

SCoT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

III. Annexes

E - Justifications des choix



Dinard
La Richardais
Lancieux
Le Minihic-sur-Rance
Pleurtuit
Saint-Briac-sur-Mer
Saint-Lunaire
Tréméuc
Bonnemain
Cardroc
Combourg
Cuguen
Dingé
Hédé-Bazouges
La Baussaine
La Chapelle-aux-Filtzméens
Lanrigan
Les Iffs
Longaulnay
Lourmais
Meillac
Mesnil-Roc'h
Plesder
Pleugueneuc
Québriac
Saint-Brieuc-des-Iffs
Saint-Domineuc
Saint-Léger-des-Prés
Saint-Thual
Tinténiac
Trémeheuc
Trévérien
Trimer
Baguer-Morvan
Baguer-Pican
Broualan
Cherrueix
Dol-de-Bretagne
Epiniac
La Boussac
Le Vivier-sur-Mer
Mont-Dol
Pleine-Fougères
Roz-Landrieux
Roz-sur-Couesnon
Sains
Saint-Broladre
Saint-Georges-de-Gréhaigne
Saint-Marc
Sougéal
Trans-la-Forêt
Vieux-Viel
Cancale
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine
Hirel
La Fresnais
La Gouesnière
La Ville-ès-Nonais
Le Tronchet
Lillemer
Miniac-Morvan
Plerguer
Saint-Benoît-des-Ondes
Saint-Coulomb
Saint-Guinoux
Saint-Jouan-des-Guérets
Saint-Malo
Saint-Méloir-des-Ondes
Saint-Père-Marc-en-Poulet
Saint-Suliac

Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés du pays de Saint-Malo

Convayment d'Acordaij du térouer
dez comunaotë du Payiz de Sènt-Mâlo

III. ANNEXES

III. Annèxes

D. Justification des choix

D. Justifiézon dez chouéz

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	6
Les principes directeurs du SCoT	6
Le SCoT est « intégrateur »	7
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET)	11
Le Parc Naturel Régional Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude	12
Le Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (UNESCO)	14
LEXIQUE DES SIGLES UTILISÉS.....	17
I - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA RÉVISION ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS	18
Historique du SCoT	18
Les motifs et l'esprit de la révision	18
Exposés des changements apportés.....	24
II – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS	30
Un projet s'appuyant sur une armature territoriale pour équilibrer le territoire	30
Un projet durable construit sur la préservation des qualités et ressources environnementales du territoire	34
Un projet intégrant le patrimoine naturel et la biodiversité	34
Un projet préservant la qualité paysagère du territoire	45
Un projet qui assure le maintien des conditions de préservation et de gestion durable de la ressource en eau	52
Un projet visant à inscrire le territoire dans la transition énergétique et une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050	63
Un projet préservant les habitants contre les risques et nuisances	67
Un projet assurant une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols	73
Les objectifs de baisse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de réduction du rythme d'artificialisation	77
Les leviers de la sobriété foncière inscrits dans le DOO	84
Un projet voulant 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	91
L'anticipation d'une dynamique démographique prévisible : prévoir pour agir	91
Une organisation cohérente avec la capacité d'accueil du territoire : une territorialisation en fonction de 7 critères d'équilibre.....	97
Loger les habitants actuels et futurs.....	102
Un projet qui répond aux besoins de mobilité du territoire en accélérant le déploiement de déplacements décarbonés.....	111
La ville des courtes distances.....	113
La voiture autrement	114
Accessibilité et transports en commun	114
Le réseau ferré, un atout à valoriser.....	115
Un maillage des déplacements doux, pour tous les usages	116
Les pôles d'échanges multimodaux	117
Un projet qui accompagne l'économie du territoire dans son développement et ses transitions	117
Prévoir les conditions nécessaires au développement économique.....	117
Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo.....	126
Préserver les capacités de production des activités primaires.....	135
Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire.....	138

Un projet qui assure l'aménagement et la protection de la mer et du littoral	139
Le SCoT, document d'importance permettant de préciser l'application locale de la loi Littoral.....	139
Anticiper le recul du trait de côte	170
Anticiper les besoins pour le développement des énergies marines renouvelables	171
Le volet mer du SCoT : Concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer.....	171
TABLES.....	173
Tables des illustrations.....	173
Table des figures	173
Table des tableaux	174

PRÉAMBULE

Les principes directeurs du SCoT

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable inscrits à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Celui-ci a évolué consécutivement aux lois portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018 et Climat et Résilience de 2021. Les éléments nouveaux sont intégrés dans le SCoT révisé et justifiés dans ce document.

Article L. 101-2 du Code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Dans ce cadre, le SCoT apparaît comme un véritable document de planification territoriale stratégique permettant de mettre en cohérence des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement, de paysage, mais également d'emploi, de commerces et de services. Depuis la loi Climat et Résilience d'août 2021, le SCoT se pose comme un document cadre intermédiaire de territorialisation de l'objectif national « 6 bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme », entre le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et les documents d'urbanisme locaux comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le SCoT est « intégrateur »

Le SCoT joue un rôle d'intégrateur appliquant et déclinant localement les grandes politiques nationales, régionales ou locales dans le projet de territoire en s'appuyant sur une connaissance fine des singularités et des enjeux qui s'y expriment. Il s'agit soit de politiques sectorielles (eau, risques, biodiversité, transports, logement & habitat, énergie, gestion des milieux aquatiques et prévention des risques inondations...), soit de politiques territoriales (lois montagne et littoral, Document stratégique de façade, Charte de Parc Naturel Régional, Directives de protection et de mise en valeur des paysages...). *Voir schéma page suivante.*

Ainsi de nombreux documents, plans et programmes s'imposent à lui et lui-même est opposable à plusieurs documents d'ordre inférieur. Cette hiérarchie entre le SCoT et les autres documents a récemment évolué avec la loi ELAN de 2018 et l'ordonnance du 17 juin 2020, qui renforce le rôle intégrateur et stratégique du SCoT dans une perspective de transition écologique des territoires en clarifiant la hiérarchie des normes.

Le SCoT est donc chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET), dans un rapport soit de **prise en compte**, soit de **comptabilité** (ces notions sont expliquées plus loin) et devient ainsi le document pivot. Les documents de rang inférieur, comme les PLU/PLUi, n'ont qu'à se référer seulement au SCoT.

Le SCoT favorise aussi la solidarité et la complémentarité entre les différentes portions du territoire et atténue les phénomènes de compétition au sein de son périmètre.



En cela, par rapport au SCoT qui lui précède, approuvé en 2017, le SCoT révisé intègre davantage de dispositions et de détails.

La compatibilité

Le code de l'urbanisme recourt fréquemment à la notion de compatibilité sans toutefois la définir. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de conformité. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est cette relation de conformité qui prévaut notamment dans les relations entre permis de construire et le règlement graphique et écrit du PLU.

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. Il s'inscrit dans une approche d'ensemble des dispositions de la norme supérieure, à l'échelle du territoire couvert. La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété de la norme inférieure aux aspects essentiels de la norme supérieure, avec une portée qui varie aussi selon la précision de celle-ci (v. CE, 18 décembre 2017, n°395216). Le PLU devra donc respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.

La prise en compte

Il s'agit d'une relation juridique à plus faible souplesse que l'obligation de compatibilité. Selon le Conseil d'État, la prise en compte impose de ne pas s'écarter des orientations maintes fois sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt l'emporte (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010). Ce rapport ne conduit pas à une stricte application mais permet de les intégrer dans la réflexion préalable à la décision ; leur ignorance manifeste pouvant conduire le juge à relever une « erreur manifeste d'appréciation » entraînant l'illégalité du document.

Les documents et données de référence

Certains documents ne s'imposent au SCoT ni au travers du lien de conformité, ni du lien de compatibilité, ni du lien de prise en compte. Néanmoins, ces données sont des éléments de connaissance importants et doivent être intégrées dans la réflexion préalable à la décision.

Le schéma ci-après met en évidence les rapports juridiques existants entre le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo et les autres politiques et programmes publics (rapport de compatibilité, de prise en compte).

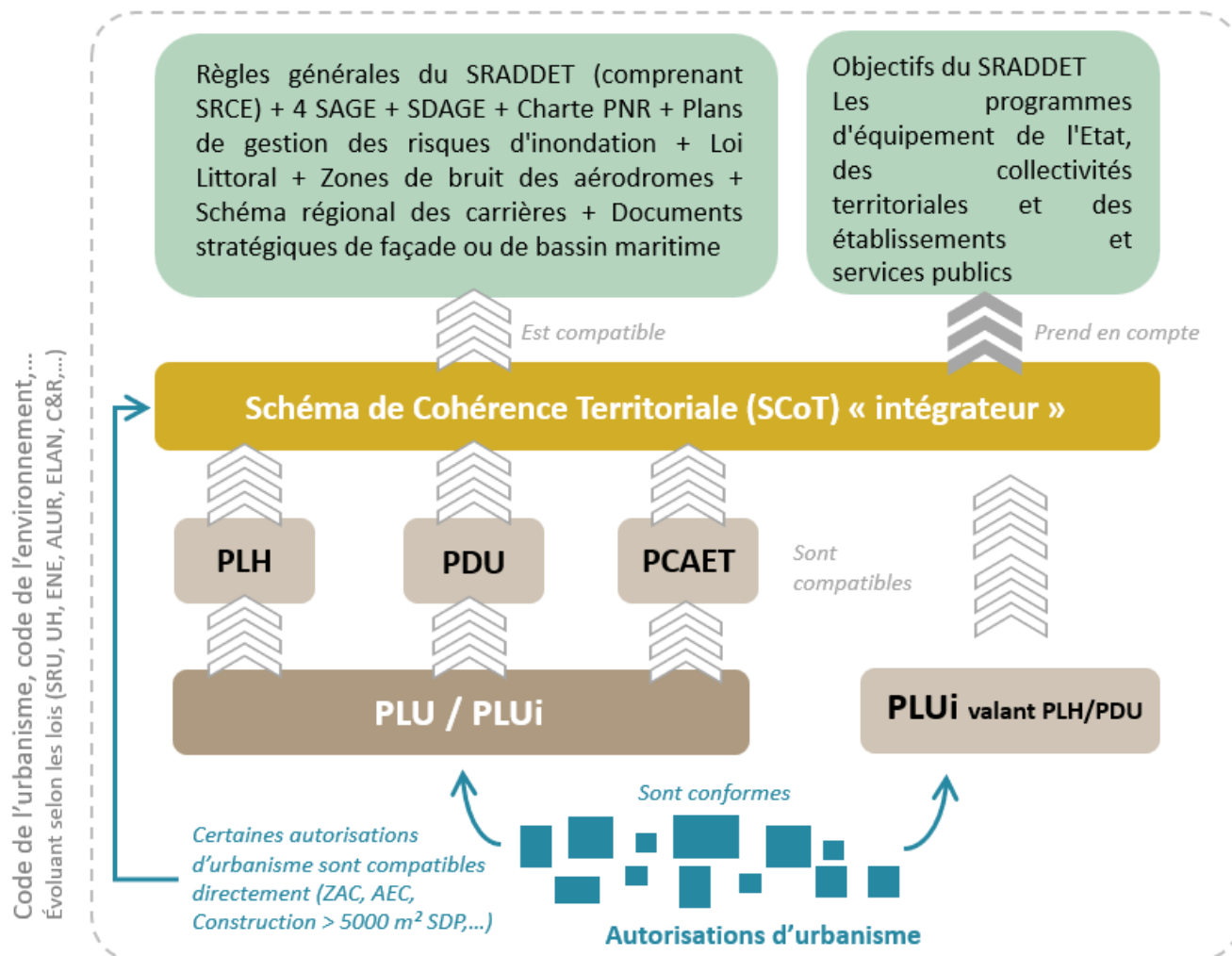


Figure 1 : Hiérarchie des normes et SCoT « intégrateur » (schéma adapté au pays de Saint-Malo)

La justification des choix fera référence le cas échéant à ces documents.

Article L131-1 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 **sont compatibles** avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres Ier et II du titre II ;
- 2° Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Île-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement. »

Article L131-2 du code de l'urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale **prennent en compte** :

- 1° Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
- 2° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics. »

La justification des choix fera référence le cas échéant à ces documents.

Le contenu du SCoT modernisé

L'ordonnance du 17 juin 2020 vise à moderniser les schémas de cohérence territoriale (SCoT), notamment à améliorer la lisibilité et à faciliter l'appropriation du projet porté par le SCoT, et à intégrer ou renforcer la prise en compte des nouvelles problématiques territoriales.

Pour y parvenir, cette ordonnance fait évoluer les différentes parties qui composent le document :

- Le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** est remplacé par un projet d'aménagement stratégique (**PAS**) assoupli,
- Le **document d'orientation et d'objectifs (DOO)** est restructuré autour de trois grands blocs, avec l'introduction de thématiques nouvelles
- Le document d'aménagement artisanal et commercial (**DAAC**) devient **document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)**
- L'essentiel des éléments du rapport de présentation est transféré en **annexes**, qui peuvent contenir d'autres éléments utiles à l'appropriation du SCoT.

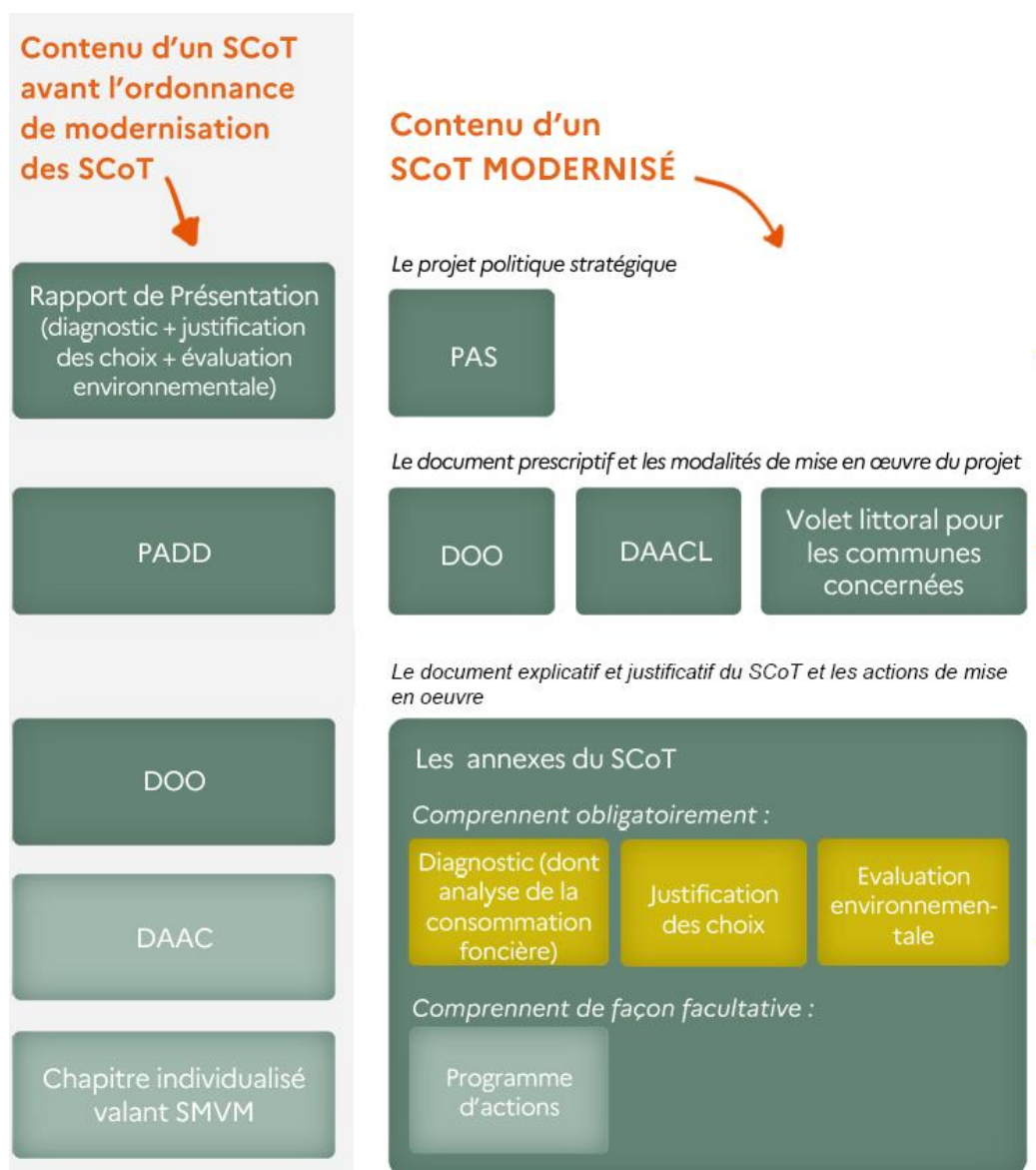


Figure 2 : Contenu du SCoT

Source : Le SCoT modernisé Édition 2022, FédéSCoT, Ministère de la Transition Écologique

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET)

Un **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** est un document stratégique élaboré par les Régions pour planifier et coordonner les politiques publiques sur leur territoire. Institué par la loi NOTRe (2015), il remplace et intègre plusieurs schémas préexistants. Pour la Bretagne, il s'agit de cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Énergie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Le SRADDET fixe des **objectifs à moyen et long terme**, en tenant compte des enjeux de développement durable, de transition écologique, et d'équité territoriale. Il couvre des thématiques variées, telles que l'aménagement du territoire, la mobilité, la lutte contre le changement climatique, la gestion des ressources (eau, déchets, énergie), et la préservation de la biodiversité.

Il s'impose aux documents de planification locaux (SCoT, PLUi, PCAET) par un **principe de compatibilité**, leur offrant une orientation cohérente avec les priorités régionales. L'objectif est de promouvoir un développement équilibré entre les territoires urbains, périurbains et ruraux, tout en répondant aux défis climatiques et économiques.

Le **SRADDET Bretagne** a été adopté par la Région le 18 décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021.

Il a été modifié ensuite en 2024 (adoption lors des sessions du conseil régional des 14, 15 et 16 février 2024) pour intégrer ou adapter des dispositions pour logistique, la stratégie aéroportuaire régionale, la prévention et la gestion des déchets, les objectifs énergétiques et climatiques, la gestion du trait de côte et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Pour ce dernier point, il s'agissait d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience (2021) visant à traduire la trajectoire vers une absence d'artificialisation nette (ou ZAN) à partir de 2050 et notamment sa première étape consistant à la territorialisation la consommation maximale d'espaces naturels agricoles et forestiers de 2021 et 2031 dans les 27 SCoT et deux intercommunalités sans SCoT de la Région.

Instauré par l'article 10 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi « NOTRe »), le SRADDET est encadré par l'article L4251-1 du Code général des collectivités territoriales

«Ce schéma fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols, d'intermodalité et de développement des transports de personnes et de marchandises, de développement logistique et industriel, notamment en matière de localisation préférentielle, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. Sont inclus des objectifs relatifs aux installations de production de biogaz. En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Cet objectif est décliné entre les différentes parties du territoire régional.

Le schéma définit la stratégie régionale en matière aéroportuaire, qui n'est applicable qu'aux aérodromes ouverts à la circulation aérienne publique autres que ceux mentionnés aux articles L. 6321-1, L. 6323-2 et L. 6324-1 du code des transports.

Le schéma identifie les voies et les axes routiers qui, par leurs caractéristiques, constituent des itinéraires d'intérêt régional. Ces itinéraires sont pris en compte par le département, dans le cadre de ses interventions, pour garantir la cohérence et l'efficacité du réseau routier ainsi que la sécurité des usagers.

Le schéma peut fixer des objectifs relatifs aux installations agrivoltaïques définies à l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

Le schéma peut fixer des objectifs dans tout autre domaine contribuant à l'aménagement du territoire lorsque la région détient, en application de la loi, une compétence exclusive de planification, de programmation ou d'orientation et que le conseil régional décide de l'exercer dans le cadre de ce schéma, par délibération prévue à l'article L. 4251-4. Dans ce cas, le schéma tient lieu de document sectoriel de planification, de programmation ou d'orientation. Pour les domaines dans lesquels la loi institue un document sectoriel auquel le schéma se substitue, ce dernier reprend les éléments essentiels du contenu de ces documents.

Les objectifs sont déterminés dans le respect des principes mentionnés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et dans l'ambition d'une plus grande égalité des territoires. Ils peuvent préciser, pour les territoires mentionnés à l'article L. 121-1 du même code, les modalités de conciliation des objectifs de protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages.

Une carte synthétique indicative illustre les objectifs du schéma. Cette carte peut notamment identifier les zones d'accélération définies en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Des règles générales sont énoncées par la région pour contribuer à atteindre les objectifs mentionnés au présent article, sans méconnaître les compétences de l'État et des autres collectivités territoriales.

Ces règles générales peuvent varier entre les différentes grandes parties du territoire régional. Sauf dans le cadre d'une convention conclue en application de l'article L. 4251-8, elles ne peuvent avoir pour conséquence directe, pour les autres collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, la création ou l'aggravation d'une charge d'investissement ou d'une charge de fonctionnement récurrente.

Elles sont regroupées dans un fascicule du schéma régional qui comprend des chapitres thématiques. Le fascicule indique les modalités de suivi de l'application des règles générales et de l'évaluation de leurs incidences.»

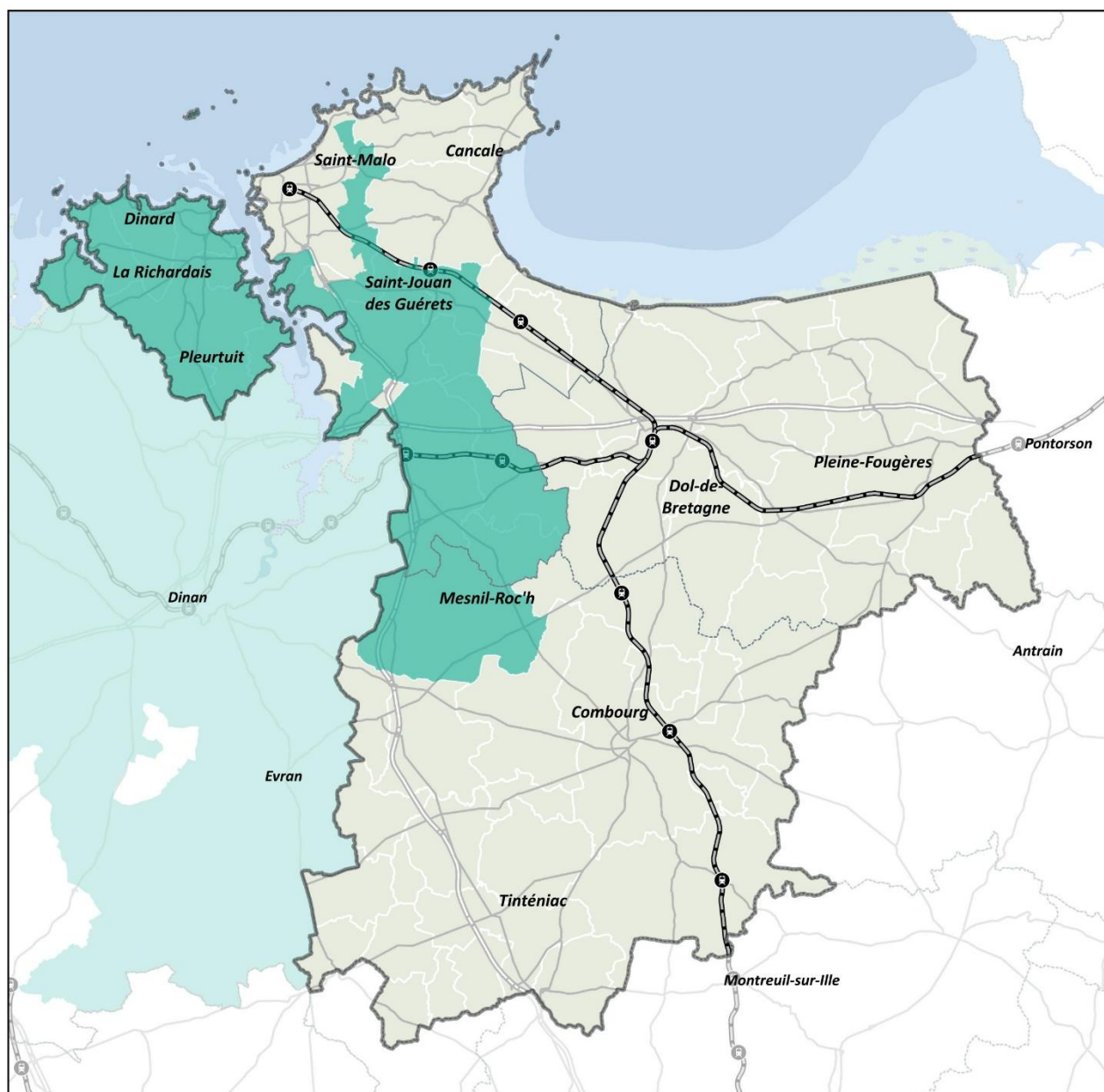
La révision du SCoT intègre donc le SRADDET. La justification des choix fera référence le cas échéant aux objectifs et règles du SRADDET.

Le Parc Naturel Régional Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude

Il s'agit d'une entrée nouvelle pour le SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo car le Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude a été créé en octobre 2024. En effet, l'article L131-1 du code de l'urbanisme relie **la Charte du PNR** au SCoT par un lien de compatibilité et l'article L141-10 demande à ce que le DOO « *transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée* ».

Il ne concerne qu'une partie du territoire : 17 communes sur le périmètre du SCoT sont concernées sur les 70 qu'il compte.

La révision du SCoT intègre donc les dispositions pertinentes de la charte du PNR. La justification des choix fera référence le cas échéant aux dispositions pertinentes de la charte du PNR.



□ Périamètre du SCoT

■ Communes du SCoT

■ Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude

0 4 8 km



Réalisation : AUDIAR - Mai 2024

Illustration 1 : Périamètre du Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude et territoire du SCoT

Le Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (UNESCO)

Après deux ans de co-élaboration entre les collectivités locales et territoriales, l'État et les acteurs du monde socio-économique, culturel et environnemental, le **Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie** a été approuvé en 2020. Il s'appuie sur la zone tampon UNESCO du site.

Socle du **futur plan de gestion UNESCO du Mont-Saint-Michel et de sa baie**, la démarche paysagère adoptée donne sens et direction aux choix de protection, d'aménagement et de gestion à opérer dans le large périmètre du site UNESCO. Le bien commun qu'est le paysage est ainsi au centre des attentions.

En 2025, le plan de gestion est toujours en cours d'élaboration.

Le plan de paysage s'organise en 8 axes. Une carte de large échelle permet de localiser les objectifs qui en découlent. Tous ne peuvent trouver toute une traduction dans le SCoT des Communauté du Pays de Saint-Malo. Cela est précisé dans le tableau ci-après. Lorsque les dispositions pertinentes sont traduites cela est présenté dans la partie thématique concernée de cette annexe.

Axes du Plan de paysage UNESCO	Dispositions pertinentes pouvant être traduite dans le SCoT
Axe 1. ORGANISER une appropriation et une gestion efficace, partagée et réciproque du Bien et du territoire	Non
Axe 2. VALORISER la présence du Mont Saint-Michel dans le grand paysage et les approches	Oui
Axe 3. ENRICHIR et améliorer l'expérience de visite du Mont Saint-Michel	Non
Axe 4. PRÉSERVER les richesses de l'estran, de ses milieux, de ses espèces et de son rivage, par une gestion équilibrée des dynamiques	Oui partiellement
Axe 5. ACCOMPAGNER les dynamiques agricoles gestionnaires de l'écrin du Mont	Oui partiellement
Axe 6. CONFORTER la richesse agro-écologique et paysagère des fonds de vallées, marais et zones humides	Oui partiellement
Axe 7. DÉVELOPPER une gestion patrimoniale ambitieuse, dynamique et coordonnée des villes, des villages et des activités	Oui partiellement
Axe 8. ORGANISER des modes de découverte et d'usages apaisés de la Baie	Oui



Illustration 2 : Périmètre de la zone tampon UNESCO du Mont-Saint- Michel et de sa baie et territoire du SCoT

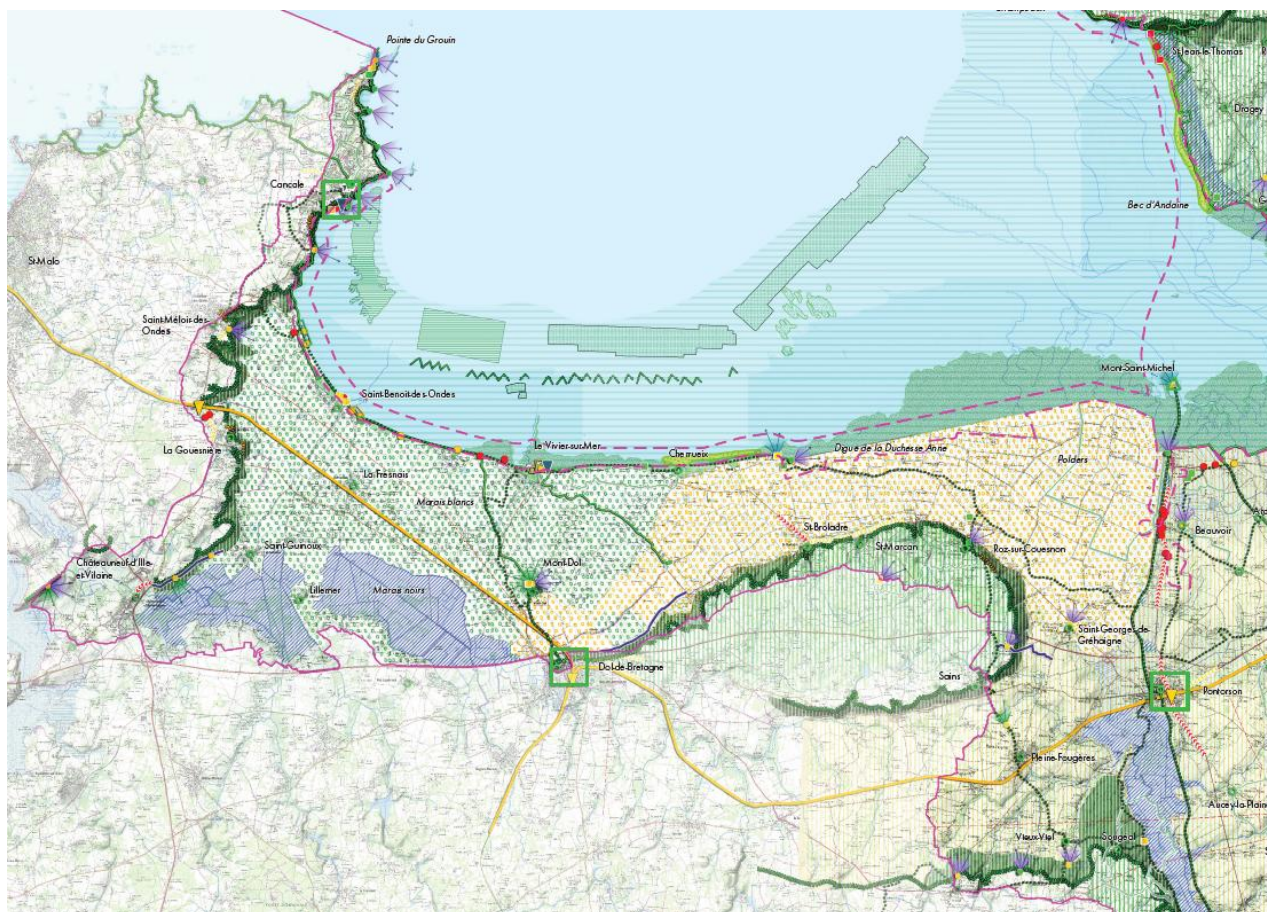


Illustration 3 : Extrait du plan le plan de paysage du territoire de la Baie du Mont-Saint-Michel (partie concernant le SCoT des Communautés de pays de Saint-Malo)

Lexique des sigles utilisés

CC : Communauté de Communes

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

DAAC : Document d'Aménagement Articulé Commercial (*ancien terme, révisé dans le cadre de la loi ELAN*)

DAACL : Document d'Aménagement Articulé Commercial et Logistique (*référence probable à une déclinaison locale du DAAC*)

DOO : Document d'OrientatIon et d'Objectif

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement

ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

GES : Gaz à Effet de Serre

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

LO : Logements Occasionnels

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PAS : Projet d'Aménagement Stratégique

PEM : Pôle d'Échanges Multimodal

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PLU / PLU-I : Plan Local d'Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RS : Résidences Secondaires

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SIP : Secteurs d'Implantation Périphérique

SNCB : Stratégie Nationale Bas Carbone

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

TC : Transports Collectifs

TVB : Trame Verte et Bleue

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAE : Zone d'Activités Économiques

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

ZEN : Zéro Emission Nette

ZI : Zone Industrielle

I - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA RÉVISION ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Historique du SCoT

La vie du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo peut se résumer par les quelques dates suivantes :

- 1^{re} approbation du SCoT en 2007.
- 1^{re} révision prescrite en 2013 démarrée en septembre 2014 et approuvée le 8 décembre 2017 (d'un SCoT généraliste et sujet à interprétations à un SCoT beaucoup plus précis et engageant).
- 1^{re} modification simplifiée approuvée le 6 mars 2020.
- Annulation partielle du SCoT par jugement du Tribunal Administratif (9 novembre 2020) considérant la délimitation d'une des catégories d'Espaces Proches du Rivage.
- 2^e révision prescrite le 19 février 2021 et du 3 mars 2023 (compléments)
- Réception le 28/12/2022 de la décision de la Cour d'appel confirmant l'annulation partielle précitée : possible adaptation parallèle à la révision début 2023.

Les motifs et l'esprit de la révision

La révision du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo s'appuie sur le SCoT de 2017 modifié en 2020, qui bénéficie d'une appropriation forte par les collectivités locales et les acteurs de l'aménagement du territoire.

Depuis cette approbation, plusieurs évolutions législatives ont transformé l'environnement juridique des documents d'urbanisme et plus particulièrement celui des SCoT. Parmi celles-ci, la loi Climat et Résilience oblige à repenser profondément les stratégies des territoires pour s'inscrire dans une trajectoire de diminution par deux de la consommation du foncier d'ici 2031 et pour amorcer la **trajectoire « Zéro artificialisation nette » d'ici 2050**. Parallèlement, l'accélération du changement climatique oblige les territoires à amorcer en urgence la **trajectoire Zéro Émission Nette d'ici 2050**.

Aussi, le document doit être adapté pour répondre aux défis des **transformations sociétales** (mode de vie, vieillissement de la population, migrations résidentielles...) et **l'adaptation aux effets du changement climatique** qui seront plus marqués dans les espaces montrant des fragilités comme le littoral ou les espaces fortement minéralisés comme le cœur des villes ou les zones d'activités.

Les objectifs poursuivis par la délibération du Comité de pays du 3 mars 2023 sont plus concrètement :

1. la prise en compte de **l'ordonnance du 17 juin 2020** relative à la modernisation des SCoT, en termes de structure pour donner davantage de visibilité au projet, mais aussi de contenu articulé autour de 3 grands piliers : économie, aménagement et transitions ;
2. la mise en compatibilité du SCoT avec le **SRADET** - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires - Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2021, qui fait lui-même l'objet d'une procédure de modification approuvée le 17 avril 2024 ;
3. la déclinaison des dispositions relatives à la **Loi « Climat et Résilience » d'août 2021** ; notamment celles relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols, à l'adaptation des territoires aux effets du dérèglement climatique et au recul du trait de côte ;
4. les ajustements liés à **l'évolution de l'organisation administrative du territoire**, notamment la création de la Commune nouvelle de Mesnil Roc'h au 1^{er} janvier 2019 et le départ de la Commune de Beaussais-sur-Mer au 1^{er} janvier 2023 de la Communauté de communes Côte d'Émeraude.

5. Adapter le DOO suite à la **décision de la CAA de Nantes en décembre 2022, concernant les Espaces Proches du Rivage**

Cette révision permet d'adapter le document afin de le mettre en conformité avec le droit en vigueur et d'être compatible avec les nouveaux documents cadres auxquels il doit se référer.

Les trois axes stratégiques d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT de 2017 sont :

- un territoire attractif,
- un territoire productif,
- un territoire durable.

Ils couvrent l'ensemble des champs thématiques exigés par la législation mais doivent dans le fond être réinterrogés pour être actualisés ou révisés.

Pour les Communautés du pays de Saint-Malo, la mise en révision du SCoT a donc ouvert un temps de réflexion nouveau qui a permis à l'ensemble des élus de réinterroger le projet de territoire. L'évolution du climat, la question de l'adaptation à ce changement, l'enjeu des transitions, **l'objectif ZAN**, la question des ressources amènent à revoir le contenu du SCoT de 2017 sous ces aspects.

Toutefois, la procédure de révision présente l'intérêt de ne pas partir d'une page blanche d'autant que certaines réponses aux enjeux des transitions sont déjà en partie inscrites dans le projet de territoire du SCoT de 2017 à l'appui d'arbitrages toujours d'actualité pour les élus du territoire.

La démarche de révision s'est déroulée sur une durée de 2 ans avant l'arrêt du projet. La méthode visait particulièrement à actualiser les connaissances, réinterroger le projet de territoire au regard des nouveaux défis et co-construire les nouveaux documents du SCoT avec les élus et acteurs du territoire.

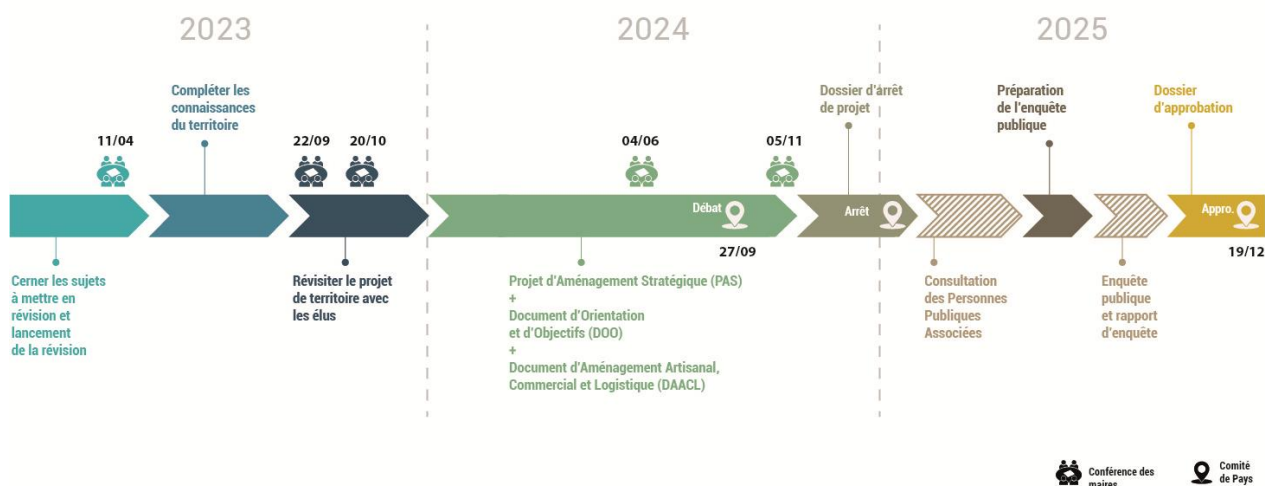


Figure 3 : Frise chronologique de la révision

Les « parties prenantes » étaient nombreuses. Les élus et les services des intercommunalités ont été particulièrement sollicités notamment au travers de groupes de travail thématiques en début d'année 2024 et de comités techniques.

8 réunions publiques ont été organisées :

- une session de 4 réunions publiques au sein de chaque EPCI pour le sujet du diagnostic territorial et des enjeux ;
- une session de 4 réunions publiques au sein de chaque EPCI pour le sujet du PAS et du DOO.

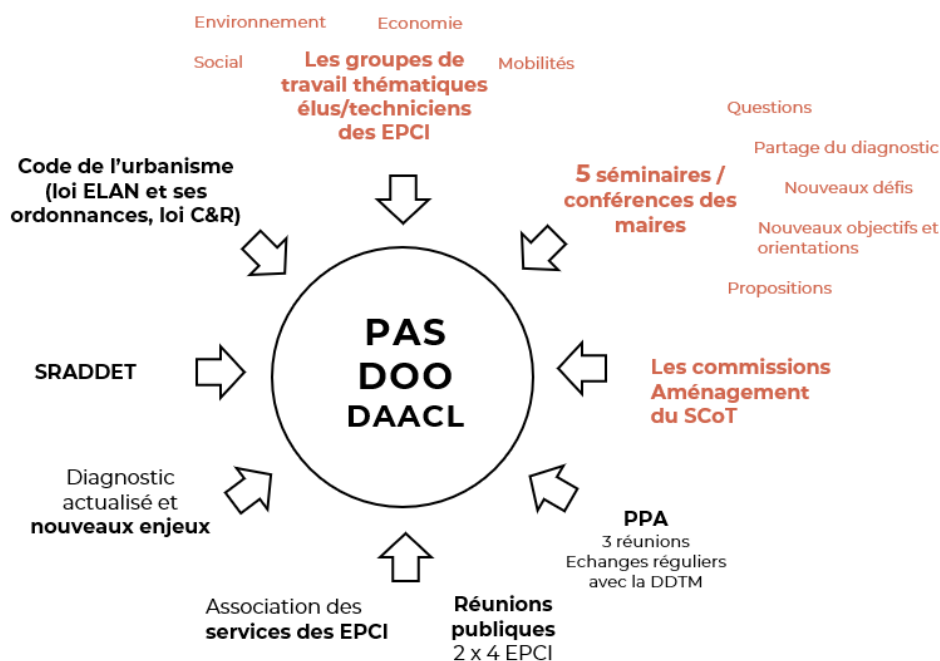


Figure 4 : Les entrées / participation ayant nourri les documents de projet du SCoT

Les séminaires élus

Cinq séminaires ont jalonné le processus de concertation des élus (dont les maires des 70 communes du pays) et des partenaires (techniciens, conseil de développement) et ont permis de :

- de s'approprier les connaissances actualisées ;
- de formuler collectivement les enjeux (diagnostic partagé) les défis à relever pour construire un territoire attractif, agréable et durable d'ici 2050 ;
- d'explorer les futurs possibles, enviables ou craints à partir des questions essentielles liées à l'économie, l'équité sociale et l'environnement ;
- d'apporter des idées nouvelles pour faire évoluer le SCoT.

Les objectifs des différents séminaires et comité de pays ont été :

- Séminaire 1 le 11/04/2023 : Lancement de la révision / questions posées ;
- Séminaire 2 : le 22/09/2023 : Partager les défis du territoire ;
- Séminaire 3 : le 20/10/2023 : Nouveaux objectifs et orientations du SCoT ;
- Comité de pays de décembre 2023 : Bilan de l'application du SCoT en vigueur après 6 ans ;
- Comité de pays du 26/02/2024 : Débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) ;
- Séminaire 4 : le 04/06/2024 : Contribution à l'écriture du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ;
- Séminaire 5 : le 05/11/2024 : Partage et contribution aux documents du SCoT (PAS, DOO, DAACL) avant arrêt du projet.

À l'échelle des maires du territoire, les comités de pays sont également l'occasion de temps d'échanges sur le SCoT.

Résumé du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de 2017

I – Habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le pays demain

Le pays de Saint-Malo est un des territoires les plus attractifs de Bretagne. Cela s'explique notamment par son cadre littoral d'exception au nord, la proximité de la métropole rennaise au sud, et un réseau de villes et villages offrant dynamisme économique, culturel et touristique ainsi que des services et équipements de qualité.

Le projet se base sur un accueil volontariste de nouveaux habitants afin de se donner les moyens de les accueillir dans des conditions optimales.

Il s'agit notamment de mettre en œuvre une politique de nouveaux logements ambitieuse et qui réponde aux besoins de tous : jeunes ménages, personnes âgées, ménages modestes, étudiants...

Les terres agricoles étant précieuses, le projet assure un développement urbain raisonné : limitation de la consommation foncière, rénovation du parc vacant, renouvellement urbain à proximité des équipements et services... la vitalité des centres-bourgs et du commerce de proximité en dépend également !

Se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants, c'est aussi offrir de l'emploi sur le territoire. Ainsi, le SCoT entend développer le tissu des entreprises locales et attirer les entreprises extérieures à travers une offre diversifiée et organisée. Ce développement passe par une valorisation de l'ensemble des secteurs économiques : tourisme, commerces, services, agriculture et conchyliculture, industrie, artisanat...

Aujourd'hui la voiture individuelle reste le moyen de transport privilégié par une majorité des habitants. Le PADD met en avant une volonté de limiter le temps des déplacements domicile-travail. À travers le développement de modes alternatifs (vélo, train, transports collectifs) et le développement de pratiques mutualisées (covoiturage), c'est aussi la volonté de favoriser une mobilité moins polluante et plus économe.

L'aménagement numérique est un facteur de plus en plus prégnant de l'attractivité des territoires. Il s'agit d'une nécessité à la fois sociale et économique. Le SCoT anticipe la couverture numérique de l'ensemble du territoire à l'horizon 2030.

II – Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre

Toutes les communes participent à la valorisation et au développement du pays de Saint-Malo, ainsi chacune joue un rôle dans le projet territorial. 4 grandes familles de communes ont été identifiées dans le PADD selon le rôle qu'elles jouent ou auront à jouer à l'avenir :

- Communes rurales et périurbaines : qui assurent certaines fonctions de proximité et participent aux fonctions économiques et résidentielles.
- Pôles relais : qui, au-delà de l'ensemble des fonctions proximité permettent de relayer sur l'ensemble du territoire certaines fonctions structurantes.
- Pôles structurants : qui assurent l'ensemble des fonctions structurantes (équipements, services, emploi, transports...).
- Pôle majeur : qui au-delà des fonctions structurantes, assure également des fonctions de rayonnement du territoire au-delà de ses frontières.
- Il s'agit notamment d'éviter des distorsions entre l'accueil de populations et ce que les villes et villages peuvent offrir en termes d'équipements et services, d'habitat, d'emplois, d'accessibilité...
- Afin que la diversité des paysages, des dynamiques et des éléments de contexte puisse s'exprimer, la notion d'équilibre guide le projet :
- Équilibre entre les grands secteurs géographiques et notamment permettre à l'est du pays, plus rural, d'assurer son développement.
- Équilibré au sein de chaque territoire communautaire afin d'assurer une bonne organisation de proximité.
- Équilibré au sein de chaque commune garantissant une bonne cohabitation des différents espaces (agricoles, naturels, forestier et urbains).

Dans un contexte où les concurrences territoriales sont de plus en plus globalisées, le SCoT vise à privilégier les relations avec les territoires voisins mais aussi et surtout à conforter le rôle qu'il tient actuellement au sein de l'organisation régionale.

III - Un projet durable qui s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire

Qu'il s'agisse des paysages emblématiques faisant déjà l'objet de protections ou de valorisations (baie du Mont St-Michel, canal Ille et Rance, château de Combourg, villes et villages littoraux, côte d'Émeraude...) ou des paysages naturels et bâtis du quotidien, la qualité du cadre de vie et des paysages associés sont un fil conducteur pour l'ensemble du projet.

L'aspect durable du projet porte également sur une gestion raisonnée et adaptée des ressources naturelles disponibles sur le secteur. Ainsi, qualité et gestion des eaux (potable, baignade, cours d'eau...) font l'objet d'orientations spécifiques au même titre que la qualité de l'air, du sol, la préservation des ressources énergétiques... et tout ce qu'il est précieux de préserver pour répondre aux besoins à venir.

L'humain au cœur du projet... mais en prenant en compte toute la mesure de l'intérêt de préserver les autres espèces ! C'est pourquoi le SCoT identifie une trame verte et bleue qui assure le maintien des écosystèmes et des continuités écologiques du pays afin d'assurer la préservation de la biodiversité du pays de Saint-Malo.

Résumé du DOO de 2017

I – Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace

Comme détaillé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, l'organisation territoriale du pays de Saint-Malo d'effectue selon 4 niveaux (Communes rurales et périurbaines ; pôles relais ; pôles structurants et pôle majeur) qui assure des rôles différenciés aux communes.

En terme démographique, le projet du pays de Saint-Malo est bâti sur une hypothèse de population de plus de 200 000 habitants en 2030. Cette hypothèse s'appuie sur les perspectives de croissance démographique de la région Bretagne, sur le maintien de la place du pays de Saint-Malo au sein de l'espace régional, ainsi que sur un fort regain d'attractivité de Saint-Malo, la ville « centre » du pays.

Les objectifs de production de logements anticipent la réalisation de 25 760 logements sur la période 2017-2030 en tenant compte à la fois de la production de résidences principales et secondaires.

Des objectifs sont inscrits afin de :

- assurer un développement notamment de l'habitat, économe en espace ;
- identifier des densités moyennes en logement différenciées mais renforcées ;
- définir des densités spécifiques pour certains secteurs à enjeux ;
- contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine ;
- permettre l'adaptation des projets au regard des dynamiques constatées ;
- favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays.

II – Définir des conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources

Dans l'optique de mettre en œuvre des politiques de l'habitat adaptées aux enjeux du territoire, des objectifs sont inscrits afin de :

- avoir un parc immobilier diversifié qui répond à tous les besoins ;
- résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités ;
- organiser les principaux développements urbains ;
- préserver les vues et perceptions sur les bourgs et les villes du pays.

Pour prévoir les conditions nécessaires au développement économique, des objectifs sont inscrits afin de :

- maintenir et développer les emplois au cœur des centralités ;
- conforter le maillage de zones d'activités structurantes du pays ;
- soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales ;
- disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie ;
- optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités.

Pour maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo, des objectifs sont inscrits afin de :

- prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités ;
- assurer la densification et la qualification des sites de flux existants ;
- prévoir des conditions spécifiques et adaptées aux circuits courts ;
- éviter toute autre forme d'implantation commerciale isolée, à l'exception de la vente directe de produits locaux.

Des objectifs sont inscrits pour préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires.

Des objectifs sont inscrits pour permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire.

Pour favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays, des objectifs sont inscrits afin de :

- favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture ;
- concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare ;
- adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages ;
- accompagner le développement des mobilités douces.

Des objectifs sont également inscrits pour anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays.

III – Prendre appui sur les « murs porteurs » du pays

Pour assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines, des objectifs sont inscrits afin de :

- préserver l'identité des 12 unités paysagères principales du pays ;
- assurer l'intégration des constructions dans le grand paysage ;
- préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs.

Pour composer un projet de développement favorable à la biodiversité, des objectifs sont inscrits afin de :

- préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques ;
- diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire ;
- favoriser la présence de la Nature en Ville.

Pour assurer une gestion durable des ressources naturelles, des objectifs sont inscrits afin de :

- maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau ;
- inscrire le territoire dans la transition énergétique ;
- définir les conditions de développement des activités d'extraction.

Pour définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances, des objectifs sont inscrits afin de :

- assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine ;
- limiter l'exposition des populations aux risques technologiques.

IV – Assurer l'aménagement et la protection du littoral du pays

Pour structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées, des objectifs sont inscrits afin de :

- conforter 31 secteurs d'agglomérations existants ;
- prévoir les conditions d'évolution de 19 villages du pays ;
- anticiper de possibles hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Pour garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés, le DOO identifie 33 coupures d'urbanisation.

Pour limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, le DOO localise les Espaces Proches du Rivage et les caractérise en 5 typologies :

- espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer ;
- espaces urbanisés à conforter en milieu sensible ;
- franges d'espaces urbanisés à conforter ;
- franges d'espaces urbanisés en milieu sensible ;

- espaces agricoles et naturels à préserver.

Pour règlementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral.

Pour veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables, le DOO localise les secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux.

Pour assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning, le DOO rappelle les principes associés à la loi Littoral.

Exposés des changements apportés

Le présent document « Justification des Choix » propose une justification complète et transversale tant les lois nouvelles et le SRADDET ont amené à revoir son contenu en profondeur.

De manière générale, la révision a permis de compléter et renforcer le SCoT de 2017. Les principaux changements apportés sont présentés dans le tableau suivant.

Pour une approche et une justification plus précise, la partie suivante II - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS met en perspective les changements apportés par une icône et un texte en couleur verte :



Exemple

Thématiques concernées	Description des principaux changements apportés
Réorganisation générale du document	<p>Le DOO et le PAS prévoient un ordre différent des parties par rapport au SCoT de 2017 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présentation de l'armature territoriale est portée en préambule • Le volet environnement/ressource devient une première partie • Les volets démographies /habitat/social sont fusionnés • Le volet mobilités devient une partie à part entière • Le volet économie devient une partie à part entière • Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) devient document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) et s'intègre au DOO pour mieux répondre au code de l'urbanisme et que pour que les Orientations et Objectifs gagnent en lisibilité • Les parties entre le PAS et DOO se correspondent mieux pour faciliter leur lecture complémentaire • La partie « Cadrage préalable /Mode d'emploi du DOO » a été complétée pour une meilleure application aux plans, programmes et projets de rang inférieur
Cadrage préalable	<ul style="list-style-type: none"> • Le Mode d'emploi du DOO a été largement amélioré pour une meilleure transcription dans les documents de planification et les projets d'aménagement ou de construction soumis directement au SCoT. • L'OBJECTIF 1 concerne l'armature territoriale, pour équilibrer le territoire, qui a été ajustée et complétée pour une meilleure application des Objectifs du DOO (« droits et devoirs »)
Environnement Ressources Risques Transitions	<p>Les principaux ajouts et compléments sont :</p> <p>Les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une carte des objectifs paysagers distincte de la carte TVB • Mise en cohérence avec la charte du PNR Vallée de la Rance-Côte d'Émeraude créé en 2024 : intégration des éléments nouveaux pouvant être traduits pour les parties du territoire concernées • Compléments pour la qualité des transitions ville/campagne : des « limites durables de l'urbanisation » sont à identifier • Actualisation des secteurs d'entrée de ville ou de bord de route, fenêtres paysagères, points de vue majeurs sur le paysage, principales lignes de crêtes et de surplomb <p>La biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nouvelle carte TVB / nouvelle mise en forme

	<ul style="list-style-type: none"> • Redéfinition et modélisation des composantes écologiques à partir des données récentes et de la méthodologie prescrite par le SRADDET : <ol style="list-style-type: none"> 1. Les réservoirs de biodiversité 2. Les zones de perméabilités écologiques fortes à conserver 3. Les zones de perméabilités écologiques à renforcer 4. Les principes de connexion à renforcer 5. Les franchissements écologiques sont à améliorer. • Protection plus forte pour les 1 et 2 • Protection plus forte des haies bocagères • L'objectif concernant le développement de la « nature en ville » est complété • Création d'objectifs concernant la préservation de la « trame noire » • Création d'un objectif concernant la localisation préférentielle des espaces de renaturation • Création d'un objectif visant à lutter contre les espèces invasives <p>La protection des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajout d'un objectif transversal la protection des sols et la trajectoire de sobriété foncière : consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestier (ENAF) et lutte contre l'artificialisation des sols • Ajout des objectifs chiffrés de gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation : pas de décennies, par intercommunalité et par 3 comptes fonciers (« Mixte-Habitat », « Activités économiques » et « Équipements et infrastructures structurantes »). Par rapport au SCoT de 2017, la consommation maximale d'ENAF « d'Équipements et infrastructures structurants » est prévue. <p>La ressource en eau. Renforcement de la partie « préservation et de gestion durable de la ressource en eau » avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adéquation développement / capacité d'assainissement des territoires en tenant compte de la sensibilité des milieux récepteurs • Gestion alternative des eaux pluviales, limitation des surfaces imperméables et réalisation d'un schéma/zonage des EP • Adéquation développement / capacité d'alimentation en eau potable impliquant une meilleure coordination avec les syndicats locaux ou départementaux dans un objectif de baisse des consommations d'eau potable et recherche de nouvelles sources d'approvisionnement. • Objectif concernant la baisse des consommations d'eau potable, la récupération des eaux pluviales (cuves obligatoires pour les nouvelles constructions), la réutilisation des eaux grises ou usées traitées et la préservation des zones tampons. <p>Les ressources naturelles : énergie, émission GES, qualité de l'air. Renforcement important des dispositions actuelles du SCoT avec la création d'une partie « Inscrire le territoire dans la transition énergétique et une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 » avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajout d'un objectif chiffré de réduction des GES • Émissions liées aux bâtiments : ajout sur « l'ensemble du cycle de vie du bâtiment » • Ajout d'un objectif promouvant l'architecture bioclimatique et les solutions fondées sur la nature pour adapter les zones urbanisées et les bâtiments au changement climatique • Ajout d'un objectif chiffré de déploiement des énergies renouvelables • Ajout d'un objectif propre à chaque type d'énergie renouvelable pour préciser leur condition de déploiement sur le territoire (différent selon les enjeux environnementaux ou paysagers) : éolien, bois-énergie, biogaz-méthanisation, photovoltaïque, réseau de chaleur ou de froid • Ajout d'un objectif visant maintenir et développer les capacités de stockage carbone <p>Les risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation des objectifs liés aux risques de submersion / inondation et intégration du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne et de l'annexe « Territoire à risque important d'inondation (TRI) » • Ajout d'un objectif concernant le recul du trait de côte : dispositions concernant les cartographies à 30 et 100 ans >> également dans le volet littoral et maritime • Complément sur le risque d'incendie • Complément concernant l'exposition de la population aux nuisances sonores • Ajout d'un objectif visant à limiter l'exposition de la population à la pollution de l'air lors de la réalisation des projets d'aménagement
--	---

	<p>Ajout d'un objectif concernant l'adaptation face aux risques naturels susceptibles de s'amplifier sous l'effet du changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajout d'un objectif concernant l'utilisation d'essences végétales à faible potentiel allergisant ou toxique • Ajout d'un objectif concernant la prévention de gîtes larvaires de moustiques • Ajout d'un objectif concernant la prévention du risque d'exposition au radon dans le cadre des projets de construction ou de réhabilitation <p>Déchets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajout de deux objectifs concernant l'organisation du traitement des déchets : dispositions supra à respecter, et, réserves foncières à prévoir pour la valorisation des déchets des ménages et des entreprises, ainsi que pour le stockage des matériaux de réemploi
<p>Social Démographie Habitat Équipements Sobriété foncière</p>	<p>Capacité d'accueil et sobriété foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une réévaluation des besoins de création de nouveaux logements tenant compte de la croissance de la population envisagée, des phénomènes de décohabitation, de l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires... • Maintien des critères de territorialisation du développement démographique • D'un développement de l'habitat économe en espace et inscrivant le territoire dans la trajectoire ZAN 2050. 3 leviers, renforcés ou nouveaux : <ol style="list-style-type: none"> 1. Renforcement des dispositions et principes revus pour le renouvellement urbain et la densification = la ressource foncière principale : Part minimum des nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés (%) par commune, augmentant par décennie 2. Rehaussement des objectifs minimums de densités moyennes à la commune et par opération. Un seuil déclencheur pour appliquer ces densités est ajouté : 1 000 m² pour les communes pôles et 1 500 m² pour les communes rurales et périurbaines. Les densités majorées autour des secteurs urbains les mieux desservis en transport collectif sont également réhaussées 3. Actualisation du plafonnement des surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle à l'échelle du pays et territorialisé localement et en veillant à ne pas dépasser le compte foncier (ZAN) prévu S'appliquant différemment en fonction de l'armature territoriale ajustée <p>Habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renforcement de l'objectif de production de logements abordables <ul style="list-style-type: none"> – A minima, 30 % des nouveaux logements prévus à l'échelle du SCoT relèvent de logements abordables. – Tous les niveaux de l'armature territoriale y contribuent, à leur niveau avec un % différent à réaliser – Proposition d'une définition du logement abordable adapté au territoire • Ajustement : La programmation d'une offre diversifiée de logements, est assurée au sein des principales surfaces à vocation résidentielle et mixte d'une taille supérieure à 2 000 m² (RU/D et extension). • Actualisation des besoins spécifiques de logements : personnes en situation de handicap, des personnes en difficulté et en situation de fragilité et d'urgence, etc. avec des devoirs plus particuliers pour les pôles structurants • Plus de précision pour l'objectif de résorption de la vacance : la remise sur le marché des logements vacants de longue durée • Ajout d'une définition d'un « logement décent » • Ajout d'un objectif de rénovation thermique du parc existant <p>Équipements et infrastructures structurantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation de la liste des équipements structurants projetés • Mise en place de surfaces maximales de consommation d'ENAF, par décennie et par EPCI. En veillant à ne pas dépasser le compte foncier (ZAN) prévu • Ajout d'une définition des équipements et infrastructures structurantes • Règle complémentaire ajoutée : les équipements structurants accueillant du public, s'implantent prioritairement au sein des polarités du territoire et plus exceptionnellement sur les autres communes, et si possible au plus près des centralités, en recherchant la sobriété foncière

Mobilités Voiture TC / PEM Déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> • Actualisation de la carte des secteurs privilégiés du développement des transports collectifs et de l'intermodalité • Création d'une liste des pôles d'échanges multimodaux à conforter ou à créer • Actualisation de l'objectif concernant les sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage (dont liste et carte) : appui sur le schéma local avec ajustements • Maintien des objectifs de développement des mobilités douces, dont liaisons douces touristiques et de loisirs, avec mention des dispositions des schémas directeurs cyclables intercommunaux • Suppression de l'objectif sur le stationnement vélo dans les bâtiments d'habitation • Suppression de l'objectif sur l'allègement des contraintes pour stationnement des petits commerces en centralité (doublon)
Économie Centralités ZAE Commerce Sobriété foncière Agriculture	<p>Les sites dédiés aux activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sites structurants d'activités économiques : <ul style="list-style-type: none"> – Ajout d'une définition – Actualisation des besoins de consommation d'ENAF par site – Dédié prioritairement aux activités industrielles, logistiques, de stockage et de commerce de gros – Pas de création de nouveau site – Ajout de conditions pour pouvoir conforter un site (équipements, liaisons douces ou TC) • Sites d'activités de proximité et les entreprises isolées : <ul style="list-style-type: none"> – Ajout d'une définition – Actualisation des besoins de consommation d'ENAF par EPCI – Ajout de conditions pour pouvoir créer ou conforter un site (lien au centre-bourg...) • Actualisation du plafonnement des surfaces potentielles de consommation d'ENAF à l'échelle du pays et territorialisé localement (par site ou par EPCI) et en veillant à ne pas dépasser le compte foncier (ZAN) prévu • Ajout d'un objectif visant à préserver les espaces dédiés à l'économie à l'échelle des EPCI • Renforcement des dispositions visant à faciliter la densification et l'optimisation foncière des sites économiques ainsi que leur qualité environnementale <p>Le commerce (DAACL), de nouveaux principes garant de l'équilibre de l'aménagement commercial du territoire (issus de la loi ELAN). Les principes du DAAC de 2017 sont largement revus. La logistique commerciale est un sujet totalement nouveau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des sites préférentiels d'accueil commerce <ul style="list-style-type: none"> – Les centralités principales – Les centralités secondaires, à définir localement et dont le nombre est différent selon l'armature territoriale / <i>Limité à de petits formats commerciaux</i> – Les secteurs d'implantation périphérique (SIP), avec des règles différentes selon leur attractivité, l'armature territoriale et la nature alimentaire / non alimentaire des projets <i>À noter : pas d'implantation nouvelle de super ou hypermarché</i> <i>Le DAACL prévoit pour les centralités et les SIP les surfaces maximales de vente des équipements commerciaux ; les dispositions pour assurer la densification, la qualification et la diversification des SIP et pour hausser leurs qualités urbaines et environnementales</i> • Un encadrement strict en dehors de ces sites (reste de la tâche urbaine, campagne) laissant toutefois des possibilités de : <ul style="list-style-type: none"> – Pour la ville de Saint-Malo, création/extension pour de petits formats commerciaux – Ailleurs, adaptation sans <u>extension</u> des commerces existants – Des implantations limitées pour : <ul style="list-style-type: none"> - Les magasins d'usine - Les sites d'intérêt touristique ou patrimonial - Les points de vente de produits issus de la ferme en zone agricole ou naturelle • Logistique commerciale : encadrement des implantations > et < à 2 000 m² • Le DAACL s'intègre dorénavant au DOO <p>Renforcement des dispositions concernant la fonction économique de l'espace maritime et littoral</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration des éléments du Document stratégique de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO). • Rédaction renforcée pour le développement des activités économiques nécessitant un accès à la mer et à une meilleure organisation des infrastructures portuaires • Renforcement des dispositions en faveur du développement des activités du Port de Saint-Malo • Création d'un objectif concernant la capacité d'accueil des activités de plaisance • Création de deux objectifs concernant les ports de Cancale et du Vivier-sur-Mer • Confirmation et actualisation du besoin d'une zone rétro-portuaire de 10 à 15 hectares portée par la région et ajout de deux des espaces logistiques complémentaires <p>Actualisation des dispositions pour le pôle aéro-industriel de Dinard-Pleurtuit en intégrant la stratégie aéroportuaire bretonne</p> <p>Les activités primaires</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif renforcé de préservation des terres agricoles en limitant le développement urbain, l'artificialisation et le morcellement du foncier agricole <p>Ajout : Applicable, dans la mesure du possible, aux projets des activités primaires (construction, aménagement...) avec des principes de réhabilitation de bâtis vacants à envisager avant de construire, implantation à proximité des bâtiments existants et prioritairement sur des terrains déjà artificialisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajout d'une mention aux terres non gélives • Suppression des valeurs différenciées des terres agricoles • Intégration plus importante des activités conchyliques, halieutiques et forestières <p>Le tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actualisation de la liste des sites touristiques et de la carte • Ajout de dispositions d'encadrement de la consommation d'ENAF : <ul style="list-style-type: none"> – Si site touristique de large rayonnement et de grande fréquentation : compte foncier économie des sites structurants d'activités économiques – Si site de plus faible rayonnement et de plus faible fréquentation : compte foncier économie des sites d'activités de proximité
Littoral et maritime	<p>Application de la loi Littoral au niveau du SCoT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reprise et unification de la méthode 2017 et 2019 de définition des secteurs urbanisés du littoral permettant notamment d'encadrer l'extension limitée de l'urbanisation en continuité : les agglomérations, les villages et les autres secteurs déjà urbanisés • Clarification des 3 vocations de développement des villages • Adaptation des aplats de couleurs se référant aux 5 typologies d'espace proche du rivage en réponse au jugement de la cour administrative d'appel du 20/12/2022 et en tenant compte d'autres décisions de justice récentes, locales ou nationales • Adaptation des coupures d'urbanisations • Ajout d'un objectif concernant les zones de stationnement littorales <p>Recul du trait de côte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajout d'un objectif en lien avec les dispositions du code de l'urbanisme concernant les communes soumises au recul du trait de côte et la démarche d'élaboration des cartes locales d'exposition au recul du trait de côte du territoire des 3 Communautés littorales du pays de Saint-Malo (prévu en 2025-2026) <p>Ajout d'un volet maritime : « Concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer »</p> <ul style="list-style-type: none"> • La protection des espaces naturels remarquables marins et littoraux du territoire repose sur une approche intégrée visant à concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines • Les constructions et aménagements pouvant être autorisés en mer ou à l'interface terre-mer évitent, dans la mesure du possible, l'artificialisation nouvelle en dehors des espaces urbanisés • Dispositions particulières pour les aménagements légers du littoral, les parcs conchyliques et les autres cultures marines et les projets d'énergies marines renouvelables
Annexes	Les annexes du DOO comprennent :

	<p>Annexe 1 : Carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo (<i>document séparé</i>) NOUVELLE CARTE SUR DE NOUVEAUX CRITÈRES</p> <p>Annexe 2 : Carte des objectifs paysagers du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo (<i>document séparé</i>) NOUVEAU par rapport à 2017</p> <p>Annexe 3 : Secteurs d'entrée de ville ou de bord de route présentant des enjeux de requalification paysagère et urbaine NOUVEAU par rapport à 2017</p> <p>Annexe 4 : Les fenêtres paysagères déplacement du tableau par rapport à 2017</p> <p>Annexe 5 : Les points de vue majeurs sur le paysage déplacement du tableau par rapport à 2017</p> <p>Annexe 6 : Les principales lignes de crêtes et de surplomb déplacement du tableau par rapport à 2017</p> <p>Annexe 7 : Liste des sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage NOUVEAU par rapport à 2017</p> <p>Annexe 8 : Surfaces des zones d'activités structurantes et zones d'activité structurantes spécialisées NOUVEAU par rapport à 2017</p> <p>Annexe 9 : Cartes des sites préférentiels d'accueil du commerce (SIP) déplacement des cartes par rapport à 2017 qui figuraient dans le DAAC à part</p> <p>Annexe 10 : Territoire à risque important d'inondation (TRI) Saint-Malo-baie du Mont-Saint-Michel (<i>document séparé</i>) NOUVEAU par rapport à 2017</p> <p>Annexe 11 : Cartes des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral (document séparé – 2 cartes) Corrections pour tenir des décisions de justice récentes, locales ou nationales / Ajout des localisations des Agglomérations, villages et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)</p> <p>Annexe 12 : Cartes des coupures d'urbanisation du littoral (document séparé – 2 cartes) Reprise de la mise en forme et ajout de deux nouvelles coupures d'urbanisation</p> <p>Annexe 13 : Cartes des espaces remarquables du littoral (document séparé – 2 cartes)</p>
--	--

Tableau 1 : Présentation des principaux changements apportés au SCoT de 2017

II – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE ET LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Un projet s'appuyant sur une armature territoriale pour équilibrer le territoire

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. Le diagnostic sur ces équilibres est :

- **Une place importante au sein de la région Bretagne**, à l'Est plus précisément, secteur le plus peuplé et porté par une croissance socio-économique importante. La relation à la métropole rennaise entre attractivité réciproque et concurrence est à accompagner, notamment dans le cadre des habitudes de coopérations territoriales.
- **Les complémentarités avec les autres territoires voisins** : La Baie du Mont-Saint-Michel, arc touristique stratégique, la relation de proximité privilégiée avec Dinan Agglomération et les échanges avec le pays de Fougères.
- **La forte interdépendance des territoires** sur les questions des ressources (eau, foncier, énergie, mer...), des mobilités, de l'économie, des logements, de l'éducation, du commerce, des grands équipements...
- **Un littoral très attractif créant des tensions multiples.**
- **Des propres équilibres et déséquilibres « intérieurs »**. Les dynamiques socio-économiques montrent un territoire en cours de rééquilibrage entre le pôle de Saint-Malo, les autres pôles (Cancale, Dinard, Tinténiac, Combourg, Dol...) et les communes rurales et périurbaines. Toutefois, le secteur rural situé à l'Est reste en retrait de ces dynamiques. Enfin, les fonctions de centralité des pôles de Pleine-Fougères et de Mesnil Roc'h restent à affirmer pour l'équilibre du territoire. Sur ce point, le SCoT de 2017 n'a donc que partiellement produit ces effets.

