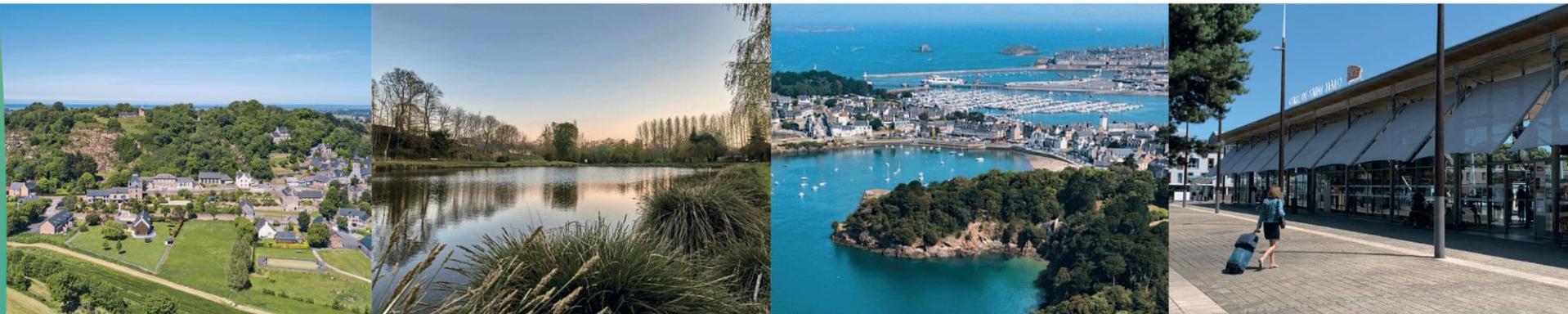


Communautés du pays de Saint-Malo

SCoT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

II. Document d'Orientation et d'Objectifs – DOO



Projet arrêté le 28.02.2025



Dinard
La Richardais
Lancieux
Le Minihic-sur-Rance
Pleurtuit
Saint-Briac-sur-Mer
Saint-Lunaire
Trémérec
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

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
Bagger-Morvan
Bagger-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

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

Convayment d'Acordajj du térouer
dez comunaotè du Payiz de Sènt-Mâlo

III – Document d'Orientation et d'Objectifs

III - Doqument de Dirijment e de But

SOMMAIRE

CADRAGE PRÉALABLE	6		
■ Mode d'emploi du DOO	6		
■ Une armature territoriale pour équilibrer le territoire	9		
I – PRENDRE APPUI SUR LES QUALITÉS ET RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE	12		
■ Assurer la préservation des paysages et des patrimoines	12		
■ Composer un projet de développement favorable à la biodiversité	17		
■ Définir les conditions de développement des activités d'extraction	24		
■ Maintenir les conditions de préservation et de gestion durable de la ressource en eau	25		
■ Inscrire le territoire dans la transition énergétique et une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050	29		
■ Assurer une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols	36		
■ Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances	38		
II – 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	46		
■ Anticiper une production annuelle moyenne d'environ 1 500 logements jusqu'à 2031, 1 050 logements jusqu'à 2041 et 650 logements jusqu'à 2051	46		
■ Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace et inscrivant le territoire dans une absence d'artificialisation nette à partir de 2050	48		
■ Travailler les cohérences de l'offre de logements et des formes urbaines	56		
■ En lien avec l'accueil démographique, adapter l'offre d'équipement et de services aux besoins de la population dans un souci d'équilibre du territoire	62		
		III - FAVORISER L'ÉMERGENCE D'UNE OFFRE GLOBALE DE DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET ACCÉLÉRER LES DÉPLACEMENTS DÉCARBONÉS	65
		■ Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture	65
		■ Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare	69
		■ Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages	69
		■ Accompagner le développement des mobilités douces	73
		IV – ACCOMPAGNER L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE DANS SON DÉVELOPPEMENT ET SES TRANSITIONS	75
		■ Prévoir les conditions nécessaires au développement économique	75
		■ Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du territoire	87
		■ DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)	93
		■ Préserver les capacités de production des activités primaires	101
		■ Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire	103
		V – ASSURER L'AMÉNAGEMENT ET LA PROTECTION DE LA MER ET DU LITTORAL	106
		■ Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées	107
		■ Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	114
		■ Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres	118
		■ Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés	118
		■ Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables	122
		■ Anticiper le recul du trait de côte	125
		■ Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning	125
		■ Anticiper les besoins pour le développement des énergies marines renouvelables	126
		■ Concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer	127

TABLES	132
ANNEXES	135
■ Liste des annexes	135
■ Annexe 1 : Carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo (document séparé)	136
■ Annexe 2 : Carte des objectifs paysagers du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo (document séparé)	136
■ Annexe 3 : Secteurs d'entrée de ville ou de bord de route présentant des enjeux de requalification paysagère et urbaine	137
■ Annexe 4 : Les fenêtres paysagères	138
■ Annexe 5 : Les points de vue majeurs sur le paysage	139
■ Annexe 6 : Les principales lignes de crêtes et de surplomb	140
■ Annexe 7 : Liste des sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage	141
■ Annexe 8 : Surfaces des zones d'activités structurantes et zones d'activité structurantes spécialisées	142
■ Annexe 9 : Cartes des sites préférentiels d'accueil du commerce	144
■ Annexe 10 : Territoire à risque important d'inondation (TRI) Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel (document séparé)	157

CADRAGE PRÉALABLE

Mode d'emploi du DOO

Rôle du document d'orientation et d'objectifs

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) constitue la deuxième partie du schéma de cohérence territoriale, après le projet d'aménagement stratégique (PAS) qui présente le projet retenu par les élus.

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. Ces orientations s'inscrivent dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent.

Il constitue la partie du schéma de cohérence territoriale avec laquelle un certain nombre de documents, programmes et opérations doivent être compatibles. Ainsi, au travers d'objectifs à vocation prescriptive, il fixe le cadre nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement commun des Communautés du pays de Saint-Malo.

Effets du document d'orientation et d'objectifs

En application des dispositions combinées des articles L. 131-4, L. 131-7, L. 142-1, L. 142-2 et R142-1 du Code de l'urbanisme, le document d'orientation et d'objectifs constitue un cadre d'aménagement pour les documents, programmes et opérations ci-après, dans un rapport de compatibilité.

Sont notamment concernés, à la date du 1^{er} janvier 2025 :

- les programmes locaux de l'habitat ;
- les plans de mobilité ;

- les plans locaux d'urbanisme, éventuellement intercommunaux, et les documents en tenant lieu ;
- les cartes communales ;
- les autorisations commerciales prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce (qui concernent les surfaces de vente de + de 1 000 m², ou de + de 300 m² si saisine de la CDAC par les élus locaux des communes de moins de 2 000 habitants) ;
- les autorisations de multiplexes prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- la délimitation des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains prévus à l'article L. 113-16 du Code de l'urbanisme ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² de surface de plancher ;
- les réserves foncières constituées par des collectivités et établissements publics de plus de 5 hectares d'un seul tenant.

La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les principes et objectifs prescriptifs du document d'orientation et d'objectifs. Ainsi la mise en compatibilité n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux.

Par ailleurs, selon les dispositions de l'article L229-26 VI du Code de l'environnement, les PCAET prennent en compte les SCoT.

Cas des plans locaux d'urbanisme intercommunaux

Un plan local d'urbanisme établi à l'échelle d'un EPCI (PLUi) respecte les dispositions localisées du SCoT, cartographiques ou littérales. Toutefois, 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 EPCI 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.

Forme du document d'orientation et d'objectifs

Le document d'orientation et d'objectifs se présente sous la forme d'un document rédigé et illustré. Parmi ces éléments, il convient de distinguer :

- les **titres**, qui ont valeur d'orientation
- Les **objectifs**, en noir, qui constituent les principes à respecter. Ils s'appliquent par défaut à l'ensemble des documents et opérations qui peuvent être concernés par l'objectif sauf mention contraire.
- Les **éléments contextuels**, en italique bleu, qui permettent d'explicitier les objectifs

Exemple

Exemple Exemple

EXEMPLE 1 - Exemple

Exemple

- Les **illustrations** (cartographies), **figures** (schémas, graphiques) et **tableaux** du document d'orientation et d'objectifs et de ses annexes, qui visent à éclairer les éléments rédactionnels. Lorsqu'elles sont explicitement visées par un objectif (cf. ci-dessus), elles constituent également des principes à respecter.

Les **cartographies**, insérées dans le document ou figurant en annexe, ou d'autres indications de localisations comme une liste, sont précisées par un encadré dédié précédé du pictogramme ci-contre

- La partie correspondant au **document d'aménagement artisanal, commercial et logistique** (DAACL)
- Les **annexes**. Étant explicitement visées par un objectif (cf. ci-dessus), elles présentent également des principes à respecter



	Evolution prévisionnelle des hautes consommations d'artificialisation (en ha)		
	2025 (hors PLU)	2030 (hors PLU)	2035 (hors PLU)
C.C. Aménage- ment/Urbanisme	10	10	
C.C. de Saint-Malo (hors du SCoT de Saint-Malo)	100	100	100
C.C. d'Étreméville	1	1	1
Autres EPCI appartenant	100	100	100
Total	211	211	211

DAACL

Annexe



Quelle que soit l'échelle des cartographies et leur niveau de précision, les contours des aplats de couleur et les traits figurant sur ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites, mais uniquement comme des orientations et des principes établis à l'échelle du périmètre du schéma de cohérence territoriale, que les documents d'urbanisme auront la tâche de préciser à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité. La déclinaison communale ou intercommunale peut ainsi aller au-delà comme rester en deçà de ces orientations et de ces principes, à la condition de ne pas remettre en cause leurs options essentielles.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

En complément des orientations relatives aux localisations préférentielles des commerces définies dans le DOO, le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) permet de déterminer 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 est à la fois un document faisant partie du document d'orientation et d'objectifs (Article L141-6 du code de l'urbanisme : « *Le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique* ») et un document à part entière, indépendant juridiquement du reste des documents du SCoT (Article L141-6 du code de l'urbanisme : « *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* »).

De fait, une partie lui est donc dédiée et indiquée comme tel dans son titre.

LEXIQUE DES SIGLES :

- **CDAC : Commission Départementale D'aménagement Commercial**
- **ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**
- **EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale**
- **DAACL : Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique**
- **DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs**
- **PAS : Projet d'Aménagement Stratégique**
- **PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial**
- **PLH : Programme Local de l'Habitat**
- **PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)**
- **PEM : Pôle d'Échange Multimodal**
- **PNR : Parc Naturel Régional**
- **PPRSM : Plan De Prévention Du Risque De Submersion Marine**
- **RD / RN : Route Départementale / Nationale**
- **SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'eau**
- **SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**
- **SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires**
- **TVB : Trame Verte et Bleue**
- **ZAN : Zéro Artificialisation Nette**
- **ZEN : Zéro Émission Nette**

Une armature territoriale pour équilibrer le territoire

OBJECTIF 1 – L’armature territoriale des Communautés du pays de Saint-Malo s’organise autour de 4 niveaux de fonction :

- **Un pôle majeur**, Saint-Malo, qui assure des fonctions très structurantes qui dépassent le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo.
- **Des pôles structurants de niveau A**, qui assurent l’ensemble des fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 7 : Cancale, Combourg, Dinard, Dol-de-Bretagne, Pleine-Fougères, Pleurtuit et Saint-Jouan-des-Guérets.
- **Des pôles structurants de niveau B**, qui, au-delà de l’ensemble des fonctions de proximité, permettent de proposer sur l’ensemble du territoire, certaines fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 3 : La Richardais, Mesnil-Roc’h, et Tinténiac.
- **Des communes rurales ou périurbaines**, qui participent aux fonctions économiques, résidentielles et de services de proximité. Au nombre de 59, elles regroupent l’ensemble des communes qui ne sont pas constitutives d’un des pôles identifiés ci-avant.

Dans l’ensemble du document d’orientation et d’objectifs, les polarités de l’armature territoriale désignent l’ensemble des communes des pôles structurants de niveaux A et B et du pôle majeur.

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, surfaces de vente maximales des équipements commerciaux...) ;
- la desserte des nouveaux équipements publics en transports collectifs.

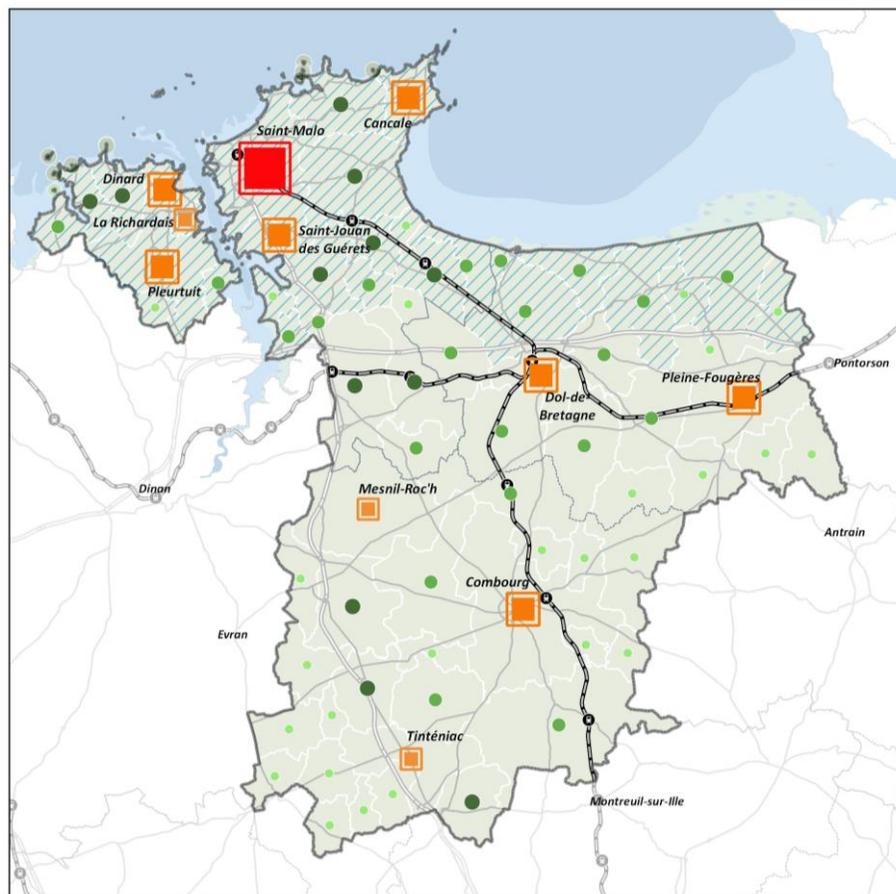
Les orientations et objectifs du présent DOO s’appuyant sur l’armature territoriale sont exprimés à l’échelle administrative de la commune mais visent le plus souvent la partie urbanisée principale de la commune concernée (la ville ou le bourg) et trouvent à s’appliquer à cet espace.

Pour préciser et adapter certains objectifs aux réalités communales et territoriales, les distinctions suivantes sont apportées, le cas échéant :

- 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, ...
- 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 recensement de la population réalisé en 2020).



La carte et le tableau page suivante localisent et désignent les composantes de l’armature territoriale et les autres distinctions géographiques (secteur d’attractivité littorale, seuils de Seuil de population au sein des communes rurales et périurbaines) permettant l’application de certains objectifs du DOO.



-  Pôle majeur
-  Pôles structurants A
-  Pôles structurants B
-  Communes rurales et péri-urbaines de plus de 2000 habitants
-  Communes rurales et péri-urbaines entre 1000 et 2000 habitants
-  Communes rurales et péri-urbaines de moins de 1000 habitants
-  Secteur d'attractivité littorale

Réalisation : AUDIAR - Mai 2024



Illustration 1 : Armature territoriale des Communautés du pays de Saint-Malo

Représentation graphique	Niveaux d'armature territoriale	Situation par rapport à l'attractivité littorale*	Communes
	1- Pôle majeur	Littoral	Saint-Malo
	2- Pôles structurants de niveau A	Littoral	Cancale, Dinard, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets
		Non Littoral	Combourg, Dol-de-Bretagne, Pleine-Fougères
	3- Pôles structurants de niveau B	Littoral	La Richardais
		Non Littoral	Mesnil-Roc'h, Tinténiac
	4- Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	Littoral	La Fresnais, La Gouesnière, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Coulomb, Saint-Lunaire, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet
		Non Littoral	Hédé-Bazouges, Miniac-Morvan, Plerguer, Pleugueneuc, Saint-Domineuc
	5- Communes rurales et périurbaines de 1 000 à 2 000 habitants	Littoral	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Le Minihic-sur-Rance, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Roz-sur-Couesnon, Saint-Broladre, Saint-Guinoux
		Non Littoral	Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Dingé, Epiniac, La Boussac, Le Tronchet, Meillac, Québriac, Roz-Landrieux
	6- Communes rurales et périurbaines de moins de 1 000 habitants	Littoral	Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Marcen, Saint-Suliac, Trémereuc
		Non Littoral	Broualan, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Plesder, Sains, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Sougeal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel

Tableau 1 : Armature territoriale et secteurs géographiques

I – PRENDRE APPUI SUR LES QUALITÉS ET RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

Assurer la préservation des paysages et des patrimoines

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 :

- **La côte balnéaire Dinard Belle-époque** : les stations balnéaires marquent les paysages côtiers par les architectures des villas cossues et de leurs jardins. La côte est entièrement dédiée aux activités balnéaires, de loisirs et aménagée dans ce but. L'urbanisation est quasiment continue entre Saint Briac et Dinard, quelques interruptions naturelles s'intercalent entre les façades urbaines des stations – elles n'en sont que plus précieuses.
- **Le plateau, du Frémur à la Rance** : L'arrière-pays voit se caractériser par une campagne encore bocagère, rurale, accueillant une activité agricole et notamment maraîchère. Mais cette campagne demeure sous pression urbaine et marquée par des effets de « franges urbaines » (zones commerciales ou d'activités, aéroport...).)
- **Vallée de la Rance** : marquée par la présence de l'eau, la vallée offre un paysage ouvert et une sensation de vide. La rareté des haies bocagères sur les coteaux renforce ce sentiment d'ouverture.
- **Saint-Malo et le Clos Poulet** : paysages côtiers urbains de Saint-Malo et Cancale cadrant les cultures légumières de la Rance à la Manche.

- **Mer et estran du Mont Saint-Michel** : la partie de la baie du Mont-Saint-Michel située au nord des digues est un vaste espace à la fois terrestre et marin, selon les marées. Unique par ses dimensions et par la mise en scène du Mont dont la présence renforce l'évocation de la nature.
- **Marais de Dol** : préservée des incursions marines par une digue, la partie Sud de la baie du Mont-Saint-Michel est une vaste étendue plate gagnée sur la mer et bien délimitée. Les marais de Dol forment un paysage incomparable qui associe cinq structures paysagères : les marais noirs aux sols tourbeux, les marais blancs au sol de tange, les polders modernes, la digue urbanisée et les buttes.
- **Massif de Saint-Broladre** : sur le plateau lui-même, s'étend une campagne très arborée, peu bâtie et ponctuée de plans d'eau. Le bocage apparaît particulièrement dense, du fait de la permanence de l'élevage des bovins, favorisant le maintien de prairies.
- **Bassin de Pleine-Fougères** : les paysages sont assez ouverts vers l'est où les parcelles sont plus vastes, à l'exception des bords de vallée. Moins continues que sur le plateau voisin de Saint-Broladre, ces petits ensembles de parcelles resserrées offrent un paysage dense, ferme, intime, alternant avec des groupes de parcelles beaucoup plus grandes.
- **Massif de Saint Pierre-de-Plesguen** : contrastant avec les unités voisines, les forêts, bois, haies bocagères et gaines boisées de ruisseaux et de vallons sont des éléments de constitution très forts de l'unité du Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen.
- **Bassin de Combourg** : entre les massifs granitiques qui le cadrent et l'offrent à la vue, ce bassin vallonné, ancré à la ville de Combourg, présente une diversité de paysages ruraux.

- **Canal d'Ille-et-Rance** : les vallées, les alignements d'arbres quasi-continus le long du canal ainsi que la gaine boisée (ripisylve) des cours d'eau font du canal un repère lointain.
- **Vallons de Saint-Thual** : l'unité des vallons de Saint-Thual propose des paysages contrastés de plaine, de vallon, et de coteau. La succession de sommets induit des relations fortes de covisibilité, justifiant une attention particulière aux formes d'urbanisation des villages de crêtes.
- **Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné** : entre les forêts, les rivières naissantes et les plans d'eau, l'unité est constituée de « poches » de paysages ruraux qui se distinguent par la densité de la maille bocagère.

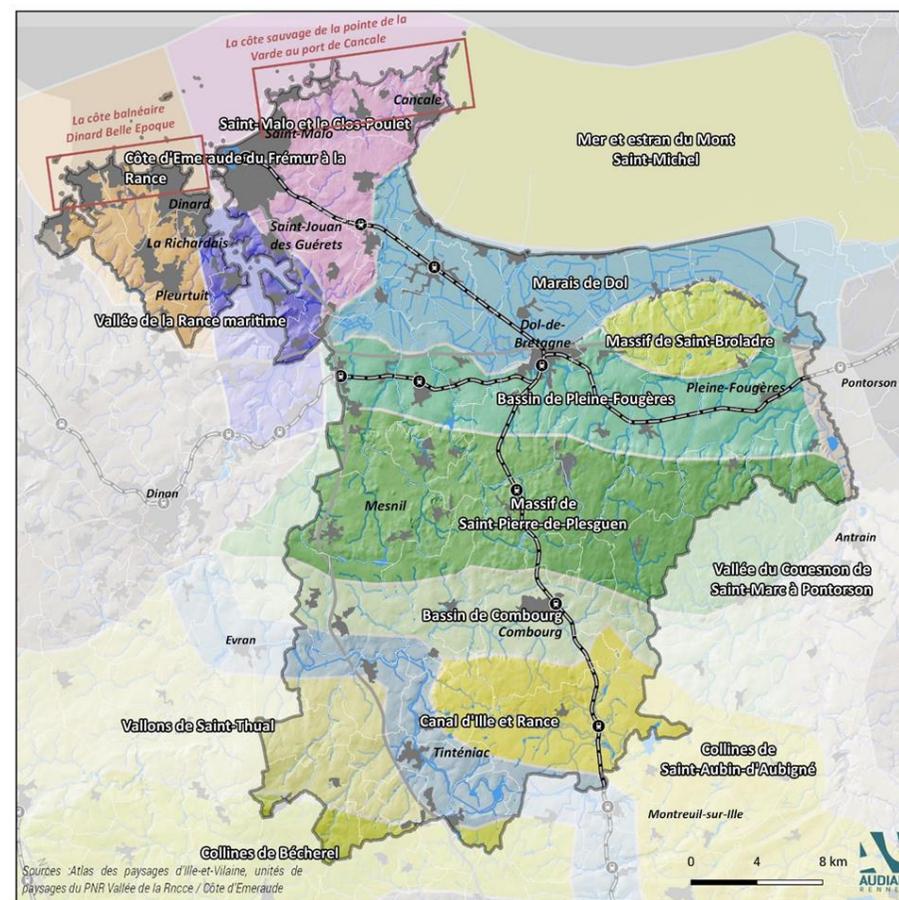


Illustration 2 : Les 13 unités de paysage des Communautés du pays de Saint-Malo

Assurer la valorisation et la qualité des ensembles paysagers remarquables

Le territoire est couvert partiellement par deux ensembles paysagers remarquables :

- **le Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance Côte d'Émeraude** approuvé par décret du premier ministre le 19/10/2024,
- **le Mont-Saint-Michel et sa baie inscrits au patrimoine mondial** (site UNESCO).

Les dispositions pertinentes de ces documents prescriptifs sont traduites en objectifs dans les diverses parties du DOO concernées.

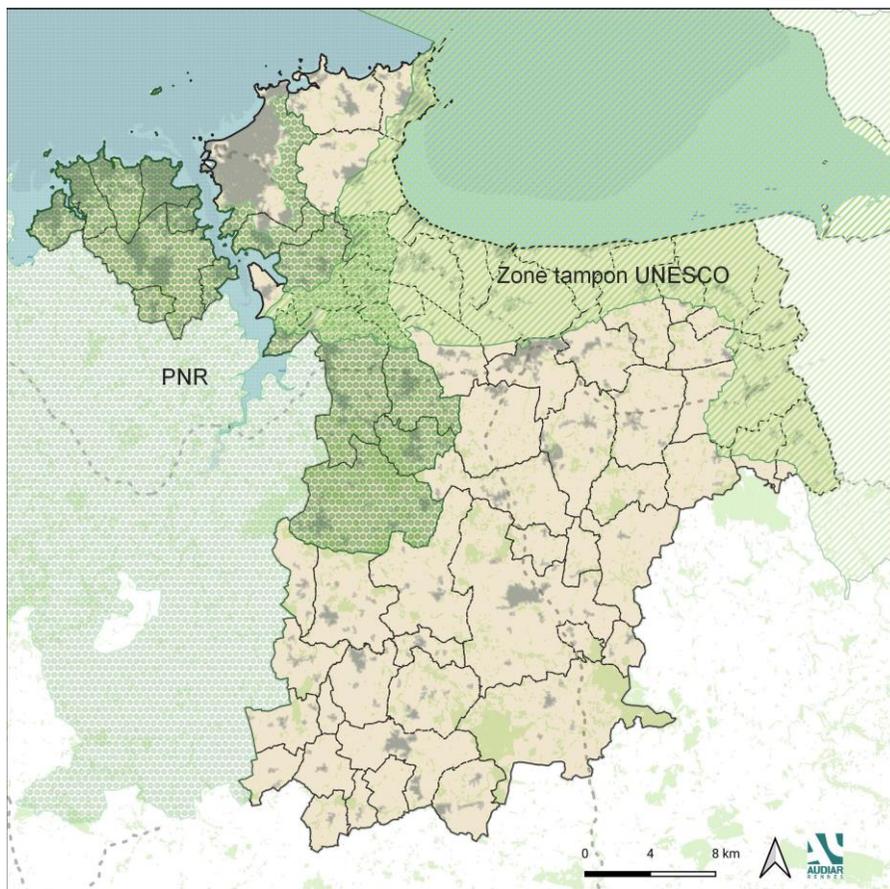


Illustration 3 : Périmètres du PNR et du site UNESCO

Par ailleurs, et plus globalement, les projets du territoire veillent à la bonne prise en compte du projet de Charte du PNR pour les communes concernées, ainsi que des mesures inscrites au Plan de Paysage du Mont-Saint-Michel et sa baie. Dès lors que le plan de gestion de la Baie sera approuvé, celui-ci se substituera au Plan de Paysage.

Les orientations des documents précités portent également sur les aménagements, opérations et permis de construire dont l'ampleur ne requiert pas une compatibilité directe avec le SCoT. Il en résulte que :

- Sur **le périmètre du PNR**, les projets prennent en compte les conseils opérationnels de qualités paysagères déclinés par unités paysagères et patrimoniales du PNR.
- Sur **le périmètre du site UNESCO**, les projets répondent aux objectifs de qualités paysagères fixés au Plan de Paysage.

OBJECTIF 3 – Les **projets d'aménagement situés dans les périmètres de ces ensembles paysagers remarquables** intègrent dans leur conception la sensibilité du milieu, tant du point de vue des paysages que des enjeux environnementaux, et notamment le fait que les sites soient d'importance mondiale pour les oiseaux migrateurs. À ce titre, les développements urbains s'effectuent en cohérence et en intégration avec le contexte environnant.

Valoriser les grands paysages et leur compréhension

La perception en profondeur du territoire constitue un objectif, permettant à la fois de valoriser les grands paysages et de faciliter leur compréhension.

Les silhouettes urbaines des villes sont perçues à partir des espaces agricoles et naturels adjacents ou des axes de déplacements. L'enjeu du traitement qualitatif des limites ville-campagne, et en particulier des entrées de ville ou de bourg participe pleinement à la valorisation des paysages (agro-naturels et urbains). Par ailleurs la mise en place du zéro artificialisation nette (ZAN) dans le cadre de la loi Climat et Résilience va dessiner des limites durables de ville et pérenniser des espaces de transitions.

Cette perception en profondeur est particulièrement nécessaire le long des grands axes (infrastructures routières, ferroviaires, cyclistes ou pédestres) qui constituent des « entrées de territoire ». Il convient d'éviter les effets couloir, de donner un rythme au paysage et d'en assurer une meilleure lisibilité.

L'identification de fenêtres paysagères le long des axes et de coupures d'urbanisation doit permettre la préservation de l'identité de ces séquences paysagères et éviter une certaine forme de « banalisation ».

OBJECTIF 4 – La **qualité des transitions entre secteurs bâtis et non bâtis** est recherchée au regard du contexte géographique de chaque commune, des structures paysagères, du fonctionnement de l'activité agricole. Les documents d'urbanisme identifient des **limites durables pour le développement urbain à long terme** sur la base d'éléments paysagers existants ou à créer.

OBJECTIF 5 – Sur l'ensemble du territoire, **les abords et les entrées des villes ou des bourgs** font l'objet de règles permettant la mise en valeur de ces sites, prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages. Ces règles portent notamment sur :

- la réglementation de la publicité,
- la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient,
- la circulation automobile (contre-allées, voies réservées aux bus, etc.),
- les espaces verts et plantations,
- la restructuration du stationnement, etc.

Au sein du PNR, la publicité sur voie publique est proscrite dans les agglomérations. Toutefois, l'approbation d'un Règlement local de publicité (RLP) respectant les orientations ou mesures de la Charte de PNR est susceptible de permettre la réintroduction de la publicité sur voie publique.

Certains secteurs d'entrée de ville ou de bord de route font l'objet de règles qui permettent de répondre à leurs enjeux spécifiques de requalification paysagère et urbaine.



Les secteurs d'entrée de ville ou de bord de route présentant des enjeux de requalification paysagère et urbaine sont repérés sur la carte des objectifs paysagers constituant l'annexe 2 du présent DOO et listés dans le tableau présenté en annexe 3.

Les documents d'urbanisme peuvent prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur les lisières urbaines, les entrées de ville et les bords des principaux axes routiers.

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.

Sur la RN 176 et la RD 137, 17 « fenêtres » paysagères font l'objet de règles visant à maintenir la perception des motifs paysagers depuis ces infrastructures.



Les « fenêtres » paysagères sont identifiées sur la carte des objectifs paysagers constituant l'annexe 2 du présent DOO et listées dans le tableau présenté en annexe 4.

OBJECTIF 7 – À l'échelle du grand paysage, les documents d'urbanisme locaux localisent **les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb identifiés par le DOO**, ainsi que ceux et celles ayant un intérêt paysager à l'échelle locale, puis définissent les principaux cônes de covisibilité associés. Afin de valoriser les perceptions visuelles depuis et vers ces espaces, ils garantissent la préservation des points de vue sur le grand paysage depuis les points hauts identifiés et inversement depuis les plaines et les vallées vers les reliefs structurants.



Les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb sont identifiés sur la carte des objectifs paysagers constituant l'annexe 2 du présent DOO et listés dans le tableau présenté en annexe 5.

Au sein des secteurs ainsi identifiés :

- L'urbanisation sur les lignes de crêtes, coteaux et rebords de plateau est limitée,
- Les nouvelles constructions pouvant être exceptionnellement permises sont conditionnées à un principe de proximité avec un espace bâti existant, sauf pour les constructions nécessitant une distance par rapport aux tiers (ICPE notamment) et sont intégrées au paysage environnant (sens de faitage dans la courbe de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes adaptées, appui sur les éléments boisés environnants...).

Sur ces secteurs, une analyse paysagère et architecturale préalable est souhaitable afin d'anticiper l'impact du projet sur son environnement et de déterminer une orientation optimale.

Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables aux plus communs

Le territoire présente une grande diversité de bâtiments remarquables, classés ou inscrits, qui témoignent notamment de la richesse des activités et occupations humaines passées. Au-delà de leur intérêt historique, ces bâtiments constituent également des points d'intérêt touristique. C'est pourquoi il convient d'assurer les conditions de leur entretien, voire de leur rénovation.

Au-delà des patrimoines bâtis classés ou inscrits, le patrimoine se compose également d'une multitude de sites plus petits qui constituent le patrimoine identitaire courant du pays.

La connaissance et la valorisation du patrimoine culturel (moulins, puits, fours à pain, calvaire, enclos paroissiaux...) et des ensembles urbains constituent un atout supplémentaire dans l'affirmation de l'identité du territoire.

Le petit patrimoine bâti (puits, fontaines, murets en pierres, four à pain...) et naturel (mare, arbre remarquable...) participe à définir et singulariser les identités locales.

Enfin, le patrimoine bâti peut également présenter un intérêt pour la biodiversité (avifaune du bâti, chiroptères, micro-mammifères, insectes...). Les travaux éventuels doivent permettre le maintien de la faune spécifique au bâti concerné.

OBJECTIF 8 – Les éléments de **patrimoine bâti urbain et rural à préserver** (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques) sont identifiés dans les documents d'urbanisme.

Dans une optique de conservation et de valorisation de ce patrimoine, les documents d'urbanisme locaux définissent les **prescriptions** de nature à assurer la préservation, la conservation ou la restauration pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural des monuments, sites et secteurs identifiés.

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 sous réserve :

- de ne pas concerner des bâtiments pouvant être caractérisés de ruines ;
- de concerner des bâtiments présentant la capacité à réaliser un assainissement individuel aux normes lorsque cela est nécessaire ;
- de ne pas nuire à l'activité agricole et ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, et en conséquence :

- que le bâtiment concerné par le changement de destination soit situé à plus de 200 m d'un bâtiment agricole en exploitation ou ayant cessé toute activité agricole depuis moins de 5 ans ; de manière exceptionnelle et à la condition de faire l'objet d'une justification spécifique dans le document d'urbanisme local, une réduction de cette distance peut être envisagée lorsque le changement de destination n'a aucun impact sur l'agriculture existante (notamment sur les terres épandables) et n'obère pas les possibilités de développement et/ou de modernisation futures des exploitations situées à proximité ;
- quand le changement de destination envisagé s'effectue vers une activité économique autre qu'agricole, que cette activité ne porte pas atteinte à la préservation des exploitations agricoles et forestières et ne génère pas un développement sensible des flux de véhicules en secteur rural ;
- que le bâtiment concerné par le changement de destination soit situé hors d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat (éoliennes notamment) identifiée le cas échéant par le document d'urbanisme local.

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, notamment en répondant aux principes suivants :

- Adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- Implantation regroupée pour éviter d'avoir des volumes dispersés qui ont un impact plus important sur le paysage ;
- Rattachement aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante, murets, chemins...

Composer un projet de développement favorable à la biodiversité

Depuis plus de 15 ans, la **trame verte et bleue (TVB)** est un outil de planification et de gestion de l'aménagement du territoire qui vise à préserver et restaurer la biodiversité. Elle a « 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 de la nuit. » (Article L.371-1 du Code de l'Environnement).

Elle est définie comme un réseau de continuités écologiques, constitué de :

1. **La trame verte** : composée des espaces naturels terrestres tels que les forêts, les prairies, les landes, les haies, les grands parcs...
2. **La trame bleue** : constituée des milieux aquatiques, incluant les cours d'eau, les rivières, les lacs, les étangs, les zones humides et les corridors hydrologiques.

Ces milieux sont essentiels pour de nombreuses espèces animales et végétales.

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

Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire

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



La cartographie jointe en annexe 1 du DOO, identifie, à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, en cohérence avec le schéma régional d'aménagement et de développement de Bretagne (SRADDET) intégrant le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), et les territoires voisins. Cette cartographie, pour l'ensemble des éléments qui y figurent, ne peut être

interprétée à une échelle fine. Elle indique les secteurs potentiels pouvant comprendre les éléments mentionnés.

La trame verte et bleue est identifiée autour de **trois types de composantes écologiques** :

- **Les réservoirs de biodiversité** qui sont constitués des différents zonages réglementaires et institutionnels suivants : Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, Réserve naturelle régionale, Arrêté préfectoral de protection de biotope et Espace naturel sensible. Sont également inclus l'ensemble des boisements de plus de 20 ha, les sites naturels remarquables identifiés au PNR, ainsi que tous les cours d'eau identifiés dans les SAGE *.
- **Les zones de perméabilités écologiques fortes à conserver** qui reposent sur une partie des zonages d'inventaire (Zone RAMSAR autour des Biez Meleuc-Biez Jean et du Marais de Sougeal, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 associées aux massifs forestiers du Mesnil et de Villectier) les zones bocagères les plus denses ainsi que les zones humides
- **Les zones de perméabilités écologiques à renforcer** qui sont des espaces de bocage fonctionnel qui concourent déjà à la fonctionnalité écologique du territoire et qu'il convient de maintenir ou d'améliorer.

Sur la carte de la Trame Verte et Bleue, seuls les cours d'eau principaux sont représentés pour conserver une lisibilité à la carte.

