soit 8 publications en amont et au démarrage de l'enquête publique. Elle a également procédé à l'ajout d'une information préalable dans la page locale adéquate en amont de la tenue des permanences de la Commission d'enquête. En outre, des affiches d'information du public de dimension 60*40 cm sur fond jaune ont été réalisées et adressées à chaque collectivité du pays afin qu'elle puisse l'insérer à minima dans leurs espaces d'affichage officielle et au-delà si elles le souhaitent. En complément, des propositions de communiqués synthétiques ou très synthétiques ont été adressés à chaque collectivité du pays, aux fins de reprises dans leurs différents médias (bulletins d'information, sites internet, panneau d'information...). L'autorité compétente a également invité les principaux médias locaux, à une conférence de presse, en vue de pouvoir échanger sur les enjeux de la présente enquête publique. Aucun média n'y a toutefois participé ; aucun n'a également publié d'articles sur la base du communiqué de presse qui leur a été adressé. Au-delà de la présente enquête publique et de la concertation organisée au long cours via le CODESEN (cf. ci-dessus), l'autorité compétente précise, contrairement au contenu de certaines observations, que des réunions publiques ont bien été organisées en amont : 2 réunions ont été organisées à l'automne 2024 et début 2025 dans chacune des 4 Communautés du pays, soit un total de 8 réunions publiques. Ces dernières ont permis de présenter le contexte de la démarche et le diagnostic ; puis les enjeux identifiés et les propositions de révision du SCoT envisagées. Certaines de ces réunions publiques ont ainsi mobilisé plusieurs dizaines de participants. Ainsi, bien que toute action soit perfectible, comme relevé dans le procès-verbal, la présente enquête publique a permis de recueillir plus d'une centaine d'observations, de tout type de public, en différents points du territoire, sur de nombreux sujets abordés dans le projet de SCoT arrêté.		
Document avec orientations trop générales, objectifs imprécis, peu contraignant, manque d'ambition et de vision	9	RE5 RE31 RE32 RE93 RE106 RE111 RE113 SMO1 SMC2
<u>Éléments de réponse :</u> certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique déplorent le caractère trop général et/ou peu contraignant, de certaines orientations, assorties d'objectifs jugés insuffisamment précis.		

Pour rappel, comme son nom l'indique, un SCoT constitue bien un schéma, dont le code de l'urbanisme dispose qu'il est établi à l'échelle d'un territoire étendu au bassin d'emploi / de vie, et qui fixe des orientations et des objectifs à l'horizon de 20 ans. Il est ensuite décliné d'un point de vue opérationnel par un certain nombre de plans et programmes, identifiés notamment aux [articles L. 142-1 et suivants du Code de l'urbanisme](#), tels que les programmes locaux de l'habitat ou les plans de mobilité mais aussi les plans locaux de l'urbanisme et les plans climat air énergie territorial.

De ce fait, un SCoT doit comprendre des mesures suffisamment claires et précises pour tracer des orientations, tout en préservant la capacité des autres plans et programmes à les traduire d'un point de vue opérationnel dans un principe de subsidiarité. A titre d'illustration, par une [décision du 18 décembre 2017](#), le Conseil d'Etat a pu rappeler « *qu'il résulte de ces dispositions qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs ; que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, **mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent** ; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un SCoT, il appartient au juge administratif de rechercher, **dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier** ».*

Par ailleurs, il est rappelé que le projet de SCoT arrêté contient près de 130 objectifs, dont un certain nombre sont déclinés à l'échelle communale, en vue d'en permettre une traduction plus aisée par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme, encore majoritairement communales sur le territoire considéré. Le projet de SCoT arrêté contient également un certain nombre de cartographies, dont certaines relèvent de dispositions optionnelles du Code de l'urbanisme prévues à l'[article L 141-2 du Code de l'urbanisme](#), et dont l'autorité compétente s'est donc volontairement saisie. De ce point de vue et pour un certain nombre de dispositions, certains avis de PPA – Personnes Publiques Associées – ou certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique ont trait au contraire à un degré de précisions jugé trop important.

S'agissant du niveau d'ambition, conformément au rapport relatif à la justification des choix, le projet de SCoT arrêté s'inscrit dans les principaux objectifs fixés tant au niveau national, que régional, en matière notamment de sobriété foncière, d'autonomie énergétique ou de préservation de l'environnement. D'ailleurs, les autorités compétentes consultées en amont de l'enquête publique en tant que PPA – Personnes Publiques Associées – ont plutôt salué le travail effectué et la qualité du projet élaboré :

La MRAE – Mission Régionale d'Autorité Environnementale – relève notamment dans son [avis officiel](#) que, « *même s'il reste perfectible, le projet de DOO intègre de nombreuses prescriptions et recommandations permettant de garantir une bonne prise en compte de l'environnement.* ».

Le Conseil régional chargé du SRADDET – Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires – relève notamment dans son [avis officiel](#) que le SCoT :

- « *présente un volet agricole ambitieux et qualitatif intégrant des éléments de diagnostic et stratégiques, ainsi que des prescriptions de nature à limiter l'artificialisation au sein de ces espaces.* »
- « *présente une stratégie cohérente de réduction de la consommation foncière, fondée sur un recentrage du développement dans les enveloppes urbaines existantes, une densification modulée selon l'armature territoriale, et une trajectoire chiffrée avec précision.* »
- « *s'est appuyé sur le cadre méthodologique du SRADDET et sur une modélisation considérant les continuités écologiques avec les territoires limitrophes pour élaborer sa trame verte et bleue. Il présente une cartographie plutôt*

détaillée [...] qui permet aux documents d'urbanisme de s'appuyer sur des éléments éclairés [...] : identifiés, priorisés, à forts enjeux. »

- « [est] de nature à protéger et restaurer la biodiversité : il invite les documents d'urbanisme à préserver, adapter les zonages, reconquérir, prévoir des mesures adaptées pour préserver les trames vertes et bleues et favoriser la nature en ville. »

L'EPTB – Etablissement Public Territorial de Bassin – chargé du SAGE – Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux – Rance Frémur relève notamment dans son [avis officiel](#) :

- « la qualité des documents et la bonne prise en compte des enjeux du SAGE Rance Frémur dans le SCoT. »
- [II] « estime que les enjeux de protection des cours d'eau et des zones humides sont bien intégrés ; [mais] émet toutefois une observation sur la rédaction vis-à-vis de la protection des zones humides. »
- [II] « estime que l'enjeu bocage (protection, restauration, compensation) est bien pris en compte dans le PAS et le DOO. »

Au-delà de ces avis, et contrairement à l'argumentaire développé dans un certain nombre d'observations :

- Le scénario dit « Terre d'accueil » sur lequel est bâti le projet de SCoT arrêté n'est pas fondé sur un taux de croissance annuel moyen de 0,9 % par an, mais bien comme le relève par exemple la MRAE dans son avis précité « de + 0,60 % jusqu'à fin 2030, puis de + 0,48 % entre 2031 et 2040 et enfin + 0,32 % entre 2041 et 2050, conduisant à une population de 200 000 habitants à l'horizon 2050. ». Il n'est donc pas supérieur mais bien inférieur et en constante décroissance par rapport aux dernières données connues, comme la MRAE le relève également : « La croissance démographique annuelle moyenne était de + 0,7 % entre 2015 et 2021, uniquement due au solde migratoire. »
- La trajectoire ZAN – Zéro Artificialisation Nette – n'est pas compromise par l'ouverture de 1 370 hectares de zones naturelles et agricoles à l'urbanisation d'ici 2046, mais garantie par un plafonnement de l'urbanisation à un maximal qui s'élève comme le relève le Conseil régional dans son avis précité de : « **461 ha pour 2021-2030 ; 231 ha pour 2031-2040 ; 115 ha pour 2041-2050.** [...] le SCoT [...] respecte l'enveloppe maximale de consommation foncière effective d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2031 (461 hectares) telle que définie par le SRADDET Bretagne modifié et adopté en février 2024. » Sur ce point, l'autorité compétente observe que la consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - est donc **plafonnée à 807 ha sur une période de 30 ans (2021-2050)**, à comparer aux 788 hectares d'ENAF consommés sur les 10 dernières années (2011-2020).

Désynchronisation/cohérence des documents PLU/ PLUi (plusieurs PLU en révision en même temps que le SCoT) PPRSM

5

RE86 RE89 RE106 RE107 RE113

Eléments de réponse : comme soulevés par plusieurs observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs démarches de planification sont en cours sur le territoire, dont notamment la révision du PPRSM de Saint-Malo, la révision du SCoT et la révision de plusieurs PLU :

- Il est tout d'abord rappelé que ces démarches relèvent de compétences différentes encadrées par des dispositions réglementaires auxquelles il n'est pas possible de contrevenir : compétence de l'Etat pour le PPRSM, compétence du PETR du pays de Saint-Malo pour le SCoT, compétence des communes ou des Intercommunalités pour les PLU/i. Chacune de ces autorités est indépendante et agit selon des considérants qui lui sont propres.
- Au-delà des autorités compétentes, les documents de planification précités relèvent d'objectif différents :
 - * Pour le PPRSM, définir des règles spécifiques visant à préserver la sécurité des personnes et des biens face aux risques de submersion sur une portion de territoire géographiquement concerné ;

* Pour les PLU/i, établir un règlement général définissant l'ensemble des droits et interdictions d'occupation de chaque parcelle du territoire communal, toute activité confondue ;

* Pour le SCoT, arrêter des dispositions générales définissant des orientations et objectifs à l'échelle d'un bassin de vie élargi, toute activité confondue.

Ces documents traitent de sujets différents bien que complémentaires et sont élaborés en tenant compte des enjeux à traiter qui leur sont propres.

- Au-delà de la liberté d'action dont dispose chaque autorité précitée, et des objectifs différents qui leur sont assignés, elles peuvent être astreintes à d'autres obligations, notamment calendaires. En l'espèce, il est rappelé qu'en application des dispositions actuelles de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021, toutes les autorités compétentes de SCoT doivent avoir approuvé leur procédure d'adaptation des SCoT en vue d'intégrer le ZAN – Zéro Artificialisation Nette – avant le 22 février 2027, initialement fixé au 22 août 2026, un délai qui imposait en réalité de procéder à une approbation avant le prochain renouvellement général des exécutifs locaux du printemps 2026.

Cela étant dit, les dispositions du Code de l'urbanisme organisent bien la hiérarchie entre les documents précités :

- au titre des servitudes d'utilité publique, les SCoT doivent être compatibles avec les PPRSM.
- au titre, de l'article [L. 131-4](#) du Code de l'urbanisme, les PLU/i doivent être compatibles avec les SCoT.

De même, les dispositions de l'article [L. 131-3](#) du Code de l'urbanisme fixent un délai maximum de 3 ans pour statuer sur les mises en compatibilité à effectuer au titre des SCoT avec les documents de rang supérieur ; et les dispositions du [L. 131-7](#) du Code de l'urbanisme, un délai maximum d'1 an pour les PLU/i avec les SCoT. Ainsi, le SCoT aura, le moment venu, à intégrer les dispositions nouvelles des documents « cadre » révisés ou modifiés tel que le SRADDET, les PPRSM ou les SAGE -Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Il s'appuiera sur les procédures prévues par le code de l'urbanisme ([articles L143-29 et suivants du Code de l'urbanisme](#)).

Enfin, à l'image de ce qui précède pour les SCoT, il est rappelé qu'en application des dispositions de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021, toutes les autorités compétentes en matière de PLU/i doivent avoir approuvé leur procédure d'adaptation des PLU/i en vue d'intégrer le ZAN – Zéro Artificialisation Nette – avant le 22 février 2028, sous peine d'interdiction de délivrance de toute autorisation d'urbanisme dans les zones à urbaniser.