Le SCoT est un projet fédérateur pour les Communautés du pays de Saint-Malo. Dans un esprit de solidarité, chaque commune participe au développement du territoire et doit pouvoir assurer un rôle dans son organisation.

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.

Fort de ce constat, l'armature territoriale illustre la distinction des rôles qui permettra, dans le DOO, de traduire la manière dont chacun peut assurer ses fonctions dans les meilleures conditions, en associant aux objectifs du projet, des **droits et des devoirs**. Certains de ces droits et de ces devoirs doivent être partagés par toutes les communes, d'autres pas.

Article L141-3 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 (...) »

[Ces objectifs] (...) concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, **en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales.**

(...) »

Article L141-4 du code de l'urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de **développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent.**

(...) »

Article L141-8 du code de l'urbanisme

« Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

(...)

4° De la diversité des territoires urbains et ruraux

(...) »

SRADDET Règle I-3 Développement des polarités [

« Les documents d'urbanisme définissent des objectifs d'accueil de population et d'activités garantissant le développement du poids démographique de leurs polarités principales et intermédiaires et son maintien dans toutes les centralités. »

Afin de mettre en œuvre le projet du territoire et de s'assurer que chaque commune participe à sa mise en œuvre, le SCoT précise dans son PAS (et le rappelle dans l'**OBJECTIF 1** du DOO) l'organisation souhaitée du territoire et des différents rôles joués par les communes.



Comparativement au SCoT de 2017, la volonté a été d'assurer la stabilité de cette armature, socle partagé et déjà mis en œuvre de la cohérence territoriale, pour n'opérer que des ajustements stratégiques.

Un pôle majeur

La polarité de Saint-Malo assure des fonctions très structurantes pour le territoire. Au-delà de sa fonction structurante, elle joue un rôle de rayonnement au-delà des limites du pays et de besoins exceptionnels en matière d'équipements et de services.



Saint-Jouan-des-Guérets antérieurement rattachée au pôle majeur est maintenant pôle structurant de niveau A. Les droits et devoirs incombant au pôle majeur sont difficilement applicables à l'échelle de cette commune.

Des pôles structurants de niveau A

La qualité de pôle structurant de niveau A permet de répondre à l'ensemble des besoins quotidiens et occasionnels des habitants existants et à venir (sans tenir compte des besoins exceptionnels). À l'échelle du pays, 6 pôles jouent déjà pleinement ce rôle : Cancale, Combourg, Dinard, Dol-de-Bretagne, Pleurtuit et Saint-Jouan-des-Guérets

Les pôles structurants ont été rebaptisés pôles structurants de niveau A



Par rapport à 2017, Cancale et Saint-Jouan-des-Guérets, répondant à la qualité décrite, intègrent maintenant cette catégorie (en montant d'une classe pour la première, en se détachant du pôle majeur pour la deuxième)

Si la commune de Pleine-Fougères joue en partie ce rôle, la volonté des élus, en inscrivant ce pôle dans l'armature territoriale est d'être en cohérence avec son objectif de renforcer l'Est du territoire du pays de Saint-Malo et d'avoir ainsi un pôle offrant un niveau d'équipements, de services, d'emplois, d'habitats et de mobilité diversifié. C'est en ce sens qu'est inscrite l'identification d'une réouverture potentielle de la gare sur cette commune.

Des pôles structurants de niveau B

Certains secteurs, au regard de leur distance avec les pôles structurants de niveau A nécessitent une offre complémentaire, c'est ce rôle que doivent jouer les pôles structurants de niveau B pour tenir l'équilibre et éviter certains déplacements contraints. Ils sont au nombre de 3 :

- La Richardais (associé aux pôles de Dinard et Pleurtuit)
- Mesnil Roc'h (associé au pôle de Combourg)
- Tinténac (associé au pôle de Combourg)

La commune Nouvelle de Mesnil Roc'h (issue de la fusion de Saint-Pierre-de-Plesguen, Lanhélin et Tressé) est confortée dans cette fonction prévue pour Saint-Pierre-de-Plesguen en 2017. Il s'agit de poursuivre une dynamique enclenchée depuis plusieurs années à l'échelle de l'intercommunalité de la Bretagne Romantique à savoir, renforcer la politique d'équipements et de services de la commune. Cette position la différencie des communes voisines telles que Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Miniac Morvan, ou Saint-Domineuc.

Les pôles relais ont été rebaptisés pôles structurants de niveau B



La Richardais a été détachée du tripole Dinard-La Richardais-Pleurtuit de 2017 car ne trouvait pas une réalité d'aménagement et développement à cette échelle.

Les communes rurales et périurbaines

Ce positionnement est essentiel pour rappeler que l'ensemble des bourgs du territoire contribuent aux fonctions économiques, résidentielles et de services de proximité. Elles jouent un rôle et un potentiel en matière d'accueil et de maintien de services et commerces de proximité mais aussi en matière d'espaces publics, de vivre ensemble, de diversité de l'habitat et de mobilité douce. Ces secteurs pourraient également jouer de nouveaux rôles à l'avenir comme le développement des emplois tertiaires liés au télétravail.

Au nombre de 59, elles regroupent l'ensemble des communes qui ne sont pas constitutives d'un des pôles identifiés ci-avant.

Des droits et devoirs

Le DOO prévoit dans son **OBJECTIF 1** que les documents d'urbanisme locaux, les politiques de l'habitat et celles de mobilités ainsi que les opérations intègrent cette armature comme base de déclinaison à leur échelle. Les « **droits et devoirs** » des communes sont donc différenciés selon leur positionnement dans cette armature. Ils concernent notamment :

- l'accueil démographique et la construction de logements ;
- les seuils minimums de densité à tenir à l'échelle de la commune ou de l'opération ;

- la proportion de logements à réaliser en renouvellement urbain et en densification ;
- la part de logements abordables à intégrer ;
- le logement des jeunes actifs, apprentis, et étudiants ;
- le logement des personnes en difficulté et en situation de fragilité et d'urgence, privées de domicile ;
- l'accueil et l'habitat des gens du voyage ;
- l'encadrement des activités commerciales (nombre de centralités secondaires, types de commerce autorisés en secteur d'implantation périphérique...) ;
- la desserte des nouveaux équipements publics en transports collectifs.



Par rapport au SCoT de 2017, la logique de correspondance entre l'armature territoriale et les différents objectifs du DOO qui y prennent appui, a été améliorée.

La liste des « droits et devoirs » est plus longue et plus claire

Des particularités territoriales à prendre en compte : la taille des communes et l'attractivité littorale

Au-delà de l'armature territoriale, des objectifs différenciés peuvent également s'expliquer par certains critères géographiques ou de desserte pour préciser et adapter certains objectifs aux réalités communales et territoriales, à titre d'exemple :

- les secteurs desservis par des gares et autres pôles d'échanges, posséderont une capacité d'accueil renforcée ;
- distinction d'un secteur d'attractivité littorale pour tenir compte de la capacité d'accueil ;
- distinctions au sein des communes rurales et périurbaines : communes de plus de 2 000 habitants, communes entre 1 000 et 2 000 habitants, communes de moins de 1 000 habitants ;
- la fonction économique du pôle structurant de Pleine-Fougères est partagée avec les communes de Sains et de Saint-Georges-de-Gréhaigne, situées à proximité des échangeurs de la RN176 ;
- certaines communes rurales ou périurbaines regroupées en micro-bassins de vie peuvent assurer des mutualisations de services, équipements...

Par rapport au SCoT de 2017 sont donc ajoutés :



- La distinction d'un secteur d'attractivité littorale pour les communes ayant une proximité au littoral et/ou une attractivité économique en lien avec la mer et le tourisme et/ou un marché immobilier impacté par les résidences secondaires et/ou une structure de population spécifique, ... Le caractère littoral doit notamment être particulièrement reconnu pour les communes concernées, à la fois comme un atout mais déterminant également sa capacité d'accueil
- Des seuils de population au sein des communes rurales et périurbaines : communes de plus de 2 000 habitants, communes entre 1 000 et 2 000 habitants, communes de moins de 1 000 habitants (selon les données du RGP 2020).

Un projet durable construit sur la préservation des qualités et ressources environnementales du territoire

Un projet intégrant le patrimoine naturel et la biodiversité

Objectifs stratégiques pour le territoire

Depuis 2007, le SCoT de 2017 a placé la préservation et le développement de la biodiversité au cœur de son projet de territoire en ce qu'il constitue l'une des « qualités et ressources environnementales du territoire ». Le SCoT révisé se situe ainsi dans la continuité des deux SCoT précédant. 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).

Cette armature naturelle comprenant littoraux, bocages, bois et forêt, zones humides, fonds de vallées... joue un rôle clé pour la biodiversité, les loisirs, la production agricole, et l'adaptation au changement climatique. Les choix stratégiques pour la révision du SCoT en 2024 sont :

- **Préserver les réservoirs de biodiversité** : Les zones d'intérêt écologique majeur doivent être protégées contre l'urbanisation et l'artificialisation. Leur gestion doit concilier préservation écologique et activités respectueuses comme l'agriculture durable, le tourisme ou la conchyliculture.
- **Maintenir et restaurer les continuités écologiques** : Les continuités naturelles, telles que les bocages et milieux humides, relient les réservoirs de biodiversité. Leur préservation, ainsi que la restauration des zones écologiques fragilisées, est essentielle pour maintenir les écosystèmes et permettre la libre circulation des espèces.
- **Valoriser l'espace « inter-trame »** : Au-delà de la TVB principale, la biodiversité ordinaire doit être protégée, notamment les éléments naturels comme les haies, mares et zones humides, qui soutiennent de nouvelles zones de perméabilités écologiques. Ces espaces jouent un rôle crucial pour la qualité de l'eau, la lutte contre l'érosion, et la régulation des inondations.
- **Développer la « nature en ville »** : Les espaces urbains doivent intégrer davantage de nature pour améliorer le cadre de vie, atténuer les impacts climatiques (canicules, inondations), gérer le cycle de l'eau, stocker du CO₂, et répondre aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) via des projets de renaturation et désartificialisation.
- **Limiter les pollutions lumineuses et préserver la trame noire** : Identifier et protéger les espaces peu exposés à la pollution lumineuse (trame noire) pour préserver la biodiversité et la santé humaine et réduire l'éclairage artificiel, en poursuivant les démarches de sobriété énergétique déjà engagées par les collectivités.



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...

La carte de la TVB sert d'appui aux orientations et objectifs du SCoT pour en faciliter l'application par une localisation des secteurs concernés.

Article L141-10 du code de l'urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

(...)

3° Les modalités **de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité** et à la **préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques** et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des **zones préférentielles pour la renaturation**, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ;

(...) »

Article L. 371-1 du code de l'environnement

« I. – La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.

À cette fin, ces trames contribuent à :

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de [l'article L. 212-1](#) et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. – La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;

3° Les surfaces mentionnées au I de [l'article L. 211-14](#).

III. – La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de [l'article L. 214-17](#) ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article [L. 211-3](#) ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV. – Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article [L. 371-3](#).

V. – La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles [L. 371-2](#) et L. 371-3. »

SRADDET Règle II-1 : Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique

[Le SRADDET, depuis son approbation en 2020, intègre le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)]

« Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR identifient les **continuités écologiques** sur leur territoire en s'appuyant sur le **cadre méthodologique du SRADDET** : cette identification est fondée sur des données portant sur les milieux, habitats naturels, la faune et la flore, en cohérence avec **les six sous-trames** (landes/pelouses/ tourbières ; bocage ; cours d'eau ; zones humides ; littoral ; forêts), et **les Grands Ensembles de Perméabilité bretons**.

Ces continuités écologiques locales comprennent **les réservoirs** correspondant aux zonages réglementaires ou inventaires ainsi que les réservoirs et corridors locaux identifiés selon leurs fonctionnalités à l'échelle du territoire. Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR identifient également les **éléments et les zones de fragmentation** de toutes natures (obstacles, milieux dégradés, etc.).

À partir des continuités écologiques et des zones de fragmentation, sont définies les trames vertes, bleues et noires du territoire. Chacune des composantes de la trame verte, bleue et noire est décrite, assortie d'enjeux, et intègre les préconisations et recommandations visant à les préserver et procéder à leur remise en bon état. Elles peuvent être illustrées par une cartographie d'échelle adaptée.

La contribution du territoire au fonctionnement écologique régional (adaptations, précisions et compléments aux continuités écologiques régionales) est justifiée, en cohérence avec celle des territoires voisins.

Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR identifient les secteurs prioritaires de renaturation écologique en fonction de leur degré d'imperméabilité et de leur potentiel de gain écologique. »

SRADDET Règle II-2 : Protection et reconquête de la biodiversité

« Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée dans les secteurs de continuité écologique (réservoirs et corridors) identifiés par les documents d'urbanisme et les chartes de PNR sur leur territoire en s'appuyant sur la méthodologie du SRADDET.

En prenant en compte les circonstances locales, les documents d'urbanisme rétablissent la vocation agricole ou naturelle sur les secteurs de continuité écologique identifiés. Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR prévoient les mesures nécessaires à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques identifiées.

Ces mesures visent à éviter toute occupation ou utilisation du sol qui remettrait en cause leurs fonctionnalités, à réduire les fragmentations existantes et à éviter les risques de fragmentation nouvelle.

Elles intègrent, notamment pour les milieux urbains, la végétalisation du tissu urbanisé, la limitation de l'imperméabilisation, la lutte contre la pollution lumineuse et prennent en compte la notion de "trame noire". »

SRADDET Règle II-3 : Espaces boisés et de reboisement

« Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR définissent sur leur territoire un objectif de préservation des espaces boisés et de reboisement à la fois des espaces agro-naturels (forêt, bocage) et des espaces urbains (espaces publics, parcs, jardins, etc.).

Ils définissent des mesures permettant d'accroître la végétalisation de l'espace urbain (toitures végétalisées, phyto-épuration, agriculture urbaine, etc.). Ces mesures de végétalisation et de boisement sont déclinées en fonction de l'armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...) et/ou en fonction des typologies d'espaces (centres-villes, centres-bourgs, quartiers résidentiels denses, lotissements, secteurs littoraux, etc.).

Les documents d'urbanisme identifient et localisent les espaces agro-naturels à préserver ou reboiser en cohérence avec la continuité ou la connexion de corridors écologiques et les secteurs prioritaires de renaturation identifiés en application de la règle n°II-1 du présent fascicule.

Le choix des essences de bois et des végétaux contribuant à ces objectifs doit être en cohérence avec les espèces et caractéristiques écologiques de leur territoire. »

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude



Le SCoT intègre les dispositions pertinentes de l'orientation 1 de la charte du PNR : « Une nature singulière "de terre et de mer" : garantir la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques ».















En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise une grande partie des dispositions suivantes dont certaines sont cartographiées sur le Plan de Parc :

- valoriser et protéger les espaces rétro-littoraux (dunes, roselières...) ;
- intégrer les Continuités écologiques dans les documents d'urbanisme en recourant à des zonages ou des dispositifs permettant leur préservation et leur restauration ;
- réduire l'artificialisation des sols ;
- renforcer la perméabilité des espaces urbains, agricoles et naturels ;
- mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et aux Continuités écologiques, améliorer la perméabilité des clôtures notamment en espace urbain et périurbain, en intégrant les prescriptions dans les documents d'urbanisme ;
- pour les Cœurs de biodiversité -cartographiés au Plan de Parc- de ces sites : mettre en œuvre un zonage dans les PLU/PLUi garantissant l'inconstructibilité ;
- pour les Sites naturels remarquables -cartographiés au Plan de Parc- : mettre en œuvre les modalités de protection les plus adaptées en concertation avec les acteurs locaux (Espaces naturels sensibles, Réserves Naturelles Régionales, Arrêtés de Protection de Biotope...) ;
- dans les Corridors écologiques remarquables à préserver -cartographiés au Plan de Parc-, via les PLU/PLUi, mettre en œuvre un zonage garantissant leur non-altération ;
- pour les Corridors écologiques remarquables à préserver, à restaurer et diffus -cartographiés au Plan de Parc- : mettre en œuvre une protection des éléments boisés linéaires ou surfaciques au titre des Espaces boisés classés et mettre en œuvre un zonage garantissant une protection des cours d'eau et de la ripisylve associée, et des zones humides ;
- protéger les milieux aquatiques (zones humides, cours d'eau et mares recensés) dans les documents d'urbanisme (trame particulière et zonage N ou A), et intégrer le particularisme des têtes de bassins versants dans cette protection ;
- inscrire la trame bocagère existante dans les documents d'urbanisme ;
- encourager le passage des îlots de chaleur aux îlots de fraîcheur, en favorisant la biodiversité, notamment le végétal en ville ;
- promouvoir la prise en compte des Continuités écologiques au cœur des villes et des villages dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement ;
- promouvoir les espèces locales qui présentent des intérêts botaniques ou écologiques.

Sur cette thématique, le SCoT prévoit également d'Engager la renaturation d'espaces artificialisés en application de l'Orientations 3 > Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur.

L'intégration des dispositions pertinentes du Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (UNESCO)

Les orientations et objectifs du DOO tiennent compte des éléments spatialisés de la Carte des axes et objectifs de qualité paysagère du Plan de Paysage.

Axes du Plan de paysage UNESCO	Dispositions pertinentes prises en comptes
Axe 4. PRÉSERVER les richesses de l'estran, de ses milieux, de ses espèces et de son rivage, par une gestion équilibrée des dynamiques	<p>4.1. DÉVELOPPER la connaissance et le suivi scientifiques des dynamiques de l'estran et des bassins versants de la Baie</p> <div>  Estran sablo vaseux, cordon coquillier  Herbus  Récifs d'hermelles  Emprises mytilicoles  Falaises vives  Emprises ostréicoles  Cordons dunaires  Pêcheries </div> <p>4.2. ORGANISER la gestion différenciée des prés salés (dans l'espace et dans le temps)</p> <div>  Herbus </div>
Axe 5. ACCOMPAGNER les dynamiques agricoles gestionnaires de l'écrin du Mont	<p>5.1. PÉRENNISER les bocages par une gestion, une dynamique et une proximité adaptées</p> <p>Maille bocagère</p> <div>  à maintenir  à conforter </div> <p>Arbres et haies dans le secteur des marais et polder</p> <div>  à maintenir  à réintroduire </div>
Axe 6. CONFORTER la richesse agro-écologique et paysagère des fonds de vallées, marais et zones humides	<p>6.1. REGAGNER ET PÉRENNISER la gestion (agro) écologique des marais blancs, des marais noirs, des polders, des vallées et des marais intérieurs - PM</p> <div>  Vallées et marais intérieurs </div>

L'élaboration des dispositions du DOO traitant des milieux naturels et de la trame verte et bleue tient compte de ces éléments.




La carte de la trame verte et bleue annexée au Document d'Orientations et d'Objectifs






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 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.

Le PNR Vallée de la Rance- Côte Émeraude cartographie également, à son échelle, au sein du **Plan du Parc** les « Continuités écologiques et patrimoine naturel » sur lesquelles s'appuient ses mesures en faveur de la protection des milieux naturels. La carte de la trame verte et bleue annexée au Document d'Orientations et d'Objectifs intègre ces éléments pour la partie du territoire concernée.

L'un des objectifs recherchés de cette définition de la Trame Verte et Bleue repose aussi sur le souhait de pouvoir distinguer des niveaux de protection différents en fonction des niveaux enjeux écologiques des espaces.

Les critères de définition des différents espaces composant la carte TVB sont présentés dans le tableau ci-après. Le cadre méthodologique figurant dans la règle II-1 du SRADDET est ici utilisé.

Objectifs du DOO	Légende carte	Espaces concernés / données sources et traitement
OBJECTIF 12 : Protéger les réservoirs de biodiversité <i>(réservoirs terrestres)</i>		<ul style="list-style-type: none"> • Zonages environnementaux de protection forte : Natura 2000 / ZNIEFF 1 / Arrêté de Protection de Biotope / Réserve naturelle régionale / Espace conservatoire littoral / Espace naturel sensible. • Cœurs de biodiversité identifiés par le PNR. • Boisements supérieurs à 20 ha • Plan de paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (Axe 6 : vallées et marais) <p><i>Les cours d'eau identifiés sur les cartes départementales des cours d'eau (cartes élaborées sous la responsabilité des services de l'État et faisant l'objet d'une publication officielle sur un site dédié par département), la végétation qui les accompagne et leur espace de bon fonctionnement, sont également considérés comme réservoirs de biodiversité.</i></p>
OBJECTIF 133 : Concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer <i>(réservoirs maritimes)</i>		<ul style="list-style-type: none"> • Zonages environnementaux en mer : Natura 2000 / ZNIEFF 1 et 2 / Arrêté de Protection de Biotope / Espace conservatoire littoral / Espace naturel sensible / RAMSAR • Plan de paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (Axe 4 : estran et bassins versants de la baie) • Cœurs de biodiversité et espaces remarquables identifiés par le PNR.
OBJECTIF 13 : Les zones de perméabilité écologique forte à conserver		<ul style="list-style-type: none"> • Autres zonages environnementaux : ZNIEFF 2 et RAMSAR. • Sites naturels remarquables, corridors écologiques remarquables diffus ou à préserver identifiés au PNR. • Zones humides : SAGE Couesnon, SAGE Rance-Frémur, SAGE Vilaine, SAGE des bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne. • Grain bocager de l'INRAE (voir note ci-après) : secteurs de « grain fin » associées aux espaces bocagers les plus denses. • Plan de paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (Axe 5 : bocage)

OBJECTIF 15 : Les zones de perméabilité écologiques à renforcer		<ul style="list-style-type: none"> Grain bocager de l'INRAE (voir note ci-après) : secteurs de « grain fonctionnel ». Corridors diffus du PNR Plan de paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (Axe 5 : bocage)
OBJECTIF 16 : Principes de connexion à renforcer (secteurs prioritaires de remaillage biologique)		<p>Dans les secteurs actuellement dépourvus de continuité écologique, et en vu de reconnecter des espaces fonctionnels, d'assurer des continuités entre tête de bassin versant ou de renforcer certains corridors écologiques remarquables sensibles, des principes de connexion sont identifiées.</p> <p>Ces flèches reposent sur trois orientations possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> relier des secteurs fonctionnels existants au travers d'espaces très ouverts relier des secteurs fonctionnels existants de têtes de bassins versants déconnectées relier les espaces fonctionnels existants aux espaces côtiers <p>Elles intègrent pour la partie PNR les corridors écologiques remarquables linéaires (lorsqu'ils ne sont pas compris dans un réservoir de biodiversité ou une zone de perméabilité forte).</p>
OBJECTIF 17 : Les franchissements écologiques à améliorer		<ul style="list-style-type: none"> Concerne uniquement les réservoirs de biodiversité et zones de perméabilité écologique forte définis ci-avant : analyse des continuités dysfonctionnelles, de principales ruptures liées à des éléments de fragmentation. Prise en compte du SRADDET Bretagne intégrant le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : les axes de transport identifiés comme éléments de rupture. Prise en compte des points de rupture (continuité terrestre) identifiés au PNR. Les zones de franchissements écologiques à améliorer sont réparties en deux catégories : « majeures » et « secondaires ». <p>- Les premières représentent les points de rupture (continuité terrestre) identifiés au PNR et les secteurs où se croisent réservoirs de biodiversité ou zones de perméabilité forte avec une « route à 2x2 voies ».</p> <p>- Les secondes représentent les secteurs où se croisent réservoirs de biodiversité ou zones de perméabilité forte avec une "autres routes > à 5 000 v/jour" et/ou une "voie ferrée à 2 voies".</p>
OBJECTIF 21 : La remise en état des ruptures écologiques le long des cours d'eau		<ul style="list-style-type: none"> SRADDET /SRCE Bretagne : obstacles à l'écoulement identifiés comme une rupture de la continuité écologique (base Référentiel des Obstacles à l'Écoulement). Points de rupture (continuité aquatique) identifiés au PNR.
OBJECTIF 23 : Favoriser la nature en ville		<ul style="list-style-type: none"> Les enveloppes urbaines ont été déterminées à partir du Mode d'Occupation du Sols (MOS) Bretagne, millésime 2021. Sélection des catégories d'occupation du sol correspondant aux occupations urbaines. Croisement avec les bâtiments issus du cadastre pour ne retenir que les secteurs comportant plus 40 constructions.

La carte de la trame verte et bleue annexée au DOO a été réalisée en considérant **les continuités écologiques avec les territoires limitrophes et ainsi assurer la cohérence avec les SCoT voisins**. Pour cela ces éléments ont été pris en compte :

- modélisation selon les mêmes critères des réservoirs de biodiversité ;
- utilisation des zonages environnementaux ;
- utilisation des mêmes données concernant les cours d'eau et les zones humides ;
- prise en compte des continuités inscrites au SRCE ;
- prise en compte des cartes TVB des SCoT voisins.



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. La carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo est représentée sur un plan A1 à une échelle 1/100000°

Les dispositions du DOO

Le DOO répond aux orientations stratégiques au travers de 15 objectifs en prescrivant des orientations et objectifs permettant de composer un projet de développement favorable à la biodiversité. Il se structure autour des grandes orientations suivantes :

Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des zones de perméabilités écologiques

- **OBJECTIF 11 : Cartographier la TVB** et intégrer ses éléments constitutifs dans les documents d'urbanisme qui réalisent alors une délimitation à leur échelle.



Sur la base d'une nouvelle cartographie basée sur les principes présentés ci-avant

- **OBJECTIF 12:** Protéger les **réservoirs de biodiversité** par des zonages adaptés, interdire l'urbanisation et les nouvelles constructions sauf exceptions (équipements d'intérêt général, aménagements légers de découverte et préservation des milieux naturels, agriculture, conchyliculture ou sylviculture) sous réserve d'évitement ou de très faible impact la fonctionnalité écologique des milieux ainsi qu'aux paysages (les constructions pouvant s'installer devront permettre un retour à l'état initial du site après démantèlement (réversibilité) ou s'implanter sur un terrain déjà artificialisé au sens du code de l'urbanisme).



Par rapport au SCoT de 2017, renforcement de l'objectif et rédaction plus claire

- **OBJECTIF 13 :** Protéger les **zones de perméabilité écologiques fortes** par des zonages adaptés. Elles correspondent à des **corridors écologiques** de différentes natures (corridors verts bocagers, corridors bleus associés aux vallées, corridors littoraux). Leur protection dans le SCoT révisé est importante car elles permettent le maintien des **connexions entre les réservoirs de biodiversité**. Le DOO prévoit l'interdiction de l'urbanisation et le caractère limité des constructions, aménagements ou installations ainsi que les possibilités d'évolution et de développement des bâtiments existants et des espaces attenants (dont changement de destination, extensions et annexes) pouvant être autorisés par le code de l'urbanisme au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières. Ces constructions sont possibles ne pas porter atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux et de principe de faible développement des espaces bâtis (emprise au sol et hauteur limitées, éventuellement moins limitées qu'au sein des réservoirs de biodiversité et regroupement des constructions au sein des enveloppes bâties existantes : dans la mesure du possible pour les activités agricoles, sylvicoles ou conchylicoles et obligatoire pour les habitations et les activités).



Par rapport au SCoT de 2017, renforcement de l'objectif et rédaction plus claire. Les zones de perméabilité écologiques fortes correspondent aux « réservoirs de biodiversité complémentaires et les corridors écologiques »

- **OBJECTIF 14** : Mettre en place des **espaces de transition autour des réservoirs de biodiversité** pour limiter les impacts des activités humaines et renforcer la continuité écologique.



Par rapport au SCoT de 2017, objectif précisé. Remplacement de la notion « d'espaces anthropisés » par celle « d'espaces artificialisés »

- **OBJECTIF 15** : Les **zones de perméabilité écologique à renforcer**. Améliorer le fonctionnement de ces espaces par le biais de la mise en œuvre d'actions de restauration des milieux et des actions de replantation bocagère. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est possible à la condition de l'absence d'enjeux écologiques forts. Si un aménagement est possible, il intègre les éléments naturels existants et favorisent la perméabilité écologique.



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

- **OBJECTIF 16** : Dans les secteurs agro-naturels actuellement dépourvus de continuités écologiques, des principes de connexion à renforcer sont identifiés en vue de reconnecter les espaces fonctionnels, d'assurer des continuités entre têtes de bassin versant ou de renforcer certains corridors écologiques remarquables sensibles. Des solutions visant à restaurer la continuité écologique et effacer les points de ruptures sont alors mises en œuvre afin de relier des espaces naturels isolés ou déconnectés.



Par rapport au SCoT de 2017, objectif revu à partir de nouveaux critères

- **OBJECTIF 17** : Les **franchissements écologiques** doivent être améliorés pour préserver ou rétablir les continuités naturelles majeures, notamment lors de nouvelles infrastructures ou de travaux sur des infrastructures existantes. Ces franchissements peuvent aussi être utilisés pour les liaisons douces et doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme et la conception des projets.



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif. Intégration du SRCE

Identifier et protéger une trame noire

- **OBJECTIF 18** : Cet objectif vise à préserver la "trame noire", réseau nocturne essentiel à la biodiversité, en limitant la pollution lumineuse. Les documents d'urbanisme doivent identifier cette trame et intégrer des mesures pour protéger les espèces nocturnes, en adaptant l'éclairage urbain, en évitant les sources lumineuses dans les zones écologiques sensibles, et en restaurant les corridors nocturnes perturbés.



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif. Intégration du SRCE

Protéger les éléments bocagers

- **OBJECTIF 19** : Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier, protéger et renforcer le bocage pour ses multiples fonctions écosystémiques (agricole, écologique, hydraulique, paysagère). Le niveau de protection doit être adapté à ces fonctionnalités, et les haies cumulant plusieurs fonctions sont considérées comme stratégiques et à préserver prioritairement. Toute demande de suppression de classement pour des éléments bocagers protégés doit être soigneusement étudiée.

De plus, les documents d'urbanisme doivent prévoir des mesures de protection et de création de haies selon les principes suivants :

- Dans les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilités écologiques fortes : l'intégralité des haies et talus est protégée.

- Dans les zones de perméabilités écologiques à renforcer : des mesures de protection et de création renforcent la connexion écologique, en tenant compte des enjeux agricoles.
- Sur l'ensemble du territoire : des mesures de protection et de création de haies visent la maîtrise des pollutions diffuses et des ruissellements.
- Exception : la suppression d'une haie protégée est tolérée pour les besoins d'accès aux parcelles agricoles ou d'extension de bâtiment d'exploitation, sans autre possibilité, sur un linéaire restreint et à moindre impact écologique.

Enfin, les documents d'urbanisme locaux prescrivent **une mesure de compensation** à réaliser en cas de suppression. Le niveau de compensation doit être adapté aux enjeux associés aux fonctionnalités du bocage. Toute suppression d'une haie protégée doit être compensée par une replantation équivalente au double du linéaire supprimé.

►► Par rapport au SCoT de 2017, objectif précisé et renforcé

Assurer la valorisation et la préservation des cours d'eau

- **OBJECTIF 20** : Recenser et délimiter **les cours d'eau comme réservoirs de biodiversité** dans les documents d'urbanisme. Les cours d'eau, la végétation qui les accompagne et leur espace de bon fonctionnement sont à préserver. Cette préservation est assurée **par une bande de recul inconstructible**, adaptée aux zones d'expansion des crues, par le maintien de l'intégrité des berges naturelles et par la protection des ripisylves. Ces mesures sont à mettre en place en cohérence avec les SAGE.

►► Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

- **OBJECTIF 21** : Les autorités compétentes pour la gestion des milieux aquatiques doivent favoriser la restauration de la continuité écologique pour les poissons migrateurs et le transport des sédiments, tout en tenant compte du patrimoine et des usages. Les documents d'urbanisme doivent intégrer les dispositions nécessaires pour faciliter ces travaux de restauration. De plus, les autorités compétentes doivent limiter au maximum la pollution lumineuse aux abords des cours d'eau et dans les zones humides.

►► Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

Recenser et préserver les zones humides

- **OBJECTIF 22** : Les zones humides sont identifiées comme des réservoirs de biodiversité ou des zones de perméabilités écologiques fortes, rendant de nombreux services écosystémiques (régulation hydrologique, filtration, biodiversité, régulation climatique, protection des sols, services culturels et économiques). Les zones humides identifiées dans les SAGE doivent être reprises dans les documents d'urbanisme avec un niveau de protection adéquat. Les porteurs de projets doivent vérifier la présence de zones humides non encore inventoriées. Les zones humides sont préservées de tout aménagement portant atteinte à leur fonctionnement écologique et hydraulique. La destruction de zones humides est interdite, sauf exceptions justifiées et sans autres alternatives (sécurité, infrastructures)

En cas de destruction ne pouvant être évitée, des mesures compensatoires sont mises en œuvre. Elles doivent prévoir la restauration de zones humides cumulativement équivalentes en surface, en fonctionnalité et en qualité de biodiversité, dans le même bassin versant. En dernier recours, si ces conditions ne peuvent être réunies, la compensation porte sur une surface d'au moins 200 % de la surface détruite, dans le même bassin versant ou un bassin proche, tout en respectant les attendus des SAGE.

►► Par rapport au SCoT de 2017, objectif renforcé

Favoriser la présence de la nature en Ville

- **OBJECTIF 23** : Afin de favoriser la nature en ville, les documents d'urbanisme locaux identifient les secteurs privilégiés pour la restauration des continuités écologiques, au développement de la nature en ville ou pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti et en lisière urbaine

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, objectif renforcé

Lutter contre les espèces invasives

- **OBJECTIF 24** : Les collectivités prennent des dispositions visant à éviter l'implantation des espèces exotiques envahissantes dans les aménagements des espaces publics et privés. Les documents locaux d'urbanisme locaux veillent à interdire les espèces exotiques envahissantes. Ils portent à la connaissance des porteurs de projet de construction et d'aménagement une liste des espèces concernées.

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

Identifier les espaces de désartificialisation

- **OBJECTIF 25** : Dans le cadre des objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le DOO précise les **espaces de renaturation préférentiels** pouvant être identifiés sur le territoire : dans les zones à forte perméabilité écologique, les vallées pour renforcer leurs fonctions, les corridors entre bassins versants, les secteurs de remaillage biologique identifiés dans la trame verte et bleue, les espaces agricoles artificialisés inutilisés, et les zones urbanisées vulnérables ou en friche.

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

Une partie de ces objectifs s'applique à l'aide des localisations faites sur carte de la trame verte et bleue annexée au DOO.

Pour ce qui est de la traduction de ces dispositions au sein des documents locaux d'urbanisme, le choix a été fait de ne pas imposer pas de zonage spécifique (A ou N) mais de laisser les élus locaux traduire de manière adaptée les principes énoncés en fonction du contexte local. Afin de rechercher la cohérence lors de déclinaison locale de la TVB, l'**OBJECTIF 11** précise les modalités attendues.

Le SCoT révisé reprend aussi le concept de préservation des abords des continuités écologiques, en limitant le développement urbain à proximité des réservoirs de biodiversité mais aussi des cours d'eau. Il convient de noter que le SCoT intègre ces derniers à la Trame Verte et Bleue, à la fois en tant que réservoirs mais aussi en tant que corridors afin de répondre aux attendus réglementaires. Plusieurs rappels réglementaires liés à la protection des cours d'eau sont par ailleurs exposés dans le DOO du SCoT afin de favoriser leur application locale.

De plus, afin de répondre aux attentes du SRADDET et des SAGE, le SCoT révisé dépasse le simple cadre de la protection des espaces de la TVB en prévoyant les actions de restauration des continuités écologiques et de l'hydromorphologie des cours d'eau et la prise en compte des corridors dégradés dans les documents locaux d'urbanisme. Pour guider les élus locaux dans cette tâche, en plus de citer quelques outils mobilisables (emplacements réservés, OAP sectorielles...), le SCoT localise certaines continuités qu'il serait bon de restaurer sur sa cartographie annexée au DOO.

Enfin, dans l'optique de ne pas focaliser tous les efforts uniquement sur les éléments constituant la Trame Verte et Bleue, le SCoT agit en faveur de la diffusion de la biodiversité sur l'ensemble de son territoire. Pour l'espace urbain, le SCoT met en avant le principe de « Nature en ville », en évoquant dans son DOO plusieurs pistes d'actions ou de règles à mettre en œuvre pour les collectivités qui devront intégrer cette problématique. Ce choix s'explique par les multiples avantages que procurent cette végétalisation de la trame bâtie : amélioration du cadre de vie et donc attractivité des centralités, valorisation de l'image des villes, limitation des effets du ruissellement des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur urbains...

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.

Le SCoT prévoit également dans son volet littoral et maritime un objectif visant à protéger les **espaces naturels marins et littoraux** tout en maîtrisant les activités humaines, pour un développement durable du littoral (**OBJECTIF 133**).

Un projet préservant la qualité paysagère du territoire

Le pays de Saint-Malo dispose d'un cadre paysager remarquable sur de nombreux plans, tant de par la diversité des paysages naturels, littoraux ou ruraux que par la présence de nombreux secteurs faisant l'objet de classements spécifiques dont en premier lieu la baie du Mont-Saint-Michel, reconnue patrimoine mondial par l'UNESCO, la vallée de la Rance en partie intégrée au PNR et la Côte d'Émeraude (également en partie intégrée au PNR)

Le SCoT met en avant l'importance du paysage dans l'ensemble de ses documents à travers l'identification des caractéristiques paysagère du territoire dans le diagnostic, la mise en relief de l'identité associée dans le chapitre « Préserver la diversité et la qualité paysagère qui façonnent l'identité du territoire » au sein du PAS et dans le volet « Assurer la préservation des paysages et des patrimoines » du DOO.

Le PAS met en avant les volontés politiques suivantes :

- protéger les paysages emblématiques du territoire (Côte d'Émeraude, vallée de la Rance, Baie du Mont-Saint-Michel, etc.), en leur attribuant une valeur patrimoniale ;
- assurer un aménagement harmonieux, respectant l'identité locale et conciliant esthétique, écologie, et usages économiques et touristiques ;
- mettre en avant les points de vue majeurs, les « fenêtres paysagères » et les reliefs offrant des perspectives remarquables ;
- intégrer les spécificités locales dans le cadre des réflexions autour de la Baie du Mont-Saint-Michel et du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance - Côte d'Émeraude ;
- prêter une attention particulière aux franges urbaines, entrées de villes, axes routiers, secteurs littoraux, et zones sensibles ;
- dessiner des limites durables à l'urbain et pérenniser des espaces de transitions à l'occasion du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- conserver et mettre en valeur les bâtiments et éléments remarquables (Malouinières, moulins, monuments historiques, etc.) en lien avec leur environnement paysager ;
- encadrer la requalification des bâtiments agricoles remarquables, tout en s'adaptant aux besoins et évolutions des usages.

Au sein du DOO, le SCoT met en œuvre de nombreux objectifs pour que l'aménagement du territoire s'effectue en maintenant les caractéristiques identitaires des paysages locaux (**OBJECTIF 2**), en assurant un niveau de qualité de ces aménagements et en valorisant le patrimoine.

L'ensemble des objectifs liés à une consommation foncière mieux maîtrisée, à une limitation de l'étalement urbain et au mitage des terres agricoles et naturelles de même que les objectifs associés à la préservation de la biodiversité et des écosystèmes associés vont dans le sens d'un maintien de paysages qualitatifs

Article L141-10 du code de l'urbanisme

« (...) »

Le DOO définit

(...)

2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels,

agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;

(...) »

SRADDET Règle I-4 Identité paysagère du territoire

« Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR caractérisent l'identité architecturale, urbanistique et paysagère du territoire et définissent les objectifs de préservation et de développement de cette identité de manière à garantir la bonne insertion des projets d'aménagement dans leur contexte urbain et paysager, (notamment depuis les axes de circulation), quels que soient les espaces concernés (résidentiels, agricoles, d'activités économiques et commerciales, centralités...).

Ces objectifs respectent les fonctionnalités écologiques du territoire, prennent en compte les transitions économique, écologique, énergétique, sociétale et numérique, et permettent l'innovation architecturale.

Les documents d'urbanisme identifient les secteurs à enjeux en matière de paysage, d'architecture et d'urbanisme et prévoient les mesures adaptées à leur spécificité.

Les documents d'urbanisme déterminent les objectifs de qualité paysagère des principales entrées de ville du territoire. »

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude



Le SCoT intègre les dispositions pertinentes de l'orientation 2 de la charte du PNR : « > Des paysages, un patrimoine culturel d'exception : préserver et valoriser leur qualité et leur diversité ».

En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise une grande partie des dispositions suivantes dont certaines sont cartographiées sur le Plan de Parc :

- mettre en œuvre des mesures de protection réglementaire pour les éléments, sites ou ensembles paysagers remarquables -cartographiés au Plan de Parc- ;
- prendre en compte le Cahier des paysages en particulier ses objectifs de qualité paysagère, dans les documents d'urbanisme et de planification ;
- améliorer la qualité paysagère et environnementale de l'ensemble des zones d'activités du territoire -en partie cartographiés au Plan de Parc- ;
- améliorer les entrées de villes et villages ainsi que les espaces de transition identifiés ;
- connecter les espaces bâtis, publics et naturels ;
- requalifier les extensions urbaines ;
- requalifier les friches d'activités ;
- maîtriser l'affichage publicitaire et harmoniser la signalétique sur le territoire ;
- protéger notre patrimoine de proximité (vernaculaire) en utilisant les outils réglementaires de protection : prendre en compte les inventaires existants dans les documents d'urbanisme, promouvoir et accompagner la mise en place de sites patrimoniaux remarquables, etc. ;
- mettre en œuvre des mesures de protection réglementaire pour les éléments remarquables du patrimoine bâti, dont le classement ou l'inscription au titre des Monuments historiques ou via le code de l'urbanisme.

Deux autres dispositions sont également à intégrer au titre du paysage :

- dans l'Orientations 3 du PNR (Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur) : Maintenir des respirations paysagères

entre les espaces urbanisés via le respect des Coupures d'urbanisation -cartographiés au Plan de Parc- notamment ;








- dans l'Orientation 4 (Des ressources naturelles et énergétiques précieuses - construire un territoire d'excellence) : Garantir l'intégration paysagère et environnementale des équipements de production d'énergies renouvelables.

Ces éléments ont notamment été traduits dans la carte annexe du DOO illustrant les Objectifs paysagers.

L'intégration des dispositions pertinentes du Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (UNESCO)

Les orientations et objectifs du DOO tiennent compte des éléments spatialisés de la Carte des axes et objectifs de qualité paysagère du Plan de Paysage.

Axes du Plan de paysage UNESCO	Dispositions pertinentes prises en compte
Axe 2. VALORISER la présence du Mont Saint-Michel dans le grand paysage et les approches	<p>2.1. IDENTIFIER, préserver et gérer les fenêtres visuelles et les points de vue (sur et depuis le Mont, et entre les grandes composantes du territoire UNESCO) - PM</p> <p>2.2. CONSTRUIRE un récit, une itinérance et une offre spécifiques sur les silhouettes du Mont Saint-Michel dans son territoire, sur la base des points de vue majeurs liés</p> <p>Points de vue majeurs sur le Mont</p> <p>à préserver/gérer à valoriser/créer</p> <p>à requalifier/réhabiliter</p> <p>Points de vue majeurs sur la mer</p> <p>à préserver/gérer à valoriser/créer</p> <p>à requalifier/réhabiliter</p> <p>Points de vue majeurs sur la terre</p> <p>à préserver/gérer à valoriser/créer</p> <p>à requalifier/réhabiliter</p> <p>Routes paysages</p> <p>2.3. PRÉSERVER les crêtes et les reliefs écrins contre l'urbanisation diffuse</p> <p>Coteaux</p> <p>Lignes de crêtes</p> <p>à préserver fragilisées face à la pression urbaine</p> <p>Silhouettes bâties maîtrisées</p>

<p>Axe 7 // DÉVELOPPER une gestion patrimoniale ambitieuse, dynamique et coordonnée des villes, des villages et des activités</p>	<p>7.1. VALORISER les villes principales du territoire de la Baie du Mont-Saint-Michel comme pôles-relais culturels et touristiques majeurs et complémentaires les uns aux autres</p> <p> Villes principales</p> <p>7.2. RENFORCER l'attractivité des villes et des villages par la maîtrise paysagère, urbaine et architecturale des développements d'habitats, activités et équipements</p> <p> Les sites bâtis remarquables</p> <p> Villes silhouettes</p> <p>Seuils</p> <p> à valoriser  à requalifier</p> <p>Emprises d'activités commerciales ou de loisirs</p> <p> à valoriser  à requalifier</p> <p>7.3. POURSUIVRE la valorisation des patrimoines de proximité en lien avec la Valeur Universelle Exceptionnelle - PM</p>
---	---

Une partie de ces éléments ont servi d'appui à l'élaboration des dispositions du DOO à propos des paysages, comprenant la carte annexe du DOO illustrant les Objectifs paysagers.

Les dispositions du DOO

Le DOO répond aux orientations stratégiques du PAS, à la charte du PNR et Plan de Paysage UNESCO en prescrivant des orientations et objectifs visant à préserver la diversité et la qualité paysagère du territoire, en y incluant les enjeux du patrimoine bâti, du littoral, des énergies renouvelables, du développement urbain ou des activités économiques. Il se structure autour des grandes orientations suivantes :

Préserver l'identité des 13 unités paysagères principales du territoire

- **OBJECTIF 2** : Les caractéristiques principales des **13 unités paysagères** qui composent le territoire sont préservées.

Assurer la valorisation et la qualité des ensembles paysagers remarquables

- **OBJECTIF 3** : Les projets d'aménagement situés dans les **périmètres UNESCO et PNR** intègrent dans leur conception la sensibilité du milieu, tant du point de vue des paysages que des enjeux environnementaux.

Valoriser les grands paysages et leur compréhension

- **OBJECTIF 4** : La **qualité des transitions entre les secteurs bâtis et non bâtis** doit être recherchée. Les documents d'urbanisme doivent identifier des **limites durables au développement urbain** en se basant sur des éléments paysagers. Pour les lisières urbaines amenées à évoluer, les documents d'urbanisme doivent prévoir les conditions garantissant leur qualité paysagère. Selon les situations, l'aménagement de ces lisières doit permettre de :
 - de créer des îlots de fraîcheurs
 - de développer des usages urbains (loisirs, rencontre,...)
 - d'assurer une fonction de gestion des eaux pluviales"
 - de connecter les cheminements piétons/cycles aux chemins ruraux ou de randonnées proches
 - de garantir la qualité des entrées de ville ou de bourgs
 - de restaurer une ou des continuités écologiques



Par rapport à 2017, des compléments importants ont été apportés

- **OBJECTIF 5 : les abords et les entrées des villes ou des bourgs** font l'objet de règles permettant la mise en valeur de ces sites.
- **OBJECTIF 6 :** Afin de maintenir des « **fenêtres** » paysagères et environnementales le long des axes de circulation départementaux ou nationaux, le développement urbain, notamment des zones d'activités, s'effectue le cas échéant en profondeur plutôt que de manière linéaire le long de l'axe.
- **OBJECTIF 7 :** les **points de vue majeurs, les lignes de crêtes et de surplomb** sont identifiés et localisés dans les documents d'urbanisme locaux qui garantissent la préservation et la valorisation des perceptions visuelles, depuis les points hauts vers le grand paysage et depuis les plaines et vallées vers les reliefs structurants.



Par rapport à 2017, actualisation des secteurs d'entrée de ville ou de bord de route, fenêtres paysagères, points de vue majeurs sur le paysage, principales lignes de crêtes et de surplomb traduisant les cartes/plans du PNR et Plan de paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (UNESCO)

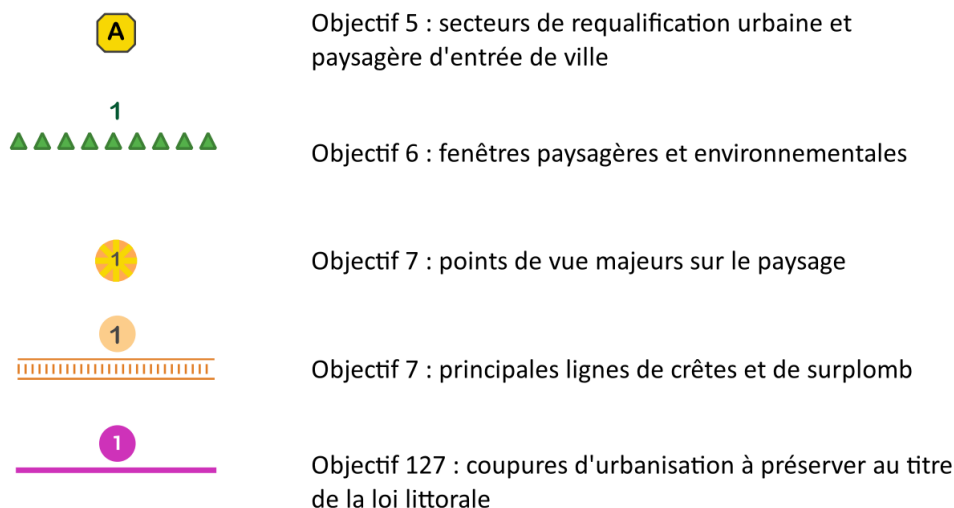


Illustration 4 : Légende de la carte des Objectifs paysagers du DOO

Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables aux plus communs

- **OBJECTIF 8 :** Les éléments de **patrimoine bâti urbain et rural à préserver** (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques) sont identifiés et protégés dans les documents d'urbanisme. En vue de maintenir le patrimoine bâti situé dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et identifiés dans le document d'urbanisme à ce titre peut être autorisé si un certain nombre de conditions relevant des exploitations agricoles sont respectées.
- **OBJECTIF 9 :** Le « petit patrimoine » bâti ou naturel est intégré et valorisé dans les projets d'aménagement urbain.
- **OBJECTIF 10 :** Les **nouveaux bâtiments autorisés en zones agricoles et naturelles** participent à la qualité des paysages du territoire.



Certaines de ces dispositions font l'objet d'une localisation sur une « Carte des objectifs paysagers », grand format annexée au DOO :

D'autres dispositions du SCoT relatives aux paysages sont intégrées à d'autres chapitres thématiques.

L'ensemble de la partie « Composer un projet de développement favorable à la biodiversité »

Définir les conditions de développement des activités d'extraction

- **OBJECTIF 26** : Toute création ou extension **de site existant d'extraction de matériaux** cherche à limiter au maximum les impacts et effets du projet sur le paysage, tout particulièrement en secteur touristique.

Inscrire le territoire dans la transition énergétique et une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050

- **OBJECTIF 37** : Les projets de grand éolien ne s'implantent pas au sein de la zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel. **Les projets de grand éolien et de moyen éolien font l'objet d'une attention plus particulière au titre des paysages.** Ils tiennent compte des dispositions du DOO, notamment pour la qualité des paysages, s'appliquant au sein du PNR Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude et du site UNESCO de la Baie de Mont-Saint-Michel, **dans les secteurs concernés par** les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb identifiés sur la carte des objectifs paysagers.
- **OBJECTIF 39** : La réalisation des méthaniseurs « **industriels** » ou « **territoriaux** » est encadrée dans les documents d'urbanisme. Des mesures d'intégration au paysage sont prescrites. Ils font l'objet d'une attention plus particulière au titre des paysages, dans la zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel, dans le périmètre du PNR, dans les secteurs concernés par les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb identifiés sur la carte des objectifs paysagers.
- **OBJECTIF 40** : Les **projets photovoltaïques** font l'objet d'une attention plus particulière au titre des paysages dans le périmètre du PNR, la zone tampon UNESCO autour du Mont—Saint-Michel et dans les secteurs concernés par les points de vue remarquables et les principales lignes de crêtes et de surplomb identifiés sur la carte des objectifs paysagers. Les structures bois ou avec matériaux biosourcés pour accompagner l'installation des panneaux sont à privilégier. Pour les installations dites « agrivoltaïques », au regard de l'impact potentiel de ces installations sur le paysage et les milieux naturels les plus sensibles, elles n'ont pas vocation à être autorisées au sein de la zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel et dans les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilité écologique forte à préserver délimitées localisés sur la carte de la trame verte et bleue du SCoT.



L'ensemble de ces objectifs sont nouveaux par rapport au SCoT de 2017. Ils répondent aux attentes de la loi 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) qui a complété le contenu du DOO concernant la Transition écologique et énergétique, la valorisation des paysages, les objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Article L141-10)

Assurer une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols : la trajectoire ZAN permettra, à terme de limiter l'impact paysager des extensions urbaines

Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain : La ville ou le bourg, Le village, le hameau et limiter l'urbanisation diffuse

- **OBJECTIF 68** : Les villes et les bourgs regroupent, lorsque le contexte géographique et urbain le permet, la majeure partie de l'accueil démographique et de la constructibilité résidentielle.
- **OBJECTIF 69** : Afin de limiter le mitage des espaces ruraux, **les surfaces d'extension urbaine à vocation mixte et résidentielle se situent en continuité des centres-villes, centres-bourgs et villages**, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs ; elles ne conduisent pas à un développement linéaire de l'urbanisation.

Assurer l'intégration urbaine et paysagère des projets d'urbanisme

- **OBJECTIF 71** : Les projets d'aménagement, qu'ils soient en extension ou en renouvellement urbain, doivent être intégrés à travers des **projets urbains communaux**. Ces projets visent à organiser l'usage des

espaces publics, les relations fonctionnelles entre entités urbaines, le phasage des extensions urbaines, et à développer des typologies d'habitat adaptées à la morphologie historique locale.

- **OBJECTIF 72** : L'aménagement des principales surfaces à urbaniser à vocation mixte et résidentielle doit répondre aux enjeux **d'intégration urbaine** qui permet notamment de relier le secteur de développement, aux tissus bâtis existants, mais aussi, aux espaces non bâtis (agricoles, naturels et forestiers) **avec un traitement paysager des franges urbaines**, de structuration bâtie, de maillage viaire et d'aménagement d'espaces publics

Optimiser le foncier et veiller à la qualité des sites d'activités

- **OBJECTIF 101** : il vise à assurer, et améliorer le cas échéant, **la qualité urbaine, économique, paysagère et environnementale des sites d'activités économiques**, qu'ils soient structurants ou de proximité, tant au niveau des extensions urbaines que des projets de requalification et restructuration des sites existants. Pour ce faire, ces objectifs de qualité se concrétisent par l'intégration des extensions et créations de sites d'activités dans la réalisation de projet(s) urbain(s) qui permettent un aménagement et une gestion plus durables à l'échelle de l'ensemble du site d'activités.