Ses éléments constitutifs sont détaillés dans les annexes du SCoT, l'état initial de l'environnement et la justification des choix.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme peuvent également définir, si nécessaire, de nouveaux réservoirs de biodiversité identifiés au niveau local (exemple : mare abritant une population d'amphibiens remarquables...) ou des corridors écologiques locaux.

OBJECTIF 12 – Les documents d’urbanisme locaux délimitent et protègent les **réservoirs de biodiversité**, identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle.

Ces réservoirs de biodiversité peuvent être traduits dans les documents d’urbanisme locaux par un zonage naturel (N) et par tout autre dispositif réglementaire assurant un niveau de protection important.

Cette protection est assurée par :

1. L’interdiction de l’urbanisation
2. L’interdiction des constructions et aménagements nouveaux ainsi que les possibilités d’évolution et de développement des bâtiments existants et des espaces attenants (dont changement de destination, extensions et annexes)

Cette disposition ne doit toutefois pas empêcher notamment :

- Les équipements et infrastructures d’intérêt général liés à l’assainissement des eaux usées, l’eau potable, les eaux pluviales, les réseaux divers, et les voies d’accès strictement liées à ces équipements,
- Les aménagements publics nécessaires à la gestion des risques naturels,
- Les aménagements et constructions légers nécessaires à la découverte des sites et l’accueil du public (dont chemins et aires de stationnement indispensables à la maîtrise des flux au sein de ces sites sensibles),
- Les activités ayant besoin d’un accès direct à la mer,
- Les aménagements, installations ou constructions nécessaires à l’exercice des activités agricoles, sylvicole (dont pistes forestières) ou conchylicole, participant à l’entretien et la gestion écologique des espaces situés en réservoir de biodiversité et dont les conditions d’exploitation s’adaptent aux caractéristiques du milieu.

Et à la condition que les aménagements, installations ou constructions :

- N’aient pas d’autres alternatives d’implantation, en dehors des réservoirs de biodiversité,
- Ne portent pas atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux ainsi qu’aux paysages,
- Intègrent des mesures pour réduire et compenser les impacts résiduels sur les espaces naturels et les paysages,

- Aient, pour les constructions, les extensions et les annexes, une emprise au sol et une hauteur limitées,
- 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,
- Soient, pour les aménagements (chemins, parkings, accès...), constitués de matériaux perméables et aient des emprises les plus limitées possibles.



La cartographie de la trame verte et bleue du territoire, jointe en annexe 1, localise les réservoirs de biodiversité

OBJECTIF 13 – Les documents d’urbanisme locaux mettent en place des **espaces de transition autour des réservoirs de biodiversité** limitant la présence d’espaces artificialisés (bâti, infrastructures...).

Ces espaces prennent particulièrement sens lorsque que le développement urbain jouxte un réservoir de biodiversité. Ils trouvent également leur intérêt lors de projets de construction ou d’installation agricoles, d’équipements publics ou d’aménagement d’espaces de loisirs de plein air. Ils visent à limiter l’isolement écologique en favorisant le déplacement des espèces. Ils peuvent prendre la forme d’espaces verts aménagés, d’espace de nature ou cultivés... où la place de la végétation peut être renforcée. Les infrastructures vertes, comme les jardins, les toitures végétalisées ou les haies, sont aussi des éléments intégrateurs. Leur conception doit viser une gradualité dans les usages et l’intensité des activités humaines, en passant d’espaces peu aménagés à des zones naturelles protégées, afin de réduire les perturbations sur le milieu naturel.

OBJECTIF 14 – Les documents d’urbanisme locaux délimitent et protègent les **zones de perméabilité écologique forte**, identifiées dans la trame verte et bleue du SCoT, à leur échelle.

Ces zones de perméabilités écologiques fortes peuvent être traduites dans les documents d’urbanisme locaux par un zonage naturel (N) ou agricole (A) et par tout autre dispositif réglementaire assurant un bon niveau de protection.

Cette protection est assurée par :

- L’interdiction de l’urbanisation
- 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 autorisées par le code de l’urbanisme au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, et le respect des conditions suivantes :
 - les aménagements, installations ou constructions ne portent pas atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux ainsi qu’aux paysages ;
 - les aménagements, installations ou constructions intègrent des mesures pour réduire et compenser les impacts résiduels sur les espaces naturels et les paysages ;
 - les constructions, les extensions et les annexes, ont une emprise au sol et une hauteur limitées, éventuellement moins limitées qu’au sein des réservoirs de biodiversité ;
 - 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 conchylicoles 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.



La cartographie de la trame verte et bleue du territoire, jointe en annexe 1, localise les zones de perméabilité écologique forte

*Il convient de noter que les objectifs 39 et 94 prévoient la possibilité de créer, en accompagnement de la stratégie aéroportuaire de la Région Bretagne, la possibilité de développer un **hub énergétique** par le développement de panneaux photovoltaïques sur une partie de l’emprise du **site industrialo-portuaire de Dinard-Pleurtuit**, qui se trouve en partie concerné par une zone de perméabilité écologique forte. Cette évolution du site doit se faire en prenant en compte des enjeux écologiques de cet espace (zones humides, intérêts floristiques et faunistiques).*

OBJECTIF 15 – Les documents d’urbanisme locaux prévoient les mesures pour améliorer la fonctionnalité écologique au sein **des zones de perméabilités écologiques à renforcer** identifiées dans la carte de la trame verte et bleue du SCoT :

- Ils identifient, protègent, valorisent la fonctionnalité écologique des principales haies et milieux naturels (zones humides, mares, landes...) qui assurent les continuités écologiques.
- Ils incitent à 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. Ces nouvelles plantations font l’objet d’une protection dans les documents d’urbanisme.

Les 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 sont l’occasion de mettre en place ces mesures.

L’ouverture à l’urbanisation de nouveaux secteurs est possible au sein des **zones de perméabilités écologiques à renforcer**, en extension des villes, des bourgs et des secteurs d’activités économiques déconnectés. L’aménagement prévu intègre alors autant que possible les éléments naturels et favorise la perméabilité écologique au sein du secteur aménagé en lien avec son environnement.



La cartographie de la trame verte et bleue du territoire, jointe en annexe 1, localise les zones de perméabilités écologiques à renforcer.

OBJECTIF 16 – Dans les secteurs agro-naturels, la mise en place de solutions visant à **restaurer la continuité écologique**, ou effacer les points de rupture doit être favorisée lors de projets d'aménagement afin de relier des espaces naturels très isolés ou déconnectés (amélioration des abords des cours d'eau, remaillage bocager et des continuités boisées...).



Des principes de connexion à renforcer sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue, jointe en annexe 1, par des secteurs prioritaires de remaillage biologique.

OBJECTIF 17 – Des franchissements écologiques sont à améliorer.

En cas de traversée des continuités naturelles majeures par de nouvelles infrastructures majeures, la continuité écologique doit être garantie par la préservation ou le rétablissement de cette continuité.

Ces franchissements écologiques peuvent également servir pour les liaisons douces.

Pour les infrastructures existantes, les enjeux de la restauration de la continuité écologique seront intégrés dans le cas de travaux importants ou lors de l'aménagement des franchissements existants ou effacement des obstacles.

Les franchissements écologiques à améliorer sont identifiés au sein des documents d'urbanisme des communes concernées et la conception des projets doit en tenir compte.



Les franchissements écologiques à améliorer (ruptures majeures et secondaires) sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue, jointe en annexe 1.

Identifier et protéger une trame noire

Une attention particulière doit être portée sur la pollution lumineuse, très impactante pour certaines espèces. La « trame noire » constitue un réseau de sites peu ou pas concernés par la pollution lumineuse et donc susceptibles de favoriser la vie et le déplacement de certaines espèces nocturnes.

L'enjeu est donc pour les différentes collectivités locales de travailler sur le repérage et la mise en place d'une « trame noire » favorisant la circulation des espèces nocturnes sur le territoire, y compris en milieu urbain et le long des grands axes de transports. Cette connaissance peut aider à mener des actions d'aménagement et de gestion de l'éclairage nocturne et compléter la trame verte et bleue qui doit être délimitée et protégée au sein des documents d'urbanisme.

OBJECTIF 18 – Afin de lutter contre la disparition ou la fragmentation des habitats et la perturbation des espèces, les espèces nocturnes notamment, les documents d'urbanisme locaux identifient **la trame noire** de leur territoire et comprennent des règles ou orientations visant à éviter la pollution lumineuse en général et plus particulièrement au sein de la trame noire.

Ainsi, en vue de préserver une « trame noire », déclinaison nocturne de la Trame Verte et Bleue, il convient de :

- accorder une attention particulière à la pollution lumineuse en ville ;
- tenir compte de la préservation de la biodiversité nocturne dans le cadre de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser ;
- éviter l'implantation de nouvelle source lumineuse dans les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilités écologiques fortes identifiés sur la carte de la Trame Verte et Bleue ;
- prévoir des mesures d'ajustement de l'éclairage en tenant compte des spécificités de certaines espèces emblématiques ;
- identifier et rétablir autant que possible les corridors dysfonctionnels la nuit du fait de l'éclairage nocturne.

Les OAP thématiques « Trame verte et bleue » et les OAP sectorielles pourront intégrer des dispositions relatives à l'éclairage et la pollution lumineuse.

Protéger les éléments bocagers

Les haies, les talus, les bosquets jouent un rôle essentiel dans l'accueil et la diffusion de la biodiversité. Ils jouent également un rôle important dans le fonctionnement hydraulique des sols, assurant un rôle anti-érosif, d'évacuation et d'infiltration des eaux. Ce rôle « d'éponge » en amont des zones inondables est à conforter.

OBJECTIF 19 – Les documents d'urbanisme locaux identifient, protègent et renforcent les **éléments bocagers** considérés comme stratégiques pour la protection et/ou la restauration de la qualité de l'eau ou pour la protection de la biodiversité. Ils prévoient des mesures de protection et de création de haies bocagères en traduisant les principes suivants :

- Dans les réservoirs de biodiversité, l'ensemble des haies et talus sont protégés ;
- Dans les zones de perméabilités écologiques fortes, les haies et talus situés le long des cours d'eau et des zones humides sont protégés en particulier ;
- Dans les zones de perméabilités écologiques à renforcer, les documents d'urbanisme prévoient des mesures de protection et de création de haies bocagères dans le but de renforcer la logique de connexion écologique, tout en tenant compte des enjeux de fonctionnement de l'activité agricole (par exemple dans le cadre d'une concertation avec la profession agricole concernée) ;
- Sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme prévoient des mesures de protection et de création de haies bocagères pour la maîtrise des pollutions diffuses et des ruissellements (haies perpendiculaires au sens de la pente) ;
- Sur l'ensemble du territoire, la suppression d'une haie ou d'un talus protégé est tolérée si cela répond à un besoin d'accéder à une parcelle agricole, sans autre possibilité. Dans ce cas, la suppression doit se faire sur un linéaire minimal ;
- Lorsqu'une haie, un talus, un bosquet cumule des fonctions hydrauliques, écologiques, paysagères, toute demande de suppression de classement doit être soigneusement étudiée.

Il convient d'éviter de classer en espaces boisés classés (EBC) les boisements ou haies constitués d'espèces exotiques envahissantes, les haies comprenant des espèces valorisées dans une filière bois ou les boisements ou les haies concernées par des besoins de restauration de zones humides dégradées.

Les documents d'urbanisme locaux prescrivent une mesure de compensation à réaliser en cas de suppression. Cette compensation doit correspondre en longueur au double du linéaire supprimé, et est prévue, si possible, sur la même emprise foncière et en continuité d'une haie existante. Les haies nouvellement plantées répondent aux mêmes fonctionnalités que les haies supprimées (anti érosive, infiltration, limitation de coulées de boues, pollution des cours d'eau...). Si un tel emplacement n'est pas possible, alors la compensation devra viser une zone au maillage bocager peu dense.

La suppression de ces éléments stratégiques doit s'accompagner d'une compensation.

Ainsi, en cas d'aménagement foncier, de création de voies, ou d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, une réflexion sur le bocage sera menée pour déterminer les mesures correctives de reconfiguration à mettre en œuvre au regard des pertes de haies qui n'auront pu être évitées et des effets engendrés en termes de ruissellements, de continuité écologique et de paysage. Le travail d'identification et de définition des prescriptions peut faire l'objet d'une concertation locale en amont de la réalisation ou de la révision du document d'urbanisme.

Les essences locales, présentant des intérêts botaniques ou écologiques sont privilégiées lors d'actions de replantation.

Assurer la valorisation et la préservation des cours d'eau

Il est rappelé que tous les cours d'eau sont inscrits en tant que réservoirs de biodiversité. Sur la carte de la trame verte et bleue du SCoT, seuls les cours d'eau principaux sont représentés pour conserver une lisibilité à la carte. À ce titre, ils font l'objet d'une inscription et d'une protection par des moyens adaptés dans les documents d'urbanisme conformément aux attentes des SAGE (Cf. partie « Assurer une gestion durable des ressources naturelles »). Les têtes de bassins versants étant des secteurs particulièrement sensibles, une attention particulière est portée aux activités et travaux pouvant avoir lieu sur ces espaces. La protection des abords des cours d'eau passe par la protection des corridors écologiques qui les bordent et pour lesquels des prescriptions et recommandations ont été formulées. Par ailleurs, afin de limiter les perturbations du réseau hydrographique, il est rappelé la création de plan d'eau est encadré par les dispositions et règlements des SAGE, tout comme l'accès libre du bétail aux cours d'eau.

Les actions de restauration des cours d'eau et des milieux humides associés sont encouragées en vue de parfaire le bon fonctionnement hydromorphologique. Les principales mesures d'intervention pour la restauration peuvent être :

- La remise du cours d'eau dans son talweg d'origine,
- Diversification, rehaussement du lit mineur,
- Le reméandrage du lit mineur,
- La remise en eau ou reconnexion des bras secondaires.

OBJECTIF 20 – Les cours d'eau recensés sont délimités dans les documents d'urbanisme locaux en tant que réservoirs de biodiversité et traités en tant que tels.

Leur préservation est assurée par une bande de recul inconstructible dont la largeur est déterminée en fonction du contexte local et en cohérence avec la zone d'expansion des crues. Le libre écoulement des cours d'eau classés en réservoirs de biodiversité et l'intégrité de leurs berges naturelles doivent être assurés. Les ripisylves de ces cours d'eau doivent être protégées afin de permettre leur maintien et leur restauration. Une protection adaptée à chaque contexte doit être prévue dans les documents d'urbanisme locaux, les opérations d'urbanisme ou les projets d'aménagement.



Les cours d'eau représentés sur la carte de la trame verte et bleue, jointe en annexe 1, sont une première base de connaissance. Celle-ci n'est pas exhaustive. Les documents d'urbanisme intègrent pour cela les connaissances à leur disposition pour préciser à leur échelle les cours d'eau sur lesquels s'appliquent cet objectif.

OBJECTIF 21 – Les autorités compétentes en matière de gestion des milieux aquatiques favorisent la restauration de la continuité écologique pour viser une transparence vis-à-vis des populations de poissons migrateurs et du transport des sédiments, en tenant compte du patrimoine et des usages.



La carte de la TVB localise les obstacles perpendiculaires aux cours d'eau, identifiés dans le Référentiel des obstacles à l'écoulement (ROE) établi par le SRCE pour chaque cours d'eau du SRCE Bretagne

Aux abords des cours d'eau et dans les zones humides, les autorités compétentes limitent le plus possible la **pollution lumineuse**.

Pour cela ils peuvent, dans ces espaces, réduire les points lumineux, adapter l'éclairage public, pratiquer l'extinction quand cela est possible ou ne pas implanter de nouveau mât d'éclairage.

Recenser et préserver les zones humides

Les zones humides sont identifiées comme réservoirs de biodiversité ou zones de perméabilités écologiques fortes (cf. objectifs 12 et 14). Les zones humides rendent de nombreux services écosystémiques :

- Régulation hydrologique : elles stockent l'eau, réduisent les risques d'inondation et soutiennent les nappes phréatiques.
- Filtration et épuration : elles améliorent la qualité de l'eau en captant les polluants et les nutriments.
- Biodiversité : elles abritent une grande diversité d'espèces animales et végétales.
- Régulation climatique : elles stockent du carbone et contribuent à atténuer les effets du changement climatique.
- Protection des sols : elles limitent l'érosion et stabilisent les terrains.
- Services culturels et économiques : elles offrent des espaces pour les loisirs, le tourisme et l'agriculture durable.

Les inventaires existants étant non-exhaustifs, sur leurs zones de projet, les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement et d'urbanisme vérifient, dès la conception de leur projet, la présence ou non de zones humides selon les critères réglementaires alors en vigueur.

OBJECTIF 22 – Les zones humides sont préservées de tout aménagement dégradant leur fonctionnement écologique et hydraulique naturel et leur connexion transversale avec les cours d'eau. Les documents d'urbanisme locaux définissent pour cela les règles littérales et graphiques adéquates.

La destruction de zone humide doit être évitée sans toutefois que cet objectif empêche :

- une réponse aux enjeux éventuels liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- la réalisation d'infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, notamment lorsqu'est démontrée l'impossibilité technico-économique de les implanter en dehors de ces zones humides,
- la réalisation d'un projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique,
- la réalisation d'un projet bénéficiant d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

En cas de destructions répondant à ces exigences :

- Dès lors que la mise en œuvre d'un projet visé ci-dessus, après étude des impacts environnementaux et application du principe « éviter-réduire-compenser », conduit à faire disparaître ou à dégrader le fonctionnement de zones humides, des mesures compensatoires sont prises pour recréer ou la restaurer des zones humides :
 - Équivalente sur le plan fonctionnel ;
 - Équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
 - Dans le bassin versant de la masse d'eau.
- Toutefois, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 100 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. Cette compensation répond par ailleurs aux attendus des SAGE concernés, notamment en termes de mise en œuvre et de suivi.

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. Ces secteurs sont à connecter aux zones de perméabilités écologiques fortes quand il y en a en lisière des communes.

En cohérence avec les objectifs de limitation de l'imperméabilisation et d'infiltration des eaux pluviales en milieu urbain, les documents d'urbanisme locaux prévoient, en fonction du contexte (centralité, périphérie, zones d'activités, zones commerciales...), une part minimale de surfaces éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.



Les enveloppes urbaines au sein desquelles peut être appliqué cet objectif sont représentées sur la carte de la trame verte et bleue, jointe en annexe 1.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire, peuvent être développées les actions permettant de :

- Intégrer de la notion de perméabilité écologique en amont des projets d'aménagement afin de garantir le maintien de la biodiversité et la circulation des espèces,
- Valoriser la présence de l'eau et des milieux humides en contexte urbain (par exemple : requalification des berges, le développement d'infrastructures de loisirs, ou encore par la gestion alternative des eaux pluviales.),
- Encourager les aménagements favorables à la faune (micro-implantations florales, parkings végétalisés...),
- Promouvoir la gestion écologique différenciée de leurs espaces verts,
- D'aménager des îlots de fraîcheurs pour le confort des habitants.

Identifier les espaces de désartificialisation

L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière visant à une absence d'artificialisation nette à partir de 2050 constitue l'une des orientations clés du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo.

*Elle invite, pour s'assurer du « net » à compenser l'artificialisation des sols ne pouvant être évitée par de la renaturation/désartificialisation. Cette mesure implique que, à l'échéance de 2050, pour toute **artificialisation** sur un territoire, il doit y avoir une **renaturation** équivalente en surface.*

Le Code de l'urbanisme définit ainsi : « La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. »

OBJECTIF 24 – **Les espaces de désartificialisation préférentiels** pouvant être identifiés sur le territoire sont prioritairement situés :

- dans les zones de perméabilités écologiques fortes ou à renforcer,
- de part et d'autre des espaces de mobilité des cours d'eau et plus largement dans les zones permettant de renforcer les fonctionnalités écologiques des vallées,
- dans les secteurs prioritaires de remaillage biologique, identifiés sur la carte de la trame verte et bleue,
- dans les corridors entre les têtes de bassins versants et/ ou entre les sous bassins versants,
- dans les espaces agricoles artificialisés qui ont perdu leur usage dans le cadre de la compensation de nouvelles constructions et aménagements agricoles,
- dans les zones urbanisées vulnérables (inondables, submersibles) ou des délaissés urbains (abords d'infrastructures, friches ...).

Définir les conditions de développement des activités d'extraction

OBJECTIF 25 – Les documents d'urbanisme locaux intègrent les enjeux liés à la **gestion des ressources minérales**, notamment les carrières, pour assurer l'approvisionnement en matériaux de construction, agricoles et industriels. Ils prennent en compte les gisements d'intérêt régional et national inscrits dans le Schéma Régional des Carrières, localisés sur des cartes thématiques, en préservant les possibilités d'extraction future des ressources du sous-sol pour répondre aux besoins à long terme. Ils incluent les zones protégées en raison de la richesse du sous-sol.

Afin d'éviter les conflits d'usage avec les carrières existantes ou en cours d'autorisation, il est souhaitable de préserver de toute urbanisation nouvelle les abords de celles-ci en tenant compte des extensions possibles.

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.

De même, tout nouveau projet de création ou d'extension de site existant d'extraction de matériaux assure un impact limité et maîtrisé sur les secteurs urbains susceptibles d'être affectés par le fonctionnement des carrières (poussières atmosphériques, transport de matière, nuisances sonores...).

OBJECTIF 26 – Lorsque les carrières en fin d'exploitation sont remises à l'état naturel en vue d'une réhabilitation écologique, les documents d'urbanisme locaux les inscrivent en tant que réservoir de biodiversité, zone de perméabilité écologique forte ou zone de perméabilité écologique forte à renforcer en fonction des critères retenus pour établir la carte de la trame verte et bleue au DOO, notamment les zonages ou inventaires environnementaux existants ou prévus les concernant.

Cet objectif ne s'applique pas aux anciennes carrières remises en état agricole pour lesquelles les documents d'urbanisme locaux pérennisent leur fonction agricole, ni à celles qui évoluent vers des fonctions spécifiques (énergie renouvelable, stockage, etc.).

Maintenir les conditions de préservation et de gestion durable de la ressource en eau

Le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo est couvert par 4 schémas d'aménagement et de gestion des eaux 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 dans les annexes du SCoT.

Deux autorités publiques gèrent par ailleurs la majeure partie de la production et la distribution de l'eau potable : Eaux du Pays de Saint-Malo et la Communauté de communes Bretagne Romantique.

Dans un contexte de pression importante sur la ressource, du fait de l'attractivité résidentielle et touristique 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 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. Cela comprend particulièrement la baisse des consommations d'eau potable et la recherche de nouvelles sources d'approvisionnement. Au-delà de ses prérogatives, le SCoT peut servir de vecteur de sensibilisation des populations et de point d'appui aux décisions communales.

Les élus du territoire souhaitent donc que le SCoT tienne compte et contribue, directement ou indirectement, aux orientations politiques nationales, régionales (dont plan breton de résilience pour l'eau) et départementale (Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable en Ille-et-Vilaine à 2040) qui ont pour points communs :

- *La sobriété dans tous les usages de l'eau avec des objectifs, d'ici 2030, de réduction globale des prélèvements d'eau d'au moins 10 % à l'échelle nationale ou un objectif de réduction des consommations de 10 % à l'échelle départementale à la même échéance (Maîtrise des consommations domestiques, industrielles, agricoles, touristiques et des gros consommateurs).*
- *Une meilleure gestion des ressources disponibles et la mobilisation de nouvelles ressources.*

- *La préservation et la restauration de la qualité de l'eau, des écosystèmes, de la fonctionnalité des sols, des milieux aquatiques.*
- *L'anticipation des conflits d'usage par la promotion de la solidarité entre territoires pour un partage équitable de la ressource et la planification territoriale pour prévenir les tensions liées aux usages de l'eau.*
- *La sécurisation des infrastructures.*

*Afin de s'assurer de la soutenabilité du projet de développement du territoire, le SCoT s'appuie sur les politiques locales visant à garantir un équilibre du bilan besoins / ressources en **eau potable** à l'échelle des territoires interconnectés et localement.*

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, les eaux déminéralisées sont envoyées en amont pour être reminéralisées dans le milieu naturel avant de rejoindre les 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 à Plerguer.

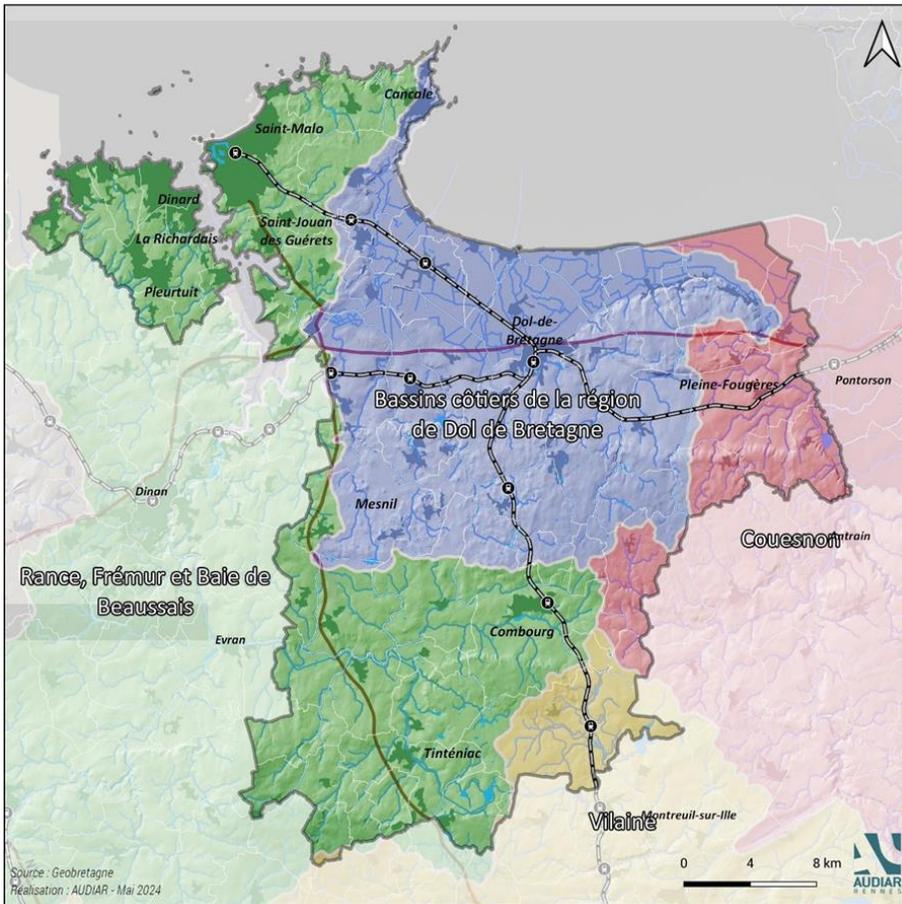
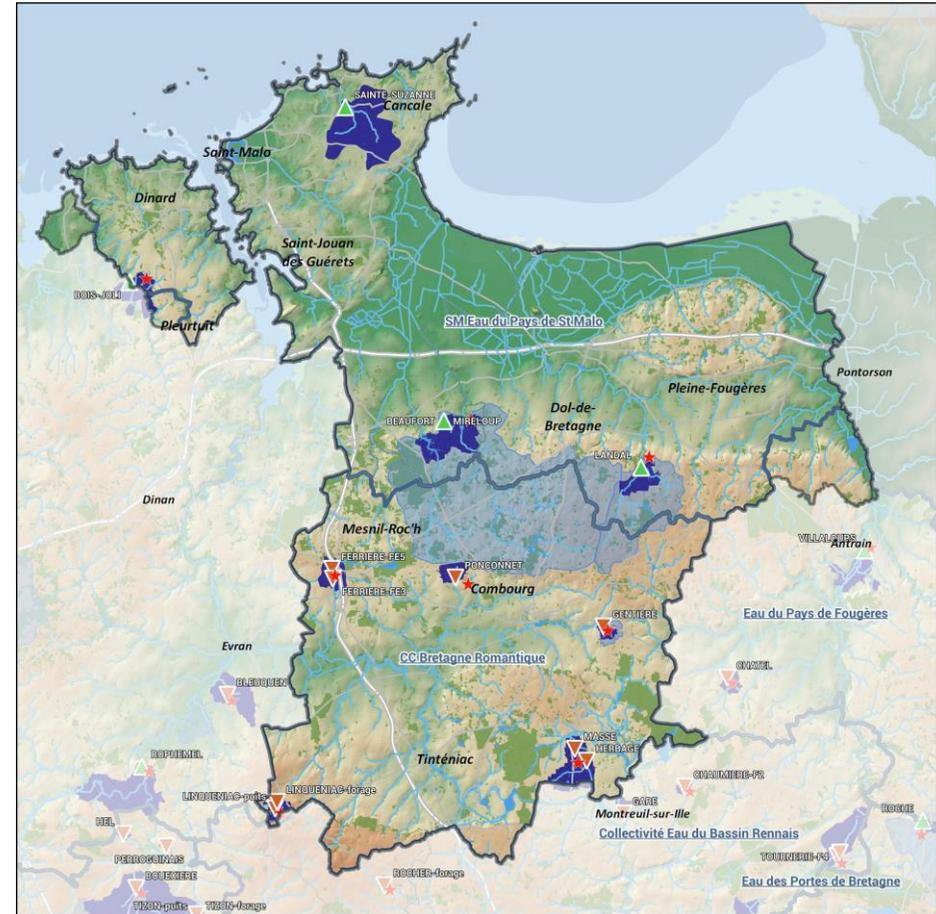


Illustration 4 : Périmètres des schémas d'aménagement et de gestion des eaux couvrant le territoire



- ▼ Captage d'eau potable souterrain
- ▲ Captage d'eau potable superficiel
- ★ Ouvrage de production d'eau potable
- Périmètre de protection des captages
- Aire d'Alimentation de Captage
- Périmètre des Syndicats de gestion de l'eau

Source : SANDRE, DDTM35, SMG35

Réalisation : AUDIAR - Mai 2024

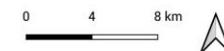


Illustration 5 : Les captages d'eau potable et leur aire d'alimentation et de protection

Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau

OBJECTIF 27 – Les documents d'urbanisme locaux prévoient le potentiel de développement de leur territoire en **adéquation avec les capacités réelles de collecte et traitement des eaux usées et des eaux pluviales**. Leur projet de développement urbain (renouvellement, densification et extension) est défini au regard des zonages et schémas d'assainissement réalisés en application des schémas d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi que de la réglementation en vigueur. Il tient compte :

- des capacités actuelles et futures de traitement des eaux usées (collectifs et non collectifs),
- de la conformité des rejets des systèmes d'épuration,
- de la capacité et de la sensibilité des milieux récepteurs à accueillir les effluents tout au long de l'année y compris en période d'étiage, conformément aux dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux, avec une perspective prévoyant les niveaux d'étiage des cours d'eau à 2050 et la qualité des eaux en mer (études Hydrologie-Milieux-Usages-Climat).

Les documents d'urbanisme locaux prévoient les espaces nécessaires aux mises aux normes, extensions ou créations de station d'épuration.

Il est demandé une vigilance accrue dans les secteurs sensibles ou prioritaires fixés par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi que sur les secteurs littoraux et estuariens, afin de garantir la bonne performance des systèmes d'assainissement collectifs et non-collectifs. Pour ces derniers, il est rappelé l'interdiction, sur certains secteurs, de rejets en milieu superficiel des nouveaux équipements.

En cas d'inadéquation entre les milieux récepteurs et les rejets ou de capacités épuratoires insuffisantes, l'accueil de population ou d'activités nouvelles est suspendu. Les ouvertures à l'urbanisation sont conditionnées à la réalisation – ou à la programmation à un horizon compatible avec l'arrivée effective des habitants sur le secteur – des travaux nécessaires à l'atteinte des exigences formulées ci-avant ; il en est de même pour l'implantation d'activités.

OBJECTIF 28 – En matière d'**eaux pluviales**, les documents d'urbanisme locaux fixent les règles pour limiter l'imperméabilisation et le ruissellement des projets d'aménagement, de construction et d'évolution des bâtiments existants. Ces règles permettent également de limiter l'impact d'une pluie exceptionnelle.

Les techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel (les noues végétalisées, les espaces verts infiltrants, les bassins d'infiltrations, les chaussées drainantes, les toitures végétalisées stockantes, les puits et tranchées d'infiltration...) sont étudiées, prescrites et mise en œuvre tant dans le cadre des documents d'urbanisme que dans les nouvelles opérations d'aménagement. Les solutions fondées sur la nature sont privilégiées.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les projets d'aménagement favorisent la perméabilité des surfaces non bâties. Ils établissent notamment une règle d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle :

- par une référence de pluviométrie minimum à gérer et un débit minimum de rejet vers le réseau public ;
- par un coefficient prévoyant la réalisation d'une surface minimum non imperméabilisée tenant compte du contexte urbanisé existant (centre-ville ou centre-bourg, projets urbains, quartiers pavillonnaires...).

Ces dispositions tiennent compte de la capacité des sols à infiltrer.

Si les possibilités de gestion à la parcelle ne peuvent être mises en œuvre pour des raisons techniques ou environnementales (nature du sol, environnement urbain très dense...), les documents d'urbanisme prévoient que le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel s'opère dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement.

La réalisation d'un zonage pluvial est une obligation réglementaire en application de l'article L.2224-10 du CGCT et une échéance est fixée par le SDAGE Loire Bretagne en vigueur avant 2026. La réalisation d'un Schéma directeur de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des secteurs urbanisés et urbanisables est recommandé. Ce dernier peut être conçu comme un schéma de déconnexion des eaux pluviales partout où cela est possible (pour les projets et pour l'existant), repérant les zones à enjeux, proposant un programme pluri-annuel de déconnexion et s'appuyant sur des actions de sensibilisation notamment auprès des propriétaires privés.

Aussi, ces dispositions peuvent être coordonnés avec les zonages et schémas directeurs d'assainissement des eaux usées, pour permettre d'apprécier l'impact des rejets sur le milieu naturel, surtout dans les secteurs sensibles (zones de baignade, de pêche à pied, d'activités aquacoles et nautiques...). Le but recherché est de prioriser l'infiltration et le stockage des eaux usées traitées devant toute autre forme d'évacuation.

La désimperméabilisation des sols peut-être également prévue partout où les conditions d'usage et les exigences de traitement des eaux de ruissellement le permettent dans l'objectif de maximiser l'infiltration naturelle de l'eau pluviale, non gérée ou partiellement gérée à la parcelle.

Ces dispositions de cet objectif répondent aux enjeux de gestion du risque d'inondation du territoire en cohérence avec le PGRI Loire-Bretagne. Les documents d'urbanisme peuvent y faire référence directement.

OBJECTIF 29 – La protection de la **ressource en eau potable** passe par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection et les **aires d'alimentation des captages d'eau afin d'assurer la qualité de l'eau brute**. Dans ces périmètres, les activités, les aménagements et les constructions autorisés sont compatibles avec la protection édictée afin d'éliminer tout risque de pollution de l'eau. Ainsi, les documents d'urbanisme intègrent les périmètres de protection de captages ainsi que leurs servitudes associées dans avec un zonage et avec un règlement adapté, dans le respect des différents arrêtés préfectoraux applicables. En cas d'absence de servitudes, un zonage adapté et les activités autorisées sont définis.



Les captages d'eau potable et leur aire d'alimentation et de protection sur la carte présentée en illustration 5.

Cela se traduit aussi par la protection de la Trame Verte et Bleue qui participe au bon état de la ressource en eau. Cf Objectifs 11 à 17 relatifs à la protection de la trame verte et bleue.

Intégrer les capacités d'approvisionnement et de gestion maîtrisée de la ressource en eau potable

OBJECTIF 30 – 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 capacité 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 garantie** par ces structures.

Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les capacités d'approvisionnement en eau potable actuelles et futures planifiées par les syndicats et collectivités producteurs d'eau potable couvrant le territoire du pays et gérant les échanges d'eau entre les territoires interdépendants. La notion d'approvisionnement s'entend par la mobilisation des ressources locales à laquelle s'ajoute les importations d'eau contractualisées, permanentes ou saisonnières, via les réseaux départementaux ou interdépartementaux interconnectés.

Ils s'appuient également sur les résultats des études Hydrologie-Milieu-Usages-Climat (HMUC), menées par les Commissions Locales de l'Eau, permettant d'identifier les sous bassins-versants en tension quantitative pour s'assurer que les prélèvements actuels et futurs sont compatibles avec le bon fonctionnement des milieux, sur le long terme et dans le contexte du changement climatique.

Pour favoriser une gestion maîtrisée de la ressource en eau, les documents d'urbanisme locaux intègrent des **règles et orientations permettant l'économie de la consommation d'eau** (récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux grises ou usées traitées,...).

Ils prévoient notamment **la réalisation d'un système de récupération des eaux pour toutes les constructions nouvelles faisant l'objet d'un permis de construire**.

Le dimensionnement et le type d'équipements prescrits tiennent compte du contexte (centre-ville ou centre-bourg, quartiers pavillonnaires, zones d'activités, secteurs d'équipements, espaces ruraux ou naturels...) et de l'importance de la construction ou des constructions concernées. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou collectives, les systèmes de récupération des eaux peuvent être mutualisés.