A noter, s'agissant de l'horizon de projection du SCoT, celui-ci est cadré par les dispositions réglementaires de l'[article L 141-3 du Code de l'urbanisme](#) : « le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans ».

Justification des surfaces à urbaniser (habitat et économique) en plus ou en moins

84

RE6 RE8/10 RE9 RE11 RE15 RE20 RE21 RE22 RE23 RE24 RE27 RE28
RE29 RE30 RE31 RE32 RE33 RE34 RE35 RE36 RE37 RE38 RE39 RE40
RE41 RE42 RE43 RE44 RE45 RE46 RE47 RE48 RE49 RE50 RE51 RE52
RE53 RE54 RE55 RE56 RE61 RE63 RE64 RE65 RE66 RE67 RE68 RE69
RE70 RE71 RE73 RE74 RE76 RE77 RE78 RE79 RE80 RE81 RE82 RE83
RE84 RE85 RE87 RE88 RE89 RE90 RE91 RE92 RE93 RE95 RE96 RE97
RE99 RE101 RE102 RE103 RE104 RE105 RE106 RE108 RE110 RE115
CE5

Eléments de réponse : de nombreuses observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, interroge la justification des surfaces dites « à urbaniser », tant au titre de l'habitat que de l'économie. Certains les jugent trop importantes ; d'autres pas suffisantes.

Cette divergence de points de vue exprimés illustre le caractère discutable de toute proposition, d'autant plus lorsqu'elle intègre une dimension prospective, pour laquelle toute prévision ne saurait être assortie de certitude.

Tout d'abord, il est rappelé qu'à l'image du SCoT actuellement en vigueur, le projet de SCoT arrêté n'entend pas fixer un objectif de consommation foncière induite par un volume de surfaces à urbaniser, mais bien de fixer un plafond de surfaces potentielles de consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - à ne pas dépasser. Les quantités ainsi fixées par le SCoT peuvent ne pas être toutes mobilisées et encore moins consommées.

En réponse aux avis des PPA - Personnes Publiques Associées - notamment celui émanant de l'Etat, l'autorité compétente propose de renforcer l'Objectif 56, fixant les plafonds de surfaces potentielles de consommation d'ENAF, en précisant les conditions nécessaire à leur utilisation : prévisions de développement économiques et démographiques cohérentes, position au sein de l'armature territoriale, capacité d'accueil du territoire tenant compte de la population résidente et de la population saisonnière éventuelle, et prise en compte des équipements répondant aux besoins des populations actuelles et futures (notamment consommation en eau et systèmes de traitement des eaux usées).

Cela étant dit, le projet de SCoT arrêté s'inscrit dans les dispositions des articles suivants :

L 141-3 du Code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Ainsi, comme indiqué précédemment le projet de SCoT arrêté fixe un objectif de limitation de la consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - à 461 ha pour 2021-2030, 231 ha pour 2031-2040 et 115 ha pour 2041-2050.

Sur ce point, comme indiqué précédemment, l'autorité compétente observe que la consommation d'ENAF est donc plafonnée à 807 ha sur une période de 30 ans (2021-2050), à comparer aux 788 hectares d'ENAF consommés sur les 10 dernière années (2011-2020).

L 141-7 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect d'une gestion économe de l'espace, afin de lutter contre l'artificialisation des sols, et pour répondre aux besoins en logement des habitants, le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat participant à l'évolution et à l'optimisation de l'usage des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire, en privilégiant le renouvellement urbain. Il décline l'exigence de mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique ainsi que les projets d'équipements et de desserte en transports collectifs. »

Comme exposé en page 94 de l'annexe D relative à la justification des choix, ce besoin prévisionnel est la résultante :

- 1) d'une projection des besoins liés aux dynamiques démographiques, plus spécifiquement de ceux liés au desserrement des ménages et de ceux liés à l'accueil d'une population nouvelle. Pour la première période 2026-2030, le besoin de 1 060 logements serait pour moitié lié au desserrement des ménages, et pour moitié lié à l'accueil de population nouvelle.
- Compte-tenu de la taille moyenne actuelle des ménages, de l'évolution passée de cette taille moyenne des ménages, de la composition démographique actuelle de la population locale, de son vieillissement prévisible et de la baisse de la natalité, la taille moyenne des ménages devrait continuer à décroître, une baisse qui devrait toutefois progressivement ralentir : les besoins liés au desserrement devraient être 5 fois moins importants sur la période 2041-2050.
- Compte-tenu des dynamiques migratoires internationales et nationales, les besoins liés à l'accueil de population nouvelle devraient également être 2 fois moins importants sur la période 2041-2050. Ils resteraient toutefois soutenus au regard du caractère attractif de la Bretagne, en lien avec le réchauffement climatique ; et du pays de Saint-Malo au sein de la Bretagne, en lien notamment avec son positionnement géographique à l'Est du territoire régional, sa proximité à la métropole régionale, sa desserte en transports collectifs ou l'attractivité liée à la qualité de son environnement.

Au regard des dernières données disponibles, témoignant d'une production moyenne de 977 résidences principales entre 2015-2021, les besoins précités de 1 060 logements seraient très légèrement supérieurs sur la période 2026-2030 (+ 8 %) et 2 fois moins importants sur la dernière période avec un besoin estimé à 440 logements (-54 %).

- 2) d'une estimation des autres besoins liés à la prise en compte de deux réalités affectant le parc actuel de logements :
- La démolition de logements existants. Cela peut se réaliser dans des opérations de renouvellement urbain (à titre d'exemple, la réalisation d'un programme de 10 logements, en lieu et place de 2 logements existants préalablement démolis, ne produira que $10 - 2 = 8$ logements supplémentaires) ou en dehors (exemples : sortie du parc de logement suite à un changement de destination (des logements deviennent des bureaux...), une démolition pour d'autres raisons que le renouvellement urbain (ruine...), ou regroupement avec un ou plusieurs autres logements). Entre 2010 et 2020, le territoire a vu le nombre total de logements au sein de son parc progresser de 14 441 logements (résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels et logements vacants - source INSEE) tandis que les constructions neuves réalisées sur la même période ont permis la création de 16 248 logements. La différence de 1 807 logements correspond aux logements qui sont sortis du parc de logement total.
 - L'évolution des usages qui peut conduire à l'occasion d'une vente, au passage d'une résidence principale au statut de résidence secondaire ou de logement occasionnel. Pour information, selon les dernières données disponibles 2015-2021, le parc de résidences secondaires s'est ainsi accru de 365 unités par an.

Un besoin est ainsi identifié tant au titre du renouvellement urbain, que de l'évolution des usages, à 450 unités par an pour la première période 2026-2030 ; réduites de moitié à 210 unités par an pour la dernière période 2041-2050.

A noter, contrairement à l'argumentaire développé dans un certain nombre d'observations, les projections en la matière correspondent bien à une décote de 65 % par rapport aux dynamiques récentes.

Le besoin de production de logements paraît ainsi réaliste et cohérent. Sur ces bases, le projet de SCoT arrêté fait du renouvellement urbain et de la densification, la ressource foncière principale pour assurer le développement du territoire. Au travers des objectifs 53 et 54, le projet de SCoT arrêté établit en fonction du positionnement de la Commune dans l'armature, des obligations minimales tant en termes de production de nouveaux logements à l'intérieur des espaces urbanisés, que de densité moyenne à tenir à l'échelle de chaque commune et de chaque opération. Ces objectifs s'inscrivent en adéquation avec les conclusions des études effectuées sur :

- Le renouvellement urbain passé et en cours : cf. page 188 du diagnostic
- Les densités existantes et des opérations les plus récentes : cf. page 189 du diagnostic
- L'analyse du potentiel théorique de renouvellement urbain : cf. pages 190 et suivantes du diagnostic.

Ces objectifs sont en outre renforcés pour les décennies à suivre : 2031-2040 et 2041-2050.

C'est seulement au regard de ces obligations réalistes et cohérentes qu'un besoin de surfaces potentielles de d'ENAF à mobiliser a été estimé et plafonné à l'échelle de chaque commune ou intercommunalité.

Article L141-5 du Code de l'urbanisme

En terme économique, le diagnostic présenté en annexe A du projet de SCoT arrêté permet notamment de faire état d'un développement important du nombre d'emplois salariés, porté entre autres par une augmentation des emplois tertiaires et un rebond des emplois industriels. Si l'économie locale présente un équilibre entre sphère présentielle et sphère productive, la localisation géographique des emplois reste stable, avec une concentration sur l'agglomération et la ville de Saint-Malo.

Par ailleurs, le diagnostic précité identifie l'existence d'une centaine d'espaces d'activités représentant près de 1 700 ha. Ces espaces d'activités, généralement connectés à l'armature territoriale et aux principales infrastructures du territoire, assurent un maillage complet du territoire. Pour autant, en volume, les 2 Intercommunalités du Nord du territoire

concentrent 77 % de ces espaces. D'après les dernières données disponibles dans le cadre du MOS – Mode d'Occupation du Sol –, 181 hectares d'ENAF – Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - ont été aménagés sur la période 2011-2021.

Conformément aux dispositions de l'[article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme](#), les 4 Intercommunalités du territoire, compétentes pour le développement économique, ont réalisé un inventaire des zones situées sur leur territoire. La réalisation de ces inventaires a tout d'abord permis de mettre en exergue la faible part des surfaces restant disponibles au sein des espaces d'activité existants. Les gisements potentiels de renouvellement urbain ou de densification ont également fait l'objet d'une étude complémentaire. Cette dernière a permis d'identifier un potentiel théorique fort d'une vingtaine d'hectares, complété d'un potentiel théorique moyen d'une quinzaine d'hectares (cf. page 206 de l'annexe A- Diagnostic territorial).

C'est sur ces bases qu'un plafond de surfaces d'ENAF dédiées à l'économie a été fixé à 128,5 ha pour 2021-2030, 74,3 ha pour 2031 et 2040, puis 54 ha de 2041 à 2050. Le plafond identifié pour la 1ère décennie est bien inférieur aux consommations passées. Il reste toutefois suffisant pour répondre aux faibles disponibilités actuelles et assurer un rééquilibrage des espaces dédiés au profit du Sud du territoire.

Les surfaces potentielles de consommation d'ENAF sont donc bien justifiées.

Pour autant et en réponse aux observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées –, l'autorité compétente entend proposer de modifier le projet de SCoT en vue de préciser à l'appui de l'objectif 56, que « dans les documents d'urbanisme locaux, les autorités compétentes doivent déterminer la consommation proposée au regard d'un scénario démographique cohérent avec les dynamiques, l'armature territoriale, la capacité d'accueil tenant compte de la population résidente, la population saisonnière éventuelle, les activités et les équipements (notamment consommation en eau et systèmes de traitement des eaux usées). »

Priorisation résidences principales, formes urbaines

4

RE5 RE93 RE99 RE106

Eléments de réponse : le projet de SCoT arrêté priorise bien la production de résidences principales, en réponse aux besoins en logement des habitants permanents, et ce en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire précitées.

S'agissant ainsi de l'orientation relative à la production de logements (pages 46 et suivantes du Document d'Orientation et d'Objectifs), le projet de SCoT arrêté a pour 1^{er} objectif de « Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales » et seulement pour 2nd objectif de « Prendre en compte les spécificités de chaque intercommunalité ».