Par rapport au SCoT de 2017, objectif renforcé

Hausser la qualité urbaine et environnementale des secteurs d'implantation périphériques du commerce (DAACL)

- **OBJECTIF 110** : Chaque secteur d'implantation périphérique fait l'objet d'un projet global d'aménagement avec des principes d'aménagement durables axés sur **la qualité urbaine et environnementale. Le paysage fait partie des thèmes à traiter** : Le traitement paysager des entrées de ville et des franges urbaines ; L'intégration paysagère des bâtiments et parkings, ainsi que leur qualité architecturale.



Par rapport au SCoT de 2017, objectif renforcé

Le volet littoral et maritime du DOO, par nature même su faire de l'application de loi Littoral, axes ces objectifs sur la préservation des paysages

- **OBJECTIFS 118 à 120** : Il définit et localise les **agglomérations, les villages et les autres secteurs déjà urbanisés** à partir desquels sont prévues les possibilités d'urbanisation sur le littoral.
- **OBJECTIF 121** : Les **sensibilités paysagères et environnementales de 10 secteurs déjà urbanisés**, nécessitent une attention spécifique et font l'objet d'objectifs adaptés, de manière à faciliter la cohérence d'implantation, d'intégration et de traitement des éventuelles constructions autorisées.
- **OBJECTIF 124** : Il localise les **espaces proches du rivage** nécessaire l'encadrement notamment des extensions d'urbanisation au sein des paysages littoraux. Il prévoit la spatialisation de 5 secteurs à enjeux pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent :
 - dans les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer ;
 - dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible ;
 - dans les franges d'espaces urbanisés à conforter ;
 - dans les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible ;
 - dans les espaces agricoles et naturels à préserver.
- **OBJECTIF 127** : **Des coupures d'urbanisation** sont identifiées aux abords des agglomérations et villages afin Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés.
- **OBJECTIF 128** : il localise les **espaces remarquables du littoral** que les documents d'urbanisme auront à intégrer dans leur zonage pour en assurer la préservation. En vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, ils correspondent aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou

caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés.

- **OBJECTIF 129** : la création ou l'extension de zones de stationnement est organisée prioritairement en dehors : de la bande littorale des 100 mètres, des espaces littoraux remarquables et des réservoirs de biodiversité et des zones de perméabilité écologique forte.
- **OBJECTIF 131** : Il permet d'assurer les conditions d'évolution des **terrains de camping** et de caravanning dans un objectif de protection des paysages littoraux.



Par rapport au SCoT de 2017, objectifs littoraux actualisés

- **OBJECTIF 132** : Sous réserve du respect des dispositions de la Loi Littoral, l'implantation en commune littorale des équipements et infrastructures à terre nécessaires au **développement des énergies marines renouvelables** est autorisée, en limitant au maximum les incidences sur l'environnement et le paysage.



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

Un projet qui assure le maintien des conditions de préservation et de gestion durable de la ressource en eau

Les grands objectifs stratégiques

Dans son chapitre dédié à la gestion durable des ressources naturelles, le PAS du SCoT révisé du pays de Saint Malo rappelle que l'eau occupe une place particulière sur le territoire par son omniprésence (Estuaire de la Rance, Marais rétro-littoraux, vallées et vallons, espace maritime) et souligne que « *sa préservation est un enjeu majeur* ».

Dans un contexte de pression importante sur la ressource, du fait de l'attractivité de la Bretagne, notamment du littoral et de l'Ille-et-Vilaine, de sa forte sensibilité aux aléas climatiques (ressources superficielles directement dépendantes des pluies de l'année) et des problèmes de qualité des masses d'eau, le SCoT s'inscrit dans des objectifs « multi acteurs » et « multi échelles » pour une meilleure gestion de la ressource, plus économe et plus concertée. En effet, la gestion de l'eau implique une **meilleure coordination entre les différentes politiques publiques, notamment celle de l'aménagement et de l'eau** (syndicats locaux ou départementaux, intercommunalités portant la compétence GEMAPI, autorités compétentes en matière de document d'urbanisme, Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau, agence de l'eau Loire-Bretagne...).

Le PAS affirme la volonté politique de **protéger les milieux aquatiques et de gérer durablement la ressource en eau** sur le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo, marqué par une richesse hydrographique et une forte dépendance à cette ressource. Les objectifs portent sur **l'amélioration de la qualité des eaux** (cours d'eau, zones humides, bocage, eaux littorales), en appliquant les principes « éviter-réduire-compenser » et **en intégrant les capacités de gestion des eaux usées et pluviales** dans les stratégies d'aménagement. Dans un contexte de changement climatique et d'accroissement démographique, les priorités incluent la maîtrise des consommations (« sobriété des usages », réutilisation des eaux usées), la recherche de nouvelles sources d'approvisionnement et une coordination accrue avec les territoires voisins, les producteurs et/ou distributeurs d'eau potable et le SMG EAU 35. Enfin, le PAS insiste sur une gestion équilibrée et adaptée pour préserver la biodiversité, soutenir les activités économiques (tourisme, conchyliculture, pêche) et répondre aux enjeux sociaux (santé, cadre de vie).

Le territoire du pays de Saint-Malo est couvert par **4 schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** couvrant respectivement le Couesnon ; la Vilaine ; la Rance, le Frémur et la baie de Beausais ; et les bassins côtiers de la région de Dol de Bretagne. Les dispositions relatives à ces 4 schémas sont synthétisées dans le rapport de présentation.

Deux autorités publiques gèrent par ailleurs la majeure partie de la production et la distribution de l'eau potable : **Eau du Pays de Saint-Malo** (qui regroupe 5 collectivités distributrices) et la **Communauté de communes Bretagne Romantique**. Aussi, du fait d'un territoire interconnecté permettant les échanges d'eau entre territoires, le **Syndicat**

Mixte de Gestion pour l'approvisionnement en eau potable d'Ille-et-Vilaine (SMG Eau 35) est un acteur important qui a été concerté régulièrement dans le cadre de la révision du SCoT. Il fédère toutes les collectivités productrices d'eau du département, au travers de six syndicats de production d'eau potable du département et 2 communautés de communes, ainsi que le Département d'Ille-et-Vilaine. Il a pour missions principales de sécuriser l'alimentation en eau potable, de protéger la ressource en eau, de réaliser un observatoire de l'eau et d'assister ses adhérents dans la gestion des ressources (captages, barrages, réseaux d'échanges...).

Le SCoT s'appuie notamment sur le **Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) à 2040** approuvé en 2024. Bien qu'ils ne s'agissent pas, au titre du code de l'urbanisme, de personnes publiques associées (PPA), des échanges étroits ont été organisés avec ces acteurs de l'eau potable pour réaliser le **bilan besoins /ressources** du territoire.

Le SCoT coordonne donc son projet de développement à la disponibilité de la ressource et intègre, à son niveau et au regard de ce que lui permet le code de l'urbanisme, les dispositions d'aménagement et d'urbanisme permettant une gestion durable de la ressource, tant en quantité qu'en qualité.

Article L141-10 du code de l'urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit : (...)

*3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la **préservation ou à la remise en bon état** des continuités écologiques et **de la ressource en eau**. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation ;*

(...) »

SRADDET Règle II-5 : Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement

« Les documents d'urbanisme proportionnent les projets de développement :

-à la ressource en eau potable disponible actuelle et future pour les activités humaines, évaluée par une analyse prospective sur le territoire pour les 20 prochaines années, intégrant les différents scénarios liés au changement climatique. En prenant en compte les besoins des territoires partageant l'approvisionnement en eau potable et les besoins des milieux, cette analyse identifie les ressources disponibles et évalue les conditions techniques, économiques et environnementales de leur mobilisation. Cette analyse pourra s'appuyer sur les données des schémas départementaux d'alimentation en eau potable.

-aux capacités existantes ou programmées de traitement des effluents par l'assainissement et aux capacités épuratoires du milieu, en incluant les périodes de pic, par rapport aux activités humaines raccordées. Cette capacité épuratoire du milieu prend en compte les impacts prévisibles du changement climatique sur les débits d'étiage.

Les documents d'urbanisme et les PCAET analysent les potentiels et besoins du territoire et définissent des objectifs en termes d'économie de consommation d'eau, de réduction des ruissellements, de récupération des eaux pluviales, de réutilisation des eaux grises et de préservation des zones tampons. »

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude



Le SCoT intègre les dispositions pertinentes de l'orientation 4 de la charte du PNR : « Orientation 4 > Des ressources naturelles et énergétiques précieuses - construire un territoire d'excellence ».

En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise les dispositions suivantes :

- intégrer les capacités d'assainissement en amont des projets d'urbanisme ;

- forger un territoire sobre dans son usage de l'eau et anticiper les conséquences des changements climatiques et de l'évolution de la population et des activités.

Les orientations et objectifs prévus pour la qualité de l'eau et le respect du grand cycle de l'eau

Le premier angle est donc celui de la qualité de l'eau. En effet, si le constat établi semble témoigner d'une amélioration de la qualité des eaux sur le territoire, des teneurs élevées de certains polluants, en particulier les nitrates, sont encore constatées en 2024. Ceux-ci peuvent être à l'origine du phénomène d'eutrophisation qui engendre les problèmes de marées vertes pouvant toucher l'Estuaire de la Rance. Dans ce domaine de la qualité de l'eau, il convient de souligner que l'Union Européenne impose des règles strictes en lien avec la Directive Cadre sur l'Eau. Ce texte fondateur de la politique de l'eau, déclinée en France via la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006, vise notamment l'atteinte d'un bon état des eaux superficielles, qu'elles soient douces ou côtières, ainsi que des eaux souterraines. Ce bon état est prévu pour 2027 par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

Le premier objectif recherché par le SCoT est donc de préserver et d'améliorer la qualité de la ressource existante dans le pays malouin. Pour se faire, le SCoT déploie dans son Document d'Orientation et d'Objectifs un certain nombre de dispositions qui visent à préserver les fonctions écologiques (en lien avec les objectifs de préservation des milieux naturels en lien avec la trame verte et bleue) des cours d'eau et zones humides, leur biodiversité, et leur rôle dans la gestion durable du territoire, comme le recensement et la protection des zones humides et des cours d'eau ainsi que leurs abords ou la protection du bocage et notamment des éléments bocagers jouant un rôle anti-érosif :

- **OBJECTIF 19** : Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier, protéger et renforcer le bocage pour ses multiples fonctions écosystémiques (agricole, écologique, hydraulique, paysagère). Le niveau de protection doit être adapté à ces fonctionnalités, et les haies cumulant plusieurs fonctions sont considérées comme stratégiques et à préserver prioritairement. Toute demande de suppression de classement pour des éléments bocagers protégés doit être soigneusement étudiée.

De plus, les documents d'urbanisme doivent prévoir des mesures de protection et de création de haies selon les principes suivants :

- Dans les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilités écologiques fortes : l'intégralité des haies et talus est protégée.
- Dans les zones de perméabilités écologiques à renforcer : des mesures de protection et de création renforcent la connexion écologique, en tenant compte des enjeux agricoles.
- Sur l'ensemble du territoire : des mesures de protection et de création de haies visent la maîtrise des pollutions diffuses et des ruissellements.
- Exception : la suppression d'une haie protégée est tolérée pour les besoins d'accès aux parcelles agricoles ou d'extension de bâtiment d'exploitation, sans autre possibilité, sur un linéaire restreint et à moindre impact écologique.

Enfin, les documents d'urbanisme locaux prescrivent **une mesure de compensation** à réaliser en cas de suppression. Le niveau de compensation doit être adapté aux enjeux associés aux fonctionnalités du bocage. Toute suppression d'une haie protégée doit être compensée par une replantation équivalente au double du linéaire supprimé.



Par rapport au SCoT de 2017, objectif renforcé

- **OBJECTIF 20** : Recenser et délimiter **les cours d'eau comme réservoirs de biodiversité** dans les documents d'urbanisme. Les cours d'eau, la végétation qui les accompagne et leur espace de bon fonctionnement sont à préserver. Cette préservation est assurée **par une bande de recul inconstructible**, adaptée aux zones d'expansion des crues, par le maintien de l'intégrité des berges naturelles et par la protection des ripisylves. Ces mesures sont à mettre en place en cohérence avec les SAGE.

- **OBJECTIF 21** : Les autorités compétentes pour la gestion des milieux aquatiques doivent favoriser la restauration de la continuité écologique pour les poissons migrateurs et le transport des sédiments, tout en tenant compte du patrimoine et des usages. Les documents d'urbanisme doivent intégrer les dispositions nécessaires pour faciliter ces travaux de restauration. De plus, les autorités compétentes doivent limiter au maximum la pollution lumineuse aux abords des cours d'eau et dans les zones humides.

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

- **OBJECTIF 22** : Les zones humides sont identifiées comme des réservoirs de biodiversité ou des zones de perméabilités écologiques fortes, rendant de nombreux services écosystémiques (régulation hydrologique, filtration, biodiversité, régulation climatique, protection des sols, services culturels et économiques). Les zones humides identifiées dans les SAGE doivent être reprises dans les documents d'urbanisme avec un niveau de protection adéquat. Les porteurs de projets doivent vérifier la présence de zones humides non encore inventoriées. Les zones humides sont préservées de tout aménagement portant atteinte à leur fonctionnement écologique et hydraulique. La destruction de zones humides est interdite, sauf exceptions justifiées et sans autres alternatives (sécurité, infrastructures)

En cas de destruction ne pouvant être évitée, des mesures compensatoires sont mises en œuvre. Elles doivent prévoir la restauration de zones humides cumulativement équivalentes en surface, en fonctionnalité et en qualité de biodiversité, dans le même bassin versant. En dernier recours, si ces conditions ne peuvent être réunies, la compensation porte sur une surface d'au moins 200 % de la surface détruite, dans le même bassin versant ou un bassin proche, tout en respectant les attendus des SAGE.

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, objectif renforcé

Le DOO met en avant l'importance d'une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées. Le choix et le contenu de ces dispositions intègrent les éléments figurant dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) repris dans les quatre Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) couvrant le territoire. Transcrivant ces documents stratégiques, il répond ainsi de manière pertinente à cet enjeu fort, tout en jouant son rôle de document intégrateur et de cohérence territoriale :

- **OBJECTIF 28** : Les documents d'urbanisme locaux doivent **prévoir le potentiel de développement de leur territoire, y compris l'accueil touristique, en adéquation avec les capacités de traitement des eaux usées et pluviales**. Le projet de développement urbain doit être défini au regard des schémas d'assainissement et tenir compte des capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées, de la conformité des rejets, et de la capacité des milieux récepteurs, y compris en période d'étiage et en intégrant les projections climatiques (ou une hypothèse minimale de baisse de débit de 10%). En cas de capacités épuratoires insuffisantes ou d'inadéquation avec les milieux récepteurs, l'accueil de population ou d'activités nouvelles est suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation ou à la programmation des travaux nécessaires pour atteindre les exigences requises

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, objectif précisé et renforcé

- **OBJECTIF 29** : **Limiter l'imperméabilisation et le ruissellement dans les projets d'aménagement, de construction et d'évolution des bâtiments en favorisant l'infiltration des eaux pluviales**. Les documents d'urbanisme prescrivent des techniques alternatives au réseau traditionnel (noues végétalisées, toitures végétalisées, bassins d'infiltration, etc.) et privilégient les solutions fondées sur la nature. Les projets doivent intégrer des règles spécifiques, comme une gestion minimale des pluies à la parcelle et des surfaces non imperméabilisées adaptées au contexte. Si la gestion à la parcelle est techniquement impossible, le rejet des eaux doit respecter les capacités des réseaux et éviter d'aggraver les écoulements naturels. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins tampons, noues,...) doivent être étudiés de manière à ce qu'ils puissent rendre des services complémentaires à leur fonction première : usages de sports ou de loisirs, qualification paysagère des quartiers et des lisières urbaines, îlots de fraîcheurs...

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, objectif précisé et renforcé

Les orientations et objectifs prévus concernant la quantité d'eau

Les orientations du DOO

Le deuxième angle est celui de la quantité d'eau. Bien qu'interconnecté avec les territoires voisins permettant ainsi de sécuriser l'approvisionnement, le pays de Saint-Malo reste dépendant des apports extérieurs. Comme le souligne son PAS, dans un contexte d'accroissement démographique et de pression touristique, le SCoT se doit donc d'insérer dans **une politique coordonnée avec les acteurs de l'eau de maîtrise des consommations, par la mise en place de mesures de sobriété, et la recherche de nouvelles sources d'approvisionnement**. Ainsi, l'attractivité du territoire interroge la concordance des dynamiques, entre croissance démographique et des besoins en eau d'un côté, et optimisation et développement de la ressource de l'autre (limitation du taux de fuite, tarification progressive, alternatives à l'utilisation de l'eau potable).

Les élus du territoire souhaitent donc que le SCoT tienne compte et contribue, directement ou indirectement, aux orientations politiques suivantes :

- Celles relevant du son **plan d'action gouvernemental pour une gestion résiliente et concertée de l'eau** qui vise à organiser la sobriété des usages pour tous les acteurs, à optimiser la disponibilité de la ressource et préserver la qualité de l'eau et restaurer les écosystèmes. Concernant la sobriété des usages de l'eau, **un des objectifs est de réduire globalement les prélèvements d'au moins 10 % d'ici 2030**.
- Celles du **plan breton de résilience pour l'eau** et particulièrement les objectifs suivants :
 - encourager la sobriété dans tous les usages de l'eau ;
 - mieux gérer les ressources disponibles et explorer la possibilité de mobiliser de nouvelles ressources ;
 - restaurer la fonctionnalité des sols, des milieux aquatiques et humides dans le but de favoriser l'infiltration de l'eau et l'amélioration de la qualité de l'eau dans les sols ;
 - anticiper l'apparition de conflits d'usage au travers de la solidarité et de l'aménagement du territoire.
- Celles partagées par les territoires breilliens et costarmoricain interconnectés qui se partagent solidairement la ressource en eau potable, traduit notamment dans **le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable en Ille-et-Vilaine à 2040** :
 - **Économiser l'eau : suivre et maîtriser la consommation de tous les types d'abonnés (abonnés domestiques, industriels, autres professionnels), minimiser les fuites dans les réseaux.**
 - **Baisse de la fourniture d'eau moyenne par habitant (hors gros consommateurs) de 10% en 2030 par rapport à 2021**
 - Maîtrise des consommations industrielles :
 - *diminuer de 10% les consommations des industriels présents sur le territoire en 2030 par rapport à 2021 ;*
 - *et contenir le volume total consommé par les gros consommateurs à leur niveau de 2021.*
 - Amélioration du rendement primaire des réseaux de distribution avec maintien d'un rendement brut moyen de 87% à l'échelle départementale
 - **Optimiser / mieux utiliser les ressources : Mieux gérer les ressources existantes et mettre en service de nouvelles ressources souterraines, innovantes ou superficielles.**
 - *objectif de mobilisation 4 000 000 m³/an de volumes supplémentaires mobilisables d'ici 2040 (3 millions de m³/an en 2030)*
 - **Protéger la qualité des eaux brutes : assurer la sécurité sanitaire et la disponibilité de tous les captages.**
 - *assurer une qualité des eaux garantissant le fonctionnement des captages existants ;*
 - *retrouver une qualité permettant une remise en service à pleine capacité des captages actuellement non exploités ou sous-exploités.*

- **Réaliser les travaux de sécurisation : fiabiliser les usines, mettre en service l'Aqueduc Vilaine Atlantique et renforcer ponctuellement le réseau d'interconnexion.**

Il convient de noter que pour alléger la pression de prélèvement les autorités compétentes locales cherchent à mobiliser des ressources de substitution, lorsque l'usage visé ne nécessite pas une qualité potable de l'eau. La mise en place de solutions de recours à des eaux non conventionnelles (ENC, dont les eaux pluviales, eaux de mer, eaux recyclées et eaux issues d'un système de traitement) peut permettre de limiter la pression sur les ressources conventionnelles dans un contexte d'augmentation des sécheresses. Sont particulièrement ciblés le réemploi d'eaux de process industriel et la réutilisation des eaux usées traitées (REUT). Les verrous réglementaires sont aujourd'hui pour partie levés ce qui rend faisable notamment le projet de REUT de la station d'épuration de Saint-Malo : une fois traitées, il est prévu que les eaux partiellement ou totalement reminéralisées soient renvoyées dans des zones de transitions végétalisées en amont des retenues de Beaufort et de Mireloup qui alimentent une partie importante du territoire du pays, et pour être enfin traitées par la nouvelle usine de potabilisation de Beaufort II à Plerguer.

Enfin, les autorités compétentes en matière de gestion de l'eau (SMG Eau 35 / syndicats AEP / SAGE / intercommunalités (GEMAPI, assainissement,...) et d'aménagement, dont les structures porteuses de SCoT, auront à l'avenir besoin de mieux structurer leur coordination et trouver, le cas échéant, de nouvelles échelles de gouvernance et ainsi mieux relier les décisions d'aménagement du territoire et de gestion de la ressource en eau dans une logique d'un développement durable et équilibré du territoire

Au-delà de ses prérogatives, le SCoT peut également servir de vecteur de sensibilisation des populations et de point d'appui aux décisions communales.

►► Par rapport au SCoT de 2017, l'orientation nouvelle « s'insérer dans une politique coordonnée avec les acteurs de l'eau de maîtrise les consommations, par la mise en place de mesures de sobriété, et la recherche de nouvelles sources d'approvisionnement » est insérée et précisée dans le DOO

Les objectifs du DOO à l'attention des documents d'urbanisme

Deux objectifs du DOO accompagnent les politiques locales d'aménagement, de développement et d'alimentation en eau potable :

- **OBJECTIF 30** : Protéger les ressources en eau potable par une **occupation du sol adaptée** dans les différents périmètres de protection **et les aires d'alimentation des captages d'eau afin d'assurer la qualité de l'eau brute**. Intégrer ces périmètres et leurs servitudes dans les documents d'urbanisme, avec des zonages et règlements adaptés pour prévenir tout risque de pollution. La Trame Verte et Bleue est également protégée pour maintenir le bon état des ressources.

►► Par rapport au SCoT de 2017, cet objectif a été renforcé.

- **OBJECTIF 31** : Les documents d'urbanisme locaux, en lien avec les autorités compétentes en matière de production et de distribution en eau potable et les structures chargées d'évaluer les volumes prélevables à l'échelle du SAGE, **identifient les besoins en eau potable et en eau brute**, et **proportionnent les projets de développement** (résidentiel, économique, agricole et touristique) en tenant compte de la **disponibilité de la ressource, en quantité et en qualité**. Les projets d'aménagement ou ouvertures à l'urbanisation sont conditionnés à une capacité d'approvisionnement suffisante. L'équilibre entre les besoins et la ressource est vérifié, et un suivi est prévu pour les périodes 2031-2040 et 2041-2050. Les ouvertures à l'urbanisation sont planifiées en fonction de la programmation des travaux permettant la mobilisation de nouvelles ressources d'approvisionnement, en s'ajustant aux particularités de chaque unité de distribution.

Des mesures d'économies d'eau et de sobriété doivent accompagner l'aménagement du territoire. Les documents d'urbanisme intègrent des règles permettant l'économie de la consommation d'eau (récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux usées traitées). Ils prévoient notamment la

réalisation d'un système de récupération des eaux pour toutes les constructions nouvelles. Le dimensionnement de ces équipements tient compte du contexte et les systèmes peuvent être mutualisés. L'usage des eaux de récupération doit se réaliser conformément à la réglementation en vigueur.

►► Par rapport au SCoT de 2017, Nouvel objectif

Le bilan besoins/ressources

Les besoins

L'évaluation des besoins en eau s'appuie sur le « *Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable – Horizon 2030-2040* » approuvé début 2024 par le SMG EAU 35. Les résultats ont été actualisés en concertation avec l'Audiar à l'échelle du pays de Saint-Malo.

La prévision des besoins en eau s'appuie sur les variables suivantes qui, pour certaines ont été actualisées pour caler plus finement aux caractéristiques et problématiques du territoire :

Variables	Précisions	Hypothèses du SDAEP 2040	Hypothèses actualisées utilisées dans le cadre du SCoT révisé
Évolutions démographiques	Référence aux études de l'INSEE dont l' étude OMPHALE (Outil Méthodologique de Projection d'Habitants, d'Actifs, de Logement et d'Élèves)	Prise en compte du scénario dit « renouvellement industriel » qui reproduit les tendances observées sur un passé récent pour 2 composantes, la fécondité et la mortalité. Pour les migrations, elles reposent sur la conjoncture spécifique du renouvellement industriel. Horizons 2030 et 2040	Référence aux projections de population sur lesquelles s'appuie le PAS : modélisation Omphale de l'INSEE (2023), scénario « Bretagne, Terre D'accueil » (voir chapitre dédié) <i>Pour être tangible et appropriable, dans le cadre de la construction de politiques publiques sur la ressource en eau, l'approche s'arrête à l'horizon temporel de 2040</i> <i>Dans ce scénario, la population projetée est moins importante que le scénario « renouvellement industriel » de 2019. Les chiffres se rapprochent du scénario central de la modélisation 2019 faite par l'INSEE.</i>
Les gros consommateurs	Ce sont toutes les entités qui consomment plus de 10 000m³/an industries, services pour le public, Équipements touristiques et de santé. <i>En 2019, 150 gros consommateurs utilisent 9,5 millions de m3 soit environ 18% de la consommation totale d'Ille-et-Vilaine. Le besoin en eau de cette catégorie d'usagers est en forte augmentation +18% entre 2015 et 2019.</i>	Hypothèse d'augmentation de la consommation des gros consommateurs, basée sur la tendance 2015-2019, ajustée selon les projets des entreprises à date et extrapolée jusqu'en 2040 Il est proposé, après effacement d'artéfacts et de situations exceptionnelles sur la période 2015-2019, de reconduire l'augmentation moyenne annuelle soit 225 000 m³/an à l'échelle départementale	Hypothèse de stabilisation des besoins des gros consommateurs afin de prendre en compte la tendance récente et les objectifs du SDAEP (plafonnement des consommations des gros consommateurs à l'échelle départementale) <i>Donnée utilisée : moyenne 2020-2022</i>
La fourniture d'eau moyenne par habitant	La fourniture d'eau moyenne par habitant est calculée à partir de la consommation totale du département à laquelle on	Hypothèse de maintien jusqu'en 2040 de la consommation moyenne par habitant (hors gros consommateurs)	Hypothèse de maintien jusqu'en 2040 de la consommation moyenne par habitant (hors gros consommateurs) : 48

	<p>soustrait les volumes des gros consommateurs.</p> <p><i>Il s'agit d'une notion plus large que la simple consommation d'un habitant à son domicile. Elle ramène en moyenne à l'habitant la consommation en eau d'un territoire en incluant la consommation des activités économiques, des équipements publics, des services, des loisirs...</i></p>	<p>consommateurs) : 41 m³/habitant/an à l'échelle départementale (donnée réelle 2019)</p> <p><i>Entre 2015 et 2019, la fourniture moyenne atteint 40,6 m³/habitant/an, soit 111 litres/habitant/jour. Elle a légèrement augmenté sur cette période.</i></p> <p>Des ratios différents s'appliquent au sein des secteurs du territoire brétillien. Ainsi, ce ratio est plus élevé en secteur touristique</p>	<p>m³/habitant/an à l'échelle du pays de Saint-Malo (donnée réelle 2019)</p> <p><i>La fourniture d'eau moyenne du territoire est plus importante que la moyenne départementale du fait de la présence plus importante d'activités économiques, de tourisme, de résidences secondaires, et de grands équipements (hôpital...)</i></p> <p><i>Des ratios différents s'appliquent au sein de quatre secteurs du territoire :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rance Rive Gauche • Régie Malouine • Beaufort • Bretagne Romantique
Les performances du réseau	<p>Elles sont mesurées par le rendement et l'indice de linéaire de perte. On retiendra le rendement primaire dont le calcul est légèrement différent de celui du rendement RPQS. <i>Ces dernières années, le rendement primaire moyen du département s'élève à 85%. En 2021, le rendement RPQS moyen départemental s'établit à 88,4% soit un rendement primaire à 86,8%.</i></p>	<p>Une stabilité du rendement primaire départemental à 85%. L'amélioration durable des performances des réseaux permettra de dégager des marges.</p>	<p>Prise en compte des rendements réels des réseaux AEP constatés sur le territoire du pays de Saint-Malo</p> <p><i>Les rendements bruts sur le territoire s'échelonnent entre 81 et 88% selon les collectivités AEP</i></p>

Tableau 2 : Description des variables de projection des besoins en eau potable

Sur cette base actualisée, les besoins du territoire sont estimés à environ **11 200 000 m³/an en 2040** (contre **12 000 000 m³ estimés dans le cadre du SDAEP**), ce qui est une **base tendancielle** ne tenant pas compte d'une baisse de la consommation consécutive aux actions d'économies d'eau des particuliers et professionnels prévues par Eaux du Pays de Saint-Malo et la Communauté de Communes Bretagne Romantique.

La dotation hydrique par habitant, variable présentée ci-avant, devrait donc être inférieure suite à la mise en œuvre des mesures présentées ci-après.

L'estimation d'une base tendancielle permet donc de mesurer les actions nécessaires pour atteindre **l'équilibre besoins-ressources** par les actions visant à un usage moins important et plus efficace de l'eau potable (**sobriété**) et par la **mobilisation de nouvelles ressources renouvelables et durables**.

Les ressources

Les ressources existantes ont été évaluées (voir état initial de l'environnement) en tenant compte des éléments suivants :

- une disponibilité des différentes ressources estimée à l'échelle mensuelle en année sèche, **sur la base des infrastructures existantes et du fonctionnement actuel des ressources** ;
- la modélisation d'une 2^e année sèche consécutive qui correspond à un scénario **à très forte probabilité au vu des évolutions climatiques en cours** ;
- des **capacités d'échange entre territoires** considérées comme stables à l'intérieur de l'Ille-et-Vilaine et depuis les collectivités costarmoricaines.

Bilan en base tendancielle

Avec les hypothèses présentées ci-avant, le modèle utilisé pour le schéma départemental appliqué au pays de Saint-Malo donne les résultats suivants à l'horizon 2040 :

- **en année normale** : Il n'y a pas de déficit prévu sur le territoire du pays de Saint-Malo, grâce aux ressources existantes et aux imports depuis les secteurs voisins ;
- **en 1^{re} année sèche**, le déficit serait de l'ordre de 580 000 m³/an sur le territoire du SCOT (soit environ 5 % des besoins AEP). Ce déficit serait concentré sur le territoire de Eaux du Pays de Saint-Malo, la CC Bretagne Romantique restant « excédentaire » grâce à ses imports depuis Rophémel et Dinan Agglomération ;
- **en 2^e année sèche**, le déficit serait de l'ordre de 1 870 000 m³/an sur le territoire du SCOT (soit environ 17 % des besoins AEP).

Bilan	Année normale		1 ^{re} année sèche 2040		2 ^e année sèche 2040	
	Total annuel	Total de mai à décembre	Total annuel	Total de mai à décembre	Total annuel	Total de mai à décembre
Eaux du Pays de Saint-Malo	Bilan équilibré, voire excédentaire		-265 000 m ³	-615 000 m ³	-1 325 000 m ³	-1 644 000 m ³
CC Bretagne Romantique	Bilan équilibré, voire excédentaire		74 000 m ³	46 000 m ³	-325 000 m ³	-222 000 m ³

Tableau 3 : Bilan des besoins sur la base du scénario tendanciel décomposé en fonction de la pluviométrie

Bilan réalisé par Eau du Pays de Saint-Malo en 2016

En complément, Eau du Pays de Saint-Malo, a réalisé en 2016 un bilan ressources-besoins se basant sur une modélisation hydrologique du fonctionnement des bassins versants (ressource disponible dans le milieu) et tenant compte des effets du changement climatique (pluviométrie, évaporation, besoins de la végétation...). D'après cette étude, lors des années sèches, il apparaît notamment nécessaire de réduire la production des usines de potabilisation d'Eau du Pays de Saint-Malo pour assurer les débits nécessaires aux milieux naturels.

Le bilan de cette étude estime à l'horizon 2030 un besoin en eau de **9 000 000 m³/an** contre 8 100 000 m³/an en 2016 et un **déficit de ressource en eau de l'ordre de -3 000 000 m³/an** en situation future et en 2^e année sèche ? contre -1 500 000 m³/an en situation 2016 (en tenant compte des importations d'eau depuis l'Arguenon de 1 000 000 m³/an).

Ainsi, Eau du Pays de Saint-Malo prévoit donc, à ce jour après actualisation de ses données, **un plan de sécurisation pour répondre à un besoin de 9 200 000 m³/an** intégrant un déficit **-3 000 000 m³/an**, supérieur donc à celui estimé dans le tableau présenté ci-avant.

Pour y répondre, Eau du Pays de Saint-Malo prévoit des travaux importants :

- mise en place d'une unité de régénération des eaux usées de la station de Saint-Malo pour remplir les barrages de Mireloup et de Beaufort – mise en service prévisionnelle en 2031 ;
- réhausse de la retenue de Beaufort pour atteindre un stockage proche de 2,5 Mm³. Mise en service prévisionnelle en 2034.

Les plannings de réalisation ne sont pas encore figés ; les études de faisabilité en cours doivent permettre de les consolider.

Ces travaux permettront une production d'eau supplémentaire d'approximativement **3 000 000 m³/an** soit la hauteur du déficit estimé.

Il convient de noter que le plan de sécurisation ne prévoit pas importations d'eau supplémentaires provenant des Côtes-d'Armor qui resteront constantes (contractualisation à 1 000 000 m³/an).

La poursuite des mesures d'économie d'eau présentées ci-après doivent permettre d'avoir une marge supplémentaire.

Mesures prévues localement pour équilibrer le bilan besoins/ressources

Au-delà des objectifs du SCoT, les autorités compétentes en matière de production et/ou de distribution d'eau potable mettent en œuvre ou programment la mise en œuvre des actions suivantes **pour réduire la consommation d'eau** sur le territoire de -10 % minimum :

ÉCONOMIES D'EAU	Eau du pays de Saint-Malo	Communautés de Communes de Bretagne Romantique
Actions prévues	<ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir le rendement global (production + distribution) à 90 % / observatoire en place ○ Modifications comportementales / observatoire en place / Tarification respectant la charte départementale / Compteurs intelligents ○ Réduction des pressions : réflexion en cours pour diminuer les consommations et les fuites + gestion de crise ○ Observatoire de l'eau / alertes ○ Analyse des consommations agricoles et risques de transferts ○ Promotion des équipements hydro-économiques -mousseurs, réservoirs de chasses d'eau réduits..., réducteurs de pression, limitation des équipements consommateurs d'eau tels que les piscines, récupération des eaux de pluie en respectant les conditions de réalisation pour ne pas accélérer la prolifération des moustiques et maladies émergentes associées ○ Choix d'aménagement économique du territoire : encadrement des implantations industrielles et autres gros consommateurs d'eau, accompagnement des industriels et entreprises en place ○ Réalisation d'une nouvelle usine de potabilisation à Plerguer avec un rendement optimisé 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'une tarification non dégressive à partir du 01/01/2024 ○ Maintien d'un rendement de réseau supérieur à 87% et augmentation de l'ILP (mise en place de compteurs de sectorisation : 11 en 2023, 4 en 2025 ; analyses des débits de nuits, recherches de fuites). ○ Augmentation du taux de renouvellement des réseaux : atteinte de 1,25% en 2025 et maintien les années suivantes soit 12,7 km de réseau par an. ○ Embauche d'un ingénieur eau potable depuis le 3/06/24 pour mise en place d'un plan d'actions pour réduire les consommations : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place d'un observatoire d'un observatoire de l'eau - Pose d'équipement de télégestion sur les compteurs des gros consommateurs (8). - Sensibilisation des différents publics aux économies d'eau - Distribution de kits « économies d'eau » - Animations scolaires - Diagnostics des bâtiments publics ○ Orientations du PLUI : <ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de cuves de récupération d'eau de pluie pour les nouvelles constructions - Limitation de la taille des piscines à 40 m² - Gestion des eaux de pluie à la parcelle pour garder l'eau sur le territoire et l'infiltrer vers les nappes souterraines
Estimation globale du volume d'eau pouvant être économisé	<ul style="list-style-type: none"> ○ Objectif de 10% du plan eau par rapport aux prélèvements de 2019 sans tenir compte des augmentations de populations et de l'augmentation de la température (~1%/°C) : 925 000 m³/an 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Diminution des consommations : 148 725 m³ ○ Diminution de l'ILP : 65 000 m³ ○ Pose de cuves de récupération d'eau de pluie : 6 610 m³ ○ Total : 220 000 m³/an

Tableau 4 : Description des mesures prévues pour réduire la consommation d'eau

À l'échelle départementale, le SDAEP 2040 prévoit un scénario d'économie d'eau partagé et validé politiquement. Il comprend les axes suivants :

- maintenir le rendement brut moyen de 2021 des réseaux (ce qui nécessite des travaux) ;
- baisser la dotation par habitant (hors gros consommateur) de 10% par rapport à celle de 2021 ;
- maîtriser les consommations industrielles : la consommation des gros consommateurs est plafonnée à celle de 2021.

Par ailleurs, les producteurs /distributeurs d'eau prévoient **les approvisionnements complémentaires** suivants pour répondre aux besoins

APPROVISIONNEMENTS COMPLÉMENTAIRES	Eau du pays de Saint-Malo	Communautés de Communes de Bretagne Romantique
Actions prévues	<ul style="list-style-type: none"> ○ Réhausse de la retenue de Beaufort pour atteindre un stockage proche de 2,5 Mm3. Mise en service prévisionnelle en 2034 ○ Mise en place d'une unité de régénération des eaux usées de la station de Saint-Malo pour remplir les barrages de Mireloup et de Beaufort – mise en service prévisionnelle en 2031 ○ Mise en exploitation du barrage de Pont-es-Omnès 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mise en place d'un programme de recherche en eau souterraine en collaboration avec le SMG Eau 35 : sélection de 6 sites en vue d'investigations géophysiques et de la réalisation éventuelle de forages d'essai. Opération débutée fin 2024.
Estimation globale du volume d'eau complémentaire	<ul style="list-style-type: none"> ○ Approximativement 3 000 000 m³/an 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Approximativement 100 000 m³/an vers 2035-2040

Tableau 5 : Description des mesures prévues pour compléter l'approvisionnement du territoire

Cet exercice théorique permet de mettre en avant l'équilibre envisagé des besoins et des ressources en eau potable en s'appuyant notamment sur une approche par l'évolution de la population emportant par des ratios un développement économique qui suit la même dynamique, mais maîtrisée.

Toutefois, la consommation d'eau ne dépend pas uniquement de la croissance démographique ; d'autres facteurs, doivent être pris en compte au fil du temps pour le dimensionnement des capacités d'alimentation en eau potable :

- **Évolution des modes de vie** : La structure démographique évolue avec une augmentation de la part des personnes âgées et très âgées, et une diminution des enfants et des familles. Cela pourrait conduire, à population constante, à une réduction des consommations d'eau.
- **Fréquentation touristique** : Les variations saisonnières de population, notamment liées au tourisme en période estivale, ont une influence significative sur la demande en eau, parfois plus marquée que l'évolution de la population résidente.
- **Maîtrise des gros consommateurs** : L'implantation ou la disparition d'activités industrielles a un impact conséquent sur la consommation d'eau, parfois équivalent à plusieurs décennies de croissance démographique.
- **Usages agricoles et changement climatique** : Les besoins en eau agricole pourraient évoluer en fonction des scénarios d'adaptation. On pourrait observer soit une augmentation de l'irrigation pour maintenir les rendements, soit une transformation des pratiques pour réduire la dépendance à l'eau. Par ailleurs, une salinisation accrue des nappes phréatiques pourrait entraîner un report de la consommation vers le réseau AEP.

Ainsi, si le SCoT souhaite véritablement intégrer la question de la capacité d'accueil en matière de ressources en eau, il se heurte à plusieurs limites :

- Il ne dispose pas de leviers d'intervention directs sur les pratiques agricoles, qui représentent une part significative de la consommation d'eau.
- Il ne peut pas spécifiquement maîtriser l'implantation d'activités industrielles très consommatrices d'eau mais si ce principe est partagé dans le SDAEP 2040.
- Il ne contrôle qu'en partie la dynamique démographique. Il l'accompagne plutôt en encourageant la création de logements afin de répondre aux besoins des populations en évitant la ségrégation socio-spatiales pouvant être provoquée par la rareté de l'offre et une forme de déclin économique (loger ceux qui travaillent).

- Par ailleurs, même sans construction de nouveaux logements, une réaffectation des logements vacants et des résidences secondaires en résidences principales pourrait engendrer des besoins en eau supplémentaires.

Un projet visant à inscrire le territoire dans la transition énergétique et une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050

La problématique du changement climatique figure comme l'une des préoccupations mondiales majeures. Depuis le Protocole de Kyoto ratifié en 1997, cette préoccupation n'a eu cesse de croître sous l'effet d'une prise de conscience progressive des risques induits par un phénomène aux multiples conséquences. Au niveau mondial, cette situation préoccupante mise en lumière par les nombreux rapports du Groupement d'experts Intergouvernementaux sur l'Évolution du Climat (GIEC) a conduit les gouvernements à se réunir régulièrement au sein de la Conférence des Parties (COP). La COP21, qui s'est tenue à Paris en 2016, a notamment vu un engagement fort de nombreux pays en faveur du climat.

Déclinée au niveau européen au travers notamment du **Pacte Vert en 2019**, la stratégie de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation énergétique trouve écho en France grâce à l'adoption de plusieurs générations de **Stratégies Nationales Bas-Carbone (SNBC1 en 2016 ; SNBC 2 en 2020, SNBC 3 en consultation en novembre 2024)** qui constituent la feuille de route de la France pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et atteindre la **neutralité carbone ou le "Zéro Émission Nette" (ZEN) d'ici 2050**

Le principe du ZEN en France repose sur l'équilibre entre les émissions de GES et leur absorption par des puits naturels ou artificiels. Il s'agit de réduire drastiquement les émissions à la source, dans des secteurs comme l'énergie, les transports, l'industrie ou l'agriculture, grâce à des solutions comme l'efficacité énergétique, les énergies renouvelables, et des changements de comportements. Les émissions résiduelles, impossibles à éliminer, doivent être compensées par des actions d'absorption, telles que la reforestation, la restauration des sols ou des technologies comme le captage et stockage du carbone.

Le projet de **SNBC 3** inscrit comme objectif intermédiaire **de baisser de 55 % les émissions nettes de GES d'ici 2030 par rapport à 1990 – ou -37% en émissions brutes en 2030 par rapport à 2019**

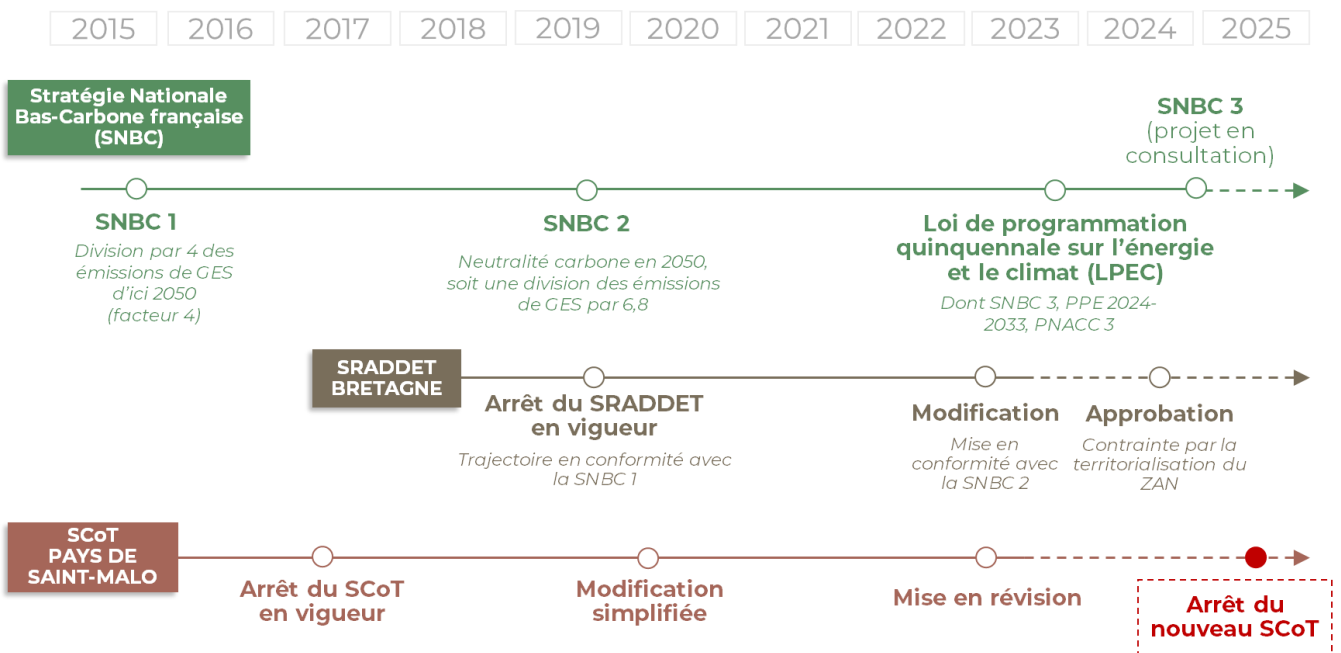


Figure 5 : Chronologie des Stratégies Nationales Bas-Carbone

Les objectifs et règles générales du SRADDET, dont une partie a évolué par la modification de 2024, sont, pour partie, à intégrer au SCoT. Ils ne comprennent toutefois pas les dispositions de la SNBC3. Les **objectifs et sous objectifs suivants** du SRADDET Bretagne sont donc formulés aux regards des objectifs de la Stratégie Nationale Bas-Carbone 2 (SNBC2) :

- 11.1 Réduire de 34 % les émissions de gaz à effet de serre de l'agriculture en Bretagne ;
- 20.1 Mettre en cohérence les politiques transports des collectivités bretonnes avec les objectifs du facteur 4 (division des gaz à effet de serre par 4 à horizon 2050) ;
- 21.2 Réduire les émissions de polluants atmosphériques ;
- 23.1 Diviser par 2 les émissions de gaz à effet de serre en Bretagne à horizon 2040 ;
- 27.1 Multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable en Bretagne à horizon 2040 ;
- 27.2 Réduire de 39% les consommations d'énergie bretonne à l'horizon 2040 ;
- 34. Lutter contre la précarité énergétique.



Par rapport au SCoT de 2017, renforcement important des dispositions avec la création d'une partie « Inscrire le territoire dans la transition énergétique et une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 »

Article L141-10 du code de l'urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

(...)

4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie.

(...) »

SRADDET Règle III-1 Réduction des émissions de GES

« Les PCAET fixent des objectifs chiffrés de réduction et d'absorption des émissions de gaz à effet de serre affichant la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional de réduction d'au moins 50% des émissions de GES en 2040 par rapport à 2012.

Les stratégies d'atténuation portées par ces documents comportent des objectifs chiffrés globalement et par secteur d'activité (résidentiel, tertiaire, transport routier, autres transports, agriculture, déchets, industrie hors branche énergie, branche énergie).

Concernant le secteur agricole, ils inscrivent un objectif de réduction des GES agricoles permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional de réduction d'au moins 34% pour les émissions de GES agricoles en 2040 par rapport à 2012. Ils encouragent et accompagnent les pratiques agricoles permettant de maximiser le stockage du carbone. »

SRADDET Développement de production d'énergie renouvelable

« Les PCAET inscrivent un objectif de production d'énergie renouvelable global et par type de production (éolien, solaire photovoltaïque et thermique, biomasse, etc.) permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional de multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable à l'horizon 2040 par rapport à 2012, et atteindre ainsi l'autonomie énergétique de la Bretagne. Les PCAET identifient sur leur territoire les sources d'énergie de récupération et encouragent leur valorisation. »

SRADDET Règle III-3 Secteurs de production d'énergie renouvelable

« Les documents d'urbanisme identifient et spatialisent les secteurs potentiels de développement des énergies renouvelables permettant de contribuer à l'autonomie énergétique locale et régionale. Ils localisent des secteurs dans lesquelles des installations industrielles ou collectives d'énergie à partir de sources d'énergies renouvelables sont possibles et fixent les conditions permettant de favoriser le développement de ces installations. Ils prévoient des espaces à terre, en particulier au sein des espaces portuaires et péri-portuaires, dédiés au développement des énergies marines renouvelables. »

SRADDET Règle III-4 Performance énergétique des nouveaux bâtiments

« Les documents d'urbanisme déterminent des secteurs dans lesquels sont imposés des objectifs de performances énergétique et environnementale renforcées pour les constructions, travaux, installations, aménagements, notamment pour les bâtiments publics.

Ils déterminent ces secteurs en prenant en compte :

- les caractéristiques naturelles (ensoleillement, vent, pluie, humidité) ;
- les caractéristiques urbaines des sites (distances entre bâtiments, hauteurs, orientations, végétalisation, pouvoir réfléchissant des revêtements et matériaux, etc.) ;
- les typologies d'espaces (centres-villes, centre-bourgs, quartiers résidentiels denses, lotissements, secteurs littoraux, etc.) ;
- le niveau de polarité dans l'armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...) ».

SRADDET Règle III-5 Réhabilitation thermique

« Les PCAET affichent la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional d'une réduction de la consommation énergétique de 39 % à l'horizon 2040 par rapport à 2012.

Les PCAET et les documents d'urbanisme définissent des objectifs de réhabilitation thermique des parcs publics et privés du secteur tertiaire et du logement, et identifient les secteurs prioritaires d'intervention ainsi que le niveau de performance énergétique à atteindre.

Ils définissent notamment des objectifs de rénovation de logements visant à réduire le nombre de ménages en situation de précarité énergétique et de logements indignes sur leur territoire, dans les espaces urbains comme dans les espaces ruraux. »

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude



Le SCoT intègre les dispositions pertinentes de l'orientation 4 de la charte du PNR : « Orientation 4 > Des ressources naturelles et énergétiques précieuses - construire un territoire d'excellence ».

En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise des dispositions suivantes :

- penser et encourager le développement des énergies renouvelables sur le territoire et promouvoir le recours à ces énergies ;
- promouvoir l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments anciens et nouveaux (publics et privés) tout en tenant compte du patrimoine bâti et en recourant aux matériaux écologiques ;
- promouvoir la sobriété énergétique dans tous les domaines ;
- garantir l'intégration paysagère et environnementale des équipements de production d'énergies renouvelables.

Les orientations et objectifs prévus

Ces objectifs sont un cadre commun. Ils se déclinent de manière cohérente aux différents échelons territoriaux. Pour prendre sa part, le territoire vise donc à réaliser les objectifs nationaux à son échelle. En effet, bien qu'abritant l'une des premières grandes installations de production d'énergie renouvelable et décarbonnée de France (usine de la Rance), le constat réalisé dans le cadre du SCoT a permis de s'apercevoir que le territoire reste fortement dépendant aux énergies fossiles. Conscient de l'importance que peut revêtir l'aménagement du territoire dans la transition énergétique du territoire, le SCoT du pays de Saint-Malo a donc utilisé les leviers dont il disposait, à savoir :

- **De manière transversale**, la définition d'une **organisation territoriale visant à réduire les besoins de déplacements** : densité, mixité fonctionnelle, renouvellement urbain, localisations préférentielles des activités et des commerces, importances des lieux de proximités, des centralités et des pôles d'échanges dans le développement territorial...
- **OBJECTIFS 75 à 87** : Le **développement des modes alternatifs à la voiture individuelle**, qu'ils soient de type collectif (renforcement des lignes de transport en commun...), doux (liaisons douces entre les bourgs et les gares...) voire électrique (bornes électriques à déployer), ainsi que l'intermodalité permettant l'interaction entre ces modes.
- **OBJECTIF 32** : Le territoire vise **une baisse de 55 % des émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) d'ici à 2030 par rapport à 1990, et une atteinte de la neutralité carbone en 2050**. La complémentarité entre les territoires des quatre Communautés du pays de Saint-Malo permet de tenir cet objectif commun qui doit se traduire au travers des plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) locaux et de leur mise en cohérence.
- **OBJECTIF 33** : Les collectivités locales et leurs documents de planification favorisent la mise en œuvre dans les nouveaux bâtiments, travaux, installations, aménagements, notamment pour les bâtiments publics, de solutions énergétiques sobres et efficaces en considérant l'ensemble du cycle de vie du bâtiment (production, construction, utilisation, fin de vie) et en tenant compte du confort thermique face aux canicules.
- **OBJECTIF 34** : Les documents d'urbanisme locaux favorisent **une architecture bioclimatique et les solutions fondées sur la nature** pour adapter les zones urbanisées et les bâtiments au changement climatique. La prescription de densités urbaines, visant la compacité plus importante des villes et des bourgs, concourt à cet objectif.
- **OBJECTIF 35** : **Objectif de rénovation thermique du parc existant** dans une perspective de maîtrise des besoins en énergie, de réduction des émissions de CO₂ mais aussi de lutte contre la précarité énergétique des ménages. Pour mieux s'adapter au changement climatique, la rénovation des logements devra être pensée en termes de confort thermique d'hiver mais également en matière de confort en cas de forte chaleur.
- **OBJECTIF 36** : Pour s'inscrire dans les objectifs de neutralité carbone, le Pays de Saint-Malo s'est fixé une **trajectoire d'autonomie énergétique ambitieuse**, visant à **couvrir sa consommation finale par des énergies renouvelables locales à hauteur de 33% d'ici 2030, 44% d'ici 2040 et 70% d'ici 2050**. L'atteinte de la cible de 2040 est conditionnée par un double effort : d'une part, **une réduction de 40% de la consommation énergétique totale** du territoire (via la rénovation des bâtiments, la baisse des mobilités carbonées et l'efficacité énergétique), et d'autre part, une multiplication par quatre de la production d'énergies renouvelables pour atteindre un **objectif de 1 100 GWh**. Cet effort de production, qui mobilisera toutes les filières locales (éolien, solaire, méthanisation, etc.), sera réparti entre les différentes intercommunalités (EPCI) du territoire en fonction de leurs potentiels respectifs et traduit dans leurs Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET). Le développement de ces projets devra impérativement se faire dans des zones jugées adéquates, en tenant compte des contraintes environnementales, paysagères, patrimoniales et agricoles.

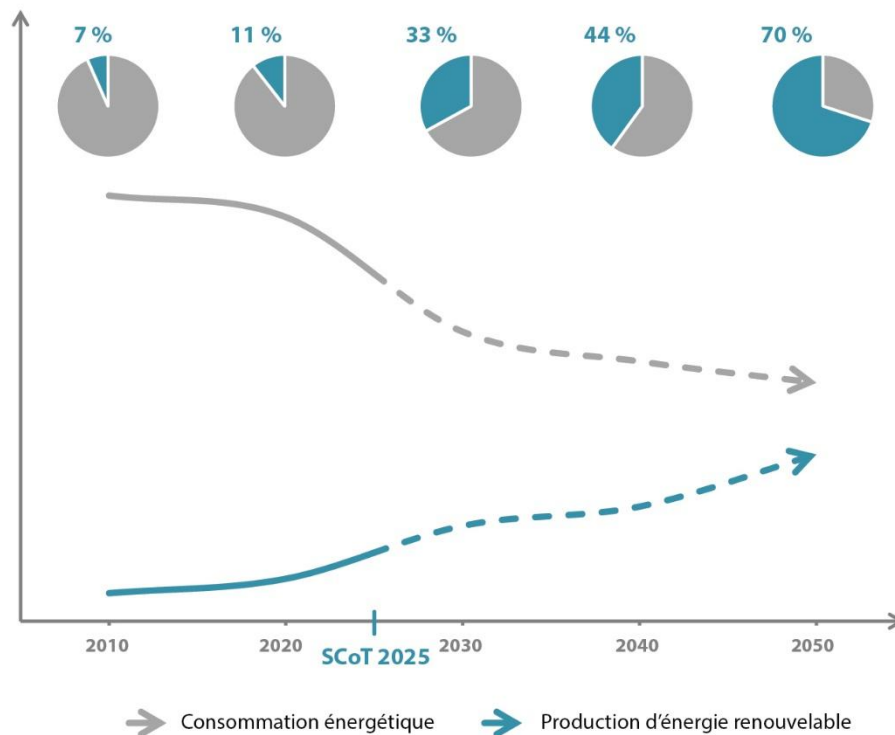


Figure 6 : Objectifs de production d'énergie renouvelable, en énergie produite et en pourcentage de couverture des besoins du territoire

- **OBJECTIFS 37 à 41** : des objectifs propres à chaque type d'énergie renouvelable pour préciser leur condition de déploiement sur le territoire notamment au titre des paysages et de l'environnement : éolien, bois-énergie, biogaz-méthanisation, photovoltaïque, réseau de chaleur ou de froid.
- **OBJECTIF 42** : La préservation et le renforcement des **capacités de stockage carbone** du territoire en limitant l'artificialisation des sols, surtout ceux à forte capacité de stockage de carbone (sols forestiers, prairies permanentes), protégeant la biomasse forestière (forêts, bois, bosquets, bocage), permettant une gestion durable de la ressource en bois, favorisant le reboisement des espaces agro-naturels et urbains et en privilégiant les matériaux biosourcés dans les constructions et rénovations.
- **OBJECTIF 55** : Favoriser **l'économie circulaire**, le réemploi et la valorisation des déchets : Les réserves foncières nécessaires, ainsi que pour le stockage des matériaux de réemploi, sont prévues, notamment pour adapter les centres de tri et de traitement, au regard des évolutions réglementaires et des objectifs de transition écologique (recyclage des matières, compostage, valorisation énergétique...). Dans ce cadre, les besoins de plateforme pour la ressource secondaire en matériaux (valorisation déchets du BTP) sont pris en compte, afin de favoriser l'utilisation des ressources locales par des projets de valorisation de matériaux recyclés et secondaires dans la construction et l'aménagement.

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, les objectifs 35 à 42 et 56 sont des nouveaux objectifs

Un projet préservant les habitants contre les risques et nuisances

La composition d'un aménagement du territoire prenant en compte les risques et nuisances est l'un des axes développés dans le PAS du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo.

Le SCoT permet d'assurer la mise en œuvre du projet d'aménagement stratégique, dans le respect des réglementations et en recherchant à limiter l'exposition des populations et de beaucoup d'activités face aux risques naturels. Il prévoit des mesures de lutte et d'adaptation pour réduire la vulnérabilité du territoire.

SRADDET Règle II-4 Qualité de l'air

« Les PCAET identifient et spatialisent les sources d'émissions de polluants atmosphériques (industries, transports, bâtiments, agriculture) du territoire.

Ils fixent des objectifs chiffrés de réduction des émissions des polluants atmosphériques affichant la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional de réduction d'au moins 71 % de l'oxyde d'azote et d'au moins 36 % des particules fines en suspension en 2040 par rapport à 2015.

Ils identifient les situations et secteurs à risque. Ils déterminent les mesures permettant de réduire ces émissions et de protéger les populations »

SRADDET Règle II-7 Déchets et économie circulaire

« Les documents d'urbanisme préservent la destination des emplacements fonciers des installations existantes de traitement de déchets, sauf à prévoir des surfaces équivalentes si un changement de destination des sites existants s'impose. Ils prévoient les emplacements fonciers nécessaires aux équipements de collecte et de traitement de proximité des déchets programmés sur leur territoire.

Selon les potentiels et besoins du territoire, les documents d'urbanisme peuvent prévoir la localisation des nouvelles installations adaptées en matière d'économie circulaire, de développement des matériaux biosourcés, de valorisation et d'écologie industrielle.

En matière de déchets verts, ils favorisent la gestion de proximité à l'échelle du quartier et les modes d'aménagement favorisant la limitation de la production, en incitant notamment à l'exclusion des espèces invasives ou générant un excès de déchets verts. »

Règle III-6 Mesures d'adaptation au changement climatique

« Les documents d'urbanisme et les PCAET déterminent les mesures d'adaptation nécessaires pour faire face au changement climatique et visant à augmenter la résilience du territoire face à l'accroissement des phénomènes climatiques extrêmes, notamment pour faire face aux inondations ou rendre la forte chaleur plus supportable dans les surfaces urbanisées (adaptation du bâti existant – conception bioclimatique – quartiers et équipements résilients - réduction des surfaces minéralisées - utilisation de matériaux biosourcés - augmentation des surfaces végétales - présence d'espaces verts et d'eau - mutation des usages et fonctions sur les espaces à risque - recul stratégique).

Ces mesures d'adaptation au changement climatique sont déclinées en fonction des typologies d'espaces (centres-villes, centre-bourgs, quartiers résidentiels denses, lotissements, secteurs littoraux, etc.) et en fonction du niveau de polarité dans l'armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...) telle que définie par les documents d'urbanisme. »

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude

Le SCoT intègre les dispositions pertinentes de plusieurs orientations de la charte du PNR :



« Orientation 1 > Une nature singulière "de terre et de mer" : garantir la préservation et la restauration de la biodiversité et des continuités écologiques ».

« Orientation 3 > Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur »

En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise les dispositions suivantes :

- encourager le passage des îlots de chaleur aux îlots de fraîcheur, en favorisant la biodiversité, notamment le végétal en ville ;
- anticiper la montée du niveau marin.

Assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine

Concernant plus du tiers des 70 communes composant le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo, le risque de submersion marine constitue le principal risque naturel identifié sur le territoire, phénomène qui s'accroît du fait de l'élévation inéluctable du niveau de la mer. La baie du Mont-Saint-Michel et ses polders, spécifiques au territoire, tout comme la ville de Saint-Malo, nécessitent une attention particulière face à ce risque.

Même s'il est plus limité par rapport à d'autres territoires littoraux, le recul du trait de côte, lié à l'érosion marine - elle aussi accentuée par l'élévation du niveau de la mer - doit aussi être pris en compte. Des retraits stratégiques pourront être mis en œuvre tel que la redéfinition du tracé de la route départementale côtière au niveau de l'Anse Duguesclin à Saint-Coulomb.