Gérer les pollutions induites par la plaisance et le tourisme

Il est rappelé l'interdiction réglementaire de procéder au carénage des bateaux sur grève ou sur les cales de mise à l'eau non équipées.¹

La mise en place d'infrastructures (aire de carénage, pompes de récupération des eaux usées) au niveau des principaux sites d'accueil de bateaux est à encourager.

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

Territorialiser les objectifs nationaux de planification écologique

Pour faire face à l'urgence climatique, la France s'est fixé un objectif très ambitieux : baisser de 55 % les émissions nettes de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2030 par rapport à 1990, et atteindre la neutralité carbone en 2050. Ces objectifs sont un cadre commun. Ils se déclinent de manière cohérente aux différents échelons territoriaux. Pour prendre pleinement sa part, le territoire l'atteinte des objectifs nationaux à son échelle.

OBJECTIF 31 – 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.

Renforcer la transition énergétique par la réhabilitation du parc ancien et l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments

À l'échelle du territoire, les bâtiments (secteurs tertiaire et résidentiel) sont responsables d'une part importante des consommations d'énergie (47%) et des émissions de gaz à effet de serre (21%). Il est donc nécessaire de favoriser en priorité la sobriété, puis l'efficacité énergétique. Cela concerne les nouveaux bâtiments, mais surtout le parc existant, qui représente l'essentiel des marges de manœuvre pour l'atteinte de la neutralité carbone en 2050.

¹ Conformément à l'[article L216-6 du code de l'environnement](#)

OBJECTIF 32 – 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).

Pour cela, elles peuvent prévoir dans leur règlement la définition de secteurs dans lesquels il est imposé aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées ou une production minimale d'énergie renouvelable. Ils peuvent déterminer 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.*

Ces secteurs ont vocation à anticiper les futures réglementations thermiques et à favoriser l'émergence de certaines filières comme celles des matériaux à faible bilan carbone (matériaux bio sourcés, matériaux ou équipements issus du réemploi, matériaux issus de matières recyclées locales).

Cette haute performance énergétique peut notamment se traduire par la mise en place des dispositifs suivants :

- *Identification de secteur(s) avec des habitations à énergie passive (pas de consommation énergétique) ou positive (davantage de production que de consommation),*
- *Mise en œuvre d'un réseau de chaleur,*
- *Production d'énergie renouvelable sur les constructions (solaire photovoltaïque, thermique, petit éolien...) ou au sein des espaces publics,*
- *Mise en place de « Zone de rénovation renforcée (ZRR) » avec mutualisation d'un parcours de rénovation pour les habitants et/ou les entreprises locales.*

Par ailleurs, de manière à optimiser la sobriété des consommations d'énergie de leur parc immobilier, les communes et intercommunalités sont encouragées à analyser leurs consommations énergétiques infra-mensuelles ou journalières, de manière à réguler les consignes de température pour le chauffage des bâtiments publics.

OBJECTIF 33 – 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 (réduire l'îlot de chaleur et favoriser les îlots de fraîcheur, penser la réversibilité ou la mixité des usages...). Cela concerne notamment l'orientation des bâtiments, l'organisation des volumétries selon les caractéristiques du site tels que le relief, l'exposition, la végétation et les ombrages, la retenue des eaux pluviales et les systèmes d'énergie renouvelable.

OBJECTIF 34 – Les politiques publiques de l'habitat, climat-air-énergie et de l'urbanisme définissent **un 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 atteindre un objectif de mutation du parc global vers le niveau « BBC – Bâtiment Basse Consommation – Rénovation » d'ici 2050, compte-tenu des caractéristiques actuelles du parc de logements, il convient de tendre vers la rénovation de 2% du parc, soit 2 600 logements par an.

L'enjeu concerne surtout le parc privé et en particulier le parc locatif pour lequel la loi Climat et Résilience de 2021 introduit un calendrier progressif de « sorties » des mises en location des logements les plus énergivores d'ici 2034 (G, F puis E). À ce jour, à l'échelle du territoire, 5 600 logements locatifs privés sont étiquetés E, F ou G, soit 40% du parc locatif privé du territoire.

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 d'été.

Mobiliser les ressources énergétiques locales et renouvelables

Le territoire dispose d'un potentiel varié de production d'énergies renouvelables, lié notamment à l'éolien, la méthanisation, le solaire et le bois-énergie. Une étude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables portée à l'échelle du SCoT a permis d'identifier les principaux gisements disponibles, avec des spécificités liées à chaque communauté et des critères propres à chaque type d'énergie renouvelable. Ces sites potentiels ne pourront être confirmés qu'à partir d'études de projet et d'environnement nécessaires à la constitution des dossiers d'autorisations.

Par ailleurs, des « Zones d'accélération des Énergies renouvelables (ZAENR) » sont définies par les communes comme prioritaires et validées par le comité régional de l'énergie.

OBJECTIF 35 – Le territoire vise une couverture de **33 % de sa consommation finale d'énergie par des énergies renouvelables locales d'ici 2030, et 70 % d'ici 2050.**

La construction d'équipements de production d'énergie renouvelable est encouragée sur les zones jugées adéquates à leur implantation au regard des critères liés à l'environnement, au cadre de vie, aux paysages, au patrimoine et à l'agriculture. Dans le cadre des projets d'aménagement, les opportunités de production d'énergies renouvelables sont recherchées.

Éolien

OBJECTIF 36 – Le SCoT identifie des « secteurs propices » ou « secteurs propices sous conditions d'études environnementales préalables favorables » au développement du grand éolien et du moyen éolien.



Les « secteurs propices » ou « secteurs propices sous conditions d'études environnementales préalables favorables » au développement du grand éolien et du moyen éolien sont représentés sur les cartes présentées ci-contre.

Au sein des secteurs concernés, les documents d'urbanisme locaux adaptent le zonage de façon à ne pas compromettre l'implantation de nouvelle éolienne notamment par l'implantation de nouveaux bâtiments. Le petit éolien est autorisé dans le tissu urbain dense, en priorité dans les zones d'activités économiques.

En outre :

- Les projets de grand éolien ne s'implantent pas au sein de la zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel.
- Conformément aux objectifs de préservation des réservoirs de biodiversité, les projets de grand éolien et de moyen éolien ne s'implantent pas au sein des secteurs concernés.
- 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.

Dans ces secteurs où les paysages présentent un intérêt important ou remarquable, la démarche de projet pourrait intégrer une étude paysagère poussée, des scénarios paysagers à débattre avec les parties prenantes comprenant les élus, les associations, les usagers et les habitants...

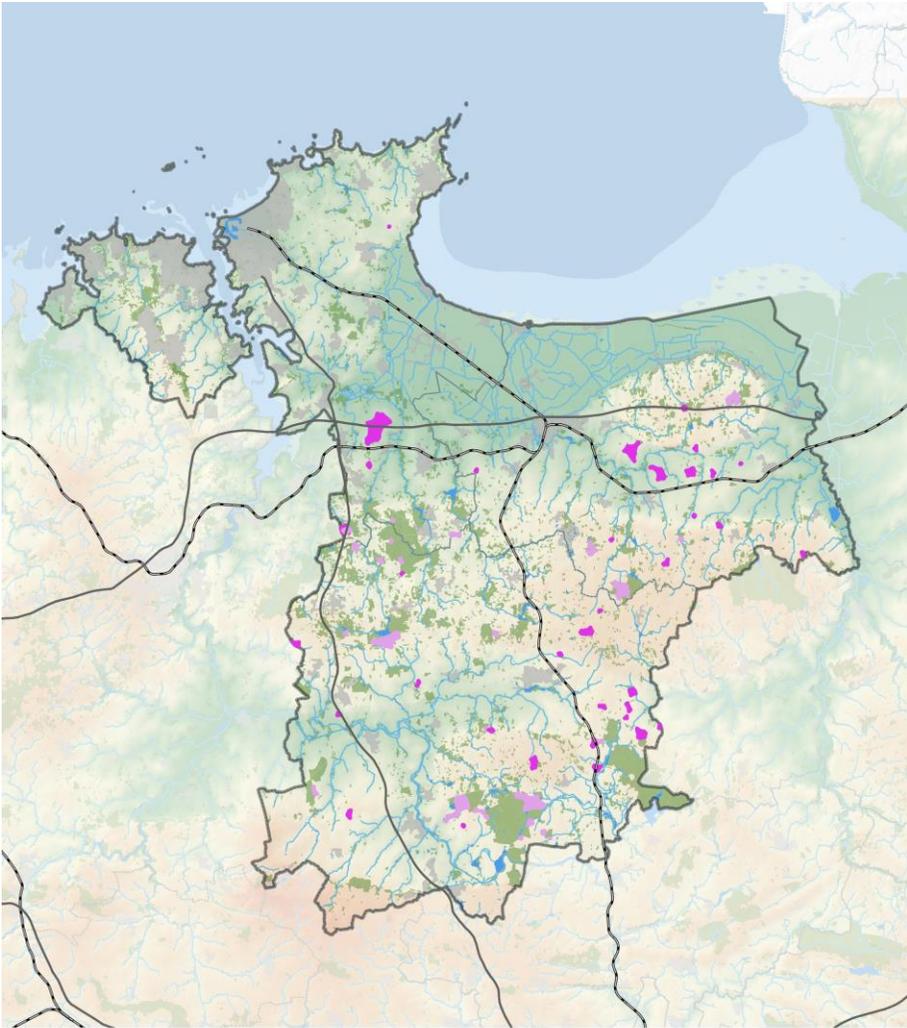
Les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilité écologique forte à préserver sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue (annexe 1).

Le périmètre du PNR est représenté sur la carte de la trame verte et bleue (annexe 1) et sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).

La zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel est représentée sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).

Les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb sont représentés sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).





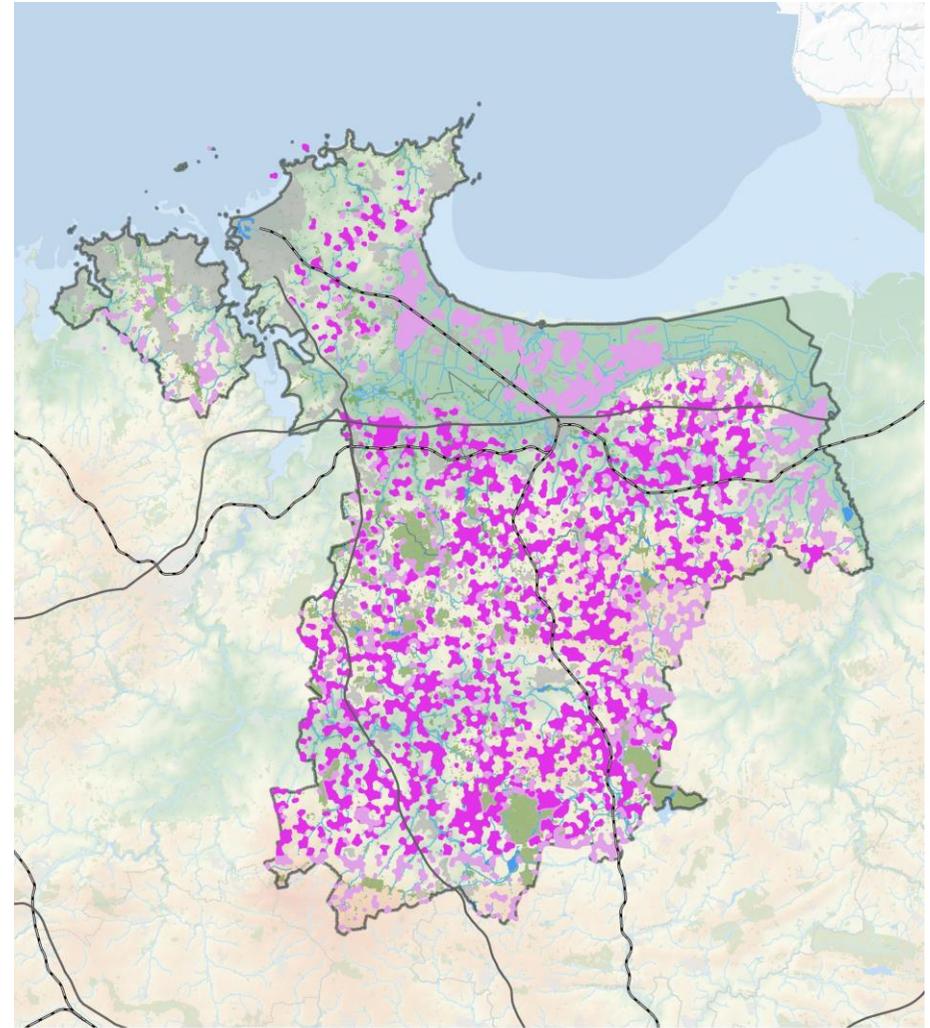
- Secteur propice
- Secteur propice sous conditions d'études environnementales préalables favorables

Sources : Etude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables
Réalisation : AUDIAR - Juillet 2024

0 4 8 km



Illustration 1 : Secteurs propices pour le développement de projets de grand éolien.



- Secteur propice
- Secteur propice sous conditions d'études environnementales préalables favorables

Sources : Etude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables
Réalisation : AUDIAR - Juillet 2024

0 4 8 km



Illustration 2 : Secteurs propices pour le développement de projets de moyen éolien.

Bois-Énergie

OBJECTIF 37 – L'utilisation du **bois-énergie** est autorisée, notamment pour la production de chaleur (chaufferie ou bois domestique) en veillant à éviter les conflits d'usage autour de la ressource, à s'inscrire dans une approche de gestion durable de la ressource et à limiter les impacts sur la qualité de l'air. Enfin, les autorités compétentes anticipent et prennent en compte les besoins éventuels en espace pour la création de plateformes de stockage.

Biogaz-Méthanisation

La consommation de gaz du territoire est fortement dépendante d'importations de gaz d'origine fossile. La baisse des consommations de gaz et l'augmentation de la production de biogaz local devraient permettre de réduire fortement cette dépendance et réduire les émissions de GES du territoire.

L'objectif est que le gisement de matières méthanisables soit très majoritairement agricole. Les autorités compétentes s'attachent ainsi à répondre aux besoins de production locale de gaz renouvelable sans entraver la transition du modèle agricole vers un mode de production respectueux des ressources, des écosystèmes, de l'environnement et répondant aux enjeux d'alimentation de la population.

OBJECTIF 38 – Les documents d'urbanisme locaux autorisent et encadrent l'installation d'**unités de méthanisation** en distinguant :

- les **méthaniseurs « agricoles locaux »** qui sont considérés comme des constructions agricoles ;
- les **méthaniseurs « industriels » ou « territoriaux »** qui sont assimilés soit à des équipements d'intérêt collectif si l'énergie produite est reversée au réseau public soit à des installations industrielles si l'énergie produite est utilisée pour les besoins de l'activité concernée.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient les conditions d'implantation des méthaniseurs **« agricoles locaux »** en respectant les mêmes principes du DOO relatifs aux bâtiments et installations agricoles et notamment les objectifs relevant de l'orientation « Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles ». Pour la période 2021-2031, ces équipements ne consomment pas d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ils prévoient également des mesures d'intégration au paysage.

La réalisation des méthaniseurs **« industriels » ou « territoriaux »** est encadrée dans les documents d'urbanisme au regard de leur impact en matière d'environnement et d'aménagement du territoire avec comme principes :

- Ils s'implantent en priorité dans les sites d'activité économiques structurants ou de proximité existants ou dans leurs extensions,
- Ils ne s'implantent pas au sein des réservoirs de biodiversité et des zones de perméabilité écologique forte à préserver, délimitées sur la carte de la trame verte et bleue du SCoT.
- Dans le cas d'une implantation en dehors des sites d'activités économiques structurants ou de proximité, le site d'implantation choisi permet le passage d'engins lourds par les voies actuelles, dans de bonnes conditions et limitent les impacts sur la circulation, la sécurité et le cadre de vie pour le voisinage. De plus, les choix d'implantation évitent, dans la mesure du possible et au regard des contraintes techniques et fonctionnelles, de créer des voies nouvelles. Certaines voies pourront être élargies.
Le transport de matière entrant et sortant du site est optimisé en distance et en poids carbone.
- 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 Vallée de la Rance-Côte d'Émeraude, 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.
- Ils s'implantent prioritairement sur des terrains déjà artificialisés. Si la consommation d'espace agricole ou naturel ou l'artificialisation des sols ne peuvent être évitées, les surfaces sont comptabilisées au titre des objectifs concernant la trajectoire de sobriété foncière du territoire (ZAN) :
 - soit sur l'enveloppe de consommation des sites d'activités économiques, structurants ou de proximité/entreprises isolées
 - soit sur l'enveloppe de consommation des équipements publics structurants

Les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilité écologique forte à préserver sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue (annexe 1).

Le périmètre du PNR est représenté sur la carte de la trame verte et bleue (annexe 1) et sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).



La zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel est représentée sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).

Les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb sont représentés sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).

Photovoltaïque

OBJECTIF 39 – Afin de limiter l’artificialisation des sols et maîtriser la consommation d’espace, les documents d’urbanisme locaux autorisent et encadrent le développement des **installations solaires /photovoltaïques**.

Les installations solaires /photovoltaïques s’implantent prioritairement sur :

- Les surfaces bâties et les parkings,
- Les sites pollués, les friches urbaines, les sites déjà dégradés ou artificialisés, notamment dans les zones U et AU des documents d’urbanisme,
- Les anciennes installations de stockage de déchets et les anciennes carrières sauf lorsque la remise en état agricole ou forestière est réalisée ou prévue,
- Les anciennes mines,
- Les anciens aérodromes/aéroports ou les délaissés d’aérodrome/aéroport incorporé au domaine public ou privé d’une personne publique,
- Les délaissés fluviaux, portuaires, routiers ou ferroviaires incorporé au domaine public ou privé d’une personne publique,
- Dans les secteurs à aléa fort ou très fort identifiés dans un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et les zones de danger des sites SEVESO présentant un risque humain qualifié d’important,
- Les surfaces situées en zone agricole, non exploitées et situées à moins de cent mètres d’un bâtiment d’une exploitation agricole.

En matière d’ombrière de parking et/ou de photovoltaïque en toiture, les projets solaires sont autorisés partout en zone urbanisée ou prévue pour l’urbanisation future, y compris en surimposition, lorsque cela est compatible avec le paysage, la biodiversité, le patrimoine architectural local et les contraintes environnementales.

Dans le cadre de la mobilisation des potentiels de renouvellement urbain visant notamment à répondre aux **Objectifs 53, 95 et 103**, la mobilisation des parkings et autres surfaces artificialisées non bâties sera orientée prioritairement vers la construction de nouveaux bâtiments.

Les zones urbaines concernées par des surfaces importantes de parking, notamment les zones commerciales, font l’objet d’une réflexion urbaine, programmatique et stratégique définissant les secteurs orientés vers l’accueil de nouvelles constructions, ceux devant faire l’objet de mesures de désimperméabilisation et ceux qui ciblés pour l’installation d’ombrières photovoltaïques.

En zone agricole et naturelle, l’installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l’exercice effectif d’une activité agricole, pastorale ou forestière significative

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.

Enfin, en accompagnement de la stratégie aéroportuaire de la Bretagne, la possibilité de développer un **hub énergétique** par le développement de panneaux photovoltaïques sur une partie de l’emprise du **site industrialo-portuaire de Dinard-Pleurduit** est envisagée. Il s’agira d’assurer l’autonomie énergétique du site et de ses occupants et permettre l’accueil de nouvelles activités aéro-industrielles. Pour définir ce projet d’intérêt pour la transition énergétique du territoire, il convient de tenir compte de l’application de loi Littoral et de l’intérêt écologique du site (zones humides, intérêts floristique et faunistique) : *zone perméabilité écologique forte à conserver, se référer à l’Objectif 14.*

Par ailleurs, les installations solaires /photovoltaïques peuvent être autorisées sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers dès lors que les conditions spécifiques aux **installations dite « agrivoltaïques »**, définies par les textes en vigueur, sont respectées.

Le SCoT retient toutefois les grands principes suivants. Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole. À la différence d'une installation solaire ou photovoltaïque classique, elle contribue durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole en apportant directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

Elle garantit ainsi à l'agriculteur une production agricole significative et un revenu durable, sachant que la production agricole doit rester l'activité principale de la parcelle agricole. Aussi, ces installations doivent pouvoir être démantelées sans conséquence sur la nature initiale du sol.

Au regard de l'impact potentiel de ces installations sur le paysage et les milieux naturels les plus sensibles, les installations agrivoltaïques n'ont pas vocation à être autorisées

- au sein de la zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel ;
- dans les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilité écologique forte à préserver localisés sur la carte de la trame verte et bleue du SCoT.

Les réservoirs de biodiversité et les zones de perméabilité écologique forte à préserver sont représentés sur la carte de la trame verte et bleue (annexe 1).

Le périmètre du PNR est représenté sur la carte de la trame verte et bleue (annexe 1) et sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).



La zone tampon du site UNESCO du Mont-Saint-Michel est représentée sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).

Les points de vue majeurs et les principales lignes de crêtes et de surplomb sont représentés sur la carte des objectifs paysagers (annexe 2).

OBJECTIF 40 – Pour favoriser le déploiement des **réseaux existants de chaleur et de froid**, les documents d'urbanisme locaux prévoient dans les zones urbanisées, partout où cela est possible, le classement de ces réseaux afin de contraindre au raccordement les projets d'aménagement et de construction situés à proximité immédiate. La production de chaleur se fait en priorité à partir d'énergie renouvelable ou de récupération de chaleur fatale d'établissements industriels ou d'équipements (ex. piscine...).

Pour favoriser l'émergence de la filière bois-bocage local, les gestionnaires sont incités à fixer un taux minimal de bois de bocage local dans l'approvisionnement des chaufferies biomasse.

Maintenir et développer les capacités de stockage carbone

OBJECTIF 41 – Les documents d'urbanisme locaux prennent en compte **les différentes capacités de stockage carbone du territoire**, et les éventuels impacts des choix d'aménagement ou d'urbanisation. Ils veillent notamment à :

- limiter l'artificialisation de sols,
- protéger les principaux puits de carbone forestiers, bocagers et en lien avec les sols existants,
- permettre une gestion durable de la ressource en bois,
- favoriser le reboisement à la fois des espaces agro-naturels (forêt, bocage) et des espaces urbains (espaces publics, parcs, jardins, etc.),
- privilégier les matériaux biosourcés dans les constructions et les rénovations de bâtiments.

Le stockage du carbone pourra être favorisé au travers d'une évolution progressive des pratiques agricoles et d'une gestion durable de la biomasse ligneuse, des sols et littorale. La préservation des capacités de stockage des écosystèmes littoraux et côtiers est essentielle (pré salés, vasières, les herbiers et zoostères) et ces milieux doivent donc être préservés.

Assurer une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols

Les objectifs en matière de sobriété foncière ont été fixés par le PAS à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo. L'inscription du territoire dans une trajectoire de sobriété foncière visant à une absence d'artificialisation nette à partir de 2050 constitue l'une des orientations clés du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo. 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.

OBJECTIF 42 – Les **objectifs de sobriété foncière** du SCoT visent d'abord à limiter fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en comparaison avec la consommation passée mesurée de 2011 à 2021 à un maximum de :

- **461 ha de 2021 à 2030** (10 ans) dont 301,1 hectares pour l'habitat et les espaces urbains mixtes, 128,5 ha pour les activités économiques (hors agriculture) et 31,4 ha pour les équipements et infrastructures structurants à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo ;
- **231 ha de 2031 à 2040** (10 ans) dont 147,1 hectares pour l'habitat et les espaces urbains mixtes, 74,3 ha pour les activités économiques et 10 ha pour les équipements et infrastructures structurantes à l'échelle des Communautés du pays de Saint-Malo ;
- **115 ha de 2041 à 2050** (10 ans) dont 54 hectares pour l'habitat et les espaces urbains mixtes, 54 ha pour les activités économiques et 7 ha pour les équipements et infrastructures structurants permettant de réduire encore la consommation d'espace afin de ne plus consommer d'ENAF sans compensation après 2050.

À noter : cela revient à ne pas consommer plus de 65 ha environ entre 2041 et 2046 (5 ans).

Concernant l'artificialisation, 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.

OBJECTIF 43 – Ces objectifs s’appliqueront alors de manière combinée avec l’objectif de réduction de consommation d’ENAF précisé préalablement. Ils ne concernent pas la première tranche de dix ans (2021-fin 2030).

Ces trajectoires doivent être tenues par les documents d’urbanisme, à leur échelle et à leur échéance d’application.

La territorialisation de ces objectifs de réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers est précisée dans les parties thématiques du DOO ci-après :

- Pour l’habitat et l’urbain mixte : **Objectif 56**
- Pour les Activités économiques : **Objectifs 85 et 86**
- Pour les Équipements et infrastructures structurantes : **Objectif 69**

Les documents d’urbanisme locaux veillent à mettre en adéquation la consommation d’espace programmée avec leurs besoins, dans la limite des enveloppes fixées au sein de ces objectifs.

Les surfaces constructibles des documents d’urbanisme locaux pourront excéder les enveloppes fixées à la condition, toutefois, que soient apportées des garanties tendant à ce que la consommation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers soit inférieure à ces enveloppes.

Seront comptabilisées au titre de la consommation effective d’espaces naturels agricoles et forestiers la création ou l’extension effective d’espaces urbanisés sur le territoire concerné.

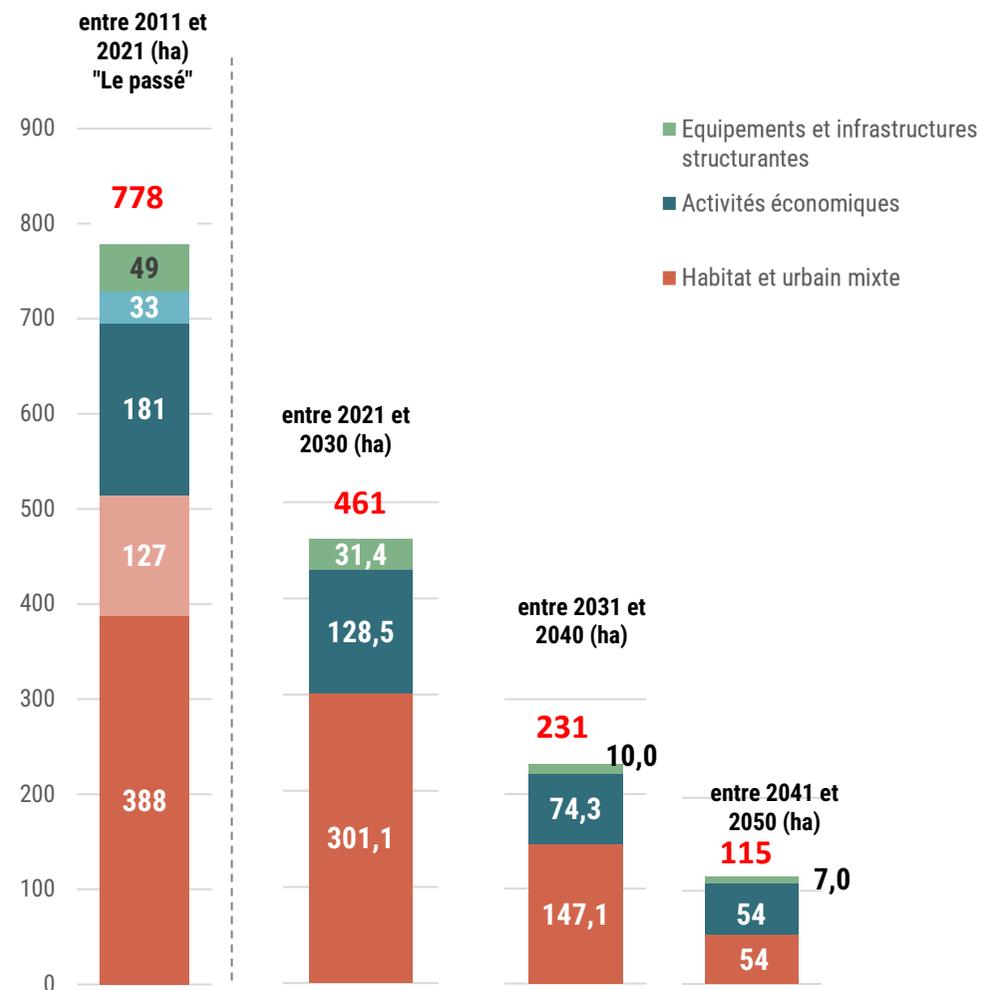


Figure 1 : Consommation passée d’espaces agricoles, naturels et forestiers, et objectifs du SCoT, par tranches de dix années, pour une gestion économe de l’espace limitant l’artificialisation des sols

Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances

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

Le territoire est concerné par un risque majeur lié à la submersion marine qui concerne le Marais de Dol (22 communes) et la commune de Saint-Malo. Un risque d'inondation, lié au débordement des cours d'eau, est également identifié par les communes traversées par le canal d'Ille-et-Rance et globalement par tous les principaux cours d'eau. C'est donc bien l'ensemble du territoire qui est concerné par le présent objectif.

Des documents cadres viennent encadrer ces risques : le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 et le Territoire à Risques d'Inondation (TRI Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel). Deux plans de prévention des risques de submersion marine s'appliquent au territoire : PPRSM du Marais de Dol et PPRSM de Saint-Malo.

La montée du niveau de la mer entraîne également un risque de remontées des nappes conduisant progressivement à des phénomènes d'apparition de biseau salé dans les nappes souterraines, à la salinisation de certains espaces, et à leur inondation.

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

OBJECTIF 44 – Les documents d'urbanisme locaux tiennent compte des secteurs concernés par les **risques de submersion marine et d'inondation**, par remontée de nappe ou débordement de cours d'eau ou de canaux, pour la programmation des aménagements et des constructions futures, et les mesures de prévention contre ces risques. Ils intègrent les projections, à long terme, d'élévation du niveau de la mer et de zones potentiellement inondables sur leur territoire pour déterminer les secteurs menacés actuels ou futurs.

Les constructions, activités, aménagements à enjeux stratégiques (STEP, équipement de santé, sites classés SEVESO etc.), ainsi que les populations, potentiellement menacées par la montée des eaux (submersion et remontée de nappe) sont identifiées ainsi que les possibles solutions permettant d'assurer la résilience des constructions et des activités concernées ou permettant leur relocalisation.

Le risque d'intrusion saline dans les eaux souterraines et de remontée des nappes, lié à l'élévation du niveau de la mer est également à anticiper.

Compte tenu de l'importance du risque de submersion marine et d'inondation sur le territoire, les dispositions suivantes issues des mesures du Plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire-Bretagne (PGRI) 2022-2027 sont respectées sur l'ensemble du territoire concerné et traduites dans les documents d'urbanisme.

Disposition 1 : Préservation des zones inondables non urbanisées

Les documents d'urbanisme préservent les zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

Par exception au 1^{er} alinéa et dans les limites de l'article R. 562-11-8 du Code de l'environnement dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales et les prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les Plans de Prévention des Risques (PPR) visant notamment à préserver la sécurité des personnes :

- Les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- Les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique à la suite d'une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;
- Les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ; les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;

- Les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.
- Dans les secteurs exposés à des risques forts, très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Sans préjuger des autres dispositions du PGRI, dans les zones d'aléas faibles et modérés, les constructions nouvelles qui répondent aux conditions définies à l'article R. 562-11-7 du Code de l'environnement peuvent être admises. Les constructions nouvelles sont alors compensées par la démolition de l'ensemble d'une zone urbanisée existante dans des zones d'aléas plus importants permettant ainsi de réduire la vulnérabilité globale.

Dans les zones de choc de vagues, directement soumises à l'action des vagues en aléa fort ou très fort, un principe strict d'interdiction sera recherché, y compris pour les extensions ou la démolition-reconstruction de bâti existant dans la mesure où celui-ci y est directement menacé de destruction.

Disposition 2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines

Hormis pour la protection de zones déjà fortement urbanisées, la réduction de vulnérabilité d'installations ou équipements existants, ou la réalisation de nouveaux équipements, installations, infrastructures qui ne pourraient être implantés ailleurs, les documents d'urbanisme d'interdisent la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminueraient les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets. Des possibilités peuvent éventuellement être ouvertes par un PPR pour la protection d'une zone urbanisée porteuse d'un projet structurant, sans alternative à l'échelle du bassin de vie, si l'intérêt économique est avéré au regard de la vulnérabilité de l'aménagement au risque d'inondation.

Pour l'application de cette disposition, sont considérés comme digue, les ouvrages réalisés avec pour objectif de préserver des inondations les terrains plus bas que leur crête, situés à leur arrière.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- Les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;
- Les apports de matériaux permettant le raccordement des accès du bâtiment au terrain naturel ;
- Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;
- Les régallages sans apports extérieurs et les mouvements de terres saisonniers liés aux façons culturales ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;
- Sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, liés à la gestion des eaux pluviales et leur rétention temporaire, comme notamment les noues ;
- En dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1.

Disposition 3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement

De nouveaux systèmes d'endiguement ne peuvent être mis en place que dans la mesure où ils n'engendrent pas une augmentation de la vulnérabilité de la zone protégée et n'induisent pas des impacts significatifs négatifs dans le bassin versant, aussi bien en amont qu'en aval de l'aménagement, ou sur le littoral, à l'extérieur de la zone protégée.

Disposition 4 : Interdiction de l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones potentiellement dangereuses.

À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est abaissé à 50 cm dans les zones avec de fortes vitesses d'écoulement. Pour les submersions marines, à titre conservatoire, ces seuils sont aussi pris en compte pour tout secteur compris dans l'enveloppe de l'aléa à l'horizon 100 ans.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, les documents d'urbanisme visent à interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. De plus, en fonction des conditions locales, dans les centres urbains, des opérations de comblement de dents creuses pourront être envisagées. L'ensemble de ces opérations donneront lieu à des prescriptions et

notamment si ces projets prévoient la construction de logements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une zone refuge.

Dans les zones protégées par un système d'endiguement dont le niveau de protection est au moins égal à l'aléa de référence, sans préjuger des autres dispositions du PGRI, des exceptions peuvent être autorisées si elles répondent aux conditions définies à l'article R. 562-11-7.

Disposition 5 : Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement

Les documents d'urbanisme prennent en compte le risque de défaillance des systèmes d'endiguement, déterminé par une bande de précaution située derrière les digues traduisant la zone de dissipation d'énergie qui accompagnerait la rupture de l'ouvrage.

Dans ces zones, les documents d'urbanisme interdisent toute nouvelle construction en dehors des cas suivants :

- Les constructions réalisées avec des prescriptions, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération ;
- Les exceptions prévues à l'article R. 562-11-7 du code de l'environnement ;
- Les opérations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1-1 qui sont réalisées selon les conditions de la disposition 2-1.

En sus, pour les territoires caractérisés par des inondations à crue lente, selon les conditions locales, si une évacuation préventive est possible dans de bonnes conditions et planifiée dans un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), des possibilités de transformation, qui n'accroissent pas significativement les capacités d'hébergement même temporaires, peuvent être ouvertes par les PPR dans les centres urbains sous réserve que des prescriptions soient prévues visant à assurer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et à faciliter la gestion de crise.

Disposition 6 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, il est recommandé aux autorités compétentes d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux générant des risques importants. L'identification de ces enjeux repose à la fois sur le niveau d'aléa élevé et sur le caractère sensible ou la forte vulnérabilité de l'enjeu (centre de secours, mairie, établissement de santé, établissement d'enseignement...). Le projet d'aménagement organise alors la relocalisation des enjeux ainsi que le devenir de la zone libérée qui peut faire l'objet d'aménagements pas ou peu sensibles aux inondations (parc urbain, jardins ouvriers...).

Disposition 7 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Lorsque la puissance publique contribue à l'acquisition à l'amiable ou acquiert par expropriation des biens exposés à une menace grave pour les vies humaines liée aux risques d'inondation, ou des biens fortement endommagés et qui pourraient subir à nouveau des dommages s'ils étaient reconstruits sur place, les terrains acquis sont, dans les documents d'urbanisme, rendus inconstructibles ou affectés à une destination compatible avec le danger encouru dans un délai de trois ans maximum.

Disposition 8 : prendre en compte la carte du TRI Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel

Le territoire est concerné par le Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel approuvé le 06/11/18.

23 communes sont concernées sur le territoire : Cancale, Baguer-Pican, Baguer-Morvan, Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Dol-de-Bretagne, La Fresnais, La Gouesnière, Hirel, Lillemer, Mont-Dol, Miniac-Morvan ; Plerguer, Roz-sur-Couesnon, Saint—Benoit-des-Ondes, Saint-Broladre, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Guinoux, Saint-Malo, Saint-Méloir des Ondes, Saint-Marcen, Saint-Père-Marc-en Poulet, Le Vivier-sur-Mer.