Dans ce cadre, le 1^{er} objectif représente bien la part principale de la production totale de logements anticipée :

	Objectif de production totale de logements	Hypothèses relatives aux besoins démographiques (dessalement + croissance démographique)	Hypothèses relatives à la perte de logements au titre du renouvellement du parc	Hypothèses relatives à l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels	Part des besoins en résidences secondaires logements occasionnels
2026-2030 (5 ans)	1 510	1 060	120	330	21,8 %
2031-2040 (10 ans)	1 040	720	140	180	17,3 %

2041-2050 (10 ans)	650	440	120	90	13,8 %
En réponse aux observations des PPA – Personnes Publiques Associées -, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté pour intégrer ce détail de données à l'objectif de production de logements. Comme indiqué ci-avant, le 2nd objectif a quant à lui pour objet de prendre en compte deux réalités : ➤ La démolition de logements existants pour réaliser des opérations de renouvellement urbain, ➤ L'évolution des usages qui peut conduire au sein du parc de logements existants, au passage d'une résidence principale au statut de résidence secondaire ou de logement occasionnel. Dans ce cadre, le projet de SCoT arrêté prévoit un besoin complémentaire en moyenne par an de 450 unités pour la période 2026-2030, 320 unités pour la période 2031-2040 et 210 unités pour la période 2041-2050. Très récemment, de nouvelles dispositions réglementaires ont été introduites au niveau national, en vue de permettre une régulation plus importante dans les communes les plus concernées, tant des locations saisonnières, que des résidences secondaires. Au vu de ces évolutions, compte-tenu des observations des PPA – Personnes Publiques Associées -, et de celles recueillies dans le cadre de l'enquête publique, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté, en vue de distinguer les besoins liés au renouvellement urbain et les besoins liés aux résidences secondaires et logements occasionnels, puis de conditionner la prise en compte de ces phénomènes par les autorités compétentes en matière de PLH – Programme Local de l'Habitat – ou de PLU – Plan Local d'Urbanisme –, à la confirmation de ce type de besoins après analyse des dynamiques les plus récentes à date d'élaboration du plan ou de programme. Au vu des observations recueillies durant l'enquête publique, il est précisé qu'un schéma de cohérence territoriale ne peut réglementairement pas rendre étendre ces dispositions aux zones urbanisées existantes. Il est toutefois souligné que des collectivités du territoire réfléchissent ou ont d'ores et déjà décidé de s'emparer de ces nouvelles dispositions pourtant entrées en vigueur quelques semaines avant l'arrêt du projet de SCoT révisé.					
Demande d'ajout ou de retrait dans les enveloppes communales	9	RE7 RE11 RE22 RE23 RE53 RE62 RE104 SMC1 CO1			
<u>Éléments de réponse</u> : en vue d' « Inscrire le développement résidentiel dans une économie de foncier et une limitation de l'artificialisation des sols », le projet de SCoT arrêté fixe des surfaces potentielles de consommation d'ENAF – Espace Naturel Agricole et Forestier – à vocation mixte et résidentielle à l'échelle de compétence en matière de document d'urbanisme local, soit l'Intercommunalité pour la Bretagne Romantique, et la commune pour les autres Intercommunalités du territoire. Ces surfaces ont été déclinées conformément aux dispositions de l'article <u>L 141-8</u> du Code de l'urbanisme et notamment de leur niveau dans l'armature territoriale, leur situation géographique, leur dynamique passée ou bien encore les fonctions à maintenir ou développer pour assurer l'aménagement cohérent et le développement durable du territoire. Cette déclinaison a été effectuée sur la base d'un travail d'objectivation de la situation réelle de chaque Commune et de pondération des différents critères utilisés, en lien avec l'ensemble des autres orientations du projet de SCoT. Au-delà de la construction technique, ce travail a déjà donné lieu à une concertation conséquente, associant directement ou indirectement chaque Commune, tant à l'échelle pays que de chacune des Intercommunalités. En vue d'assurer la tenue de l'objectif de consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – à l'échelle pays (par exemple 461 ha pour 2021-2030), tout ajout ou retrait d'ha à des surfaces actuellement définies, impliquerait d'effectuer un retrait ou un ajout d'ampleur équivalente à une ou d'autres communes. Tout ajout ou retrait de surfaces potentielles maximales d'ENAF à vocation mixte et résidentielle du projet de SCoT arrêté impliquerait également de revoir tout ou partie du travail d'objectivation et de pondération réalisé, voire des orientations thématiques du projet de SCoT ainsi questionnées par ces modifications. Cela ne paraît désormais plus réalisable dans les					

délais prévisionnels de la révision visant à tenir les délais fixés par la Loi dite « Climat et résilience », tout en tenant compte de la tenue des prochaines élections locales.

Pour autant, au vu des observations des PPA – Personnes Publiques Associées – et celles recueillies dans le cadre de l'enquête publique, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté, en vue de compléter le contenu du mode d'emploi présenté en pages 6 et suivantes du DOO – Document d'Orientation et d'Objectifs -. Il s'agit de rappeler l'existence de possibilités d'ajustement au titre du principe de compatibilité, qui est d'autant plus pertinent lorsqu'il s'inscrit dans le cadre de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

S'agissant des surfaces potentielles identifiées au titre de l'économie, il est rappelé qu'au-delà des surfaces identifiées pour chacun des espaces d'activités dits structurants, des surfaces complémentaires ont été identifiées à l'échelle de chaque intercommunalité pour soutenir le confortement des espaces d'activité dits de proximité. La répartition de ces surfaces complémentaires entre communes relèvera de chaque intercommunalité.

Retrait OAP Saint Malo

43

RE24 RE25 RE26 RE27 RE28 RE30 RE31 RE32 RE33 RE34 RE35 RE37
RE38 RE39 RE40 RE41 RE42 RE44 RE45 RE46 RE47 RE49 RE50 RE51
RE52 RE54 RE55 RE56 RE63 RE64 RE65 RE67 RE71 RE73 RE77 RE78
RE79 RE85 RE87 RE89 RE95 RE101 RE103

Éléments de réponse : un grand nombre d'observations du public a trait à une OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation – du projet de PLU arrêté de Saint-Malo situé sur le secteur de Banneville.

Le projet de SCoT arrêté ne traite pas directement de l'OAP précitée.

Pour rappel, l'OAP précitée constitue un élément parmi d'autres du projet de plan local d'urbanisme. Il relève ainsi de la compétence de la Ville de Saint-Malo.

Le Code de l'urbanisme n'établit pas de lien juridique direct entre une OAP et un SCoT, mais prévoit un lien de compatibilité entre le SCoT et les PLU.

Comme indiqué précédemment, au vu de la jurisprudence, « *il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un SCoT, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».*

En conséquence, il n'appartient pas à l'autorité compétente chargée du SCoT de rendre un avis sur les OAP. Il est toutefois précisé qu'un avis officiel a été rendu par l'autorité compétente chargée du SCoT, sur le projet de PLU arrêté de Saint-Malo.

Retrait OAP Dinard

22

RE53 RE68 RE69 RE70 RE72 RE75 RE76 RE80 RE81 RE82 RE83 RE84
RE88 RE90 RE92 RE96 RE97 RE105 RE108 RE110 CE2 CE5

Éléments de réponse : un grand nombre d'observations du public a trait à une OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation – du projet de PLU arrêté de Dinard situé sur le secteur de la Ville-es-Passant.

Le projet de SCoT arrêté ne traite pas directement de l'OAP précitée.

Pour rappel, l'OAP précitée constitue un élément parmi d'autres du projet de plan local d'urbanisme. Il relève ainsi de la compétence de la Ville de Dinard.

Le Code de l'urbanisme n'établit pas de lien juridique direct entre une OAP et un SCoT, mais prévoit un lien de compatibilité entre le SCoT et les PLU.

Comme indiqué précédemment, au vu de la jurisprudence, « *il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, **mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent**; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un SCoT, il appartient au juge administratif de rechercher, **dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier** ».*

En conséquence, il n'appartient pas à l'autorité compétente chargée du SCoT de rendre un avis sur les OAP. Il est toutefois précisé qu'un avis officiel a été rendu par l'autorité compétente chargée du SCoT, sur le projet de PLU arrêté de Dinard.

village/SDU

5

RE15 RE20 RE21 RE99 CE4 + RE23

Éléments de réponse : pour rappel, conformément aux dispositions de l'[article L 141-13 du Code de l'urbanisme](#), « *Le document d'orientation et d'objectifs détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article [L. 121-8](#) et en définit la localisation.* »

Ainsi, dans le prolongement des dispositions du SCoT actuellement en vigueur, après un travail d'analyse de la situation existante sur l'ensemble du territoire des Communes littorales, le projet de SCoT arrêté détermine les critères précités, et procède à la localisation des secteurs ainsi identifiés. Pour rappel, il convient de distinguer la notion de localisation, de la notion de la délimitation des secteurs ainsi identifiés qui revient aux autorités compétentes en charge des plans locaux d'urbanisme.

Le projet de SCoT arrêté rappelle par ailleurs (page 107 du DOO – Document d'Orientations et d'Objectifs -) les dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme : « *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages (...), des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage (...) à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa **continuité**, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.* »

Il précise pour cela la notion de « **continuité** » en s'appuyant sur la jurisprudence. Elle « *s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Une distance de moins de 30 mètres environ entre deux constructions de taille significative est considérée comme continuité avec l'existant. Elle peut néanmoins varier en fonction de l'intensité urbaine du secteur concerné.* »

Cela étant dit, en réponse aux observations du public :

- Le secteur des Chênes sur la Commune de Saint-Père Marc en Poulet relève d'un SDU – Secteur Déjà Urbanisé – pour lequel l'objectif 114 associé précise les principes de délimitation du périmètre bâti. Au vu de ces principes, conformément au PLU en vigueur, les parcelles visées par une observation ne paraissent pas relever du SDU et donc être urbanisables.
- Le secteur de la Goëletterie sur la Commune de Saint-Malo regroupe une cinquantaine de constructions mais s'inscrit autour d'un réseau de voirie linéaire, ce pourquoi il n'a pas été identifié en village (cf. page 131 de l'annexe D relative à la justification des choix). Etant situé en EPR – Espace Proche du Rivage, il n'a également pas été identifié en SDU.