Dans ce cadre, les Communautés et les Communes du territoire doivent faire preuve d'anticipation en tenant compte des données scientifiques dont celles projetant l'élévation du niveau de la mer qui a une incidence sur les zones à risque de submersion marine et sur le trait de côte. **Dans le cadre de la territorialisation du développement démographique et économique du territoire, le SCoT prend en compte ces risques et favorise un rééquilibrage vers les secteurs rétro-littoraux proches bien desservis par les voies routières (voir parties « Une déclinaison des capacités d'accueil territorialisées en fonction de 7 critères d'équilibre »).** La connaissance de l'évolution de ces risques aide à apprécier la capacité d'accueil des Communes littorales.

Le risque inondation, bien que plus marginal, devra de même être intégré dans les réflexions en amont des projets d'aménagement et de construction, et les actions visant à réduire ses ampleurs privilégiées.

Le risque d'incendie doit également être pris en compte. La région, bien que peu exposée aujourd'hui, du fait d'une hygrométrie favorable, verra sa vulnérabilité augmenter par la récurrence des épisodes de sécheresse, impactant la végétation. Les secteurs de forêts et de landes au contact de l'urbanisation sont les plus concernés.

Autre risque naturel identifié, les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles ou aux glissements de terrain doivent aussi être pris en compte dans la gestion de l'urbanisation afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Le DOO prévoit plusieurs objectifs concernant les risques naturels visant à la fois à réduire leur ampleur et l'exposition de la population.

Prendre en compte les mesures liées aux risques d'inondation et de submersion marine

- **L'OBJECTIF 45** traite de la prise en compte dans les documents d'urbanisme en compte des mesures liées **aux** risques de submersion marine et d'inondation (remontée de nappe, débordement de cours d'eau) pour programmer les aménagements et les mesures de prévention. Ils déterminent les secteurs menacés actuels ou futurs, en intégrant les projections des aléas liés aux effets du changement climatique, dont l'élévation du niveau de la mer. En conséquence, ils interdisent toute urbanisation susceptible d'aggraver la vulnérabilité du territoire. Les constructions et activités à enjeux stratégiques ainsi que les populations menacées sont identifiées. Les documents d'urbanisme promeuvent des solutions pour assurer la résilience et la réparabilité des constructions et activités concernées, ou leur relocalisation, à condition que les aménagements soient compatibles avec la réduction des risques. Le risque d'intrusion saline et de remontée des nappes lié à l'élévation du niveau de la mer est également à anticiper.

Pour mettre en application cet objectif, le SCoT intègre les dispositions figurant au sein du **Plan de Gestion du Risque Inondation Loire-Bretagne 2022-2027 (PGRI)** avec lesquelles il doit être compatible (Cf. préambule).



Par rapport au SCoT de 2017, cet objectif a été complété. Le SCoT étant « intégrateur », les dispositions du PGRI y sont maintenant reportées et la carte du Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel est utilisée comme base référentielle d'application pour les 23 communes concernées.

Il convient de souligner que la mise en place de ces PGRI découle de l'application de la Directive Européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation » visant à réduire les conséquences négatives sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique liées aux inondations en établissant un cadre pour

l'évaluation et la gestion des risques d'inondation. Ainsi le document de planification reprend des mesures visant à limiter, voire interdire les constructions en zone inondables ou la réalisation de nouvelles digues et remblais.

Ces moyens d'action ciblés du SCoT vis-à-vis du risque inondation sont complétés par une série d'autres mesures favorables :

- **OBJECTIF 19** : protection et renforcement les éléments bocagers considérés comme stratégiques pour la maîtrise des ruissellements (haies perpendiculaires au sens de la pente)

▶▶ Renforcé par rapport au SCoT de 2017

- **OBJECTIF 22** : préservation des zones humides

▶▶ Renforcé par rapport au SCoT de 2017

- **OBJECTIF 25** : localisation des espaces de désartificialisation préférentiels

▶▶ Nouveau par rapport au SCoT de 2017

- **OBJECTIF 29** : Limitation l'imperméabilisation et le ruissellement dans les projets d'aménagement, de construction et d'évolution des bâtiments en favorisant l'infiltration des eaux pluviales

▶▶ Renforcé par rapport au SCoT de 2017

- **De manière transversale** : la trajectoire ZAN limitant fortement la consommation d'ENAF et l'artificialisation avec les leviers mis en place dans les différents objectifs du DOO préférentiels

▶▶ Nouveau par rapport au SCoT de 2017

Pour le risque inondation, comme pour l'ensemble des risques naturels, le SCoT rappelle aussi la nécessaire compatibilité des documents locaux d'urbanisme avec les Plans de Prévention des Risques Naturels approuvés.

Autres risques naturels

- **L'OBJECTIF 46** prévoit que les documents d'urbanisme locaux précisent les **autres risques naturels** (retrait-gonflements des argiles, effondrements de cavités, éboulements...), et fixent les dispositions permettant de limiter l'exposition des populations.

Il met prévoient des dispositions propres au **risque d'incendie**

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, cet objectif est complété sur le risque d'incendie

Recul du trait de côte

Les risques liés au recul du trait de côte sont traités dans le chapitre traitant des thématiques littorales et maritimes.

▶▶ Nouveau par rapport au SCoT de 2017

Un territoire qui doit s'adapter au dérèglement climatique

Le changement climatique n'est plus une perspective lointaine, mais un facteur avéré de vulnérabilité pour le territoire. Face à une trajectoire de réchauffement pouvant atteindre +4°C à l'horizon 2100, une accentuation des risques naturels observés à ce jour est prévisible. Le SCoT encourage les documents d'urbanisme locaux à préciser à leur échelle la connaissance des risques naturels susceptibles de s'amplifier sous l'effet du changement climatique, et prévoient les mesures visant à assurer la résilience du territoire, de ses logements, activités, équipements et infrastructures.

Limiter l'exposition des populations aux autres risques et nuisances

En cohérence avec le Contrat Local de Santé (CLS) approuvé en 2020 par les Communautés du pays de Saint-Malo, le SCoT prévoit de créer un environnement favorable à la santé (axe 1 du CLS).

Le cadre de vie joue un rôle clé pour la santé des habitants et usagers. Il s'agit, en termes d'aménagement du territoire, de favoriser un urbanisme plus sain, des espaces extérieurs propices au bien-être, et une meilleure qualité de l'air.

De nombreux objectifs du DOO répondent directement ou indirectement à cette orientation : nature en ville, qualité de l'eau, qualité des paysages urbains et ruraux, préservation des milieux naturels, développement des mobilités actives...

Les objectifs qui suivent traitent davantage des effets directs et de l'exposition des populations aux autres risques, nuisances et pollutions.

L'exposition au bruit

- **OBJECTIF 47** : Les documents d'urbanisme locaux veillent à respecter un principe d'urbanisation limitée ou adaptée pour la programmation de nouvelles zones d'habitat et l'implantation d'équipements recevant des publics sensibles. Ce principe s'applique sur les secteurs exposés au bruit le long des voies routières et ferrées classées, ainsi qu'à proximité des zones d'activités économiques à l'origine de nuisances sonores.

Le SCoT permet par ailleurs agir de manière curative en favorisant une diminution de l'utilisation à la voiture individuelle, émettrice de nombreuses nuisances sonores (**Volet Mobilités**).

- **OBJECTIF 48** : Les documents d'urbanisme locaux des communes concernées intègrent en annexe le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit et sont compatibles avec ses dispositions. Le PEB détermine 4 zones différemment exposées au bruit (A, B, C, D). L'extension de l'urbanisation et la création d'équipements publics y sont interdites si elles exposent de nouvelles populations au bruit. Des exceptions sont prévues, notamment pour les constructions nécessaires à l'activité aéronautique, certains logements de fonction, ou des reconstructions n'entraînant pas d'accroissement de la population exposée.

►► Par rapport au SCoT de 2017, le SCoT intègre tous les éléments réglementaires concernant le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit : dispositions du code d'urbanisation et carte d'exposition

La carte des infrastructures bruyantes est également ajoutée

Les risques technologiques

- **OBJECTIF 49** : La localisation des activités génératrices de risques technologiques est privilégiée à l'écart des zones habitées. La constructibilité est limitée à proximité des installations industrielles à risques et des infrastructures de transport de matières dangereuses, via la création de zones tampons. La prise en compte des servitudes liées aux lignes électriques de transport est également assurée.
- **OBJECTIF 50** : Les projets d'urbanisme s'assurent en amont de la qualité des sols et de l'absence de sols pollués, en particulier dans les zones identifiées comme potentiellement polluées. Ceci vise à éviter l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles (hôpitaux, écoles...) sur les secteurs concernés.

►► Par rapport au SCoT de 2017, ces deux objectifs ont été renforcés

La prise en compte de certains facteurs aggravant pour la santé, dont la qualité de l'air

- **OBJECTIF 51** : Les collectivités et leurs documents d'urbanisme favorisent l'utilisation d'essences végétales à faible potentiel allergisant ou toxique dans les aménagements paysagers. Ils limitent la plantation d'espèces fortement allergisantes ou présentant un risque toxique à proximité des lieux d'habitation et des équipements accueillant des populations vulnérables.

- **OBJECTIF 52** : Les collectivités et leurs documents d'urbanisme évitent, dans le cadre des aménagements et constructions futures, la **formation de gîtes larvaires de moustiques**. Il s'agit d'éviter la rétention d'eau dans la conception des toitures, terrasses, balcons et jardins, ainsi que dans les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- Concernant la **pollution atmosphérique**, si le manque de données locales rend difficile l'établissement d'un constat précis, le SCoT agit tout de même en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air de manière indirecte : il participe à la réduction de la pollution en réduisant le recours à la voiture individuelle (densification, développement des transports en commun...). Il agit aussi de manière concrète sur la limitation de l'exposition de la population à cette pollution souvent invisible en demandant l'intégration de cette problématique lors de la réalisation des projets d'aménagement et de construction (**OBJECTIF 53**). Les projets de développement ou de réhabilitation tiennent également compte des recommandations sur la qualité de l'air intérieur.
Par ces actions, il répond ainsi à la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie qui a pour objectif d'assurer à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé.
- **OBJECTIF 54** : Les documents d'urbanisme, notamment dans les communes les plus exposées, mettent en place des dispositions de prévention du **risque d'exposition au radon**. Ces dispositions visent à éviter que le radon, venant du sol, pénètre dans les constructions et s'y concentre. Les dispositions constructives visent notamment à limiter les surfaces en contact avec le sol, assurer l'étanchéité du bâtiment et garantir une bonne aération.

▶▶ Par rapport au SCoT de 2017, l'**OBJECTIF 53** a été renforcé ; les **OBJECTIF 51, 52 et 54** ont été ajoutés

Accompagner les politiques régionales et locales de réduction et de valorisation des déchets

Concernant les déchets, le DOO prévoit un **OBJECTIF 55** n'existant pas dans le SCoT de 2017 qui ne faisait qu'une recommandation. Cet objectif appréhende les besoins spatiaux liés à la gestion des déchets et à l'économie circulaire des biens matériels.

En résumé, les documents d'urbanisme locaux préservent ou compensent les surfaces dédiées aux installations de traitement des déchets et prévoient les espaces nécessaires pour les équipements de gestion des déchets (collecte, traitement, valorisation), en coordination avec les autorités compétentes.

▶▶ Nouveau par rapport au SCoT de 2017

Ils doivent anticiper les besoins en foncier pour le stockage des matériaux de réemploi, favoriser la valorisation des déchets du BTP et promouvoir l'utilisation des matériaux recyclés. Les besoins de plateforme pour la ressource secondaire en matériaux (valorisation déchets du BTP) sont pris en compte, afin de favoriser l'utilisation des ressources locales par des projets de valorisation de matériaux recyclés et secondaires dans la construction et l'aménagement.

▶▶ Nouveau par rapport au SCoT de 2017

La localisation des équipements doit limiter les nuisances pour les zones habitées et sensibles. Enfin, ils encouragent la gestion locale des déchets verts et des aménagements réduisant leur production.

▶▶ Nouveau par rapport au SCoT de 2017

Un projet assurant une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols

L'inscription du territoire dans une **trajectoire de sobriété foncière visant à une absence d'artificialisation, ou Zéro Artificialisation Nette (ZAN), à partir de 2050** constitue l'une des orientations clés du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo. Elle répond en effet à une évolution fondamentale du droit de l'urbanisme visant en premier lieu les documents de planification : voir encadré « Rappels juridiques ».

En limitant fortement et progressivement l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et en réfléchissant de manière raisonnée et solidaire au développement du territoire, le SCoT apporte une sécurisation des espaces agricoles et naturels vitaux pour le développement durable du territoire.

La trajectoire vers le ZAN après 2050 comprend un large volet concernant la gestion économe de l'espace impliquant une réduction importante et progressive de la consommation **d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**. En effet, la très large majorité des ENAF sont des espaces non artificialisés au sens du code de l'urbanisme.



Nouveau par rapport au SCoT de 2017

Code de l'urbanisme et loi Climat et résilience

Depuis la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la France a pour objectif de s'inscrire dans une trajectoire de limitation forte de l'artificialisation des sols dont la cause principale est l'extension de l'urbanisation et des infrastructures sur les sols naturels, agricoles, et forestiers. Le point de mire est la mise en œuvre du principe « **d'absence d'artificialisation nette** » ou « **zéro artificialisation nette (ZAN)** » après 2050.

Cet objectif s'inscrit dans une logique de préservation des espaces naturels et de biodiversité, tout en contribuant à la lutte contre le changement climatique.

Plusieurs périodes sont prévues pour la mise en œuvre de cet objectif national, avec une approche différente pour la période 2021-2031 :

- **2011-2021** : observation de la **consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- **2021-2031** : Réduction de la **consommation** d'espaces naturels et agricoles observée entre 2011 et 2021 d'au moins 50 % ;
- **2031-2041** et **2041-2050** : Obligation de définir un objectif de réduction du rythme d'**artificialisation** par tranches de dix années avec une trajectoire permettant d'aboutir à ...
- ... l'absence de toute artificialisation nette des sols (ZAN) **après 2050**.

À partir de 2031, on ne fera plus référence à la consommation d'espace mais à l'artificialisation des sols qui se définit comme : « *l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ».

La réduction de l'artificialisation nette est évaluée au regard du solde entre les surfaces nouvellement artificialisées et les surfaces désartificialisées sur le périmètre du document de planification ou d'urbanisme, sur les périodes concernées.

La loi précise la définition de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'entend comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

La loi précise également la notion d'artificialisation, qui s'appliquera à partir de 2031. Ainsi, le ZAN amènera à limiter l'artificialisation dans des contextes plus variés que l'application de la réduction de consommation d'ENAF, au sein des espaces agricoles, naturels ou urbains. Ainsi, par exemple, des espaces non artificialisés d'une certaine taille au sein des espaces urbanisés (parc urbain, grand fond de jardin arboré, jardins familiaux...) ou bien l'artificialisation pour l'agriculture au sein des espaces agricoles (bâtiments, installations...) seront pris en compte.

La trajectoire ZAN de la France ne s'appliquera pas de manière uniforme et homothétique sur le territoire national. Elle doit être territorialisée en tenant compte des caractéristiques et dynamiques des régions, des intercommunalités et des communes, et en s'appuyant sur les documents de planification suivants qui s'emboîtent :

- Le **schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** ;
- Le **schéma de cohérence territoriale (SCoT)** ;
- Le **plan local d'urbanisme**, communal ou intercommunal (**PLU ou PLUi**) ainsi que la **carte communale**.

Article L141-3 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 »

Article L141-7 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.

Il fixe :

(...)

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »

Article L141-8 du code de l'urbanisme

« Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article [L. 141-3](#), le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;

2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;

3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;

4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;

5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;

6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'[article L. 123-1 du présent code](#) ou aux articles [L. 4251-1](#), [L. 4424-9](#) et [L. 4433-7](#) du code général des collectivités territoriales ;

7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal. »

Article L141-10 du code de l'urbanisme

« Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le document d'orientation et d'objectifs définit :

1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;

(...) »

Ce qui dit le SRADET

La loi implique que les Régions doivent, au travers de leur document prescriptif de planification de l'aménagement régional, le SRADET, réduire la consommation d'espace de leur territoire de 50 % sur la décennie 2021-2031 au regard de la consommation d'espace observée sur la période 2011-2021. Ainsi, **SRADET Bretagne** dont la modification a été rendue exécutoire le 17 avril 2024, participe à l'effort national de sobriété foncière.

Les territoires bretons ont consommé 13 331 ha pour leurs projets (après déduction des projets d'envergure régionale) sur la période 2011-2021 et disposent donc d'une enveloppe foncière de 6 665 ha pour la période 2021-2031. Le SRADET n'a pas défini d'objectifs chiffrés de réduction de l'artificialisation de 2031 à 2050.

Le SRADET a décliné ses propres objectifs chiffrés pour la période 2021-2031 entre les différentes parties du territoire régional en attribuant notamment des enveloppes de consommation maximale à chaque SCoT ou autre document en tenant lieu s'il n'en existe pas. Sur les 6 665 hectares de l'échelle régionale, **461 ha ont été attribués au SCoT du Pays de Saint-Malo.**

Règle I-8 Réduction de la consommation foncière

« Les SCoT font du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière prioritaire pour assurer le développement de leur territoire.

Les SCoT s'attachent à développer une stratégie de réduction globale de la consommation foncière, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, en intégrant notamment la mise en œuvre de mesures de remise en état naturel ou agricole, de requalification de friches ou de densification de secteurs urbanisés.

Pour répondre aux objectifs posés en termes d'aménagement du territoire et de réduction de la consommation foncière, les SCoT fixent une densité brute minimale de logements à l'hectare, déclinée en fonction de l'armature territoriale. Ils renforcent ces niveaux minimums en fonction du niveau d'attractivité du territoire concerné, en cohérence avec les niveaux de polarité définis.

Ils s'assurent d'une cohérence dans les densités appliquées avec celle retenue dans les territoires voisins. »

Règle I-9 Cibles territorialisées de consommation foncière maximale pour la tranche 2021-2031 :

« Les SCoT, et en l'absence de SCoT les PLU-I, pourront autoriser une consommation foncière effective maximale d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pour la période du 1er septembre 2021 au 31 août 2031, correspondant aux enveloppes territoriales suivantes (en hectares) :

(...)

SCoT du Pays de Saint-Malo : 461

(...) »

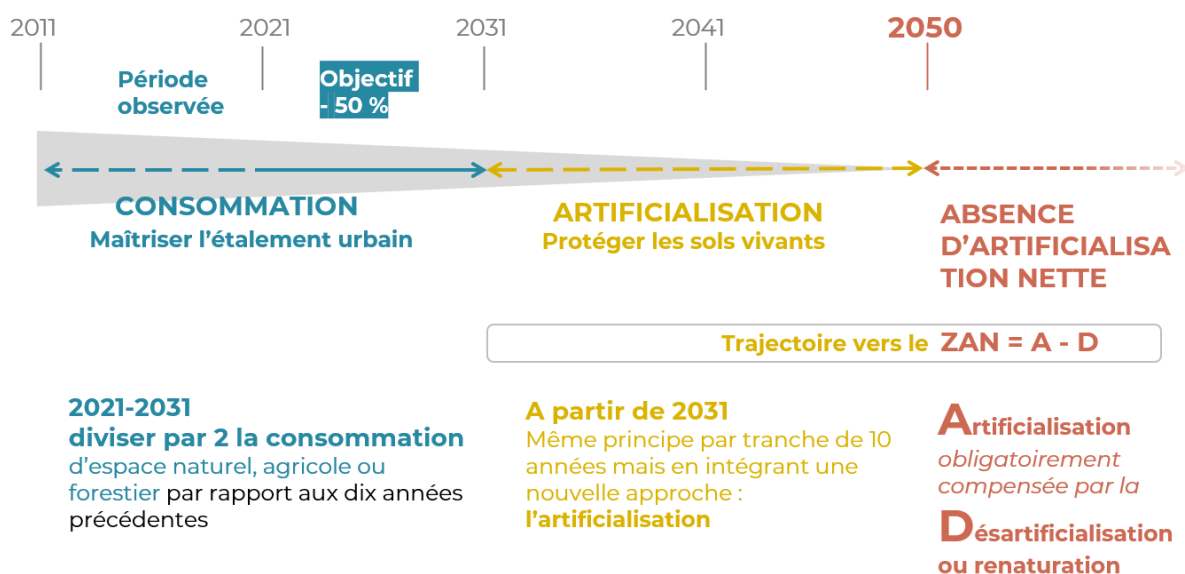


Figure 7 : Les périodes et les principes pour une trajectoire nationale ZAN

Source : Audiar

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude

Le SCoT intègre les dispositions pertinentes des orientations 2 et 3 de la charte du PNR :



« Orientation 2 > Des paysages, un patrimoine culturel d'exception : préserver et valoriser leur qualité et leur diversité »

« Orientation 3 > Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur »

En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise une grande partie des dispositions suivantes dont certaines sont cartographiées sur le Plan de Parc :

- contenir l'urbanisation au sein des Enveloppes foncières -cartographiées au Plan de Parc- ;
- lutter contre le logement vacant et mettre en place des opérations de renouvellement urbain ;
- réaliser des études paysagères et urbaines en amont de l'élaboration / révision des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement ;
- engager la renaturation d'espaces artificialisés ;
- respecter des planchers de densité brute moyenne minimale de logements à l'hectare par commune lors d'opérations de créations de logements ;
- dans certains secteurs patrimoniaux à enjeux de biodiversité, la densification doit être étudiée finement ;
- pour les zones d'activités, engager également la densification, privilégier les espaces « en friches » ou non optimisés plutôt que des surfaces agricoles ;
- prioriser dans les opérations d'aménagement ou de construction : la réhabilitation et la création de logements à proximité des commerces et des services et l'installation des entreprises hors des centres-bourgs dans des secteurs dédiés existants ou déjà artificialisés ; la densification / renouvellement des espaces déjà urbanisés (dents creuses, BIMBY) ;
- veiller davantage à maîtriser l'urbanisation sur ces communes et à étudier des alternatives à l'extension urbaine ;
- développer une approche globale et durable de l'urbanisme et de l'aménagement ;
- privilégier la densification et le renouvellement urbain ;
- articuler l'offre de logements avec celle des déplacements des personnes et des marchandises, privilégiant les modes de déplacement doux et les transports collectifs ;
- requalifier les friches d'activités.

Les objectifs de baisse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et de réduction du rythme d'artificialisation

La partie « espaces naturels agricoles et forestiers »

Les **objectifs de sobriété foncière** du SCoT, affirmés dans le PAS 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 à un maximum de :

- **461 ha de 2021 à 2030** (10 ans)
- **231 ha de 2031 à 2040** (10 ans)
- **115 ha de 2041 à 2050** (10 ans)

Ces objectifs chiffrés s'appliquent par décennie dans un rapport de compatibilité. Ainsi le SCoT laisse les documents d'urbanisme locaux définir le moment de l'année qui doit faire référence en fonction de la temporalité des données qu'ils auront à disposition au moment de leur élaboration ou révision.

Cette trajectoire est à mettre en perspective avec la consommation passée observée entre 2011 et 2021 qui était de 778 hectares.

L'objectif de la première période de 2021 à 2030 s'appuie sur les objectifs et règles territorialisés du SRADDET qui prévoient une enveloppe maximale de consommation d'ENAF de 461 ha pour le territoire du Pays de Saint-Malo. Ensuite, les périodes décennales qui suivent affichent une réduction de moitié de la consommation d'ENAF par rapport à la décennie qui précède, qui est le rythme souhaité dans le projet de territoire.

La première période de 2021 à 2030 comprend une période révolue. Les documents d'organismes locaux auront la tâche d'adapter leur objectif à 2030 au regard de la consommation effective déjà réalisée avant leur élaboration ou leur révision.

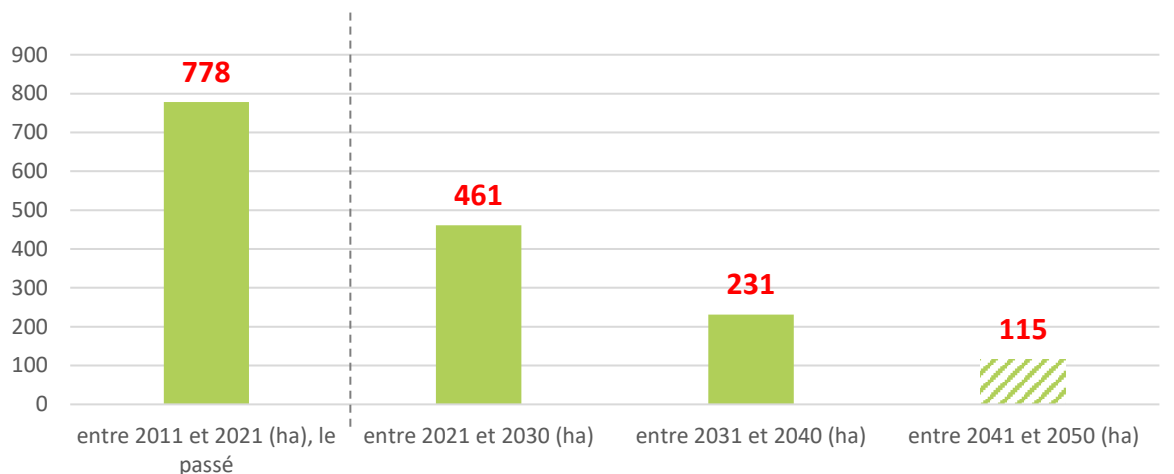


Figure 8 : Consommation passée d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et objectifs du SCoT, par tranches de dix années, pour une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols

Cette trajectoire se justifie par les besoins estimés pour répondre au projet de développement du territoire exprimé dans le PAS : création de logements, extension des espaces d'activités économiques, réalisation d'équipement ou infrastructure intercommunaux ou de proximité etc.

Par rapport au SCoT de 2017, le SCoT révisé prévoit des objectifs chiffrés de réduction du rythme de consommation d'ENAF



Elle est inscrite avec un détail par « compte foncier » dans le nouvel OBJECTIF 43 du DOO. Voir parties suivantes.

Il convient de noter que le SCoT de 2017 prévoyait plus de 1 100 ha d'extension urbaine sur une période de 14 ans.

La partie « Artificialisation »

Concernant l'artificialisation, au sens du code de l'urbanisme, le SCoT s'inscrit dans les objectifs régionaux précisés ci-après.

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.* »

En outre, dans l'attente des textes législatifs précisant le cadre, l'outil cartographique et le degré d'application des outils de mesure, le SCoT applique par anticipation une **trajectoire de réduction globale du rythme d'artificialisation** correspondant à :

- une baisse de -50 % d'artificialisation « nette » entre 2031 et 2040 par rapport à ce qui a été observé lors de la période précédente ;
- une baisse plus importante encore entre 2041 et 2050 pour atteindre l'objectif absence d'artificialisation « nette » à compter de 2050.

... en considérant la définition de « nette » comme correspondant à la compensation liée aux actions de renaturation ou de désartificialisation et dont les surfaces doivent être prises en compte.

L'OBJECTIF 43 du DOO prévoit que ces principes s'appliqueront de manière combinée avec **l'OBJECTIF 43** prévoyant la réduction de consommation d'ENAF, sauf pour la première tranche de dix ans, conformément à la loi Climat et Résilience. Ces trajectoires doivent être tenues par les documents d'urbanisme, à leur échelle et à leur échéance d'application.

Enfin, pour la partie du territoire concernée, les documents d'urbanisme locaux tiennent compte des « Enveloppes foncières » spatialisées dans le Plan du Parc du PNR.



Nouveau par rapport au SCoT de 2017

Estimation des besoins par « comptes fonciers »

Pour répondre aux objectifs de réduction de consommation d'ENAF par décennie, les besoins du territoire ont été étudiés sur la base trois comptes fonciers :

- le compte « Mixte-habitat » ;
- le compte « Activités économiques » ;
- le compte « Équipements et infrastructures structurants ».

Ceux-ci ont fait l'objet d'approches différentes présentées ci-après.

Étant donné que les enveloppes prévues pour chaque décennie sont des enveloppes « fermées » (SRADDET), le caractère transversal des réflexions et des choix politiques entre les trois comptes fonciers a été primordial. Les choix à la baisse ou à la hausse de la surface d'un compte foncier a amené à réinterroger les surfaces des autres et opérer des choix stratégiques.

Le compte foncier « Mixte -habitat »

Les besoins de consommation d'ENAF pour les occupations mixtes et l'habitat s'appuient sur quatre variables :

- les besoins liés à **l'accueil de population, projetée à 2050 et territorialisée**, nécessitant en premier lieu **la création de nouveaux logements** mais également les éléments permettant de répondre très **localement aux besoins des habitants existants et futurs** : voies et espaces publics, équipement de proximité,

commerces, ouvrages de gestion des eaux pluviales,... La partie « *L'anticipation d'une dynamique démographique prévisible : prévoir pour agir* » justifie les besoins en logements du territoire et la répartition géographique souhaitée ;

- les objectifs territorialisés de **renouvellement urbain / densification minimum** pour la réalisation des logements : voir chapitre dédié dans cette partie ;
- les objectifs territorialisés de **densité minimum**, en moyenne commune ou par opération, pour la réalisation des logements (logements/hectare) applicable aux extensions urbaines et aux secteurs de renouvellement urbain/densification : voir chapitre dédié dans cette partie ;
- la consommation d'ENAF 2011-2021 dédiée à l'habitat qui est une base de référence pour évaluer les efforts à réaliser.

Cette approche amène à concevoir pour le territoire les enveloppes maximales suivantes

- **301,1 ha de 2021 à 2030** (10 ans)
- **147,1 ha de 2031 à 2040** (10 ans)
- **54 ha de 2041 à 2050** (10 ans)

À titre de comparaison, la surface de consommation d'ENAF dédiée à l'habitat et aux équipements liés (équipements de proximité, voies et espaces publics...) était de 515 ha lors de la décennie 2011-2021 (10 ans).



Il convient de noter que le SCoT de 2017 prévoyait 783 ha d'extension urbaine pour l'habitat et les projets mixtes sur une période de 14 ans.

Les orientations et objectifs du DOO relatifs au respect de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace et de diminution de l'artificialisation sont définis à l'échelle du document d'urbanisme qui les met en œuvre et les respecte, soit :

- l'échelle communale pour les PLU et les cartes communales ;
- l'échelle communautaire pour les intercommunalités s'étant dotés de la compétence urbanisme et ayant engagé l'élaboration d'un PLUi ou approuvé un PLUi à la date d'approbation du SCoT.

L'OBJECTIF 60 du DOO prévoit les **surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle** pour les périodes début 2021- fin 2030 et début 2031- fin 2040 à respecter à l'échelle communale pour la C.C. du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel, la C.C. Côte d'Émeraude et Saint-Malo Agglomération, et à l'échelle intercommunale pour la C.C. Bretagne Romantique.

Au regard de l'application du SCoT aux prochains documents locaux qui courront sur 10-12 ans, il a été choisi de ne pas décliner les enveloppes 2040-2051 à la commune.

Le compte foncier « Activités économiques »

Le cadre de la co-construction du projet de SCoT par les Communautés du pays de Saint-Malo a permis de mettre en place une période de travail dédiée au foncier économique. Il a permis une expertise partagée des 4 intercommunalités, compétents en matière de développement économique et plus particulièrement pour l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques. Les services concernés et les élus en charge de ces thèmes ont contribué à ce travail.

Il s'est notamment appuyé sur :

- la connaissance par les intercommunalités de leur ZAE et de leurs besoins, avec pour appui les inventaires et les études d'optimisations foncières, réalisés en 2023-2024 sur l'ensemble du territoire (voir Atlas des zones d'activités économiques en annexe E) ;
- la connaissance des intercommunalités de la dynamique foncière, des demandes, et des projets d'installation ou de développement des entreprises (in situ ou par déplacement) ;
- la prise en compte du potentiel foncier de densification / optimisation existant au sein des ZAE (dont les terrains viabilisés en cours de commercialisation)

- l'armature des ZAE du SCoT de 2017, qui listait déjà un nombre important de ZAE avec enveloppe de consommation d'ENAF affecté. Un bilan des objectifs du SCoT sur l'avancement de l'aménagement de ces ZAE a pu être tiré lors du diagnostic territorial ;
- la nouvelle armature de ZAE, intégrant de nouveaux sites, statuant sur une nouvelle hiérarchie entre des sites structurants d'activités économiques (>10 ha) et des sites d'activités économiques de proximité.

Ce travail a permis de trouver un équilibre négocié, territorial et temporel. Les besoins des autres comptes fonciers, dans le cadre de l'enveloppe foncière fermée, ont également permis des arbitrages.

Il convient de noter les choix stratégiques complémentaires suivants en faveur d'une gestion économe de l'espace :

- pas de nouvelle création de sites structurants d'activités économiques ;
- pas de consommation d'ENAF pour la création ou l'extension de zones commerciales.

Cette approche amène à concevoir pour le territoire les enveloppes maximales suivantes :

- **128,5 ha de 2021 à 2030** (10 ans)
- **74,3 ha de 2031 à 2040** (10 ans)
- **54 ha de 2041 à 2050** (10 ans)

À titre de comparaison, la surface de consommation d'ENAF dédiée aux activités économiques (dont commerce) était de 214 ha lors de la décennie 2011-2021.



Il convient de noter que le SCoT de 2017 prévoyait 348 ha d'extension urbaine pour les activités économiques sur une période de 14 ans.

Ces surfaces se déclinent selon la typologie des sites et les périodes :

Typologie de sites d'activité économique	2021-2030	2030-2041	2041-2050
Sites d'activité structurants ou structurants spécialisés listés et localisés (OBJECTIF 89)	Par site	À l'échelle des EPCI	À l'échelle des EPCI
Sites d'activités de proximité (OBJECTIF 90)	À l'échelle des EPCI	À l'échelle des EPCI	À l'échelle des EPCI

Tableau 6 : Déclinaison territoriale surface de consommation d'ENAF dédiée aux activités économiques

Le compte foncier « Équipements et infrastructures structurants »

De la même manière que l'estimation des besoins pour les activités économiques, un travail SCoT/intercommunalités a été réalisé pour travailler sur les points suivants :

- **La définition partagée « d'Équipements et infrastructures structurants » :** « Il s'agit d'équipements qui exercent un rôle important à l'échelle des bassins de vie en répondant à des besoins qui s'inscrivent dans un maillage intercommunal. Il se différencie des équipements de proximité qui répondent à des besoins communaux ou de quartier (mairie, salle dédiée aux associations, terrains de sport, école élémentaire, station d'épuration communale, cimetière...). » Cette définition est inscrite à titre d'information avant l'**OBJECTIF 73**.
- **Les domaines concernés :**
 - les équipements sociaux ou de santé ;
 - les équipements sportifs ou de loisirs ;
 - les équipements culturels ;
 - les équipements administratifs ou de service public ;
 - les équipements de sécurité, d'ordre ou de secours ;
 - les infrastructures de déplacements (voirie, pistes cyclables, aires de covoiturage) ;
 - les équipements d'assainissement collectif relevant de la compétence intercommunale ;

- les équipements de production d'énergie d'intérêt collectif ;
- les infrastructures et équipements nécessaires à la sécurité et aux activités liées à la mer (cales...).
- **L'estimation des besoins de consommation d'ENAF par période sur la base d'une liste indicative répondant par intercommunalités**
- **Le dialogue entre intercommunalités et élus en charge du SCoT pour arbitrer et équilibrer les enveloppes pour tenir les objectifs de réduction d'ENAF par décennie**

À titre d'information, les équipements et infrastructures structurantes suivants ont été identifiés. Ils ont permis d'évaluer une partie des besoins :

C.C. Bretagne Romantique	<ul style="list-style-type: none"> - <i>SMITCOM Valcobreizh</i> - <i>Nouvelle Gendarmerie</i> - <i>Espace Social Commun</i> - <i>Aire d'accueil des gens du voyage</i> - <i>Contournement Nord de Combourg</i> - <i>Salle culturelle à rayonnement territorial</i>
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Station d'épuration mutualisée</i> - <i>Reconstruction des gendarmeries de Dol de Bretagne et de Pleine-Fougères</i> - <i>Unité de méthanisation territoriale</i>
CC Côte d'Émeraude	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Équipement permettant le regroupement des nouveaux services de la CCCE</i> - <i>Aire permanente des gens du voyage</i> - <i>Équipements sportifs structurants</i> - <i>Reconstruction de la piscine de Dinard</i>
Saint-Malo Agglomération	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Extension du Campus</i> - <i>Reconstruction de l'IFSI</i> - <i>Reconstruction de gendarmeries ou centres de secours</i> - <i>Usine d'eau potable de Plerguer</i> - <i>Nouvel EPHAD</i> - <i>Gens du voyage : aire de grand passage + terrain soupape</i> - <i>Reconstruction du centre hospitalier</i> - <i>Équipement de loisirs et de sport intercommunal</i> - <i>Musée d'histoire maritime</i> - <i>Siège de Saint-Malo Agglomération</i> - <i>RD 201 : repli à la suite du retrait du trait de côte</i>

Tableau 7 : Identification des principaux équipements et infrastructures structurantes

Cette approche amène à concevoir pour le territoire les enveloppes maximales suivantes :

- **31,4 ha de 2026 à 2030** (5 ans)
- **10 ha de 2031 à 2040** (10 ans)
- **7 ha de 2041 à 2050** (10 ans)

À titre de comparaison, la surface de consommation d'ENAF dédiée aux équipements et infrastructures était de 49 ha lors de la décennie 2011-2021.

Ces surfaces sont encadrées par l'**OBJECTIF 73**. La consommation foncière potentielle, associée à la création ou l'extension d'équipements structurants correspondant à une envergure supra-communale, projetés à court, moyen et long terme, est fixée par intercommunalité.



La consommation maximale d'ENAF « d'Équipements et infrastructures structurants » est prévue alors que cela n'est pas prévu dans le SCoT de 2017

Bilan par compte foncier et détail par intercommunalité

La trajectoire de sobriété de consommation d'ENAF, participant en grande partie à l'objectif ZAN, est donc la suivante. Elle est le fruit d'un travail de coopération entre intercommunalités et de concertation avec les communes sur la base d'un débat territorial différencié puis croisé des comptes fonciers « Mixte -habitat », « Activités économiques » et « Équipements et infrastructures structurants ».

Elle est inscrite dans l'**OBJECTIF 44** du DOO.

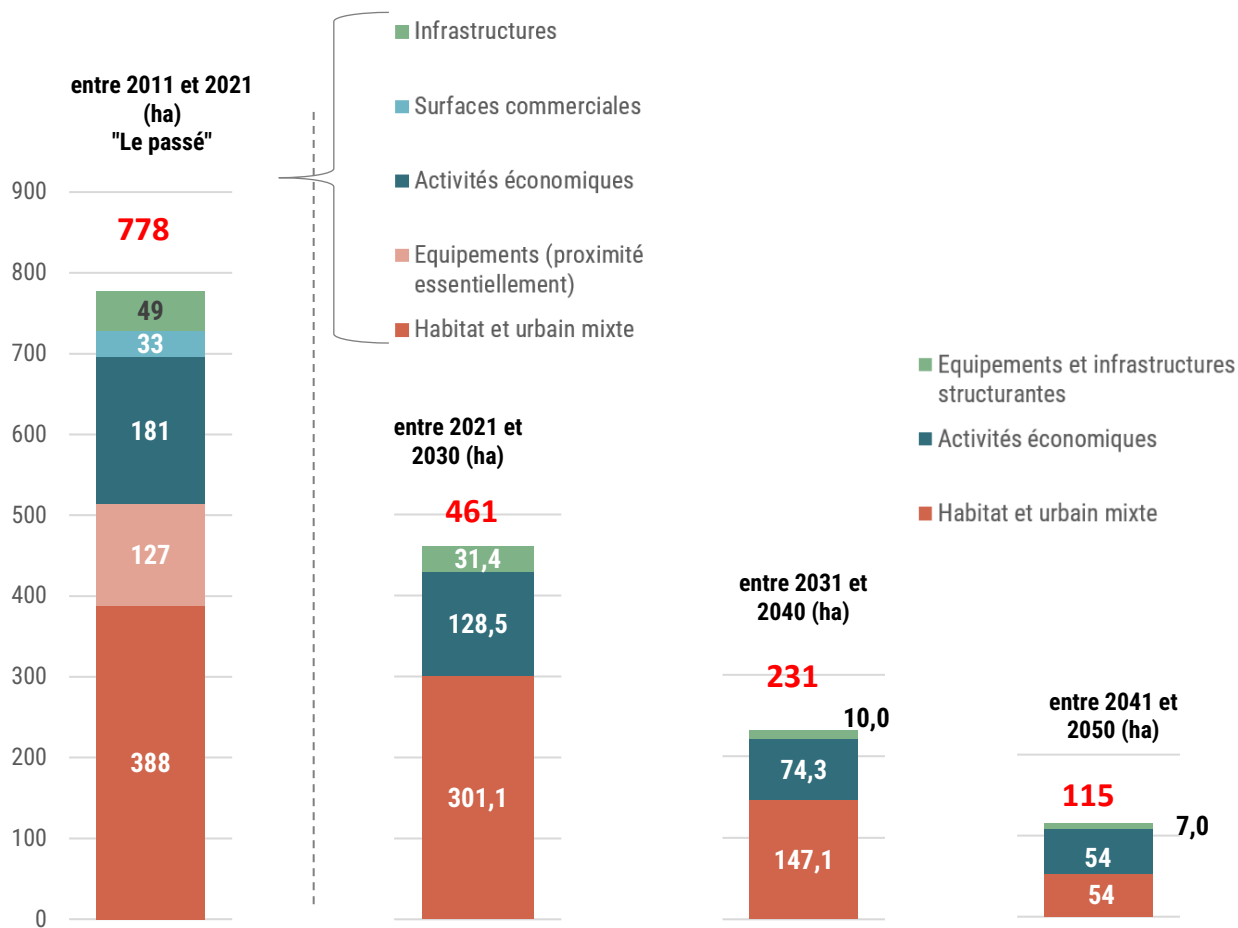


Figure 9 : Consommation passée d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et objectifs du SCoT, par tranches de dix années, pour une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols

		Mixte/habitat		Activités économiques		Équipements et infrastructures structurants		Totaux EPCI	
2021-2030	CCBR	66,9	22%	46	36%	5,4	17%	118,3	26%
	CCPDBMSM	45,3	15%	48,9	38%	4,0	13%	98,2	21%
	CCCE	56,1	19%	10,8	8%	4,7	15%	71,6	16%
	SMA	132,8	44%	22,8	18%	17,3	55%	172,9	38%
	Totaux	301,1	100%	128,5	100%	31,4	100%	461,0	100%
2031-2040	CCBR	39	27%	23	31%	1,3	13%	63,3	27%
	CCPDBMSM	29	20%	12,3	17%	1,1	11%	42,4	18%
	CCCE	23	16%	5	7%	3,4	34%	31,4	14%
	SMA	56,1	38%	34	46%	4,1	41%	94,2	41%
	Totaux	147,1	100%	74,3	100%	10	100%	231,3	100%
2041-2050	Totaux	54	100%	54	100%	7	100%	115	100%

Tableau 8 : Objectifs du SCoT de consommation maximale d'ENAF, par tranches de dix années et par EPCI, pour une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols

Les projets d'envergure régionale et nationale

Le SCoT identifie trois projets d'envergure régionale et nationale :

- À court terme, **la fin du projet d'aménagement de la RN 176 visant à sa mise à 2x2 voies** entre l'estuaire de la Rance et l'échangeur de la Chenaie, comprenant l'élargissement du tablier du pont Chateaubriand. Ce projet, porté par l'État, est considéré par le SRADDET comme d'envergure régionale et nationale (Disposition III-1 du fascicule des règles : Liste des projets d'envergure régionale et nationale) ;
- À moyen long terme, **un projet de zone d'activités économiques rétro-portuaire** visant à développer et desservir les activités du port, dans un contexte urbain de centralité et de recomposition foncière. Pour ce projet, l'enveloppe de consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) est estimée à ce jour entre 10 et 15 ha. Si ce projet est confirmé, il sera porté par la Région, devra faire l'objet d'une adaptation du SRADDET et la consommation d'espace afférente sera imputée sur le quota des projets régionaux.
- À moyen terme, une **aire d'accueil de poids lourds d'environ 1,5 ha**, prévue pour compléter les capacités de stockage sur le port. En lien avec le terminal du Naye, elle permettra de limiter les risques de saturation des axes routiers urbains en accueillant une centaine de poids lourds ou de remorques non accompagnées en dehors de la ville. Porté par la Région, sa réalisation nécessite une consommation d'ENAF.

Les surfaces mentionnées ne sont pas affectées à l'enveloppe de consommation d'ENAF du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo.



Nouveau par rapport au SCoT de 2017, sauf pour projet de zone d'activités économiques rétro-portuaire mentionné comme « projet d'intérêt économique et social majeur » 2017 avec une surface de 30 ha, mais non identifié précisément.

Les leviers de la sobriété foncière inscrits dans le DOO

Pour assurer sa trajectoire de sobriété foncière, le SCoT active deux leviers importants, au-delà de l'encadrement territorialisé de surfaces maximums de consommation d'ENAF :

- le renouvellement urbain ou la densification/optimisation des espaces déjà urbanisé ;
- la densité urbaine des futurs projets de construction ou d'aménagement.

Ces principes s'appliquent différemment selon que les projets concernent l'habitat, les activités économiques ou les équipements publics.

Faire du renouvellement urbain et de la densification la ressource foncière principale pour assurer le développement du territoire

Le renouvellement urbain et la densification consistent à faire évoluer l'espace urbanisé existant, d'une manière générale, sans consommer ou artificialiser des espaces naturels et agricoles. Il peut s'agir d'opérations d'optimisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, ou d'opérations de réhabilitation d'îlots bâtis, de restructuration ou de démolition/reconstruction de bâtis existants.

Le renouvellement urbain et la densification concernent toutes les communes du pays. Ceux-ci sont toutefois directement liés aux caractéristiques du tissu urbain existant et au niveau de la commune dans l'armature territoriale. Il nécessite en premier lieu de bien évaluer le potentiel théorique.

Le renouvellement urbain et la densification sont étroitement liés à l'extension urbaine, dans la mesure où les opérations de renouvellement urbain et de densification permettent de limiter les besoins en extension urbaine.

L'OBJECTIF 57 du DOO prévoit que le renouvellement urbain et la densification soit la ressource foncière principale pour assurer le développement du territoire. Il définit pour cela une **part minimale de logements à produire à l'intérieur des espaces urbanisés** est définie pour chaque niveau de l'armature territoriale et secteur géographique :

Armature territoriale	Part minimale de nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés (%)		
	2026- 2030 (5 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041 2050 (10 ans)
1- Pôle majeur	50 %	65 %	En vue du ZAN après 2050, parts de renouvellement urbain majorées par rapport à la période précédente
2- Pôles structurants de niveau A	45 %	63 %	
3- Pôles structurants de niveau B	30 %	55 %	
4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	25 %	45 %	
5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants	23 %	45 %	
6- Les Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants	20 %	45 %	

Tableau 9 : Part minimum des nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés prévus par le DOO

Ces taux ont été élaborés à partir des critères suivants :

- les besoins territorialisés en matière de logement et des obligations de production de logement social, tenant compte de la diversité des territoires urbains, ruraux et littoraux formalisés au travers de l'armature territoriale ;
- le bilan des logements créés au sein des espaces déjà urbanisés en 2011, par densification ou renouvellement urbain (51 % à l'échelle du pays de Saint-Malo, près de 41 % pour les communes rurales et périurbaines, 60 % à Saint-Malo ou sur la CC Côte d'Émeraude) ;
- le potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser, différents selon cette armature ;
- la montée en puissance nécessaire du renouvellement urbain ou de la densification en lien avec la trajectoire de sobriété foncière prévue / les taux augmentent dans le temps à l'approche de 2050 ;
- les ajustements nécessaires pour ne pas dépasser le maximum prévu pour le compte foncier « Mixte-Habitat » en lien étroit avec la variable « densité urbaine » présentée ci-après : 301,1 ha de 2021 à 2030, 147,1 ha de 2031 à 2040 et 54 ha de 2041 à 2050



Cet objectif est un apport important par rapport au SCoT de 2017 qui prévoyait des parts beaucoup moins importantes : de 5 à 30 % surfaces potentielles d'extension urbaine en fonction de l'armature territoriale.

Assurer la sobriété foncière des opérations d'aménagement en renouvellement urbain et en extension par des objectifs minimums de densités moyennes à la commune et par opération

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, des objectifs minimums de densité moyenne à la commune sont identifiés. Ceux-ci sont toutefois différenciés par secteur géographique, en fonction des enjeux qui leur sont propres. Afin d'en faciliter la mise en œuvre, la délimitation de ces secteurs géographiques prend appui sur les limites des communes.

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, et au vu des enjeux propres à chaque niveau de l'armature territoriale et secteur géographique, **l'OBJECTIF 58** prévoit que la production de logements permet d'atteindre les **objectifs minimums de densités moyennes s'exprimant en logements par hectare.**

- 1. par commune**
- 2. par opération**

Les objectifs minimums de densité à la commune constituent **une moyenne** qui est doit être atteinte au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain et densification, qu'en extension urbaine à vocation résidentielle et mixte.

Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération, en restant toutefois au-dessus des **objectifs minimaux de densité moyenne par opération de logement**. Le DOO prévoit que ces opérations concernent toute opération de construction ou d'aménagement amenant à la création de nouveaux logements sur un terrain d'assiette supérieur à 1 000 m² pour les communes pôles et 1 500 m² pour les communes rurales et périurbaines. Le DOO prévoit également des objectifs minimums de densité par opération différents s'il s'agit d'une extension urbaine ou d'un projet de renouvellement urbain /densification. Les valeurs sont inférieures pour le deuxième cas afin de ne pas pénaliser un processus d'aménagement plus difficile à mettre en œuvre.

Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant une part de locaux d'activités (activités économiques, équipements...), la surface de plancher totale des locaux d'activités peut être convertie en « équivalent/logement ». Le DOO précise les modalités d'application du calcul nécessaire.

Armature territoriale et secteurs géographiques / situation par rapport à l'attractivité littorale		Objectif minimum de densité moyenne à la commune (logements / hectare)			Objectif minimum de densité par opération (logement / hectare)	
		2026>>-fin 2030	2031 >> fin 2040	2041 >>-fin 2050	En extension	En renouvellement urbain /densification
1- Pôle majeur		46	48	En vue du ZAN après 2050, parts densités majorées par rapport à la période précédente	38	32
2- Pôles structurants de niveau A	Secteur d'attractivité littorale	40	42		34	30
	/	38	40		32	27
3- Pôles structurants de niveau B	Secteur d'attractivité littorale	34	36		28	24
	/	32	34		26	22
4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	28	30		24	21
	/	26	28		22	19
5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	24	26		20	17
	/	22	24		18	15
6- Les Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	20	22		18	15
	/	18	20		15	12

Tableau 10 : Objectifs minimums par secteur géographique, de densité moyenne à la commune et par opération, prévus par le DOO

Le « **gradient** » de densité urbaine moyenne ou par opération dépend du contexte géographique dans lequel il s'applique, de sa morphologie et de sa dynamique d'aménagement et de construction. L'**armature territoriale** trouve alors un intérêt important à s'appliquer pour la densité. Elle est donc plus importante sur les secteurs urbains déjà denses et équipés et moins importantes dans les communes plus rurales. La **dynamique littorale** rentre également en ligne de compte notamment au regard de la tension sur l'offre de logement qui existe sur les communes concernées (« secteur d'attractivité littorale »). Les densités prescrites tiennent compte des formes urbaines existantes dans le respect des principes d'extension limitée prévus par la Loi Littoral et de la capacité d'accueil de cette partie du territoire.

Les densités urbaines augmentent également au fil du temps en lien avec la trajectoire de sobriété foncière prévue par le PAS.

Des ajustements ont été nécessaires pour ne pas dépasser le maximum prévu pour le compte foncier « Mixte-Habitat » en lien étroit avec la variable « renouvellement urbain / densification » présentée ci-avant : 301,1 ha de 2021 à 2030, 147,1 ha de 2031 à 2040 et 54 ha de 2041 à 2050.

L'**OBJECTIF 58** comprend une définition de la densité urbaine permettant d'aider à l'application des objectifs minimums de densités moyennes par commune et par opération. Elle est illustrée par le schéma suivant :

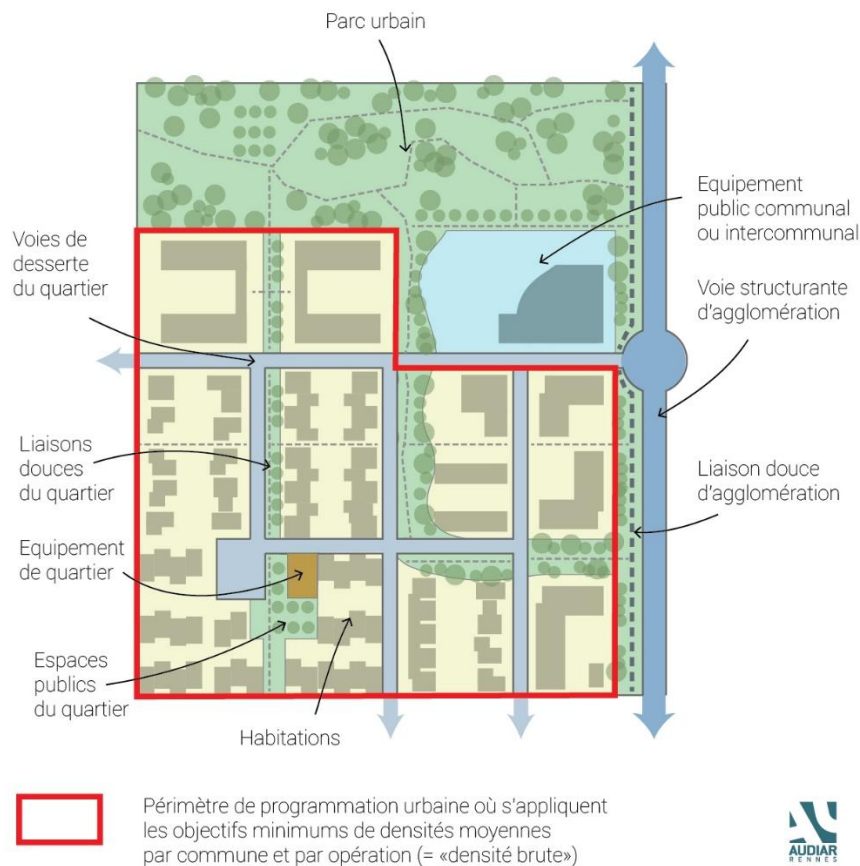


Illustration 5 : Schéma aidant l'application des objectifs minimums de densités moyennes par commune et par opération

Le SCoT de 2017 prévoyait également des densités moyennes minimales par commune et par opération appliquées à l'armature territoriale de 2017.

- De 15 à 42 logements par hectare en densité moyenne communale
- De 10 à 15 logements par hectare par opération en intégrant de seuils d'opérations de 2500 m² ou 5000 m².

►► Les densités moyennes communales sont supérieures par rapport à 2017 : de 15 à 30 % sur la période 2021-2030 et de 20 à 35 % sur la période 2031-2040.

Les densités par opération sont beaucoup plus importantes par rapport à 2017.

Par ailleurs, les adaptations effectuées pour certaines communes qui ont changé de position au sein de l'armature territoriale jouent sur l'application de cet objectif.

Une définition de la densité urbaine applicable à l'OBJECTIF 58 est également ajoutée.

Enfin, l'OBJECTIF 59 prévoit une densité urbaine majorée s'appliquant aux secteurs urbains les mieux desservis en transport collectif. Il s'agit dans le DOO des secteurs situés à proximité des gares ferroviaires et routières et les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM) qui doivent être des lieux privilégiés pour des opérations de densification, de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle.

Des densités différenciées selon l'armature territoriale et les secteurs d'attractivité littorale s'appliquent dans la même logique que précédemment et sont supérieures au SCoT 2017.

►► Dans le SCoT de 2017, seuls Saint-Malo, Combourg, Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères (doté d'une gare) voyant appliquer ces densités urbaines majorées. Dans le SCoT révisé, toutes les communes sont concernées sauf celles de moins de 1 000 habitants.

Optimiser le foncier des sites d'activités économiques

Le DOO prévoit, dans le cadre de son **OBJECTIF 100** que les sites d'activités (structurants ou de proximité) s'inscrivent dans un processus actif de densification et d'optimisation foncière. Pour se faire, il dispose que tout projet d'extension urbaine de sites d'activités (structurants ou de proximité) fait l'objet au préalable **d'une étude d'ensemble** visant à identifier :

- les potentiels d'optimisation et de densification foncières du site existant ;
- les potentiels de mutualisation d'équipements et de services susceptibles d'intensifier l'activité économique, en particulier le stationnement.

Les documents d'urbanisme locaux définissent alors, à partir de cette étude, les dispositions réglementaires adéquates permettant de favoriser :

- la mobilisation des potentiels de densification et d'optimisation foncière identifiés ;
- un meilleur usage du sol garantissant l'équilibre entre des formes urbaines permettant une densité plus importante dans les sites d'activités et les besoins liés la qualité paysagère et environnementale de la zone (trame verte, sols perméables...).

Cet objectif invite par ailleurs les documents d'urbanisme prévoir des dispositions règlementaires favorables à la densification ou l'optimisation du foncier d'activité économique.



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif. Il concourt à la trajectoire ZAN du territoire.

Assurer la densification, la qualification et la diversification des secteurs d'implantation périphériques existants

Les zones commerciales, nommées « secteurs d'implantation périphériques » (SIP) dans le DOO et le DAACL, doivent être requalifiées et densifiées. Les enjeux relèvent autant de l'amélioration de la qualité urbaine, paysagère et environnementale de ces secteurs situés en entrée de ville que des enjeux réduction de l'artificialisation des sols dont elles ont été, par le passé, fortement contributrices. Les enjeux socio-urbains de ces espaces monofonctionnels fortement dépendants à la desserte automobile, plaident pour que de nouvelles fonctions urbaines puissent y être accueillies.

L'OBJECTIF 109, s'intégrant au DAACL, prévoit que la densification, la qualification et la diversification des secteurs d'implantation périphériques existants soient assurées par :

- l'absence de création de nouveaux secteurs d'implantation périphériques ou d'extension urbaine des sites d'implantation périphériques existants ;
- l'absence de création de super ou d'hypermarché ;
- l'absence de création de nouvelle galerie marchande ou l'extension de galeries marchandes existantes ;
- le développement de la multifonctionnalité en accueillant des activités de loisirs (hors cinéma), des activités économiques non commerciales et de l'habitat dans les secteurs compatibles.

De plus, afin de limiter les friches et assurer une gestion économe de l'espace, les documents d'urbanisme locaux :

- favorisent la mobilisation des surfaces commerciales vacantes, des terrains déjà artificialisés et sous-utilisés, dont les parkings ;
- assurent une densité bâtie plus importante en optimisant l'emprise des nouvelles implantations commerciales et en incitant la construction sur plusieurs niveaux ;
- recherchent les possibilités de mutualisation des espaces de stationnement avec les autres commerces, existants ou en projet.



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif. Il concourt à la trajectoire ZAN du territoire.

Par ailleurs, **l'OBJECTIF 110**, qui vise l'amélioration de la qualité urbaine et environnementale des secteurs commerciaux périphériques dans le cadre de projets globaux d'aménagement prescrit les orientations complémentaires suivantes :

- la densité des aménagements commerciaux ;
- la mutualisation des accès et des espaces de stationnement.



Par rapport au SCoT de 2017, il s'agit de nouvelles dispositions. Elles concourent à la trajectoire ZAN du territoire.

Éviter dans la mesure du possible la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les équipements structurants accueillant du public

L'OBJECTIF 73 programmant les équipements et infrastructures structurants et leurs surfaces potentielles de consommation d'ENAF indique également les équipements structurants accueillant du public sont localisés préférentiellement dans ou à proximité des centres-bourgs et des centres-villes, si cela n'apporte pas de nuisances pour les zones d'habitat voisines, et recherchent à la fois la réutilisation de bâtiments existants, l'optimisation foncière, l'utilisation d'espaces déjà artificialisés, et une intégration architecturale, urbaine et paysagère qualitative.



Par rapport au SCoT de 2017, il s'agit d'une disposition nouvelle. Elle concourt à la trajectoire ZAN du territoire.

Définir des principes d'urbanisation et de construction permettant de limiter l'artificialisation dans les espaces agricoles et naturels

Différents objectifs du DOO définissent des principes d'urbanisation et de construction dans les espaces agricoles et naturels répondant à l'objectif d'assurer une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols :

- **L'OBJECTIF 12** interdit l'urbanisation au sein des **réservoirs de biodiversité** et interdit sauf exception les constructions et aménagements nouveaux. Pour les constructions pouvant être permises par exception (équipements et infrastructures d'intérêt général, activités agricoles, sylvicoles ou conchyliques...), aient une emprise au sol et une hauteur limitées et puissent, pour les constructions, permettre **un retour à l'état initial du site après démantèlement** (réversibilité) ou s'implantent sur un terrain déjà artificialisé au sens du code de l'urbanisme.

- **L'OBJECTIF 13** interdit l'urbanisation au sein des **zones de perméabilité écologique forte** et le caractère limité des constructions, aménagements ou installations pouvant être autorisés par le code de l'urbanisme au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières. Pour les constructions pouvant être permises, **L'OBJECTIF 13** prévoit que
 - les constructions, les extensions et les annexes, ont **une emprise au sol et une hauteur limitées**,
 - les constructions d'habitations ou d'activités, autres qu'agricoles, sylvicoles ou conchylicole, autorisées exceptionnellement, se réalisent au sein d'ensembles bâtis suffisamment constitués et **sans avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant** ;
 - **dans la mesure du possible**, les activités agricoles, sylvicoles ou conchyliques privilégient l'extension des bâtiments existants par rapport à la création de nouveaux bâtiments, **l'utilisation de terrains déjà artificialisés et le rapprochement des secteurs déjà bâtis**.
- **L'OBJECTIF 112** précise l'orientation de « Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles ». Au-delà des objectifs figurant par ailleurs dans le DOO concernant la limitation de la consommation d'ENAF et l'artificialisation par le développement urbain, il stipule un **objectif propre aux nouveaux bâtiments ou aménagements des exploitations existantes ou en projet**. Ils **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**.