Les documents d'urbanisme locaux intègrent, le cas échéant, les objectifs et dispositions spécifiques qui peuvent y être traduites issues de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) :

- *Améliorer la prise en compte du risque de submersion dans les documents d'urbanisme : penser l'aménagement en intégrant les questions de solidarité hydraulique entre amont et aval, et celles relatives à la protection assurée par les ouvrages.*
- *Coordonner l'articulation des documents territoriaux*

- *Développer des démarches de planification intercommunale (type PLUi) à une échelle adaptée, intégrant les différents documents territoriaux, notamment les composantes du risque inondation / submersion et la GEMAPI, et en veillant à assurer un développement harmonieux sur le territoire (littoral / rétro-littoral), conciliant les différents enjeux,*
- *Intégrer dans les politiques de l'habitat la prise en compte des risques,*
- *Favoriser la coopération entre acteurs de l'eau et de l'urbanisme pour mieux prendre en compte dans les documents d'urbanisme, les documents de planification eau, risques et les connaissances sur les risques et les ouvrages de protection.*
- *Conserver les capacités de ralentissement des submersions marines.*
- *Réduire la vulnérabilité des services (services utiles à la satisfaction des besoins prioritaires et à la gestion de crise ; services utiles à un retour à la normale rapide) Réduire la vulnérabilité du bâti et des personnes.*

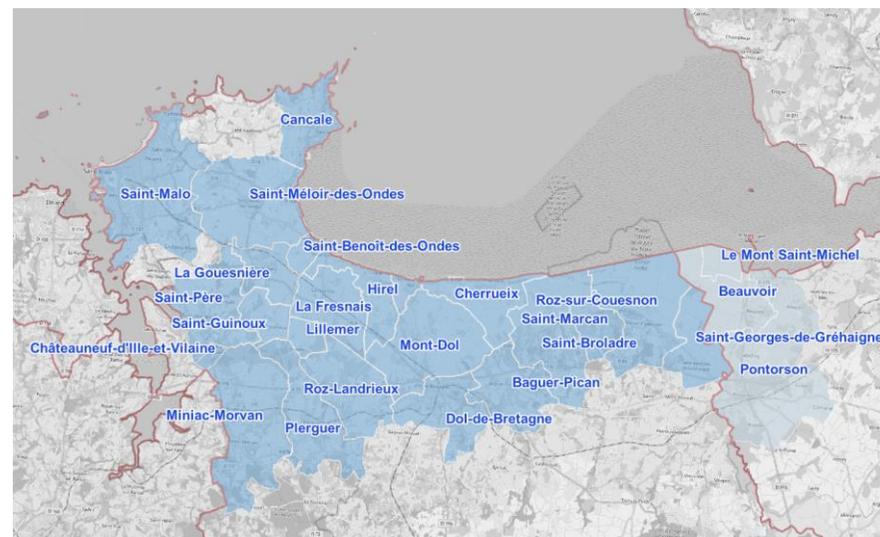


Illustration 3 : Couverture géographique du TRI (source : TRI Saint-Malo-baie du Mont-Saint-Michel, openstreetmap).

Dans les communes situées en Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) « Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel », les documents d'urbanisme s'appuient sur les cartographies des surfaces inondables et des risques d'inondations portées au rapport de présentation du TRI fournies en annexe 10 du DOO pour construire leur projet de territoire et sa traduction règlementaire et pour appliquer les dispositions 1 à 6.



Autres risques naturels

OBJECTIF 45 – Pour les communes concernées par des **risques naturels autres que ceux liés aux inondations/submersion marine** (retrait-gonflements des argiles, effondrements de cavités, éboulements...), les documents d’urbanisme locaux précisent ces risques et fixent les dispositions permettant de limiter l’exposition des populations à ces risques.

En complément, pour les risques naturels comme pour les risques technologiques, l’information des populations est essentielle. Ainsi, chaque commune concernée par un risque majeur doit élaborer un document d’information communal sur les risques majeurs (DICRIM) permettant d’informer les habitants sur le niveau de risque, leurs conséquences et les mesures pour s’en protéger et en réduire les dommages.

Dans les secteurs soumis à un **risque d’incendie** (proximité de zones de forêt ou de landes développées et denses), les documents d’urbanisme locaux retiennent l’ouverture de nouvelles zones à l’urbanisation et l’extension des constructions existantes en tenant compte de la réalisation d’aménagements permettant d’éviter la propagation du feu et favorisant les interventions des services de secours.

Dans les zones en interface habitat/forêt existantes ou futures, les équipements et aménagements liés à la prévention et à la défense incendies sont prévus (par exemple : aire de retournement des camions, bornes incendies).

Les espaces ouverts ainsi que les accès et cheminements nécessaires aux parcours sylvo-pastoraux doivent être préservés de manière à favoriser le maintien d’espaces ouverts coupe-feu.

Recul du trait de côte

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

Limiter l’exposition des populations aux autres risques et nuisances

OBJECTIF 46 – Les documents d’urbanisme locaux veillent à respecter un principe d’urbanisation limitée ou adaptée sur les **secteurs exposés au bruit** le long des voies routières et ferrées classées par arrêté préfectoral.



La carte ci-dessous localise les voies bruyantes en Ile-et-Vilaine et en Côtes d’Armor et précise leur classement.

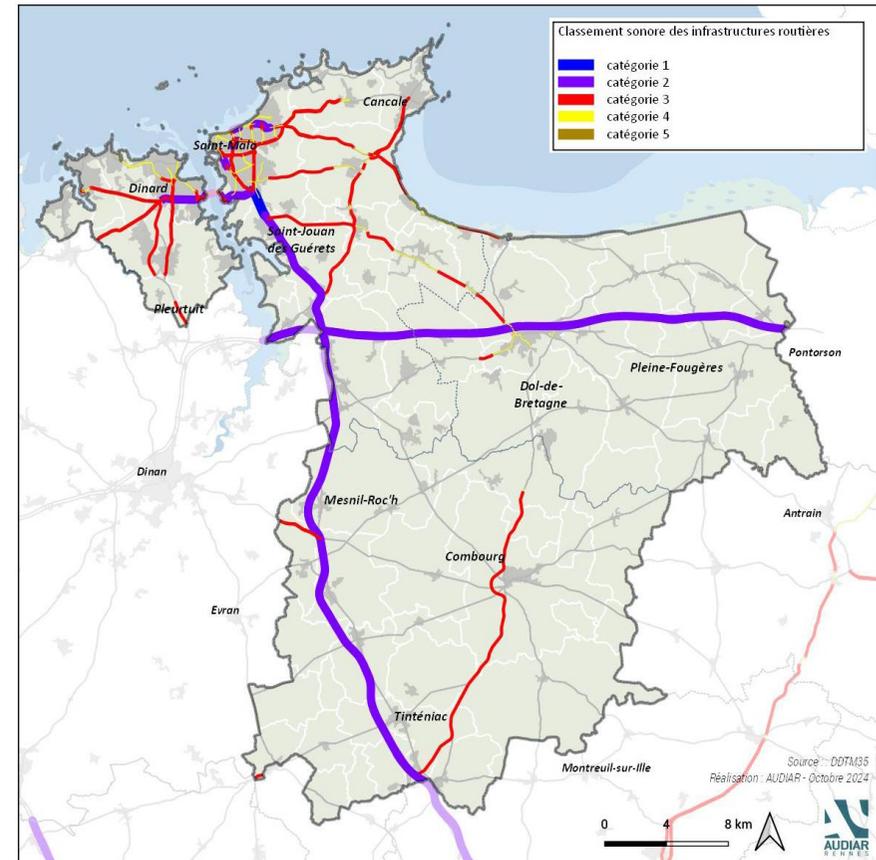


Illustration 4 : Classement sonore des voies routières et ferrées sur le territoire

OBJECTIF 47 – Les documents d’urbanisme locaux des communes concernées intègrent dans leurs annexes le **Plan d’Exposition au Bruit (PEB) de l’aéroport de Dinard-Pleurtuit**.

Les documents d’urbanisme locaux sont compatibles avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

Le PEB de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit détermine 4 zones différemment exposées au bruit à mesure de l'éloignement des pistes :

- Lden 70 pour la zone de bruit A (zone de bruit très fort)
- Lden 62 pour la zone de bruit B (zone de bruit fort)
- Lden 55 pour la zone de bruit C (zone de bruit modéré)
- Lden 50 pour la zone de bruit D (zone de bruit faible)



La carte ci-contre localise les zones différemment exposées au bruit de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit et leur classification. Les communes concernées sont Pleurtuit, Dinard, Saint-Lunaire et Trémereuc.

Rappel du code de l'urbanisme : Article L112-10

Dans les zones définies par le PEB, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

À cet effet :

Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

- Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme.

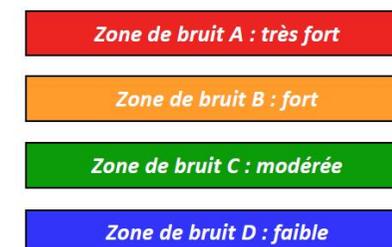
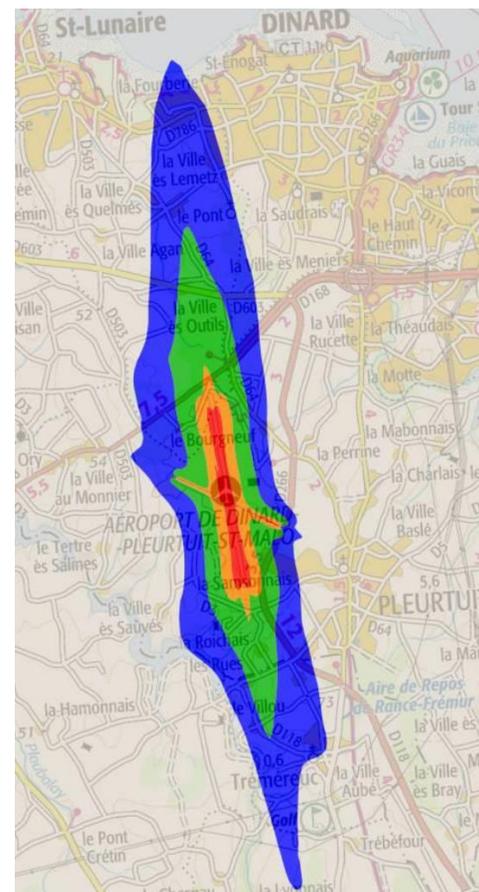


Illustration 5 : Zonage du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo (Source : Géoportail)

OBJECTIF 48 – 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, par la création de zones tampons.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local s'assurent de la prise en compte des servitudes associées aux lignes électriques de transport d'électricité, notamment les lignes THT 225kV de l'usine marémotrice de la Rance, et dont certaines peuvent induire une limitation de l'usage des sols.

OBJECTIF 49 – L'information sur les **sites identifiés comme abritant des sols pollués** (source Basias du BRGM) est prise en compte dans les projets d'urbanisme, d'aménagement et de construction de façon notamment à éviter l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraites...) sur les secteurs concernés par les sols pollués.

Sur les sites identifiés comme abritant des sols pollués (source Basias du BRGM), en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution permet de limiter les risques pour la santé et l'environnement et ce changement s'accompagne des mesures permettant un nouvel usage adapté.

Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air

OBJECTIF 50 – Afin de limiter l'exposition de la population et notamment des personnes sensibles à la **pollution atmosphérique**, les documents d'urbanisme locaux prennent en compte les zones de forte exposition potentielle dans les modalités d'aménagement et de construction.

Selon la caractérisation du risque et les zones concernées, les occupations et les utilisations du sol peuvent être soumises à interdictions, limitations ou prescriptions particulières tenant compte des objectifs de respect des valeurs réglementaires de qualité de l'air.

Les projets de développement ou de réhabilitation de l'habitat tiennent compte des recommandations et obligations réglementaires en matière de qualité de l'air intérieur des locaux, en lien notamment avec la réduction des risques liés aux sites et sols pollués qui peuvent exercer une influence sur la qualité de l'air intérieur.

En complément, les objectifs visant à inscrire le territoire dans la transition énergétique et une trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air, en particulier de densification, de rapprochement de l'urbanisation et des transports, et d'organisation des déplacements de proximité en modes actifs.

Les orientations en matière de réduction de l'usage de la voiture individuelle (développement des transports collectifs, liaisons douces renforcées...) et du recours facilité à la voiture électrique (déploiement réseau de bornes électriques) favorisent directement une amélioration de la qualité de l'air.

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

La réduction des déchets constitue un enjeu central pour répondre aux impératifs de transition écologique et d'aménagement durable pour le territoire. Le SCoT s'inscrit ainsi dans les objectifs régionaux :

- *Atteindre le « zéro » enfouissement des déchets à 2030 en priorisant la prévention et la réduction des déchets à la source.*
- *Consolider et développer les capacités de recyclage et traitement des déchets au plus près des territoires*

L'organisation territoriale du traitement de déchets, pour assurer la transition écologique et énergétique du territoire, doit poursuivre sa mue dans une logique d'économie circulaire, visant à limiter l'extraction des ressources naturelles tout en maximisant le réemploi et le recyclage des objets et matières. Cette approche est d'autant plus importante dans la filière du BTP qui est la première source de déchets, en poids et en volume. Le SCoT encourage, à cet effet, les synergies entre entreprises et collectivités pour transformer les déchets d'une activité en ressources pour une autre, favorisant ainsi une dynamique locale vertueuse.

Réemploi, réparation, recyclage, valorisation... sont autant d'actions qui nécessitent une structuration, une organisation et de l'espace, que les documents d'urbanisme peuvent prévoir pour en faciliter la mise en œuvre.

OBJECTIF 51 – Les documents d'urbanisme locaux préservent la destination des emprises 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, de traitement et de valorisation des déchets des ménages et des entreprises programmés sur leur territoire, en coordination avec les autorités et syndicats compétents.

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.

Ces emplacements sollicitent, le cas échéant, les enveloppes de consommation d'ENAF en fonction de leur localisation (Mixte/Habitat, équipements structurants, Activités économiques).

Au regard des nuisances générées par ces installations (olfactives, auditives, poussières...), la création de nouvelles installations ou équipements ou l'évolution de celles existantes tiennent compte de la proximité avec les zones habitées ou des équipements recevant des publics sensibles.

En matière de déchets verts, les documents d'urbanisme locaux 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.

Les orientations et objectifs locaux peuvent être précisés au regard des dispositions du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) et de celles relatives aux Installations de Stockage des Déchets Inertes (ISDI).

II – 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

Anticiper une production annuelle moyenne d'environ 1 500 logements jusqu'à 2031, 1 050 logements jusqu'à 2041 et 650 logements jusqu'à 2051

Le PAS a défini le scénario démographique retenu dit « Terre d'accueil et de développement ». Les orientations et objectifs suivants mettent en œuvre ce projet.

Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales

Afin de permettre un aménagement et un développement équilibré du territoire, les objectifs de production de logements permettent à l'ensemble du territoire de disposer d'un nombre suffisant de résidences principales²², pour prendre en compte les besoins liés :

- *au vieillissement 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).*

Ainsi, le projet est fondé sur l'anticipation d'une croissance des résidences principales en fonction de trois périodes décennales, déclinée par secteurs correspondants aux intercommunalités jusqu'en 2041 et à l'échelle du territoire ensuite :

	2026-2030 (5 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041-2050 (10 ans)
<i>C.C. Bretagne Romantique</i>	225 logements	245 logements	440 logements
<i>C.C du Pays de Dol – Baie du Mont-St-Michel</i>	150 logements	135 logements	
<i>C.C. Côte d'Émeraude</i>	185 logements	120 logements	
<i>Saint-Malo Agglomération</i>	500 logements	220 logements	
Communautés du pays de Saint-Malo	1 060 logements	720 logements	440 logements

Tableau 2 : Hypothèses relatives au besoin de logements nouveaux au titre des résidences principales par période (moyenne annuelle)

Les documents d'urbanisme locaux et programmes locaux de l'habitat permettent de développer le nombre de résidences principales en prévoyant notamment une part de logements abordables dans la production prévue de logement à leur échelle. L'Objectif 58 précise les dispositions prévues en la matière, en fonction notamment de l'armature territoriale.

²² Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle, c'est-à-dire la majeure partie de l'année, et à titre principal, par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Prendre en compte les spécificités de chaque Intercommunalité pour la production annuelle moyenne de nouveaux logements

S'adapter aux spécificités du parc de logement et de ses dynamiques et favoriser le déploiement de résidences principales

Au-delà du besoin en résidences principales, 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. Ces besoins s'ajoutent à ceux liés au desserrement de la population et à la croissance de population.

Ces évolutions tiennent compte 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), et de la perte de logements au titre du renouvellement du parc (démolition de logements notamment...).

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.

Ainsi, le projet est fondé sur l'anticipation d'un besoin complémentaire de logements estimés comme suit, décliné par secteurs correspondants aux intercommunalités jusqu'en 2041 et à l'échelle du territoire ensuite :

	2026-2030 (5 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041-2050 (10 ans)
C.C. Bretagne Romantique	20 logements	25 logements	210 logements
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	25 logements	20 logements	
C.C. Côte d'Émeraude	100 logements	75 logements	
Saint-Malo Agglomération	305 logements	200 logements	
Communautés du pays de Saint-Malo	450 logements	320 logements	210 logements

Tableau 3 : Hypothèses relatives au besoin de logements nouveaux liées aux évolutions du parc (moyenne annuelle)

Ces hypothèses visent à permettre de s'assurer de la disponibilité réelle de nouvelles résidences principales pour les populations permanentes qui est une priorité.

OBJECTIF 52 – Au vu des perspectives d'évolution démographique et économique, ainsi que des hypothèses d'évolution du parc de logements précitées, une **production annuelle moyenne de nouveaux logements** est programmée. Cet objectif se décline par intercommunalité comme suit, décliné par secteurs correspondants aux intercommunalités jusqu'en 2041 et à l'échelle du territoire ensuite :

	2026-2030 (5 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041-2050 (10 ans)
C.C. Bretagne Romantique	245 logements	270 logements	650 logements
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	175 logements	155 logements	
C.C. Côte d'Émeraude	285 logements	195 logements	
Saint-Malo Agglomération	805 logements	420 logements	
Communautés du pays de Saint-Malo	1 510 logements	1040 logements	650 logements

Tableau 4 : Objectifs de production de logements par intercommunalité (moyenne annuelle)

Ce tableau correspond à la somme des tableaux 2 et 3.

Les plans et programmes locaux assurent la déclinaison des objectifs précités à une échelle infracommunautaire en tenant compte notamment des autres objectifs liés à l'armature territoriale définie à l'**Objectif 1**.

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.

Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace et inscrivant le territoire dans une absence d'artificialisation nette à partir de 2050

Afin d'assurer un équilibre entre la sobriété foncière nécessaire à la trajectoire visant à une absence d'artificialisation nette à partir de 2050, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, plusieurs objectifs sont identifiés relatifs aux proportions minimums de logements à réaliser en renouvellement urbain et en densification, de densités minimums en logement, ainsi que de surfaces maximums d'extension urbaine.

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'îlot bâti, 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.

OBJECTIF 53 – Le renouvellement urbain et la densification sont la ressource foncière principale pour assurer le développement du territoire.

Au sein des plans et programmes locaux, l'analyse des capacités de densification et de renouvellement urbain tient compte des formes urbaines et architecturales.

Tous les potentiels de renouvellement urbain et de densification suivants sont à prendre en compte : les potentiels de recyclage urbain par démolition/reconstruction, les potentiels de densification, les dents creuses en tissu urbain constitué, les logements dégradés et/ou vacants, les îlots sous utilisés et dégradés et les friches urbaines.

Le renouvellement urbain et la densification sont l'occasion, à surface équivalente, d'augmenter les capacités d'accueil en logements et en activités, tout en favorisant la mixité des usages et en définissant les conditions de l'amélioration de la qualité de vie pour les habitants et les usagers. Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif, les autorités compétentes permettent d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants, notamment dans et autour des centralités des communes, quel que soit leur niveau dans l'armature territoriale.

Cet accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logements au sein des espaces urbanisés :

- doit être de plus en plus importante par rapport à la production de logements en extension urbaine, avec une montée en puissance dans la trajectoire visant à une absence d'artificialisation nette à partir de 2050 ; chaque partie du territoire y apportera sa contribution en fonction de sa situation au sein de l'armature territoriale ;
- s'inscrit dans une stratégie globale et opérationnelle de la transformation des tissus urbains existants en définissant des secteurs d'intervention pouvant inclure des îlots bâtis, des espaces publics et des voiries ;
- intègre une certaine mixité de fonctions en centralité et contribue, le cas échéant, au renforcement de l'offre en équipements, commerces et services et prend en compte la nécessaire revitalisation des centres-villes ou centres-bourgs fragilisés ;
- est renforcé dans les zones les mieux desservies par les transports en commun ;
- contribue à l'équilibre entre habitat et emploi.

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 (%)			Communes concernées
	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	Saint-Malo
2- Pôles structurants de niveau A	45 %	63 %		Cancale, Combourg, Dinard, Dol-de-Bretagne, Pleine-Fougères, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets
3- Pôles structurants de niveau B	30 %	55 %		La Richardais, Mesnil-Roc'h, Tinténiac
4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	25 %	45 %		Hédé-Bazouges, La Fresnais, La Gouesnière, Miniac-Morvan, Plerguer, Pleugueneuc, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Coulomb, Saint-Domineuc, Saint-Lunaire, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet
5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants	23 %	45 %		Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Dingé, Epiniac, Hirel, La Boussac, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Le Minihic-sur-Rance, Le Tronchet, Le Vivier-sur-Mer, Meillac, Mont-Dol, Québriac, Roz-Landrieux, Roz-sur-Couesnon, Saint-Broladre, Saint-Guinoux
6- Les Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants	20 %	45 %		Broualan, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Plesder, Sains, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Briec-des-Iffs, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Marcen, Saint-Suliac, Saint-Thual, Sougeal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Trémérec, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel

Tableau 5 : Part minimum des nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés

Cet objectif de part de logements à produire sans consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à l'intérieur des espaces urbanisés constitue un minimum : chaque commune peut retenir des proportions plus importantes de renouvellement urbain et de densification en fonction des formes urbaines et architecturales.

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.

Enjeux spécifiques

Les polarités de l'armature territoriale présentent un tissu urbain qui autorise des densités élevées. Ces densités contribuent par ailleurs à limiter les besoins de déplacements, vers les équipements et services structurants dont elles disposent. Les polarités ont vocation à accueillir la part la plus importante de la production projetée de logements. C'est pourquoi les secteurs concernés font l'objet d'objectifs plus élevés de densité, proportionnels à leur niveau dans l'armature et/ou leur poids démographique.

Le secteur d'attractivité littorale³ s'inscrit dans un environnement sensible et des paysages de grande qualité. Il appelle à maintenir des densités tenant compte de cet environnement, des vues et des formes urbaines contextuelles. C'est pourquoi les secteurs concernés font également l'objet d'objectifs de densité, importants sur la Côte d'Émeraude très attractive, légèrement en retrait sur la Rance et la Baie du Mont-Saint-Michel, et ponctuellement modulés en fonction de la proximité des polarités voisines.

Les communes de plus de 2 000 habitants, en milieu périurbain ou rural résidentiel, généralement connectées aux échangeurs permettant d'accéder rapidement à Rennes ou à Saint-Malo, présentent un niveau d'équipements supérieurs, proche des pôles structurants de niveau B, et de services à la fois de proximité et de rayonnement supra communal. Compte-tenu de ces fonctions, des caractéristiques de leur tissu urbain, ces secteurs font l'objet d'objectifs supérieurs de densité aux autres communes rurales et périurbaines.

Les communes entre 1 000 habitants et 2 000 habitants, en milieu rural, présentent un certain niveau d'équipements et de services de proximité. Compte-tenu de ces fonctions, des caractéristiques de leur tissu urbain, ces secteurs font l'objet d'objectifs médians de densité, qui permettent également de favoriser une maîtrise des déplacements.

Le secteur rural, représenté par des communes de moins de 1 000 habitants, présente une densité bâtie modérée. Des objectifs renforcés de densité sont néanmoins proposés, en vue de favoriser une gestion économe de l'espace, compatible avec le tissu urbain des bourgs et villages concernés.

En outre, un objectif minimum de densité est également prévu par opération d'urbanisme.

OBJECTIF 54 – 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, la production de logements permet d'atteindre les **objectifs minimums de densités moyennes par commune et par opération** énoncés dans le tableau page suivante.

Ces objectifs minimums de densité à la Commune constituent une moyenne qui est doit être atteinte à compter de l'entrée en vigueur du SCoT, 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, précisés dans ce même tableau. 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.

Ces densités moyennes peuvent naturellement être supérieures, en vue par exemple de faire face à des besoins accrus en logement tout en assurant la gestion économe de l'espace et la réduction du rythme de l'artificialisation des sols.

Ces objectifs de densité se rapportent à l'espace à vocation mixte et résidentielle : superficie des espaces dédiés majoritairement à l'habitat, y compris les espaces privatifs, les espaces communs, les dessertes et espaces de stationnement, les équipements et services...

L'ensemble des projets de développement d'une commune, tant en renouvellement urbain et densification, qu'en extension urbaine à vocation résidentielle et mixte, sont pris en compte dans le calcul de la densité moyenne avec pour chacun, l'identification du nombre de logements prévus et des surfaces concernées.

Les objectifs de densités fixés font l'objet d'une inscription au sein du document d'urbanisme visant à garantir le caractère opposable de ces dernières, et donc le caractère effectif de l'atteinte de l'objectif de densité moyenne.

³ Le secteur d'attractivité littorale comprend des communes qui fonctionnent avec le littoral, et ne comprend donc pas seulement les communes littorales au sens du Code de l'urbanisme.

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)		Communes concernées
		2026-2030 (5 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041-2050 (10 ans)	En extension	En renouvellement urbain / densification	
1- Pôle majeur		46	48	En vue du ZAN après 2050, densités majorées par rapport à la période précédente	38	32	Saint-Malo
2- Pôles structurants de niveau A	Secteur d'attractivité littorale	40	42		34	30	Cancale, Dinard, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets
	/	38	40		32	27	Combours, Pleine-Fougères, Dol-de-Bretagne
3- Pôles structurants de niveau B	Secteur d'attractivité littorale	34	36		28	24	La Richardais
	/	32	34		26	22	Mesnil-Roc'h, TinténiaC
4- Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	28	30		24	21	La Fresnais, La Gouesnière, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Coulomb, Saint-Lunaire, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet
	/	26	28		22	19	Hédé-Bazouges, Miniac-Morvan, Plerguer, Pleugueneuc, Saint-Domineuc
5- Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	24	26		20	17	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Le Minihic-sur-Rance, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Roz-sur-Couesnon, Saint-Broladre, Saint-Guinoux
	/	22	24		18	15	Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Dingé, Epiniac, La Boussac, Le Tronchet, Meillac, Québriac, Roz-Landrieux
6- Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	20	22		18	15	Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Marcen, Saint-Suliac, Tréméuc
	/	18	20	15	12	Broualan, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Plesder, Sains, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Sougeal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel	

Tableau 6 : Objectifs minimums par secteur géographique, de densité moyenne à la commune et par opération

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 » sur la base du ratio suivant :

Surface de plancher d'1 équivalent/logement = Surface de plancher totale affectée aux logements / Nombre total de logements. Les équivalents-logements obtenus s'ajoutent alors au nombre de logements prévus dans l'urbanisation nouvelle. À défaut d'éléments permettant de mettre en œuvre ce calcul, la surface de plancher d'1 « équivalent/logement » est fixée à 70 m².

Majorer l'intensité urbaine dans les secteurs urbains les mieux desservis par les transports en commun, plus particulièrement autour des gares et des pôles d'échange multimodaux

OBJECTIF 55 – L'intensité urbaine dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun, en tenant compte de l'évolution projetée de ces dessertes, est majorée. Les secteurs de gare constituent des secteurs à enjeux, dans la mesure où ils permettent, notamment, un accès facilité aux transports collectifs ferroviaires.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement concernées font des secteurs situés à proximité des gares ferroviaires et routières et les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM), les lieux privilégiés pour des opérations de densification, de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle.

La notion de proximité peut correspondre à un déplacement de 8 minutes à pied et une distance à vol d'oiseau de 500 m à partir des gares et 5 minutes à pied et une distance à vol d'oiseau de 300 m à partir des autres principaux pôles d'échanges. Ces valeurs évoluent en fonction du caractère direct ou indirect des itinéraires, de leur confort d'usage (exemple : chemin en site propre) et du niveau de service offert par le transport en commun.

Ils font l'objet d'une densité urbaine majorée par rapport à la densité moyenne de la période et de la commune concernées fixées à l'**Objectif 54**, définie dans le tableau ci-contre.

Aussi, l'intensité urbaine souhaitée s'entend également par une mixité fonctionnelle avec des commerces, des activités économiques, des équipements, des services, ... et une requalification du bâti dégradé afin de résorber la vacance structurelle ou optimiser les usages.

La densité proposée tient compte des surfaces d'activités ou d'équipement converties en la surface de plancher totale des locaux d'activités peut être convertie en « équivalent/logement » (voir encadré en page précédente).

Les objectifs de densités ainsi fixés font l'objet d'une inscription dans les documents d'urbanisme visant à garantir le caractère opposable de ces dernières, et donc le caractère effectif de l'atteinte de l'objectif de densité majorée.

Objectif minimum de densité autour des secteurs urbains les mieux desservis en transport collectif (logement / hectare)

Armature territoriale et secteurs géographiques / situation par rapport à l'attractivité littorale		2026- 2030 (5 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041 2050 (10 ans)
1- Pôle majeur		58	60	En vue du ZAN après 2050, parts densités majorées par rapport à la période précédente
2- Pôles structurants de niveau A	Secteur d'attractivité littorale	50	52	
	/	48	50	
3- Pôles structurants de niveau B	Secteur d'attractivité littorale	43	45	
	/	40	42	
4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	35	37	
	/	33	35	
5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	30	32	
	/	28	30	
6- Les Communes rurales et périurbaines Communes de moins de 1 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	Pas de majoration		
	/			

Tableau 7 : Objectifs minimums de densité majorée s'appliquant aux secteurs urbains les mieux desservis en transport collectif

En outre, dans ces secteurs, l'intensification urbaine (limitation du nombre d'aires de stationnement requis par logement ou par surface de plancher de locaux d'activités, règles de gabarit, encadrement des fonctions accueillies en secteur diffus, etc.) est recherchée et fait l'objet de prescriptions spécifiques.

Inscrire le développement résidentiel dans une économie de foncier et une limitation de l'artificialisation des sols

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace et inscrire le territoire sur une trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) après 2050, les surfaces se traduisant par une consommation potentielle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), sont limitées par le SCOT. Compte-tenu du projet d'aménagement stratégique, celles-ci sont directement liées au niveau de l'armature territoriale et de l'armature économique, et donc à la localisation des principaux équipements et zones d'emploi, dans un objectif de maîtrise des besoins de déplacement. Elles tiennent toutefois également compte des besoins des populations, et sont donc pour partie liées aux dynamiques démographiques passées. Afin de faciliter la maîtrise de l'extension urbaine, le chiffrage des surfaces prend appui sur les limites des communes étant entendu que le développement urbain se réalise majoritairement dans le prolongement des villes et des bourgs.

OBJECTIF 56 – Compte-tenu du projet de développement, les **surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle** sont limitées à un maximum de 301 hectares pour la période 2021-2030, 147 hectares pour la période 2031-2040, et 54 ha pour la période 2041-2050 en vue du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) après 2050, à l'échelle du territoire.

Elles se déclinent à l'échelle de secteurs, comme suit dans le tableau figurant sur les pages ci-après. Conformément aux dispositions précisées dans le « Cadrage général – Mode d'emploi », les secteurs d'application des objectifs relatifs à la réduction de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation sont édictés par secteurs correspondant :

- à la commune pour les communes ayant gardé la compétence urbanisme
- à l'EPCI pour ceux qui se sont dotés de la compétence urbanisme et ont engagé l'élaboration d'un PLUi ou approuvé un PLUi à la date d'approbation du SCoT.

Ces surfaces potentielles de consommation d'ENAF constituent un maximum susceptible d'être mis en œuvre pour répondre aux besoins de développement territorial des communes dans le respect des objectifs de production de logements, de part de renouvellement urbain et de densité de logements précités. Elles encadrent la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

Les documents d'urbanisme locaux tiennent compte de la consommation effective réalisée depuis 2021. La somme de la consommation effective réalisée au moment de l'entrée en vigueur du SCOT et de celle possible jusqu'en 2030 ne peut pas dépasser le plafond prévu par le document d'urbanisme local.

Pour justifier du respect du principe de compatibilité avec cet objectif, les documents d'urbanisme locaux :

- 1) analysent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet en mettant en perspective les surfaces consommées entre 2021 et la date du référentiel cartographique le plus récent (a.),*
- 2) prennent en compte les surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées ou en projet, de la date du référentiel cartographique le plus récent, puis jusqu'à la date prévisionnelle d'arrêt du projet de document d'urbanisme (b.),*
- 3) proportionnent et affichent les surfaces qui relèvent d'une extension urbaine à l'horizon temporel retenu dans le document d'urbanisme local, en distinguant les horizons fin 2030 et fin 2040 (c.).*

Les sommes des surfaces a + b + c ne peuvent dépasser les plafonds de consommation d'espace prévus à cet objectif pour chacun de ces horizons.

Les documents d'urbanisme locaux font des secteurs de renouvellement urbain et de densification des priorités par rapport aux secteurs en extension urbaine.

Pour répondre à cet objectif, les plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux disposent de l'outil des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles comprennent un échancier prévisionnel permettant d'assurer un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, selon l'article L. 151-5 du code de l'Urbanisme : « le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

Tableau 8 : Surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle

EPCI	Échelle d'application à la date d'approbation du SCoT	2021-2030 (10 ans)			2031-2040 (10 ans)			2041-2050 (10 ans)	
		par secteur * (en ha)	par EPCI * (en ha)	%	par secteur * (en ha)	par EPCI * (en ha)	%	Pays	%
C.C. Bretagne Romantique	EPCI Bretagne Romantique	67,1	67,1	22 %	38,7	38,7	26 %	54	100 %
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	Baguer-Morvan	3,7	45,4	15 %	2,6	29,3	20 %		
	Baguer-Pican	5,4			3,3				
	Broualan	1,1			0,7				
	Cherrueix	1,6			0,7				
	Dol-de-Bretagne	9,6			6,1				
	Epiniac	2,9			1,8				
	La Boussac	2,6			2,1				
	Le Vivier-sur-Mer	1,0			0,7				
	Mont-Dol	1,4			0,7				
	Pleine-Fougères	3,5			2,5				
	Roz-Landrieux	3,0			2,0				
	Roz-sur-Couesnon	1,2			0,7				
	Sains	1,0			0,7				
	Saint-Broladre	1,5			0,9				
	Saint-Georges-de-Gréhaigne	1,0			0,7				
	Saint-Marcen	1,0			0,7				
	Sougeal	1,0			0,7				
	Trans-la-Forêt	1,3			0,9				
	Vieux-Viel	1,6			0,8				

EPCI	Échelle d'application à la date d'approbation du SCoT	2021-2030 (10 ans)			2031-2040 (10 ans)			2041-2050 (10 ans)	
		par secteur * (en ha)	par EPCI * (en ha)	%	par secteur * (en ha)	par EPCI * (en ha)	%	Pays	%
CC Côte d'Émeraude	Dinard	13,3	56,0	19 %	7,4	22,9	16 %	54 ha	100 %
	La Richardais	5,9			1,9				
	Lancieux	3,9			1,4				
	Le Minihic-sur-Rance	3,1			1,4				
	Pleurduit	13,6			5,1				
	Saint-Briac-sur-Mer	5,1			1,7				
	Saint-Lunaire	9,1			3,3				
	Trémereuc	2,0			0,7				
Saint-Malo Agglomération	Cancale	12,3	132,6	44 %	5,4	56,2	38 %		
	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	1,6			1,7				
	Hirel	3,8			0,9				
	La Fresnais	4,4			2,1				
	La Gouesnière	5,3			4,2				
	La Ville-ès-Nonais	2,9			1,3				
	Le Tronchet	4,9			1,9				
	Lillemer	3,5			0,7				
	Miniac-Morvan	9,9			6,3				
	Plerguer	7,4			4,8				
	Saint-Benoît-des-Ondes	1			0,7				
	Saint-Coulomb	5,8			1,9				
	Saint-Guinoux	4,5			1,4				
	Saint-Jouan-des-Guérets	7,1			3,9				
	Saint-Malo	43,2			14				
	Saint-Méloir-des-Ondes	4,5			2,7				
	Saint-Père-Marc-en-Poulet	9			1,6				
	Saint-Suliac	1,5			0,7				
Communautés du pays de Saint-Malo		301,1		100 %	147,1		100 %	54 ha	100 %

Travailler les cohérences de l'offre de logements et des formes urbaines

Avoir un parc immobilier diversifié qui répond à tous les besoins

Permettre le renouvellement des populations et les mixités générationnelles et adapter l'offre aux dynamiques démographiques en cours

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) dans l'offre globale. En effet, les Communautés du pays de Saint-Malo, comme le territoire national, voient et verront 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.