➤ Le secteur de la Ville Nisan / la Ville aux Scènes sur la Commune de Saint-Briac relève d'un village, actuellement classé comme un village pouvant se densifier globalement, pour lequel l'objectif 113 définit une capacité de construction à l'intérieur du périmètre global du village, sans une application stricte de l'occupation du bâti. La proximité du village avec les EPR – Espaces Proches du Rivage – et des éléments constitutifs de la TVB – Trame Verte et Bleue – ne permettent pas d'envisager un reclassement au titre des villages pouvant s'étendre de manière limitée. ➤ Le secteur Domain Robin / La Loge / La Haute-Ville sur la Commune de Saint-Méloir des Ondres relève bien d'un SDU – Secteur Déjà Urbanisé –. En effet, bien qu'il regroupe plus d'une cinquantaine de construction, il s'inscrit autour d'un réseau de voirie linéaire, ce pourquoi il n'a pas été identifié en village. ➤ Le secteur de les Gastines sur la Commune de Saint-Père Marc en Poulet relève d'un village, actuellement classé comme un village pouvant se densifier globalement, pour lequel l'objectif 113 définit une capacité de construction à l'intérieur du périmètre global du village, sans une application stricte de l'occupation du bâti. Au vu de l'intégration du village au sein des EPR – Espaces Proches du Rivage –, et des éléments constitutifs de la TVB – Trame Verte et Bleue –, conformément au PLU en vigueur, les parcelles visées par une observation ne paraissent pas relever dudit village. Au-delà, l'identification de ces parcelles en espaces remarquables et la définition du règlement associé relève de l'autorité compétente en charge du plan local d'urbanisme.		
Protection des terres agricoles	50	RE3 RE5 RE9 RE24 RE25 RE26 RE27 RE28 RE33 RE35 RE36 RE37 RE42 RE43 RE45 RE46 RE47 RE48 RE49 RE50 RE51 RE52 RE54 RE55 RE56 RE64 RE65 RE67 RE71 RE76 RE80 RE81 RE82 RE83 RE84 RE87 RE88 RE89 RE90 RE92 RE93 RE96 RE97 RE99 RE101 RE103 RE105 RE108 RE110 CE5
<u>Éléments de réponse</u> : le projet de SCoT arrêté a notamment pour orientation de « mettre en œuvre la préservation des terres agricoles », orientation principalement traduite au sein de l'objectif 106. Cette orientation et cet objectif viennent appuyer et confirmer l'intérêt des différents objectifs établis en matière de sobriété foncière tant en termes de : - Renouvellement urbain, restructuration ou densification urbaine, qu'il s'agisse d'espaces d'habitat, d'espaces économiques, d'infrastructures ou d'équipements, - Maîtrise des extensions urbaines, c'est-à-dire de transformation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – en espaces urbanisés, qu'il s'agisse là encore d'habitat, d'économie ou d'équipements - Arrêt des extensions urbaines liés aux activités commerciales. Parallèlement, le projet de SCoT arrêté vise également à ce que les autorités compétentes puissent définir leurs projets et/ou opérations, en tenant compte et en veillant à limiter leur impact sur les exploitations existantes, notamment en termes de volume, d'organisation ou de déplacement. S'agissant des activités primaires elles-mêmes, le projet de SCoT arrêté recherche également à ce que les projets s'implantent, dans la mesure du possible et au regard de leurs contraintes techniques et fonctionnelles, à proximité des bâtiments existants de l'exploitation ou de l'entreprise concernée et prioritairement sur des terrains déjà artificialisés. Le SCoT encourage par ailleurs à ce que l'artificialisation liée aux activités primaires soit compensée autant que possible par la désartificialisation ou la renaturation de terres agricoles dégradées. Une attention particulière est portée aux terres non gélives et aux sols bénéficiant de conditions climatiques spécifiques, notamment en bordure littorale. Le SCoT encourage enfin l'utilisation d'outils de planification agricole (PAT, zones agricoles protégées, PAEN) et le soutien à des actions opérationnelles via des aides financières et acquisitions foncières pour intégrer durablement les enjeux agricoles dans le développement territorial.		

Le SCoT en vigueur faisait initialement référence à deux types de « terres agricoles à protéger » : « les espaces de haute qualité des sols » (localisés sur une carte) et « les espaces à forte pression urbaine ». Le SCoT révisé ne reconduit pas cette distinction pour plusieurs raisons :

- les données et informations scientifiques nécessaires pouvant permettre de localiser objectivement les secteurs concernés n'existent pas ou ne sont pas disponibles. Ces notions relèvent plutôt d'une approche locale ;
- la valeur agronomique des terres est relative à la nature des productions à un temps « t ». Compte-tenu du changement climatique, une terre de valeur ne le sera peut-être moins dans le futur et inversement.

Le SCoT souhaite par principe protéger tous les sols agricoles et forestiers, et la trajectoire ZAN permettra une protection plus importante que par le passé. Une mention aux terres non gélives pourra être toutefois ajoutée.

En réponse aux observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées -, l'autorité propose de modifier le projet de SCoT arrêté, en vue de recommander aux autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local, de réaliser une analyse de la valeur agronomique des terres.

Protection de la biodiversité et de l'environnement, prise en compte des corridors écologiques, TVB, prise en compte du réchauffement climatique

72

RE1/RE2 RE5 RE8/10 RE14 RE20 RE24 RE25 RE26 RE27 RE28 RE30
RE31 RE32 RE33 RE35 RE36 RE37 RE38 RE39 RE40 RE43 RE45 RE46
RE47 RE49 RE50 RE51 RE52 RE54 RE55 RE56 RE63 RE64 RE65 RE66
RE67 RE68 RE69 RE70 RE71 RE73 RE74 RE76 RE78 RE79 RE80 RE81
RE82 RE83 RE84 RE85 RE87 RE88 RE89 RE90 RE92 RE93 RE95 RE96
RE97 RE99 RE101 RE103 RE104 RE105 RE106 RE108 RE110 CE1
CE5 SMC2

Éléments de réponse : depuis 2007, la préservation et le développement de la biodiversité au cœur du projet de SCoT en ce qu'il constitue l'une des « qualités et ressources environnementales du territoire ». Le SCoT révisé se situe dans la continuité des deux SCoT précédents. Cette notion figurait dès 2007 au travers de la définition d'une « architecture générale des grands fonctionnements et des grandes dynamiques écologiques du territoire ». Ainsi, bien que les termes employés alors (espaces stratégiques, liaisons interforestières, espaces bocagers) s'avèrent différents de ceux actuellement utilisés (réservoirs de biodiversité et zones de perméabilités écologiques fortes), le SCoT 2007 amorçait déjà la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB) que la Loi Grenelle allait imposer quelques années plus tard (2012).

Le choix a été fait de définir une nouvelle cartographie de la trame verte et bleue (TVB) afin de répondre à l'objectif d'harmonisation souhaité par la région Bretagne : cadre méthodologique en lien avec la règle II-1 du SRADDET (voir encadré) avec une réflexion par sous-trames, prise en compte des continuités régionales et des territoires voisins....

Le SCoT révisé se place bien dans la logique d'imbrication des échelles inhérente à la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB) sur l'ensemble du territoire français. Échelon entre la trame régionale définie par le SRADDET (qui a intégré et actualisé le schéma initial : le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)) et les trames locales à définir dans les PLU/PLUi, le SCoT veille à décliner une cartographie à l'échelle de son territoire qu'il met à disposition afin de garantir une opérationnalité de la démarche et une cohérence territoriale. Il reste toutefois vigilant sur l'interprétation de cette donnée en rappelant sa nécessaire déclinaison locale à l'échelle des communes dans un rapport de compatibilité. Pour les espaces les plus remarquables, comme les sites classés ou inscrits, ceux-ci sont constitutifs des composantes de la TVB, qui prend donc appui sur les périmètres préexistants liés aux dispositifs précités.

Enfin, au-delà du changement des critères appliqués à l'échelle régionale, les élus ont également souhaité revoir la représentation graphique de la carte de la trame verte et bleue, pour gagner en lisibilité d'une part, mais également pour faciliter sa mise en compatibilité dans les documents d'urbanisme de rang inférieur.

Protection des zones humides	33	RE30 RE33 RE48 RE57 RE67 RE68 RE69 RE70 RE71 RE73 RE74 RE75 RE76 RE80 RE81 RE82 RE83 RE84 RE88 RE90 RE92 RE93 RE96 RE97 RE102 RE103 RE105 RE106 RE108 RE110 CE5 SMC2
<u>Éléments de réponse</u> : le projet de SCoT arrêté assure la préservation des zones humides via l'objectif 22. Ce dernier renforce les dispositions du SCoT actuellement en vigueur. Par ailleurs, les inventaires existants relatifs aux zones humides et la cartographie des cours d'eau établi par l'Etat en Ille-et-Vilaine ont été utilisés pour cartographier les réservoirs de biodiversité ou zones de perméabilités écologiques fortes dont elles sont constitutives (cf. objectifs 12 et 14). Les inventaires existants étant non-exhaustifs, sur leurs zones de projet, les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement et d'urbanisme vérifient, dès la conception de leur projet, la présence ou non de zones humides selon les critères réglementaires en vigueur. Pour l'espace agricole, le DOO fait écho aux dispositions des SAGE déjà évoquées qui imposent la protection des zones humides, cours d'eau et haies d'intérêt dans les documents locaux d'urbanisme. En réponse aux observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées –, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté afin de demander aux porteurs des documents d'urbanisme la mise à jour des inventaires de zones humides, au minimum sur les secteurs de développement d'urbanisation pressentis ; et retranscrire la disposition 8B1 du SDAGE qui dispose que « chaque compensation doit porter sur une surface égale à au moins 200 % de la surface sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau ».		
Tension sur les ressources	34	RE3 RE5 RE24 RE25 RE26 RE27 RE28 RE31 RE32 RE33 RE34 RE37 RE38 RE39 RE40 RE43 RE45 RE46 RE47 RE48 RE49 RE50 RE51 RE52 RE54 RE55 RE61 RE63 RE64 RE65 RE67 RE74 RE101 RE103
<u>Éléments de réponse</u> : le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo dispose d'une ressource en eau limitée, justifiant différents types d'actions conduites depuis des années et prévues pour les années à venir en vue de préserver et optimiser la gestion de la ressource existante, ainsi que simultanément de préserver la qualité de l'eau et maîtriser les besoins en eau potable. Certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique plaident en conséquence pour une limitation de l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités, ainsi que pour une limitation plus forte de l'artificialisation des sols et du nombre de constructions, qu'il s'agisse d'habitat, d'équipement ou d'activité. Si le projet de SCoT arrêté doit impérativement tenir compte des ressources locales, il doit parallèlement permettre de répondre aux besoins des populations et activités actuelles ou à venir. Les deux ne sont pas incompatibles et ne doivent pas être opposés. C'est pourquoi les élus locaux ont souhaité établir un projet de SCoT qui permette d'assurer la préservation durable des ressources locales, tout en répondant aux besoins actuels et à venir. Dans cette perspective, ➤ Le territoire était, est et devrait rester attractif. Le projet de SCoT arrêté entend ainsi répondre aux besoins des nouvelles populations et activités à vouloir s'installer sur le territoire, sur la base des perspectives démographiques et économiques du territoire (cf. supra). Il n'a pas pour objet de limiter le nombre d'habitants supplémentaires et ne disposerait pas des outils pour le faire. Pour autant, au vu des observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées –, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté afin que les objectifs en matière de développement de l'habitat et de l'économie soient : - conditionnés de manière adaptée à l'avancement des études et à la réalisation effective des travaux susmentionnés (barrage de Beaufort, REUT, etc.) permettant de viser un équilibre du bilan besoins/ressources, pour chacune des sous-périodes 2026-2031, 2031-2040 et 2040-2050 ;		

- conditionnés à la définition et à la mise en œuvre dans les règlements des documents d'urbanisme locaux de toutes les dispositions préconisées et jugées nécessaires par les producteurs et distributeurs d'eau potable permettant d'atteindre l'objectif de réduction des volumes prélevés ;

- conditionnés à la baisse effective de la consommation moyenne en eau des habitants et à l'évolution à la baisse des consommations des gros consommateurs (activités, équipements, etc.) ;

- ajustés en fonction des particularités d'alimentation en eau et des difficultés inhérentes à chaque unité de distribution d'eau potable présente dans le périmètre de SCoT.

- En réponse aux enjeux relatifs à la ressource en eau, le projet de SCoT arrêté contient un ensemble de dispositions visant à préserver les espaces aquatiques et leur bon fonctionnement, à limiter l'artificialisation des sols et accroître les surfaces perméables, à optimiser les équipements de production, de distribution et de gestion des eaux... avec des objectifs de réduction globale des prélèvements d'eau et des consommations d'eau potable... C'est notamment le sens par exemple de l'introduction d'un nouvel objectif visant à intégrer un dispositif de récupération des eaux à toute nouvelle construction neuve.

S'agissant du foncier agricole, en déclinaison de la Loi Climat et Résilience, le projet de SCoT arrêté contient également un ensemble d'objectifs visant à prioriser le renouvellement urbain sur l'extension urbaine ou à poursuivre la densification et la diversification des tissus urbains. Ces différents objectifs permettent parallèlement de contenir les surfaces potentielles de consommation d'ENAF et ainsi d'assurer une plus grande préservation des surfaces agricoles (cf. éléments présentés ci-avant).