Il indique par ailleurs que **l'artificialisation** entraînée par de nouvelles constructions et aménagements au titre des activités primaires est **compensée** autant que possible par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage ou leur qualité d'origine, notamment les bâtiments agricoles abandonnés. Ces espaces seront orientés prioritairement pour les constructions et les aménagements des activités primaires.

- **L'OBJECTIF 39** concernant l'installation d'**unités de méthanisation** précise que :
 - les méthaniseurs « **agricoles locaux** » en respectent les mêmes principes du DOO relatifs aux bâtiments et installations agricoles, notamment les objectifs relevant de l'orientation « Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles » ;
 - la réalisation des méthaniseurs « **industriels** » ou « **territoriaux** » **s'implantent prioritairement sur des terrains déjà artificialisés**.
- **L'OBJECTIF 40** demande aux documents d'urbanisme locaux d'encadrer le développement des **installations solaires /photovoltaïques** afin de limiter l'artificialisation des sols et maîtriser la consommation d'espace :
 - utilisation préférentielle des surfaces bâties, des parkings, des sites pollués, des friches urbaines, des sites déjà dégradés ou artificialisés, les délaissés urbains ou d'infrastructure,...
 - autorisation des **installations dites « agrivoltaïques »** qui, par application de loi, contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole en apportant directement à la parcelle agricole des services agronomiques ou climatiques.
- **Dans l'OBJECTIF 133** traduisant l'orientation de concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer : **Les constructions et aménagements pouvant être autorisés en mer ou à l'interface terre-mer évitent, dans la mesure du possible, l'artificialisation nouvelle en dehors des espaces urbanisés**. Aussi, les équipements et aménagements à terre de ces énergies marines renouvelables se situent de manière préférentielle en secteurs urbanisés au sein des espaces portuaires et péri-portuaires.



Par rapport au SCoT de 2017, ces dispositions, complétant certains objectifs, sont nouvelles. Elles participent à la trajectoire ZAN du territoire.

Un projet voulant 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

L'anticipation d'une dynamique démographique prévisible : prévoir pour agir

Les élus locaux entendent permettre et accompagner l'accueil de nouveaux habitants. Détaillé dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, le scénario démographique s'appuie sur différents défis que doit relever le territoire :

- le solde migratoire qui se poursuit dans le sillage de l'Est Breton, très attractif du fait de son économie, des fortes dynamiques de la métropole rennaise et de son cadre de vie, attirant de nouveaux habitants au-delà des frontières régionales ;
- les transformations sociodémographiques en cours : vieillissement de la population, part des jeunes actifs sans enfants encore importante, âge de mise en couple qui recule,... avec pour incidence la poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages ;
- les particularités littorales du territoire avec une économie touristique importante et une part importante de résidences secondaires et meublés touristiques qui impactent l'offre de logements.

Article L141-7 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.

Il fixe :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ;

(...) »

SRADDET Règle I-2 Production de logements locatifs abordables et mixité

« Les documents d'urbanisme inscrivent un objectif de production de logements locatifs abordables permettant d'afficher la contribution du territoire, la plus forte possible, à l'objectif régional d'atteindre 30 % de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne.

Ils fixent des objectifs différenciés en fonction des polarités de leur armature territoriale (pôles principaux, pôles intermédiaires, maillages de bourgs...), du niveau de service offert dans chacune de ces polarités et de la part actuelle de logements abordables.

Ils définissent également un objectif global de réhabilitation du parc locatif abordable sur l'ensemble du territoire (intégrant les objectifs de la transition énergétique), pouvant être décliné en fonction de l'armature.

Enfin, pour éviter la spécialisation sociale des quartiers résidentiels, les documents d'urbanisme prévoient que chaque opération significative vise la mixité sociale et générationnelle, vécue à l'échelle de chaque quartier, ainsi que la mixité des fonctions (habitat, activité, commerce, service). »

SRADDET Règle I-3 Développement des polarités

« Les documents d'urbanisme définissent des objectifs d'accueil de population et d'activités garantissant le développement du poids démographique de leurs polarités principales et intermédiaires et son maintien dans toutes les centralités. »

SRADDET Règle I-6 Habitat des actifs du tourisme

« Les documents d'urbanisme analysent la capacité du territoire à loger et héberger les travailleurs dans le domaine du tourisme. Ils déterminent les secteurs concernés et prévoient les mesures permettant de garantir et développer une offre abordable à proximité des lieux de travail. »

Prévoir le nombre d'habitants

La projection de la population future constitue une étape importante pour la révision d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui doit poser les bases de planification territoriales pour les 20 prochaines années. Elle permet d'anticiper leurs implications des évolutions démographiques sur l'aménagement du territoire, en offrant une base solide pour planifier les besoins en logements, infrastructures, équipements publics et services.

Pour cela, le **Projet d'Aménagement stratégique (PAS)** s'appuie sur le **modèle « Omphale »** (outil méthodologique de projection d'habitants, d'actifs, de logements et d'élèves) de l'**INSEE**. Il permet de réaliser des projections de population infra-nationales en projetant d'année en année, à partir de 2018, les pyramides des âges des différents territoires. L'évolution de la population par sexe et âge repose sur des hypothèses d'évolution de trois composantes : la fécondité, la mortalité et les migrations (flux internes à la France et solde migratoire avec l'étranger). Différents scénarios sont ainsi élaborés selon les hypothèses retenues.

« Les projections ont l'avantage de servir de base à la réflexion, notamment en matière de planification, mais elles ne constituent en aucun cas des prévisions pour l'avenir. Aucune probabilité de réalisation ne leur est associée. »

Près de 260 000 Bretons supplémentaires en 2050

Selon l'INSEE dans la modélisation **Omphale** publié fin 2023, *« si les tendances démographiques actuelles se poursuivaient, la Bretagne compterait 3 637 000 habitants en 2050, soit 257 000 de plus qu'en 2021. La population augmenterait continuellement sur la période, à un rythme 3,5 fois plus élevé que la croissance nationale (+0,25 % par an en moyenne, contre +0,08 % pour la France métropolitaine). Ce rythme placerait la Bretagne en 4^e position des régions métropolitaines les plus dynamiques démographiquement, derrière l'Occitanie, les Pays de la Loire et la Corse. »*

Cet accroissement reposerait exclusivement sur un solde migratoire positif, se maintenant autour de +20 000 habitants par an en Bretagne sur toute la période. À l'inverse, le solde naturel serait négatif chaque année dès le début de la période. Au fil des années, la natalité se stabiliserait autour de 30 000 naissances par an, tandis que le nombre de décès augmenterait régulièrement pour atteindre 48 000 en fin de période, dégradant ainsi le solde naturel. En 2050, ce déficit naturel contrebalancerait quasiment l'excédent migratoire.

Cette croissance de la population s'accompagnerait d'un net vieillissement. Une fécondité basse et une espérance de vie en hausse, ainsi que l'avancée en âge des générations issues du baby-boom, modifieraient nettement la répartition par âge de la population. Le nombre de seniors augmenterait sensiblement, alors que le nombre de personnes en âge de travailler serait en baisse. L'âge moyen des Bretons s'élèverait ainsi de 4,2 ans entre 2021 et 2050, aussi bien pour les hommes que pour les femmes (respectivement près de 46 ans et 49 ans en 2050). »

Voir note INSEE n°121, agences d'urbanisme bretonnes, décembre 2023

Ce **scénario dit central** décline donc localement les évolutions nationales basées sur l'observation du passé récent (hors crise sanitaire liée au Covid-19). Il simule :

- une évolution de l'Indicateur Conjoncturel de Fécondité (ICF) local parallèle à celui projeté au niveau national (une baisse de 2018 à 2023, puis une stabilisation à 1,8 jusqu'en 2070) ;
- des gains d'espérance de vie parallèles dans les territoires d'analyse à ceux projetés au niveau national (90 ans pour les femmes et 87,5 ans pour les hommes en 2070) ;
- une déclinaison locale d'un solde migratoire français avec l'étranger (+87 000 par an jusqu'en 2020, puis +70 000 par an jusqu'en 2070) ;
- un maintien des quotients d'émigration entre territoires français observés en 2018.

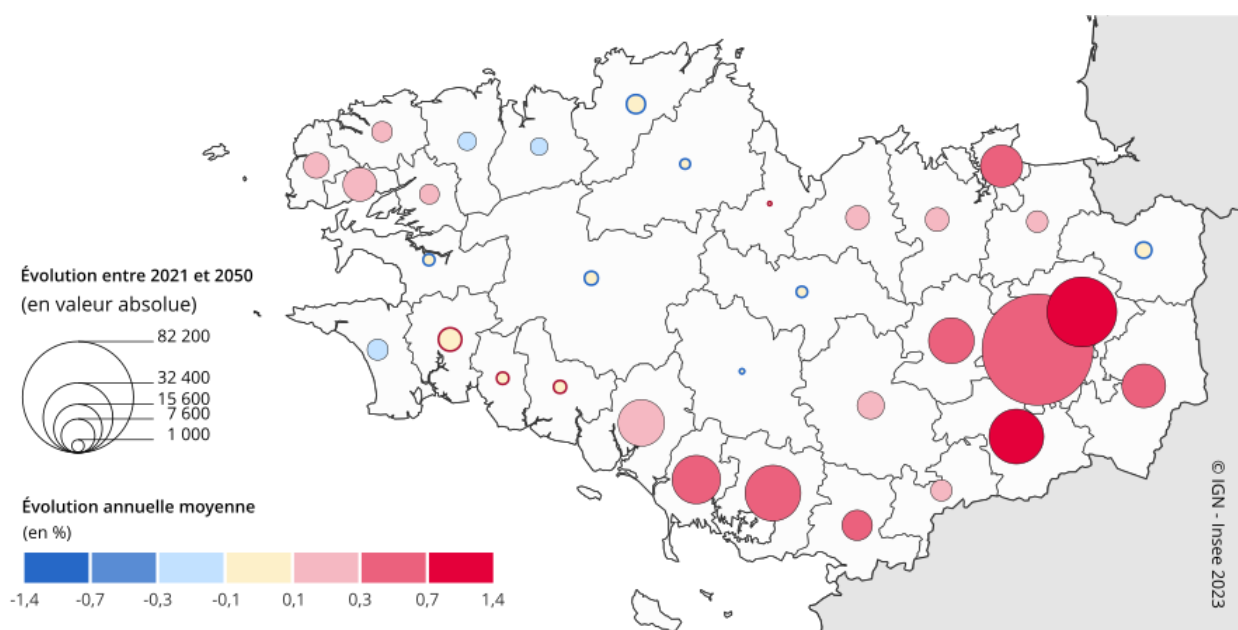


Illustration 6 : Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population dans les territoires bretons selon le scénario central

Source : INSEE Bretagne, 2023

Des scénarios alternatifs à étudier en fonction des caractéristiques locales

« Cependant, des modifications de l'environnement économique, politique, ou encore des changements climatiques ou environnementaux peuvent infléchir l'évolution de la population. Ainsi, les agences d'urbanisme bretonnes ont élaboré quatre scénarios prospectifs qui diffèrent par leurs hypothèses migratoires. Dans chacun d'eux, la population bretonne augmenterait, notamment dans la partie est du territoire, atteignant entre 3,2 et 3,9 millions d'habitants en 2050 selon le scénario. L'évolution du nombre de personnes en âge de travailler et de jeunes varierait sensiblement en fonction du scénario, tandis que le nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus augmenterait fortement dans tous les cas envisagés ».

Les agences d'urbanisme et de développement de Bretagne et l'Insee ont donc collaboré afin de simuler les impacts démographiques de **4 scénarios prospectifs**, qui diffèrent par leurs hypothèses migratoires. En revanche, ces 4 scénarios s'appuient tous sur les hypothèses de fécondité et de mortalité du scénario central.

« Le scénario 1 « **Bretagne, terre d'accueil et de développement** » s'inscrit dans un contexte national d'ouverture des frontières permettant l'accueil de populations autant pour des raisons économiques que climatiques. Tous les territoires bretons en tirent profit avec des arrivées supplémentaires d'actifs. Les pôles universitaires bretons bénéficient aussi d'arrivées supplémentaires d'étudiants, tandis que les territoires littoraux continuent d'attirer une population de seniors à la recherche d'un cadre de vie agréable. Dans ce scénario, la Bretagne atteindrait 3,9 millions d'habitants en 2050, soit une croissance démographique proche de celle du scénario « Population haute » de l'Insee.

Le scénario 2 « **Technologies vertes** » s'inscrit dans une démarche de spécialisation régionale vers une économie productive verte. Pour porter cette ambition, l'optimisation technique et innovationnelle est portée par les deux métropoles régionales, qui développent leur enseignement supérieur, ainsi que leurs emplois dans la recherche et le numérique : Rennes, Brest et leur périphérie attirent de nouveaux actifs qualifiés, et leur attractivité envers les étudiants se renforce. Grâce à leur écosystème productif, les villes moyennes bretonnes en tirent également profit, tout comme, du fait du développement des nouveaux modes de travailler, les territoires littoraux, qui permettent d'allier travail et qualité de vie. Dans ce scénario, la Bretagne atteindrait 3,75 millions d'habitants en 2050.

Le scénario 3 « **Sobriété et repli sur soi** » s'inscrit dans un contexte de faible coopération internationale. La Bretagne, prenant en compte l'épuisement des ressources, a fait le choix d'un modèle de développement alternatif, avec des modes de vie radicalement transformés. L'appareil productif s'oriente vers la recherche d'une certaine autonomie et s'organise à des échelles territoriales de proximité. L'agriculture et la production industrielle se transforment, permettant d'assurer la satisfaction des besoins au plus près des consommateurs. La construction neuve est limitée, mais les logements vacants et résidences secondaires remobilisés en résidences principales. Dans ce scénario, la Bretagne atteindrait 3,5 millions d'habitants en 2050.

Le scénario 4 « **Décroissance subie** » est une vision pessimiste de la trajectoire bretonne. Les changements environnementaux et sociétaux n'ont pas été anticipés. La demande en produits carnés étant en forte baisse, l'agriculture et l'industrie agroalimentaire bretonnes, qui n'ont pas questionné leur modèle, sont touchées par une crise importante. Le secteur productif breton, n'ayant opéré aucune transformation vers des processus décarbonés, n'attire plus les actifs. Seul le littoral reste attractif pour les retraités. Dans ce scénario, la Bretagne atteindrait 3,4 millions d'habitants en 2050, comme dans le scénario « Population Basse » de l'Insee. »

Voir note INSEE n°122, agences d'urbanisme bretonnes, décembre 2023

Sur le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo, des migrations résidentielles à anticiper

Le PAS s'appuie sur les hypothèses de croissance démographique de la région Bretagne s'inscrivant dans le **scénario dit « Terre d'accueil et de développement »** qui, pour les élus, est le scénario tendanciel le plus crédible pour le territoire.

Dans ce scénario, les perspectives tiennent compte du maintien de la place du territoire au sein de l'espace régional et de son attractivité économique et résidentielle, à tous les échelons territoriaux. Les migrations résidentielles influencent et influenceront fortement l'attractivité du territoire, particulièrement dans un contexte de réchauffement climatique. En raison de sa localisation côtière, de son cadre de vie attractif et la présence de pôles urbains proposant emplois et services, le territoire, à l'instar d'une partie de la Bretagne (voir carte précédente), pourrait connaître une intensification de son attractivité, notamment auprès de populations en quête de conditions climatiques plus tempérées.

Afin de permettre un aménagement et un développement équilibré du territoire, les objectifs de production de logements doivent donc permettre à l'ensemble du territoire de disposer d'un nombre suffisant de résidences principales, en anticipant les besoins liés à la croissance de population, en grande partie liée à l'attractivité du territoire impliquant un solde migratoire positif, qui sera plus ou moins important en fonction du contexte économique, social et climatique.

Nombre d'habitants

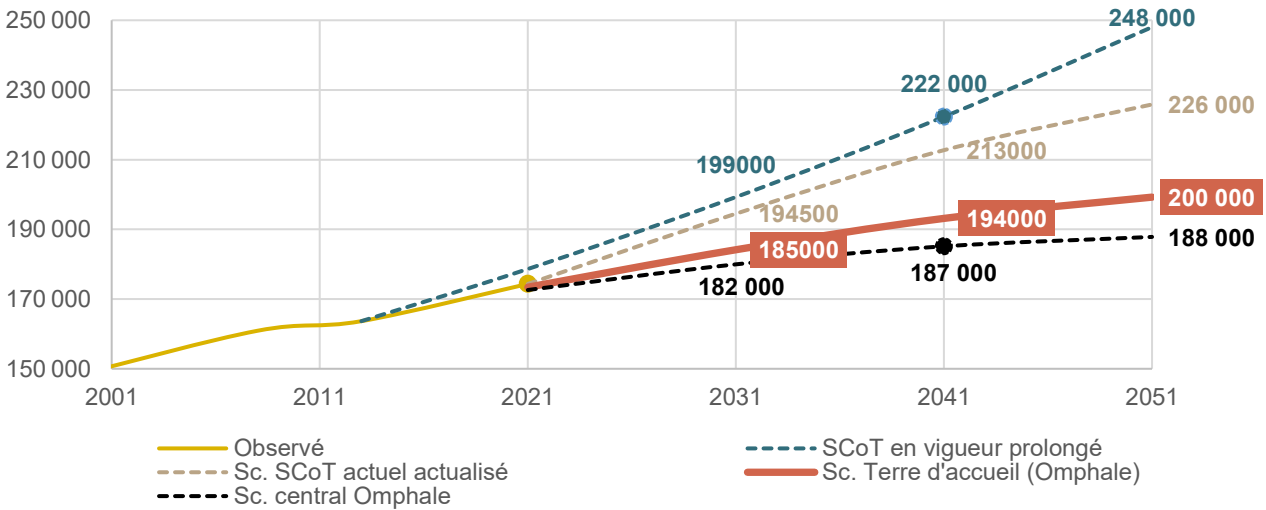


Figure 10 : Hypothèses de projections de la population sur le territoire sur SCoT

Source : INSEE

Taux de croissance

	2021-2031	2031-2041	2041-2050
SCoT 2017 prolongé	+1,10%	+1,10%	+1,10%
SCoT 2017 actualisé (sur la population 2021)	+1,10%	+0,90%	+0,60%
Scénario « Bretagne Terre d'accueil » (INSEE)	+0,60%	+0,48%	+0,32%
Scénario central (INSEE)	+0,42%	+0,28%	+0,15%

Tableau 11 : Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population pour les Communautés du pays de Saint-Malo selon le scénario central et le scénario « Bretagne Terre d'accueil »

Source : INSEE Bretagne, 2023, et traitements Audiar

La révision du SCoT s'appuie sur les hypothèses de croissance de population de la Bretagne les plus récentes tenant compte des dynamiques migratoires et sociologiques observables et prévisibles.

Par rapport au SCoT de 2017 (deux premières lignes du tableau ci-dessus), l'hypothèse de croissance démographique sur laquelle s'appuie le projet de territoire est donc fortement révisée avec :

1. un taux de croissance moins important ;
2. un taux de croissance non linéaire intégrant mieux les dynamiques prévisibles dans le temps (baisse de décennie en décennie).

Prévoir la diminution de la taille moyenne des ménages

Les objectifs de production de logements, notamment pour garantir un nombre suffisant de résidences principales sur l'ensemble du territoire, anticipent également les besoins engendrés par le vieillissement de la population et les phénomènes de décohabitation. Pour cela, le SCoT doit intégrer **la diminution de la taille moyenne des ménages**, qui, à population constante, entraîne une augmentation de la demande en nouveaux logements.

Tout d'abord, le nombre de ménages répond aux effets démographiques du territoire, à savoir :

- la croissance démographique du territoire présentée ci-avant ;
- l'effet d'accentuation du vieillissement de la population, plus probant sur les parties littorales du territoire ;
- le fait que les personnes vivent plus souvent seules au grand âge, notamment chez les femmes.

Puis, la taille moyenne des ménages réagit particulièrement aux évolutions des **modes de cohabitations** qui sont notamment :

- un net recul de la vie à deux aux âges intermédiaires (impactant le nombre de ménages à la baisse) ;
- des couples vieillissant plus longtemps ensemble aux âges avancés, des entrées plus tardives en structure collective et moins de cohabitation intergénérationnelle (entraînent, à population identique, une hausse du nombre de ménages) ;
- un recul de l'âge de mise en couple qui se poursuit (impactant le nombre de ménages à la baisse) ;
- et des jeunes cohabitant plus fréquemment avec leurs parents (impactant le nombre de ménages à la baisse).

S'agissant de tendances de fonds nationales, les évolutions des modes de cohabitation s'appliquent à la fois aux ménages présents sur le territoire ainsi qu'à ceux susceptibles de s'y installer à l'avenir.

Pour anticiper ces évolutions, le simulateur du **Service des données et études statistiques (SDES)**, du Ministère de la transition écologique et de la Cohésion des Territoires, a été utilisé. Cet outil permet une projection conjointe des modes de cohabitation (1 adulte, 2 adultes, Enfant des ménages, 3 adultes ou plus, Hors ménage) ventilés par sexe et par tranche d'âges (0-15, 15-20, 20-35, 35-55, 55-75, 75-85, 85-100 ans) et une estimation du nombre de ménages dans le temps. Il s'appuie sur le prolongement des évolutions récentes des modes de cohabitation par âge décrit ci-avant, à l'identique jusqu'à 2030 puis, selon un rythme moitié moindre jusqu'en 2050.

Le graphique ci-après représente cette projection. Les valeurs affichées sont utilisées pour l'estimation des besoins futurs en logement, présenté ci-après.

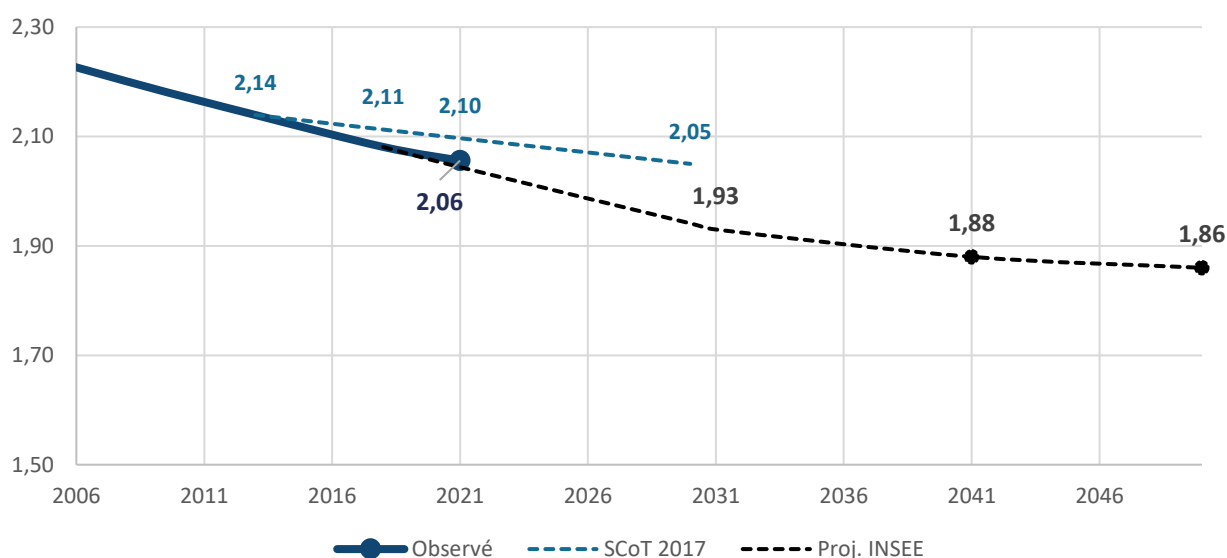


Figure 11 : Projection de l'évolution de la taille moyenne des ménages par l'INSEE

Source : Service des données et études statistiques (SDES), traitement Audiar

Les résultats obtenus avec le simulateur SDES sont les mêmes pour les deux scénarios évoqués ci-avant : que ce soit pour le scénario central ou pour le scénario « Terre d'Accueil », la taille moyenne des ménages est de **1,93** en 2031, **1,88** en 2041 et **1,86** en 2051 (population des ménages / nombre de ménages).



La projection de la taille moyenne des ménages (TMM), utilisée ci-après pour estimer le besoin en logement futur du territoire, a été actualisée par rapport au SCoT de 2017. Elle utilise d'abord l'information la plus récente de la TMM (INSEE, 2021) et le simulateur SDES qui n'avait pas été utilisé à l'époque. Premier constat, en 2021, la TMM est moins importante que celle prévue par le SCoT en 2017 (2,06 au lieu de 2,10). La projection à 2030-2031 est inférieure. Le SCoT révisé se projette ensuite au-delà avec une courbe non linéaire : un tassement s'observe.

À titre indicatif, les tailles moyennes des ménages ont été projetées plus localement. Il s'agit d'une décomposition hypothétique réalisée par le PETR à partir des données de l'INSEE.

	<i>d'ici fin 2030</i>	<i>d'ici fin 2040</i>	<i>d'ici fin 2050</i>
<i>C.C. Bretagne Romantique</i>	2,12	2,01	1,99
<i>C.C du Pays de Dol – Baie du Mont-St-Michel</i>	2,15	2,11	2,04
<i>C.C. Côte d'Émeraude</i>	1,80	1,77	1,77
<i>Saint-Malo Agglomération</i>	1,85	1,82	1,81
Communautés du Pays de Saint-Malo	1,93	1,88	1,86

Tableau 12 : Hypothèses relatives à la taille moyenne des ménages projetée par période

Une organisation cohérente avec la capacité d'accueil du territoire : une territorialisation en fonction de 7 critères d'équilibre

Capacité d'accueil démographique

Tel que détaillée dans le PAS, la capacité d'accueil des nouveaux habitants sur le territoire est conditionnée par plusieurs critères.

Extrait du PAS :

« Sur la base d'une programmation projetée du nombre de logements à l'échelle du territoire, les « capacités d'accueil » des communes, sont traduites dans le Document d'Orientation et d'Objectifs, au regard :

- du **rôle identifié dans l'armature territoriale**, ainsi, **toutes les communes doivent pouvoir disposer d'une offre de logements adaptée aux besoins** ; celles qui jouent un **rôle de polarité majeure ou structurante** doivent renforcer leur fonction résidentielle à l'échelle du territoire ;
- de la **capacité physique du territoire à offrir du foncier**, tant en extension qu'en renouvellement, pour assurer la production de logement, en tenant compte prioritairement des risques qui pèsent sur une partie du territoire (submersions marines et recul du trait de côte, sites et paysages remarquables, loi Littoral...) ; les communes rétro littorales proches pouvant alors être renforcées dans une logique de repli ;
- des **dynamiques démographiques vécues ou potentielles**, directement liées au positionnement géographique ou aux caractéristiques des communes ;
- de la **volonté politique d'un rééquilibrage au profit de l'Est** du pays visant à renforcer le poids démographique de cette partie du territoire ;
- de la **présence des gares et plateformes multimodales** dans l'organisation territoriale. Conformément aux chapitres précisant les objectifs de décarbonation des mobilités du territoire, l'ensemble des communes et secteurs urbains situés à proximité des gares et autres pôles d'échanges multimodaux desservis par les transports collectifs, sont amenés à jouer un rôle plus important dans le développement du territoire ;
- du **niveau d'équipements et de services existants**.

Cette traduction de la politique du SCoT en matière d'habitat sera notamment concrétisée par l'identification des capacités foncières pouvant être mobilisées. »

En résumé, 7 critères ont été analysés et pondérés pour déterminer la capacité d'accueil des communes à accompagner le développement démographique du territoire :

1. Le confortement des polarités
2. La capacité de toutes les communes à se développer
3. L'intégration des contraintes sur le développement, même celles des courts termes

4. La prise en compte des dynamiques passées
5. Le Rééquilibrage au profit de l'Est du pays
6. La valorisation des gares et plateformes multimodales
7. La prise en compte des équipements existants





Le scénario retenu pour calibrer et répartir la capacité d'accueil et sa traduction en logements puis en foncier prend en compte l'ensemble des 7 critères.

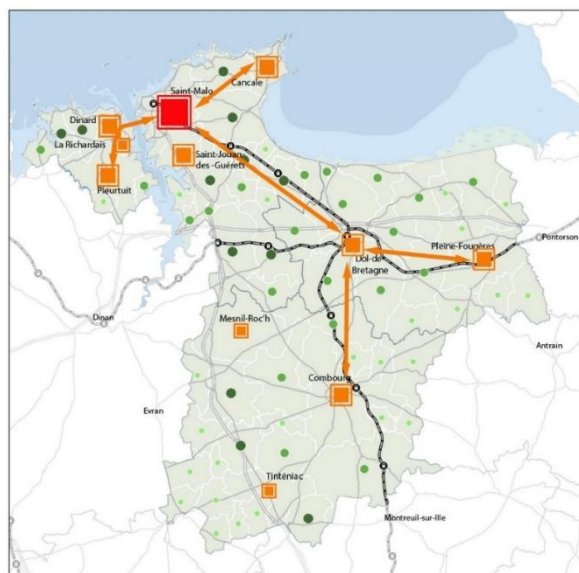
Ces 7 critères (présentés en détail ci-après) ont été pris en compte pour s'assurer que l'objectif démographique établi à l'échelle du pays soit cohérent par rapport aux capacités locales à effectuer cet accueil.

1. Confortement des polarités

Conformément aux 4 rôles définis au sein de l'armature territoriale, et en complément des critères précédemment détaillés, la capacité d'accueil des polarités est renforcée par une majoration par rapport au taux moyen annuel retenu pour le pays. Les **pôles structurants A et B** sont particulièrement valorisés pour asseoir l'équilibre souhaité du territoire dans un esprit de ville des proximités et de desserrement du pôle malouin.

Du fait de ses caractéristiques socio-démographiques particulières et d'un poids de population très important à l'échelle du pays, le taux de croissance démographique de Saint-Malo, **pôle majeur**, a été évalué spécifiquement pour tenir compte des dynamiques en cours et prévisibles : + 0,2 % par an jusqu'en 2030 et +0,1 % par an de 2031 à 2040 puis maintien de la population.

Territorialisation		Niveau de valorisation du critère
Pôle Majeur		+
Pôle Structurant A		+++
Pôle Structurant B		++
Communes Rurales ou périurbaines		+



2. Développement de toutes les communes

Conformément au Projet d'Aménagement Stratégique, le SCoT permet à chaque commune du pays de maintenir sa population et d'accueillir de nouveaux habitants.

Territorialisation	Niveau de valorisation du critère
Toutes les communes	+

3. L'intégration des contraintes sur le développement, même celles des courts termes

Conformément au PAS, la capacité d'accueil des communes prend en compte la capacité physique du territoire à accueillir de nouveaux habitants et des constructions.




La frange littorale fait l'objet d'une attractivité importante mais aussi de multiples cadrages liés à :

- la loi « Littoral » ;
- la présence de risques potentiels ;
- les enjeux paysagers et patrimoniaux renforcés (notamment sur la Baie du Mont-Saint-Michel).

Ainsi, la capacité d'accueil des communes littorales est minorée par rapport au rétro-littoral.

Pour les communes concernées par un PPRSM, cet accueil nécessitera la mise en place de conditions particulières pour la production de nouveaux logements (normes de hauteur, matériaux spécifiques, rehaussement des réseaux...).

Le rétro-littoral proche pouvant se caractériser par un report de la capacité d'accueil, les communes dont le bourg est situé à moins de 15 km du littoral connaissent une capacité d'accueil majorée.

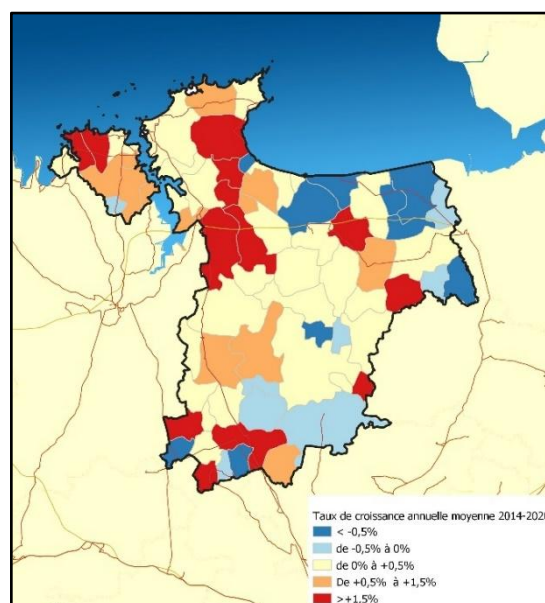
Territorialisation	Niveau de valorisation du critère
Secteur de repli potentiel (<15 km) 	++
Secteur non littoral 	+
Communes littorales 	-
Secteurs PPRSM	--



4. La prise en compte des dynamiques passées

Conformément au PAS, les dynamiques démographiques passées influent sur la répartition des projections démographiques. Il ne s'agit pas de corréler l'accueil futur avec les dynamiques passées mais de prendre en compte une des réalités du territoire et d'assurer une évolution progressive (et donc plus réaliste) de l'accueil des nouveaux habitants, et donc éviter des décalages trop importants avec la réalité.

Territorialisation	Niveau de valorisation du critère
Poids du taux théorique	++
Poids du taux 2010-2020	+



5. Le Rééquilibrage au profit de l'Est du pays

Conformément au PAS dans la continuité des SCoT précédents, les élus souhaitent permettre à l'Est du pays d'assurer un accueil majoré, et ainsi, de renforcer le poids démographique de cette partie du territoire.

Ce « rééquilibrage » vise à renforcer les communes concernées, mais aussi et surtout à assurer un équilibre dans les fonctions structurantes et donc à appuyer le rôle de Pleine-Fougères en tant que « pôle structurant ».

Territorialisation	Niveau de valorisation du critère
Polarité éloignée	+++
Commune éloignée	++
Polarité proche	+
Commune proche	~
Non concerné	-

Ainsi, la capacité d'accueil est majorée pour l'ensemble des communes dont le bourg est situé à l'Est de l'axe central que constitue la D795 reliant Dol-de-Bretagne à Hédé-Bazouges.

Afin de pondérer cette majoration, l'éloignement par rapport à la D795 et le rôle de pôle structurant sont pris en compte, caractérisant 4 principes de prise en compte.



6. La valorisation des gares et plateformes multimodales

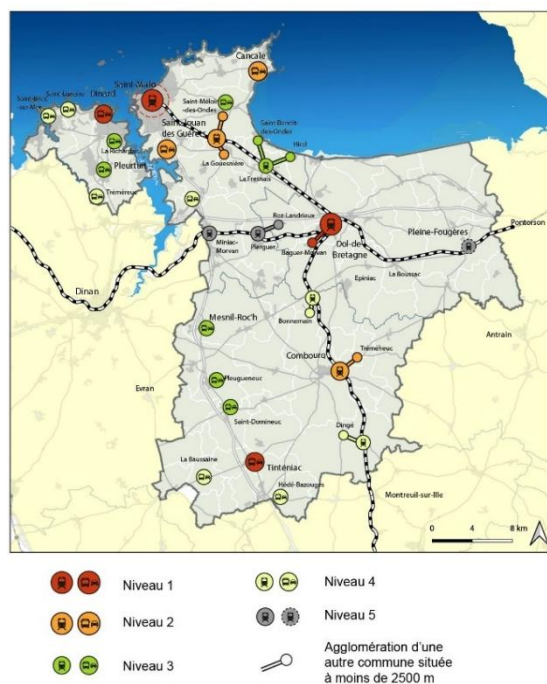
Conformément au PAS, l'ensemble des secteurs urbains situés à proximité des gares sont amenés à jouer un rôle important dans le développement du territoire. Les principaux pôles multimodaux, sont également pris en compte.

Afin de prendre en compte ce critère, les communes concernées sont réparties selon 5 niveaux d'importance au regard de l'influence sur la capacité d'accueil au niveau local.

Le potentiel en déplacements quotidiens est mis en avant, notamment à travers les TER, c'est pourquoi la gare de Saint-Malo n'est qu'en second niveau.

Le niveau 5 comprend à la fois les gares ayant une desserte moins importante mais aussi les plateformes multimodales et les gares potentielles.

Territorialisation	Niveau de valorisation du critère
Niveau 1	++++
Niveau 2	+++
Niveau 3	++
Niveau 4	+
Niveau 5	~
Non concerné	-



7. La prise en compte des équipements existants

Conformément au PAS, de manière à valoriser les équipements existants, les communes disposant d'un niveau d'équipements et de services important possèdent une capacité d'accueil majorée.

Les communes dont la diversité d'équipements et de services est supérieure à 20 sur une liste de 70 ont une majoration de leur capacité d'accueil corrélée à la diversité.

Territorialisation	Niveau de valorisation du critère
Plus de 20 équipements	+
Non concerné	~

Les critères mis en œuvre pour la territorialisation de l'accueil démographique ont été maintenus par rapport à 2017. Après débat, ils font toujours l'objet d'un consensus politique en lien avec les volontés d'équilibre du territoire traduites dans le PAS.

Certains critères ont toutefois été actualisés au regard des données nouvelles ou d'arbitrages politiques :



- L'armature territoriale qui a été revue (justifiée dans ce document)
- Les dynamiques démographiques passées
- La valorisation des gares et plateformes multimodales en objectivant davantage le niveau de service rendu (nombre de passage). Cela relativise notamment la desserte ferroviaire pour les petites communes et la desserte par les transports en commun routiers.
- Le niveau d'équipement des communes en 2023

Projection de la répartition démographique souhaitée

Les 2 tableaux qui suivent précisent la projection de la répartition de la population future à l'échelle des 4 communautés et des 4 niveaux d'armature territoriale. Elle montre le renforcement des polarités de niveau A et B dans les poids de population future ainsi que pour que pour les 2 intercommunalités les plus rurales bénéficiant pour partie des reports de l'équilibrage vers l'Est et de la prise en compte des dynamiques passées (abords de la 2x2 voies Rennes Saint-Malo et aire d'attraction des zones d'emplois malouine et rennaise).

EPCI	En 2020		d'ici fin 2030		d'ici fin 2040		d'ici fin 2050	
C.C. Bretagne Romantique	35 872	20,7%	39 227	21,2%	42 007	21,6%	43 770	21,8%
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	23 718	13,7%	25 926	14,0%	28 278	14,6%	29 960	15,0%
C.C. Côte d'Émeraude	28 169	16,3%	30 358	16,4%	32 064	16,5%	33 241	16,6%
Saint-Malo Agglomération	85 342	49,3%	89 374	48,3%	91 683	47,3%	93 374	46,6%
Communautés du pays de Saint-Malo	173 101	100 %	184 885	100 %	194 032	100%	200 344	100 %

Tableau 13 : Projection de la répartition démographique souhaitée par Communauté

EPCI	En 2020		d'ici fin 2030		d'ici fin 2040		d'ici fin 2050	
Pôle majeur	46 995	27,1%	48 055	26,0%	48 538	25,0%	49 025	24,5%
Pôles structurants de niveau A	39 080	22,6%	43 568	23,6%	48 209	24,8%	51 519	25,7%
Pôles structurants de niveau B	10 637	6,1%	11 754	6,4%	12 703	6,5%	13 347	6,7%
Communes rurales et périurbaines	76 389	44,1%	81 508	44,1%	84 582	43,6%	86 452	43,2%
Communautés du pays de Saint-Malo	173 101	100%	184 885	100%	194 032	100%	200 344	100%

Tableau 14 : Projection de la répartition démographique souhaitée par niveau de l'armature territoriale

Loger les habitants actuels et futurs

Au-delà de la capacité à connaître une augmentation de la population, de nombreux phénomènes ont été pris en compte de manière à identifier les besoins constructifs associés.

Ainsi, sur la base d'un accueil démographique correspondant à une croissance annuelle moyenne s'appuyant la trajectoire du scénario « Bretagne Terre d'Accueil » et organisé au travers de la déclinaison des capacités d'accueil détaillées précédemment, une modélisation prospective démographique communale a été établie.

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude

Le SCoT intègre les dispositions pertinentes de l'orientation 3 de la charte du PNR :



«Orientation 3 > Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur»

En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise les dispositions suivantes :

- lutter contre le logement vacant et mettre en place des opérations de renouvellement urbain ;
- articuler l'offre de logements avec celle des déplacements des personnes et des marchandises, privilégiant les modes de déplacement doux et les transports collectifs ;
- contribuer à l'objectif du SRADDET de parvenir à un parc de 30% de logement social ou abordable (neuf ou rénovation) ;
- veiller à la prise en compte des besoins spécifiques en logement des populations locales et des travailleurs saisonniers ;
- anticiper la montée du niveau marin ;
- développer une offre de logements sur la côte et le rétro-littoral qualitative et accessible à tous ;
- disposer au-delà du littoral d'une offre de logements attractive.

Des objectifs de diversification du parc et production de logements abordables

Les dynamiques démographiques du territoire témoignent globalement et parallèlement d'un accroissement de l'âge moyen des populations, d'une baisse de la taille des ménages et de l'arrivée de nouvelles populations, notamment de jeunes ménages. Ces tendances prennent toutefois des ampleurs très différentes, entre les intercommunalités, entre les communes d'une même intercommunalité, et parfois à l'intérieur d'une même commune. Elles font également écho à l'évolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge. C'est pourquoi, malgré les contraintes qui pèsent sur les communes les plus tendues du territoire, la diversification du parc de logements doit être recherchée afin de répondre au mieux aux besoins des habitants et permettre le parcours résidentiel à tous les âges de la vie.

Ces dynamiques démographiques impliquent de faire progresser la part de petits logements (T1-T2) ou ceux de taille moyenne dans l'offre globale, en tenant compte de l'adéquation du parc de logement avec la demande locale (par le taux d'occupation des logements notamment). En effet, les Communautés du pays de Saint-Malo, comme le territoire national, voit et verra une progression des ménages composés de personnes seules, et ce à tous les âges de la vie. Recul de l'âge de mise en couple, baisse de la vie à deux aux âges intermédiaires, entrées plus tardives des personnes âgées en structure collective en sont les raisons principales. Pour rappel, en 2020, 4 ménages sur 10 des Communautés du pays de Saint-Malo étaient composés d'une seule personne.

Là encore, même si le besoin de petits logements concerne toutes les intercommunalités et secteurs du territoire, les proportions doivent être appréciées plus localement, notamment au travers des programmes locaux de l'habitat.

Il est important que le renouvellement de la population ne soit pas uniquement lié à la production de nouveaux logements mais aussi aux caractéristiques du parc qui favorisent les parcours résidentiels dans chaque partie du territoire. Le territoire du pays de Saint-Malo doit offrir des possibilités diverses et une répartition équitable de l'offre de logement, sur la base d'une politique forte en faveur des résidences principales, du logement social et des logements adaptés répondant à **des besoins diversifiés** :

- **Pour les personnes âgées ou en situation de handicap physique, psychique et cognitif**
- **Pour les jeunes actifs, apprentis, et étudiants**
- **Pour les personnes en difficulté et en situation de fragilité et d'urgence, privées de domicile**

Sur les secteurs soumis à moins de pression foncière, où les alternatives à la maison individuelle sont peu présentes, la recherche d'une diversité du parc de logements permettra aux communes de s'adapter au vieillissement de la population en proposant des logements adéquats.

Le DOO prévoit en premier lieu, dans son **OBJECTIF 61** :

- De créer une offre nouvelle de logements diversifiés, en réponse aux enjeux de mixité sociale et générationnelle, ainsi qu'à la diversité des parcours résidentiels,
- dans une perspective d'intensification du renouvellement urbain, de déployer le recyclage bâti pour créer de nouveaux logements (changement de destination, remembrement typologique, sortie de vacance...),
- de proposer des formes urbaines avec des espaces extérieurs individuels et collectifs compatibles avec la sobriété foncière et favoriser un parc immobilier varié (logements individuels purs, logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs),
- de disposer d'une offre de logements de petite et moyenne tailles pour correspondre aux besoins des petits ménages du territoire

Au-delà de la taille et de la forme des logements, **le coût du logement** constitue également un élément déterminant, dans la capacité des populations locales à se loger, en particulier sur le littoral, où le marché des résidences secondaires contribue au maintien de prix élevés. Anticiper une production de logements est donc nécessaire pour assurer une mixité sociale et favoriser l'arrivée de jeunes ménages sur l'ensemble du territoire, et quelle que soit la taille de la commune.

Sur ce point, le PAS affirme la volonté des élus de contribuer à **l'objectif régional visant à atteindre 30 % de logements abordables** sur le nombre total de logements en Bretagne et que **chaque Communauté et Commune y contribue, à sa hauteur, en fonction de sa situation dans l'armature territoriale et par rapport aux problématiques de tension sur le secteur littoral**. Le DOO prévoit ainsi dans son **OBJECTIF 62** des objectifs communaux de production de logements abordables déclinés en fonction du niveau dans l'armature territoriale et de l'attractivité littorale.

Armature territoriale et secteurs géographiques / situation par rapport à l'attractivité littorale		Objectif minimum de production de logements abordables (% de la production totale prévue par le SCoT)
1- Pôle majeur		50 %
2- Pôles structurants de niveau A	Secteur d'attractivité littorale	40 %
	/	35 %
3- Pôles structurants de niveau B	Secteur d'attractivité littorale	35 %
	/	30 %
4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	30 %
	/	25 %
5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	20 %
	/	15 %
6- Les Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	Les autorités compétentes garantissent un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements abordables.
	/	

Tableau 15 : Objectifs minimums de production de logements abordables en fonction de l'armature territoriale et des secteurs géographiques

A minima, 30 % des nouveaux logements prévus à l'échelle du SCoT relèvent de logements abordables.

L'OBJECTIF 62 du DOO prévoit également qu'une part de logements abordables soit recherchée dans les opérations d'aménagement et notamment de renouvellement urbain et au sein des centralités. Il demande que les documents d'urbanisme locaux prévoient une proportion de logements abordables au sein des opérations d'aménagement ou immobilières amenant à créer plus de 10 nouveaux logements.

Les logements abordables sont réalisés grâce à la production neuve mais aussi dans le parc existant en reconquête bâtie, dès lors que celui-ci crée de nouveaux logements. Ils correspondent à l'ensemble des logements proposés en locatif et en accession à prix encadrés, comprenant :

- les logements locatifs sociaux PLUS, PLAI ou PLS (logements ordinaires, PLAI-adaptés et foyers-structures) ;
- les logements éligibles au PSLA (Prêt Social Location-Accession) ;
- les logements sous Bail Réel Solidaire (lorsqu'un Organisme de Foncier Solidaire est mobilisé) ;
- les logements conventionnés avec l'ANAH ;
- toute autre typologie définie par le document de planification compétent comme étant plus abordable que le marché privé ;
- et tout autre dispositif national pour le logement à prix abordable qui pourrait être ajusté ou créé lors de la période exécutoire du SCoT.

Les politiques publiques de l'habitat, le cas échéant par les programmes locaux de l'habitat, déclinent la part et le volume des différents types de logements abordables en fonction des besoins locaux, notamment entre logements locatifs sociaux et logements en accession aidée.

Ces mesures ne se substituent pas aux obligations de production de logement locatif social à réaliser par les communes concernées par l'article 55 de la Loi solidarité et renouvellement urbain (Loi SRU). Les politiques publiques de l'habitat et les documents d'urbanisme locaux mettent en place les actions et les règles permettant de soutenir la création de logements locatifs sociaux au sein des communes devant disposer d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux au sein leur parc (en 2025, les communes de Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir-des-Ones et Miniac-Morvan sont concernées - Seule Saint-Malo remplit l'objectif).

L'objectif de production de logements abordables existe dans le SCoT de 2017. Il est renforcé dans le SCoT révisé avec :



- **A minima, 30 % des nouveaux logements prévus à l'échelle du SCoT relèvent de logements abordables.**
- **Tous les niveaux de l'armature territoriale y contribuent, à leur niveau avec un % différent à réaliser. Dans le SCoT de 2017, seules les communes des polarités doivent y contribuer, à hauteur de 20 % de la production de logement prévue. Pour les communes rurales et périurbaines, il faut garantir un accueil diversifié**
- **Proposition d'une définition du logement abordable adapté au territoire**

Le souhait d'une maîtrise des résidences secondaires et des meublés touristiques

Tel que précisé dans le DOO, la prise en compte du phénomène des résidences secondaires et des meublés touristiques est nécessaire dans le cadre d'un projet de territoire où l'on ne peut maîtriser le passage de résidence principale à résidence secondaire (et inversement). Ainsi, sur certaines communes, ne pas prendre en compte ces résidences secondaires pourrait revenir à ne pas permettre de nouvelles résidences principales, voire même programmer leur affaiblissement.

Extrait du DOO : « *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.* »

Même si le nombre de résidences secondaires est en croissance régulière sur le territoire, le phénomène est difficile à anticiper tant par ces tendances conjoncturelles (période Post-Covid, montée en puissance d'Airbnb) que par les outils de régulations récents mis en place (Loi Lemeur-Echaniz- du 19 novembre 2024) ou qui pourront être mis en place dans le futur.

Le nombre de nouvelles résidences secondaires projeté (voir partie suivante) est basé par commune à la fois sur les dynamiques récentes (évolution des résidences secondaires sur la dernière période de recensement) et sur la part actuelle de résidences secondaires dans le parc de logements. Une « décote » de 65 % par rapport aux dynamiques récentes et la part actuelle est toutefois appliquée pour tenir compte de l'objectif des élus d'une maîtrise des résidences secondaires et touristiques et des logements occasionnels.

Sur ce point, l'**OBJECTIF 56** du DOO précise que « *Les communes et intercommunalités, selon leurs compétences, utilisent les outils réglementaires et fiscaux à disposition pour maîtriser la proportion des logements meublés destinés à la location touristique et des résidences secondaires sur le territoire.*

En fonction des données d'évolution réelle du parc de résidences secondaires, les autorités compétentes adaptent le cas échéant, à la baisse, le besoin complémentaire de logements. »

Le DOO encourage alors les collectivités à se saisir du dispositif prévu par la Loi Lemeur-Echaniz qui permet de délimiter dans le PLU des zones réservées uniquement à la construction de logement à usage de résidence principale.

Par rapport à 2017, cet objectif a été ajouté pour répondre à la volonté politique de maîtrise logements meublés destinés à la location touristique et des résidences secondaires



La volonté des élus est de favoriser la création de nouvelles résidences principales. Le PAS s'appuie donc sur une progression des résidences secondaires mais à des proportions moins importantes que par le passé :

- Dans la progression à court et moyen terme
- Dans le poids global au sein du parc de logement à long terme. En moyenne de 70,5 % en 2020 à 71,2 % en 2030 puis 71,7 % en 2040 et enfin près de 72 % en 2050.

Conscients du fait que la production de résidences secondaires pourrait diminuer, les élus ont souhaité inscrire dans l'**OBJECTIF 56** du DOO la possibilité d'adapter à la baisse, si nécessaire, les objectifs de production de logements, en fonction des données d'évolution réelles du parc de résidences secondaires dans les Programmes Locaux de l'Habitat.



- Par rapport à 2017, cet objectif est maintenu

La projection d'un nombre de logements à 2030, 2040 et 2050

Afin de permettre à l'ensemble du territoire de disposer d'un nombre suffisant de résidences principales répondant aux objectifs de diversification du parc (dont des petits logements), de logement locatif social ou de logement abordable, les objectifs de production de logements prennent en compte les besoins liés :

- au **vieillessement de la population et aux phénomènes de décohabitation** (en anticipant notamment une diminution de la taille moyenne des ménages) ;
- à la **croissance de population** (avec des taux de croissance projetés pour répondre aux orientations du projet, à savoir, tenir compte à la fois de l'armature territoriale, de capacités d'accueil des communes différenciées et des dynamiques observées).

Au-delà du besoin lié aux évolutions sociologiques du territoire, il convient d'anticiper les évolutions structurelles du parc de logements qui génèrent des besoins auxquels il faut répondre pour ne pas déséquilibrer l'offre au risque d'exclure certaines catégories de population. Il s'agit :

- de **l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels** au sein du parc, s'appuyant sur un scénario de maîtrise souhaitée par les élus du territoire (dans l'attente d'évolutions législatives visant à doter les élus locaux de nouveaux outils). 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.
- de **la perte de logements au titre du renouvellement du parc** (démolition de logements notamment...). Cette approche tient compte des 8200 logements estimés au sein des gisements fonciers théoriques de densification ainsi que les tendances des 10 dernières qui ont la disparition de près de 1800 logements qui ont compensé par la construction de logements neufs (**Évolution du parc de logements entre 2010 et 2020 (INSEE) moins - Construction neuve de logements entre 2010 et 2020 (SITADEL)**).

Les réflexions relatives aux projections démographiques et constructives ont été réalisées concomitamment à l'**échelle du territoire du pays**, pour s'appuyer notamment sur les données et scénarios de l'INSEE, **et à l'échelle de chacune des communes** pour transcrire la volonté politique de territorialisation du développement démographique en fonction des 7 critères d'équilibre. Cependant, afin de viser les stratégies locales en matière de programmation

de l'habitat, notamment à travers les Programmes Locaux de l'Habitat, les objectifs des productions de logements à prévoir à travers l'**OBJECTIF 56** du DOO, sont inscrits à l'échelle intercommunale.

Projection des besoins de logements à l'échelle du pays

Afin d'être en mesure de suivre plus facilement, les politiques d'aménagement et de logements avec des découpages différents dans le temps, il convient de retenir les arrondis en moyenne annuelle.

Le besoin de logements liés aux dynamiques démographiques

	2020	Fin 2030	Fin 2040	Fin 2050	Commentaires
Population	173 101	184 875	193 943	200 239	Croissance de population : Sur la base du scénario INSEE « Bretagne Terre d'Accueil », les migrations résidentielles liées à l'attractivité du territoire permettront cette croissance
Part de la population vivant dans des ménages	97,4%	97,4%	97,4%	97,4%	Hypothèse du maintien de la part de la population vivant hors ménages
Population des ménages (PM)	168 671	180 144	188 980	195 115	La population des ménages est la population rattachée au parc de logements décomptés par l'INSEE
Population vivant hors ménages	4 430	4 731	4 963	5 124	Il s'agit de la population vivant en structures d'hébergement de type EHPAD ou foyer de jeunes travailleurs
Taille moyenne des ménages (TMM)	2,07	1,93	1,88	1,86	L'évolution de TMM des ménages a été évaluée à partir du simulateur SDES. Cela permet de prendre en compte le vieillessement de la population et les phénomènes de décohabitation qui génèrent des besoins de logements
Nombre de résidences principales	81 680	93 339	100 521	104 901	Ce sont les logements où résident la population sur le territoire la majeure partie de l'année. Est égal à : PM / TMM
Sous-total 1 : Besoin de logements liés aux dynamiques démographiques	/	+ 11 658	+ 7 182	+ 4 379	Différence avec le nombre de résidences principales de la période précédente
Dont liés au desserrement des ménages		5 714	2 482	1 081	
Dont liés à la population nouvelle		5 944	4 700	3 298	
		1 060	720	440	Arrondi / an
		11 ans	10 ans	10 ans	

Tableau 16 : Projection du besoin de logements liés aux dynamiques démographiques

Le besoin de logements liés aux évolutions au sein du parc de logements

	De 2020 à fin 2030	De 2031 à fin 2040	De 2041 à fin 2050	Commentaires
Sous-total 2 : Besoin lié à l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires (RS) et logements occasionnels (LO)	+ 3 580	+ 1 830	+ 920	<i>L'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a été projetée par commune en fonction de la part actuelle et des évolutions récentes</i>
	325	180	90	Arrondi / an
	<i>11 ans</i>	<i>10 ans</i>	<i>10 ans</i>	

Tableau 17 : Projection du besoin de logements lié à l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et logements occasionnelsLe besoin de logements lié au renouvellement du parc

	De 2020 à fin 2030	De 2031 à fin 2040	De 2041 à fin 2050	Commentaires
Sous-total 3 : Besoin lié au renouvellement du parc	+ 1 370	+ 1 440	+ 1 220	<i>La projection s'appuie sur la disparation de logement compensée par la création de logements neufs et la part de logements pouvant être détruits dans le cadre du renouvellement urbain futur*</i>
	125	140	120	Arrondi / an
	<i>11 ans</i>	<i>10 ans</i>	<i>10 ans</i>	

* : La démolition de logements existants peut se réaliser dans des opérations de renouvellement urbain (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...).

Tableau 18 : Projection du besoin de logements lié à la perte de logements au titre du renouvellement du parcLe besoin total

	De 2020 à fin 2030	De 2031 à fin 2040	De 2041 à fin 2050	Commentaires
Sous-total 1				
+ Sous-total 2 (RS + RO)	+ 16 608	+ 10 452	+ 6 519	
+ Sous-total 3 (renouvellement)	1 510	1 040	650	Arrondi / an

Tableau 19 : Besoin total en logements

Évolution globale du parc de logement et proportion

Le parc de logement évoluera de la manière suivante. La proportion de résidences principales augmentera dans le temps.

	2020	Fin 2030	Fin 2040	Fin 2050
Nombre de logements	115 893	132 501	142 953	149 472
Nombre résidences principales	81 680	94 708	103 330	108 929
Nombre de logements vacants, résidences secondaires (RS) et logements occasionnels (LO)	34 213	37 793	39 623	40 543
Taux résidences principales	70,5%	71,5%	72,3%	72,9%

Tableau 20 : Évolution globale du parc de logement et proportion

Note : les besoins liés au renouvellement du parc ne sont ici pas comptés puisqu'ils compensent la perte de logements estimée pour chaque période

Projection des besoins de logements à l'échelle des intercommunalités (après application des critères de territorialisation)

Sur la base des critères d'équilibre présentés ci-avant, la projection des besoins de logements se déclineront par intercommunalités. Une approche à la commune a été préalablement nécessaire pour appliquer des variables propres à chacune d'entre-elle.

EPCI	Valeurs	d'ici fin 2030		d'ici fin 2040		d'ici fin 2050
C.C. Bretagne Romantique	Sous-total 1 (démographie)	225 logements		245 logements		Sous-total 1 (démographie) = 440 logements
	Sous-total 2 (RS et LO)	5 logements		5 logements		
	Sous-total 3 (renouvellement)	15 logements		20 logements		
	Total	245 logements	16 %	270 logements	26 %	
C.C du Pays de Dol – Baie du Mont-St-Michel	Sous-total 1 (démographie)	150 logements		135 logements		Sous-total 2 (RS et LO) = 90 logements
	Sous-total 2 (RS et LO)	15 logements		10 logements		
	Sous-total 3 (renouvellement)	10 logements		10 logements		
	Total	175 logements	12 %	155 logements	15 %	
C.C. Côte d'Émeraude	Sous-total 1 (démographie)	185 logements		120 logements		Sous-total 3 (renouvellement) = 120 logements
	Sous-total 2 (RS et LO)	75 logements		45 logements		
	Sous-total 3 (renouvellement)	25 logements		30 logements		
	Total	285 logements	19 %	195 logements	19 %	
Saint-Malo Agglomération	Sous-total 1 (démographie)	500 logements		220 logements		
	Sous-total 2 (RS et LO)	230 logements		120 logements		
	Sous-total 3 (renouvellement)	75 logements		80 logements		
	Total	805 logements	53 %	420 logements	40 %	
Communauté s du Pays de Saint-Malo	Total	1 510 logements	100 %	1 040 logements	100 %	650 logements

Tableau 21 : Projection des besoins de logements à l'échelle des intercommunalités (moyenne/an)



Le besoin de logements projeté est inférieur par rapport aux projections du SCoT de 2017 dont celle permettant de s'adapter aux évolutions du marché des résidences secondaires (quantifié ci-avant par le « sous-total 2 (évolutions du parc)»). La production annuelle moyenne de logements sur 14 ans (2017-2031) envisagée était :

- pour la C.C. Bretagne Romantique de 300 logements/an dont 17 logements/an au titre de la croissance anticipée du parc de résidences secondaires ;
- pour la C.C du Pays de Dol – Baie du Mont-St-Michel de 230 logements/an dont 34 logements/an au titre de la croissance anticipée du parc de résidences secondaires ;
- pour la C.C. Côte d'Émeraude de 370 logements/an dont 158 logements/an au titre de la croissance anticipée du parc de résidences secondaires ;
- pour Saint-Malo Agglomération de 940 logements/an dont 332 logements/an au titre de la croissance anticipée du parc de résidences secondaires ;
- avec un total pour le territoire de 1 840 logements/an dont 541 logements/an au titre de la croissance anticipée du parc de résidences secondaires.

Qu'est-ce que cela représente par rapport aux 15 dernières années ?

Le graphique ci-après permet de mettre en perspective la production annuelle de logements entre 2010 et 2023 avec les objectifs définis dans le SCoT pour les décennies à venir.

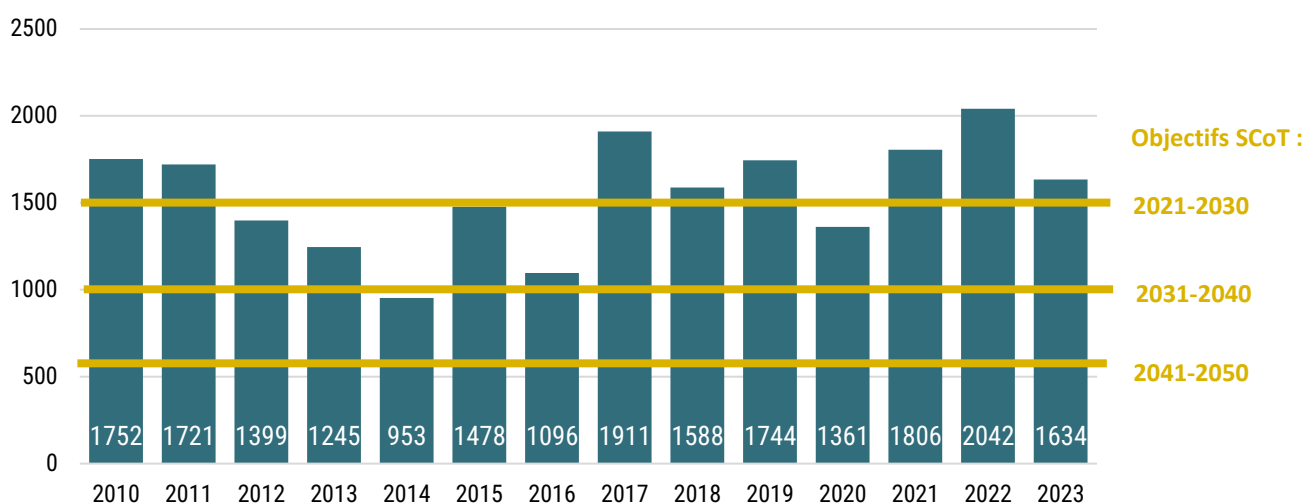


Figure 12 : Nombre total de logements commencés entre 2010 et 2023

Source : Sit@del 2 en DR 2010/2020 et DPC 2021/2022/2023, traitements Audiar

Objectif 2021-2030 (1 500 logements/an). Cet objectif correspond globalement aux capacités de production passées c'est-à-dire la moyenne observée de 2010 à 2023 (1550 logements commencés par an en moyenne).