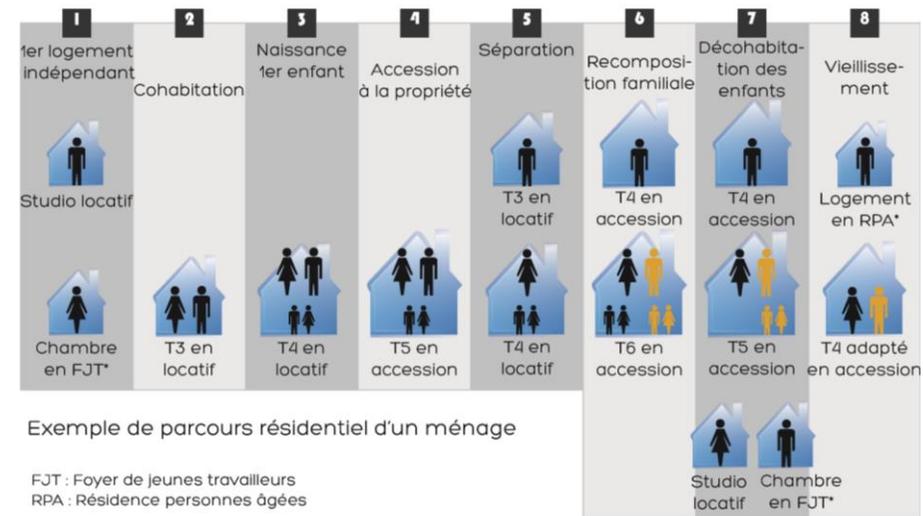


Figure 2 : Évolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge

OBJECTIF 57 – Afin de répondre aux besoins actuels et futurs et en tenant compte des spécificités du territoire, les documents d'urbanisme locaux et les politiques publiques de l'habitat poursuivent les objectifs suivants :

- 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, déployer le recyclage bâti pour créer de nouveaux logements (changement de destination, remembrement typologique, sortie de vacance...),
- 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),
- disposer d'une offre de logements de petite taille pour correspondre aux besoins des petits ménages du territoire.

Favoriser la diversité sociale et disposer de logements à coût abordable

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.

OBJECTIF 58 – Les documents d’urbanisme locaux et les politiques publiques de l’habitat poursuivent l’objectif d’une accessibilité au logement à tous, à travers la **production d’une offre de logements abordables**. Chaque commune prévoit donc une part de logements abordables au sein de sa programmation totale respectant les objectifs minimums présentés dans le tableau page suivante. Les objectifs de production de logements abordables doivent permettre de contribuer à l’objectif du schéma régional d’aménagement de développement durable et d’égalité des territoires, visant à atteindre 30 % de logements abordables sur le nombre total de logements en Bretagne. A minima, 30 % des nouveaux logements prévus à l’échelle du SCoT relèvent de logements abordables.

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.*

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.

Une part de logements abordables est recherchée dans les opérations d’aménagement et notamment de renouvellement urbain et au sein des centralités.

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.

À l’échelle communale, la localisation des logements abordables est étudiée de manière à favoriser, lorsque cela est possible, une mixité au sein de chaque quartier ; et dans la mesure du possible, à l’échelle de chaque rue ou de chaque îlot ; voire, pour les logements collectifs ou intermédiaires, à l’intérieur même du nouveau programme.

La bonne localisation du parc de logements abordables est primordiale pour en assurer l’efficacité et l’occupation. Ainsi, la proximité des équipements, services, commerces et transports collectifs est privilégiée.

En milieu urbain, les secteurs situés à proximité des gares ferroviaires et routières, des principaux pôles d’échanges multimodaux ainsi que les pôles d’échanges en devenir au titre de **l’Objectif 71** (axes stratégiques de renforcement ou de déploiement des transports collectifs à court, moyen ou long terme), sont des lieux privilégiés pour la réalisation de logements abordables. Les politiques publiques de l’habitat et les documents d’urbanisme locaux prévoient dans ces secteurs une part de logements abordables.

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)	Communes concernées
1- Pôle majeur		50 %	Saint-Malo
2- Pôles structurants de niveau A	Secteur d'attractivité littorale	40 %	Cancale, Dinard, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets
	/	35 %	Combours, Pleine-Fougères, Dol-de-Bretagne
3- Pôles structurants de niveau B	Secteur d'attractivité littorale	35 %	La Richardais
	/	30 %	Mesnil-Roc'h, Tinténiac
4- Les Communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	30 %	La Fresnais, La Gouesnière, Saint-Briac-sur-Mer, Saint-Coulomb, Saint-Lunaire, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père-Marc-en-Poulet
	/	25 %	Hédé-Bazouges, Miniac-Morvan, Plerguer, Pleugueneuc, Saint-Domineuc
5- Les Communes rurales et périurbaines communes de 1 000 à 2 000 habitants	Secteur d'attractivité littorale	20 %	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Ville-ès-Nonais, Lancieux, Le Minihiac-sur-Rance, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Roz-sur-Couesnon, Saint-Broladre, Saint-Guinoux
	/	15 %	Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Bonnemain, Dingé, Epiniac, La Boussac, Le Tronchet, Meillac, Québriac, Roz-Landrieux
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.	Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Georges-de-Gréhaigne, Saint-Marcen, Saint-Suliac, Trémereuc
	/		Broualan, Cardroc, Cuguen, La Baussaine, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanrigan, Les Iffs, Lillemer, Longaulnay, Lourmais, Plesder, Sains, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Léger-des-Prés, Saint-Thual, Sougeal, Trans-la-Forêt, Trémeheuc, Trévérien, Trimer, Vieux-Viel

Tableau 9 : Objectifs minimums de production de logements abordables en fonction de l'armature territoriale et des secteurs géographiques

OBJECTIF 59 – En prolongement des **Objectifs 57 et 58**, en réponse aux enjeux préalablement identifiés, les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat et de documents d'urbanisme définissent la programmation d'une **offre diversifiée de logements** qui doit être assurée au sein des secteurs d'extension urbaine, de renouvellement urbain et de densification, à vocation résidentielle et mixte, **d'une taille supérieure à 2 000 m²**.

Des orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) thématique ou sectorielle pourront être prévues pour encadrer l'aménagement des secteurs prévus pour la réalisation de logements. Les OAP peuvent intégrer une programmation indicative de logements répondant aux objectifs du SCoT en termes de production de logements, de diversité de type de logements et de formes urbaines, de densité et de qualité. La définition d'un nombre minimal de logements à réaliser paraît indispensable pour s'assurer que les opérations futures s'inscrivent dans l'objectif de densification, y compris dans les opérations de petite taille.

Le règlement peut également dans les zones urbaines et à urbaniser, délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (Article L151-41 du Code de l'urbanisme) définir des servitudes de mixité sociale dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le plan local d'urbanisme (Articles L. 151-15 et R.151-38 « 3° » du Code de l'Urbanisme.

OBJECTIF 60 – La production de logements permet de **répondre notamment aux besoins spécifiques** listés ci-dessous.

Dans toutes les communes, les politiques publiques répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes en situation de handicap physique, psychique et cognitif.

Dans la perspective de la très forte augmentation du nombre de personnes âgées et très âgées au cours des deux décennies couvertes par le SCoT, les politiques de développement de l'offre de logements répondent aux besoins de cette population :

- En matière d'habitat, priorité au logement ordinaire de taille moyenne, confortable, accessible, proche des services, ainsi qu'à l'aménagement du logement lorsque le contexte urbain rend cette action pertinente (maintien à domicile) ;
- En matière d'hébergement, développement de l'offre en résidence (type foyer-logements) et en structure médicalisée pour les personnes dépendantes.

Les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat et de document d'urbanisme peuvent déterminer des secteurs favorables au développement de l'offre d'habitat plus spécifiquement adaptée au vieillissement ou à la perte d'autonomie, en particulier à proximité des commerces/services/équipements et transports collectifs.

Dans les communes du pôle majeur et des pôles structurants de niveau A, les politiques publiques répondent aux besoins spécifiques :

- des jeunes actifs, apprentis, et étudiants ; la localisation de cette offre de logements s'effectue prioritairement à proximité des lieux et des centres de formation et/ou au cœur des centres-villes à proximité des commerces/services/équipements et des transports collectifs.

Dans un contexte de tension forte sur le logement, l'hébergement des travailleurs saisonniers qui exercent dans plusieurs domaines d'activité tels que le tourisme, l'agriculture et la conchyliculture est devenu un enjeu important. Plusieurs difficultés se posent pour proposer des hébergements ou logements accessibles financièrement : proximité avec le lieu de travail, horaires atypiques et mobilité réduite... Les efforts pour loger ce public passent par la promotion de toutes les formes de logements (chambre chez l'habitant, parc locatif privé, mise à disposition de logements par les employeurs ou hébergement dédié et non dédié). Des solutions plus innovantes peuvent être encouragées et favorisées (occupation transitoire de logements en attente d'un nouveau projet, habitat intergénérationnel, habitat modulaire, colocation dans le parc privé ou social et sous-location dans le parc privé ou social...).

- des personnes en difficulté et en situation de fragilité et d'urgence, privées de domicile, pour les communes du pôle majeur et des pôles structurants de niveau A.

Au sein du territoire, le phénomène de précarisation de certains ménages conjugué à un contexte de marché du logement tendu nécessite le développement d'une offre d'hébergement et de logement alternative et temporaire : création de logements locatifs adaptés en faveur de l'insertion de ménages en grande difficulté (PLAI-adaptés d'insertion) et développement de résidences sociales (CHRS, maisons relais...).

Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage dans de bonnes conditions

OBJECTIF 61 – Les politiques publiques de l'habitat mettent en place les mesures nécessaires pour répondre aux besoins identifiés dans les Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) élaborés conjointement par l'État et les conseils départementaux.

Le territoire connaît une fréquentation et un ancrage important des gens du voyage. Des solutions de stationnement et des solutions alternatives de sédentarisation sont prévues : aires de grand passage, aires permanentes d'accueil, aires « soupape » -pour des besoins accueil exceptionnel- et terrains familiaux.

Les communes du pôle majeur et des pôles structurants de niveau A disposent d'un nombre adapté de places, au sein des équipements ciblés, en réponse aux besoins identifiés précités. Le cas échéant, les espaces nécessaires sont identifiés dans les documents d'urbanisme correspondants, au niveau du règlement et/ou par le biais d'emplacements réservés pour en assurer la maîtrise foncière.

Dans l'optique d'assurer correctement le rôle d'accueil temporaire des gens du voyage, la localisation des aires d'accueil et des terrains familiaux répondant au besoin d'ancrage des familles est importante, notamment en termes d'accessibilité aux équipements scolaires.

Le foncier mobilisé pour les aires de grand passage et les aires permanentes d'accueil est décompté au titre des surfaces potentielles maximales de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier « équipements structurants » identifiées à l'**Objectif 69** tandis que celui dédié à l'aménagement de terrains familiaux l'est au titre des surfaces potentielles de consommation « habitat-mixte » identifiées à l'**Objectif 56**.

Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités

La vacance immobilière désigne l'ensemble des logements inoccupés. Une part de la vacance, dite rotation immobilière « naturelle », est nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier ; c'est notamment le cas des logements qui, pour une courte durée, se trouvent vacants entre deux occupants. Au-delà de cette part, la vacance a trait à des logements inoccupés sur une longue durée. Nombre de ces logements sont situés dans les centralités, à proximité des équipements et des services, ils constituent un potentiel de « nouveaux » logements à remettre sur le marché. Au 01/01/2021, la source LOVAC identifie au sein du parc privé 2 200 logements vacants depuis plus de 2 ans.

OBJECTIF 62 – Sauf cas particuliers, la **remise sur le marché des logements vacants** de longue durée est recherchée.

OBJECTIF 63 – Les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat identifient le **potentiel de logements non décents et/ou inadaptés** (qu'ils soient vacants ou occupés) et fixent un objectif de réhabilitation d'une part de ce potentiel.

Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain

En vue d'organiser les développements urbains, l'urbanisation du territoire est appréciée, dans le cadre des documents d'urbanisme, autour de quatre organisations différentes : la ville ou le bourg, le village, le hameau et l'urbanisation diffuse.

- **La ville ou le bourg**

Pour les communes non littorales, la ville ou le bourg désigne le regroupement de constructions le plus important ou le plus structurant. La mairie est généralement située dans ce regroupement de constructions.

Pour les communes littorales, la ville ou le bourg est dénommé « agglomération » et défini dans le chapitre V. du DOO.

- **Le village**

Pour les communes non littorales, le village désigne un regroupement de constructions conséquent ou structurant. Il se traduit généralement par un ensemble bâti structuré autour d'une trame viaire.

Pour les communes littorales, le village correspond soit à une « agglomération » soit à un « village » au sens du chapitre V. du DOO.

- **Le hameau**

Pour les communes non littorales, le hameau consiste en un regroupement de constructions structuré autour d'une trame viaire.

Dans les communes littorales, les hameaux structurés peuvent être considérés comme « espaces déjà urbanisés ». Ils sont caractérisés par critères qui les différencient des espaces d'urbanisation diffuse : densité suffisante de l'urbanisation, structuration par des voies de circulation, présence de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. Le chapitre V. du DOO décrit ces critères.

- **L'urbanisation diffuse**

Pour toutes les communes, l'ensemble des constructions ne pouvant être considérées comme ville, bourg, village et hameau se caractérise comme de l'urbanisation diffuse.

Conforter les centres-villes et les centres-bourgs

OBJECTIF 64 – 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 65 – 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.

Permettre les développements nécessaires dans les secteurs d'urbanisation diffuse

OBJECTIF 66 – À condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, à la biodiversité du milieu, ou à la qualité des paysages, des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** peuvent être autorisés au sein de l'espace rural de manière exceptionnelle afin de :

- permettre le maintien et le développement d'activités existantes ;
- structurer des hameaux existants ;
- ou répondre aux besoins en matière d'hébergement touristique, d'activités ludiques, touristiques, pédagogiques, ou d'activités jugées incompatibles avec les fonctions résidentielles et mixtes des centralités (cas d'un chenil par exemple).

Les documents d'urbanisme locaux précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer l'insertion de ces secteurs dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont permises au sein des zones urbaines ou à urbaniser des communes couvertes par un document d'urbanisme. À titre dérogatoire, lorsqu'il est justifié que ce type de projet ne peut pas s'implanter au sein des espaces urbanisés existants pour des raisons foncières ou techniques, le plan local d'urbanisme peut autoriser leur installation dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Au titre de l'article [R111-51 du code de l'urbanisme](#), sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les consommations foncières issues des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont prises en compte dans les surfaces potentielles d'extension urbaine inscrites à l'**Objectif 56** à vocation mixte et résidentielle ou aux **Objectifs 85 et 86** à vocation d'activités économiques, le cas échéant.

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

OBJECTIF 67 – L'intégration des projets d'aménagement en extension ou en renouvellement urbain est assurée par l'élaboration, à l'échelle de chaque commune, de projet(s) urbain(s) visant à appréhender de façon opérationnelle :

- l'usage et la pratique des espaces publics existants et futurs, tant à l'échelle du quartier ou de la rue, qu'à l'échelle de la ou des centralités de la commune ;
- les relations fonctionnelles et les liaisons entre les différentes entités urbaines ;
- le phasage dans le temps des extensions urbaines ;
- une approche de l'habitat intégrant de nouvelles typologies urbaines en relation avec la morphologie historique du bourg, de la ville voire du quartier.

OBJECTIF 68 – L'aménagement des principales surfaces à urbaniser à vocation mixte et résidentielle doit répondre aux enjeux suivants :

- l'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.
- la structuration bâtie qui permet notamment de réfléchir à la dimension du parcellaire, ainsi qu'à l'implantation du bâti sur les terrains, qui doit générer une lisibilité du quartier depuis les espaces publics (front bâti, angle de rue, volume bâti...);
- le maillage viaire qui permet de connecter le projet, au travers d'un réseau de voies de circulation maillé et hiérarchisé, qui s'insère dans le réseau viaire de la commune de manière adaptée et sécurisée. En matière de maillage viaire, les circulations cyclables et piétonnes sont particulièrement recherchées, soit de manière autonome, soit sur un espace partagé avec les véhicules.
- l'aménagement d'espaces publics : l'aménagement de nouveaux quartiers doit aboutir à l'émergence de véritables espaces publics adaptés à la taille de l'opération et aux besoins environnants.

En lien avec l'accueil démographique, adapter l'offre d'équipement et de services aux besoins de la population dans un souci d'équilibre du territoire

Quelle que soit leur nature ou leur importance, les équipements et services participent directement à la structuration du territoire.

*Parmi ceux-ci, on peut distinguer les **équipements et infrastructures structurants** qui se définissent de la manière suivante : 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. Ils se différencient 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...). C'est pourquoi l'engagement de réflexions ou l'élaboration de schémas d'organisation, à l'échelle de chaque intercommunalité, voire du pays, est encouragé, afin de favoriser les mutualisations et d'assurer la recherche d'équilibre et d'équité territoriale.*

Les équipements et infrastructures structurants peuvent concerner les domaines suivants :

- *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...)*

OBJECTIF 69 – Compte-tenu du projet de développement, les **surfaces potentielles de consommation d'ENAF à vocation d'équipements structurants** sont chiffrées à un maximum de 31,4 hectares pour la période 2021-2030, 10 hectares pour la période 2031-2040 et 7 hectares pour la période 2041-2050 en vue du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) après 2050, à l'échelle du territoire.

	<i>Équipements structurants potentiellement identifiés, pour information, avec ou sans consommation d'ENAF</i>	Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2026		
		2026-2030 (5 ans)	2031-2040 (10 ans)	2041-2050 (10 ans)
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> 	5,4	1,3	7
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> 	4,0	1,1	
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> 	4,7	3,4	
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> 	17,3	4,1	
Total		31,4	10,0	7

Tableau 10 : Surfaces potentielles de création ou d'extension d'équipements structurants par EPCI (en ha)

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 dans le tableau ci-contre.

Afin de garantir l'équilibre territorial souhaité dans le PAS, les équipements structurants accueillant du public, s'implantent :

- Prioritairement au sein des polarités du territoire.
- Exceptionnellement dans les communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants.
- Très exceptionnellement dans les communes rurales et périurbaines entre 1 000 et 2 000 habitants.

Les équipements structurants accueillant du public ne s'implantent pas dans les communes rurales et périurbaines de moins de 1 000 habitants.

Ils sont également 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. La desserte en transport en commun est également garantie pour les équipements accueillant du public.

Sauf justification particulière au regard de nuisances pour le voisinage ou de disponibilité foncière pour la collectivité porteuse, les équipements structurants accueillant du public ne s'implantent pas dans les zones d'activités économiques structurantes définies à l'**Objectif 85**.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient et localisent les espaces nécessaires pour les équipements structurants en tenant compte des potentiels fonciers indiqués ci-dessus, qui constituent des plafonds à ne pas dépasser pour inscrire le territoire dans sa trajectoire de sobriété foncière dans l'objectif d'atteindre le Zéro artificialisation nette après 2050.

Le SCoT identifie la création d'une aire poids-lourds en lien avec l'activité du port de commerce de Saint-Malo. L'emprise éventuelle de ce projet à vocation régionale sera comptée au titre de l'artificialisation régionale.

Le SCoT identifie également pour la période 2026-2030 la fin du projet de mise à l'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. À ce titre, sa consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers est affectée à l'enveloppe de solidarité régionale et non à celle prévue pour les Communautés du pays de Saint-Malo.

Accès aux réseaux numériques

Le déploiement des réseaux de communications électroniques à haut et très haut débits, câblés (fibre optique) et mobiles (4G-5G), favorise l'accessibilité numérique qui participe à réduire les besoins de mobilité dans de nombreux domaines, favorise la pratique du télétravail, et permet le développement économique et social du territoire.

OBJECTIF 70 – La couverture complète du territoire en **réseaux de communications électroniques à haut débit et/ou très haut débit** est recherchée, en évitant les zones blanches.

En secteur d'extension urbaine, les infrastructures prévoient les fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique en souterrain.

Les superstructures de téléphonie mobile sont mutualisées entre opérateurs afin d'éviter une multiplication exagérée consécutive au passage à la technologie 5G.

III - FAVORISER L'ÉMERGENCE D'UNE OFFRE GLOBALE DE DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ET ACCÉLÉRER LES DÉPLACEMENTS DÉCARBONÉS

Faisant écho à l'ensemble des orientations et objectifs relatifs à la mise en œuvre de l'armature territoriale, ainsi qu'à la maîtrise des formes urbaines et de l'étalement urbain, cette orientation se traduit par la recherche d'une proximité et d'une accessibilité entre les différentes fonctions présentes sur le territoire.

Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture

L'organisation du territoire 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 sont améliorées. En soutenant une mobilité durable, cette stratégie contribue à la réduction des émissions de CO₂ et renforce l'accessibilité des territoires tout en répondant aux objectifs climatiques nationaux.

Développer le réseau des transports collectifs et l'intermodalité

L'organisation de l'offre de transports collectifs structurants (TER, lignes routières interurbaines et urbaines) permet au maximum de répondre aux besoins des habitants, en tenant compte de l'armature territoriale et des infrastructures existantes. 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.

Afin d'assurer une efficacité des transports collectifs, il convient donc d'organiser un système hiérarchisé et structuré autour d'une offre ferroviaire et interurbaine améliorée et connectée aux différents réseaux collectifs intercommunaux par l'intermédiaire de pôles d'échanges. Ces pôles d'échanges multimodaux (PEM), existants ou à créer, permettent d'optimiser les

déplacements et de favoriser la pratique de la mobilité alternative à l'usage individuel de la voiture pour les déplacements de proximité.

L'aménagement des espaces attenants à ces PEM favorise l'intermodalité ainsi qu'une urbanisation propice au développement des fonctions :

- *D'une part, commerciales et de services en optimisant la convivialité,*
- *D'autre part, résidentielle avec une densité suffisante pour en valoriser l'atout majeur que constitue l'accessibilité aux transports collectifs.*

OBJECTIF 71 – 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 sur la carte page suivante. Elle représente les axes stratégiques sur lesquels un renforcement ou un déploiement des transports collectifs est facilité à court, moyen ou long terme. En complément, plus loin, pôles d'échanges multimodaux (PEM) à conforter ou à créer sont listés et détaillés.



RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF A DEVELOPPER

- Lignes ferroviaires : niveau d'offres à améliorer
- Lignes interurbaines routières : niveau d'offres à améliorer
- Ligne interurbaine littorale à développer et renforcer
- Lignes locales à développer
- Liaison maritime quotidienne entre Dinard et Saint-Malo à étudier

POLES D'ECHANGES MULTIMODAUX EXISTANT A CONFORTER OU A CREER

Pôle d'échange multimodal de niveau 1

- Gare ferroviaire TER et TGV / réseau urbain
- Arrêt urbain / interurbain structurant

Pôle d'échange multimodal de niveau 2

- Gare ferroviaire TER structurante
- Arrêt urbain / interurbain structurant

Pôle d'échange multimodal de niveau 3

- Gare ferroviaire TER secondaire
- Arrêt interurbain routier secondaire

Pôle d'échange multimodal de niveau 4

- Gare ferroviaire TER hors agglomération
- Arrêt interurbain routier

Pôle d'échange multimodal de niveau 5

- Gare ferroviaire TER
- Projet de réouverture de gares / PEM en attente

Agglomération d'une autre commune située à moins de 2500 m d'un pôle d'échange multimodal

Réalisation : AUDIAR - Mai 2024

Illustration 6 : Carte de localisation des secteurs privilégiés du développement des transports collectifs et de l'intermodalité

Ces axes stratégiques comprennent :

Des liaisons de transports collectifs d'importance supra-territoriale

Ces liaisons sont support de développement et d'amélioration :

- de la desserte ferroviaire du territoire de l'axe Saint-Malo – Dol de Bretagne – Rennes, améliorant les échanges vers et depuis la Normandie (gare de Pontorson), vers et depuis les Côtes d'Armor (gare de Dinan) ;
- des lignes routières BreizhGo Dinard-Saint-Malo, Tinténiac-Saint-Malo et Mesnil-Roc'h-Rennes (lignes 7, 8a et 8b).

Des liaisons de transports collectifs d'importance territoriale

Elles sont support de l'amélioration :

- de la desserte ferroviaire du territoire de l'axe Dinan –Saint-Malo –Dol de Bretagne – Caen desservant le pôle majeur de Saint-Malo et les pôles structurants des Communautés du Pays de Saint-Malo (Combours, Dinard, Dol de Bretagne, et potentiellement Pleine-Fougères).

À ce titre, le développement du cadencement de l'offre ferroviaire pour améliorer la desserte de l'Est du territoire, notamment vers la Normandie est étudiée. Elle concerne l'opportunité de réouverture de la halte de Pleine-Fougères et les interconnexions avec la gare de Pontorson.

- des lignes routières BreizhGo qui visent l'amélioration de la desserte des pôles structurants du territoire.

Avec les lignes 10, 11 et 16 du réseau Breizhgo.

Aves des liaisons nouvelles à développer entre Dol-de-Bretagne et Val-Couesnon/Fougères et entre Combours et Dinan.

Liaisons de transport collectifs locales stratégiques

Elles reposent sur le développement d'une offre locale de mobilité complémentaire aux réseaux de transport structurants, par des systèmes de rabattement en transport à la demande, en covoiturage, en liaisons douces, vers des pôles d'échanges multimodaux (PEM) et des points d'arrêts de lignes de transport collectif.

En complément du réseau local, les lignes suivantes sont à renforcer ou développer ;

- Entre Dinard et Lancieux,
- Entre Saint-Malo et Dinard,
- Entre Dinard et Tréméuc,
- Entre Saint-Malo et Cancale,
- Entre Cancale et Miniac-Morvan,
- Entre Combours et Tinténiac.

La faisabilité d'un transport en commun maritime entre Dinard/Saint-Malo pour des déplacements domicile travail est à étudier.

Des liaisons littorales touristiques

Les liaisons littorales touristiques de la Côte d'Émeraude Baie du Mont-Saint-Michel (lignes Breizhgo 14, 16 et 17) sont à renforcer ou à développer afin d'offrir une offre alternative à l'autosolisme le long du littoral et limiter les nuisances.

Des pôles d'échanges multimodaux

Les pôles d'échanges multimodaux (PEM) regroupent l'accès à différents modes de transport dans un même lieu et facilitent le passage de l'un à l'autre en assurant leur connexion notamment par les équipements et espaces publics en place (parking vélo, liens piétonniers, quais, ...). À l'origine, leur but premier est de permettre l'accès aux transports collectifs et d'assurer la connexion entre les modes de déplacements : train – bus, par exemple, ou voiture-train dans le cadre d'un parc relais. En reliant les modes de déplacements, ils offrent une alternative à l'usage individuel de la voiture. La classification des PEM est basée sur le type d'offre de transport collectif (offre ferroviaire, interurbaine, locale) et leur niveau de desserte (nombre de passages journalier à un arrêt de transport).

Les documents d'urbanisme locaux concernés identifient à partir du tableau page suivante, un ou plusieurs pôles d'échanges multimodaux (PEM) qui permettent d'articuler les différents modes de transport (modes doux, transports en commun, stationnement vélo et parkings mutualisés).

Lorsqu'une gare est présente sur une commune, un pôle d'échanges multimodal y sera nécessairement associé dans un périmètre proche.

Ces secteurs, qui constituent des pôles d'échanges multimodaux, sont accessibles en mode doux à partir des villes et des bourgs situés à moins de 2 500 m. Le stationnement de vélos est prévu et le stationnement pour les voitures peut être mutualisé avec les éventuelles activités annexes. Le nombre de stationnements est adapté à l'importance du pôle d'échanges multimodal et de sa fréquentation.

Les gares sont desservies par un service de bus urbain ou interurbain.

À proximité de ces pôles d'échanges multimodaux, en secteurs urbains et urbains denses, l'Objectif 55 prévoit que les documents d'urbanisme fixent une densité urbaine majorée et l'Objectif 58 demande que des logements abordables soient prévus.

Les aires de covoiturage et les bornes de recharge électrique peuvent également être associées à ces pôles d'échanges multimodaux.

Nom du PEM	Typologie de PEM	Localisation de la gare / l'arrêt	Centralités bénéficiant d'une desserte renforcée	Niveau d'offre de la gare / arrêt	Contexte urbain de la gare / arrêt
Dinard/Église	Niveau 1	Dinard	Dinard	Arrêt urbain / interurbain structurant	Urbain
Gare	Niveau 1	Dol-de-Bretagne	Dol-de-Bretagne Bagger-Morvan	Gare ferroviaire TGV et TER structurante / réseau interurbain	Urbain
Gares	Niveau 1	Saint-Malo	Saint-Malo	Gare ferroviaire TGV et TER structurante / réseau urbain	Urbain dense
Centre	Niveau 1	Tinténiac	Tinténiac	Arrêt urbain / interurbain structurant	Urbain
Centre Ouest	Niveau 2	Cancale	Cancale	Arrêt urbain / interurbain structurant	Urbain
Gare	Niveau 2	Combourg	Combourg Tréméhec	Gare ferroviaire TER structurante	Urbain décentré
Moulin du Domaine / Centre Nord	Niveau 2	Saint-Jouan-des-Guérets	Saint-Jouan-des-Guérets	Arrêt urbain / interurbain structurant	Urbain
Centre	Niveau 2	Saint Méloir-des-Ondes	Saint Méloir-des-Ondes La Gouesnière	Gare ferroviaire TER structurante	Urbain décentré
L'Hermitage	Niveau 3	La Richardais	La Richardais	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain décentré
Gare intermodale	Niveau 3	Mesnil-Roc'h	Mesnil-Roc'h	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre / L'Ancienne Gare	Niveau 3	Pleugueneuc	Pleugueneuc	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre	Niveau 3	Pleurduit	Pleurduit	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre	Niveau 3	Saint-Domineuc	Saint-Domineuc	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre	Niveau 3	Saint-Méloir-des-Ondes	Saint-Méloir-des-Ondes	Arrêt urbain / interurbain structurant	Urbain
Gare	Niveau 3	La Fresnais	La Fresnais Saint-Benoit-des-Ondes Hirel	Gare ferroviaire TER secondaire	Urbain
Gare	Niveau 4	Bonnemain	Bonnemain	Gare ferroviaire TER secondaire	Hors agglomération
Gare	Niveau 4	Dingé	Dingé	Gare ferroviaire TER secondaire	Hors agglomération
Centre / La Carrée	Niveau 4	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Halte multimodale Pierre Baranton	Niveau 4	Hédé-Bazouges	Hédé-Bazouges	Arrêt urbain / interurbain structurant	Urbain
Centre	Niveau 4	La Baussaine	La Baussaine	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre Sud	Niveau 4	Saint-Briac-sur-Mer	Saint-Briac-sur-Mer	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre / Plage	Niveau 4	Saint-Lunaire	Saint-Lunaire	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre	Niveau 4	Trémérec	Trémérec	Arrêt interurbain routier secondaire	Urbain
Centre	Niveau 5	Miniac-Morvan	Miniac-Morvan	Gare ferroviaire TER secondaire	Urbain décentré
Gare	Niveau 5	Pleine-Fougères	Pleine-Fougères	Projet de réouverture de gares / PEM en attente	Urbain décentré
Gare	Niveau 5	Plerguer	Plerguer Roz-Landrieux	Gare ferroviaire TER secondaire	Urbain décentré

Tableau 11 : Liste des pôles d'échanges multimodaux (PEM) à conforter ou à créer, identifiés sur la carte selon le niveau de desserte

Jouant un rôle central dans l'organisation territoriale en matière d'offre en équipements, services et emplois, l'ensemble des polarités de l'armature favorise un usage facilité des transports en commun.

OBJECTIF 72 – Dans les communes traversées par les liaisons définies à l'objectif précédent, les projets d'aménagement en extension ou en renouvellement urbain d'une superficie supérieure à 1 hectare prévoient des **liaisons douces sécurisées** pour assurer la connexion avec les arrêts de transports collectifs existants ou à créer.

Une liaison douce est a minima une liaison piétonne, et de préférence complétée par une liaison cyclable.

OBJECTIF 73 – Les **nouveaux équipements publics** du pôle majeur et des communes des polarités structurantes de niveau A citées dans l'**Objectif 1** sont prévus en cohérence avec les secteurs effectifs ou potentiels de desserte par les transports collectifs, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme. Pour toutes les communes, une bonne articulation des liaisons douces est demandée.

Anticiper les transports collectifs au sein de chaque commune

La mise en place d'un réseau de transports en commun nécessite une intensité urbaine et une efficacité en matière de distance-temps. Ainsi, il n'est pas envisageable aujourd'hui de déployer le réseau sur l'ensemble du territoire. Néanmoins, l'opportunité de mettre en place un ou plusieurs arrêts doit se poser pour chaque commune en vue d'en anticiper la faisabilité sur le long terme. Ces réflexions peuvent porter sur un transport collectif « classique » mais aussi sur des transports spécialisés de type scolaire ou ponctuel ou encore pour la mise en place de transports à la demande.

OBJECTIF 74 – Un ou des **emplacements pour la desserte en transports collectifs ou de transport à la demande** sont identifiés à l'échelle de chaque commune et particulièrement pour celles concernées par l'objectif de renforcement ou de déploiement des transports collectifs. Les documents d'urbanisme locaux prévoient des règles adaptées à la création ou la préservation de ce ou ces emplacements.

Ces emplacements se traduisent soit par l'aménagement d'un stationnement dédié dans le cas d'une desserte programmée à court terme, soit par l'aménagement de stationnements voitures facilement « réaménageables » ou d'espaces publics non bâtis.

Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare

Les gares jouent un rôle structurant important sur le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo, et les communes situées à proximité assurent un accueil de population majoré. Il est essentiel d'utiliser ces secteurs pour favoriser l'ensemble des modes de déplacement et en faire de véritables secteurs de développement urbain.

OBJECTIF 75 – Les **secteurs de gare** situés dans un contexte urbain ou urbain dense, identifiés à l'**Objectif 71**, 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.



Les gares sont indiquées sur la **Carte de localisation des secteurs privilégiés du développement des transports collectifs et de l'intermodalité** et sur le **Tableau listant les pôles d'échanges multimodaux (PEM) à conforter ou à créer** et précisant en dernière colonne le contexte urbain dans lequel elles s'inscrivent

Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages

Faire évoluer les grandes infrastructures routières

Les Communautés du pays de Saint-Malo sont traversées par de grands axes routiers d'intérêt régional voire supra régional. Ainsi la RD 137 et la RN 176 mais aussi les RD 795, 168, 266 ou 155 assurent une bonne desserte du territoire.

*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 2*2 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.*

L'ensemble du réseau routier et plus particulièrement le réseau départemental, pourrait faire l'objet, sur ses bas-côtés, d'un nouveau support des mobilités, intégrant les mobilités douces. Cela permettrait à la fois d'optimiser les infrastructures existantes et de limiter les conflits d'usage potentiels entre les différents usagers de la route.

Le Département d'Ille-et-Vilaine a acté la fermeture d'une portion de la RD 201, au niveau de l'Anse Dugesclin à Saint-Coulomb, en anticipation de l'évolution du trait de côte. Une alternative est en cours d'étude mettant autour de la table les différents partenaires que sont le Département, l'État, Saint-Malo agglomération et les trois communes concernées.

OBJECTIF 76 – Le **franchissement de la Rance** est amélioré sous toutes ses formes, notamment afin de permettre le développement des mobilités douces et des transports collectifs.

Faciliter la pratique du covoiturage

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.

OBJECTIF 77 – Le **covoiturage** est favorisé, en fonction des besoins locaux, par l'aménagement d'aires existantes ou nouvelles. Les secteurs privilégiés pour le développement des transports collectifs et pour la mise en place des pôles d'échanges multimodaux prévoient la mise en place d'une aire de covoiturage dans

une politique coordonnée à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur le « schéma des espaces dédiés au covoiturage sur le territoire des Communautés du pays de Saint-Malo ». Ce schéma détermine les fonctions et principes généraux (aménagement, dimensionnement, signalétique, équipement) des aires de covoiturage en quatre niveaux hiérarchiques :

- Les aires principales- covoiturage longue distance (+ 70 km) en raison de leur positionnement stratégique au niveau des carrefours des grands axes de circulation (nationale, départementale).

Dimensionnement préconisé : 70 à 110 places selon l'importance du pôle et des flux touristiques.

Équipements préconisés : sur parking existant ou à créer, proximité arrêt TC et voies douces, abri et arceaux vélos, éclairage, signalétique verticale et directionnelle, borne de recharge électrique.

- Les aires secondaires - covoiturage de moyenne distance (entre 20 et 70 km) en raison de leur positionnement stratégique au niveau des carrefours des grands axes de circulation (nationale, départementale).

Dimensionnement préconisé : 40 à 80 places.

Équipements préconisés : sur parking existant ou à créer, abri et arceaux vélo en cas de connexion avec voies douces, éclairage, signalétique verticale et directionnelle, borne de recharge électrique.