Du point de vue de la biodiversité, le projet de SCoT arrêté vise à assurer la préservation des différentes composantes de la trame verte et bleue, ainsi que de la trame noire. Les éléments les plus remarquables de la TVB font ainsi l'objet d'une cartographie qui a été réinterrogée, tant sur le fond que sur la forme, dans le cadre de la présente révision (cf. éléments présentés ci-avant).

Nuisances riverains

16

RE68 RE69 RE70 RE72 RE75 RE76 RE80 RE81 RE82 RE83 RE84 RE88
RE90 RE92 RE96 RE97

Éléments de réponse : le projet de SCoT arrêté traite des questions des nuisances sous 2 approches complémentaires :

- 1) limiter l'implantation d'habitat à proximité d'activités génératrices de nuisances telles que les sites d'extraction de matériaux, les infrastructures aéroportuaires voire routières, mais également certains équipements structurants ou activités économiques génératrices de nuisances ;
- 2) limiter l'implantation d'activités génératrices de nuisances à proximité des zones d'habitat, plus particulièrement dans les secteurs urbanisés les plus denses. Ces sujets sont notamment évoqués sous l'orientation intitulée à « définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances » du projet de DOO.

Au-delà de ces orientations qui visent à limiter l'exposition aux nuisances d'un maximum de riverains, il est rappelé l'équilibre à trouver en vue de pouvoir également identifier des zones à urbaniser permettant de répondre aux besoins en matière de logements et d'espaces économiques notamment. La déclinaison de ces principes et plus particulièrement la délimitation des surfaces à urbaniser relève des autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme communal / intercommunal.

Déséquilibres polarités rurale/littorale, demande modification pôles

4

RE93 RE99 SMC2 LCaFO1

Éléments de réponse : comme indiqué en pages 24 et suivantes de l'annexe D du projet de SCoT arrêté relatif à la justification des choix, « le SCoT est un outil de planification territoriale coordonnateur de politiques publiques. Il permet d'influer sur les équilibres du territoire dans une logique de maintien ou de correction. [...] Dans un esprit de solidarité, chaque commune

*participe au développement du territoire et doit pouvoir assurer un rôle dans son organisation. [Pour autant] Chaque partie de territoire est différente et n'a pas le même rôle à jouer au sein de l'armature territoriale. **Certaines communes, en raison de leur niveau d'équipements, de leur niveau d'emplois, de leur diversité de logements et leur accessibilité ou de leur situation géographique, jouent des rôles, et possèdent des fonctions, différenciés.** »*

L'armature territoriale retenue dans le projet de SCoT arrêté est ainsi d'abord et avant tout fondée sur l'armature actuelle objective, liée au niveau existant d'équipements, d'emplois, de typologie de bâti, d'accessibilité [...]. Il se trouve que du fait de la géographie et l'histoire du territoire, l'armature actuelle se structure autour de pôles principaux, majoritairement situés sur le littoral au Nord du territoire. C'est notamment sur la base de cette analyse objective, que des ajustements ont été opérés dans le niveau de polarités de certaines Communes.

Pour autant, l'armature territoriale retenue dans le projet de SCoT arrêté est aussi la résultante d'un projet politique visant à influencer sur les équilibres existants. Les évolutions souhaitées ne peuvent néanmoins pas prendre appui sur des inversions brutales de tendance et faire fi des dynamiques en cours. Elles doivent par contre être porteuses de changement et se différencier des évolutions passées. Quelle que soit l'arbitrage posé, il convient également de relativiser l'importance des évolutions à venir, au regard du poids de l'existant.

Cela étant dit, au vu des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique,

- Le SCoT en vigueur serait inefficace au motif que les polarités identifiées, notamment littorales, concentraient une trop grande part des plafonds de surfaces potentielles d'extension urbaine, des planchers de surfaces à dédier au renouvellement urbain, et des projections de besoins en logement. Il est à ce titre rappelé que :
 - les surfaces potentielles d'extension urbaine ne constituent pas des « droits à consommer » mais un plafond à ne pas dépasser. Le potentiel de surfaces ainsi identifié n'a pas automatiquement vocation à être intégralement consommé.
 - compte-tenu des dynamiques liées au renouvellement urbain, il ne paraît pas anormal que les Communes disposant des plus fortes obligations en la matière correspondent aux Communes les plus attractives et les plus denses.
 - Le SCoT en vigueur territorialise les objectifs de production de logement à l'échelle des Intercommunalités et non des Communes. Par ailleurs, une part de ces objectifs est conditionnée à la poursuite des dynamiques (non contrôlables jusqu'il y a peu) de transformation de résidences principales en secondaires.
- Le projet de SCoT arrêté serait encore plus déséquilibrant dans la mesure où il conserverait un trop grand nombre de pôles sur le littoral, que certaines Communes pôles compteraient une population permanente trop faible ou en décroissance, que l'armature territoriale n'intégrerait pas la Commune de Miniac-Morvan comme pôle structurant, qu'elle ne tiendrait pas compte de la conurbation formée par 5 Communes pôles du littoral et que les objectifs de création de logement et de surfaces d'urbanisation seraient trop importants sur les pôles littoraux. Il est rappelé à ce titre que :
 - Les polarités sont identifiées en fonction de critères objectifs, dont le niveau d'équipements et de services. A ce titre, la localisation des nouvelles populations au plus près de ces équipements et de services est de nature à limiter l'usage individuel de la voiture et ses impacts sur l'environnement.
 - La population figure parmi les critères d'identification des polarités mais ne constitue que l'un des critères d'identification parmi d'autres, notamment par rapport aux critères de pôles d'équipement et de services, d'accessibilité et d'emplois.
 - De ce point de vue, la Commune de Miniac-Morvan dispose d'un nombre d'emplois et d'habitants importants. Son rôle en termes de pôle d'équipements et services et sa desserte en transport alternatif à l'usage individuel de la voiture reste toutefois plus limité.
 - La proximité des pôles littoraux formés par Saint-Malo, Dinard, Pleurtuit, La Richardais et Saint-Jouan des Guérets est bien prise en compte, notamment en termes d'équipements et services ou d'évolution des mobilités. L'organisation du SCoT en vigueur a toutefois été revue en vue de mieux tenir compte des différences existantes entre ces 5 Communes. C'est pourquoi il n'est plus question de tripôle ou bipôle mais de polarités

toutes autonomes mais en lien / appui avec les polarités voisines. A titre d'exemple, Saint-Jouan-des-Guérets, rattachée au pôle majeur dans le SCoT de 2017, ne dispose pas des caractéristiques, des dynamiques et de la capacité d'accueil lui permettant de répondre aux objectifs liés à cette position dans l'armature territoriale (« droits et devoirs »). Il est donc proposé à l'occasion de cette révision de repositionner la commune en pôle structurant.

- A l'image du SCoT en vigueur, il convient à nouveau de souligner que les surfaces potentielles de consommation d'ENAF ne constituent pas des « droits à consommer » mais d'un plafond à ne pas dépasser. Le potentiel de surfaces ainsi identifié n'a ainsi pas vocation à être intégralement consommé. De même, le projet de SCoT arrêté territorialise les objectifs de production de logements à l'échelle des Intercommunalités et non des Communes. Par ailleurs, une part des objectifs de production de logements est conditionné à la confirmation des besoins après l'analyse des dynamiques les plus récentes liées aux évolutions du parc.

A l'image du SCoT actuel, compte-tenu des observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées –, l'autorité compétente propose de tenir compte des outils très récemment mis en place au niveau national pour contrôler les dynamiques d'évolution du parc, hors résidences principales. Le projet de SCoT arrêté sera modifié afin de clairement conditionner l'ajustement des objectifs de production de logement retenus, hors besoins liés aux résidences principales, en fonction des outils déployés et des évolutions les plus récentes constatées en matière de résidences secondaires, ainsi que des besoins clairement justifiés en matière de renouvellement urbain.

S'agissant du pôle de Mesnil Roc'h, la prise en compte de la création de la Commune nouvelle issue de la fusion des Communes de Saint-Pierre de Plesguen, Lanhélin et Tressé figure explicitement parmi les objectifs de la présente révision du SCoT. Comme indiqué très clairement dans le SCoT, les objectifs énoncés à l'échelle de la Commune nouvelle de Mesnil Roc'h en matière notamment de densité de logements, de taux de logements abordables ou de renouvellement urbain ne sont pas à appliquer de manière uniforme à l'échelle de l'ensemble de la Commune, et peuvent naturellement être déclinés de manière différenciée pour tenir compte des caractéristiques propres de chacune des 3 anciennes Communes précitées. Cette possibilité de différenciation s'effectue en outre sous l'angle de la compatibilité (et non de la conformité), en tenant compte du plan établi à l'échelle intercommunale.

Modification Centralités / tache urbaine

4

RE8 RE20 RE66 RE93

Eléments de réponse : les centralités constituent les lieux privilégiés d'accueil du commerce identifiés dans le projet de SCoT arrêté. Elles font ainsi l'objet de dispositions spécifiques visant à favoriser le maintien des implantations commerciales actuelles et le développement des nouvelles. Conformément aux dispositions de l'article [141-6](#) du Code de l'urbanisme, les centralités principales qui font l'objet d'enjeux spécifiques font l'objet d'une localisation en annexe 7 du document.

Sur la base des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté, en vue d'adapter certaines localisations de l'annexe 7 du document :

- Relatives aux centralités principales, dès lors qu'elles demeurent au cœur des tâches urbaines concernées,
- Relatives aux sites d'implantations périphériques, dès lors qu'elles restent limitées et permettent de contenir le développement commercial en périphérie.

Compte-tenu des caractéristiques du secteur de Bellevent à Saint-Malo (localisation, densité urbaine, densité d'habitat...), l'autorité compétente propose également de modifier le projet de SCoT arrêté afin de reconsidérer le secteur précité en centralité secondaire et accroître en conséquence le nombre possible de centralités secondaires à Saint-Malo de 10 à 12.