Objectifs 2031-2040 (1 000 logements/an). Cet objectif est inférieur à la production moyenne observée sur la période. Il s'inscrit dans la moyenne des années les moins productives (2013, 2014, 2016, 2020 et 2023). Au regard des dynamiques prévisibles, cet objectif pourrait correspondre à un niveau de production plus réaliste pour le futur.

Objectifs 2031-2040 (630 logements/an). Cet objectif est significativement plus bas que les niveaux historiques observés. À cette échéance, le SCoT pourra être révisé pour réinterroger sa trajectoire en matière de production de logement.

Qu'est-ce que cela représente par rapport aux 15 dernières années pour les résidences secondaires ?

Le SCoT tient compte de l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels au sein du parc, en s'appuyant sur une volonté de maîtrise souhaitée par les élus du territoire. Les communes et intercommunalités, selon leurs compétences, utiliseront les outils réglementaires et fiscaux à disposition pour maîtriser la proportion des logements meublés destinés à la location touristique et des résidences secondaires sur le territoire. Ainsi, l'évolution du nombre de **résidences secondaires et logements occasionnels** projeté est inférieure à celle constatée ces 10-15 dernières années :

- **+461 logements /an entre 2010 et 2020** (source INSEE, 2021)
- **+325 logements/an de 2020 à 2030** (projection SCoT)
- **+190 logements/an de 2031 à 2040** (projection SCoT)
- **+90 logements/an de 2041 à 2050** (projection SCoT)

Ainsi, le **taux de résidences principales** progressera en conséquence de 70,5 % en 2020 à 72,9 % en 2050.

Un projet qui répond aux besoins de mobilité du territoire en accélérant le déploiement de déplacements décarbonés

Le PAS confirme les orientations du PADD de 2017 en rappelant l'importance d'assurer un projet agissant sur deux leviers :

- prendre en compte l'ensemble des modes de transports et développer les modes décarbonés ;
- agir pour limiter les besoins de déplacements, notamment les déplacements quotidiens, en favorisant « la ville des courtes distances ».

Le SCoT envisage prioritairement de développer les mobilités piétonne et cyclable et de favoriser les transports collectifs. L'organisation territoriale du pays et les perspectives de développement associées vont engendrer à la fois une augmentation des déplacements, mais aussi une optimisation de ceux-ci. En limitant l'étalement urbain et en facilitant la proximité des fonctions résidentielles, économiques et d'équipements et services, les conditions d'un développement des transports collectifs et de leur fréquentation seront améliorées.



Le SCoT de 2017 était particulièrement bien doté en objectifs pertinents concernant cette thématique. La révision les reprend pour l'essentiel, les actualise et le cas échéant les renforce, en mettant l'accent sur l'accélération de la décarbonation du territoire dont les transports sont le principal émetteur de gaz à effet de serre.

Article L141-7 du code de l'urbanisme

« (...) »

Il [le DOO] 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.

Il fixe :

(...)

3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;

4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;

5° Les objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs. »

SRADDET Règle IV-1 Mobilité sans voiture ou décarbonée

« Au sein des polarités principales et intermédiaires définies par les documents d'urbanisme, les documents de planification des mobilités identifient des secteurs plaçant les modes actifs comme prioritaires, et pouvant rendre la circulation automobile, secondaire ou exceptionnelle (secteur sans voiture).

Ils proposent, pour ces secteurs, les aménagements et mesures pour limiter l'utilisation de la voiture (zone de circulation restreinte, voies réservées pour véhicules propres ou co-voiturage, péages urbains, transport urbain gratuit, réduction de la place de l'automobile et du parking, etc.)

Dans les secteurs urbains particulièrement concernés par les conséquences du "tout voiture" et de l'engorgement des voies routières, ils examinent l'opportunité de réaliser des voies réservées pour les transports collectifs et le covoiturage.

Ils définissent des objectifs de mobilité décarbonée et identifient des zones dédiées pour l'installation des infrastructures d'avitaillement des véhicules à carburant alternatif ouvertes au public (bornes de recharge pour véhicules électriques, stations de distribution de Bio-GNV et d'hydrogène renouvelable, ...). »

SRADDET Règle IV-2 Intégration des mobilités aux projets d'aménagement

« Les documents d'urbanisme définissent et prévoient l'aménagement ou la création d'itinéraires sécurisés et continus de voies destinées aux vélos et à tous les modes actifs, qu'il s'agisse de voies partagées ou exclusives, reliant entre eux les pôles d'attractivité existants ou en projet (habitat, commerces, services, pôles d'emplois, équipements sportifs et culturels, points d'arrêt des transports collectifs...) au sein des communes et entre communes limitrophes.

Ils orientent la conception des opérations d'urbanisme de telle façon que les voies réservées aux modes doux en constituent une armature structurante.

Ils adoptent des règles conditionnant l'implantation ou l'agrandissement d'un nouveau pôle générateur de trafic (emploi, habitat, services, commerces, équipements, établissement scolaire) à l'accès à des modes alternatifs (covoiturage, transports collectifs...) en capacité suffisante et à des cheminements sécurisés pour les modes actifs.

Ils réservent les espaces nécessaires aux installations favorisant les déplacements cyclables (stationnement, location libre-service, etc.)

Ces aménagements répondent aux besoins des déplacements quotidiens, de proximité, domicile-travail, de loisirs et touristiques. »

SRADDET Règle IV-3 Lisibilité et complémentarité des offres de transports

« Pour faciliter une mobilité sans rupture pour les usagers et pour la bonne lisibilité des offres, les documents de planification des mobilités, quand ils prévoient le développement de services de mobilité, le font en cohérence avec les systèmes développés collectivement au niveau régional.

Ils s'assurent de la bonne complémentarité des offres de transport, sans doublon, sur leur territoire. Ils intègrent un bilan et des propositions quant aux connexions nécessaires avec les services de mobilité des territoires limitrophes.

Les documents de planification des mobilités prévoient les interconnexions entre les réseaux des autorités organisatrices de transports au sein du territoire et en dehors, en cohérence avec le réseau régional. »

SRADDET Règle IV-4 Développement des aires de covoiturage

« Les documents d'urbanisme et de planification des mobilités estiment les besoins de création d'aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire, dans les zones rurales et urbaines.

Ils identifient les sites d'implantation pertinents, en interconnexion avec les cheminements doux et les transports collectifs, et réservent les espaces nécessaires à leur implantation. »

Le SCoT intègre les dispositions pertinentes de l'orientation 3 de la charte du PNR :








« Orientation 3 > Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur »

En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise une grande partie des dispositions suivantes :

- maintenir les services de proximité en centres-villes et centres-bourgs ;
- articuler l'offre de logements avec celle des déplacements des personnes et des marchandises, privilégiant les modes de déplacement doux et les transports collectifs ;
- organiser la mobilité en développant des solutions sobres en énergie (mobilité douce) et la multimodalité.

L'intégration des dispositions pertinentes du Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (UNESCO)

Les orientations et objectifs du DOO tiennent compte des éléments spatialisés de la Carte des axes et objectifs de qualité paysagère du Plan de Paysage.

Axes du Plan de paysage UNESCO	Dispositions pertinentes prises en comptes
Axe 8 // Organiser des modes de découverte et d'usages apaisés de la Baie	<p>8.1. DÉFINIR une stratégie d'ensemble associant paysage et mobilités - PM</p> <p>8.2. PROMOUVOIR fortement les itinérances douces de découvertes et de liaisons</p> <p>  Les principaux chemins de pèlerinage du Mont et du Tro Breizh déjà repérés  Itinéraires cyclables  Ports </p> <p>8.3. Mettre en cohérence les itinéraires routiers de découverte thématiques et leur valorisation paysagère, culturelle et touristique (route du granit, route des marais, route des bocages, ...)</p> <p>8.4. Améliorer la desserte touristique et quotidienne de la Baie par le train (en lien avec la desserte bus et le réseau vélo)</p> <p>  Voie ferrée  Gares </p>

La ville des courtes distances

Les élus souhaitent réduire les besoins en déplacements, en rapprochant les fonctions résidentielles des pôles structurants, situés à moins de 15 minutes en voiture sur tout le territoire. Une urbanisation resserrée facilite les liaisons de transport en commun et encourage les déplacements à pied ou à vélo au sein des bourgs et villages.

Le projet global du SCoT, et notamment les projections démographiques ambitieuses, est associé à des objectifs d'organisation cohérente du territoire et surtout de limitation de l'étalement urbain et de l'optimisation des secteurs bâtis afin de favoriser des mobilités non dépendantes de la voiture individuelle.

►► Cette orientation, présente dans le SCoT de 2017, est confirmée.

La voiture autrement

La dépendance à la voiture individuelle reste forte, notamment dans les zones dépourvues de transports cadencés. Pour réduire les gaz à effet de serre et répondre aux enjeux économiques et sociaux, le SCoT promeut le covoiturage, les véhicules électriques (avec des bornes de recharge) et l'intermodalité, notamment par une offre de stationnements adaptés.

►► Cette orientation présente dans le SCoT de 2017 est confirmée.

Le DOO prévoit de **faire évoluer les grandes infrastructures routières**. Il n'y a pas lieu à ce jour de faire émerger de nouvel axe structurant pour le territoire, ni de passer en 2x2 voies des axes existants, sauf la finalisation de la mise en 2x2 voies de la RN 176, au niveau du franchissement du pont de Chateaubriand et vers Pontorson. L'amélioration de certaines routes peut néanmoins s'avérer nécessaire afin de faciliter les déplacements mais aussi de limiter les nuisances pour les riverains. Dans ce cadre, **L'OBJECTIF 80** indique que le **franchissement de la Rance** est amélioré sous toutes ses formes, notamment afin de permettre le développement des mobilités douces et des transports collectifs.

Avant de changer les habitudes de déplacements, il apparaît nécessaire de les optimiser. Ainsi, limiter l'usage individuel de la voiture apparaît comme un objectif essentiel pour un territoire où la majorité des déplacements s'effectue en voiture. **L'OBJECTIF 81** encourage ainsi le **covoiturage** par l'aménagement d'aires existantes ou nouvelles, en priorité dans les secteurs développant les transports collectifs et les pôles d'échanges multimodaux. Une politique coordonnée à l'échelle intercommunale s'appuie sur le « **schéma des espaces dédiés au covoiturage** » du pays de Saint-Malo, qui définit les fonctions, principes d'aménagement, dimensionnement, signalétique et équipements des aires, organisées en quatre niveaux hiérarchiques. **L'OBJECTIF 81** prévoit une carte de localisation préférentielle de ces aires et leur niveau hiérarchique. Une annexe les liste pour une localisation plus aisée.

Les aires de covoiturage sont identifiées à l'échelle de chaque commune concernée. Les documents d'urbanisme locaux prévoient des règles adaptées à leur préservation voire leur développement. La proximité des pôles d'échanges multimodaux en lien avec les principales dessertes en transport en commun (gares ferroviaire, routière, autres arrêts bénéficiant d'un niveau de service important) justifie un développement prioritaire.

►► L'intégration de cette carte et de son annexe est une nouveauté par rapport au SCoT de 2017.

Enfin, il apparaît aujourd'hui important de favoriser le développement des voitures électriques, pour offrir une alternative au « tout pétrole ». Dans une région où la production électrique est inférieure à la consommation, il est néanmoins important d'associer le développement de cette pratique à une optimisation des déplacements. **L'OBJECTIF 82** prévoit la localisation et le déploiement des bornes électriques en s'appuyant sur les orientations du Schéma Directeur pour les Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE) piloté par le SDE 35 et le SDE 22. Localement, il précise la localisation préférentielle de ces bornes et indique les objectifs quantitatifs poursuivis par le SDIRVE d'Ille-et-Vilaine.

►► Cette orientation présente dans le SCoT de 2017 est actualisée et renforcée.

Accessibilité et transports en commun

Un aménagement urbain adapté doit favoriser un réseau de transports en commun élargi et coordonné, y compris entre intercommunalités. Les liaisons franchissant la Rance sont prioritaires pour connecter les grands équipements

(gare TGV, port, pôles d'emploi). Sur le littoral, des solutions de transport en commun doivent désengorger les routes touristiques, notamment en période estivale.

Il convient ainsi d'anticiper les transports collectifs au sein de chaque commune à des degrés différents selon les situations stratégiques.

Les objectifs suivants du DOO traduisent cette volonté.

- **OBJECTIF 75** : Les documents d'urbanisme locaux et les autres plans et programmes articulent leurs prescriptions et leurs actions sur des axes stratégiques de renforcement ou de déploiement des transports collectifs à court, moyen ou long terme.

L'organisation du maillage des réseaux de transports collectifs organisés autour des lieux d'intermodalité est représentée sur une carte insérée au DOO. Elle représente les axes stratégiques sur lesquels un renforcement ou un déploiement des transports collectifs est facilité à court, moyen ou long terme.
- **OBJECTIF 76** : Les **projets d'aménagement dépassant 1 hectare** dans les communes concernées doivent intégrer des liaisons douces sécurisées, permettant de relier les zones aménagées aux arrêts de transports collectifs existants ou futurs.
- **OBJECTIF 77** : Les **nouveaux équipements publics** sont localisés en garantissant leur accessibilité par les modes de déplacements alternatifs à la voiture :
 - En les implantant dans des secteurs desservis par les transports collectifs (en service ou projetés), **pour les communes du pôle majeur et des polarités structurantes de niveau A.**
 - En assurant une connexion efficace à des liaisons douces (piétons, cycles) sécurisées et bien articulées avec le tissu urbain, **pour toutes les communes.**
- **OBJECTIF 78** : Chaque commune identifie des emplacements pour la desserte en transports collectifs ou à la demande, en particulier dans les communes ciblées pour renforcer ou développer ces services. Les documents d'urbanisme doivent inclure des règles adaptées pour créer ou préserver ces emplacements.



Ces objectifs présents dans le SCoT de 2017 ont été actualisés.

Le réseau ferré, un atout à valoriser

Le SCoT s'appuie sur le réseau ferroviaire existant (11 gares ou haltes) pour structurer le territoire. Les gares, comme celle de Saint-Malo, sont des points stratégiques pour l'intermodalité. La modernisation de la ligne Dinan-Dol-Pontorson est essentielle pour renforcer l'Est du territoire et améliorer les connexions avec la Normandie et le Mont-Saint-Michel. À l'échelle régionale, l'ambition de la Bretagne est de doubler la fréquentation ferroviaire d'ici 2040 pour répondre aux enjeux de décarbonation des déplacements quotidiens et occasionnels. Cette ambition repose sur le développement de l'offre TER, l'amélioration des fréquences, la création de nouvelles dessertes, la modernisation des infrastructures et l'amélioration de l'intermodalité des gares.

Ainsi le DOO prévoit par l'**OBJECTIF 79** que **les secteurs de gare** situés dans un contexte urbain ou urbain dense, identifiés à l'**OBJECTIF 75**, font l'objet d'une réflexion globale, tant sur les activités permises que sur la morphologie urbaine du secteur dans l'objectif d'assurer une diversité des activités permises avec a minima la possibilité d'y associer des activités tertiaires. Le stationnement des vélos y est organisé. L'aménagement de l'espace public facilite l'intermodalité, notamment pour les trajets combinant le vélo et le train pour les déplacements quotidiens et touristiques. Le stationnement des vélos y est organisé et sécurisé en garantissant la fluidité de l'intermodalité.

Cet objectif est complété par l'**OBJECTIF 59** qui prescrit la majoration des densités urbaines dans les secteurs urbains les mieux desservis par les transports en commun, plus particulièrement autour des gares et des pôles d'échange multimodaux



Ces objectifs présents dans le SCoT de 2017 ont été renforcés.

Un maillage des déplacements doux, pour tous les usages

Les pratiques douces jouent un rôle important pour limiter l'usage des véhicules motorisés mais aussi pour faciliter les déplacements de ceux qui n'y ont pas accès. Par ses orientations et ses actions, les Communautés du pays de Saint-Malo contribuent à atteindre une part des modes actifs (vélo, marche à pied) de 15% à l'échelle régionale pour les déplacements domicile-travail.



Les objectifs qui suivent maintiennent et actualisent les objectifs du SCoT de 2017.

Deux premiers objectifs prévoient :

- **OBJECTIF 83** : Les documents d'urbanisme locaux identifient les **liaisons douces existantes ou à créer** et favorisent leur maillage.
- **OBJECTIF 84** : Des **espaces à vocation piétonne et cyclable** sont intégrés dans les surfaces à urbaniser en extension ou en renouvellement. L'aménagement de ces espaces n'est pas forcément séparatif, il peut s'agir d'une voirie partagée.

Au-delà des « petits » déplacements, la pratique du vélo peut être recherchée de manière plus large à travers à la fois d'un maillage local dense et urbain et d'un maillage intercommunal. La liaison entre les bourgs situés à proximité les uns des autres ou situés à proximité de gares et de secteurs d'emplois sont tout particulièrement recherchés.

- **OBJECTIF 85** : Les documents d'urbanisme locaux favorisent la mise en place de liaisons cyclables, en cohérence avec les stratégies approuvées dans les schémas cyclables par les intercommunalités. Plus largement, ils tiennent compte des objectifs définis dans les schémas de déplacements locaux. Ils réservent, le cas échéant, les espaces nécessaires à ces aménagements. Les tracés des infrastructures cyclables doivent être conçus en concertation avec les acteurs économiques (agricoles, conchyliques, etc.) pour s'adapter à la fonctionnalité des lieux et éviter toute incidence sur leurs activités. D'un point de vue environnemental, ces tracés doivent s'intégrer à la trame verte et bleue en évitant de fragmenter les espaces naturels, en minimisant l'impact de l'éclairage sur la faune nocturne, et en traitant les abords pour renforcer la biodiversité et l'intégration paysagère. Enfin, leur conception peut privilégier l'utilisation de matériaux perméables ainsi que de matériaux durables, locaux et à faible impact environnemental.
- **OBJECTIF 86** : Les documents d'urbanisme favorisent la mise en place de stationnements pour vélos, qui doivent être fonctionnels, accessibles et sécurisés, au niveau des gares, des pôles d'emplois, des équipements publics, des zones commerciales et des sites touristiques. Pour encourager l'usage quotidien du vélo, ce stationnement doit intégrer des abris, des arceaux de qualité et des dispositifs adaptés aux vélos électriques ou cargos. La réalisation de nouveaux équipements publics doit systématiquement s'accompagner de ces installations, avec une attention particulière pour les gares où le stationnement doit garantir une intermodalité fluide et sécurisée avec le train pour les trajets quotidiens et touristiques.

Enfin, les véloroutes et voies vertes jouent un rôle structurant, notamment autour des itinéraires touristiques (Dinard, la Baie du Mont-Saint-Michel, canal d'Ille-et-Rance). Il est essentiel d'assurer leur connexion avec les autres modes de transport, comme les transports en commun.

- **OBJECTIF 87** : Le développement du cyclotourisme est favorisé par une intermodalité transports collectifs / vélos renforcée. Elle passe par le rabattement et le stationnement vers les gares ferroviaires, les arrêts de transport, les aires de covoiturage et le long des liaisons touristiques majeures définies dans la stratégie de la Destination touristique Saint-Malo Baie du Mont Saint-Michel.

Les pôles d'échanges multimodaux

Les pôles d'échanges multimodaux (PEM), comme les gares, sont au cœur du projet. Ils visent à articuler les différents modes de transport (transports en commun, modes doux, parkings) tout en encourageant des projets urbains autour de ces points stratégiques.

- **OBJECTIF 75** : La carte présentant les axes stratégiques sur lesquels un renforcement ou un déploiement des transports collectifs est facilité à court, moyen ou long terme localise et liste **les pôles d'échanges multimodaux (PEM) à conforter ou à créer**.
Les documents d'urbanisme identifient ces pôles d'échanges multimodaux (PEM) pour articuler localement les modes de transport (modes doux, transports en commun, stationnements vélos et parkings mutualisés). Chaque gare doit disposer d'un PEM à proximité, accessible en mode doux depuis les villes et bourgs situés à moins de 2 500 m. Ces PEM incluent des stationnements adaptés à leur fréquentation et sont desservis par des bus urbains ou interurbains.
- Cet objectif est complété par **l'OBJECTIF 59** qui prescrit la majoration des densités urbaines dans les secteurs urbains les mieux desservis par les transports en commun, plus particulièrement autour des gares et des PEM.
- Les gares sont des PEM les plus structurants pour le territoire. L'**objectif 79** présenté ci-avant s'applique.



Ces objectifs présents dans le SCoT de 2017 ont été renforcés.

Un projet qui accompagne l'économie du territoire dans son développement et ses transitions

Fort d'une diversité de ses activités économiques, les Communautés du pays de Saint-Malo comptent un nombre d'emplois presque aussi important que le nombre d'actifs occupés qui habitent sur le territoire. **Le PAS affirme la volonté de maintenir cet équilibre tout en assurant un accueil ambitieux de nouveaux habitants qui nécessite de mettre en œuvre une politique de développement économique créatrice d'emplois.**

Les objectifs du SCoT doivent donc permettre d'offrir les conditions d'implantation et d'évolution nécessaires au développement de chaque secteur économique. À travers la mise en place d'offres diversifiées et qualitatives, ce développement peut répondre aux attentes des entreprises locales mais aussi d'attirer celles de l'extérieur.

Conforter l'ensemble des secteurs d'activités c'est notamment accompagner le développement des emplois tertiaires (services, commerces...), en assurant une production au cœur des villes et des bourgs, mais c'est aussi continuer à répondre aux besoins de l'industrie et de l'artisanat, qu'il s'agisse d'entreprises qui font rayonner l'économie au niveau national et international, ou d'établissements de proximité.

Enfin, les enjeux de transition appellent à des stratégies plus volontaristes en matière de gestion économie de l'espace limitant l'artificialisation, de gestion de l'eau, d'énergie, d'économie circulaire ou de réduction des déchets. Une plus grande sobriété de l'économie doit rendre la consommation des ressources soutenable, tout en valorisant les ressources locales par des circuits courts pour réduire la dépendance énergétique et alimentaire du Pays de Saint-Malo.

Prévoir les conditions nécessaires au développement économique

Le SCoT appuie d'abord sa stratégie sur les équilibres du territoire et l'accès au foncier pour les entreprises, dans une logique de transitions énergétiques et écologiques, notamment une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols (trajectoire ZAN).

Il s'appuie sur différentes orientations :

- maintenir et développer les emplois au cœur des centralités ;

- conforter le maillage de sites structurants d'activités économiques du territoire ;
- disposer de sites d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie ;
- maintenir les espaces économiques existants ;
- soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales ;
- optimiser le foncier et veiller à la qualité des sites d'activités.

L'intégration des dispositions pertinentes de la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance- Côte Émeraude

Le SCoT intègre les dispositions pertinentes des orientations 2, 3 et 5 de la charte du PNR :



« Orientation 2 > Des paysages, un patrimoine culturel d'exception : préserver et valoriser leur qualité et leur diversité »

« Orientation 3 > Un cadre de vie préservé, vers un aménagement sobre à l'aune de la transition écologique favorisant un rééquilibrage entre le littoral et l'intérieur »

« Orientation 5 > Une terre d'audace et d'innovation dans "l'esprit Parc" »










En coordination avec la structure porteuse du PNR, le DOO intègre et précise une grande partie des dispositions suivantes :

- améliorer la qualité paysagère et environnementale de l'ensemble des zones d'activités du territoire ;
- requalifier les friches d'activités ;
- pour les zones d'activités, engager également la densification, privilégier les espaces « en friches » ou non optimisés plutôt que des surfaces agricoles ;
- veiller davantage à maîtriser l'urbanisation sur ces communes et à étudier des alternatives à l'extension urbaine ;
- développer une approche globale et durable de l'urbanisme et de l'aménagement ;
- privilégier la densification et le renouvellement urbain ;
- maintenir les services de proximité en centres-villes et centres-bourgs ;
- maintenir un tissu commercial et artisanal de proximité ;
- prendre en compte les enjeux de protection des espaces agricoles ;
- anticiper le changement climatique et adapter les activités liées à la mer.

L'intégration des dispositions pertinentes du Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie (UNESCO)

Les orientations et objectifs du DOO tiennent compte des éléments spatialisés de la Carte des axes et objectifs de qualité paysagère du Plan de Paysage.

Axes du Plan de paysage UNESCO	Dispositions pertinentes prises en comptes
Axe 3 // ENRICHIR et améliorer l'expérience de visite du Mont Saint-Michel	3.2. REFONDRE l'offre commerciale dans une offre plus qualitative, plus locale, plus diversifiée et apaisée - PM

<p>Axe 4 // PRÉSERVER les richesses de l'estran, de ses milieux, de ses espèces et de son rivage, par une gestion équilibrée des dynamiques</p>	<p>4.3. ACCOMPAGNER qualitativement l'adaptation des activités de l'estran et du rivage (activités marines, de tourisme et de loisirs) Emprises et bâtiments conchylicoles, installations portuaires</p> <p> de qualité  à valoriser</p> <p>Espaces d'accueil  requalifiés  à valoriser  à requalifier</p> <p>Emprises d'activités commerciales ou de loisirs  à valoriser  à requalifier</p>
<p>Axe 5 // ACCOMPAGNER les dynamiques agricoles gestionnaires de l'écrin du Mont</p>	<p>5.2. ACCOMPAGNER l'adaptation des bâtiments agricoles (friches, transformations, agrandissements, constructions nouvelles, abords) - PM</p> <p>5.3. CONFORTER l'économie agricole et la qualité des paysages par la diversification des productions et le développement de la valeur ajoutée - PM</p>
<p>Axe 6 // CONFORTER la richesse agro-écologique et paysagère des fonds de vallées, marais et zones humides</p>	<p>6.2. DÉVELOPPER l'offre d'interprétation des vallées et marais (tourisme vert) à travers des sites de découverte nature et une itinérance spécifique (voir aussi axe 8) - PM</p>
<p>Axe 8 // Organiser des modes de découverte et d'usages apaisés de la Baie</p>	<p>8.4. Améliorer la desserte touristique et quotidienne de la Baie par le train (en lien avec la desserte bus et le réseau vélo)</p> <p> Voie ferrée  Gares</p>

Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités

Cette orientation du SCoT 2017 est réaffirmée comme un axe de développement important du territoire répondant aux enjeux de vitalités des centralités, de gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols et de mixité des fonctions urbaines.

L'**OBJECTIF 88** prévoit que les documents d'urbanisme locaux priorisent l'implantation des activités économiques dans les centralités et les autres secteurs urbains mixtes lorsque ces activités peuvent cohabiter avec l'habitat et les équipements ou espaces accueillant du public, notamment en lien avec la tertiarisation de l'emploi enclenchée depuis plusieurs années tant à l'échelle du pays qu'à l'échelle nationale.

Les secteurs de gare et les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM) sont particulièrement concernés.



Cet objectif, présent dans le SCoT de 2017, a été actualisé.

Conforter le maillage de sites structurants d'activités économiques du territoire et disposer de sites d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie

En outre, pour les activités nécessitant des surfaces plus importantes ou pour les activités nuisantes ne pouvant s'implanter dans les centres, le DOO identifie les sites privilégiés pour le développement économique. L'existence d'offres diversifiées et qualitatives d'accueil d'activités économiques constitue une condition nécessaire pour répondre aux attentes des opérateurs économiques tant locaux, qu'extérieurs au territoire.



Les principes présentés ci-après prévalaient dans le SCoT de 2017. Le SCoT révisé a permis de mieux préciser les définitions et les conditions de développement et d'aménagement des sites d'activités économiques. Il s'appuie également sur une connaissance plus fine du foncier économique. En effet, en 2024, les quatre intercommunalités ont réalisé un inventaire des zones d'activités (ZAE) répondant aux obligations des articles L318-8-1 et L318-8-2 du code de l'urbanisme. Le territoire comprend près de 100 ZAE. Le SCoT intègre dans les annexes un Atlas des Zones d'Activités Économiques (annexe E).

C'est pourquoi les **OBJECTIFS 89 et 90** prévoient des conditions d'implantation et d'évolution nécessaires aux activités en s'appuyant sur l'**armature économique** suivante incluant les ZAE identifiées lors de leur inventaire :

- **Les sites structurants d'activités économiques**

Ce sont les sites présentant une situation (dont généralement une desserte par les grands axes routiers ou une gare ferroviaire), un rayonnement ou une taille (généralement >10 ha, d'un seul tenant ou résultant d'un ensemble de sites économiques limitrophes ou proches (une voie routière de transit peut scinder cet ensemble)) permettant d'accueillir dans de bonnes conditions et de manière privilégiée les emplois et entreprises en dehors des centralités, des tissus urbains mixtes et des sites d'activités de proximité dont la définition est précisée ci-après. Ils ont généralement vocation à accueillir l'implantation d'établissements qui, du fait de leur nature et leur impact, ne sont pas compatibles avec une localisation dans les centralités et le tissu urbain mixte notamment les activités industrielles, logistiques, de stockage et de commerce de gros dont le besoin s'étend à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo voire au-delà.

Certains sites sont dits « spécialisés » au regard du caractère spécifique et ciblé des activités accueillies : aéronautique, portuaire, conchylicole ou en lien avec les produits de la mer, technologique, touristique...

Les documents d'urbanisme locaux y favorisent l'accueil des entreprises industrielles, logistiques, de stockage et de commerce de gros ainsi que celles qui ne peuvent pas s'implanter dans les centralités, les zones mixtes et les sites d'activités de proximité, au sein des sites structurants d'activités économiques.

- **Les sites d'activités de proximité et les entreprises isolées**

Leur vocation principale est d'accueillir les plus petites entreprises ayant une aire de chalandise locale et des besoins fonciers limités. Ces sites ont vocation à accueillir principalement les activités qui ne peuvent pas s'insérer dans les tissus urbains mixtes. Leur implantation n'est pas conditionnée à une desserte par les grands axes routiers ou une gare ferroviaire. Ils répondent plus particulièrement aux besoins des communes rurales et périurbaines du territoire. Certains sites existants peuvent se trouver à distance des agglomérations et autres sites d'activités, le plus souvent dans l'espace rural.

Par ailleurs, le maillage économique de proximité est également composé d'entreprises de production, d'entreposage ou de logistique implantées de manière isolée sur le territoire, soit au sein de milieu urbain avec une empreinte foncière importante qui la distingue du reste du tissu urbanisé, soit en milieu rural. Sous réserve du respect des règles d'urbanisme nationales, notamment la loi Littoral pour les communes concernées, les documents d'urbanisme locaux peuvent permettre l'évolution de ces activités (construction limitée, extension, mise aux normes...).

L'objectif 89 encadre l'extension des sites structurants d'activités économiques et des sites structurants d'activités économiques spécialisés répondant à la définition présentée ci-avant. Il les liste et prévoit pour chacun les surfaces potentielles d'extension amenant à une consommation d'ENAF par décennie. **Ces surfaces sont justifiées dans la partie « Un projet assurant une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols », voir le compte foncier « Activités économiques ».**

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. L'évolution positive des emplois directs et indirects est un critère d'appréciation motivant cette extension.

Aussi, pour pouvoir être étendus, les sites structurants d'activités économiques, disposent, afin de mieux s'inscrire dans l'espace économique et social du territoire, des aménagements suivants :

- une desserte par une offre de mobilité alternative à l'usage individuel de la voiture (transport en commune et/ou liaison douce sécurisée et/ou aire de covoiturage/parking mutualisé) ;
- un raccordement suffisant aux différents réseaux, notamment pour l'eau et les télécommunications ;
- la présence ou programmation d'une station de traitement des eaux usées dédiée dans le cas où les équipements publics n'ont pas la capacité de recevoir les eaux usées du site structurant concerné.



Ces conditions sont un ajout par rapport au SCoT de 2017.

La liste des sites structurants d'activités économiques « standards » ou « spécialisés » est portée en page suivante.

- la CC Bretagne en comprend 12 sites dont 3 spécialisés « Tourisme » ;
- la CC du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel 7 sites dont 2 spécialisés, un « conchyliculture/mytiliculture » et un « Tourisme » ;
- la CC Côte d'Émeraude 7 sites dont 1 spécialisé « activités aéro-industrielles » ;
- Saint-Malo Agglomération 20 sites dont 3 spécialisés : « Activités technopolitaines », « Produits de la mer » et « port de Saint-Malo ».



Par rapport à 2017, certains sites ont pu être ajoutés ou retirés en fonction de la définition établie.

EPCI	Sites structurants	Communes
	Sites spécialisés	
C.C. Bretagne Romantique	Bréjons	Mesnil Roc'h
	La Biliais	Tinténiac
	La Coudraie	Pleugueneuc
	La Gare	Combours
	La Morandais / Le Quilliou	Tinténiac
	Le Bois du Breuil	Saint-Domineuc
	Moulin Madame / Coutures	Combours
	Rolin	Québriac
	Deltadore	Bonnemain
	Site touristique Cobac Parc	Mesnil Roc'h
	Site touristique Zoo de la Bourbansais	Pleugueneuc
	Site touristique Domaine des Ormes	Bonnemain
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	La Fontaine au Jeune	Sains
	La Maladrerie	Dol-de-Bretagne
	Les Rolandières	Baguer-Pican, Dol-de-Bretagne
	Les Vignes Chasles	Roz-Landrieux
	Le Point du Jour	Saint-Georges-de-Gréhaigne
	Le Port Conchylicole et Mytilicole	Le Vivier-sur-Mer/Cherrieux
	Site touristique Domaine des Ormes	Epiniac
CC Côte d' Émeraude	Cap Émeraude	Pleurtuit
	La Ville-ès-Menier/La Ville Biais	Pleurtuit/La Richardais
	La Ville-au-Coq	Saint-Briac-sur-Mer et Saint-Lunaire
	La Ville-ès-Passants 1 et 2	Dinard
	L'Hermitage	La Richardais
	L'Orme	Pleurtuit
	Site aéronautique	Pleurtuit / Saint-Lunaire
Saint-Malo Agglomération	Actipôle et Les Mettras I et II	Miniac-Morvan
	La Bretonnière / Les Quatrevais	Cancale
	Le Doslet	Châteauneuf-d'Ille-et-V.
	La Houssaye	Saint-Malo
	La Janais	Saint-Malo
	La Madeleine	Saint-Méloir-des-Ondes
	La Madeleine - La Ville Jouan	Saint-Malo
	La Moinerie	Saint-Malo
	Le Mesnil Est et Ouest	Plerguer
	Le Moulin du Domaine	Saint-Jouan-des-Guérets
	Le Routhouan	Saint-Malo
	Les Nielles	Saint-Méloir-des-Ondes
	L'Outre	La Gouesnière
	Yves Burgot Les Mottais	Saint-Malo
	ZAC des Fougerais	Saint-Malo
	ZI Charles de Gaulle	Saint-Malo
	ZI Nord	Saint-Malo
	Atalante	Saint-Jouan-des-Guérets
	Le port de commerce	Saint-Malo
	Le Vauhariot	Cancale

Tableau 22 : Liste des sites structurants d'activités économiques

Par ailleurs, l'**OBJECTIF 89** identifie le **projet de zone d'activités économiques rétro-portuaire** visant à développer et desserrer les activités du port, dans un contexte urbain de centralité et de recomposition foncière. Il est considéré comme un « site structurant d'activité économique spécialisé non localisé ». Il s'agit d'un projet d'envergure régionale, estimé à 10-15 hectares, qui n'est pas prévu dans les enveloppes maximales de consommation d'ENAF du SCoT.



Ce site d'appartenance au « projet d'intérêt économique et social majeur » envisagé en 2017 avec une surface de 30 ha, mais non identifié précisément. Une zone d'accueil rétro-littoral en lien avec le confortement et la modernisation du port de commerce de Saint-Malo aurait pu s'y inscrire. Le SCoT précise la vocation de cette zone et identifie une surface de 10-15 hectares. Cette zone n'est pas localisée.

Enfin, le SCoT ne prévoit pas la création de nouveaux sites structurants d'activités économiques.

L'**OBJECTIF 90** encadre l'**extension et la création des sites de proximité d'activités économiques** ainsi que pour les **entreprises isolées**, répondant à la définition présentée ci-avant.

Les surfaces potentielles d'extension amenant à une consommation d'ENAF est ici encadré par EPCI et par décennie. Il n'y a donc pas de liste de sites. Ces surfaces sont justifiées dans la partie « Un projet assurant une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols », voir le compte foncier « Activités économiques ».

La création ou l'extension des sites structurants d'activités économiques s'insèrent dans la vie locale des bourgs et des villes par une urbanisation en continuité, évitant le mitage de l'espace rural, et par des aménagements adaptés pour assurer des liens fonctionnels avec l'espace urbain qu'ils prolongent avec a minima :

- un réseau viaire qui assure une continuité de déplacement au sein de l'espace urbain ;
- la réalisation des aménagements cyclables ou piétonniers sécurisés permettant en accès facilité à la centralité la plus proche.

Par ailleurs, les implantations nouvelles isolées sont à éviter dans les zones agricoles et naturelles.



Le principe des enveloppes maximales de consommation d'ENAF par EPCI est maintenu et actualisé pour tenir compte des objectifs de gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols prévus par le SCoT. Les conditions relatives à la création ou l'extension de sites sont un ajout par rapport au SCoT de 2017.

Maintenir les espaces économiques existants

Pour conserver les capacités foncières pour l'accueil et l'évolution des entreprises industrielles, logistiques et de stockage, ainsi que celles qui ne peuvent pas s'implanter dans les centralités ou les zones urbaines mixtes, l'**OBJECTIF 91** prescrit que les autorités compétentes locales coordonnent leurs actions pour **préserver les surfaces économiques disponibles**.

Le « stock » de surfaces totales utiles des sites d'activités économiques pouvant être maintenu est indiqué par EPCI dans un tableau.

Ce « stock » correspond aux **unités foncières occupées par les activités économiques à la date d'approbation du SCoT**. Il ne correspond donc pas à l'occupation totale des sites d'activités économiques identifiés dans le cadre de l'inventaire des zones d'activités économiques (IZAE) prévu par l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme. En effet, au sein des périmètres d'IZAE, une diversité d'occupations du sol existe qui ne correspondent pas aux unités foncières réellement occupées par les entreprises. Ainsi, ce stock est une surface « nette » qui ne tient pas compte des voies et espaces publics (dont espaces-verts et ouvrages de gestion des eaux pluviales), des occupations du sol urbaines ne correspondant pas une activité économique (habitat, équipements publics, autres infrastructures) et des espaces agricoles naturels et forestiers. Les **surfaces commerciales ne sont pas comptées** dans ce stock étant donné les enjeux/objectifs de requalification/diversification qui concernent une partie de celles-ci.

Pour cela, chaque EPCI doit maintenir le « stock » actuel de surfaces dédiées. **Le principe est que toute perte de ces surfaces doit être compensée par la création de surfaces équivalentes. Les documents d'urbanisme locaux permettent de maintenir ces équilibres.**

Ces dispositions ne concernent pas **les sites économiques spécialisés (ports, aéroports, zones touristiques)** car les stratégies portées sur ces espaces ne sont pas de la compétence directe des Communautés du pays de Saint-Malo.

Les documents d'urbanisme évitent par ailleurs l'installation de fonctions non compatibles (logements, commerces de proximité, bureaux non liés) dans les sites d'activités économiques, sauf dans les zones périphériques, dans le cadre de projets de renouvellement et d'intégration urbaine.



Objectif nouveau par rapport à 2017

Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales

Le SCoT entend d'abord valoriser les activités portuaires et maritimes. Le port de Saint-Malo mais aussi l'ensemble des activités littorales du territoire constituent structurent l'offre économique sur de nombreux aspects (emplois, valeur ajoutée, diversité des filières associées directement et indirectement, mobilité...), avec des implantations littorales et rétro-littorales.

Le SCoT met en avant l'importance des activités de la mer, tant les activités primaires que le développement des activités liées aux infrastructures portuaires du territoire dont les chantiers navals.

Les objectifs suivants sont prévus :

- **OBJECTIF 92** : En tenant compte des enjeux de préservation des milieux naturels marins et littoraux, les documents d'urbanisme privilégient le développement des activités économiques nécessitant un accès à la mer. Cela passe par la réservation d'espaces adaptés, la priorité donnée à ces activités sur le développement de l'habitat près des zones portuaires, la requalification d'espaces à potentiel maritime, et la préservation des bâtiments à vocation économique liés à la mer. Les chantiers navals sont soutenus et les infrastructures adaptées pour répondre aux besoins du territoire, sur la Rance, le littoral et dans les zones rétro-littorales.



Objectif nouveau par rapport à 2017

- **OBJECTIF 93** : Afin de garantir une organisation plus durable **des infrastructures portuaires** et de répondre aux besoins des usagers, **l'amélioration et le maintien en bon état des ouvrages existants d'accès à la mer** constituent une priorité. Dans cet objectif, les documents d'urbanisme locaux doivent localiser et tenir compte de ces infrastructures (ports, cales, quais...), tandis que les services compétents doivent favoriser leur réhabilitation, leur entretien et leur optimisation. Ces actions visent à assurer le bon fonctionnement des activités maritimes dans des conditions de sécurité satisfaisantes, à améliorer les conditions d'accès aux équipements et à offrir des services d'accueil à terre comme en mer.



Objectif remanié et renforcé par rapport à 2017

- **OBJECTIF 94** : En cas de besoin avéré, l'augmentation de la **capacité d'accueil pour la plaisance** doit se faire en privilégiant l'amélioration des ouvrages existants, notamment par la réorganisation et la modernisation des sites, la réhabilitation de friches portuaires, ou la densification des mouillages, tout en respectant les enjeux de préservation des milieux marins et littoraux. La création ou l'extension de sites de mouillage n'est envisagée qu'en l'absence d'alternatives et doit préserver l'intégrité des fonds marins. De manière générale, il convient de favoriser la mise en place de zones de regroupement des mouillages qui intègrent les enjeux écologiques, limitent les perturbations sur les écosystèmes sensibles et améliorent la gestion pour les usagers en les sensibilisant à des pratiques écologiquement responsables.



Objectif remanié et renforcé par rapport à 2017

- **OBJECTIF 95** : Les activités du **port de Saint-Malo** sont préservées et adaptées pour répondre aux enjeux économiques, écologiques et climatiques, tout en valorisant son rôle central dans la ville. Le maintien et le développement des trafics portuaires sont prioritaires, avec une anticipation des évolutions nécessaires. Les espaces portuaires sont réservés aux activités maritimes ou nécessitant le transport maritime, tout en favorisant leur intégration urbaine grâce à une porosité des franges portuaires.

Le port doit concilier industrialisation proche de la mer et cohabitation harmonieuse avec la ville dense, en repensant les interfaces urbaines et les mobilités, notamment la desserte routière pour les poids lourds.

Le port de Saint-Malo peut également s'inscrire dans les orientations de la Région concernant les ports bretons : la transition énergétique (énergies renouvelables, filières marines), le soutien aux filières économiques bretonnes, et une exemplarité environnementale grâce à une gestion durable et respectueuse des écosystèmes marins et côtiers.



Objectif conforté et précisé par rapport à 2017, en lien avec les objectifs partagés de la région, de l'intercommunalité et de la ville de Saint-Malo

- **OBJECTIF 96** : Pour optimiser les activités portuaires et soutenir le trafic, une **zone rétro-portuaire de 10 à 15 hectares** est prévue à moyen terme, en lien avec la Stratégie régionale portuaire 2023-2033. Cette zone, destinée aux activités liées à la mer et au transport maritime, pourrait être localisée hors de Saint-Malo, proche des grands axes routiers régionaux ou nationaux. Le SCoT ne la localise pas plus précisément.



Actualisation et adaptation par rapport à 2017. La taille de la zone était de 30 ha

Deux espaces logistiques complémentaires sont également nécessaires : **une aire d'accueil pour 15 à 20 poids lourds à court terme** (sans consommation d'ENAF) et **une aire de 1,5 hectare à moyen terme pour une centaine de poids lourds ou remorques**, prévue entre 2031 et 2040 (avec consommation d'ENAF). Ces projets, sous maîtrise régionale, visent à limiter la saturation des axes urbains et à optimiser le stockage portuaire.



Objectif nouveau par rapport à 2017

- **OBJECTIF 97** : Les **aménagements et accès du Port de la Houle à Cancale** sont pérennisés et adaptés pour accueillir les bateaux de pêche et les navires conchylicoles. Les collectivités locales intègrent dans leurs documents d'urbanisme les spécificités urbaines et touristiques du site, sa vulnérabilité aux effets du changement climatique (montée des eaux, tempêtes) et les besoins des activités associées (réparation navale, ateliers conchylicoles). Les accès à la mer et les liaisons vers les zones maritimes en retrait sont garantis à long terme, en tenant compte des autres usages des voies partagées.



Objectif nouveau par rapport à 2017

- **OBJECTIF 98** : Afin de pérenniser et d'adapter les constructions, les **aménagements et les accès du port du Vivier-sur-Mer**, les documents d'urbanisme doivent garantir le maintien, le développement et la diversification des activités conchylicoles sur le territoire. Pour cela, ils doivent à la fois préserver les conditions d'exploitation de la mytiliculture et répondre à ses besoins futurs, tout en s'assurant que les aménagements s'intègrent dans le paysage remarquable de la baie du Mont-Saint-Michel. Il est également impératif d'anticiper la vulnérabilité du port face aux effets du changement climatique en envisageant des solutions d'adaptation, et de garantir sur le long terme l'accès à l'estran pour les engins en sécurisant les liaisons terrestres et en organisant le partage des voies de circulation avec les autres usagers.

Par ailleurs, le SCoT affirme l'intérêt des activités technopolitaines, incarnées par le parc d'activités Atalante. Sa vocation d'écosystème d'innovation du territoire, accueillant des activités innovantes et technologiques est confirmée. Tout en diversifiant les activités services et équipements qui peuvent être accueillis à cette situation stratégique. Ce site technopolitain est renforcé par la présence du nouvel hôpital territorial Rance-Émeraude



Réorientation partielle par rapport à 2017

Enfin, il prévoit le développement des activités du site aéro-industriel de Dinard-Pleurtuit

- **OBJECTIF 99** : À l'horizon 2040, le pôle aéro-industriel de Dinard-Pleurtuit vise un développement pérenne, axé sur son domaine d'excellence, la maintenance aéronautique. La stratégie régionale prévoit également le développement d'un hub énergétique photovoltaïque pour assurer l'autonomie énergétique du site, la valorisation du foncier en cohérence avec sa certification environnementale ainsi que le renforcement des liens avec le pôle de formation de Morlaix. En concertation avec la Région et l'intercommunalité, les documents d'urbanisme locaux soutiendront cette stratégie tout en respectant la loi Littoral et l'intérêt écologique du site.



Actualisation rapport à 2017 : prise en compte de la stratégie aéroportuaire régionale

Optimiser le foncier et veiller à la qualité des sites d'activités

- **OBJECTIF 100** : Les sites d'activités (structurants ou de proximité) doivent s'inscrire dans une démarche de densification et d'optimisation foncière. Toute extension urbaine de ces sites nécessite une étude d'ensemble qui identifie les potentiels de densification, d'optimisation et de mutualisation des équipements et services (notamment stationnement). Les documents d'urbanisme locaux favorisent une utilisation optimale des sols, équilibrant une densité urbaine plus importante et une amélioration de la qualité environnementale (trame verte, sols perméables). Les espaces sous-utilisés ou délaissés doivent être évités. Pour atteindre ces objectifs, des dispositions réglementaires telles que des emprises au sol minimales, des hauteurs minimales en lien avec les transports en commun, la mixité fonctionnelle, ou des normes de stationnement réduites et mutualisées peuvent être mises en place.



Renforcement et amélioration par rapport à 2017, prise en compte du ZAN et des enjeux de transitions

- **OBJECTIF 101** : La qualité urbaine, économique, paysagère et environnementale des sites d'activités, qu'ils soient structurants ou de proximité, doit être préservée et améliorée, que ce soit pour des extensions urbaines ou des projets de requalification. Les extensions et créations de sites sont intégrées via des projets urbains durables qui favorisent :
 - une accessibilité adaptée à tous les modes de transport ;
 - une intégration paysagère harmonieuse des bâtiments ;
 - la renaturation des espaces en lien avec les objectifs environnementaux ;
 - la préservation des ressources (gestion de l'eau, des déchets, maîtrise énergétique, conception durable des bâtiments).



Renforcement et amélioration par rapport à 2017, prise en compte du ZAN et des enjeux de transitions

Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo

Comme indiqué ci-après dans le rappel réglementaire, le DOO comprend :

- des orientations et des objectifs concernant Localisations préférentielles des commerces ;
- et un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL).

Avant la loi **ELAN (2018)**, le **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)** était facultatif dans les SCoT. Il permettait d'encadrer l'implantation des commerces et des équipements commerciaux sans être une obligation légale.

Depuis la loi **ELAN**, le **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)** est devenu **obligatoire** dans les SCoT et son contenu a été remanié et précisé. La dimension « Logistique commerciale » a été ajoutée.

Ainsi, même si certains principes ont été maintenus, le DAAC du SCoT de 2017 a été largement revu.



Le DAACL est également intégré au DOO (le DAAC 2017 était un document à part) dans une partie dédiée

Article L141-5 du code de l'urbanisme

« Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

(...)

3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes. »

Article L141-6 du code de l'urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

SRADDET Règle I-1 Vitalité commerciale des centralités

« Dans le cadre de la localisation de leurs secteurs commerciaux, les documents d'urbanisme déterminent les activités et la surface de vente maximale des équipements commerciaux et les conditions d'implantation de manière à privilégier l'implantation des commerces dans les secteurs des centres-villes, centres de quartier et centre-bourgs (notamment pour les magasins généralistes).

Pour les centres-villes, centres de quartiers et centre-bourgs, ils définissent les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité au plus près de l'habitat et de l'emploi, afin de limiter son développement dans les zones périphériques.

Hors des centralités, ils déterminent les conditions d'implantation des constructions commerciales et de constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur les équilibres territoriaux, et de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. »

Les objectifs stratégiques du SCoT

Face à l'extension des zones commerciales périphériques, à la dispersion des commerces et à l'essor du e-commerce, le SCoT du Pays de Saint-Malo vise à renforcer l'équilibre entre centralités et zones commerciales, tout en limitant l'artificialisation des sols et les friches commerciales.

Pour cela, les SCoT doivent prévoir :

- de donner la priorité aux centralités : Consolider les centres-villes et centres-bourgs en les rendant plus attractifs et en y concentrant les nouvelles implantations commerciales ;
- d'encadrer l'évolution des zones commerciales périphériques : Renforcer les sites existants sans créer de nouvelles surfaces ni les étendre ;
- d'encourager la mutation des zones commerciales avec une amélioration de leur mixité fonctionnelle (habitat/commerce/services) et de leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales ;
- d'encadrer des implantations isolées : Limiter la dispersion des commerces tout en soutenant les circuits courts et la vente directe des producteurs locaux ;
- de développer la logistique commerciale durable : Adapter les infrastructures pour optimiser les flux et répondre aux nouveaux besoins.

Le SCoT adapte également ces principes selon trois grandes zones :

- Nord-Ouest : Offre commerciale développée et équilibrée entre habitants et touristes.
- Est : Offre adaptée à une population moins dense et à des dynamiques commerciales plus faibles.
- Sud : Potentiel de développement commercial à long terme pour répondre aux besoins courants.

Enfin, les pôles gares, bien que déconnectés des centralités, sont identifiés comme lieux stratégiques pour accueillir de petits commerces et favoriser l'intermodalité.

La prise en compte des principes partagés sur l'urbanisme commercial de l'InterSCoT d'Ille-et-Vilaine

En tant qu'instance qui vise à faire dialoguer les politiques de planification à l'échelle des territoires de SCoT du département, l'InterSCoT d'Ille-et-Vilaine s'est saisi de la question du commerce et plus précisément de l'urbanisme commercial. En effet, les SCoT sont des documents importants sur ce thème puisqu'ils déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable. Aussi, la question des concurrences commerciales est particulièrement sensible aux franges des territoires des SCoT. C'est pourquoi les 7 SCoT d'Ille-et-Vilaine ont souhaité travailler ensemble à l'élaboration d'un document permettant de partager certains principes communs afin d'assurer une meilleure cohérence entre leurs politiques d'urbanisme et d'aménagement commercial.

Ce document, rédigé par l'InterSCoT d'Ille-et-Vilaine, a été validé par les instances (bureaux ou comités) des 7 structures porteuses de SCoT et signé par leur président. Il n'a pas de valeur prescriptive mais donne à voir les

réflexions communes de l'ensemble des SCoT en lien avec l'aménagement et l'urbanisme commercial. Ce document a l'ambition de faciliter le dialogue entre territoires mais également avec les divers acteurs du commerce. Il servira aussi particulièrement dans le cadre de démarches d'élaboration ou d'adaptation de SCoT notamment pour la rédaction du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

Il a servi de socle à l'élaboration des orientations et objectifs du SCoT révisé en 2025 au même titre que la partie commerce du diagnostic territorial (réalisé par la CCI), les dynamiques et enjeux qui en ressortent, ou le bilan du SCoT de l'application du SCoT précédent.

Parmi les grands enjeux qui ont guidé les principes partagés, on peut citer :

- répondre aux besoins des habitants des différents SCoT, en veillant à créer les conditions d'une amélioration des services offerts à la population tout en restant en cohérence avec la politique d'aménagement du territoire des SCoT et de l'InterSCoT ;
- dans les centres-villes et centre-bourgs, maintenir et développer le niveau des commerces et services répondant aux besoins des populations et contribuant à l'animation et à la vie sociale des centralités. Le maintien d'une offre commerciale et de services large en centralité garantirait une accessibilité universelle à l'ensemble de la population ;
- limiter autant que faire se peut les mobilités contraintes des ménages et favoriser la consommation de proximité particulièrement pour des motifs d'achat courants 1 et certains achats occasionnels 2 ;
- afin de préserver et renforcer les centralités, l'implantation des équipements commerciaux en périphérie doit pouvoir être limitée dans le diffus sur les axes de flux automobiles, et contenue dans les pôles commerciaux de périphérie ou dans les zones préférentielles des commerces hors centralités, identifiés par les SCoT ;
- conditionner l'implantation de nouveaux commerces dans les zones périphériques, ou l'extension de ceux déjà présents, à l'amélioration notable de la qualité urbaine, paysagère et environnementale, à la modernisation des équipements existants, au développement d'une plus grande mixité de fonctions et d'usages et, sous réserve d'un aménagement qui se fasse dans une logique d'optimisation du foncier occupé et sans consommation d'espaces agricoles ou naturels supplémentaires

Les principes partagés s'appuient sur **cinq axes** :

- 1. Le renforcement des centralités et la réduction de la vacance commerciale**
- 2. La réhabilitation et la restructuration des zones commerciales et la lutte contre les friches commerciales**
- 3. L'exigence d'une plus grande performance environnementale des bâtiments et aménagements commerciaux**
- 4. La recherche d'une plus grande coordination départementale**
- 5. Communiquer auprès des opérateurs commerciaux et collectivités**

Ils ne se prolongent par les actions à mettre en oeuvre suivantes :

- S'informer des évolutions et actualités de l'urbanisme commercial
- Intégrer dans le programme de travail de l'InterSCoT de nouveaux sujets en lien avec les évolutions des pratiques des consommateurs et des acteurs du commerce
- Rechercher une plus grande cohérence par des méthodes et des outils communs

Les orientations et objectifs prévus dans le DOO hors DAACL

Le DOO répond aux objectifs stratégiques sur le commerce en définissant les localisations préférentielles des commerces, et par défaut non préférentielles, et invite les documents d'urbanisme à intégrer réglementairement des principes de régulations. 4 entités géographiques sont alors définies :

Sites préférentiels d'accueil du commerce	1. Centralités
	2. Centralités secondaires
	3. Secteur d'Implantation Périphérique (SIP)
4. Hors sites préférentiels d'accueil du commerce	

1. Des centralités à renforcer

Le SCoT prévoit dans l'**OBJECTIF 103** que l'installation des commerces soit privilégiée à l'intérieur des centres-villes, des pôles de quartiers, des centres-bourgs voire des villages principaux. Cela concourt par ailleurs à renforcer la mixité fonctionnelle et limiter la circulation automobile pour les achats de proximité.

Une **centralité** est une zone concentrant commerces, équipements publics et habitat dense, favorisant les mobilités alternatives et le renouvellement urbain.

30 sites de centralité principale sont identifiés et cartographiés dans les annexes du DOO/DAACL, servant de référence pour les documents d'urbanisme. D'autres existent mais ne sont pas cartographiées au sein des communes de moins de 2000 habitants qui le définissent en fonction des caractéristiques urbaines de leur bourg.

Le nombre et les localisations des centralités principales s'appuient sur une analyse du fonctionnement urbain des différents niveaux de l'armature territoriale : présence de commerce (inventaire CCI, travail de terrain), étendue du tissu urbanisé, présence de polarités secondaires (gare, équipements structurants, centralité ancienne issue de regroupements communaux...) et situation par rapport aux axes de flux.

Dans le **pôle majeur (Saint-Malo)**, plusieurs sites de centralité principale sont identifiés en raison de leur taille et de leur densité.



Le SCoT de 2017, dans le DAAC, dénombrait et localisait une partie des centralités du territoire. Celles-ci ont été reconduites, adaptées dans certains cas pour tenir compte de la définition des centralités et de la présence effective de commerce dans celles-ci et d'objectifs de renforcement stratégique (exemple : proximité d'une gare), et complétées pour toutes les communes de plus de 2 000 habitants.

2. Des centralités secondaires pour compléter une offre de proximité

En complément des centralités principales, l'**OBJECTIF 103** prévoit la possibilité de définir des centralités secondaires au sein, du pôle majeur, des pôles structurants A et B et des communes rurales et périurbaines de 2 000 habitants et plus, à définir localement et dont le nombre est différent selon l'armature territoriale.



Par rapport au SCoT de 2017 (DAAC), les centralités secondaires sont une nouveauté. L'objectif est de rendre possible la création de petits commerces venant en complément des centralités principales pour répondre aux besoins d'un quartier existant ou futur ou bien pour conforter une petite polarité commerciale historique.

Le nombre de centralités principales et secondaires est défini comme suit, en fonction de l'armature territoriale :

Armature urbaine	Centralité principale	Centralité secondaire (nombre maximum)
Pôle majeur	7	12
Pôles structurants A	1	3
Pôles structurants B	1 2 pour Mesnil Roc'h	2
Communes rurales et périurbaines > 2 000 habitants	1	1
Communes rurales et périurbaines < 2 000 habitants	1	Non autorisée

Tableau 23 : Nombre de centralités principales et secondaires en fonction de l'armature territoriale

Le nombre des centralités secondaires s'appuie sur une analyse du fonctionnement urbain des différents niveaux de l'armature territoriale : présence de commerce (inventaire CCI, travail de terrain), étendue du tissu urbanisé, présence de polarités secondaires (gare, équipements structurants, centralité ancienne issue de regroupements communaux...) et situation par rapport aux axes de flux. Les centralités secondaires ne sont pas localisées.

Mesnil Roch dispose de 2 centralités principales et de 2 centralités secondaires du fait que la commune comprend trois bourgs éloignés les uns des autres : Saint-Pierre-de-Plesguen, Lanhélin et Tressé.

3. Des secteurs d'implantation périphériques (SIP) à encadrer et à requalifier

Les **SIP** sont des zones commerciales situées en périphérie des villes, souvent proches des axes routiers fréquentés. Ils favorisent les déplacements en voiture et peuvent contribuer à l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

Dans l'**OBJECTIF 104**, le DOO ne prévoit pas de **création de nouveaux SIP**, mais privilégie la densification et la requalification des zones existantes pour :

- **limiter la consommation foncière** et éviter l'étalement urbain ;
- **favoriser les alternatives à la voiture** en améliorant l'accessibilité et l'organisation des SIP ;
- **prévenir les friches commerciales** en structurant mieux l'offre commerciale.

Les **documents d'urbanisme locaux** doivent :

- **identifier et délimiter les SIP**, en cohérence avec le SCoT ;
- **encadrer l'implantation des grands commerces** qui ne trouvent pas place en centralité ;
- **exclure toute extension vers les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;**
- **encourager la réhabilitation et l'optimisation** des SIP par la densification et la mutualisation des infrastructures (parkings, accès, équipements).

16 SIP sont identifiés comme des secteurs prioritaires pour l'accueil du commerce, en complément des centralités, afin d'assurer un équilibre territorial et commercial cohérent.



Initialement nommés « Sites de flux », les SIP du SCoT de 2017 sont reconduits. Leur localisation a été légèrement revue dans les cas où cela débordait sur des zones d'activités sans implantation commerciale. Les différentes catégories ont été adaptées et renommées pour l'application des objectifs propres au DAACL.

4. En dehors des SIP et des centralités (reste de la tâche urbaine, campagne) un développement commercial très limité

Face à l'essor des implantations commerciales basées sur les flux routiers plutôt que sur les centralités, le DOO encadre strictement le développement du commerce pour éviter la désertification des centres et limiter les déplacements contraints. Ces objectifs visent à **préserver les centralités**, limiter l'artificialisation des sols et soutenir les circuits courts, tout en permettant des exceptions encadrées pour répondre aux besoins du territoire.

○ **OBJECTIF 105 : Encadrement des nouvelles implantations commerciales**

- les nouvelles implantations sont autorisées uniquement dans les centralités principales et secondaires ainsi que dans les SIP ;
- interdiction des implantations dans les zones d'activités économiques non désignées comme SIP ;
- exceptions en dehors des centralités et des SIP :
 - . Pôle majeur : nouvelles implantations autorisées mais limitées à 100 m² de surface de plancher ;
 - . locaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec une activité artisanale ou industrielle (showroom ou magasin d'usine) sont autorisés sous conditions et limités en surface ;
 - . les commerces existants en dehors des centralités peuvent être conservés, mais les extensions sont strictement limitées.