- Les aires de proximité - covoiturage de moyenne distance en rabattement (entre 10 et 30 km) en raison de leur positionnement à proximité des points générateurs de flux (gare, services).

Dimensionnement préconisé : 15 ou 30 places en fonction de l'importance des axes ou zones économiques alentours.

Équipements préconisés : sur parking existant, abri et arceaux vélo en cas de connexion avec voies douces, éclairage, signalétique verticale et directionnelle.

- Les aires ultra locales – Covoiturage spontané en centre bourg ou en sortie de commune, en connexion avec d'autres modes de transport, répondant aux besoins ponctuels ou réguliers.

Dimensionnement préconisé : 2 places identifiées comme réservées sur places existantes.

Équipements préconisés : arrêt minute, signalétique, marquage au sol, puis proximité d'arceaux vélos, borne de recharge électrique, abribus.

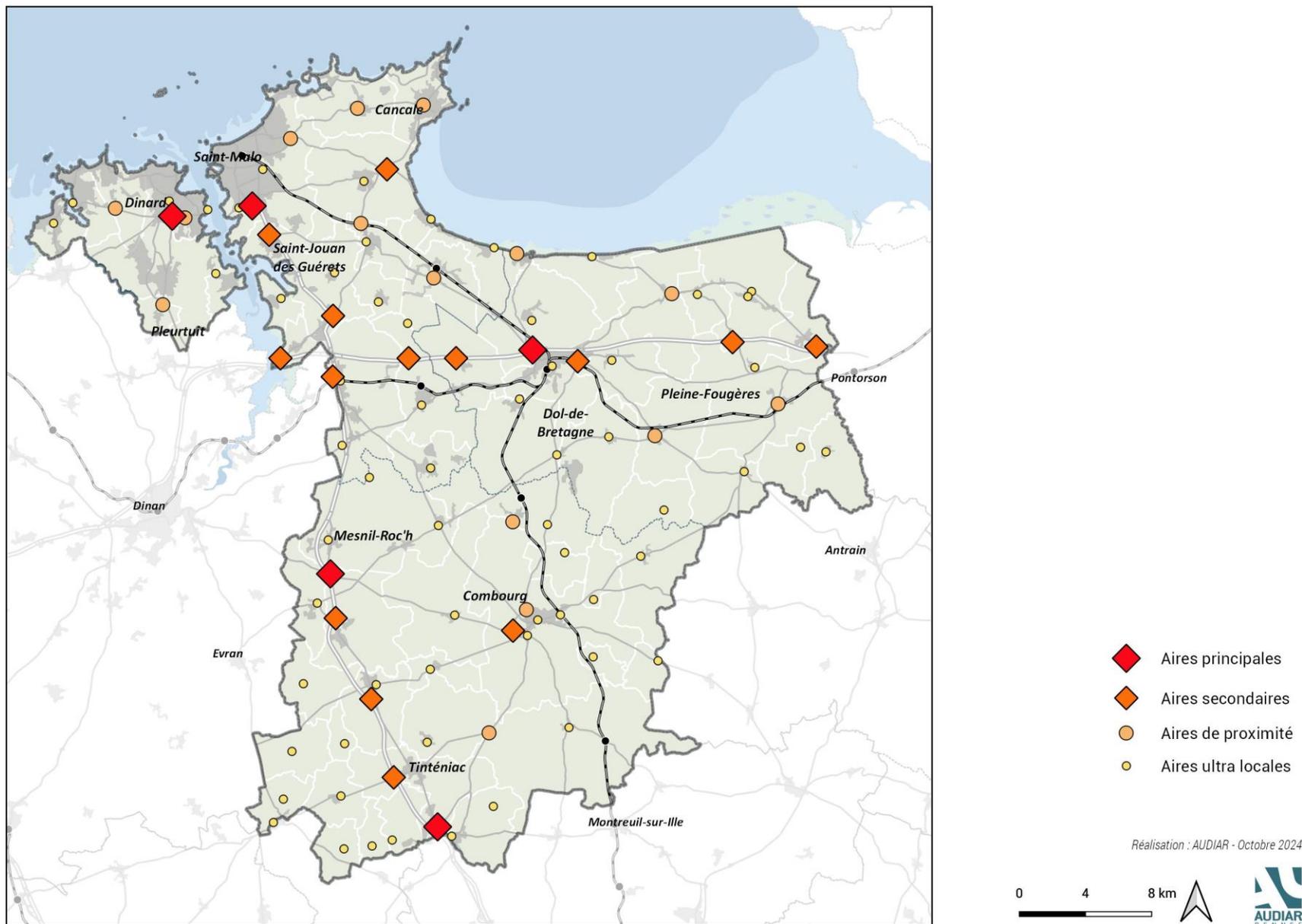


Illustration 7 : Sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage

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.

Au sein des sites structurants d'activités économiques et des Secteurs d'implantation Périphériques (SIP) du commerce, la mutualisation avec les zones de stationnements existantes ou à créer est étudiée.

Ces emplacements se traduisent soit par l'aménagement d'un stationnement dédié dans le cas d'une desserte programmée à court terme, soit par l'aménagement de stationnements voitures facilement « réaménageables » ou d'espaces publics non bâtis. Ils devront être rationalisés et optimiser la consommation d'espace.

Les aires de covoiturage à aménager font l'objet d'un emplacement réservé, le cas échéant, dans les documents d'urbanisme. La liaison par modes doux avec les centralités les plus proches est facilitée.



Les aires de covoiturage sont localisées sur la carte page précédente et sont listées dans le tableau en annexe 7.

Mettre en place un réseau de bornes électriques efficient

Diversifier les modes de déplacement participe à limiter l'usage individuel majoritaire de la voiture émetteur de gaz à effet de serre. 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.

OBJECTIF 78 – La localisation et le **déploiement des bornes électriques** s'appuient 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, les bornes électriques sont situées préférentiellement :

- à proximité des équipements et services de la commune ;
- dans les secteurs densément peuplés où les stationnements permettant la recharge, privé et public, sont peu nombreux ;
- pour les points de charge ultra-rapides : sur les aires de repos et de service, les Villages Étape ainsi que les grandes surfaces commerciales dont l'accès semble pertinent en bord de voie de transit importante ;
- pour les autres types de points de charge, rapides ou accélérés, sur des secteurs de flux moins importants et dans les centralités des pôles.

Pour information, les objectifs quantitatifs poursuivis sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 12 : Projections de points de charge (PDC) et bornes à l'échelle des intercommunalités du département (Source : SDIRVE 35)

EPCI	Existant				2025						2030					
	PDC ultra rapide	PDC rapide	PDC accélérée	PDC lent	PDC	~bornes	PDC ultra rapide	PDC rapide	PDC accélérée	PDC lent	PDC	~bornes	PDC ultra rapide	PDC rapide	PDC accélérée	PDC lent
CC Pays de Dol / B. du MSM	8	0	11	1	53	26	14	2	36	1	117	58	22	4	88	3
CC Côte d'Émeraude	0	0	33	10	64	32	12	0	39	13	101	50	30	2	48	21
CC Bretagne Romantique	0	0	10	0	70	35	4	4	50	12	178	89	10	25	120	23
Saint-Malo-Agglomération	0	2	39	22	138	69	8	12	83	35	288	144	20	27	174	67
Totaux	8	2	93	33	325	162	38	18	208	61	684	341	82	58	430	114

Accompagner le développement des mobilités douces

Les déplacements doux de proximité au sein de chaque commune

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.

OBJECTIF 79 – Les documents d'urbanisme locaux identifient les **liaisons douces existantes ou à créer** et favorisent leur maillage.

OBJECTIF 80 – **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.

À proximité des sites et équipements générateurs de déplacements, des dispositifs adaptés seront mis en place pour assurer un stationnement sécurisé des vélos, en proposant des équipements de stationnement vélos qualitatifs.

La pratique cyclable pour les déplacements du quotidien

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.

L'ensemble du réseau routier et plus particulièrement le réseau départemental, font l'objet, sur ses bas-côtés d'un nouveau support des mobilités douces. À l'heure actuelle, les axes La Gouesnière – Cancale, Saint-Malo – Cancale, Saint-Malo – Dinard (avec le franchissement du barrage de la Rance), Bagger-Morvan – Dol-de-Bretagne et Bagger-Pican – Dol-de-Bretagne, sont prévus ou en cours de réalisation par le département d'Ille-et-Vilaine. À plus long terme, d'autres aménagements de cette nature sont à déployer.

Ces initiatives s'accompagnent du développement d'infrastructures sécurisées (pistes cyclables, stationnements), de services intermodaux et de campagnes de sensibilisation. Ces actions

visent à réduire l'usage de la voiture sur les trajets courts, améliorer la mobilité douce et contribuer à la transition écologique du territoire.

En complément, les politiques d'aménagement de voies cyclables ou d'espaces de stationnement dédiés, se complètent d'initiatives communales ou intercommunales, de mise à disposition ou de location longue durée de vélos, incluant des modèles électriques, et de déploiement de vélos en libre-service pour les trajets urbains.

Ces actions visent à réduire l'usage de la voiture sur les trajets quotidiens et touristiques, et contribuer à la transition énergétique du territoire.

OBJECTIF 81 – 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 itinéraires cyclables qu'il s'agit de sécuriser en priorité doivent être identifiés, en tenant compte des itinéraires alternatifs aux routes départementales, des synergies avec les itinéraires de loisirs et de tourisme, et des usages potentiels. La sécurisation des itinéraires d'accès aux centralités, aux pôles d'équipements et échanges multimodaux doit être programmée en priorité. La continuité des itinéraires doit être assurée et le franchissement des coupures créées par les infrastructures et la topographie doit être facilité (autant que possible), en particulier dans les parties urbanisées du littoral.

OBJECTIF 82 – La réalisation d'équipements ou d'espaces publics s'accompagne de **stationnements pour vélos**.

Pour cela, il convient de développer un stationnement vélo sécurisé, fonctionnel et accessible sur l'espace public et en lien avec les équipements publics, en intégrant des abris sécurisés, des arceaux de qualité ou des dispositifs adaptés aux vélos électriques ou cargos, pour encourager et faciliter l'usage du vélo au quotidien. Cela implique de prioriser des emplacements stratégiques (gares, écoles, commerces, équipements sportifs) et de garantir une répartition équilibrée sur le territoire.

Les liaisons douces touristiques et de loisirs

L'aspect ludique et agréable du vélo est également une facette importante à prendre en compte afin d'offrir des circuits adaptés à cette pratique et à la découverte des paysages du pays.

Si les pistes adaptées aux déplacements du quotidien peuvent servir à la promenade, il s'avère en revanche préférable d'offrir des secteurs en « site propre »⁴ afin d'assurer un cadre agréable.

OBJECTIF 83 – 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 (le Canal Ille-et-Rance, l'estuaire, les marais, les massifs boisés, le littoral et les principaux sites touristiques).

En appui du maillage des liaisons douces, la mise en place de points de réparation vélos et de sites de rabattement vers les lignes de bus permettant de voyager avec son vélo sont privilégiés.

Afin de faciliter la traversée de la Rance, et d'offrir des alternatives à la découverte de l'estuaire, la mise en place de bac vélo pourrait être envisagée.

⁴ Les voies douces en site propre sont uniquement dédiées à ces pratiques.

IV – ACCOMPAGNER L'ÉCONOMIE DU TERRITOIRE DANS SON DÉVELOPPEMENT ET SES TRANSITIONS

Prévoir les conditions nécessaires au développement économique

Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités

Les centres-bourgs et centres-villes restent des secteurs dynamiques qui accueillent une diversité de fonctions et d'activités. Les emplois salariés et le secteur tertiaire continuent de progresser sur le territoire. Afin de répondre aux demandes et d'encourager la création d'entreprises au cœur du tissu urbain existant, une offre de locaux d'activités, bureaux et services dans les centres-bourgs et centres-villes est recherchée.

OBJECTIF 84 – 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.

Pour accompagner la revitalisation et l'attractivité des polarités, les documents d'urbanisme locaux prévoient l'implantation des activités tertiaires (dont bureaux et services à la personne et aux entreprises) dans les centralités (voir **Objectif 97**), les secteurs urbains mixtes et les sites d'implantation périphériques du commerce intégrés à l'enveloppe urbaine (voir **Objectif 98**). Ces activités peuvent être un levier supplémentaire dans le cadre des politiques de revitalisation des centralités, de sobriété foncière par le renouvellement urbain et l'intensification de la ville, et de transformation dans certaines zones commerciales de périphérie (densification, diversification des fonctions accueillies, ...).

Les secteurs de gare et les principaux pôles d'échanges multimodaux (PEM) sont particulièrement concernés, de même que les secteurs stratégiques identifiés pour le renouvellement urbain.

Au sein des opérations de renouvellement urbain, les rez-de-chaussée sont privilégiés pour l'implantation de locaux d'activités.

Conforter le maillage de sites structurants d'activités économiques du territoire

*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. C'est pourquoi il convient de prévoir des conditions d'implantation et d'évolution nécessaires **aux activités en s'appuyant sur l'armature économique suivante** :*

- **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 ...*

Afin de faciliter la maîtrise de l'extension urbaine, le chiffrage des surfaces prend appui sur chacun des sites structurants d'activités économiques.

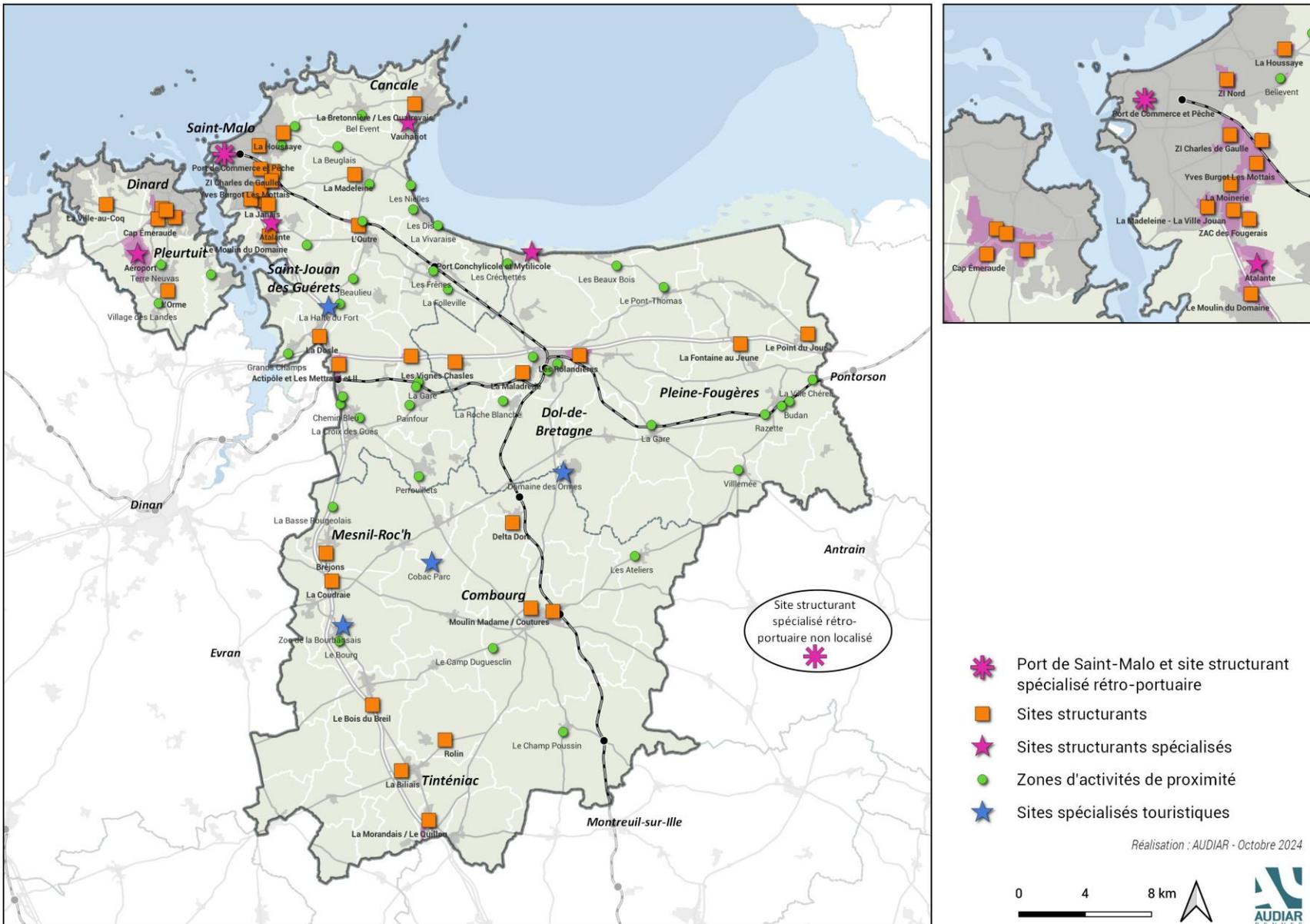


Illustration 8 : Localisation des sites d'activités économiques existants ou déjà projetés (indicatif)

- **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...).

Certains sites d'activités économiques, structurants ou de proximité, sont également des **sites d'implantation périphériques (SIP)** du commerce au titre du des orientations et objectifs du SCoT pour le commerce et leur déclinaison dans le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL). Lorsque des dispositions différentes s'appliquent, cela est mentionné. Ils sont également indiqués, pour information, dans le tableau des surfaces potentielles d'extension des sites structurants d'activités économiques présentées aux pages suivantes.



Les sites structurants d'activités économiques et les sites d'activités de proximité sont localisés sur la carte page suivante.

Les sites structurants d'activités économiques sont listés après la carte et en annexe 8.

OBJECTIF 85 – L'extension des sites structurants d'activités économiques s'appuie sur un besoin de développement économique identifié, quantifié et justifié par les autorités compétentes locales tant en termes d'implantation que de développement des entreprises sur le territoire. 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. Au moins deux des aménagements suivants sont prévus : transport en commun avec aménagement multimodal autour d'un arrêt principal, aire de covoiturage ou parking mutualisé pour les salariés et visiteurs, aménagements cyclables ou piétonniers sécurisés permettant de relier le site aux bourgs et aux villes les plus proches,
- Un raccordement suffisant aux différents réseaux, notamment pour l'eau et les télécommunications (accès à un réseau de télécommunication câblé de très haut débit et une couverture par les réseaux de télécommunication mobiles à haut débit (4G)),
- 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.

Les documents d'urbanisme locaux 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. Cette disposition ne s'applique pas au sein des sites d'implantation périphériques (SIP) même si ces activités y sont autorisées.

En lien avec l'armature territoriale et les principaux axes de communication, l'armature économique du territoire s'organise autour des différents sites structurants d'activité économique identifiés dans le Tableau 12 ci-après et localisés sur la carte présentée plus loin. Ces sites sont existants.

Compte-tenu de la situation et du potentiel propres à chaque site, des surfaces potentielles de consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers - sont identifiées dans le Tableau pages suivantes :

Tableau 13 : Surfaces potentielles d'extension des sites structurants d'activités économiques (dont sites spécialisés).

EPCI	Sites structurants avec fonctions commerciales pouvant muter	SIP	Communes	Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2021 **			
	Sites spécialisés			2021-2030 (10 ans) par site	2021-2030 (10 ans) par EPCI	2031-2040(10 ans) par EPCI	2041-2050 (10 ans) échelle Pays
C.C. Bretagne Romantique	Bréjons		Mesnil Roc'h	4,3	31,0	15,5	
	La Biliais	oui	Tinténiac	0,0			
	La Coudraie		Pleugueneuc	0,9			
	La Gare		Combourg	0,0			
	La Morandais / Le Quilliou		Tinténiac	6,1			
	Le Bois du Breuil		Saint-Domineuc	5,2			
	Moulin Madame / Coutures	oui	Combourg	6,0			
	Rolin		Québriac	1,0			
	Deltadore		Bonnemain	2,0			
	Site touristique Cobac Parc		Mesnil Roc'h	2			
	Site touristique Zoo de la Bourbansais		Pleugueneuc	2			
	Site touristique Domaine des Ormes		Bonnemain	1,5			
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	La Fontaine au Jeune		Sains	13	38,1	3,8	
	La Maladrerie		Dol-de-Bretagne	3,5			
	Les Rolandières	oui	Baguer-Pican, Dol-de-Bretagne	14,8			
	Les Vignes Chasles		Roz-Landrieux	4			
	Le Point du Jour		Saint-Georges-de-Gréhaigne	0			
	Le Port Conchylicole et Mytilicole		Le Vivier-sur-Mer/Cherrieux	0,25			
	Site touristique Domaine des Ormes		Epiniac	2,5			
CC Côte d'Émeraude	Cap Émeraude	oui	Pleurtuit	0	9,8	4	
	La Ville-ès-Menier / La Ville Biais	oui	Pleurtuit/La Richardais	0			
	La Ville-au-Coq		St-Briac-sur-Mer / St-Lunaire	0			
	La Ville-ès-Passants 1 et 2		Dinard	1,8			
	L'Hermitage		La Richardais	0			
	L'Orme		Pleurtuit	5			
	Site aéronautique		Pleurtuit / Saint-Lunaire	3			

EPCI	Sites structurants avec fonctions commerciales pouvant muter	SIP	Communes	Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2021 **			
	Sites spécialisés			2021-2030 (10 ans) par site	2021-2030 (10 ans) par EPCI	2031-2040(10 ans) par EPCI	2041-2050 (10 ans) échelle Pays
Saint-Malo Agglomération	Actipôle et Les Mettras I et II		Miniac-Morvan	0	12,6	30	
	La Bretonnière / Les Quatrevais	oui	Cancale	2,4			
	Le Doslet		Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	0			
	La Houssaye	oui	Saint-Malo	0			
	La Janais	oui	Saint-Malo	0			
	La Madeleine		Saint-Méloir-des-Ondes	1,4			
	La Madeleine - La Ville Jouan	oui	Saint-Malo	0			
	La Moinerie		Saint-Malo	0			
	Le Mesnil Est et Ouest		Plerguer	3,3			
	Le Moulin du Domaine	oui	Saint-Jouan-des-Guérets	0			
	Le Routhouan		Saint-Malo	2,5			
	Les Nielles		Saint-Méloir-des-Ondes	0			
	L'Outre		La Gouesnière	2,9			
	Yves Burgot Les Mottais		Saint-Malo	0			
	ZAC des Fougerais		Saint-Malo	0			
	ZI Charles de Gaulle		Saint-Malo	0			
	ZI Nord		Saint-Malo	0			
	Atalante		Saint-Jouan-des-Guérets	0			
	Le port de commerce		Saint-Malo	0			
Le Vauhariot		Cancale	2				
TOTAUX PAYS				91,5	53,3	39	

*après déduction de l'emprise du futur Centre Hospitalier Régional.

** Ces surfaces potentielles de consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) constituent un **maximum** qui est à mettre en œuvre dans le respect des objectifs de sobriété foncière prévus par le présent document et de projets prévus dans les Objectifs qui suivent. Les surfaces de consommation d'ENAF peuvent être disjointes du site existant du fait, notamment de la présence d'infrastructure (route, voie ferrée), de contraintes physiques ou de la présence de milieux naturels à préserver, tout en restant dans un secteur proche (à moins de 300 m).

Dans le cadre d'un document d'urbanisme établi à une échelle supra-communale ou d'un document de planification économique sur lequel s'appuie une stratégie foncière, les présents objectifs peuvent être ajustés au sein de chaque intercommunalité pour la période 2021-2030, à la condition que les surfaces potentielles de consommation d'ENAF cumulées des sites structurants concernés demeurent égales ou inférieures à celles inscrites dans le présent objectif à l'échelle de l'intercommunalité

Par ailleurs, le SCoT identifie pour la période 2031-2040 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. Pour ce projet, porté par la Région, l'enveloppe de consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) se situe sur une fourchette **de 10 à 15 ha**. Cette surface n'est pas affectée à l'enveloppe de consommation d'ENAF du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo.

Disposer de sites d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie

L'accueil et le maintien des activités artisanales et de la petite industrie peuvent s'effectuer dans le tissu urbain des bourgs et centralités sans que cela n'engendre de nuisances particulières. Il est toutefois également important d'anticiper des secteurs permettant le développement de leur activité en périphérie.

OBJECTIF 86 – Les sites d'activités de proximité 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, la création ou l'extension significative d'un site d'activité de proximité est conditionnée à un accès à un réseau de télécommunication câblé de très haut débit et une couverture par les réseaux de télécommunication mobiles à haut débit (4G).

Sous réserve d'une bonne intégration urbaine à un bourg ou une ville, de nouveaux sites d'activités de proximité peuvent être créés en extension urbaine et sont pris en compte dans le décompte des surfaces potentielles de consommation d'ENAF prévues ci-après.

Au-delà des surfaces potentielles de consommation d'ENAF des sites structurants d'activités économiques, la consommation foncière potentielle, associée à la création ou l'extension de sites d'activités de proximité et à l'extension des entreprises isolées existantes, est fixée par Intercommunalité dans le tableau ci-après :

	Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2021 *		
	2021-2030 (10 ans) par EPCI	2031-2040 (10 ans) par EPCI	2041-2050 (10 ans) échelle Pays
C.C. Bretagne Romantique	15	7,5	15
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	10,8	8,5	
CC Côte d'Émeraude	1	0	
Saint-Malo Agglomération	10,2	4	
Total	37,0	20	15

Tableau 14 : Surfaces potentielles de création ou d'extension des zones d'activités de proximité et des entreprises isolées

La création et l'extension des sites d'activités de proximité s'inscrivent dans une stratégie intercommunale de développement économique et tiennent compte des potentiels de renouvellement et d'optimisation dans les zones existantes.

Par ailleurs, les constructions nouvelles d'activités économiques de production, de stockage ou de logistique sont à éviter dans les zones agricoles et naturelles. L'évolution des **entreprises isolées en milieu rural**, par des constructions complémentaires nouvelles ou par extension, reste possible de manière limitée sous réserve d'application des règles nationales d'urbanisme (condition d'urbanisation du littoral

et de définition des « secteurs de taille et de capacité limités » notamment), et de prise en compte dans le décompte des surfaces potentielles de consommation d'ENAF prévues ci-avant.

Maintenir les espaces économiques existants

OBJECTIF 87 – Afin de favoriser l'accueil des entreprises industrielles, logistiques ou de stockage ainsi que celles qui ne peuvent pas s'implanter dans les centralités ou les zones urbaines mixtes, les autorités compétentes en matière de documents d'urbanisme, de projets urbains et de développement économique se coordonnent et mettent en œuvre les outils règlementaires, fonciers et opérationnels pour préserver les surfaces d'activités économiques disponibles.

Pour cela, à l'échelle de chaque EPCI, le « stock » de surfaces occupées aujourd'hui par les activités économiques au sein des sites dédiés, structurants ou de proximité, est maintenu. Au regard de leur spécificité, notamment d'occupation du sol, les sites structurants spécialisés (aéroport, port, zones d'activité de la mer, sites touristiques...), ne sont pas pris en compte.

Ce « stock » correspond aux unités foncières occupées par les activités économiques à la date d'approbation du SCoT au sein des sites d'activités structurantes et de proximité. 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.

Le « stock » de surfaces totales utile des sites d'activités économiques pouvant être maintenu est indiqué ci-après par EPCI.

	Unités foncières occupées par les activités économiques, hors commerces, au sein des sites économiques identifiés par le SCoT (en ha)
C.C. Bretagne Romantique	100
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	100
CC Côte d'Émeraude	110
Saint-Malo Agglomération	310
Total	620

Tableau 15 : « Stock » de surfaces en zone urbaine ou à urbaniser dédiée aux activités économiques à maintenir

En fonction des projets de territoires locaux et des stratégies foncières attachées, la disparition de surfaces économiques doit être compensée par la création de surfaces nouvelles équivalentes. Les documents d'urbanisme locaux permettent de maintenir ces équilibres.

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

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

Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales

Valoriser la fonction économique de l'espace maritime et littoral

L'activité économique maritime occupe une place importante dans le territoire : transport maritime, industries utilisant des actifs marins, activités de bien-être lié à la mer, sites de commerce, de pêche, d'aquaculture, de plaisance, réparation navale...) avec des implantations littorales et rétro-littorales. Au total, le territoire compte 6 000 emplois liés à la mer, en progression depuis 2020. Le SCoT soutient le développement des activités maritimes sur une approche intégrée visant à concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines. En effet, ces activités peuvent être confrontées à :

- une dégradation du milieu marin ou des pollutions ponctuelles,
- une certaine fragilité face aux effets du changement climatique,
- un manque d'espace à terre pour leur évolution ou leurs besoins de stockage,
- des problèmes d'accessibilité, de sécurité ou de capacité d'accueil dans certains ports.

Le SCoT favorise donc le maintien voire le développement des activités économiques maritimes, en veillant à ce que la priorité leur soit donnée dans les espaces bénéficiant d'un accès mer et en soutenant le niveau d'équipement des infrastructures portuaires. Il protège également les milieux marins et recherche une amélioration de la qualité des eaux littorales : voir dernière partie : « V – Assurer l'aménagement et la protection de la mer et du littoral ».

Le SCoT souscrit aux objectifs du **Document stratégique de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO)** qui précise la stratégie nationale pour la mer et le littoral. Le DSF doit permettre de conserver les fonctionnalités des écosystèmes et la diversité écologique du milieu marin tout en permettant son utilisation durable. Il prévoit deux vocations principales pour le territoire.

- Pour le **Golfe normand breton et baie du Mont Saint-Michel (5a)** : priorité au patrimoine culturel, aux pêches et aquacultures durables, en cohabitation avec les activités touristiques et la préservation des écosystèmes marins.
- Pour la **Bretagne Nord (5b)**, Côte d'Émeraude pour le territoire : 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.

Les objectifs stratégiques socio-économiques suivants sont également pris en compte :

- Soutenir et promouvoir la recherche et l'innovation dans tous les domaines de l'économie maritime NAMO.
- Développer un vivier de main-d'œuvre qualifiée et compétente au service de l'économie bleue NAMO.

- Promouvoir et accompagner le développement de l'économie circulaire maritime.
- Développer les énergies marines renouvelables.
- Accélérer la transition énergétique et écologique des ports de la façade.
- Accompagner et valoriser les industries navales et nautiques durables.
- Encourager un nautisme et tourisme durables et accessibles à tous.
- Encourager des pêches et des aquacultures durables et résilientes.
- Stabiliser l'approvisionnement en granulats marins.
- Accélérer le développement des biotechnologies marines.

Concernant plus particulièrement le **secteur de la plaisance**, très présent sur le territoire, l'offre actuelle en infrastructures d'accueil apparaît suffisante, pour les locaux comme pour les visiteurs. En cas de développement de l'activité, une meilleure organisation des espaces maritimes dédiés permettrait d'augmenter les potentialités d'accueil et de donner une valeur qualitative qui manque parfois à ces espaces.

Le **port de Saint-Malo** tient une part très importante dans l'économie du territoire mais également à l'échelle régionale : premier port breton de pêche de crustacés, premier port « passagers » et troisième pour le trafic de marchandises. Entre ses trafics ferries, côtiers et de croisière, le port de Saint-Malo est le premier port breton de voyageurs avec plus d'un million de passagers principalement en provenance de Portsmouth et les îles anglo-normandes. Ce positionnement justifie le projet de modernisation du Terminal ferry du Naye. Ces grands travaux qui débutent en 2025, contribueront au développement pérenne et durable du port de Saint-Malo et de son territoire et, plus largement, au développement maritime de la Bretagne. La Région vise à renforcer la performance logistique du territoire régional, en promouvant le transport maritime et en développant des chaînes logistiques innovantes et respectueuses de l'environnement. Le Port de Saint-Malo tient une place majeure dans cette orientation politique. Cela revient ainsi à renforcer sa position stratégique dans les échanges transmanche, tout en contribuant aux objectifs régionaux de transition écologique et de développement économique durable.

Il est néanmoins contraint par son **positionnement en coeur de ville**, à l'interface de trois polarités (Intra-Muros, Saint-Servan et Gare-Rocabey). Il concentre ainsi de nombreuses fonctions et de multiples enjeux urbains, d'autant qu'il croise les flux logistiques, quotidiens et touristiques. Sa dimension patrimoniale et symbolique au contact de la cité corsaire est également très importante.

Le **port de la Houle à Cancale**, orienté vers la pêche, l'ostréiculture, la mytiliculture et l'aquaculture, regroupe la majorité des ouvrages techniques permettant l'accès à la mer pour les professionnels. Site emblématique de la Côte d'Émeraude et de baie du Mont-Saint-Michel, sa fréquentation touristique est importante.

Les objectifs concernant les activités primaires sont détaillés en fin du volet économique du DOO.

OBJECTIF 88 – 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** :

- en leur réservant les espaces nécessaires, à terre et en mer, et anticipant l’évolution des activités et des équipements ;
- en leur donnant la priorité sur le développement de l’habitat à proximité des espaces portuaires, des cales et autres espaces économiques bénéficiant d’un accès mer ;
- en favorisant la requalification ou la reconversion des espaces disposant d’un accès mer ou d’un potentiel d’accès mer vers ces activités ;
- en préservant la fonction économique liée à la mer des bâtiments professionnels bénéficiant d’un accès mer ou d’un potentiel d’accès mer.

Dans ce cadre, l’activité des chantiers navals est confortée et les infrastructures, adaptées, afin de répondre aux besoins du territoire, tant sur la Rance, le littoral ou au sein des sites d’activités structurants ou de proximité rétro-littoraux.

OBJECTIF 89 – Afin d’inciter à **une meilleure organisation des infrastructures portuaires** et de les rendre attractives auprès des différents usagers, les conditions d’accès aux quais et aux cales sont améliorées et permettent d’offrir des services d’accueil à terre comme en mer.

Dans cet objectif, les documents d’urbanisme locaux :

- localisent les aires et cales de carénage ;
- favorisent la présence d’infrastructures et équipements nécessaires au bon fonctionnement des activités maritimes, dans des conditions de sécurité satisfaisante : ports, cales, quais, pontons, digues, terre-pleins, zone de stockage et de travail, pompes...

OBJECTIF 90 – En cas de besoin avéré d’augmentation de la **capacité d’accueil des activités de plaisance**, sont privilégiées :

- la réorganisation des sites existants ;
- la réhabilitation des friches portuaires ;
- la recherche de techniques permettant une densification des bateaux au mouillage.

Ce développement devra par ailleurs être cohérent avec les possibilités d’infrastructures à terre.

Dans le cadre d’une création, d’une extension ou d’une réorganisation de sites de mouillage, les enjeux de préservation des milieux naturels marins et littoraux sont pris en compte.

OBJECTIF 91 – En lien avec la Région, l’Intercommunalité et la Ville, les **activités du port de Saint-Malo** sont maintenues et adaptées pour tenir compte des enjeux économiques, écologiques, climatiques et liés à sa situation de centralité et d’interface urbaines. Le maintien et le développement des trafics portuaires constituent un enjeu climatique et économique jugé comme particulièrement essentiel.

Le fonctionnement du port est donc préservé pour permettre un renouvellement de ses activités grâce à une évolutivité anticipée. Il est donc nécessaire de maintenir les espaces économiques dans le domaine portuaire et, en cas de mutation ou de fermeture d’entreprises, d’assurer préférentiellement leur réutilisation pour des activités maritimes ou nécessitant le transport maritime.

Il s’agit donc d’affirmer la place du port dans la ville tout en assurant une cohabitation des usages. Les activités industrielles sont à maintenir au plus proche de la mer. Pour autant, elles ne doivent pas créer de rupture ou d’enclave au cœur de la ville. La zone portuaire doit ainsi concilier une reconfiguration/renouvellement des espaces industrialo-portuaires tout en retravaillant les secteurs d’interfaces avec la ville dense et mixte. Une porosité des franges portuaires est essentielle afin d’intégrer le port dans la trame urbaine de Saint-Malo. Toute la ville doit rester connectée par un accès visuel et/ou physique au port, que ce soit pour les malouins, les professionnels du port ou les touristes. Dans une approche globale, la diversification des franges urbaines et le traitement des espaces publics pour une meilleure intégration des

problématiques de mobilités et de fréquentation du centre-ville, sont à favoriser. Aussi, le développement du port implique à l'avenir de réorganiser la desserte routière pour les poids lourds.

L'évolution du Port de Saint-Malo peut tenir compte par ailleurs des orientations régionales suivantes :

- **Transition énergétique :** *Les ports bretons sont appelés à devenir des leviers de la décarbonation de l'économie et du transport, en développant des énergies renouvelables et en soutenant des filières comme les énergies marines renouvelables*
- **Soutien aux filières bretonnes :** *Les ports bretons doivent accompagner le développement économique des territoires en accompagnant les mutations des filières économiques du territoire pour aller vers une économie décarbonée et par la modernisation des infrastructures pour répondre aux besoins des entreprises.*
- **Exemplarité environnementale :** *Les ports bretons bénéficient d'une stratégie de gestion durable, incluant la préservation des écosystèmes marins et côtiers, et la promotion de pratiques respectueuses de l'environnement.*

OBJECTIF 92 – Malgré la préservation, l'aménagement et la valorisation des espaces portuaires pour le renouvellement des activités en lien avec la mer ou le trafic portuaire, la localisation actuelle de ces activités, parfois incompatibles avec l'habitat urbain, justifie la création à moyen terme **d'une zone rétro-portuaire de 10 à 15 hectares**. Ce projet vise à optimiser l'utilisation foncière et à soutenir le trafic portuaire. Porté par la Région, ce projet répond aux objectifs de la Stratégie régionale portuaire 2023-2033.