A Saint-Malo, compte-tenu des critères retenus (centralité historique, seuil de 2 000 habitants, densité commerciale existante...), le secteur de Rothéneuf est bien constitutif d'une centralité principale, au même titre que les autres

centralités principales retenues dans le projet de SCoT arrêté, tant au sein de la Commune de Saint-Malo qu'à l'échelle de l'ensemble du pays.		
Obligation par aménagement ou globale (logements abordables/ densité)	2	RE20 RE21
<u>Éléments de réponse</u> : les objectifs en matière de production de logements abordables ont été fixés afin de permettre de contribuer à l'objectif du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires qui vise à atteindre 30 % de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne. Sur la base des hypothèses retenues d'évolution du parc de logement à l'échelle du pays de Saint-Malo, un objectif minimum de production de logements abordables a été fixée pour chacune des 11 catégories de Communes de l'armature, de façon à tenir le volume de production global attendu. L'objectif fixé pour Saint-Malo dans le projet de SCoT arrêté est par ailleurs déjà inscrit / repris dans le PLH – Programme Local de l'Habitat – de Saint-Malo agglomération. S'agissant de la taille des secteurs visés par cet objectif, les taux minimums de production sont bien applicables à toute surface de plus de 2 000 m².		
Communes balnéaires vs communes littorales	2	RE21 RE99
<u>Éléments de réponse</u> : les deux observations recueillies durant l'enquête publique sont parfaitement contraires : l'une soutient la mise en place d'une différenciation des Communes balnéaires au sein des Communes littorales, en vue de justifier de besoins supplémentaires et donc de droits supplémentaires des Communes balnéaires ; l'autre rappelant l'importance des pressions existantes sur les Communes balnéaires et littorales pour justifier d'une diminution des droits au bénéfice du rétro-littoral. Comme tous les documents d'urbanisme, le projet de SCoT arrêté entend s'inscrire dans les objectifs généraux de l'urbanisme définis aux articles L 101-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui vise à la recherche d'un <u>équilibre</u> entre tous les besoins. C'est sur la base de cette finalité que les élus locaux ont cherché à : - Définir une armature territoriale autour de 6 niveaux et de 2 situations par rapport à l'attractivité littorale, conduisant à classer les 70 Communes du pays en 11 catégories différentes, permettant de différencier au mieux une série de droits et devoirs (cf. pages 9 à 11 du DOO du SCoT). De ce point de vue, la création de subdivisions supplémentaires d'au moins 2 des 11 catégories précitées pour quelques Communes dites Balnéaires ne paraît pas opportune, dans la mesure où elle ouvrirait la voie à la reconnaissance des spécificités et au traitement particulier de chaque Commune du pays selon de nombreux autres critères possibles (éloignement des voies de communication, degré de sensibilité de l'environnement, superficie de la Commune...). - Définir des surfaces potentielles de consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – (et non des enveloppes à consommer) selon différents critères principaux tenant compte, en déclinaison des dispositions de l'article L 141-8 du Code de l'urbanisme et notamment de leur niveau dans l'armature territoriale, leur situation géographique, leur dynamique passée ou bien encore les fonctions à maintenir ou développer pour assurer l'aménagement cohérent et le développement durable du territoire. Quelles qu'elles soient, les consommations foncières passées des Communes, l'ampleur des surfaces déjà urbanisées, ne génèrent pas de « droits à consommer ».		
Mobilité	6	RE5 RE8 RE51 RE52 RE58 SMO1
<u>Éléments de réponse</u> : dans le prolongement du SCoT en vigueur, il a été souhaité que le projet de SCoT arrêté puisse être approfondi, en vue de hiérarchiser, territorialiser et préciser les objectifs actuels jugés trop génériques. Pour information ou rappel, les Communautés du pays de Saint-Malo ont réalisé en 2020-2022 une étude stratégique visant à adapter l'offre de mobilité existante pour mieux répondre aux besoins des populations. Ainsi, sur les bases des conclusions de cette étude, les		

objectifs énoncés permettent de hiérarchiser les différentes lignes / nœuds de mobilité, de distinguer ainsi les différents niveaux d'amélioration souhaité, jusqu'à identifier le nombre de places attendues pour les aires de covoiturage ou les points de charge électrique.

La définition du niveau d'ambitions et l'engagement d'actions concrètes relèvent cependant de la compétence des AOM – Autorités Organisatrices de la Mobilité –, en l'occurrence de chacune des 4 Communautés qui composent le pays.

Compte-tenu des observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées –, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté afin :

- **d'assurer la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles, par / dans les projets visant à améliorer la mobilité,**
- **que les documents d'urbanisme locaux intègrent des prescriptions thématiques, par exemple sous forme OAP « Orientations d'Aménagement et de Programmation » spécifiques à la mobilité,**
- **de mobiliser explicitement les Intercommunalités en tant qu'AOM afin de développer une offre de transport collectif cadencée, adaptée aux usages, et d'élaborer des scénarios de montée en charge de l'offre.**

S'agissant des déplacements touristiques, ceux-ci sont pris en compte dans les orientations et objectifs fixés en matière d'orientation des mobilités, notamment sur le littoral. Une étude spécifique est en cours de réalisation à l'échelle de la destination touristique Cap Fréhel – Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel. Elle permettra de faciliter la traduction opérationnelle des dites orientations et objectifs.

Pour autant, en corollaire des objectifs visant à soutenir le développement des offres de mobilité alternatives à la voiture individuelle, plusieurs objectifs (55 et 102 notamment) visent effectivement à limiter les espaces de stationnement. De nombreuses études et expériences ont démontré que ces 2 types de mesures étaient nécessaires pour impulser et accompagner l'évolution des pratiques. S'il n'est pas impossible que de tels objectifs conduisent ponctuellement et dans un premier temps à un report de stationnement sur l'espace public, ils visent toutefois à terme à rendre l'usage individuel de la voiture moins concurrentiel que les autres formes de mobilité.

Dans le cadre de ces orientations, il convient également de soutenir la pratique du covoiturage. Si le covoiturage peut ne pas générer de besoin de stationnement (prise en charge de piétons par un conducteur motorisé), il s'accompagne souvent de besoins à proximité des principaux nœuds générateurs de flux (organisation propre à plusieurs conducteurs motorisés qui se retrouvent en un lieu pour poursuivre leur trajet avec un seul véhicule). Ainsi, malgré les enjeux de sobriété foncière et la complexité croissante des arbitrages à effectuer sur l'usage du foncier, il paraît nécessaire de pouvoir mailler le territoire d'espaces de stationnement adaptés à la pratique du covoiturage. A noter, ces espaces ne doivent pas nécessairement être strictement réservés à cette pratique et peuvent supporter plusieurs usages : le covoiturage du quotidien génère plus particulièrement des besoins en journée du lundi au vendredi.

S'agissant de la desserte de l'Est du Pays, le projet de SCoT arrêté prévoit bien au sein du DOO – Document d'Orientation et d'Objectifs – aux pages 66 et 67, d'améliorer la desserte de l'Est du pays. A ce titre, le développement du cadencement de l'offre ferroviaire pour améliorer la desserte de l'Est du territoire, notamment vers la Normandie, est étudiée. Elle concerne l'opportunité de réouverture de la halte de Pleine-Fougères et les interconnexions avec la gare de Pontorson. L'illustration 6 figure par ailleurs à Pleine-Fougères le projet de réouverture de la gare / PEM.

Enfin, s'agissant de la RD 201 sur le secteur de Saint-Coulomb, le projet de SCoT arrêté précise bien en page 70 du DOO que « *Le Département d'Ille-et-Vilaine a acté la fermeture d'une portion de la RD 201, au niveau de l'Anse Duguesclin à Saint-Coulomb, en anticipation de l'évolution du trait de côte. Une alternative est en cours d'étude mettant autour de la table les différents partenaires que sont le Département, l'État, Saint-Malo agglomération et les trois communes concernées.* ». Cet enjeu est également pris en compte au titre de l'objectif 69 relatif à l'adaptation de l'offre d'équipement et de services. Compte-tenu de la complexité du sujet et des études en cours, il n'est pour l'instant pas possible d'intégrer plus fortement cet enjeu et ses conséquences.

Assainissement	4	RE61 RE76 RE99 SMC2
<u>Éléments de réponse</u> : l'état des lieux relatif à l'assainissement est présenté dans l'Etat initial de l'environnement (pages 77 et suivantes). Par erreur, les données sont notées comme se rapportant à l'année 2013 et non 2023 et ne mentionnent pas les données relatives aux 2 communes costarmoricaines de Lancieux et Trémereuc. L'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté en vue de corriger ces erreurs existantes. Cela étant dit, le territoire compte donc 78 stations de traitement des eaux usées, dont 16 non conformes au niveau performance et 2 non conformes au niveau performance et équipement. Des réflexions sont engagées par les autorités compétentes communales ou intercommunales en vue d'assurer la mise aux normes de ce type de station. Le descriptif des principales caractéristiques de chacune de ces 78 stations est présenté en annexe 3 de l'Etat initial de l'environnement (pages 158 et suivantes). Au vu des informations présentées, complétées des données manquantes relatives aux 2 costarmoricaines, hors assainissement collectif, l'ensemble de ces équipements présente ainsi une capacité nominale globale de 337 490 EH (Equivalents Habitants) pour une charge maximale entrante en 2023 de 233 792 EH, soit un différentiel résiduel de 103 697 EH. S'agissant de Saint-Malo, la station de traitement créée en 1995 présente en 2023 une capacité nominale de 122 000 EH, pour une charge maximale entrante en 2023 de 84 290 EH, soit un différentiel résiduel de 37 710 EH. Elle présente une conformité globale. Au vu de cet état des lieux, le projet de SCoT arrêté prévoit notamment au titre de l'objectif 27 que « les documents d'urbanisme locaux prévoient le potentiel de développement de leur territoire en adéquation avec les capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales [...] En cas d'inadéquation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes, l'accueil de population ou d'activité nouvelles est suspendu. » En complément, compte-tenu des observations émises tant par les PPA – Personnes Publiques Associées – que par le public, l'autorité compétente propose de compléter : - L'objectif 27 afin de tenir compte des besoins d'accueil en période touristique, et d'ajouter les non-conformités de stations, aux conditions de suspension des stations d'assainissement, - l'objectif 56 afin de conditionner la mobilisation des surfaces potentielles d'extension urbaine à une justification cohérente au regard notamment des systèmes de traitement des eaux usées. S'agissant du réseau de collecte, il n'appartient pas à l'autorité compétente en charge du SCoT de conditionner la réalisation des projets à la mise aux normes préalable du réseau de collecte. Cette condition est en effet instruite par les autorités compétentes dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.		
Prise en compte du volet économique littoral et marin	2	RE93 SMO1
<u>Éléments de réponse</u> : comme relevé dans certaines observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, l'économie littorale et maritime constitue un secteur d'activité important du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo. C'est la raison pour laquelle les élus des Communautés du pays de Saint-Malo ont décidé depuis près de 10 ans, de candidater puis de porter des programmes territoriaux de développement local dédié à cette économie, dans le cadre du FEAMP/A – Fonds Européens des Affaires Maritimes de la Pêche et de l'Aquaculture. Au vu des caractéristiques géographiques et économiques, ce programme relève d'un dispositif commun et géré dans le cadre d'un partenariat associant Dinan agglomération. Il a d'ores et déjà permis de renforcer la concertation locale en association l'ensemble des acteurs locaux concernés, régulièrement réunis au sein d'une CML – Commission Mer et Littoral – ; de favoriser ainsi l'interconnaissance des acteurs sur les enjeux locaux, mais aussi en coopération avec les autres territoires concernés comme le bassin de Thau ou la Baie de Somme ; de soutenir de nombreux projets innovants (décarbonation de flotte, connaissance de		

l'environnement, suivi des gisements, adaptation des pratiques...). C'est dans le cadre de ce programme qu'un projet d'étude spécifique vient d'être décidé, visant à définir un schéma directeur d'aménagement à même de renforcer le volet mer et littoral du SCoT dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution.

Au vu de ces observations, l'autorité compétente propose toutefois de compléter le projet de SCoT arrêté des éléments de connaissance existant, notamment sur les activités de pêche, conchylicoles et de mouillage, les aires de carénage ou les accès à la mer...

Dans l'attente, il est précisé que les aménagements listés à l'objectif 120 visent à illustrer la typologie des projets de constructions et d'installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques existants la proximité immédiate de l'eau. Leur mention n'empêche pas d'indication quant à la nature des projets qui pourraient être élaborés, et encore moins à leur faisabilité au regard des règles – notamment d'urbanisme – qu'ils devront respecter. Par ailleurs, les aménagements listés se voulant illustratif, ils n'obèrent pas de la possibilité de réaliser des projets différents répondant aux principes rappelés à l'objectif 120.

Au vu des observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées – et recueillies dans le cadre de l'enquête publique, l'autorité compétente propose toutefois de compléter le projet de SCoT arrêté en vue de préciser que le projet ne vise pas à créer de nouvelles cales d'accès à la mer mais avant tout de maintenir l'existant en bon état de fonctionnement.