- **OBJECTIF 106 : La création de points de vente et de locaux d'accueil de clientèle est autorisée directement sur un site d'exploitation agricole**, à condition que cela soit nécessaire à la commercialisation des produits, que l'activité constitue le prolongement de l'acte de production, et que la surface soit limitée à 100 m² de surface de plancher par exploitation. En revanche, toute nouvelle implantation commerciale vendant des productions agricoles mais étant déconnectée du lieu de production est soumise aux objectifs commerciaux généraux.
- **OBJECTIF 107 :** De manière exceptionnelle et limitée, des implantations commerciales peuvent être admises dans ou à proximité immédiate de **sites d'intérêt touristique ou patrimonial**. Ces implantations sont conditionnées au respect de plusieurs critères stricts : elles doivent éviter la concurrence directe avec le commerce local, ne pas impacter l'activité agricole et les milieux naturels, notamment en évitant la création de surfaces artificialisées par de nouveaux parkings. De plus, **leur surface de vente doit être limitée à 100 m²** de surface de plancher par implantation, et des règles doivent assurer leur intégration paysagère, en étudiant la possibilité de les autoriser uniquement au sein de bâtiments d'intérêt patrimonial.



Par rapport au SCoT de 2017 (DAAC), les possibilités de développement du commerce « dans le diffus » (reste de la tâche urbaine, zones d'activité) sont beaucoup plus limitées. La possibilité de créer de petits espaces de commerce en lien avec un site touristique ou patrimonial est une nouveauté.

Les orientations et objectifs spécifiques au DAACL

Les objectifs généraux prévus par ailleurs dans le DOO sont précisés dans le DAACL uniquement pour les sites préférentiels d'accueil du commerce : les centralités et les SIP. De manière générale le DAACL prévoit pour les centralités et les SIP les surfaces maximales de vente des équipements commerciaux ; les dispositions pour assurer la densification, la qualification et la diversification des SIP et pour hausser leurs qualités urbaines et environnementales. Le DAACL comprend également un objectif sur la logistique commerciale.

- **OBJECTIF 108 :** Priorisation des implantations commerciales dans les centralités

Les nouvelles implantations commerciales s'installent **prioritairement dans les centralités** définies dans les documents d'urbanisme locaux avec :

- une différenciation entre centralités principales et secondaires :
 - centralités principales : Elles accueillent tous types de commerces sans plafond de surface, sous réserve des règles d'urbanisme ;
 - centralités secondaires : la surface de vente est limitée. Limitation entre 100 et 300 m² de surface de vente selon l'armature territoriale. Pas de possibilité pour les Communes de moins de 2 000 habitants ;
- les projets > 1 000 m² sont autorisés uniquement s'ils s'intègrent dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat ;
- un allègement des contraintes de stationnement pour favoriser l'implantation de nouveaux commerces.
- **OBJECTIF 109 :** Assurer la densification, la qualification et la diversification des **secteurs d'implantation périphériques (SIP) existants**

Après les centralités, les nouvelles implantations commerciales sont prévues au sein 17 SIP existants, définis dans le DAACL et précisés dans les documents d'urbanisme locaux.

- Principes généraux :
 - aucune création de nouveaux SIP ni extension des existants,
 - interdiction des nouveaux supermarchés, hypermarchés et galeries marchandes,
 - encouragement de la multifonctionnalité : intégration d'activités de loisirs, économiques non commerciales et d'habitat, sous conditions d'intégration urbaine.

- Principes d'optimisation de l'espace :
 - réutilisation des surfaces vacantes et des parkings sous-utilisés,
 - densification des constructions (bâtiments sur plusieurs niveaux),
 - mutualisation des espaces de stationnement entre commerces existants et projets futurs.
- Encadrement des surfaces de vente en tenant compte de trois entrées : tableau suivante

Entrées	Description / justification			
A Les caractéristiques d'attractivité des SIP au regard notamment de leur rôle territorial : situation dans l'armature territoriale, de leur taille, de leur aire de chalandise et de leur capacité à capter les flux	<ul style="list-style-type: none"> ○ Les SIP à forte attractivité se caractérisent par un équipement commercial dont le rayonnement couvre une part importante du territoire du SCoT au regard de la typologie des équipements commerciaux qui y sont présents. ○ Les SIP structurants pour le bassin de vie se caractérisent par un équipement commercial structuré autour d'un hyper ou supermarché complété par une ou plusieurs moyennes ou grandes surfaces. ○ Les SIP d'attractivité locale se caractérisent par un équipement commercial structuré autour d'un supermarché complété ou non par une ou plusieurs moyennes surfaces. 			
B La réponse aux besoins commerciaux différents selon les secteurs du territoire. En appui de l'étude commerciale réalisée par la CCI, les territoires d'inter-communalités ont été choisis.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Le secteur Nord-Ouest d'une part, au sein duquel l'offre commerciale s'est beaucoup étoffée ces dernières années bénéficie d'un bon équilibre entre l'offre et la demande en répondant à la fois aux habitants du territoire et aux touristes : CC Côte d'Émeraude et Saint-Malo-Agglomération. ○ Le secteur Est qui, au regard d'une densité de population moins importante et des dynamiques commerciales moins fortes, dispose d'une offre adaptée : CC. du Pays de Dol-Baie du Mont-Saint-Michel. ○ Le secteur Sud au sein duquel l'offre commerciale est moins diversifiée et moins dense, présentera à plus long terme des potentiels de développement pour répondre aux besoins courants de la population : CC Bretagne Romantique. 			
C La prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs, qui génèrent des déplacements plus ou moins nombreux ayant un impact plus ou moins fort sur l'aménagement du territoire. Les achats ont ainsi été répartis en trois catégories de besoins	Courants	Pour des achats fréquents et réguliers, généralement pour des produits de consommation quotidienne	Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique immédiate et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine	Centralités principales et secondaires
	Occasionnels	Pour des achats réguliers de moyenne hebdomadaire ou occasionnels pour la consommation de biens acquis pour une durée pérenne	Selon les formats : - Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. - Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du pôle majeur, des pôles structurants ou SIP
	Exceptionnels	Pour des achats rares et significatifs	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centralités du Pôle majeur, des pôles structurants ou SIP

Tableau 24 : Entrée d'encadrement de surfaces commerciales au sein des SIP

Les possibilités de développement sont des équipements commerciaux sont encadrés soit par un plafond de surfaces de vente soit par un pourcentage d'extension de surfaces de vente, soit la combinaison des deux. Les normes applicables aux projets commerciaux sont donc :

C → POUR DES BESOINS OCCASIONNELS :

<div><div>A →</div><div>B ↓</div></div>		SIP à forte attractivité	SIP structurants pour le bassin de vie	SIP d'attractivité locale
Création de nouvelles surfaces de ventes par implantation nouvelle				
Ensemble du territoire	non autorisé sauf en cas de reprise d'un équipement commercial existant répondant à des besoins courants ou d'un équipement commercial déclaré vacant répondant précédemment à des besoins courants. La reprise ne peut avoir pour effet d'augmenter la surface de vente constatée à la date d'approbation du SCoT			
Extension des équipements commerciaux existants				
C.C. Bretagne Romantique	<div>Format ≤ à 300 m² de surface de vente : pas d'extension</div> <div>Format > à 300 m² et ≤ à 2 000 m² de surface de vente : + 20 % maximum</div> <div>Format > à 2 000 m² de surface de vente : + 10 % maximum</div>	<div>Format ≤ à 300 m² de surface de vente : pas d'extension</div> <div>Format > à 300 m² de surface de vente : jusqu'à 2 000 m² de surface de vente totale, extension comprise</div>		
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	<div>Format ≤ à 300 m² de surface de vente : pas d'extension</div> <div>Format > à 300 m² et ≤ à 2 000 m² de surface de vente : + 10 % maximum</div>			
CC Côte d'Émeraude	<div>Format > à 2 000 m² de surface de vente : + 5 % maximum</div>			
Saint-Malo Agglomération	<div>Format > à 2 000 m² de surface de vente : + 5 % maximum</div>			

Tableau 25 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins occasionnels au sein des SIP

C → POUR LES BESOINS EXCEPTIONNELS

B ↓	A →		
	SIP à forte attractivité	SIP structurants pour le bassin de vie	SIP d'attractivité locale
Création de nouvelles surfaces de vente par implantation nouvelle ou extension des équipements commerciaux existants (en m² de surface de vente)			
Surface minimum	800 m ²	500 m ²	300 m ²
Surface maximum	4 000 m ²	2 500 m ²	1 200 m ²
Extension des équipements commerciaux existants au-delà de la surface maximum			
C.C. Bretagne Romantique	Une seule extension autorisée dans la limite de + 30 % maximum de surface de vente		
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	Une seule extension autorisée dans la limite de + 20 % maximum de surface de vente		
CC Côte d'Émeraude			
Saint-Malo Agglomération			

Tableau 26 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins exceptionnels au sein des SIP

Le transfert d'un équipement commercial existant situé en dehors des sites préférentiels d'implantation du commerce vers un SIP, ou d'un SIP vers un autre SIP, est autorisé sous réserve que cette opération n'ait pas pour effet de créer une friche.

Par rapport au SCoT de 2017 (DAAC), des éléments de cadrage ont été ajoutés :



- le pourcentage d'extension de surfaces de vente ;
- la distinction des besoins occasionnels et exceptionnels ;
- l'interdiction de la création de nouvelles surfaces de ventes pour les besoins occasionnels qui ne serait pas l'extension d'un commerce existant ;
- la territorialisation à l'intercommunalité.

Les surfaces minimales et maximales des équipements commerciaux répondant à des besoins exceptionnels ont été réévaluées.

○ **OBJECTIF 110 : Amélioration de la qualité urbaine et environnementale des SIP**

Chaque Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) doit faire l'objet d'un projet global d'aménagement visant à améliorer son accessibilité, son intégration paysagère et sa performance environnementale. Cela passe par une meilleure desserte en transports collectifs et mobilités douces, un traitement paysager soigné des entrées de ville, une densification commerciale raisonnée, ainsi que la mutualisation des accès et parkings. Toute nouvelle implantation commerciale doit garantir une intégration paysagère et architecturale harmonieuse, une bonne accessibilité multimodale et une sobriété énergétique via l'optimisation des bâtiments et l'utilisation d'énergies renouvelables.



Par rapport au SCoT de 2017 (DAAC), cet objectif est renforcé

○ **OBJECTIF 111 : Implantations liées à la logistique commerciale**

Les équipements logistiques commerciaux sont catégorisés selon leur taille et leur vocation ce qui les destinent ensuite à une implantation privilégiée au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs du PAS.

- **pour l'accueil des équipements logistiques commerciaux > 2 000 m²** de surface de plancher, les sites structurants d'activité économique sont privilégiés ;
- **pour l'accueil des équipements logistiques commerciaux < 2 000 m²** de surface de plancher, les SIP sont privilégiés dans une logique de renouvellement urbain et de proximité des commerces qu'elles doivent desservir ;
- **pour l'implantation des activités logistiques gérant le dernier kilomètre**, les centralités et le tissu urbain dense sont privilégiés ;
- **les lieux de retrait (casiers, drive piétons, distributeurs...)** ont pour localisation privilégiée les centralités et les SIP.



Par rapport au SCoT de 2017 (DAAC), cet objectif a été ajouté

Préserver les capacités de production des activités primaires

Les activités primaires (agricoles, conchyliques et forestières notamment) qui structurent les paysages du territoire et façonnent son identité ont également fait l'objet d'orientations spécifiques pour permettre leur développement en complémentarité avec la préservation de la biodiversité.



De manière générale, dans les objectifs du DOO concernant les activités primaires, les activités conchyliques, halieutiques et forestières bénéficient d'une place plus importante.

On les retrouve également dans les chapitres concernant les activités maritimes et l'aménagement et de la protection de la mer et du littoral.

Le SCoT vise à maintenir et développer leurs fonctions environnementales, sociales et économiques pour sécuriser une production alimentaire répondant aux besoins locaux et extérieurs. La préservation du foncier agricole, non délocalisable, est une priorité, en limitant l'étalement urbain et en évitant l'enclavement des terres via des coupures d'urbanisation. Le SCoT soutient également la création, l'extension et l'adaptation des bâtiments agricoles tout en respectant les réglementations et le paysage. Les déplacements agricoles doivent être compatibles avec les autres flux, notamment touristiques. L'agriculture, essentielle à l'attractivité paysagère, est liée au tourisme par la consommation de produits locaux et la diversification (vente directe, gîtes, accueil à la ferme). Cependant, cette diversification doit rester secondaire pour préserver la transmission des exploitations agricoles.

Le DOO répond à ces orientations stratégiques de la manière suivante :

Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles

- **OBJECTIF 112** : Cet objectif vise préserver les espaces dédiés aux activités primaires en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par la maîtrise des extensions urbaines et la lutte contre le morcellement. Pour guider les choix d'urbanisation, les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à évaluer la valeur des terres (qualité agronomique, situation, fonctionnalité des sols), en s'appuyant sur des outils de connaissance comme les projets MUSE et AMPERA. Une attention particulière est portée aux terres à haute valeur comme les terres maraîchères, certifiées BIO, bénéficiant d'une appellation, ou les terres littorales non gélives. Dans le cadre de nouveaux projets, la réhabilitation du bâti vacant est prioritaire ; si une construction est nécessaire, elle doit s'implanter à proximité des bâtiments existants et de préférence sur des terrains déjà artificialisés. L'artificialisation engendrée par les activités primaires doit être compensée par la désartificialisation ou la renaturation d'espaces dégradés, tels que des friches agricoles, qui seront ensuite orientés en priorité pour accueillir les futurs aménagements du secteur primaire. Enfin, le SCoT encourage la mise en place d'outils de planification (PAT, zones agricoles protégées) et le soutien à des actions opérationnelles pour intégrer durablement les enjeux agricoles dans le développement territorial.

Par rapport au SCoT de 2017, cet objectif est renforcé du fait notamment des autres objectifs du SCoT visant à limiter le développement urbain, l'artificialisation des sols et le morcellement du foncier agricole

Ajout important : il s'applique, dans la mesure du possible, aux projets des activités primaires (construction, aménagement...) avec des principes de réhabilitation de bâtis vacants à envisager avant de construire, implantation à proximité des bâtiments existants et prioritairement sur des terrains déjà artificialisés.

Le SCoT 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 ;
- la valeur agronomique des terres est relative à la nature des productions à un temps « t » en tenant compte du changement climatique (augmentation des températures, variabilité des précipitations ou événements climatiques extrêmes). 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.

Toutefois, le DOO prévoit cette mention incitative « le SCoT encourage les documents d'urbanisme locaux à évaluer et tenir compte de la valeur des espaces dédiés aux activités primaires, notamment agricoles, dans les choix d'extension urbaine impliquant une artificialisation, en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité

agronomique. Ils peuvent également tenir compte de la fonctionnalité des sols et de la présence de prairies permanentes, réservoirs de carbone importants. »

Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine et limiter les conflits d'usage

- **OBJECTIF 113** : le développement urbain, qu'il s'agisse de renouvellement, densification ou extension, ainsi que l'implantation de terrains des gens du voyage, la création de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ou la réalisation de liaisons cyclables nouvelles doivent prendre en compte les activités agricoles, conchyliques, halieutiques et sylvicoles pour éviter, réduire ou compenser leurs impacts. L'urbanisation, la constructibilité limitée pour des tiers et les aménagements au sein des espaces agricoles doivent préserver la pérennité des exploitations en tenant compte du parcellaire, de l'accès aux terres ou la mer et en évitant l'enclavement des espaces productifs.

Les projets d'aménagement urbains ou routiers doivent intégrer la circulation des engins agricoles et conchyliques, en évitant les conflits d'usage.

- **OBJECTIF 114** : Afin de préserver la transmissibilité des exploitations agricoles et de limiter les conflits de voisinage, les documents d'urbanisme doivent limiter le mitage en interdisant toute nouvelle construction ou changement de destination pour des tiers (habitation, loisirs, tourisme) dans un rayon de 100 mètres autour des sièges et sites de production en activité. Par exception, un unique logement de fonction est autorisé par site s'il est justifié par une nécessité de présence permanente, situé à proximité, de surface limitée, et réalisé prioritairement par changement de destination ou sur un sol déjà artificialisé. Un second logement est envisageable, mais uniquement sous la forme d'un local de gardiennage de taille restreinte, intégré ou attenant à un bâtiment agricole.

Anticiper les changements de destination des bâtiments en secteurs agricole et naturel

- **OBJECTIF 115** : Afin de maintenir les activités primaires nécessitant la proximité de la mer, la destination des bâtiments existants dédiés à ces activités est maintenue.
- **OBJECTIF 116** : Pour renforcer la complémentarité entre agriculture et tourisme, le changement de destination des bâtiments situés en espaces agricoles et naturels (hors conchyliculture) est autorisé pour des activités d'accueil et d'hébergement touristiques, comme les gîtes ruraux ou fermes-auberges. Ces activités doivent rester accessoires à l'exploitation agricole, compatibles avec elle, respecter le paysage et préserver les milieux naturels. L'objectif est de valoriser mutuellement agriculture et tourisme, en favorisant la diversification (gîtes, accueil à la ferme) et en développant des liens « ville-campagne », notamment par la vente directe.

Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

Le territoire est marqué par une forte activité touristique concentrée sur le littoral. Le territoire possède une attractivité touristique de premier plan tant au niveau national, qu'international. Les flux touristiques se concentrent fortement sur les sites d'attrait du littoral : baie du Mont-Saint-Michel, communes de Saint-Malo, Dinard et Cancale, côte d'Émeraude et estuaire de la Rance. Les secteurs rétro-littoraux disposent également d'un potentiel touristique important qu'il convient de continuer à valoriser et à développer.

Le SCoT vise à équilibrer cette dynamique en diffusant la fréquentation vers l'ensemble du pays. Le Sud du territoire, riche en atouts comme le canal d'Ille-et-Rance, Combours, Cobac Parc et la Bourbansais, sera valorisé grâce à des liaisons touristiques intégrées aux déplacements doux (train-vélo, etc.), favorisant le tourisme vert et une offre renforcée d'accueil en zones rurales.

Les extensions de sites touristiques seront encadrées pour respecter la sobriété foncière et limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Enfin, les capacités d'accueil touristique dans les espaces naturels seront ajustées en fonction de leur fragilité et de leurs caractéristiques pour préserver ces milieux soumis à une forte fréquentation.

- **OBJECTIF 117 : Développer des liaisons et encadrer l'extension des sites touristiques**
Des liaisons entre le littoral, le rétro-littoral, les principaux sites touristiques et les gares sont renforcées via

des réseaux de déplacements doux (véloroutes, voies vertes, chemins de randonnée). Le développement des sites touristiques s'accompagne de la préservation des paysages et des milieux naturels.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient les espaces nécessaires pour l'extension des sites touristiques, dont une partie est identifiée par une carte, dans le respect des plafonds de consommation foncière définis. Les sites de large rayonnement sont considérés comme sites structurants spécialisés (**OBJECTIF 89**), tandis que les sites de moindre rayonnement relèvent des besoins d'activités de proximité (**OBJECTIF 90**). Toute consommation d'espaces agricoles ou naturels est strictement encadrée et déduite des enveloppes foncières prévues.

Par rapport au SCoT de 2017 :



- Actualisation de la liste des sites touristiques et de la carte
- Ajout de dispositions d'encadrement de la consommation d'ENAF :
 - si site touristique de large rayonnement et de grande fréquentation : compte foncier économie des sites structurants d'activités économiques ;
 - si site de plus faible rayonnement et de plus faible fréquentation : compte foncier économie des sites d'activités de proximité.

Un projet qui assure l'aménagement et la protection de la mer et du littoral

Le SCoT, document d'importance permettant de préciser l'application locale de la loi Littoral

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) joue un rôle essentiel dans l'application de la loi Littoral, particulièrement depuis les modifications introduites par la loi ELAN (2018). Cette dernière a renforcé son importance en introduisant des dispositions permettant au SCoT d'adapter les principes de la loi Littoral à la réalité des territoires.

Bordé par la mer au Nord et accueillant l'estuaire de la Rance, le territoire du SCoT fait état de 22 communes soumises aux dispositions de la Loi Littoral : Lancieux, Saint-Briac-Sur-Mer, Pleurtuit, Saint-Lunaire, Dinard, La Richardais, Le Minihic/Rance, Saint-Malo, Saint-Jouan-Les Guérets, Saint-Père, Saint-Suliac, La Ville-Es-Nonais, Saint-Coulomb, Cancale, Saint-Méloir-Des-Ondes, Saint-Benoît-Des-Ondes, Hirel, Le Vivier/Mer, Mont-Dol, Cherrueix, Saint-Broladre, Roz/Couesnon.

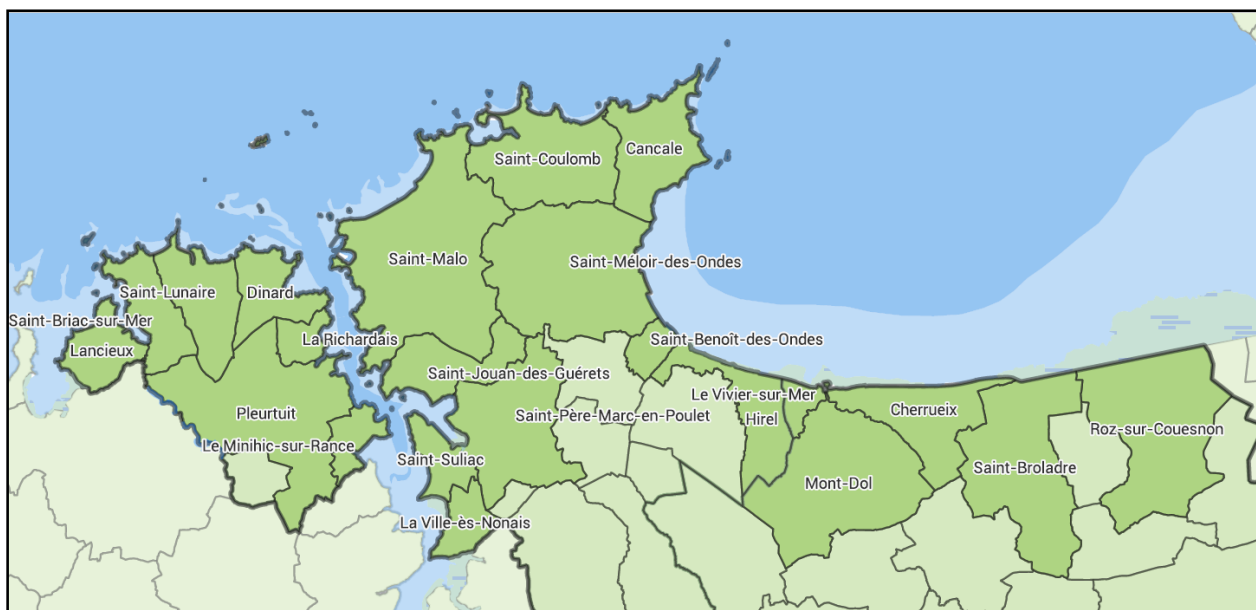


Illustration 7 : Communes du pays concernées par les règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral

Le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend donc une partie dédiée à l'application de la loi Littoral s'appliquant à ces 22 communes. Elle décline et localise les principales notions de la loi littoral à savoir :

- urbanisation en continuité des agglomérations et villages ;
- urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages ;
- coupures d'urbanisation ;
- extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage ;
- inconstructibilité dans la bande des 100 mètres ;
- espaces littoraux remarquables.

Le SCoT révisé actualise les objectifs du SCoT de 2017



Les cartographies présentes en annexe sont maintenant insérées dans le DOO afin de faciliter la lecture du document.

Le DOO comprend également une partie dédiée au recul de trait de côte.



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

Le DOO comprend enfin un volet maritime succinct : **Concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer.**



Par rapport au SCoT de 2017, nouvel objectif

La Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite « loi Littoral, » a introduit le principe d'équilibre entre aménagement, protection et valorisation des espaces littoraux.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) joue un rôle essentiel dans l'application de la loi Littoral, particulièrement depuis les modifications introduites par la loi ELAN (2018). Cette dernière a renforcé son importance en introduisant des dispositions permettant au SCoT d'adapter les principes de la loi Littoral à la réalité des territoires notamment :

- la prise en compte de la capacité d'accueil des communes littorales au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser pour construire le projet de développement territorial ;

- le régime d'urbanisation : critères et localisation des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés ;
- les enjeux paysagers déterminant pour encadrer l'urbanisation du littoral : principes et aide à la délimitation des espaces proches du rivage ;
- les enjeux écologiques littoraux et rétro-littoraux et d'interface terre-mer en localisant les secteurs susceptibles des espaces remarquables du littoral.

Article L121-3 du code de l'urbanisme

« [...]

Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il 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. »

Article L121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les **secteurs déjà urbanisés autres** que les agglomérations et villages **identifiés par le schéma de cohérence territoriale** et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, 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.

[...] »

Article L141-13 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.

[...] »

Article L121-21 du code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

« 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

SRADDET Règle III-7 Projection d'élévation du niveau de la mer

« Les SCoT littoraux définissent les orientations en matière d'équilibre entre les enjeux environnementaux et climatiques, et les activités littorales notamment économiques, résidentielles et touristiques. Ils adoptent une approche globale et transversale des risques côtiers (érosion, submersion marine, hausse du niveau de la mer) et de gestion intégrée du trait de côte.

Ils identifient les espaces littoraux exposés au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans et à un horizon cent ans et prévoient que les stratégies locales d'adaptation, dont les PLU(i), anticipent les aléas liés aux problématiques d'érosion et / ou de submersion marine sur les zones exposées à terre.

Ils définissent les orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte, en privilégiant, partout où cela est possible, les solutions fondées sur la nature.

Ils identifient, si besoin, des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation et de recomposition spatiale, en privilégiant les activités en lien avec le milieu marin et littoral. Ils facilitent la relocalisation des constructions, d'ouvrages ou d'installations menacés par l'évolution du trait de côte.

Ils identifient les secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs habités denses ou des équipements d'intérêt général ou publics, notamment portuaires. »

SRADDET Règle II-6 Activités maritimes

« Pour assurer la mixité des usages et fonctions liés à la ressource maritime, le développement, la diversification et l'adaptation des activités liées à la mer, les documents d'urbanisme des territoires littoraux préservent les espaces nécessaires, en prenant en compte les enjeux relatifs à la préservation de la biodiversité et des espèces côtières, à l'adaptation au changement climatique et à l'érosion du trait de côte, notamment :

- les espaces sur lesquels sont installées des activités primaires (aquaculture, conchyliculture, etc.) ;
- les espaces portuaires et les espaces sur lesquels sont installés des activités péri-portuaires (en lien direct notamment avec les activités de pêche, commerce, énergies marines renouvelables, nautisme, biotechnologies marines, etc.) ;
- les espaces sur lesquels sont installés les hébergements et équipements de loisirs. »

Un projet de développement et d'aménagement tenant compte de la capacité d'accueil du littoral

L'analyse de la capacité d'accueil du littoral et plus particulièrement de ses espaces urbanisés et à urbaniser a permis de concevoir un projet de développement maîtrisé, respectueux des ressources et du cadre de vie, tout en répondant aux besoins démographiques et économiques du territoire. Cette analyse intègre les différentes contraintes et enjeux identifiés dans le cadre du SCoT ainsi que les réponses apportées dans les objectifs du DOO justifiés par ailleurs dans ce document.

La capacité d'accueil est donc définie et cadrée sur la base des grandes orientations détaillées dans le PAS et déclinées dans le DOO, via de nombreux objectifs en lien avec les dispositions de l'article L121-21 du code de l'urbanisme.

Le PAS précise tout d'abord que les capacités d'accueil ont été travaillées à la fois au regard du rôle des communes dans le projet de SCoT (armature territoriale), mais aussi de la capacité physique du territoire à offrir du foncier (tant en renouvellement urbain qu'en extension) et des dynamiques vécues ou potentielles liées aux caractéristiques urbaines et au positionnement des communes. À l'échelle du territoire du SCoT, le PAS illustre également la volonté d'accompagner l'accueil de population sur l'Est du pays dans une dynamique de rééquilibrage, tout en assurant un accueil adapté sur toute la frange littorale.

À noter que l'ensemble des objectifs de traduction locale de la loi Littoral, ainsi que ceux relatifs à l'organisation territoriale, à l'optimisation foncière et à la recherche d'une urbanisation cohérente, visent à s'assurer d'un projet

tenant pleinement compte de la capacité d'accueil des communes, tant sur les aspects sociaux et environnementaux que sur les aspects économiques.

1. Dynamiques démographiques et réponse aux besoins de logements sur le littoral

Le littoral du territoire du SCoT se caractérise par la présence des principaux pôles d'emplois, d'équipements et de services, ainsi que par une diversité du parc résidentiel et les principaux réseaux de déplacement. À ce titre, il doit prendre toute sa part dans l'accueil des populations nouvelles. Il s'agit là d'une difficulté et d'un enjeu important pour le SCoT. Une des réponses résultera de sa capacité à trouver le bon équilibre entre, d'une part, la fonction résidentielle et la limitation de la consommation foncière et, d'autre part, entre les multiples activités et fonctions du littoral.

Le territoire du SCoT est en effet marqué par une croissance démographique, qui doit se poursuivre à l'avenir, mais à la géographie variée. Le littoral montre en effet des dynamiques différentes avec des croissances plus importantes à l'Ouest, dans la CC Côte d'Émeraude et le périurbain proche de Saint-Malo et Dinard, où se concentrent les emplois, les équipements et les services. Saint-Malo, au profil sociologique particulier, a vu sa population augmenter légèrement après des années de stagnation ou de légère baisse. L'ambition pour le SCoT et la ville est de maintenir son niveau de population avec peut-être une légère croissance. Il convient de noter qu'à population égale le besoin de créer de nouveaux logements reste présent, notamment dans les secteurs les plus urbanisés du territoire, en raison de l'évolution à la baisse de la taille moyenne des ménages.

L'Est du littoral a été quant à lui en légère baisse de population. Le SCoT prévoit une capacité d'accueil limitée, faible, de la zone située dans les marais et près de la digue considérant également l'exposition au risque d'inondation et de submersion (PPRSM). Cela n'empêche pas l'accueil de nouveaux habitants mais implique une ingénierie, une réflexion et un coût supplémentaire pour parvenir à cet accueil en préservant la sécurité des personnes et des biens.

Toutefois, l'attractivité du territoire littoral et rétro-littoral entraîne une pression foncière qui doit être maîtrisée pour assurer un développement équilibré et une tension très importante pour l'accès au logement des populations.

La répartition démographique est ainsi encadrée par des critères visant à renforcer le rôle des pôles structurants, plus nombreux sur le littoral, tout en limitant la consommation foncière. Un « **secteur d'attractivité littorale** » est prévu par le SCoT pour s'assurer un développement urbain maîtrisé : les densités urbaines minimales y sont supérieures par rapport au reste du territoire.

Une dynamique de rééquilibrage en faveur des espaces rétro-littoraux est également traduite dans le SCoT, notamment à l'Est du territoire et à proximité de la RN 176. Il s'agit de prévoir une dynamique de développement moins importante pour les communes soumises aux risques littoraux, comme à Saint-Malo ou dans les marais de Dol.

Pour rappel, par rapport au SCoT de 2017, le SCoT révisé distingue un « **secteur d'attractivité littorale** ». Le secteur d'attractivité littorale déborde des communes dites « **Loi Littoral** » avec 29 communes concernées. Ces communes voient leurs objectifs renforcés par rapport aux communes de même niveau :



- les densités minimums à réaliser en moyenne communale, par opération et dans les secteurs de densité majorée autour des pôles d'échanges multimodaux >> ce qui implique par voie de conséquence des surfaces en extension urbaine moins importantes ;
- la part de logements abordables à réaliser au sein des objectifs de création de nouveaux logements.

2. Capacité à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et à maîtriser l'extension urbaine

L'un des principes fondamentaux du SCoT est de limiter l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles et naturels, essentiels à l'identité paysagère du littoral et à l'économie locale. Il est donc essentiel de contenir l'urbanisation de certains secteurs sous pression tels que les espaces rétro-littoraux de la Côte d'Émeraude, du Frémur à la Rance, les communes estuariennes ou le secteur à dominante agricole du Clos Poulet.

La consommation foncière est ainsi encadrée par des objectifs de sobriété foncière et énergétique, garantissant une utilisation raisonnée du foncier. Pour répondre aux enjeux spécifiques et la capacité d'accueil du littoral, le SCoT prévoit une majoration de ces objectifs sur le « **secteur d'attractivité littorale** » : **densité urbaine minimum**. Les objectifs visant **les surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF sur le littoral**, sont au final le résultat de l'estimation d'une capacité d'accueil démographique minorée pour les communes et d'objectifs de sobriété foncière renforcés (Cf. partie ci-avant : « Un projet assurant une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols »)

La trajectoire ZAN spécifique au littoral permet ainsi de relâcher la pression urbaine sur les espaces littoraux. Les extensions urbaines sont contenues ou phasées en conséquence, en fonction de la capacité réelle du territoire à accueillir de nouveaux habitants, notamment dans le cadre des prescriptions de la loi Littoral, des risques naturels identifiés ou de la dynamique passée. Les densités urbaines minimum prescrites tiennent compte de l'architecture et des formes urbaines existantes et des paysages dans le respect des principes d'extension limitée prévus par la Loi Littoral.

En ce qui concerne le développement économique, le SCoT prévoit le développement des sites économiques sur tout le territoire évitant une concentration trop forte sur le littoral. Une forme de desserrement s'opère avec un certain nombre de sites complémentaires très accessibles en arrière du littoral : RN 176 et RD 137, Minac-Morvan, Combours Dol de Bretagne. Le développement économique sur le littoral prendra également forme par le renouvellement urbain au sein de tissus mixtes, à proximité des pôles d'échanges, et le renouvellement des sites d'activités existants.

Ainsi, au regard de ces multiples enjeux, le littoral devra donc composer avec des objectifs élevés en matière d'optimisation foncière et de renouvellement urbain pour parvenir à préserver l'équilibre territorial tout en jouant son rôle essentiel d'accueil de nouvelles populations.

Par ailleurs, les objectifs du DOO concernant la trame verte et bleue et le paysage concourent à une protection importante des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, le SCoT dispose d'un certain nombre d'objectifs veillant à préserver les capacités de production des activités primaires présentes sur le littoral notamment pour celles exploitant les ressources marines (conchyliculture, pêche). Le SCoT s'assure du maintien des espaces, de leur possibilité d'évolution intégrant les enjeux de biodiversité marine et littorale, du foncier, et des conditions de déplacements des engins d'exploitation.

3. Gestion de la fréquentation sur les milieux naturels

Le territoire est soumis à une forte pression touristique, nécessitant une gestion attentive de la fréquentation des espaces naturels et littoraux. Le SCoT encadre l'implantation des infrastructures touristiques et prévoit la limitation des extensions pour préserver la biodiversité et la qualité paysagère des sites. Des mesures sont mises en place pour canaliser les flux touristiques et promouvoir une diversification des sites d'accueil afin d'éviter une surfréquentation des espaces les plus sensibles, notamment par le développement de mobilités douces et d'itinéraires de découverte dans l'arrière-pays. Le SCoT veille également à la préservation des espaces littoraux remarquables en prévoyant les conditions d'aménagement nécessaires pour une meilleure gestion de la fréquentation des sites.

4. Vulnérabilité du territoire aux risques naturels et capacité d'adaptation

Le territoire littoral est particulièrement exposé aux risques naturels, notamment l'érosion côtière et les submersions marines. Les objectifs de développement présentés ci-avant tiennent compte de ces risques dans une logique de développement raisonné évitant une trop forte concentration des populations et des activités à ces endroits. Aussi, afin d'anticiper ces phénomènes, le SCoT intègre les dispositions du Code de l'urbanisme relatives au recul du trait de côte, en imposant des règles spécifiques pour l'urbanisation dans les zones exposées. Les secteurs soumis à des Plans de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) doivent respecter des conditions de construction adaptées, incluant le rehaussement des bâtiments et l'utilisation de matériaux spécifiques pour garantir la sécurité des habitants.

5. Disponibilité et qualité de la ressource en eau

La capacité d'accueil du territoire repose également sur la disponibilité et la qualité de la ressource en eau. La gestion des ressources hydriques est un enjeu majeur, notamment en raison des besoins croissants liés à l'urbanisation et à l'activité touristique. Le syndicat Eau du Pays de Saint-Malo assure l'approvisionnement en eau du territoire littoral et rétro-littoral. Au regard des éléments apportés dans la partie concernée à l'eau, le syndicat sera en mesure d'assurer la distribution en eau à 2030-2040 au regard du développement envisagé sur cette partie du territoire. Il s'appuie pour cela sur des mesures d'économie et de nouveaux approvisionnements tels que la réutilisation des eaux usées de la station d'épuration de Saint-Malo.

Le SCoT prévoit aussi des mesures pour garantir une gestion durable de l'eau, incluant des actions de préservation des ressources et la mise en place de dispositifs d'économie d'eau. Il conditionne également le développement urbain à la disponibilité en eau en coordination avec les structures compétentes, notamment Eau du Pays de Saint-Malo. La capacité d'assainissement du territoire littoral est également une condition pour permettre l'urbanisation future.

Le SCoT prévoit également des dispositions pour assurer la qualité de l'eau et la limitation de l'imperméabilisation.

6. Dimensionnement et adaptation des services et équipements collectifs

L'accueil de nouvelles populations implique un ajustement des infrastructures et services collectifs, notamment en matière d'assainissement, de gestion des déchets et d'offre de services publics. Le SCoT veille à ce que ces équipements soient dimensionnés en fonction des besoins réels et des variations saisonnières de la population. L'optimisation des équipements existants est privilégiée afin de limiter la consommation d'espace et d'éviter des investissements disproportionnés. Un suivi est mis en place pour adapter l'offre de services en fonction des évolutions démographiques et des contraintes environnementales.

7. Conditions d'accessibilité et desserte du territoire

Le développement du littoral doit s'accompagner d'une amélioration de l'accessibilité et des transports. Le SCoT prévoit des mesures qui visent à améliorer l'accessibilité et la desserte du littoral tout en limitant l'impact environnemental des déplacements. L'accent est mis sur le développement des mobilités douces et les réseaux de transport collectif, notamment pour gérer l'afflux touristique en période estivale.

Il prévoit notamment :

- un réseau de transports en commun élargi et coordonné, avec une priorité donnée aux liaisons traversant la Rance pour connecter les grands équipements comme la gare TGV et le port ;
- le franchissement de la Rance amélioré sous toutes ses formes, notamment afin de permettre le développement des mobilités douces et des transports collectifs ;
- des solutions de transport en commun pour désengorger les routes touristiques, notamment en période estivale. Les liaisons littorales touristiques de la Côte d'Émeraude Baie du Mont-Saint-Michel sont à renforcer ou à développer afin d'offrir une offre alternative à l'autosolisme le long du littoral et limiter les nuisances ;
- le développement du cyclotourisme par une intermodalité transports collectifs / vélos renforcée ;
- le doublement de la fréquentation ferroviaire d'ici 2040, en développant l'offre TER et l'amélioration de l'intermodalité et le renforcement de l'axe Dinan –Saint-Malo -Dol de Bretagne –Caen ;
- le déploiement d'aire de covoiturage sur le littoral répondant aux besoins conjoints des habitants et des visiteurs.

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal

Les **Objectifs 118, 119 et 120** du DOO identifient les **agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés** du territoire. À ce titre, le SCoT s'appuie sur les articles du code de l'urbanisme présentés préalablement. L'identification de ces secteurs s'est effectuée également au regard des jurisprudences les plus récentes en la matière.

Les méthodes d'identification des agglomérations, villages et d'autres secteurs déjà urbanisés de 2017 et de 2019 ont été reprises, actualisées et adaptées en 2024.

Tout d'abord, les seuils de détection des regroupements bâtis ont été appliqués à tout le territoire et pas seulement pour les « Autres Secteurs Déjà urbanisés » identifiés en 2020 (modification simplifiée n°1)

Ainsi ont été étudiés les regroupements bâtis de plus 20 constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m².



La notion de continuité est prise en compte et se caractérise par des bâtiments (> 20 m²) situés à une distance inférieure à 30 m des uns des autres. Les données bâties ont été actualisées à partir du cadastre de 2024.

Les éléments de justification présentés ci-après s'appuient sur une actualisation complète des critères permettant d'identifier les agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés.

Les modifications apportées ressortent et sont justifiées

Les agglomérations

Les agglomérations sont le plus souvent constituées de plus de 150 constructions de plus de 20 m² structurées autour d'un maillage viaire cohérent, non linéaire, issues, au moins en partie, d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Les agglomérations sont donc tout d'abord constituées **des villes et des bourgs constituant l'armature urbaine du territoire** comportant un nombre et une densité significative de constructions en continuité, des activités, des commerces et des services, et exerçant une fonction de polarité sur un territoire plus ou moins étendu. L'agglomération se distingue donc du village en étant généralement le bourg historique de la commune.

Cancale	Lancieux	Saint-Benoît	Saint-Malo*
Cherrueix	Le Minihic	Saint-Briac	Saint-Méloir
Dinard**	Le Vivier-sur-Mer	Saint-Broladre	Saint-Père-Marc-en-Poulet
Hirel	Mont-Dol	Saint-Coulomb	Saint-Suliac
La Richardais	Pleurtuit	Saint-Jouan-des-Guérets	
La Ville-Es-Nonais	Roz-sur-Couesnon	Saint-Lunaire	

* comprenant le quartier de Saint-Etienne prolongeant l'agglomération de Saint-Jouan-des-Guérets

** : se prolongeant sur les communes de Pleurtuit (site d'activités Cap Emeraude), La Richardais (site d'activités de l'Hermitage et quartier de la Ville Rucette) et Saint-Lunaire (quartier de la Fourberie)

Tableau 27 : Identification des agglomérations : les 22 villes ou bourgs principaux des 22 communes littorales



Par rapport au SCoT de 2017, des précisions sont apportées à la suite du tableau afin de préciser que les agglomérations concernées s'étendent sur le territoire de plusieurs communes.

Par ailleurs, une cartographie a été ajoutée au DOO pour localiser les agglomérations

Il convient de noter qu'une agglomération peut s'étendre sur plusieurs communes. Le DOO le précise donc pour éviter tout problème d'interprétation future sur le caractère urbanisé de ces secteurs. Il peut s'agir d'une agglomération littorale (exemple : l'agglomération de Dinard qui s'étend à Saint-Lunaire) ou d'une agglomération non littorale (exemple : l'agglomération de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine qui s'étend sur le territoire de Saint-Père et de la Ville-ès-Nonais).

Les agglomérations comprennent également des **bourgs secondaires** (intégrés souvent lors d'une fusion communale) ou des **secteurs suffisamment denses et importants**. Ils regroupent un nombre et une densité significative de constructions : de 150 à 200 bâtiments de plus de 20 m². Du fait notamment de leur situation légèrement déconnectée des villes et bourgs principaux, de leur structuration par le maillage viaire, et parfois de leur fonction de centralité avec des d'équipements, services et commerces (Château-Malo et Rothéneuf à Saint-Malo ; Port-Mer/Port-Picain à Cancale ; Vildé la Marine à Hirel), ils sont des quartiers constitutifs des agglomérations.

Le critère du nombre de constructions et de l'organisation en lotissement fait notamment apparaître les agglomérations suivantes :

- la Motte à La Richardais avec 170 constructions à proximité immédiate du bourg ;
- la Fontaine-aux-Pèlerins à Saint-Malo avec 190 constructions, légèrement déconnecté de Saint-Malo du fait de la voie de contournement.

Les agglomérations comprennent enfin des **zones d'activités déconnectées** des agglomérations principales. Elles comprennent plus 40 constructions***(les constructions y sont moins nombreuses mais leur emprise plus importante) sur une surface supérieure à 8 ha et présentent une mixité fonctionnelle :

- le quartier de La Ville-au-Coq qui comprend 110 constructions, dont des habitations ;
- le quartier de la gare de Saint-Méloir-des Ondes prolongeant l'agglomération de la Gouesnière (non littorale) qui comprend 90 constructions.

*** Précision spécifique aux Zones d'Activités : Le juge administratif considère que les zones d'activités qui regroupent plus de quarante constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'habitation regroupées autour d'un réseau de voies publiques, peuvent être qualifiées d'agglomérations au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme (CAA de Nantes, 4 mai 2010, Commune de Belz, n°09NT01343 ; CAA de Nantes, 25 mars 2011, Commune de La Trinité-Sur-Mer, n°10NT00154).

Commune	Secteur
Cancale	Quartier de Port-Mer/Port-Picain
Hirel	Quartier de Vildé la Marine
La Richardais	Quartier de La Motte Nouveau par rapport au SCoT de 2017
Saint-Lunaire	Quartier de la Ville-Grignon/ Ville-Agan
Saint-Lunaire / Saint-Briac-sur-Mer	Quartier de La Ville-au-Coq
Saint-Malo	Quartier de Rothéneuf
	Bourg secondaire de Château-Malo
	Quartier de la Fontaine-aux-Pèlerins Nouveau par rapport au SCoT de 2017
Saint-Méloir-des Ondes	Quartier de la gare, se prolongeant sur la commune de La Gouesnière

Tableau 28 : Identification des agglomérations : 9 bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants

Par rapport au SCoT de 2017, les critères d'identification des agglomérations fait deux « nouveaux » secteurs.



- Le quartier de La Motte avec 172 constructions, la proximité immédiate de l'agglomération de La Richardais et une organisation en épaisseur avec plusieurs lotissements
- Le quartier de la Fontaine-aux-Pèlerins, implicitement compris dans l'agglomération de Saint-Malo. Il est préférable de l'identifier du fait de la rupture de continuité urbaine que constitue la voie de contournement et le rond-point des Français Libres. Le quartier comprend 191 constructions et dispose d'une organisation en épaisseur avec plusieurs lotissements.

Par ailleurs, une cartographie a été ajoutée au DOO pour localiser les agglomérations secondaires

Enfin, les agglomérations des communes non littorales ne sont pas concernées par les dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme. Toutefois, plusieurs agglomérations de communes non littorales sont limitrophes de communes littorales. Des extensions dans la continuité de ces agglomérations sont donc possibles, y compris sur le territoire de communes littorales. Les agglomérations de Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine (dont l'agglomération s'étend sur la commune de la Ville-ès-Nonais (quartier de Doslet) et de Saint-Père-Marc-en-Poulet (quartier des Epinettes), Dol-de-Bretagne et La Gouesnière, évoquées ci-avant, sont notamment concernées.

Les villages

Les villages sont caractérisés par une composition urbaine de plus de 50 constructions ayant une densité significative organisée avec un réseau de voiries autour d'un noyau traditionnel.

Le DOO rappelle en note de bas de page 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).

Les principaux regroupements de constructions des communes littorales, autres que les agglomérations précitées, ont été analysés, une première fois en 2019, en s'appuyant notamment sur un travail réalisé par les Services de l'État en 2012, et une deuxième fois en 2024 à partir des données nouvelles et en cohérence avec les autres orientations et objectifs du SCoT. En complément, de manière à être bien exhaustifs, les éléments figurant à l'analyse de 2019 ont été conservés.

Le tableau ci-dessous illustre les caractéristiques des 3 critères de manière affirmée (en vert foncé), non présent (en rouge) ou, lorsque l'un des critères était peu affirmé (exemple : environ 45 à 60 constructions pour le premier critère) (en vert clair). Près de 170 regroupements de plus de 20 constructions ont été analysés. Le tableau ci-dessous ne fait figurer que les secteurs nécessitant un arbitrage.

Commune	Secteur	Critères retenus pour déterminer les villages			Positionnement dans le DOO 2019	Positionnement dans le DOO 2024*	Correction par rapport au SCoT 2017
		Plus de 50 constructions	Densité suffisante des constructions	Réseau de voiries existant			
Cancale	Le Verger				Village	Village	
	La Gaudichais				-	-	
Cherrueix	La Larronnière				Village	Village	
	La Blanchardière				-	-	
Lancieux	La Mettrie				Village	Village	
Hirel	Le Bout de la Ville				Agglomération	Village	oui
	Ville aux Fleurs				Secteurs déjà urbanisé	Secteurs déjà urbanisé	
La Richardais	Ville Rucette				Agglomération	Agglomération	
	La Motte				Secteur déjà urbanisé	Agglomération (voir ci-avant)	
La Ville-ès-Nonais	Port-Saint-Jean				Village	Village	
Lancieux	La Mettrie				Village	Village	
	Lande Bodard				Secteur déjà urbanisé	Village	oui
	L'Anerie				Secteur déjà urbanisé	Secteur déjà urbanisé	
Le Minihic-sur-Rance	La Rabinais				Village	Village	
	La Huliais				Secteur déjà urbanisé	Secteur déjà urbanisé	
	Saint-Buc				-	-	

Commune	Secteur	Critères retenus pour déterminer les villages			Positionnement dans le DOO 2019	Positionnement dans le DOO 2024*	Correction par rapport au SCoT 2017
		Plus de 50 constructions	Densité suffisante des constructions	Réseau de voiries existant			
Mont-Dol	Ville-Mauger				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
Pleurtuit	Jouvente/Saint-Antoine				Village	Village	
	Bourgneuf				Village	Village	
	La Giraudais				Secteur urbanisé déjà	Village	oui
	Caminais Peyronnais				Village	Village	
	La Mervennais				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
	La Lande				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
	La Ville au Monnier				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
	Cancaval				-	-	
	La Ville au Vay				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
Roz/Couesnon	La Poulitière				Village	Village	
	Les Quatre Salines				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
	Val-Saint-Revert				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
	Le Moulin de Launay				Non étudié	Secteur urbanisé déjà	oui
	Montlieu				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
Saint-Briac-sur-Mer	La Ville-Nisan/Ville aux Scènes				Village	Village	
	La Fosse				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
	Ville-aux-Samsons				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
Saint-Coulomb	Saint-Vincent				Village	Village	
	La Guimorais				Village	Village	
	Tannée				Village	Village	
Saint-Lunaire	La-Ville-ès-Quelmés				Village	Village	
	Les Hayes				Agglomération	Village	oui
	Le Pont / la Ville Mignon				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
	Tertre Barrière				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	
Saint-Malo	Quelmer				Village	Village	
	La Goëletrie				-	-	
	La Passagère				-	-	
Saint-Méloir-des-Ondes	La Coudre				-	-	
	La Beuglais				Village	Village	
	Les Portes				Secteur urbanisé déjà	Secteur urbanisé déjà	

Commune	Secteur	Critères retenus pour déterminer les villages			Positionnement dans le DOO 2019	Positionnement dans le DOO 2024*	Correction par rapport au SCoT 2017
		Plus de 50 constructions	Densité suffisante des constructions	Réseau de voiries existant			
	La Rimbaudais				Secteur déjà urbanisé	Secteur déjà urbanisé	
	La Massuère				Secteur déjà urbanisé	Secteur déjà urbanisé	
	Le Fougeray				Secteur déjà urbanisé	Secteur déjà urbanisé	
	La Roche				Non étudié	Secteur déjà urbanisé	oui
	Le Vaulérait				-	-	
	Le Vaulérait				-	-	
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Les Gastines				Village	Village	
	Saint-Georges				Village	Village	
	Les Chênes				Village	Secteur déjà urbanisé	oui

*Le classement en secteur déjà urbanisé est justifié en partie suivante

Tableau 29 : Caractérisation des principaux regroupements de constructions des communes littorales, hors agglomération

De manière générale, l'actualisation des critères conforte l'identification réalisée dans le SCoT de 2017. Les critères d'identification des villages présentés ci-avant amènent toutefois à apporter les ajustements suivants. **4 nouveaux villages** sont identifiés :

- **le Bout de la Ville** à Hirel qui comprend 74 constructions avec une structuration urbaine affirmée (tissu ancien). Au SCoT de 2017, le secteur était classé secteur déjà urbanisé (SDU) ;
- **les Hayes** à Saint-Lunaire qui comprend 93 constructions. Il était a priori implicitement compris dans l'agglomération de Saint-Lunaire. Toutefois, sa situation en limite des espaces proches du rivage et la coupure d'urbanisation le séparant de l'agglomération de Saint-Lunaire implique une classification. Pour ce secteur, les critères présentés ci-avant permettent de le classer en village ;
- **la Lande Bodard** à Lancieux qui comprend 77 constructions avec une structuration autour de plusieurs voies. Au SCoT de 2017, le secteur était classé SDU ;
- **la Giraudais** à Pleurtuit qui comprend 90 constructions avec une structuration autour de plusieurs voies (lotissement).

Ces critères conduisent également à classer différemment le lieu Les Chênes à Saint-Père-Marc-en-Poulet qui devient SDU dans le SCoT révisé (50 constructions et structuration urbaine plus lâche que les villages)

Ainsi, le SCoT identifie et localise 22 villages :

Commune	Lieu-dit	Vocation de développement
Cancale	Le Verger	❶ Densification globale, sans extension
Cherrueix	La Larronnière	
Hirel	Le Bout de la Ville	
La Ville-Es-Nonais	Port Saint-Jean	
Le Minihic sur Rance	La Rabinais	
Pleurtuit	Bourgneuf	
Roz-sur-Couësson	La Poulrière	

Saint-Briac-sur-Mer	La Ville Nisan/Ville aux scènes	
Saint-Coulomb	Saint-Vincent	
	La Guimorais	
Saint-Lunaire	Les Hayes	
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Les Gastines	
Lancieux	La Lande Bodard	
	La Mettrie	

Pleurtuit	Jouvence/Saint-Antoine	② Densification globale et extension limitée
	Caminais Peyronnais	
Saint-Coulomb	Tannée	
Saint-Lunaire	La Ville-ès-Quelmés	
Saint-Malo	Quelmer	
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Saint-Georges	

Pleurtuit	La Giraudais	③ Densification globale et extension maîtrisée
Saint-Méloir des Ondes	La Beuglais	

Tableau 30 : Répartition des villages par vocation de développement

À noter que le SCoT à travers son **OBJECTIF 119** prévoit **trois vocations de développement des villages**. Ce choix résulte d'un croisement avec les autres objectifs du SCoT et notamment les coupures d'urbanisation du littoral, les espaces remarquables potentiels, les réservoirs de biodiversité ou les secteurs de perméabilité écologique forte de la trame verte et bleue et les secteurs à risque de submersion marine. Il s'agit particulièrement d'éviter des extensions qui auraient un impact significatif sur les milieux naturels sensibles présents à proximité du village.

Ces trois vocations de développement sont :

① Densification globale, sans extension. Dans ce cas de figure, les milieux naturels sensibles sont présents en contiguïté du village et pour une grande partie des espaces qui l'entourent. Les constructions nouvelles ne peuvent alors pas avoir pour effet d'étendre les limites bâties du village.

② Densification globale et extension limitée. Les milieux naturels sensibles sont présents de manière plus ou moins proche du village. Les espaces qui l'entourent ne sont pas tous concernés. La construction de nouveaux bâtiments à l'extérieur des limites bâties du village actuel est possible mais de manière limitée et circonscrite de manière à éviter les impacts sur les milieux naturels présents à proximité. Ainsi, les opérations d'aménagement d'ensemble sont permises mais restent de très petite taille.

③ Densification globale et extension maîtrisée. Les enjeux écologiques et paysagers sont plus faibles par rapport aux autres catégories de villages. Les milieux naturels sensibles sont peu présents dans le contexte proche. De nouveaux développements urbains à partir du village actuel sont donc possibles. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont permises et leur taille est limitée au regard de la taille initiale du village dans le respect de la Loi Littoral et des autres dispositions du DOO relatives à l'urbanisation en extension (consommation d'ENAF, densité urbaine moyenne minimale, prise en compte de la trame verte et bleue et de l'agriculture...).

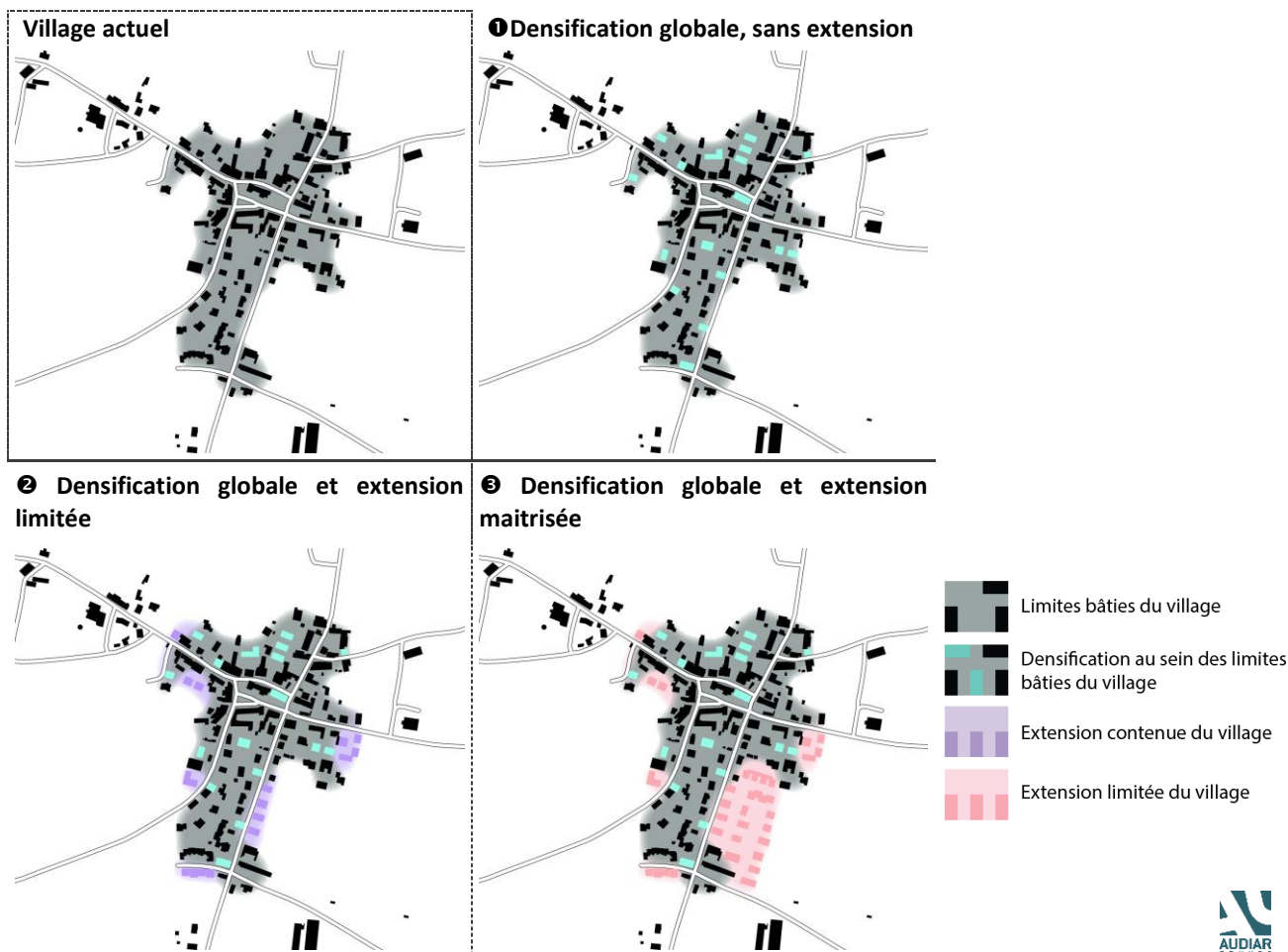


Illustration 8 : Les trois vocations de développement des villages littoraux (illustrations présentes dans le DOO)

Par rapport au SCoT de 2017, certains villages ont changé de catégorie suite à la mise à plat des critères précités :



- Caminais-Peyronnais, La Beuglais et Saint-Georges : antérieurement villages ayant vocation à être densifiés globalement ;
- La Rabinais et La Poultière : antérieurement villages ayant vocation à être étendus de manière contenue.

Par ailleurs, une cartographie a été ajoutée au DOO pour localiser les villages.

Les vocations de développement des villages ont été précisées (dont ajout d'illustrations indicatives)

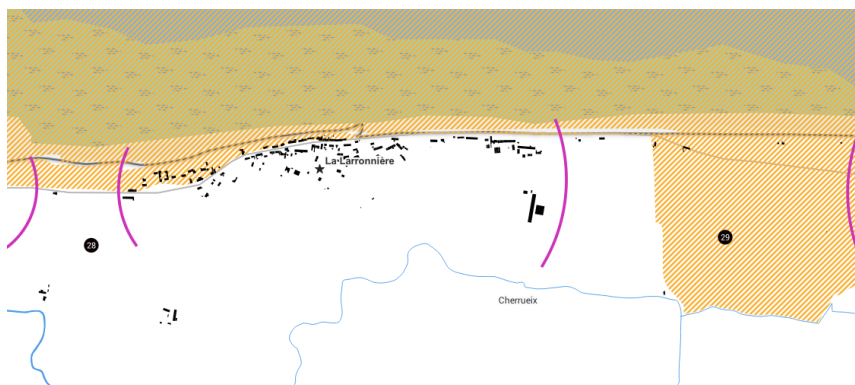
Les villages sont présentés ci-après (ils sont identifiés mais non délimités) par vocation en reprenant le tramage des espaces remarquables potentiels, des réservoirs de biodiversité, des zones de perméabilités écologiques fortes et des coupures d'urbanisation.