Cette zone est identifiée en tant que site structurant d'activités économiques spécialisé, non localisé à la différence des autres sites. Il est potentiellement situé hors de Saint-Malo et au contact des grands axes routiers (2x2 voies d'intérêt régional ou national), à l'échelle du pays ou de l'hinterland portuaire.

Par ailleurs, le port nécessite la réalisation des espaces logistiques complémentaires suivants :

- À court terme, une **aire d'accueil avec services de 15 à 20 poids lourds** pour répondre aux besoins de chargements et déchargements opérés par les transporteurs routiers entre le port et les entreprises des zones d'activités de Saint-Malo. Cette aire d'accueil ne nécessite pas de consommation d'ENAF.

- 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 est envisagée sur la décennie 2031-2040 et nécessite une consommation d'ENAF.

Les projets de **zone rétro-portuaire de 10 à 15 hectares** et **d'aire d'accueil de poids lourds d'environ 1,5 ha** en soutien du port seront des projets sous maîtrise d'ouvrage régionale. Les enveloppes de consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) de ces deux projets ne sont pas affectées à l'enveloppe de consommation d'ENAF du territoire des Communautés du pays de Saint-Malo.

OBJECTIF 93 – Les **aménagements et accès du Port de la Houle à Cancale**, pour accueillir les bateaux de pêche et les navires dédiés aux activités conchylicoles, sont également pérennisés et adaptés. Pour cela, les collectivités locales et leurs documents d'urbanisme tiennent compte de sa situation urbaine et touristique, de sa vulnérabilité face aux effets du changement climatique (élévation du niveau de la mer, tempêtes...) et des besoins des activités présentes et connexes (réparation navale, ateliers conchylicoles). Les accès à la mer doivent être garantis sur le long terme tout comme les liaisons vers les zones d'activités maritimes situées en retrait sur les terres en empruntant des voies partagées avec d'autres usages.

Les activités technopolitaines

Le parc d'activités Atalante est un site technopolitain représentatif de l'écosystème de l'innovation à l'échelle du territoire, il a comme vocation l'accueil d'activités innovantes et/ou technologiques. Le secteur nord accepte également les bureaux d'études et activités de services aux entreprises. Le secteur sud quant à lui est également ouvert aux activités liées aux loisirs, au sport, au tourisme et à la culture et les activités valorisant l'identité et le patrimoine du territoire (dans une configuration d'activités B to B).

Cet atout technopolitain se complète par l'implantation sur le parc d'activités Atalante du nouvel hôpital territorial Rance-Émeraude.

Les activités aéronautiques

À l'horizon 2040, l'ambition du Conseil régional de Bretagne est de créer les conditions d'un développement pérenne du pôle aéro-industriel de Dinard-Pleurtuit, notamment dans son domaine d'excellence, la maintenance aéronautique (MRO), représenté aujourd'hui par les entreprises Sabena Technics et Safran LS.

La stratégie aéroportuaire de la Région Bretagne définit les orientations suivantes :

- créer les conditions d'un développement pérenne du pôle aéro-industriel de Dinard, notamment dans son domaine d'excellence, la maintenance aéronautique. Pour y parvenir, les entreprises du site devront rapidement s'adapter à l'arrivée des futurs avions à motorisation décarbonée (hydrogène, électrique, hybride, etc.), afin d'éviter toute relégation dans l'écosystème MRO national et international ;
- développer un hub énergétique (photovoltaïque) in situ pour assurer l'autonomie énergétique du site et de ses occupants et disposer d'un avantage comparatif vis-à-vis d'autres aéroports français pour l'accueil de nouvelles activités aéro-industrielles ;
- valoriser davantage le foncier en cohérence avec la certification Airport Carbon Accreditation (ACA 3+) et la feuille de route de préservation de la biodiversité ;
- renforcer les relations entre les acteurs industriels de la plateforme dinardaise et le pôle de formation sur l'avion décarboné de Morlaix.

OBJECTIF 94 – En concertation avec la Région et l'intercommunalité, les documents d'urbanisme locaux sont adaptés pour accompagner la **stratégie de développement pérenne du pôle aéro-industriel de Dinard-Pleurtuit** en tenant compte de l'application de loi Littoral et de l'intérêt écologique du site (zones humides, intérêts floristique et faunistique).

Le tourisme

Certains sites touristiques vont entraîner, pour leur développement, une consommation d'espace agricole ou naturel. Le SCoT prévoit les dispositions suivantes :

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

Dans le cadre de la limitation de la consommation foncière, l'optimisation des sites d'activités existants doit être recherchée, au travers notamment de la requalification des friches existantes, et de l'utilisation du foncier disponible, avant toute création de nouveaux sites d'activités à vocation économique.

OBJECTIF 95 – Les sites d'activités (structurants ou de proximité) s'inscrivent dans un processus actif de densification et d'optimisation foncière. Tout projet d'extension urbaine de sites d'activités (structurants ou de proximité) fait l'objet préalable d'une étude d'ensemble dans le cadre de l'élaboration ou de l'adaptation des documents d'urbanisme et de la réalisation de documents de planification économique définis à l'échelle des intercommunalités. Cette étude vise 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, 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 (structurants ou de proximité) existants ou programmés et les besoins liés la qualité paysagère et environnementale de la zone (trame verte, sols perméables...).

Les espaces sous-utilisés ou délaissés ainsi que les réserves foncières sont à éviter.

Pour information, pour répondre à cet objectif, les plans locaux d'urbanisme peuvent intégrer dans le règlement les dispositions réglementaires suivantes :

- Emprise au sol minimum si présence de transport en commun,
- Hauteur minimum si présence de transport en commun,
- Mixité fonctionnelle imposée avec différenciation par niveau,
- Obligation d'implantations en limites,
- Normes de stationnement plus faible et promotion de la mutualisation des espaces de stationnement,
- Coefficient de végétalisation, etc.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qu'elles soient sectorielles ou thématiques sont un outil intéressant pour exprimer les ambitions et la stratégie de l'intercommunalité en termes non seulement de sobriété foncière mais aussi de qualité d'aménagement. Elles peuvent notamment garantir le bon équilibre entre la densification et la place de la nature au sein des zones d'activités (renforcement de la biodiversité en ville, amélioration du cadre de travail, création d'îlots de fraîcheur, ...).

Pour la création de sites d'activités de proximité, des dispositions réglementaires sont fixées pour répondre aux objectifs de sobriété foncière et de qualité d'aménagement.

Les sites situés le long de grands axes routiers faisant l'objet d'une inconstructibilité spécifique, une réflexion est portée sur l'opportunité de réduire le secteur d'inconstructibilité dans le cadre du document d'urbanisme.

OBJECTIF 96 – La qualité urbaine, économique, paysagère et environnementale des sites d'activités (structurants ou de proximité) est assurée et améliorée le cas échéant, tant au niveau des extensions urbaines que des projets de requalification et restructuration des sites existants.

Au-delà de cet objectif général, l'intégration des extensions et créations de sites d'activités est assurée par l'élaboration de projet(s) urbain(s) qui permettent un aménagement et une gestion plus durables à l'échelle de l'ensemble du site d'activités en favorisant les thématiques suivantes :

- l'accessibilité adaptée tous modes confondus,
- l'intégration paysagère des bâtiments,
- la renaturation en lien avec **l'objectif 24**,
- la préservation des ressources : gestion de l'eau et des déchets, maîtrise de l'énergie, conception des bâtiments notamment.

Pour les projets d'extension de sites d'activités, les documents d'urbanisme locaux définissent des orientations et un programme d'aménagement qui prend en compte le site d'activités dans sa globalité.

Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du territoire

Le dynamisme commercial joue un rôle important dans la vitalité des centres-villes et des centres-bourgs. Son développement doit donc être organisé en cohérence avec l'armature urbaine, afin de permettre aux habitants de se procurer, à proximité de leur lieu de résidence et donc sans générer de déplacements motorisés excessifs, les produits de consommation courants, notamment ceux visant à satisfaire les besoins alimentaires, de santé, etc.

Dans le SCoT, une priorité générale est accordée au confortement et au renforcement du commerce de centres-villes et de centres-bourgs. La préservation des ensembles commerciaux diversifiés des centres urbains majeurs revêt également une importance capitale dans le but de préserver la fonction centrale de ces polarités, de développer leur attractivité et de permettre l'organisation de réseaux de déplacements moins polluants entre polarités et communes rurales.

Le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL ci-après) vient préciser les modalités concrètes d'application de ces orientations, dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme et du code du Commerce. Le DAACL détermine également les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Au sein des documents d'urbanisme locaux, en lien avec l'armature territoriale définie à l'**Objectif 1**, l'armature commerciale du territoire s'organise autour de sites préférentiels d'accueil du commerce :

- l'installation des commerces est privilégiée à l'intérieur des centres-villes, des pôles de quartiers, des centres-bourgs voire des villages principaux ;
- l'équipement commercial et artisanal a également vocation à se développer préférentiellement dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP).

À contrario, les espaces situés en dehors des centralités et des secteurs d'implantation périphérique (SIP) n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales (à l'exception de certains secteurs identifiés le cas échéant dans le document d'urbanisme local ou, de manière exceptionnelle, dans certains sites économiques ou touristiques).

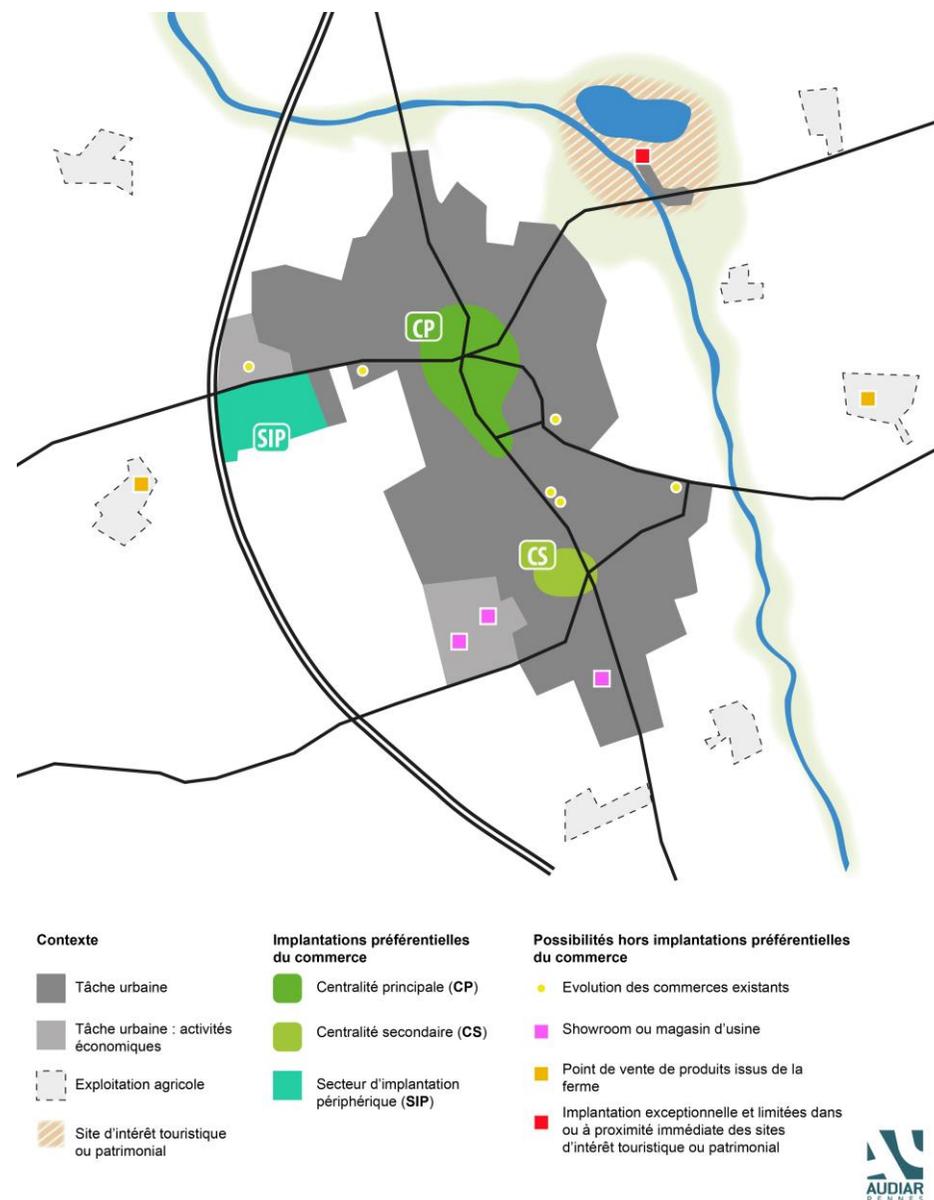


Illustration 9 : Schéma des principes d'accueil du commerce

Désignation et délimitation des sites préférentiels d'accueil du commerce

En lien avec l'armature territoriale définie à l'**Objectif 1**, l'armature commerciale du territoire s'organise autour de **sites préférentiels d'accueil du commerce** suivants.

Les centralités

Une centralité désigne une zone restreinte du territoire communal, généralement centrale, qui concentre l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité principale, voire secondaire, de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat...). Étant donné leurs caractéristiques, les centralités favorisent notamment, les déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture, la densification et le renouvellement urbain. Compte-tenu de son organisation, de sa taille et de sa densité de population et d'activités, le pôle majeur compte plusieurs sites de centralité principale.

OBJECTIF 97 – Les documents d'urbanisme locaux privilégient l'installation des **commerces à l'intérieur des centres-villes, des pôles de quartiers, des centres-bourgs voire des villages principaux** qui se caractérisent par une certaine densité, une diversité de fonctions (habitat, équipements, services...) et un espace public générateur de lien social.

Ainsi, l'accueil des commerces dont l'offre de produits et la superficie sont compatibles avec l'environnement urbain dense des centres et ne génèrent pas de circulations automobiles intenses est privilégié dans les centralités urbaines, notamment dans les périmètres de centralité localisés ci-après. Dans ces secteurs, les documents d'urbanisme locaux veillent à promouvoir la mixité des fonctions, par exemple en favorisant les programmes mixtes habitat / commerces en rez-de-chaussée.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent compléter cette orientation en prévoyant et délimitant des secteurs stratégiques à l'intérieur desquels le changement de destination des cellules commerciales existantes est interdit.

Les sites de centralités de chacune des communes du pays, qui concentrent une part conséquente des implantations commerciales actuelles, sont les secteurs prioritaires d'accueil des nouvelles implantations commerciales.

Les périmètres des sites de centralité sont délimités dans les documents d'urbanisme locaux.

30 sites de centralité principale sont d'ores et déjà identifiés à l'échelle du territoire au vu de leur localisation, leur organisation, et leur composition. Ils sont localisés en annexes du DOO.

Ville	Localisation
Cancale	centre-ville et port
Combourg	Du centre-ville à la gare
Dinard	centre-ville
Dol de Bretagne	centre-ville
Hédé-Bazouges	centre-bourg
La Fresnais	centre-bourg
La Gouesnière	centre-bourg
La Richardais	centre-bourg / port
Mesnil Roc'h	centre-bourg de Saint-Pierre de Plesguen
Mesnil Roc'h	centre-bourg de Lanhélin
Miniac-Morvan	centre-bourg
Pleine-Fougères	centre-ville
Plerguer	centre-bourg
Pleugueneuc	centre-bourg
Pleurtuit	centre-ville
Saint-Briac-sur-Mer	centre-bourg
Saint-Coulomb	centre-bourg
Saint-Domineuc	centre-bourg
Saint-Jouan-des-Guérets	centre-ville
Saint-Lunaire	centre-bourg
Saint-Malo	centre-bourg de Château-Malo
Saint-Malo	gare
Saint-Malo	intra-muros
Saint-Malo	La Découverte
Saint-Malo	Paramé
Saint-Malo	Rothéneuf
Saint-Malo	Saint-Servan
Saint-Méloir-des-Ondes	centre-bourg
Saint-Père-Marc-en-Poulet	centre-bourg
Tinténiac	centre-ville

Tableau 16 : Désignation des centralités principales du territoire



Les sites de centralité principale sont localisés à la fois sur la carte présentée en fin de partie, avant le DAACL, et sur les cartographies fournies en annexe 9 du DOO qui précisent la localisation.

L'annexe 9 ne donne pas d'indication concernant le périmètre des centralités au sein des communes rurales et périurbaines de moins de 2 000 habitants (au RGP 2020), qui le définissent en fonction des caractéristiques urbaines de leur bourg.

Les centralités secondaires

En complément des centralités principales, des centralités secondaires peuvent être définies exclusivement au sein :

- Du pôle majeur,
- Des pôles structurants A et B,
- Des communes rurales et périurbaines de 2 000 habitants et plus.

Ces centralités secondaires viennent 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	10
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 17 : Nombre de centralités principales et secondaires en fonction de l'armature territoriale

Les secteurs d'implantation périphériques (SIP)

Ils désignent globalement des zones périphériques aux zones urbanisées, plus ou moins importantes, implantées à proximité de voies routières fréquentées. Étant donné leurs caractéristiques, les secteurs d'implantation périphériques favorisent les déplacements en voiture et peuvent contribuer à l'artificialisation des terres agricoles ou naturelles. Les **supermarchés** désignent les établissements de vente au détail à dominante alimentaire dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m². Les **hypermarchés** désignent les établissements de vente au détail à dominante alimentaire dont la surface de vente est supérieure à 2 500 m².

L'armature commerciale du territoire est particulièrement développée. C'est pourquoi il n'est pas souhaité créer de nouveaux secteurs d'implantation périphériques, mais plutôt de prioriser les centralités, et de qualifier / densifier les secteurs d'implantation périphériques existants, afin de limiter la consommation foncière à destination commerciale, de favoriser les déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture, et de limiter les risques de friches commerciales.

OBJECTIF 98 – L'équipement commercial et artisanal a également vocation à se développer préférentiellement dans les **secteurs d'implantation périphérique (SIP)**. L'offre de produits et la superficie des commerces existants et futurs doivent être cohérentes avec les différents niveaux de l'armature urbaine (voir **Objectif 1**).

Les documents d'urbanisme locaux :

- identifient et délimitent les SIP, en respectant la localisation prévue au SCoT ;
- régulent le commerce au sein des SIP, en cohérence avec l'armature urbaine et les dispositions plus fines du DAACL et en préférant notamment les SIP pour l'installation de grands commerces, lorsque ces derniers ne peuvent trouver d'emplacement adapté à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale.

Compte-tenu d'une offre commerciale répondant bien aux besoins des populations et présentant une couverture satisfaisante de l'ensemble du territoire existant, la création de nouveaux secteurs n'est pas prévue par le SCoT. Pour répondre aux besoins restants, pour une réponse optimale, le confortement des SIP existants est donc l'orientation retenue.

Afin de poursuivre l'objectif transversal de sobriété foncière, l'extension de SIP vers des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est exclue. L'extension d'un SIP vers des espaces déjà urbanisés n'est possible que si aucune possibilité d'implantation répondant aux exigences du projet n'existe sur la zone concernée en

renouvellement urbain (par densification ou mobilisation de friches), si elle ne vient pas créer une gêne pour les zones d'habitat et si elle se réalise dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Dans les documents d'urbanisme locaux et dans les différents projets, l'optimisation des SIP existants et l'amélioration de leur qualité d'aménagement doivent être recherchées en :

- définissant des critères de qualité paysagère et environnementale, d'optimisation de l'espace artificialisé, notamment par la recherche de mutualisation des parkings, des voies d'accès et de sorties, des équipements de collecte des déchets ;
- priorisant la réhabilitation des bâtiments délaissés ou la densification des espaces déjà artificialisés préalablement à toute extension de zone.



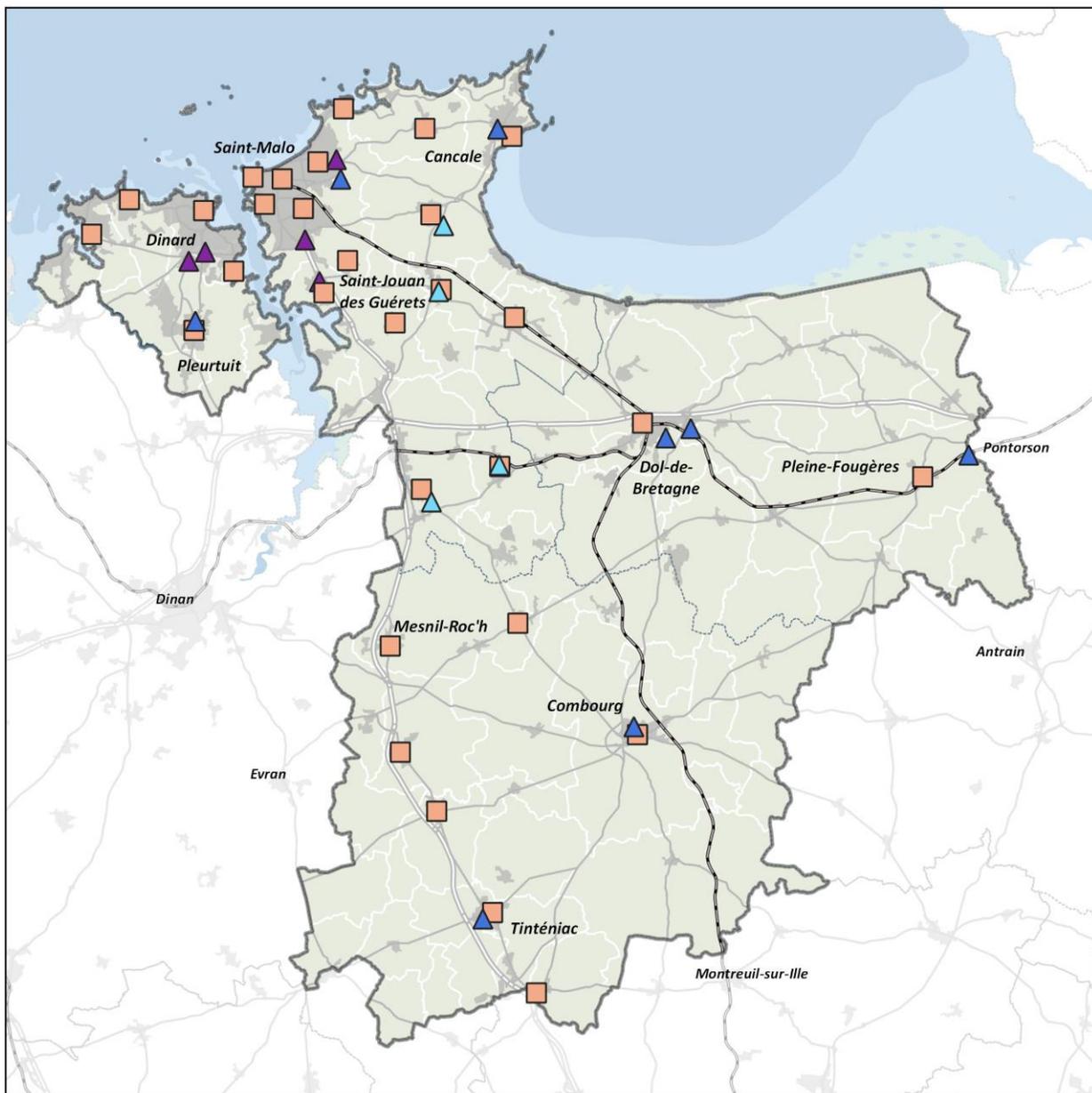
Les SIP sont localisés à la fois sur la carte présentée aux pages suivantes et sur les cartographies fournies en annexe 9 du DOO

17 secteurs d'implantation périphériques (SIP), identifiés ci-après, situés au contact des principaux flux automobiles du territoire et qui accueillent des implantations commerciales conséquentes, tels que des supermarchés, des hypermarchés ou des moyennes ou grandes surfaces spécialisées, sont des secteurs préférentiels d'accueil du commerce, notamment pour les implantations commerciales qui ne peuvent trouver place au sein des centralités. Les sites d'implantation périphériques sont donc complémentaires aux centralités et doivent concourir à leur dynamisme.

Ville	Localisation
Cancalle	La Bretonnière
Combourg	Moulin Madame
Dol de Bretagne	Les Rolandières
Dol de Bretagne	Monseigneur de Hercé
La Gouesnière	Les Méteries
Miniac-Morvan	La Croix des Gués
Pleine-Fougères	La Ville Chérel
Plerguer	Gare de Plerguer
Pleurtuit	Terres Neuvas
Pleurtuit	Cap Émeraude
Pleurtuit / La Richardais	La Ville-ès-Meniers/La Ville Biais
Saint-Jouan des Guérets	Le Moulin du Domaine
Saint-Malo	La Madeleine/La Ville Jouan/La Janais
Saint-Malo	La Houssaye – Campus
Saint-Malo	Bellévent
Saint-Méloir des Ondes	Le Vaupinel
Tinténiac	La Biliais

Tableau 18 : Désignation des secteurs d'implantation périphériques

Les périmètres des secteurs d'implantation périphériques sont délimités par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme.



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

Non localisé : centralités des communes de moins de 2000 habitants

Réalisation : AUDIAR - Octobre 2024



Illustration 10 : Carte de localisation des secteurs préférentiels d'accueil du commerce

Encadrer les formes d'implantation commerciale isolées

Le commerce de détail tend de plus en plus à s'organiser autour des logiques de flux, au détriment des logiques de centralités, remettant en cause l'organisation multifonctionnelle du territoire au risque de désertifier les centralités et de démultiplier les déplacements contraints pour la réalisation d'achats. Parallèlement, il est souhaitable d'encourager la diffusion de produits locaux en vente directe.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent prévoir et délimiter des secteurs de commerce interdit, notamment à proximité de grands axes routiers, d'échangeurs ou de ronds-points, afin d'éviter des implantations motivées par du captage de flux.

OBJECTIF 99 – Les nouvelles implantations commerciales ne sont pas autorisées **en dehors des localisations préférentielles du commerce** définies dans les objectifs qui précèdent (centralités principales et secondaires et SIP) à l'exception des espaces suivants :

- **le pôle majeur**, caractérisé par une densité de population et d'activités importantes réparties dans de multiples lieux de vie ou quartiers ; dans ce cas précis, la surface maximale de plancher autorisée par construction ou changement de destination pour les nouvelles implantations commerciales ne peut excéder **100 m²** ;
- certains secteurs identifiés le cas échéant dans le document d'urbanisme local ou, de manière exceptionnelle, certains sites économiques ou touristiques selon les conditions précisées ci-après et aux objectifs qui suivent.

L'existence de commerces en dehors des sites préférentiels d'implantation du commerce ne peut être retenue comme argument pour le développement d'une nouvelle polarité commerciale au-delà d'une adaptation du commerce existant pour ses besoins propres.

La vocation commerciale des **implantations commerciales existantes** situées en dehors des localisations préférentielles du commerce peut être conservée. Toutefois, pour les bâtiments concernés, seules des opérations d'extension mesurée peuvent être autorisées.

Ces restrictions d'implantation commerciale ne s'appliquent pas **aux locaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec une activité artisanale ou industrielle** (showroom ou magasin d'usine). Ils sont autorisés dès lors que ces locaux représentent **moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production** et dans la

limite de **100 m² de surface de plancher**. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente doivent être issus de l'activité qui lui est rattachée.

Les nouvelles implantations commerciales ne sont pas autorisées au sein des zones d'activités économiques qui ne sont pas désignées comme SIP.

OBJECTIF 100 – La création de points de vente et de locaux où s'effectue l'accueil d'une clientèle **en lien avec les activités agricoles** est autorisée sur un site d'exploitation à condition que cela soit nécessaire à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, de transformation et de conditionnement et **dans la limite de 100 m² de surface de plancher par exploitation agricole**.

Les nouvelles implantations commerciales relatives à la vente de productions agricoles dans une logique commerciale et déconnectée du lieu de production sont soumises aux objectifs précédents.

OBJECTIF 101 – De manière exceptionnelle et limitée, des implantations commerciales sont admises dans ou à proximité immédiate de **sites d'intérêt touristique ou patrimonial** dès lors que :

- la concurrence directe sur le commerce local est évitée,
- ces implantations présentent un caractère exceptionnel et limité en nombre et en étendue,
- que soient évités les impacts sur l'activité agricole et les milieux naturels, notamment par la fréquentation du site par les véhicules motorisés,
- que soit évitée la création de surfaces artificialisée par la création de nouveaux parkings,
- que leur surface de vente soit limitée à 100 m² de surface de plancher par implantation,
- que soient prévues des règles permettant leur intégration dans le paysage, en étudiant la possibilité que ces implantations ne soient autorisées qu'au sein de bâtiments d'intérêt patrimonial.

DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL, COMMERCIAL ET LOGISTIQUE (DAACL)

La présente partie constitue le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique du document d'orientation et d'objectifs. Conformément à l'article L141-6 du Code de l'urbanisme, le DAACL détermine 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 s'appuyant sur les localisations préférentielles du commerce sur le territoire : les centralités urbaines et les Secteurs d'Implantation Périphériques (SIP) correspondant aux zones commerciales de périphérie qui doivent évoluer.

Les activités concernées par l'application du DAACL

Le DAACL vise les activités relevant des sous-destinations du Code de l'urbanisme : « artisanat et de commerce de détail » et « activités de services avec accueil de la clientèle », c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée.

Cette définition inclut les commerces recevant du public sur une surface de vente mais aussi les drives, les distributeurs de produits alimentaires et non alimentaires qui sont considérés comme commerce à partir du moment où ils reçoivent du public. Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

- Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries ...
- Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport, cinéma ...
- Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie ...
- Équipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes ...
- Équipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt-vente ...
- Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, DAACL pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses, les agences d'intérim ...
- Les bars et débits de boissons.

- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production.

Sont exclues du champ d'application des règles du DAACL, les activités suivantes :

- Les hôtels, les restaurants y compris les campings,
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels,
- Les stations de distribution de carburants,
- Les pépinières avec espace de production,
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture de plaisance.

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

Les objectifs du DAACL concernent les commerces et services :

- accueillant des activités soumises à autorisation d'exploitation commerciale, au titre du Code de Commerce, ce qui concerne notamment les « drives ». Il s'agit, par exemple, des points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ;
- relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », prévues à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme ;
- relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », prévues à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion du commerce et de la réparation automobile, ainsi que des locaux destinés à accueillir des professions libérales.

Par ailleurs, les règles du DAACL s'appliquent à toutes les surfaces de vente des bâtiments à destination commerciale, résultant des projets de construction, d'extension, de transformation ou de changement de destination d'un immeuble.

Pour les projets d'évolution des commerces existants, les seuils prévus au DAACL s'appliquent aux surfaces existantes et nouvellement créées.

Enfin, les objectifs du DAACL concernent les conditions d'implantation dans les sites préférentiels d'accueil du commerce des activités de logistique commerciale. Des critères et des définitions spécifiques s'appliquent. Ils sont précisés dans l'objectif concerné.

Le cas particulier des activités de logistique commerciale

Les entrepôts de e-commerce sans point de retrait par les particuliers, les dark-stores, dark-kitchen, ne rentrent pas dans la classification du commerce tel que le précise le décret ministériel du 22 mars 2023. Néanmoins, au regard des évolutions des modes de consommation et de la croissance des livraisons générées par le e-commerce, la spatialisation de ces équipements fait partie du champ d'application des SCoT. Des orientations sur ce volet font l'objet d'un chapitre spécifique dans le DAACL.

Objectifs concernant les centralités

OBJECTIF 102 – Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent de manière prioritaire dans les centralités délimitées dans les documents d'urbanisme locaux :

- Les centralités principales sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles d'urbanisme nationales et locales.
- Les centralités secondaires sont destinées à recevoir des formats de commerces limités en surface de vente.

Ainsi, les surfaces de vente maximales autorisées pour les nouvelles implantations commerciales dans les sites de centralité principale et secondaire sont :

Armature urbaine	Centralité principale	Centralité secondaire
Pôle majeur	Pas de maximum	< ou = à 300 m ² de surface de vente
Pôles structurants A	Pas de maximum	< ou = à 300 m ² de surface de vente
Pôles structurants B	Pas de maximum	< ou = à 100 m ² de surface de vente
Communes rurales et périurbaines > 2 000 habitants	Pas de maximum	< ou = à 100 m ² de surface de vente
Communes rurales et périurbaines < 2 000 habitants	Pas de maximum	Non autorisé

Tableau 19 : Encadrement des surfaces commerciales au sein des centralités principales et secondaires

Les projets commerciaux amenant à créer plus de 1 000 m² de surface de vente ne peuvent se réaliser que s'ils s'inscrivent dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet.

En vue de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales dans les centralités, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local peuvent s'emparer d'outils à leur disposition afin de contrer la déshérence commerciale comme :

- Mettre en place une taxe sur les locaux commerciaux vacants,
- Instaurer un linéaire commercial prioritaire au sein de la centralité, de manière très ciblée, avec interdiction du changement de destination (de commerce vers une autre destination),
- Définir une hauteur de rez-de-chaussée sous poutres à 3,5 mètres,
- Instaurer un alignement par rapport aux autres bâtiments,
- Etc.

Au sein des centralités, les documents d'urbanisme locaux limitent au maximum les contraintes, en particulier en matière de stationnement, jusqu'à ne pas exiger de places de stationnement pour les nouvelles implantations commerciales de moins de 300 m² de surface de vente.

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

OBJECTIF 103 – Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent en complément dans les 17 secteurs d'implantation périphériques (SIP), dont les localisations préférentielles sont définies à l'**Objectif 98** et précisées en annexes du DOO et qui sont à délimiter par les documents d'urbanisme locaux.

Compte-tenu de leurs caractéristiques actuelles et des orientations du projet d'aménagement stratégique (PAS), la densification, la qualification et la diversification des secteurs d'implantation périphériques existants sont 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, répondant à des besoins courants ou occasionnels (voir tableau page suivante) ;
- l'absence de création de nouvelles galeries marchandes 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 (proximité et cohérence avec les zones habitées existantes, éloignement des routes à grande circulation, etc.) et dans le cadre d'un projet d'ensemble. L'objectif est d'accompagner un projet urbain cohérent et des liens renouvelés avec les centralités.

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.

Une galerie marchande est ici définie comme un regroupement de commerces, comprenant notamment des locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente, au sein d'un même espace piétonnier couvert, ou donnant sur une promenade piétonne en façade des magasins.

Le SCoT distingue, selon leur position dans l'armature territoriale, trois types de SIP avec des orientations spécifiques :

- **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.

Les 17 secteurs d'implantation périphérique (SIP) sont différenciés en fonction de leur attractivité et leur intégration à l'espace urbain mixte :

SIP à forte attractivité	Saint-Malo	La Madeleine/La Ville Jouan/La Janais La Houssaye / Campus
	Pleurtuit / La Richardais	La Ville-ès-Meniers/La Ville Biais
	Pleurtuit	Cap Émeraude
	Saint-Jouan-des-Guérets	Le Moulin du Domaine
SIP structurants pour le bassin de vie	Pleine-Fougères	La Ville Chérel
	Tinténiac	La Biliais
	Cancale	La Bretonnière
	Combourg	Moulin Madame
	Dol-de-Bretagne	Montseigneur de Hercé
	Dol-de-Bretagne	Les Rolandières
	Pleurtuit	Terre Neuvas
SIP d'attractivité locale	Saint-Malo	Bellévent
	Miniac-Morvan	La Croix des Gués
	Saint-Méloir-des-Ondes	Le Vaupinel
	La Gouesnière	Les Méteries
	Plerguer	Gare de Plerguer

Tableau 20 : Désignation des SIP par catégorie

Pour toute création de nouvelles surfaces de vente et/ou extensions des équipements existants, les objectifs du SCoT se déclinent de manière différenciée en fonction de ces trois catégories de secteur d'implantation périphérique, des intercommunalités et de trois types de besoins (courants, occasionnels et exceptionnels).

La localisation préférentielle des commerces est en effet justifiée par la prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs, qui génèrent des déplacements plus ou moins nombreux. Les achats ont ainsi été répartis en trois catégories de besoins : courants, occasionnels, exceptionnels. Compte tenu de la fréquence d'achat très régulière et donc du nombre de déplacements générés, la réponse aux besoins courants se développe en centralité.