Recul du trait de côte

4

RE5 RE74 RE107 RE113

Eléments de réponse : comme relevé par le CODESEN, le Conseil de développement des Communautés du pays de Saint-Malo, le recul du trait de côte est une problématique majeure pour un territoire littoral. C'est la raison pour laquelle le projet de SCoT traite du risque relatif au recul du trait de côte et que les élus des Communautés du pays de Saint-Malo ont parallèlement décidé en 2024 d'engager les études relatives aux cartographies du risque à l'échelle de l'ensemble du littoral du territoire, en étendant donc la réflexion de manière volontaire au-delà des seules Communes qui y étaient obligées en étant inscrites sur le Décret correspondant. Les études en cours permettront d'identifier les zones exposées.

S'ils relèvent pour partie des mêmes évolutions (changement climatique, hausse du niveau marin...), il convient toutefois de bien distinguer :

- 1) les risques de submersion marine qui, bien qu'incertains, pourraient ponctuellement survenir dès aujourd'hui et mettre en péril la sécurité des personnes et des biens. C'est la raison pour laquelle le risque de submersion marine relève de la compétence de l'Etat, à qui il revient d'élaborer un PPRSM – Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine – qui s'impose au SCoT. A ce titre, dans la continuité du SCoT en vigueur, le projet de SCoT arrêté prend bien en compte les PPRSM existants et en rappelle les principales dispositions. Le projet de SCoT arrêté ne peut toutefois pas préjuger des dispositions modifiées qui résulteront de la procédure de révision en cours du PPRSM de Saint-Malo.
- 2) Des risques de recul du trait de côte, également incertains, qui pourraient conduire à la disparition progressive mais durable de certaines portions du territoire à l'horizon de 30 ou 100 ans. Dans une approche d'aménagement du territoire, ce risque relève de la compétence des collectivités locales, chargées d'évaluer et de tenir compte de ce risque dans les documents d'urbanisme.

S'agissant des différentes démarches de planification en cours sur le territoire, dont notamment la révision du PPRSM de Saint-Malo, la révision du SCoT et la révision de plusieurs PLU,

- Celles-ci relèvent effectivement de compétences différentes posées par le cadre réglementaire auquel il n'est pas possible de contrevenir : compétence de l'Etat pour le PPRSM, compétence du PETR du pays de Saint-Malo pour le SCoT, compétence des communes ou Intercommunalités pour les PLU/i.
- Au-delà des autorités compétentes, les documents de planification précités relèvent d'objectifs différents :

- * Pour le PPRSM, définir des règles spécifiques visant à préserver la sécurité des personnes et des biens face aux risques de submersion sur une portion de territoire géographiquement concerné
- * Pour les PLU/i, établir un règlement général définissant l'ensemble des droits et interdictions d'occupation de chaque parcelle du territoire communal ou intercommunal, toute activité confondue.
- * Pour le SCoT, arrêter des dispositions générales définissant des orientations et objectifs à l'échelle d'un bassin de vie élargi, toute activité confondue.

- Au-delà de la liberté d'action dont dispose chaque autorité précitée, et des objectifs différents qui leur sont assignés, elles peuvent être astreintes à d'autres obligations, notamment calendaires. En l'espèce, il est rappelé qu'en application des dispositions de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021, toutes les autorités compétentes de SCoT doivent avoir approuvé leur procédure d'adaptation des SCoT en vue d'intégrer le ZAN – Zéro Artificialisation Nette – avant le 22 février 2027, initialement fixé au 22 août 2026, un délai qui imposait en réalité de procéder à une approbation avant le prochain renouvellement général des exécutifs locaux du printemps 2026.

Cela étant dit, les dispositions du Code de l'urbanisme organise bien la hiérarchie entre les documents précités :

- Au titre des servitudes d'utilité publique, les SCoT doivent être compatibles avec les PPRSM.
- Au titre, du [L. 131-4](#) du Code de l'urbanisme, les PLU/i doivent être compatibles avec les SCoT.

De même, les dispositions du [L. 131-3](#) du Code de l'urbanisme fixent un délai maximum de 3 ans pour statuer sur les mises en compatibilité à effectuer pour les SCoT avec les textes supérieurs ; et les dispositions du [L. 131-7](#) du Code de l'urbanisme, un délai maximum d'1 an pour les PLU/i.

Enfin, à l'image de ce qui précède pour les SCoT, il est rappelé qu'en application des dispositions de la Loi Climat et Résilience du 21 août 2021, toutes les autorités compétentes en matière de PLU/i doivent avoir approuvé leur procédure d'adaptation des PLU/i en vue d'intégrer le ZAN – Zéro Artificialisation Nette – avant le 22 février 2028, sous peine d'interdiction de délivrance de toute autorisation d'urbanisme dans les zones à urbaniser.

A noter, s'agissant de l'horizon de projection du SCoT, celui-ci est cadré par les dispositions réglementaires de l'article L 141-3 du Code de l'urbanisme : « *le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans* ».

Changements de destination	3	RE8 RE12 SMO2
<u>Éléments de réponse</u> : les changements de destination en zones agricoles, naturelle ou forestières sont encadrés par les dispositions des articles L151-11 et L121-10 du Code de l'urbanisme qui fixent des conditions générales et soumettent ce type de projet à l'avis conforme de Commissions départementales ad-hoc. En complément, dans la continuité du SCoT en vigueur, compte-tenu des enjeux propres au territoire, les élus locaux ont souhaité fixer des dispositions locales complémentaires visant notamment à limiter le changement de destination aux seuls bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial ; sous réserve que la configuration des lieux permette la réalisation d'un assainissement aux normes ; ou que le bâtiment concerné ne soit pas situé dans une zone présentant un potentiel de développement d'énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat. S'agissant des dispositions de distance de 200 m, compte-tenu des observations émises tant par les PPA – Personnes Publiques Associées – que par le public, l'autorité compétente propose de ne conserver qu'une unique distance de 100 m. Au-delà des dispositions précitées, l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination revient aux autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local (PLU/i notamment), et ce dans un rapport de compatibilité du PLU avec le SCoT.		
Divers	11	RE8/10 RE20 RE23 RE59 RE66 RE74 RE93 RE106 SMC1 SMC2 PO1

Eléments de réponse :

Points de vue majeur et principales lignes de crête : si la constructibilité est effectivement déjà fortement limitée dans la bande des 100 mètres, elle reste possible, par exception, dans les espaces urbanisés. Par ailleurs, la localisation précise du point de vue et la délimitation du cône de visibilité associé reste à préciser par les autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme : tous ne s'inscriront pas nécessairement exclusivement dans la bande des 100 mètres. Enfin, au-delà de la préservation, l'objectif 7 permet également d'identifier les points de vue les plus remarquables à l'échelle du territoire, dans une approche de valorisation. L'autorité compétente entend sur la base de cette observation, modifier le projet de SCoT arrêté, en vue de clarifier le propos.

Au vu des observations recueillies durant l'enquête publique, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté en vue d'ajouter les points de vue du Manoir du Limoëlou et du Fort d'Aboulé.

Décompte de la consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers – : les dispositions réglementaires portent désormais bien sur la notion d'ENAF et non d'espaces urbanisés. Sur le principe, l'urbanisation d'ENAF enclavés au sein des espaces urbanisés est à décompter. Dans les faits, le principe peut être discuté selon la taille des espaces considérés. C'est pourquoi les collectivités de Bretagne ont souhaité se doter d'un outil commun, le MOS – Mode d'Occupation des Sols –, permettant d'avoir des modalités de décompte homogènes à l'échelle de la région.

Seuil de surface retenu pour la tenue de densités minimales par opération : les objectifs relatifs au ZAN – Zéro Artificialisation Nette – conduisent à optimiser l'usage de tous les espaces déjà urbanisés. C'est pourquoi, après échange et concertation, les élus locaux ont souhaité retenir un seuil de 1 500 m². Pour autant, en fonction du contexte et en vertu du principe de compatibilité, les autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme conservent des marges de manœuvre dans la déclinaison de cet objectif. Ce pourrait notamment être le cas au sein des espaces proches du rivage, où les capacités d'urbanisation sont par ailleurs encadrées par les dispositions propres au littoral.

Conditionnalité d'un objectif au respect des autres objectifs du DOO : les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'ensemble des orientations et objectifs d'un SCoT sans qu'il soit nécessaire de procéder à des renvois systématiques.

Coupures d'urbanisation : 33 coupures d'urbanisation sont identifiées dans le cadre du SCoT. Comme indiqué en page 118, « à ces coupures, les documents d'urbanisme locaux peuvent ajouter des coupures d'intérêt local. ». Les autorités compétentes en charge des documents d'urbanisme locaux conservent ainsi la possibilité d'identifier des coupures d'urbanisation complémentaires.

Délimitation des espaces proches du rivage : **au vu des observations recueillies, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté en vue de prendre en compte la décision rendue par le juge administratif sur le secteur des Deux Cheminées à Saint-Malo.** S'agissant de la qualification opérée des espaces proches du rivage au sein des 5 catégories définies à l'objectif 119, il est rappelé que cette catégorisation a été opérée à l'échelle de l'ensemble du littoral du SCoT, en tenant compte de l'occupation actuelle du sol, des enjeux urbains, paysagers et écologiques. De ce point de vue, le classement du secteur à l'Ouest du Pont en franges d'espaces urbanisés à conforter paraît adapté.

Représentations des espaces urbanisés sur les cartographies : **au vu des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté pour corriger les représentations précitées.**

Exposition des populations aux pesticides : le projet de SCoT promeut la définition de projet d'aménagements adaptés aux risques et nuisances. A ce titre, l'objectif 50 dispose que les documents d'urbanisme prennent en compte les zones de forte exposition potentielle dans les modalités d'aménagement et de construction. Il est rappelé en complément, qu'un SCoT ne peut pas comprendre de dispositions réglementaires relatives aux pratiques culturales.

Au vu des observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées –, l'autorité compétente propose de modifier le projet de SCoT arrêté en vue d'intégrer différentes recommandations en termes d'urbanisme favorable à la santé, et ainsi faire le lien avec le CLS – Contrat Local de Santé – conclu et mis en œuvre depuis 2020 sur le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo.

[Bande des 100 m](#) : le projet de SCoT arrêté traite de la réglementation dans la bande des 100 mètres en rappelant et ainsi en appuyant les dispositions réglementaires nationales. Il ne procède pas à la délimitation de la bande des 100 mètres qui revient aux autorités compétentes en matière de plan local d'urbanisme.

Hors sujet ou n'appelant pas de réponse	5	RE18 RE19 RE112 RE116 DdB O1
---	---	------------------------------

Questions de la Commission d'enquête

- 1) **Concernant les énergies renouvelables**, ce sujet est plus particulièrement traité dans les trois documents suivants : Projet d'aménagement stratégique (PAS) pages 33 à 38, Document d'Orientation et d'objectifs (D.O.O.) pages 29 à 35, III Annexes D justification des choix pages 53 à 57. Leur lecture doit naturellement supporter un tuilage efficient avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du pays de Saint-Malo adopté en décembre 2019 et évalué à mi-parcours en 2021, principalement sur ses 3 axes la neutralité carbone, l'innovation mobilisant les leviers de transitions écologiques, l'effectivité d'un territoire résilient. **Comment cette révision du SCOT peut-elle prendre en compte plusieurs points qui semblent partiellement traités comme :**

- -Les réseaux énergétiques au travers de la prise en compte et l'engagement d'une réflexion sur le lien entre la performance énergétique des bâtiments et l'adéquation des réseaux.
- - Dans la même logique, quelles sont les possibilités de dimensionnements mutualisés des réseaux énergétiques, afin d'inclure les niveaux de performance des « usagers » (résidentiel, tertiaire... au travers de consommations moyennes de référence ou d'engagements contractuels pour toutes les énergies
- - Le lien entre le développement des énergies renouvelables, avec leur localisation précise, et le dimensionnement ainsi que l'extension des réseaux, notamment gaz naturel
- -La cartographie des réseaux avec leurs capacités résiduelles d'accueil (distribution et transport) qu'il est possible de relier avec les objectifs de déploiement des énergies renouvelables et les attentes locales sur le développement urbain
- -Les prévisions d'installations d'énergies renouvelables individuelles (autoconsommation, injection dans le réseau)
- -Le déploiement des énergies renouvelables et les propositions d'objectifs de performance énergétique ou des mesures de production d'énergies renouvelables.