- | | | |
|-----------|--|---|
| ★ Village | ▨ Espaces potentiellement remarquables | ■ Réservoirs de biodiversité |
| | — Coupures d'urbanisation | ■ Zone de perméabilité écologique forte |

❶ Villages ayant vocation à être densifiés globalement, sans extension :



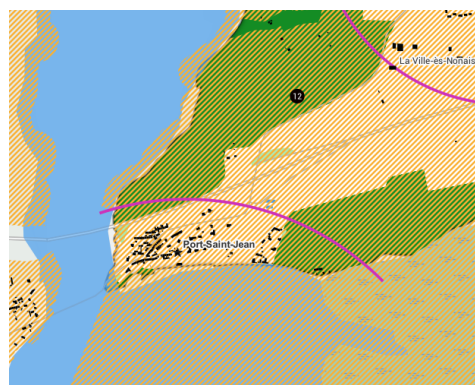
Le Verger



La Laronnière



Le Bout de la Ville



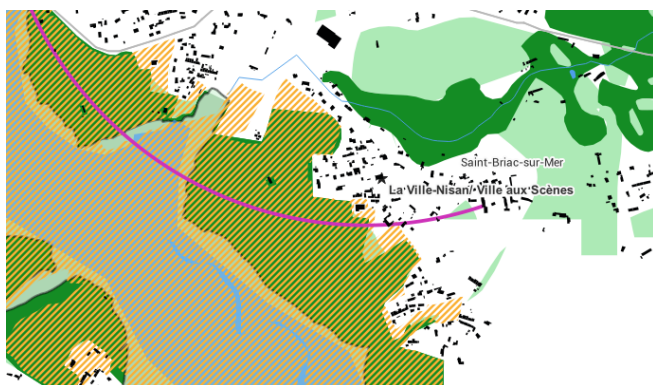
Port Saint-Jean



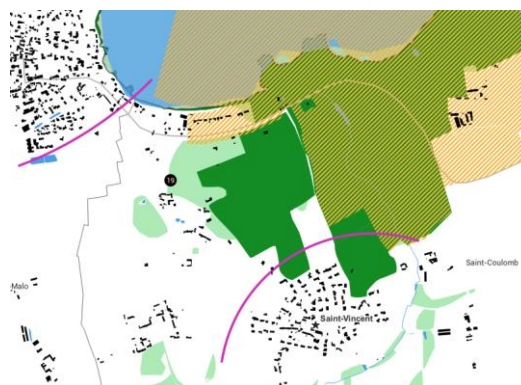
Bourgneuf



La Poutière



La Ville Nisan/Ville aux scènes



Saint-Vincent



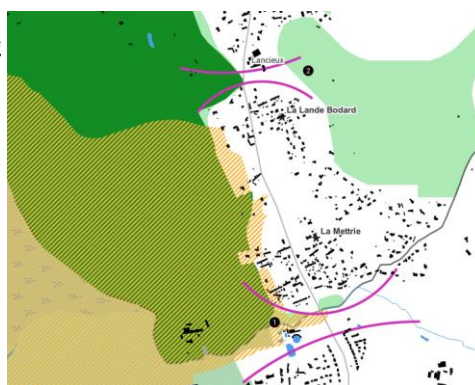
La Guimorais



Les Hayes



Les Gastines



La Lande Bodard + La Mettrie

Illustration 9 : Contexte environnemental des villages ayant vocation à être densifiés globalement, sans extension

② Villages ayant vocation à être densifiés globalement et étendus de manière limitée



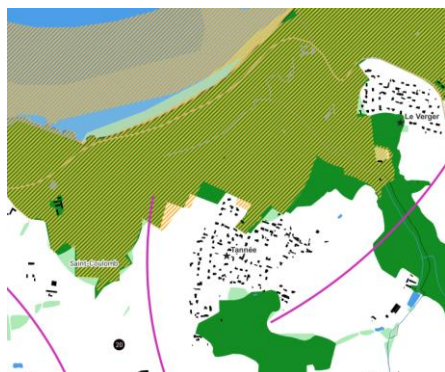
La Rabinais



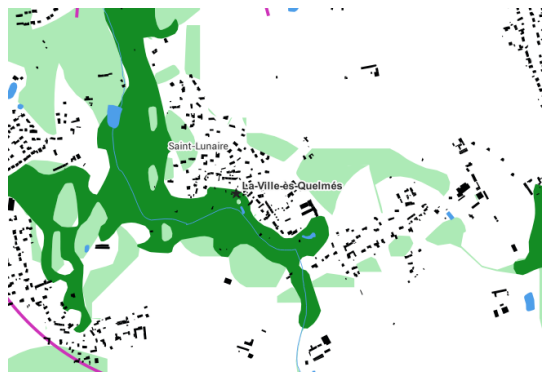
Jouvente/Saint-Antoine



Caminais Peyronnais



Tannée



La Ville-ès-Quelmès



Quelmer



Saint-Georges

Illustration 10 : Contexte environnemental des villages ayant vocation à être densifiés globalement et étendus de manière limitée

③ Villages ayant vocation à être densifiés globalement et étendus de manière maîtrisée

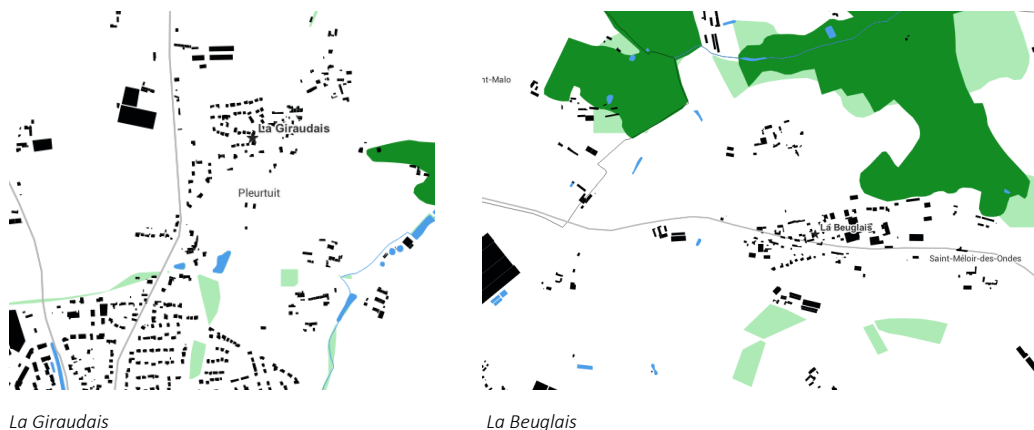


Illustration 11 : Contexte environnemental des villages ayant vocation à être densifiés globalement et étendus de manière maîtrisée

Les autres secteurs déjà urbanisés

Rappel : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, 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. (...) »

Les **OBJECTIFS 120** et **121** :

- déterminent des critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme ;
- définissent la localisation de ces mêmes secteurs ;
- déterminent les orientations d'aménagement propres à ces secteurs ;
- déterminent des mesures spécifiques pour les secteurs aux sensibilités environnementale ou paysagère fortes.

Dans son article L121-8, le code de l'urbanisme précise :

- « 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. »

Ainsi, les lignes qui suivent ont pour objectif de préciser ces différents critères, de les compléter, le cas échéant, et de trouver une traduction en lien avec les particularités locales.

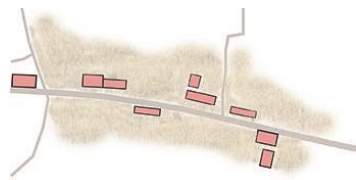
La rédaction reprend donc l'ensemble des critères énoncés dans la loi et y apporte des précisions.

Sur la notion de densité de l'urbanisation : Au regard de la diversité des constructions (taille, forme, implantation, fonction...) et des organisations associées, aucun critère chiffré n'a été retenu (de type constructions par hectare ou coefficient d'emprise au sol) mais des notions d'ampleur des constructions et de continuité ont été définies en vue d'évoquer le caractère « intermédiaire » de ces secteurs entre une agglomération ou un village d'une part et de l'urbanisation diffuse d'autre part.

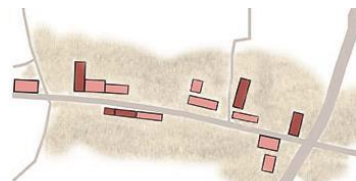
Néanmoins, dans le cadre de la localisation de ces secteurs des indicateurs chiffrés ont été utilisés pour aborder la notion de densité de l'urbanisation.

Sur la notion de continuité de l'urbanisation : Le DOO précise, dans l'introduction de la partie « 1) Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées » que « La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Une distance de moins de 30 mètres est considérée comme continuité avec l'existant. Elle peut néanmoins varier en fonction de l'intensité urbaine du secteur concerné. ». C'est donc de manière cohérente que cette notion est précisée dans le critère correspondant à la continuité, en ajoutant que « les caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires » doivent également être prises en compte.

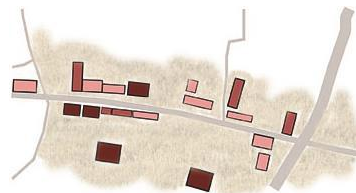
Sur la notion de structuration par les voies de circulation : Il s'agit d'un critère qui ne peut se regarder qu'avec le prisme des spécificités territoriales, les voies de circulation et l'implantation des constructions associées étant majoritairement l'héritage d'une organisation locale passée. Ainsi, sur le territoire du SCoT, les secteurs du Marais de Dol et du Clos-Poulet disposent d'organisations spécifiques avec des constructions par « rues » déconnectées les unes des autres. Cette structuration particulière moins répandue que l'organisation « en étoile » qui peut s'observer de manière classique sur le territoire régional nécessite donc de faire l'objet d'une précision sur ce critère. Le DOO précise que la notion de structuration en « rue » porte sur le fait qu'une rue soit appuyée par la présence de constructions de part et d'autre de la voie.



Implantation historique en façade sur voie, visible sur les cartes d'État-Major (fin XIXe siècle).

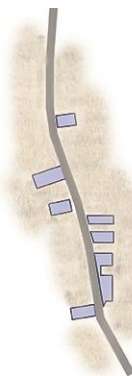


Confortement de l'effet « rue » par des implantations (sur voie et en pignons) poursuivant l'organisation historique jusqu'à la seconde moitié du XXe siècle.



Évolution contemporaine : Épaississement et confortement de la structuration par des implantations à la fois à l'alignement, en retrait et parfois en second-rideau.

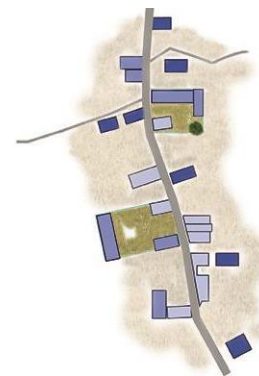
Figure 13 : Illustration de l'évolution d'une organisation urbaine en « effet rue » d'orientation Est-Ouest.



Implantation historique essentiellement en pignons sur voie, visible sur les cartes d'État-Major (fin XIXe siècle).



Confortement de l'effet « rue » par des implantations en pignon poursuivant l'organisation historique et structuration en corps de fermes jusqu'à la seconde moitié du XXe siècle.



Évolution contemporaine : Épaississement et confortement de la structuration par des implantations à la fois à l'alignement, en retrait et parfois en second-rideau.

Figure 14 : Illustration de l'évolution d'une organisation urbaine en « effet rue » d'orientation Nord-Sud.

Sur la notion de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets : Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents sur l'ensemble des secteurs, urbanisés ou d'urbanisation diffuse, et toutes les communes disposent de services de collecte des déchets et d'un service public d'assainissement non collectif en complément de l'assainissement collectif. Ainsi, la précision du DOO vise à spécifier que la présence de l'assainissement collectif sur un secteur n'est pas nécessaire pour être identifié en tant que Secteur Déjà Urbanisé mais qu'il peut néanmoins être un facteur participant à une telle identification.

Sur la présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif : il est bien précisé dans le code de l'urbanisme que cette notion n'est pas cumulative des précédentes dans le sens où elle est précédée de la conjonction de coordination « ou ». La rédaction du DOO vise à préciser quels peuvent être les équipements ou lieux collectifs, présent sur le territoire, en dehors des agglomérations et villages, qui constitueraient le marqueur d'urbanisation d'un secteur le distinguant d'une urbanisation diffuse. Ainsi, le DOO précise donc que les pratiques coutumières, marqueurs de fonctions sociales participent à la qualification de lieu « de vie » collectif.

La localisation des secteurs est la résultante d'un travail d'analyse de l'ensemble des regroupements bâtis présents sur les 22 communes littorales du pays de Saint-Malo.

Identifier les secteurs non concernés par la notion de secteur déjà urbanisé

Le travail d'analyse a visé dans un premier temps à exclure les secteurs n'entrant pas dans le cadre de la loi :

- l'ensemble des agglomérations et villages identifiés dans le DOO ;

Rappel des agglomérations et villages identifiés dans le DOO :

22 bourgs principaux :

Cancale	Lancieux	Saint-Benoît	Saint-Malo*
Cherrueix	Le Minihic-sur-Rance	Saint-Briac	Saint-Méloir
Dinard**	Le Vivier-sur-Mer	Saint-Broladre	Saint-Père-Marc-en-Poulet
Hirel	Mont-Dol	Saint-Coulomb	Saint-Suliac
La Richardais	Pleurtuit	Saint-Jouan-des-Guérets	
La Ville-Es-Nonais	Roz-sur-Couesnon	Saint-Lunaire	

* comprenant le quartier de Saint-Etienne prolongeant l'agglomération de Saint-Jouan-des-Guérets

** : se prolongeant sur les communes de Pleurtuit (site d'activités Cap Émeraude), La Richardais (site d'activités de l'Hermitage et quartier de la Ville Rucette) et Saint-Lunaire (quartier de la Fourberie)

10 bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants :

Bourg secondaire de Château-Malo (Saint-Malo)	Quartier de Rothéneuf (Saint-Malo)	Quartier de Port-Mer/Port-Picain (Cancale)	Quartier de Vildé la Marine (Hirel)	Quartier de la gare (St-Méloir-des Ondes) se prolongeant sur la commune de La Gouesnière
Quartier de la Fontaine-aux-Pélerins (Saint-Malo)	Quartier de La Ville-au-Coq (St-Lunaire / St-Briac)	Quartier de la Ville-Grignon/Ville-Agan (St-Lunaire)		

22 villages :

Cancale	Le Verger	Roz/Couesnon	La Poulrière
Cherrueix	La Laronnière	Saint-Briac-sur-Mer	La Ville-Nisan/ Ville aux Scènes
Lancieux	La Mettrie	Saint-Coulomb	Saint-Vincent
Hirel	Le Bout de la Ville		La Guimorais

Lancieux	Lande Bodard
La Ville-Es-Nonais	Port-Saint-Jean
Le Minihic-sur-Rance	La Rabinais
Pleurduit	Jouvente/Saint-Antoine
	Bourgneuf
	La Giraudais
	Caminais Peyronnais

	Tannée
Saint-Lunaire	La-Ville-ès-Quelmés
	Les Hayes
Saint-Malo	Quelmer
Saint-Méloir-des-Ondes	La Beuglais
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Les Gastines
	Saint-Georges

- **les secteurs entièrement inscrits dans les espaces proches du rivage,**

soit en se basant sur les cartographies situées en annexe du DOO, soit en se basant sur les règlements graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme les plus récents

Exemples de regroupements bâtis autres que des agglomérations et villages intégralement inscrits dans les espaces proches du rivage :

- La Gaudichais à Cancale,
- La Blanchardière, Les Grandes Grèves, Le Chemin Dolais et Le Bec à l'Âne à Cherrueix,
- La Baguais à la Ville-es-Nonais,
- La Chambre à Lancieux,
- Saint-Buc au Minihic-sur-Rance,
- Cancaval à Pleurduit,
- Le Veaupiard à Saint-Briac-sur-Mer,
- La Sablière à Saint-Coulomb,
- La Goëlettrie et La Passagère à Saint-Malo,
- Le Vauléaut et La Coudre à Saint-Méloir-des-Ondes,
- Les Alleures à Saint-Père-Marc-en-Poulet.

- **les secteurs d'urbanisation diffuse dont la vocation agricole ou naturelle est majoritaire et n'ayant donc pas matière à être caractérisé comme secteur urbanisé.**

Pour juger du caractère agricole, a été regardée la présence de sièges ou de bâtiments agricoles sur le secteur ou à proximité et dont le développement de l'activité pourrait être perturbé.

Exemples de sites de plus d'une vingtaine de constructions où la **présence agricole et les enjeux associés ont été jugés majoritaires** pour caractériser le secteur d'agricole plutôt que de secteur urbanisé :

- Les Longrais, l'Aupinière à Hirl,
- La Mulotais au Mont-Dol,
- La Prévotais à Lancieux,
- La Bassière, La Mulotais, Les Guérets/ la Bécane au Mont-Dol,
- L'Ivenais, Les Forges, La Perrine, Les Frétais, La Croix/ La Biottière, Le Charlais, La Mettrie Labbé, La Roichais ou La Michorée à Pleurduit,
- Les Cotterets, la Ville/Bégossière ou La Couëtura à Roz-sur-Couesnon,
- L'Epinay, Malestroït, La Ville Arthur, Le Val au Banel ou Godet à Saint-Broladre,
- La Ville-Es-Jarets, La Gatinais à Saint-Coulomb,
- La Briantais à Saint-Jouan-des-Guérets,
- Launay à Saint-Lunaire,

- Frotu, La Mettrie-au-Chanoine à Saint-Malo,
- Les Petits Douets, la Bardoulais, le Vaupinel, la Saudrais, la Grande Fontaine à Saint-Méloir des Ondes,
- La Ville Malherbe, Les Alleures, Le Val, La Ronce ou L'Épine/Touraude à Saint-Père-Marc-en-Poulet.

Pour juger du caractère naturel, a été regardée la présence de sites Natura 2000, de sites inscrits et classés, et de l'ensemble des composantes de la Trame Verte et Bleue du SCoT. Au regard d'enjeux hautement sensibles et d'une localisation précise, la proximité avec un site Natura 2000 a été particulièrement regardée.

Exemples de sites de plus d'une vingtaine de constructions où la **présence d'enjeux environnementaux a été jugée majoritaire** pour caractériser le secteur de naturel plutôt que de secteur urbanisé :

- La Blanchardière, Les Grandes Grèves, Le Chemin Dolais et Le Bec à l'Âne à Cherrueix,
- La Prévotais, la Chambre et la Ridelais à Lancieux (en limite de site Natura 2000),
- Cancaval à Pleurtuit (enclavé au sein de site Natura 2000),
- Saint-Buc au Minihic-sur-Rance (enclavé au sein de site Natura 2000),
- Les Alleures à Saint-Père-Marc-en-Poulet (en limite de site Natura 2000),
- La Goëletrie (en limite de site Natura 2000) et La Passagère (enclavé au sein de site Natura 2000) à Saint-Malo,
- La Gaudichais à Saint-Coulomb (intégré au site Natura 2000),
- La Rue à Roz-sur-Couesnon (Site Natura 2000 à moins de 100 mètres),
- Le Vaupiard à Saint-Briac (en limite de site Natura 2000),
- La Motte (en limite de site Natura 2000) à Saint-Père-Marc-en-Poulet.

Analyse multicritère

Afin d'analyser la présence des critères, des indicateurs chiffrés ont été réalisés. Il ne s'agit pas d'une application stricte du critère mais plutôt d'un indicateur objectif et harmonisé permettant de regarder à quelle hauteur le critère est fortement affirmé, faiblement affirmé voire fortement discutable ou absent.

Le travail d'analyse s'est néanmoins réalisé sur la base d'un faisceau d'indices présageant ou non du classement et non sur la stricte application de l'ensemble des indicateurs chiffrés.

Densité : deux indicateurs chiffrés ont été analysés pour regarder le critère de la densité :

- **Emprise au sol** : Il s'agit, du rapport entre l'emprise des bâtiments inscrits au cadastre au 1er janvier 2024 d'une part et l'enveloppe réalisée par un « tampon » de 15 mètres autour des bâtiments de plus de 20m² inscrits au cadastre au 1er janvier 2019 et distants de moins de 30 mètres d'autre part. Le critère est considéré comme fortement affirmé au-delà de 12% d'emprise au sol, faiblement affirmé entre 10% et 12% et absent ou discutable en dessous de 10%.
- **Constructions** : il s'agit du nombre de bâtiments de plus de 20m² inscrits au cadastre au 1er janvier 2024. Bien que non présent dans la rédaction du DOO, le fait d'avoir moins de 20 constructions bâties de plus de 20m² (seuil des permis de construire) distantes de moins de 30m a été un seuil constructif utilisé comme socle de base pour présager de la non pertinence du critère densité. Entre 25 et 35 constructions, le critère est considéré comme faiblement affirmé.

Le tableau ci-dessous illustre les caractéristiques des 37 secteurs analysés et retenus :

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information	Correction par rapport au SCoT 2017
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m²	Continuité	Structuration		
Hirel	Les Gasniers	14 %	35	Oui	Structuration « rue » historique		
	Ville aux Fleurs	14 %	58	Oui	Structuration « rue » historique		
Lancieux	L'Anerie	11 %	38	Faiblement affirmé	Oui	Volume de constructions important Organisation ancienne	
Le Minihic-sur-Rance	La Huliais	11 %	37	Oui	Oui		
Mont-Dol	Chanteloup	15 %	26	Oui	Structuration « rue » historique		
	Haut-Pont	13 %	32	Oui	Oui	Présence centralité et lieu collectif ancien (lavoir...)	
	Ville-Mauger	11 %	34	Oui	Structuration « rue » historique		
	Le Bout du Chemin	16 %	25	Oui	Structuration « rue » historique	Gîte et brocanteur	
Pleuruit	La Mervennais	13 %	59	Oui	Oui	Assainissement collectif	
	La Lande	16 %	50	Faiblement affirmé	Oui	Assainissement collectif	
	La Ville au Vay	12 %	40	Faiblement affirmé	Oui		
	La Ville-Es-Brets	13 %	36	Oui	Oui	Assainissement collectif	
	La Ville au Monnier	12 %	49	Oui	Oui		
	La Ville Es-Huriaux	15 %	27	Oui	Faiblement affirmé	Assainissement collectif	
Roz/Couesnon	Quatre Salines	15 %	50	Oui	Oui	Équipement public (Maison des Polders) Proximité agglomération Présence hôtel	
	Le Moulin de Launay	11 %	40	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Entrée d'agglomération (panneau) mais avec des coupures	Oui considéré comme appartenant à l'agglo. dans le SCoT de 2017
	Montlieu	11 %	38	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Structuration ancienne 1 construction	
	Val-Saint-Revert	16 %	63	Oui	Oui		
Saint-Briac-sur-Mer	La Duché-La Flairie	11 %	38	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Volume de constructions important, organisation	

	Ville-aux-Samsons	11 %	45	Faiblement affirmé	Oui		
	Ville-Es-Marinaux	11 %	30	Oui	Oui		
	La Houlette	12 %	30	Oui	Oui		
	La Fosse	14 %	78	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Ensemble des critères (densité, continuité, structuration) présents de manière affirmée en partie « Est » du	
Saint-Broladre	Rougé	12 %	35	Oui	Oui	Présence d'activités	
Saint-Lunaire	Tertre Barrière	12 %	59	Oui	Oui		
	Le Pont / la Ville Mignon	12 %	63	Oui	Faiblement affirmé		
Saint-Malo	La Buzardière	18 %	28	Oui	Structuration « rue » historique		
	La Ville-Besnard	19 %	32	Oui	Faiblement affirmé	Activités (stockage), Proximité agglomération (moins de 300m)	
	Le Gué	17 %	28	Oui	Oui	Proche agglomération (moins de 300m)	
Saint-Méloir-des-Ondes	Les Portes	14 %	47	Oui	Structuration « rue » historique		
	La Roche	12 %	42	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé		Oui Non étudié dans le SCoT de 2017
	Domaine Robin / La Loge / La Haute Ville	14 %	87	Oui	Oui		
	La Rimbaudais	13 %	42	Oui	Oui	Assainissement collectif La route départementale crée une coupure le lieu analysé de la coopérative/commerce située au sud de la voie	
	La Massuère	14 %	34	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé		
	Le Fougeray	13 %	42	Oui	Oui		
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Les Chênes	11 %	50	Oui	Faiblement affirmé		Oui Village dans le SCoT de 2017
	Hervelin	13 %	35	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Assainissement collectif, Réseau de Gaz, Séparé par corridor humide non perçu sur le terrain.	

Tableau 31 : Analyse multicritère permettant définir les autres secteurs déjà urbanisés du littoral : secteurs retenus

Le tableau ci-dessous illustre les caractéristiques des secteurs analysés et non retenus pour raison d'absence complète d'un des critères ou de la faiblesse du socle des critères.

Commune	Lieu-dit	Données pour évaluer les critères « socle » de la loi				Compléments d'information
		Densité (emprise au sol)	Constructions +20m²	Continuité	Structuration	
Cherrueix	La Croix-Galliot	13 %	12	Non	Faiblement affirmé	Bâtiments historiques Présence artisan
Hirel	Fédeuil	13 %	16	Non	Structure rue historique	Proximité axe secondaire (D4) / Deux entités discontinues
	Croix de Kermeur / Les Turmeaux	10 %	21	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	
La Richardais	Ville Mahé	11 %	21	Oui	Structuration « rue » historique	Jugement du TA de Rennes n°1402532 du 14 avril 2017 évoque « la présence d'une quinzaine de constructions » et une « urbanisation diffuse ».
Lancieux	La Ridelais	12 %	22	Non	Non	
	La Ville Simon	13%	23	Faiblement affirmé	Non	
	Les Noës	9%	19	Faiblement affirmé	Non	
	Les Rochettes	10 %	29	Faiblement affirmé	Non	
Mont-Dol	La Bassière	19 %	16	Oui	Non	Présence menuisier
	Les Guérets/ la Bécane	9 %	25	Oui	Non	Faible densité, Très linéaire Proximité Agglo et autres espaces bâtis
	Villeneuve	12 %	13	Non	Non	
Pleurtaut	Le Charlais	12 %	28	O/N	Non	Assainissement collectif
	Les Frétails	13 %	20	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Assainissement collectif
	Le Mottay	10 %	13	Non	Non	Assainissement collectif
	L'Ivenais	17 %	20	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	
	La Roichais	15 %	23	Non	Non	
	Les Forges	17 %	23	Oui	Oui	
	La Croix/ La Biottière	10 %	19	Non	Non	
	Le Petit Gardon	13 %	18	Non	Non	
Roz/Couesnon	Roche Blanche	15 %	34	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	Une douzaine de constructions complémentaires au sud mais avec discontinuité
	La Couëtura	13 %	17	Non	Faiblement affirmé	
	La Ville/ Bégossière	12 %	22	Faiblement affirmé	Non	
Saint-Broladre	L'Epinay	16 %	21	Oui	Non	
	La Ginglais	11 %	24	Oui	Non	
	Les Muriaux	12 %	28	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	

Saint-Coulomb	La Ville-Es-Jarets	12 %	19	Faiblement affirmé	Non	
	La Gatinais	14 %	18	Non	Non	
Saint-Lunaire	Launay	12 %	20	Faiblement affirmé	Non	
Saint-Malo	Frotu	11 %	17	Non	Non	
	La Mettrie-au Chanoine	15 %	22	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	
Saint-Méloir-des-Ondes	Vaupinel	12 %	26	Faiblement affirmé	Faiblement affirmé	
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Le Val	14 %	28	Oui	Non	
	La Ronce	12 %	22	Oui	Non	
	La Mare	11 %	25	Non	Non	
	La Motte	15 %	20	Oui	Non	
	La Ville Malherbe	14 %	29	Faiblement affirmé	Non	Présence de bâtiments agricoles

Tableau 32 : Analyse multicritère permettant de définir les autres secteurs déjà urbanisés du littoral : secteurs non retenus

De manière générale, l'actualisation des critères conforte l'identification réalisée dans la modification de 2020. Quelques ajustements ont été nécessaires :



- Les Chênes à Saint-Père-Marc-en-Poulet, qui avec 50 constructions, passe de village à SDU ;
- Le Moulin de Launay à Roz sur Couesnon, a priori considéré comme appartenant à l'agglomération dans le SCoT de 2017 (panneau d'agglomération) et qui comprend 40 constructions en entrée de bourg ;
- La Roche à Saint-Méloir-des-Ondes, non étudié dans le SCoT modifié en 2020, qui comprend 42 constructions et des critères de structuration suffisants.

Par rapport au SCoT modifié en 2020, une cartographie a été ajoutée au DOO pour localiser les SDU

Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage

Le SCoT définit les secteurs situés en Espaces Proches du Rivage dans l'**OBJECTIF 124**. Une cartographie localise ces espaces. Tel que précisé dans le DOO, les espaces proches du rivage sont identifiés à partir de la prise en compte combinée de trois données :

- la **distance séparant le secteur en cause du rivage** : sur la base des jurisprudences existantes en date de l'arrêt du SCoT et en s'appuyant sur le référentiel loi littoral des services de l'État en Bretagne, il est retenu qu'au-delà de 1500 m les espaces sont réputés non proches du rivage ;
- la **covisibilité** entre ce secteur et la mer ;
- le **caractère urbanisé ou non** de la zone séparant le secteur en cause du rivage.

Extrait du fascicule n°2 du référentiel loi Littoral de la DREAL Bretagne :

« Le TA de Nice a ainsi considéré qu'un terrain situé à 1.500 mètres de la mer avec vue sur celle-ci, à l'arrière immédiat d'un espace boisé remarquable, ce dernier étant lui-même à proximité immédiate du rivage, se situe dans un espace proche du rivage (TA de Nice 24 juin 1997, M. Ecora c/ C. de Villeneuve-Loubet, n°97191).

De la même manière, un terrain "situé sur une falaise qui domine la mer, distante de 1,5 km environ, dont il est séparé par l'étang de Tranvel, à l'arrière d'une zone demeurée entièrement à l'état naturel, qui offre une perspective d'une grande qualité paysagère sur la baie d'Audierne et présente un caractère exceptionnel" se situe dans un espace proche, et ce "quand bien même l'existence d'une co-visibilité entre le terrain et le rivage de la mer serait rendue impossible par l'existence d'un rideau végétal" (CAA de Nantes 27 mars 2007, Association pour la protection de l'environnement des communes du littoral Bigouden, n°06NT00460, C. de Tréguennec, 29). »

La notion de covisibilité n'est pas stricte et directe en ce sens que *« l'absence de covisibilité en raison de la présence d'un rideau d'arbres n'empêche pas un secteur d'être qualifié d'espace proche du rivage (TA de Rennes 4 mai 2005, C. de Pluneret, n°041148). »* (Extrait du fascicule n°2 du référentiel loi Littoral de la DREAL Bretagne).

De même, *« il n'implique donc pas que chacune des parcelles situées au sein de l'espace ainsi qualifié soit située en covisibilité de la mer, dès lors que ces parcelles ne peuvent être séparées de l'ensemble cohérent dont elles font partie ». »* (Extrait du fascicule n°2 du référentiel loi Littoral de la DREAL Bretagne).

Ainsi, la notion de covisibilité retenue pour identifier les espaces considérés comme « proches du rivage » s'est établie soit en covisibilité directe, soit en covisibilité indirecte en cas d'absence de végétation (au regard de la topographie notamment).

Ce troisième critère *« relatif au caractère urbanisé ou non urbanisé des espaces séparant les terrains en cause de la mer, permet de pondérer les critères de distance et de covisibilité, notamment lorsque le secteur concerné est situé en ville ou au sein d'un espace largement urbanisé (application de la jurisprudence « Mme Barrière » [du 3 mai 2004 (arrêt dit « C. de Guérande », n°251534)]). »* (Extrait du fascicule n°2 du référentiel loi Littoral de la DREAL Bretagne).

La topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures a également été pris en compte en plus des trois critères précédents. Cette localisation a fait l'objet d'un travail homogène dans sa méthodologie à l'échelle du pays de Saint-Malo, avec une analyse terrain sur l'ensemble des communes.

Une meilleure prise en compte de l'occupation du sol par rapport au SCoT modifié en 2021

Dans sa décision du 20 décembre 2022, la cour d'appel de Nantes annulait l'application de la catégorie d'« Espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer » de délimitation des espaces du rivage pour le secteur de Cancale, au motif qu'elle ne prenait pas suffisamment compte de l'occupation actuelle du sol.



La présente révision réinterroge donc et précise la délimitation des secteurs d'espaces proches du rivage présentés ci-après, au regard de l'occupation du sol actuelle sans pour autant aller au niveau de détail que doivent atteindre les plans locaux d'urbanisme.

*« Si le PETR fait valoir qu'il résulte des énoncés du préambule de ce dernier document, rappelés au point 4, que « les contours des aplats de couleur et les traits figurant sur ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites », cette affirmation ne saurait, sans incohérence, justifier un classement en « espace urbain » de vastes secteurs aisément identifiables qui ne répondent manifestement pas à la définition de la zone dans laquelle ils sont intégrés, alors surtout que le schéma de cohérence territoriale dispose en son **OBJECTIF 122** qu'en vue de leur cartographie en cinq catégories les espaces proches du rivage sont notamment caractérisés selon l'occupation actuelle du sol » (CAA de Nantes 20 décembre 2022, Pôle D'équilibre Territorial Et Rural Du Pays De Saint-Malo C/ Association Pays D'émeraude Mer Environnement, n°21NT00058).*

Pour apprécier le caractère « limité » de l'extension de ces secteurs, dans les documents d'urbanisme locaux, le DOO caractérise les espaces proches du rivage dans **l'OBJECTIF 125**, avec la typologie en 5 catégories :

- **Espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer ;**
- **Espaces urbanisés à conforter en milieu sensible ;**
- **Franges d'espaces urbanisés à conforter ;**
- **Franges d'espaces urbanisés en milieu sensible ;**
- **Espaces agricoles et naturels à préserver.**



Par rapport au SCoT de 2017, la typologie en 5 catégories est maintenue. La limite haute des espaces proches du rivage également. Seule la localisation (aplats de couleur sur les cartes) des catégories a été adaptée. Ces adaptations sont justifiées dans le tableau suivant :

	Occupation actuelle du sol	Enjeux spécifiques	Correction par rapport au SCoT 2017
Espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer	Espaces urbanisés denses ayant le caractère d'agglomération	Permettre la réalisation optimisée de nouvelles constructions.	Les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer ont été réduits pour mieux tenir compte de l'occupation du sol
Espaces urbanisés à conforter en milieu sensible	Espaces urbanisés denses ayant le caractère d'agglomération ou village	Concernés en tout ou partie par les zones « aléa très fort » du Plan de Prévention des Risques Littoraux du Marais de Dol de Bretagne.	Réduction pour Le Bout de la Ville à Hirel, nouvellement classé en village, qui passe en « Franges d'espaces urbanisés en milieu sensible » voir ci-après
Franges d'espaces urbanisés à conforter	Espaces non urbanisés ou peu urbanisés	Espace situé en continuité d'une agglomération et faisant l'objet d'une urbanisation projetée ou potentielle. Ces secteurs ne sont pas concernés par des coupures d'urbanisation ou des espaces présumés remarquables.	Adaptation au sud de l'agglomération de la Ville-es-Nonais, pour tenir compte des enjeux paysagers et des constructions existantes (zones d'activités)
Franges d'espaces urbanisés en milieu sensible	Espaces urbanisés ou situés à proximité d'espaces urbanisés n'ayant pas le caractère d'agglomération	Situés à proximité d'espaces présumés remarquables. Permettre une évolution des franges hors espaces remarquables.	<ul style="list-style-type: none"> - Pour Le Bout de la Ville, nouvellement classé en village et afin de ne permettre qu'une constructibilité limitée - Pour la frange urbaine nord-ouest de Saint-Jouan-des-Guérets : hors critères de visibilité du littoral - De manière générale, adaptation des limites de manière plus resserrée autour des villages ou agglomérations, ou suppression si pas de classement à ce titre
Espaces agricoles et naturels à préserver	Espaces non urbanisés ou peu urbanisés.	Espaces agricoles ou naturels n'ayant pas vocation à être urbanisés. Les coupures d'urbanisation font notamment partie de ces espaces.	Les espaces agricoles et naturels à préserver ont été adaptés pour mieux tenir compte de l'occupation du sol et de la qualité des milieux et paysages littoraux

Tableau 33 : Description de la typologie d'espaces proches du rivage

Les documents d'urbanisme locaux devront délimiter à la parcelle les espaces proches du rivage.

À noter qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre cet objectif qui rappelle que le caractère limité peut amener à ne pas étendre l'urbanisation mais à densifier le tissu existant, notamment pour les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer et les objectifs relatifs à la production de logements et notamment aux principes de densité exprimés à l'**OBJECTIF 58** du DOO.

En effet, une densification des tissus urbanisés situés dans l'Espace Proche du Rivage et a fortiori un tissu de bourg peut tout à fait faire l'objet d'une densité fixée dans l'**OBJECTIF 58**. Il est rappelé qu'il est tout à fait possible de construire plus dense que l'existant si cela reste non « significatif » et ne modifie pas de manière importante les caractéristiques du quartier (qui dans les parties centrales des bourgs observent des densités bien supérieures aux objectifs fixés). En outre, les **OBJECTIFS 61 et 62** du DOO visent également à diversifier l'offre de logements, notamment avec davantage de petits logements qui permettent d'avoir à volume identique une densité plus importante. Dans les espaces proches du rivage « espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer » en « orange » sur la carte, l'objectif est donc de permettre une augmentation du nombre de logements en limitant les extensions urbaines.

Urbanisation interdite dans la bande littorale

Au sein de l'**OBJECTIF 126** du DOO, il est rappelé que la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, peut être autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

À ce titre, plusieurs secteurs et activités sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'une telle autorisation :

- cale en eaux profondes à Port-Picain, notamment pour assurer un accès à marée basse ;
- sites pour les activités conchylicoles au sein de la baie du Mont-St-Michel ;
- sites pour le stockage et le traitement des sédiments en lien avec les problématiques de désenvasement de la Rance et aux expérimentations en cours ;
- aires nécessaires au carénage des bateaux ;
- aménagements nécessaires à la sécurisation des sites ;
- pôle de voile dans le secteur dit du Davier.

Ces sites ne sont pas délimités et il demeurera aux documents d'urbanisme locaux et aux permis des constructions concernées de s'assurer que les critères du projet sont bien conformes avec la réglementation en vigueur, à savoir, qu'il s'agit bel et bien de « constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » au titre de la loi Littoral.

Préservation des coupures d'urbanisation

Le SCoT identifie dans l'**OBJECTIF 127** du DOO, 33 coupures d'urbanisation, au titre de la loi Littoral, qui s'avèrent stratégiques à l'échelle du pays. Ces coupures ont vocation à éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la trame verte et bleue.

En ne comptant pas Beaussais-sur-Mer, qui a rejoint le pays de Dinan, 31 coupures étaient définies dans le SCoT pour répondre aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels sur la façade littorale.



Par rapport au SCoT de 2017, les coupures d'urbanisation définies répondent toujours aux enjeux littoraux et ont été conservées.

2 coupures d'urbanisation ont été ajoutées à l'Est de l'agglomération de la Richardais entre les quartiers de la Ville Rucette et de la Motte, au regard des séquences paysagères qu'il convient de préserver.

Les coupures sont présentées de manière écrite dans l'objectif et cartographiée à des fins de pédagogie et de lisibilité. Le degré de finesse des coupures dépend des enjeux locaux associés. La continuité de l'urbanisation (le long de la Côte d'Émeraude notamment) ou sur des secteurs environnementaux et paysages sensibles peut justifier de coupures d'urbanisation sur des distances très faibles, sans pour autant faire l'objet d'une parcellisation.



La représentation des coupures a été modifiée par rapport au SCoT de 2017.

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Le pays de Saint-Malo accueille de nombreux espaces sensibles sur les plans environnementaux et paysagers qui font l'objet d'un classement en tant qu'espaces remarquables, au titre de la loi Littoral. Comme précisé dans l'**OBJECTIF 128**, les documents d'urbanisme locaux devront délimiter les espaces remarquables. Pour ce faire, le DOO présente une cartographie des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux. À noter que comme précisé dans le DOO, les espaces déjà altérés de façon significative par l'homme ne sont pas considérés comme espaces remarquables, même s'ils sont représentés sur la cartographie.

Les secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables se composent notamment des sites inscrits, sites classés, des zones de protection spéciale (ZPS) mais aussi d'autres espaces qualifiés de remarquables basés sur l'article R121-4 du code de l'urbanisme :

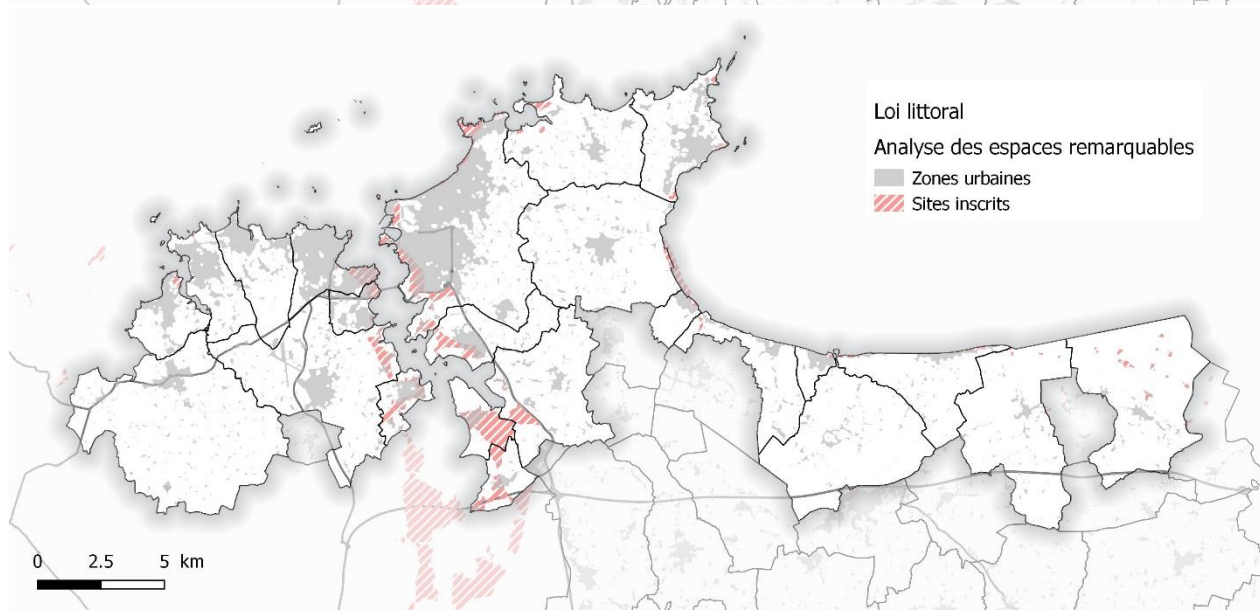
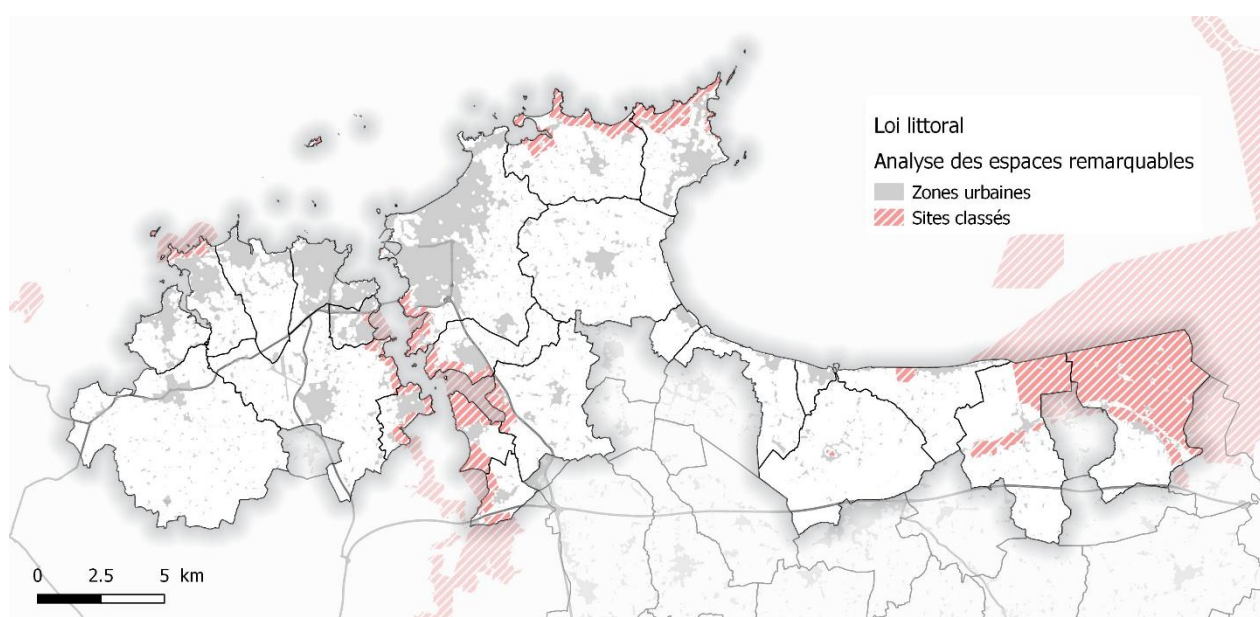
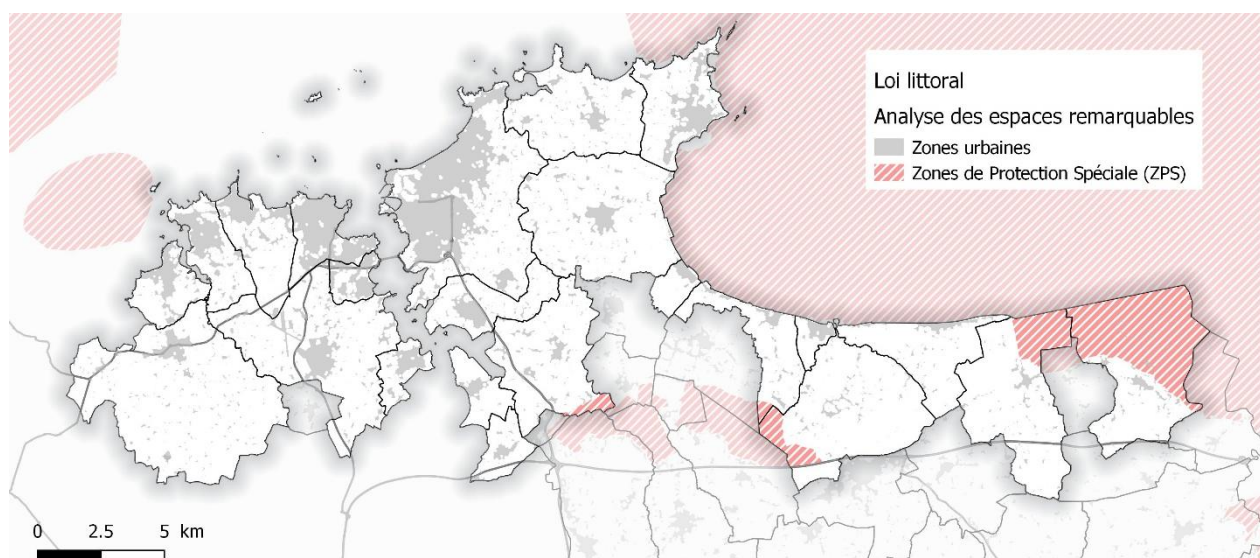
« En application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

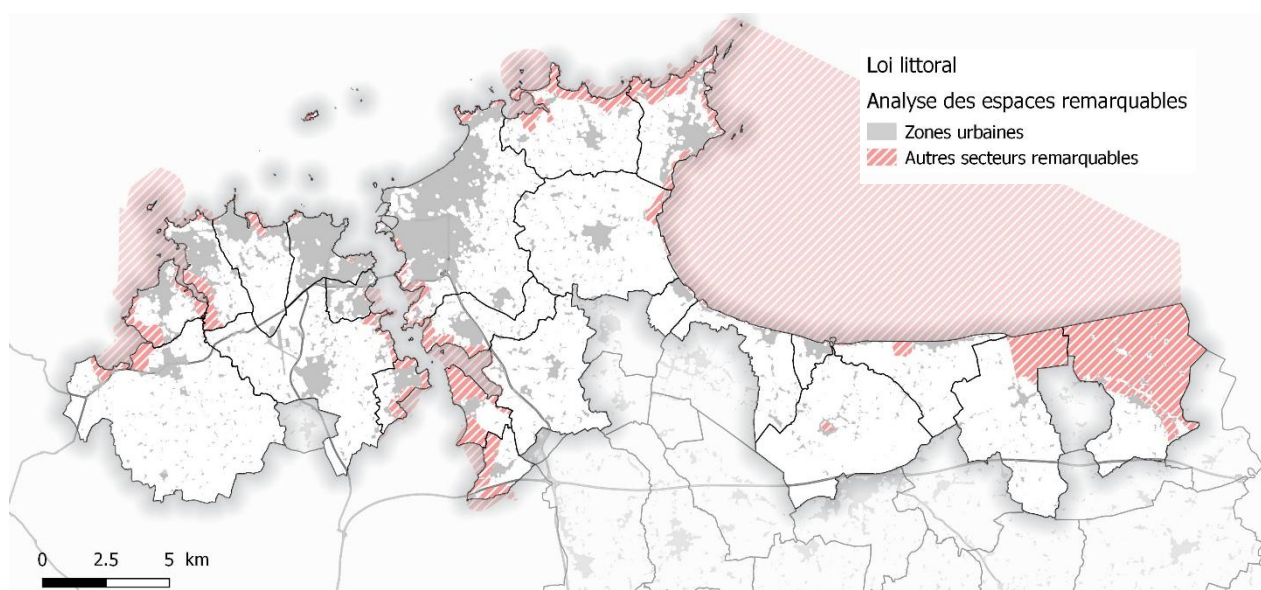
- 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*
- 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*
- 3° Les îlots inhabités ;*
- 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
- 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*
- 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*
- 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;*
- 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.*

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. »



Par rapport au SCoT de 2017, cet objectif est maintenu.





L'OBJECTIF 129 vient compléter le précédent. Afin de concilier l'attractivité touristique du territoire et la préservation des écosystèmes côtiers, la gestion des flux touristiques est organisée de manière à respecter la capacité d'accueil des sites remarquables du littoral. Cette gestion repose sur une **politique de maîtrise du stationnement** visant à limiter l'accès des véhicules motorisés dans les sites les plus sensibles. À ce titre, **la création ou l'extension de zones de stationnement doit être organisée prioritairement en dehors de la bande littorale des 100 mètres, des espaces littoraux remarquables et des réservoirs de biodiversité.**

►► **Nouvel objectif par rapport au SCoT de 2017**

Règles applicables aux installations de campings et caravanings

Conscient de la forte pression touristique pouvant peser sur sa façade littorale, le SCoT du pays de Saint-Malo reprend les règles s'appliquant aux installations de campings et caravanings implantées sur les communes littorales. Le but recherché est d'éviter la déconnexion de ces infrastructures du tissu urbain existant.

La création, l'agrandissement ou le réaménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs sont encadrés dans **l'OBJECTIF 131**. Ils doivent être situés en continuité avec les agglomérations ou villages définis par le SCoT et respecter les règles d'urbanisation limitée, notamment en zones littorales. Toute création ou extension est interdite dans la bande des 100 mètres, les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation. Les terrains existants hors continuité urbaine ne peuvent pas s'étendre ni accueillir de nouvelles constructions, mais peuvent être réaménagés pour se mettre aux normes, sans ajouter de surfaces bâties.

►► **Par rapport au SCoT de 2017, cet objectif a été renforcé**

Anticiper le recul du trait de côte

Le SCoT intègre les dispositions du code de l'urbanisme concernant les communes soumises au recul du trait de côte, qui au moment de la révision, figurent dans la liste des communes « dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ».

L'OBJECTIF 130 reprend les éléments réglementaires en vigueur. En résumé :

- les documents d'urbanisme des communes littorales concernées doivent délimiter les zones exposées au recul du trait de côte à 30 ans et entre 30 et 100 ans ;

- **dans la zone à 30 ans :**
 - seuls les travaux de réfection, les extensions et les constructions nécessaires à des services publics ou activités économiques proches de l'eau, démontables, sont autorisés ;
 - en espaces non urbanisés, seules les installations nécessaires aux services publics ou économiques, hors espaces remarquables, sont permises si elles sont démontables ;
- **dans la zone à 30-100 ans :**
 - les bâtiments doivent être démolis et les terrains remis en état si la sécurité ne peut être assurée au-delà de trois ans ;
 - une consignation des coûts de démolition et remise en état est obligatoire pour tout projet soumis à permis.

Les communes littorales non concernées doivent mettre en place des mesures de prévention adaptées.

►► Cette orientation et cet objectif ont été ajoutés par rapport au SCoT de 2017.

Anticiper les besoins pour le développement des énergies marines renouvelables

- **OBJECTIF 132 :** L'implantation des équipements et infrastructures à terre liés aux énergies marines renouvelables est autorisée en commune littorale, sous réserve du respect de la Loi Littoral et avec une limitation maximale des impacts environnementaux et paysagers. Ces infrastructures doivent être privilégiées en zones urbanisées, notamment dans les espaces portuaires et péri-portuaires. En cas de projet identifié, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir les espaces nécessaires et, si besoin, en faciliter l'acquisition foncière.

►► Par rapport au SCoT de 2017, cet objectif a été ajouté

Le volet mer du SCoT : Concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer

La mer et le littoral font l'objet de nombreux usages. Ils sont également soumis à de nombreuses pressions du fait de l'urbanisation, l'artificialisation des sols, du changement climatique, des pollutions terrestres ou de l'impact des activités.

Le PAS se positionne de la manière suivante : la protection des espaces naturels remarquables marins et littoraux du territoire doit reposer sur une approche intégrée visant à concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines. Le développement du territoire doit donc prioriser la transition écologique et la durabilité des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer.

Le SCoT soutient les activités traditionnelles du littoral, telles que la pêche et la conchyliculture, en veillant à leur durabilité. Il encourage également une cohabitation harmonieuse avec d'autres usages tels que le tourisme ou les énergies marines renouvelables. Les aménagements à terre nécessaires à ces activités doivent respecter les principes d'intégration paysagère et écologique, en limitant l'artificialisation et les risques pour les milieux sensibles.

Le DOO précise ce cadre stratégique en reprenant les objectifs généraux et territorialisés du **Document stratégique de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO)** dont l'objectif est de conserver les fonctionnalités des écosystèmes et la diversité écologique du milieu marin tout en permettant son utilisation durable.

Il conforme les vocations des deux zones concernant le territoire :

- **le Golfe normand breton et baie du Mont Saint-Michel (5a)**, situé globalement de la pointe du Grouin à Cancale jusqu'à l'estuaire de la Sélune en Normandie : Priorité au patrimoine culturel, aux pêches et aquacultures durables, en cohabitation avec les activités touristiques et la préservation des écosystèmes marins ;

- **la Bretagne nord (5b)** qui s'étire du pays d'Iroise jusqu'à la pointe du Grouin, englobant la côte d'Émeraude pour le territoire du SCoT : Priorité aux pêches et aux aquacultures durables ; en veillant à la cohabitation, par ordre d'importance, avec les énergies marines renouvelables, le nautisme et le tourisme durables ; en préservant les habitats à fort enjeu écologique, les oiseaux et les mammifères marins.

Une fois ce contexte posé, le DOO prévoit un **OBJECTIF 133** qui recherche à protéger les espaces naturels marins et littoraux tout en maîtrisant les activités humaines, pour un développement durable du littoral :

- **protection des milieux marins** : Préserver les fonctionnalités écologiques et la continuité des habitats, même dans les zones d'activités comme la conchyliculture, la pêche ou les loisirs ;
- **aménagements** : Éviter l'artificialisation des milieux hors espaces urbanisés, préserver les paysages et limiter l'impact sur l'érosion côtière et le recul du trait de côte ;
- **tourisme** : Mettre en place des aménagements légers pour gérer les flux touristiques et protéger les espaces naturels ;
- **cultures marines** : Respecter les schémas départementaux des structures pour la conchyliculture et autres activités marines ;
- **énergies marines renouvelables** : Prioriser les technologies à faible impact, appliquer le principe « Éviter-Réduire-Compenser », et privilégier les installations terrestres en zones portuaires urbanisées.
- **activités de plaisance** : En cas de besoin avéré, l'augmentation de la capacité d'accueil pour les activités de plaisance doit se réaliser en cohérence avec les infrastructures existantes, en privilégiant l'amélioration des ouvrages déjà en place. De manière générale, il convient de favoriser la création de zones de regroupement pour les mouillages et les équipements légers pour le nautisme, tout en veillant à limiter les perturbations sur les écosystèmes marins les plus sensibles.



Cette orientation et cet objectif ont été ajoutés par rapport au SCoT de 2017.

TABLES

Tables des illustrations

<i>Illustration 1 : Périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance – Côte d’Émeraude et territoire du SCoT</i>	<i>13</i>
<i>Illustration 2 : Périmètre de la zone tampon UNESCO du Mont-Saint- Michel et de sa baie et territoire du SCoT</i>	<i>15</i>
<i>Illustration 3 : Extrait du plan le plan de paysage du territoire de la Baie du Mont-Saint-Michel (partie concernant le SCoT des Communautés de pays de Saint-Malo)</i>	<i>16</i>
<i>Illustration 4 : Légende de la carte des Objectifs paysagers du DOO</i>	<i>49</i>
<i>Illustration 5 : Schéma aidant l’application des objectifs minimums de densités moyennes par commune et par opération</i>	<i>87</i>
<i>Illustration 6 : Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population dans les territoires bretons selon le scénario central</i>	<i>93</i>
<i>Illustration 7 : Communes du pays concernées par les règles spécifiques du Code de l’urbanisme liées au littoral .</i>	<i>140</i>
<i>Illustration 8 : Les trois vocations de développement des villages littoraux (illustrations présentes dans le DOO) ..</i>	<i>152</i>
<i>Illustration 9 : Contexte environnemental des villages ayant vocation à être densifiés globalement, sans extension</i>	<i>154</i>
<i>Illustration 10 : Contexte environnemental des villages ayant vocation à être densifiés globalement et étendus de manière limitée</i>	<i>155</i>
<i>Illustration 11 : Contexte environnemental des villages ayant vocation à être densifiés globalement et étendus de manière maîtrisée</i>	<i>156</i>

Table des figures

<i>Figure 1 : Hiérarchie des normes et SCoT « intégrateur » (schéma adapté au pays de Saint-Malo)</i>	<i>8</i>
<i>Figure 2 : Contenu du SCoT</i>	<i>10</i>
<i>Figure 3 : Frise chronologique de la révision</i>	<i>19</i>
<i>Figure 4 : Les entrées / participation ayant nourri les documents de projet du SCoT</i>	<i>20</i>
<i>Figure 5 : Chronologie des Stratégies Nationales Bas-Carbone</i>	<i>63</i>
<i>Figure 6 : Objectifs de production d’énergie renouvelable, en énergie produite et en pourcentage de couverture des besoins du territoire</i>	<i>67</i>
<i>Figure 7 : Les périodes et les principes pour une trajectoire nationale ZAN</i>	<i>76</i>
<i>Figure 8 : Consommation passée d’espaces agricoles, naturels et forestiers, et objectifs du SCoT, par tranches de dix années, pour une gestion économe de l’espace limitant l’artificialisation des sols</i>	<i>77</i>
<i>Figure 9 : Consommation passée d’espaces agricoles, naturels et forestiers, et objectifs du SCoT, par tranches de dix années, pour une gestion économe de l’espace limitant l’artificialisation des sols</i>	<i>82</i>
<i>Figure 10 : Hypothèses de projections de la population sur le territoire sur SCoT</i>	<i>95</i>
<i>Figure 11 : Projection de l’évolution de la taille moyenne des ménages par l’INSEE</i>	<i>96</i>
<i>Figure 12 : Nombre total de logements commencés entre 2010 et 2023</i>	<i>110</i>
<i>Figure 13 : Illustration de l’évolution d’une organisation urbaine en « effet rue » d’orientation Est-Ouest</i>	<i>157</i>

Figure 14 : Illustration de l'évolution d'une organisation urbaine en « effet rue » d'orientation Nord-Sud.....	158
---	-----

Table des tableaux

Tableau 1 : Présentation des principaux changements apportés au SCoT de 2017.....	29
Tableau 2 : Description des variables de projection des besoins en eau potable	59
Tableau 3 : Bilan des besoins sur la base du scénario tendanciel décomposé en fonction de la pluviométrie	60
Tableau 4 : Description des mesures prévues pour réduire la consommation d'eau.....	61
Tableau 5 : Description des mesures prévues pour compléter l'approvisionnement du territoire	62
Tableau 6 : Déclinaison territoriale surface de consommation d'ENAF dédiée aux activités économiques	80
Tableau 7 : Identification des principaux équipements et infrastructures structurantes	81
Tableau 8 : Objectifs du SCoT de consommation maximale d'ENAF, par tranches de dix années et par EPCI, pour une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols	83
Tableau 9 : Part minimum des nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés prévus par le DOO	84
Tableau 10 : Objectifs minimums par secteur géographique, de densité moyenne à la commune et par opération, prévus par le DOO.....	86
Tableau 11 : Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population pour les Communautés du pays de Saint-Malo selon le scénario central et le scénario « Bretagne Terre d'accueil »	95
Tableau 12 : Hypothèses relatives à la taille moyenne des ménages projetée par période	97
Tableau 13 : Projection de la répartition démographique souhaitée par Communauté	101
Tableau 14 : Projection de la répartition démographique souhaitée par niveau de l'armature territoriale	102
Tableau 15 : Objectifs minimums de production de logements abordables en fonction de l'armature territoriale et des secteurs géographiques.....	104
Tableau 16 : Projection du besoin de logements liés aux dynamiques démographiques	107
Tableau 17 : Projection du besoin de logements lié à l'évolution prévisible du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels.....	108
Tableau 18 : Projection du besoin de logements lié à la perte de logements au titre du renouvellement du parc ..	108
Tableau 19 : Besoin total en logements.....	108
Tableau 20 : Évolution globale du parc de logement et proportion	109
Tableau 21 : Projection des besoins de logements à l'échelle des intercommunalités (moyenne/an)	109
Tableau 22 : Liste des sites structurants d'activités économiques.....	122
Tableau 23 : Nombre de centralités principales et secondaires en fonction de l'armature territoriale	130
Tableau 24 : Entrée d'encadrement de surfaces commerciales au sein des SIP	133
Tableau 25 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins occasionnels au sein des SIP.....	134
Tableau 26 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins exceptionnels au sein des SIP.....	134
Tableau 27 : Identification des agglomérations : les 22 villes ou bourgs principaux des 22 communes littorales ...	146
Tableau 28 : Identification des agglomérations : 9 bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants	147
Tableau 29 : Caractérisation des principaux regroupements de constructions des communes littorales, hors agglomération	150

<i>Tableau 30 : Répartition des villages par vocation de développement.....</i>	<i>151</i>
<i>Tableau 31 : Analyse multicritère permettant définir les autres secteurs déjà urbanisés du littoral : secteurs retenus</i>	<i>162</i>
<i>Tableau 32 : Analyse multicritère permettant définir les autres secteurs déjà urbanisés du littoral : secteurs non retenus</i>	<i>164</i>
<i>Tableau 33 : Description de la typologie d’espaces proches du rivage</i>	<i>166</i>



Au titre de son programme de travail partenarial, l'AUDIAR, agence d'urbanisme, a participé à la révision du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

2025-5402-EXT-152



PAYS de
SAINT-MALO
COMMUNAUTÉS

23 avenue Anita Conti
35400 Saint-Malo
T +33 2 99 21 17 27
contact@pays-stmalo.fr

pays-stmalo.fr