Eléments de réponse : après échange et débat, les élus des Communautés du pays de Saint-Malo n'ont pas souhaité se doter d'un SCoT valant PCAET. Le territoire est toutefois actuellement couvert par 2 PCAET approuvés et par deux PCAET en cours d'élaboration :

- [PCAET de Saint-Malo agglomération approuvé le 19 décembre 2019](#)
- [PACET de la Communauté de communes Bretagne Romantique approuvé fin mai 2021](#)
- [PCAET de la Communauté de communes Côte d'Emeraude en cours d'élaboration](#)
- PCAET de la Communauté de communes du pays de Dol – Baie du Mont en cours d'élaboration

Compte-tenu de l'organisation locale retenant les Intercommunalités comme échelle d'élaboration et de mise en œuvre des PCAET, du choix ainsi fait de ne pas élaborer de SCoT valant PCAET, mais aussi du calendrier de conduite de cette révision contraint par les délais initialement fixés au titre du ZAN dans la Loi Climat et Résilience, les questions énergétiques n'ont pas fait l'objet d'investigations approfondies.

Pour autant, l'autorité compétente propose de compléter le projet de SCoT arrêté par l'intégration d'une cartographie des réseaux avec leurs capacités résiduelles d'accueil actuelles.

Par ailleurs, une étude dite de « planification énergétique » a été réalisée en 2021 à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo. Elle a permis d'identifier l'ensemble des principaux gisements potentiels d'énergies renouvelables. La définition de ces gisements potentiels a été réalisée en tenant compte de l'organisation actuelle des réseaux et des capacités de connexion des nouveaux sites de production possibles.

- 2) **Comment pensez-vous intégrer une planification énergétique territoriale plus contraignante et volontariste que celle inscrite dans le projet de révision du SCOT ?** Les mesures et actions proposées ont l'avantage d'être consensuelles, mais ne semblent pas répondre à une volonté de quantification et de contraintes raisonnées dans de nombreux objectifs. Des propositions comme la réalisation d'un

schéma directeur des énergies, à l'échelle du SCoT est-elle envisagée ? Quelles actions pensez-vous mener sur la maîtrise de la demande en énergie, la production d'énergies renouvelables ou la définition des zones prioritaires d'intervention ? Le développement des zones d'activités commerciales et artisanales vous paraît-il devoir répondre à des prescriptions énergétiques sur la performance des bâtiments à réaliser ?

Eléments de réponse : une étude dite de « planification énergétique » a été réalisée en 2021 à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo. Elle a permis d'identifier l'ensemble des principaux gisements potentiels d'énergies renouvelables. Au vu du potentiel de production ainsi quantifié, il est apparu qu'il convenait de mobiliser et valoriser l'ensemble des gisements identifiés, tout type d'énergie renouvelable confondu, pour s'inscrire dans les objectifs nationaux et régionaux posés en la matière. Depuis, les conclusions de cette étude ont été reprises par nombre de Communes dans le cadre de la démarche engagée par l'Etat d'identification des ZAE – Zones d'Accélération des Energies –. Des démarches sont également engagées pour permettre l'octroi d'un soutien financier aux porteurs de projet dans le cadre d'un contrat de développement des énergies thermiques avec l'ADEME. Le territoire dispose également de services dédiés, tels que des CEP – Conseillers en Energie Partagé – pour accompagner les collectivités dans la maîtrise de leur consommation énergétique ; ou d'un guichet local France Rénov / Rénov'Habitat Bretagne pour accompagner les particuliers dans la maîtrise de leur consommation individuelle. S'agissant des zones d'activités commerciales et artisanales, celles-ci font déjà l'objet de normes importantes fixées à l'échelle nationale, qui doivent être prises en compte, tant au titre des nouvelles constructions, que du bâti existant : de ce fait, il n'a pas été identifié d'objectifs complémentaires à mettre en place à l'échelle du territoire.

- 3) Concernant **les déplacements**, ce point est traité dans le DOO- Chapitre III – Offre de déplacements. L'objectif 71 préconise de renforcer ou de déployer des offres de transport collectifs sur des axes stratégiques en s'appuyant sur des gares ou des pôles d'échange multimodaux. La carte de localisation des secteurs privilégiés du développement des TC représente bien la densité du réseau sur l'ouest du Pays, Saint Malo/ Dinard et vers Rennes. La partie Est du Pays de Saint Malo ne possède pas actuellement de réseau de transport très performant, puisque qu'il n'est identifié qu'une seule ligne interurbaine régulière de car entre Dol et Pontorson, 2 lignes de transport par car « à renforcer » et « à développer », et une ligne ferroviaire dont l'offre de trajets est faible. La gare de Pleine Fougères fait l'objet d'un projet de réouverture. **Compte tenu de la proximité géographique avec le territoire du Pays de Fougères-Marches de Bretagne et avec la communauté d'Agglomération Mont Saint-Michel Normandie**, qui comportent l'un et l'autre un potentiel touristique très fort, ainsi qu'un bassin d'emploi lié soit au tourisme soit aux entreprises de pointe installées sur Fougères, **a-t-il été envisagé de travailler en cohérence, ou en partenariat avec ces collectivités pour développer une offre de transport performante** adaptée d'une part aux déplacements quotidiens des habitants de l'Est du Pays de Saint Malo et d'autre part aux déplacements touristiques ? Est-ce **qu'une enquête déplacements** a été menée sur cette partie du territoire ?

Eléments de réponse : les Communautés du pays de Saint-Malo coopèrent depuis de nombreuses années sur les questions de mobilité : soutien financier à l'adaptation des gares et à l'amélioration de l'offre, expérimentation de différentes formes de transport public, promotion des mobilités durables, élaboration d'un schéma de développement des espaces dédiés au covoiturage. De 2020 à 2022, elles ont ainsi conduit une étude stratégique relative à l'évolution de l'offre de mobilité, qui a permis de bien identifier la pluralité de l'offre existante (train, bus, covoiturage, modes actifs...) et des pratiques de mobilités existantes (analyse des flux). Cette étude a permis dans une approche pragmatique, d'établir et de hiérarchiser un plan d'actions, parmi lesquels figurent notamment la réouverture de la gare de

Pleine-Fougères, le renforcement du rôle de la gare de Dol-de-Bretagne, ainsi que la modification de la ligne 17 en vue de mieux connecter Dol de Bretagne à Val-Couesnon et Fougères. Parallèlement, dans le cadre de la LOM – Loi d’Orientation et des Mobilités –, les élus de la Communauté de communes du pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel ont décidé de prendre la compétence mobilité, au titre de laquelle ils ont engagé des échanges avec les Intercommunalités voisins d’Avranches Mont-Saint-Michel Normandie et Val Couesnon, relatifs à l’adaptation de l’offre ferroviaire et interurbaine. Une étude partenariale de développement de l’offre de mobilité entre Dol et Avranches est en cours de réalisation. Le sujet des mobilités figure également parmi les enjeux identifiés dans le cadre du plan de gestion UNESCO du Mont-Saint-Michel et sa Baie, porté dans le cadre d’un InterSCoT associant les 3 structures porteuses de SCoT du Sud Manche et des pays de Fougères et Saint-Malo.

A noter, compte-tenu des observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées –, l’autorité compétente propose de compléter le projet de SCoT arrêté en vue d’ajouter 2 axes structurants entre le territoire du pays de Saint-Malo et celui de Fougères : RD155 et RD796 et mieux retranscrire les interactions avec les territoires de SCoT voisins.

Par ailleurs, sous l’impulsion du Conseil régional de Bretagne, un syndicat régional intitulé « Bretagne Mobilités » va permettre à tous les Intercommunalités AOM de Bretagne de coopérer aux côtés du Conseil régional, à l’amélioration de l’offre de mobilité.

Les dernières données disponibles relatifs aux déplacements du territoire découlent d’une enquête ménage réalisée à l’échelle de l’Ille-et-Vilaine en 2018. Cette enquête a bien fait l’objet d’une mise à jour en 2022, selon un process dit « allégé » qui n’a donc pas permis de produire de données aussi précises et comparables avec celles de 2018.

S’agissant des déplacements touristiques, une étude spécifique est en cours de réalisation à l’échelle de la destination touristique Cap Fréhel – Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel. Cette dernière est réalisée dans le cadre du Plan national de gestion des flux touristiques. Le territoire fait partie des 25 sites accompagnés pour mieux maîtriser leurs pics de fréquentation.

- 4) D’une façon générale, **quels indicateurs de suivis**, notamment du nombre de logements par commune vont être mis en place pour vérifier que celui-ci est en adéquation avec la croissance globale prévue (étant donné que la production de logements peut être ajusté par les PLU) ? De même, quels indicateurs de suivi sont prévus pour le suivi de la protection des zones humides et du bocage ?

Eléments de réponse : consécutivement à l’approbation du SCoT actuellement en vigueur, les élus des Communautés du pays de Saint-Malo ont décidé de se doter d’un service SIG – Système d’Information Géographique – unifié à l’échelle du pays. Il s’agissait de pouvoir faciliter la mise en place de dispositif d’observation et d’analyse géographique, par l’acquisition d’outils communs, l’homogénéisation et la simplification de la collecte de données, ainsi que la mobilisation de compétences dédiées. Un outil d’observation de l’évolution du territoire à destination des élus, agents et principaux partenaires locaux est ainsi développé depuis plusieurs années, en vue de suivre les indicateurs de suivi identifiés à partir des pages 119 et suivantes du document relatif à la justification des choix du SCoT en vigueur. Si tous les indicateurs n’ont pas encore pu être mis en place, l’outil permet d’ores et déjà de suivre :

- 10 des 11 indicateurs prévus au titre de l’habitat : nombre et répartition des logements, usage principal des logements, évolution des résidences secondaires, typologie du parc de résidences secondaires...
- 4 des 9 indicateurs prévus au titre de la ressource en eau et qualité de l’eau, dont celui relatif aux inventaires et protection des zones humides et des cours d’eau.
- Parmi les 6 indicateurs prévus au titre de la biodiversité, aucun ne traite directement à ce jour du bocage.

- *Pour autant, au titre de l'occupation du sol, un autre indicateur permet de suivre le pourcentage de surfaces occupées par des zones humides et surfaces en eau, ainsi que par des forêts et milieux semi-naturels.*

Au vu de cette expérience, en déclinaison des dispositions de l'article [R 104-18](#) du Code de l'urbanisme, une liste d'indicateurs actualisée a été établie : elle est présentée en pages 131 et suivantes de l'annexe C du rapport environnemental du projet de SCoT arrêté. En complément, le travail engagé sera poursuivi en vue de continuer à suivre et consolider les autres indicateurs déjà créés.

Dans ce cadre en réponse à des observations émises par les PPA – Personnes Publiques Associées -, l'autorité compétente propose de suivre l'évolution du parc de logement, des zones humides et du bocage ; et modifier le projet de SCoT arrêté afin de préciser la méthodologie de suivi du linéaire de haies, et donner lorsque cela est possible, des valeurs correspondant à l'état initial, voire à l'objectif à atteindre, pour chacun des différents indicateurs quantitatifs.

Fait à Saint Malo le 28/08/2025

Le Président,

Pierre-Yves MAHIEU.