Type de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation future
Courants	<i>Pour des achats fréquents et réguliers, généralement pour des produits de consommation quotidienne</i>	<i>Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique immédiate et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine</i>	Centralités principales et secondaires
Occasionnels	<i>Pour des achats réguliers de moyenne hebdomadaire ou occasionnels pour la consommation de biens acquis pour une durée pérenne</i>	<i>Selon les formats :</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs.</i> <i>Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante</i> 	Centralités du pôle majeur, des pôles structurants ou SIP
Exceptionnels	<i>Pour des achats rares et significatifs</i>	<i>Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture</i>	Centralités du Pôle majeur, des pôles structurants ou SIP

Tableau 21 : Définitions des besoins d'achats s'appliquant à certains principes du DAACL

La CC Bretagne Romantique, compte tenu d'une croissance démographique soutenue à l'horizon 2040 et d'un potentiel de développement commercial supérieur aux autres communautés du Pays de Saint-Malo, dispose d'un taux bonifié de croissance de ses équipements pour des besoins occasionnels.

Pour des besoins d'achats courants

Pour des besoins d'achats courants, la croissance des surfaces de vente des équipements commerciaux dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) présents à la date d'approbation du SCoT s'inscrit dans le respect des orientations chiffrées suivantes :

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

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

Pour les besoins d'achats occasionnels et exceptionnels

Pour les besoins d'achats occasionnels et exceptionnels, la croissance des surfaces de vente des équipements commerciaux dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP) présents à la date d'approbation du SCoT s'inscrit dans le respect des orientations chiffrées suivantes :

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

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

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

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

Armature urbaine	Centralité principale (CP)		Centralité secondaire (CS)		Secteur d'implantation périphérique (SIP)	
Pôle majeur (Saint-Malo)	7 localisés au DAACL	Pas de limite d'accueil du commerce	10 maximum, à déterminer dans le D.U.*	Limité à de petits formats commerciaux : 300 m² SV** max. par création ou extension jusqu'au plafond	2 SIP à forte attractivité et 1SIP structurant pour le bassin de vie délimités au DAACL	BESOINS D'ACHATS COURANTS Pas d'implantation de super et hypermarché Extensions possibles : <ul style="list-style-type: none"> • Format 400 à 2 000 m² de SV **: + 10 % max. de SV** [CCBR + 20 % max. de SV**] • Format > 2 000 m² de SV **: + 5 % max. de SV** [CCBR + 10 % max. de SV**] • Pour les SIP d'attractivité locale : jusqu'à 2 000 m² de SV** BESOINS D'ACHATS OCCASIONNELS ET EXCEPTIONNELS Nouvelles implantations autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • > de 800 m² et < 4 000 m² de SV** pour les SIP à forte attractivité • > 500 m² de et < 2 500 m² de SV** pour les SIP structurants pour le bassin de vie • > 200 m² de et < 1200 m² de SV** pour les SIP d'attractivité locale Extensions possibles : <ul style="list-style-type: none"> • + 20 % max. de SV** [CCBR + 30 % max. de SV**]
Pôles structurants A	1 par commune, localisé au DAACL (2 pour Mesnil Roc'h)		3 par commune, à déterminer dans le D.U.*		Limité à de petits formats commerciaux : 100 m² SV** max. par création ou extension jusqu'au plafond	
Pôle structurants B			2 par commune, à déterminer dans le D.U.*	1 SIP à forte attractivité et 1 SIP structurant pour le bassin de vie délimités au DAACL		
Communes rurales et périurbaines > 2 000 habitants			1 par commune, à déterminer dans le D.U.*			
Communes rurales et périurbaines < 2 000 habitants			1 par commune, non localisé au DAACL	Pas de centralité secondaire possible		

* D.U. = document d'urbanisme local ** SV = surface de vente

Tableau 24 : Tableau de synthèse des dispositions du DOO et du DAACL

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

OBJECTIF 104 – Chaque secteur d'implantation périphérique fait l'objet d'un projet global d'aménagement avec des principes d'aménagement sur :

- L'amélioration de l'accessibilité globale du site favorisant la desserte par les transports collectifs et des itinéraires vélos et piétons sécurisés et continus ;
- Le traitement paysager des entrées de ville et des franges urbaines ;
- La densité des aménagements commerciaux ;
- La mutualisation des accès et des espaces de stationnement ;
- La sobriété énergétique des équipements commerciaux (efficacité énergétique des bâtiments nouveaux et rénovés, énergies renouvelables, éclairage public, gestion de l'eau...).

Toute nouvelle implantation commerciale recherche :

- L'intégration paysagère des bâtiments et parkings, ainsi que leur qualité architecturale ;
- L'accessibilité par différents modes de déplacements, et notamment des connexions éventuelles aux transports collectifs et réseaux piétons et cyclistes existants à proximité ;
- Une bonne performance énergétique, du fait de bâtiments peu consommateurs ou de production d'énergies renouvelables sur site par exemple.

Encadrer les implantations liées à la logistique commerciale

La logistique est la gestion et l'organisation de l'ensemble des activités d'approvisionnement et de distribution au sens large. La chaîne logistique comprend l'approvisionnement en matières premières et biens intermédiaires nécessaire à la production, leur gestion sur le lieu de fabrication ou entre les différentes unités de production de l'entreprise, la livraison aux entrepôts et aux centres de distribution en passant par la manutention et le tri. La logistique est donc l'organisation de flux physiques entre différentes entités. Les biens circulent donc d'un lieu de fabrication à un point de vente et/ou livraison, tout en pouvant transiter par un autre lieu de fabrication ou de transformation. Cette chaîne finit par la livraison aux clients qui sont soit les distributeurs (enseignes commerciales, commerce de gros...) soit les clients finaux.

À l'origine dédiées au transport de marchandises, les fonctions logistiques se retrouvent aussi dans l'industrie et les services. Par ailleurs, la logistique apparaît comme l'un des déterminants du développement du commerce en ligne dont les besoins d'entreposage sont croissants.

En se basant sur une approche territoriale, on peut également s'appuyer sur les définitions suivantes pour décrire la chaîne logistique :

- *la logistique exogène, qui répond aux besoins d'organisations extérieures à un territoire, qui recherchent un site adapté à leurs activités logistiques, pour distribuer ensuite sur des aires plus vastes (interrégionale, nationale...). Les arbitrages d'implantation se font suivant des critères stratégiques nationaux et internationaux ;*
- *la logistique endogène, qui répond aux besoins des populations et de production d'un territoire donné. Elle repose sur la structure économique et démographique du territoire, et elle est indispensable à son bon fonctionnement. Dans ce cas, la proximité géographique est primordiale dans les choix d'implantation et d'organisation de cette filière. Par ailleurs, au sein de cette logistique endogène se pose la question de la logistique urbaine et de la livraison finale du dernier kilomètre (messagerie, e-commerce, approvisionnement des commerces et services du centre-ville, etc.).*

Le territoire, malgré la présence de son port de commerce, ne se situe pas au cœur des enjeux logistiques de la région, qui sont principalement routiers. Deux axes routiers stratégiques, la RN 176 reliant la Normandie et le nord de la Bretagne, ainsi que l'axe Rennes-Saint-Malo, concentrent des entreprises de transport et des entrepôts, jouant un rôle clé pour la logistique locale et régionale. Les zones d'activités situées au sud de la ville soutiennent les activités présentes et alimentent le pôle majeur.

Le SCoT encadre les activités logistiques au regard des besoins croissants en transports de marchandises pour les entreprises et la population, ainsi que la demande en immobilier logistique, qui vont continuer à augmenter, soutenus par le développement du e-commerce et le dynamisme démographique et économique du territoire. Au regard de leur situation par rapport aux grands axes de circulations et aux agglomérations urbaines, en lien avec l'armature territoriale, les sites d'activités économiques structurants et les secteurs d'implantation périphériques du commerce sont les espaces stratégiques d'accueil des bâtiments logistiques.

Typologie	Vocation	Flux	DAACL
Entrepôts majeurs	Européenne, nationale ou interrégionale	Véhicules lourds entrants et sortants et/ou connexion ferroviaire/fluviatile/maritime	Non
Entrepôts intermédiaires	Régionale	Véhicules lourds entrants et sortants dans une logique de groupage/dégroupage	Non
Entrepôts de proximité / plateformes de messagerie	Locale	Véhicules lourds entrants et de petits véhicules sortants	Oui
Plateformes de distribution urbaine (y compris dernier kilomètre, darkstore...)	Hyper locale	Véhicules lourds/petits véhicules entrants et de solutions alternatives propres de sortie	Oui
Points de retrait CDAC-able) (Drive)	Locale	Véhicules lourds entrants et retraits par les particuliers	Oui
Lieux de retrait (casiers, drive piétons, distributeurs...)	Locale	Petits véhicules entrants et retraits par les particuliers	Oui

Tableau 25 : Type de bâtiments ou d'équipements logistiques

OBJECTIF 105 – Les sites structurants d'activité économique sont privilégiés pour accueillir les activités logistiques nécessitant plus de 2 000 m² de surface de plancher.

Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) du commerce sont privilégiés pour l'implantation des activités logistiques commerciales égales ou inférieures à 2 000 m² dans une logique de renouvellement urbain et de proximité des commerces qu'elles doivent desservir. La vocation de ces activités est locale voire hyper locale. Cette valeur plafond s'applique si le SIP est également qualifié de site structurant économique.

Les centralités et le tissu urbain dense sont privilégiés pour l'implantation des activités logistiques gérant le dernier kilomètre. Les documents d'urbanisme locaux localisent des secteurs de logistique de proximité, destinés à accueillir les plateformes de logistique urbaine, à condition d'intégrer au projet des solutions de stationnement des véhicules de livraison.

Les lieux de retrait (casiers, drive piétons, distributeurs...) ont pour localisation privilégiée les centralités et les SIP. Leur développement hors de ces localisations préférentielles doit être régulé et encadré par les outils à la disposition des collectivités compétentes.

Préserver les capacités de production des activités primaires

Les activités primaires façonnent le territoire à travers des aspects identitaires, paysagers, économiques et environnementaux. Ce n'est pas une activité mais bien des activités qu'il s'agit de maintenir, valoriser et développer. Elles intègrent les pratiques agricoles, mais également les pratiques conchyliques, forestières, les autres activités associées, ainsi que celles d'extraction.

À ce titre, les secteurs concernés par les productions faisant l'objet d'une appellation d'origine protégée (AOP) – les moules de bouchot de la baie du Mont-Saint-Michel, les agneaux de prés salés du Mont-Saint-Michel- d'une appellation d'origine contrôlée (AOC) - le pommeau de Bretagne – ou d'une Indication géographique (IG)– Cidre de Bretagne ou Whisky Breton- doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Le maraîchage, du fait de caractéristiques climatiques (terres non gélives) et pédologiques, est pour le territoire un secteur économique important, une activité emblématique et un marqueur identitaire fort. Il doit lui aussi faire l'objet d'une attention particulière.

La sylviculture présente également des intérêts économiques et environnementaux significatifs, bien qu'elle occupe une part plus modeste de l'espace par rapport à d'autres régions françaises. Cet intérêt se manifeste à plusieurs niveaux : production de bois d'œuvre, de bois de chauffage (l'utilisation de la biomasse forestière contribue au développement des énergies renouvelables) et de bois d'industrie, activités récréatives (randonnée, écotourisme), services écosystémiques (séquestration du carbone, protection des sols, régulation hydrique, réservoirs de biodiversité).

Toutefois, le changement climatique (augmentation des températures, variabilité des précipitations ou événements climatiques extrêmes) implique et impliquera une adaptation et une évolution des activités primaires. Il est notamment déjà tangible de voir des cultures ou des essences d'arbres traditionnellement associées à des régions plus chaudes apparaître en Bretagne. Ainsi, considérant que la valeur agronomique des terres est relative à la nature des productions à un temps « t », le SCoT souhaite protéger tous les sols agricoles et forestiers.

Les réflexions portant sur les productions intègrent un volet sur leurs spécificités en lien avec les terroirs des Communautés du pays de Saint-Malo, leur certification BIO le cas échéant, ainsi que leur sensibilité et leur perspective d'évolution du fait du changement climatique.

Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles

La limitation de l'artificialisation des terres agricoles est une condition nécessaire au maintien et au bon développement des activités agricoles. L'ensemble des espaces agricoles présente un intérêt pour le territoire.

Les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise de la consommation d'espace permettent de réduire fortement l'extension de l'urbanisation pouvant consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols. Ainsi, la trajectoire définie visant à une absence d'artificialisation nette concourt à préserver plus efficacement les terres agricoles que par le passé.

Dans ce cadre, les constructions, installations et aménagements agricoles impliquent une artificialisation des sols qu'il convient de maîtriser.

OBJECTIF 106 – Les documents d'urbanisme locaux préservent les espaces dédiés aux autres activités primaires, en limitant sa consommation par le développement urbain, son artificialisation et le morcellement du foncier agricole. Les extensions urbaines sont maîtrisées, notamment dans le cadre des surfaces potentielles prévues aux **Objectifs 42, 56, 69, 85 et 86**, et en tenant compte des enjeux agricoles et écologiques.

Dans le cadre de projets d'activités primaires, la réhabilitation de bâtis vacants doit être envisagée avant tout projet de construction.

Les nouveaux bâtiments ou aménagements des exploitations existantes ou en projet 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.

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.

Les documents d'urbanisme locaux portent une attention particulière aux terres dites non gélives, propices à la culture de légumes en bordure littorale, ou d'autres terres identifiées comme bénéficiant de conditions climatiques particulières, notamment dans le cadre du développement urbain.

Il est également encouragé de porter à la réflexion collective la mise en place d'outils de planification agricole tels que :

- *Les projets alimentaires territoriaux (PAT) pour construire un projet de territoire mettant à plat les enjeux agricoles et permettre un développement urbain considérant ces enjeux dans une approche concertée.*
- *Des outils de protection et de gestion de type Zone agricole protégée ou Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces naturels et urbains (PAEN).*
- *D'accompagner des actions opérationnelles en prévoyant des aides financières et acquisitions foncières.*

Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine et limiter les conflits d'usage

OBJECTIF 107 – D'une manière générale, le développement urbain et les constructions nouvelles, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, de densification ou d'extension, intègrent pleinement dans leur démarche la prise en compte du contexte agricole, conchylicole, halieutique et sylvicole de manière à éviter, réduire ou compenser l'incidence sur ces activités.

L'urbanisation d'espaces agricoles prend en compte les perspectives de maintien et de développement des exploitations agricoles afin de favoriser leur pérennité, en tenant compte du positionnement des sites d'exploitations, de l'intégrité du parcellaire agricole et du maintien de l'accès aux terres exploitées. L'enclavement de terres agricoles et la coupure d'entités agricoles doivent être évités dans la mesure du possible.

Dans le même esprit, le développement des activités conchylicoles est assuré par le maintien des accès à la mer et d'espaces à terre disponibles en proximité directe avec le littoral. Ce développement repose sur une approche intégrée visant à concilier la protection des espaces naturels remarquables marins et littoraux et le renforcement et la valorisation des activités présentes.

Le volet Mer et littoral du DOO précise les conditions d'évolutions de ces activités.

La particularité des terres ou espaces maritimes supports de cultures, d'élevage ou de conchyliculture liés à une appellation ou d'une indication contrôlée, des terres maraichères ou des terres certifiées BIO, est alors à considérer de manière différente par rapport à des terres support de cultures plus conventionnelles. Pour l'agriculture, la pérennité de l'exploitation peut

le cas échéant être assurée, par un échange de terrain permettant le même type de culture, après concertation avec les agriculteurs.

La circulation des engins liés aux activités primaires, notamment en secteur littoral, est prise en compte dans le cadre des projets d'aménagement urbains ou routiers et dans le cadre des documents d'urbanisme.

Les déplacements nécessaires aux activités primaires peuvent être source de conflits d'usage potentiels avec les usagers « classiques » du réseau. À ce titre, une attention particulière doit être portée aux liaisons relatives à l'activité conchylicole, particulièrement le long de la route de la Baie entre les sites du port de Cherrueix et du Vivier-sur-Mer d'une part et les sites d'activités à Cancale et Saint-Méloir-des Ondes d'autre part.

Les éventuelles modifications de circulations induites par les projets tiennent compte des enjeux agricoles, conchylicoles et sylvicoles.

OBJECTIF 108 – Afin de permettre la bonne **transmission des exploitations agricoles**, d'éviter les futurs conflits d'usage et d'assurer la pérennité des sites d'exploitations, un seul **logement de fonction** est autorisé par site d'exploitation. Celui-ci est réalisé soit par changement de destination, soit par construction à proximité de l'exploitation concernée, sous réserve que celle-ci soit réalisée sur un sol déjà artificialisé.

La création de nouveaux logements de tiers est évitée à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation.

Le développement des circuits courts constitue un support d'affirmation des spécificités territoriales. Il contribue au développement de l'économie résidentielle. Comme indiqué dans l'Objectif 103, l'installation de locaux commerciaux assurant la vente directe de produits locaux peut être envisagée en zone agricole.

Anticiper les changements de destination des bâtiments en secteurs agricole et naturel

OBJECTIF 109 – Afin de maintenir les **activités primaires nécessitant la proximité de la mer**, la destination des bâtiments existants dédiés à ces activités est maintenue.

Les constructions peuvent néanmoins changer d'usage si elles poursuivent une vocation primaire nécessitant la proximité de la mer, telles que les fonctions logistiques nécessaires à la distribution des produits de la mer.

OBJECTIF 110 – Afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, en particulier à proximité des liaisons touristiques présentées dans l'illustration page suivante, le **changement de destination des bâtiments** (hors activités conchylicoles) situés en espace agricole et naturel est permis **pour des activités d'accueil et d'hébergement touristiques (gîtes ruraux, de fermes-auberges...)** s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, sous réserve de rester accessoire et compatible avec cette activité et d'assurer une intégration paysagère et la protection des milieux naturels.

Il s'agit de promouvoir la valorisation réciproque des activités touristiques et agricoles. Des activités de diversification, en lien avec des potentialités touristiques nouvelles (gîtes ruraux, accueil à la ferme...), sont recherchées, mais également le développement de la relation « ville-campagne » au travers de la vente directe par exemple.

Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

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.

OBJECTIF 111 – Des **liaisons entre le littoral et le rétro-littoral**, mais aussi entre les principaux secteurs touristiques et les principales gares, sont développées notamment en termes de réseau de déplacements doux (véloroutes, voies vertes, chemins de randonnée...) et de sites touristiques.

La mise en valeur et le développement des sites touristiques du territoire s'effectuent tout en assurant la préservation des paysages et des milieux naturels. Pour le besoin de développement de certains sites, les documents d'urbanisme locaux localisent et prévoient les espaces d'extension nécessaires dans le respect des surfaces potentielles de création ou d'extension prévues aux **Objectifs 85 et 86**. Les potentiels fonciers qui y sont indiqués constituent des plafonds à ne pas dépasser, à savoir :

- s'il s'agit d'un site touristique de large rayonnement et de grande fréquentation : celui-ci est considéré comme un site structurant spécialisé listé à l'**Objectif 85**. Leur consommation d'espaces agricoles ou naturels y est indiquée, le cas échéant.
- s'il s'agit d'un site de plus faible rayonnement et de plus faible fréquentation : celui-ci est assimilé aux besoins de développement des sites d'activités de proximité. Si son développement nécessite une extension consommant des espaces agricoles ou naturels celle-ci est déduite de l'enveloppe prévue par EPCI à l'**Objectif 86** ou de l'enveloppe prévue par Commune à l'**Objectif 56**.



Les principaux sites touristiques, les gares et les liaisons de mobilités actives majeures sont localisés page suivante.

En référence à cette carte (numérotation), les principaux sites touristiques (hors secteur littoral) sont listés et hiérarchisés.

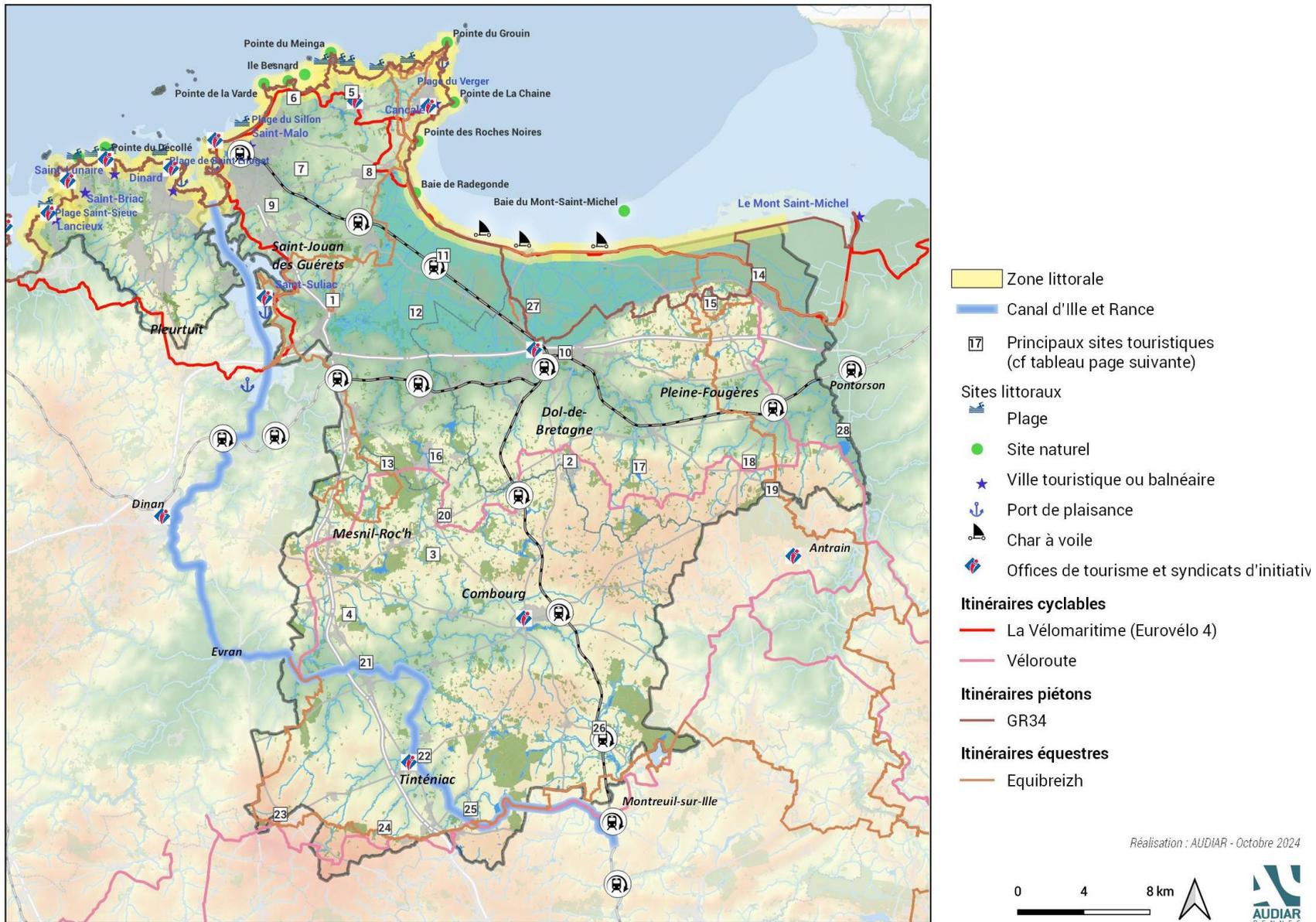


Illustration 11 : Principaux sites touristiques, gares et liaisons de mobilités actives majeures des Communautés du pays de Saint-Malo

Tableau 26 : Liste des principaux sites touristiques hors secteur littoral :

N°	Site	Rayonnement/fréquentation
1	<i>Fort Saint-Père</i>	<i>Structurant</i>
2	<i>Domaine des Ormes</i>	<i>Structurant</i>
3	<i>Cobac Parc</i>	<i>Structurant</i>
4	<i>Parc zoologique de la Bourbansais</i>	<i>Structurant</i>
5	<i>Malouinière de la Ville Bague</i>	<i>Proximité</i>
6	<i>Musée Jacques Cartier</i>	<i>Proximité</i>
7	<i>Parc de la Malouinière de la Chipaudière</i>	<i>Proximité</i>
8	<i>L'atelier du Verre</i>	<i>Proximité</i>
9	<i>Malouinière du Puits Sauvage</i>	<i>Proximité</i>
10	<i>Dol de Bretagne</i>	<i>Proximité</i>
11	<i>Le Mohair de la Côte d'Émeraude et Église de La Fresnais</i>	<i>Proximité</i>
12	<i>Espace d'Interprétation Archéologique de Lillemer</i>	<i>Proximité</i>
13	<i>L'allée couverte de Tressé</i>	<i>Proximité</i>
14	<i>Maison des Polders</i>	<i>Proximité</i>
15	<i>Télégraphe Chappe</i>	<i>Proximité</i>
16	<i>Golf et abbaye Notre-Dame du Tronchet</i>	<i>Proximité</i>
17	<i>Parc Départemental de la Higourdais et château de Landal</i>	<i>Proximité</i>
18	<i>Maison du Sabot</i>	<i>Proximité</i>
19	<i>Récrénature</i>	<i>Proximité</i>
20	<i>Jardin de Granit</i>	<i>Proximité</i>
21	<i>Base Canoë-Kayak de la Bretagne Romantique</i>	<i>Proximité</i>
22	<i>Musée de l'outil et des Métiers</i>	<i>Proximité</i>
23	<i>Bécherel</i>	<i>Proximité</i>
24	<i>Château de Montmuran</i>	<i>Proximité</i>
25	<i>Maison du Canal d'Ille-et-Rance et site des 11 écluses</i>	<i>Proximité</i>
26	<i>Rigole du Boulet</i>	<i>Proximité</i>
27	<i>Mont-Dol</i>	<i>Proximité</i>
28	<i>Maison du Marais</i>	<i>Proximité</i>

V – ASSURER L’AMÉNAGEMENT ET LA PROTECTION DE LA MER ET DU LITTORAL

22 communes du territoire sont concernées par les règles spécifiques du Code de l’urbanisme liées au littoral : Lancierx, Saint-Briac-Sur-Mer, Pleurtuit, Saint-Lunaire, Dinard, La Richardais, Le Minihic sur Rance, Saint-Malo, Saint-Jouan-Les Guérets, Saint-Père, Saint-Suliac, La Ville-Nonais, Saint-Coulomb, Cancale, Saint-Méloir-Des-Ondes, Saint-Benoît-Des-Ondes, Hirel, Le Vivier sur Mer, Mont-Dol, Cherruix, Saint-Broladre, Roz sur Couesnon.

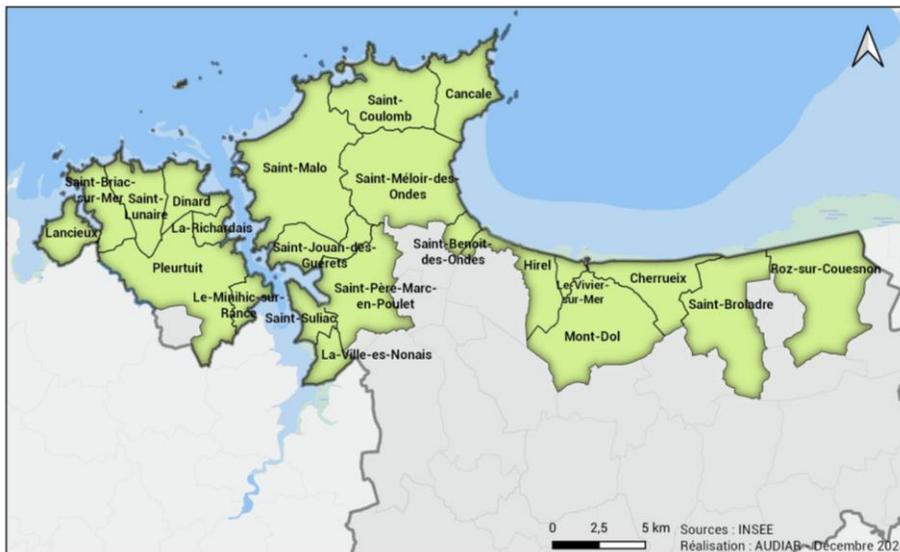


Illustration 12 : Communes du pays concernées par les règles spécifiques du Code de l’urbanisme liées au littoral

Ces règles spécifiques s’appliquent à l’ensemble du territoire des communes précitées.

Les dispositions de la loi Littoral sont applicables à toute personne publique ou privée pour l’exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l’ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l’établissement de clôtures, l’ouverture de carrières, la recherche et l’exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l’environnement.

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 du code de l’urbanisme, et en définit la localisation.

Article L121-8 : « 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 [...], 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.»

Pour mémoire, ces règles spécifiques ne s’appliquent pas aux exceptions suivantes :

« Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance [...] lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. »

« À titre exceptionnel, les stations d’épuration d’eaux usées, non liées à une opération d’urbanisation nouvelle [...] »

« Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l’accord de l’autorité administrative compétente de l’État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu’en dehors des espaces proches du rivage, à l’exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. [...] »

« la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d’origine animale ne soient pas accrus ».

« Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent [...], lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

[...] les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique peuvent être autorisés sur des friches [...]

« Les installations de stockage par batterie ou de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, [...] couplées, aux fins d'alimentation électrique, avec des ouvrages de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique situés sur des bassins industriels de saumure saturée peuvent être autorisées dans des friches [...] qu'à la condition que l'énergie stockée ait été produite par des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire présents sur le même site d'implantation. »

Comme indiqué dans la partie Cadrage préalable

Mode d'emploi du document d'orientation et d'objectifs concernant les illustrations (cartographies, schémas, tableaux...) du document d'orientation et d'objectifs et de ses annexes, qui visent à éclairer les éléments rédactionnels : quelle que soit l'échelle des cartographies et leur niveau de précision, les contours des aplats de couleur et les traits figurant sur ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites, mais uniquement comme des orientations et des principes établis à l'échelle du périmètre du schéma de cohérence territoriale, que les documents d'urbanisme auront la tâche de préciser à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité. La déclinaison communale ou intercommunale peut ainsi aller au-delà comme rester en deçà de ces orientations et de ces principes, à la condition de ne pas remettre en cause leurs options essentielles.

Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées

Le Code de l'urbanisme dispose notamment que « 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 (...), des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage (...) à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Une distance de moins de 30 mètres environ entre deux constructions de taille significative est considérée comme continuité avec l'existant. Elle peut néanmoins varier en fonction de l'intensité urbaine du secteur concerné.

Dans les zones d'urbanisation diffuse et dans les secteurs non urbanisés, l'adaptation et l'évolution du bâti existant sont toutefois possibles (extension notamment), sous réserve de l'application des autres règles applicables de la loi Littoral (bande des 100 mètres...).

Figure 3 : Exemple de projet séparé de l'agglomération ou du village existant par un espace non bâti - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016)



Conforter 31 secteurs d'agglomérations existants

L'agglomération se distingue du village en étant généralement le bourg historique de la commune. Il comporte une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces.

Les agglomérations sont le plus souvent constituées de plus de 150 constructions de plus de 20m² en continuité d'urbanisation (voir définition plus loin), structurées autour d'un maillage viaire cohérent, non linéaire, issus, 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.

Une agglomération peut s'étendre sur plusieurs communes.

Compte-tenu de leurs caractéristiques, 31 secteurs constituent des agglomérations, en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral.

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 équipements, services et commerces, ils sont des quartiers constitutifs des agglomérations.

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.

OBJECTIF 112 – Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur **les agglomérations** suivantes pour définir les conditions d'urbanisation du territoire.

Les 22 villes ou bourgs principaux des 22 communes littorales :

- | | | |
|----------------------|------------------|-----------------|
| • Cancale | • Cherrueix | • Dinard* |
| • Hirel | • Lancieux | • La Richardais |
| • La Ville-Es-Nonais | • Le Minihic | • Le Vivier |
| • Mont-Dol | • Pleurtuit | • Roz/Couesnon |
| • Saint-Briac | • Saint-Broladre | • Saint-Coulomb |

- | | | |
|----------------|---------------------------|-----------------|
| • Saint-Benoît | • Saint-Jouan-des-Guérets | • Saint-Lunaire |
| • Saint-Malo** | • Saint-Méloir | • Saint-Père |
| • Saint-Suliac | | |

* : 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)

** : comprenant le quartier de Saint-Etienne prolongeant l'agglomération de Saint-Jouan-des-Guérets

Les 9 bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants :

- Quartier de Port-Mer/Port-Picain (Cancale)
- Quartier de Vildé la Marine (Hirel)
- Quartier de La Motte (La Richardais)
- Quartier de la Ville-Grignon/ Ville-Agan (Saint-Lunaire)
- Quartier de La Ville-au-Coq (Saint-Lunaire / Saint-Briac-sur-Mer)
- Quartier de Rothéneuf (Saint-Malo)
- Bourg secondaire de Château-Malo (Saint-Malo)
- Quartier de la Fontaine-aux-Pélerins (Saint-Malo)
- Quartier de la gare (Saint-Méloir-des Ondes) se prolongeant sur la commune de La Gouesnière

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 sont notamment concernées.

À noter : sur le territoire des communes littorales, l'extension de l'urbanisation est également possible en continuité d'une agglomération située sur une commune limitrophe, que cette dernière soit littorale ou non.



Les agglomérations sont localisées sur les deux cartes « Typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral »

Prévoir les conditions d'évolution des 22 villages du pays

Sur le territoire, les villages sont caractérisés par une composition urbaine de plus de 50 constructions de plus de 20 m² en continuité d'urbanisation (voir définition plus loin), ayant une densité significative organisée avec un réseau de voiries autour d'un noyau traditionnel. En ce sens, compte-tenu de leurs caractéristiques, 22 secteurs constituent des villages⁵ en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral.

OBJECTIF 113 – 22 villages sont classifiés dans le tableau ci-après, selon trois vocations de développement :

- **Densification globale** : il s'agit de pouvoir étendre les bâtiments existants ou de construire de nouveaux bâtiments, sur quelques parcelles non bâties, à l'intérieur du périmètre global du village actuel, dont les limites prennent appui sur des éléments naturels ou physiques du site et dans un objectif de préservation des milieux naturels et des paysages dont les enjeux sont forts à ces endroits. La construction de nouveaux bâtiments ne peut pas avoir pour effet d'étendre les limites du village notamment formalisé par les bâtiments existants. Le périmètre ne correspond donc pas nécessairement à celui de la tâche urbaine qui pourrait être obtenue par une application stricte de l'occupation du sol et qui peut donc comprendre des franges non bâties (jardins, parkings...).
- **Extension contenue** : il s'agit de pouvoir construire de nouveaux bâtiments à l'extérieur du périmètre global du village actuel. L'extension prévue reste toutefois contenue au regard des caractéristiques actuelles du village.
- **Extension limitée** : il s'agit de pouvoir organiser de nouveaux développements urbains à partir du village actuel, en fonction du parti d'aménagement retenu au cas par cas.



Les villages sont localisés sur les deux cartes « Typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral » et listés dans le tableau ci-contre.

Vocation	Commune	Lieu-dit
Villages pouvant se densifier	Cancale	Le Verger
	Cherrueix	La Laronnière
	Hirel	Le Bout de la Ville
	La Ville-Es-Nonais	Port Saint-Jean
	Pleurtuit	Bourgneuf
	Roz-sur-Couësnon	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	
Lancieux	La Mettrie	
Village pouvant se densifier et s'étendre de manière limitée	Le Minihic sur Rance	La Rabinais
	Pleurtuit	Jouvente/Saint-Antoine
		Caminais Peyronnais
	Saint-Coulomb	Tannée
	Saint-Lunaire	La Ville-ès-Quelmés
	Saint-Malo	Quelmer
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Saint-Georges	
Villages pouvant se densifier et s'étendre	Pleurtuit	La Giraudais
	Saint-Méloir des Ondes	La Beuglais

Tableau 27 : Répartition des villages par vocation de développement

Les documents d'urbanisme locaux s'appuient sur les villages identifiés et localisés pour définir les conditions d'urbanisation du territoire. Si l'extension d'un village est possible en fonction des catégories ci-dessus, elle se fait de manière complémentaire au développement des agglomérations. Ainsi, l'extension urbaine d'un village présente une proportion moins importante par rapport aux extensions prévues autour des agglomérations, à l'échelle de la commune, et une cohérence avec la composition urbaine existante.

⁵ 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).

À noter que certains secteurs diffus qui se situent sur des communes limitrophes et jouxtent ou occupent une partie du territoire des communes littorales, pourraient à l'avenir faire l'objet d'une densification/extension leur permettant d'être qualifiés d'agglomération ou village au titre de la loi Littoral. Le cas échéant, une extension de ces agglomérations et villages pourra être réalisée sur des terrains de communes littorales.

Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés

Les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, sont déterminés ci-après.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- d'une **densité de l'urbanisation**, pouvant s'illustrer par la présence de mitoyenneté des constructions, marquant une ampleur et une continuité renforcée par rapport au reste du territoire non caractérisé comme agglomération ou village ;
- un nombre de constructions suffisamment important, au moins 25 de plus de 20 m², s'inscrivant dans une **continuité de l'urbanisation** (voir définition plus loin) permettant de les distinguer des implantations bâties isolées ou diffuses ;
- d'une **structuration par des voies de circulation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales. Au regard des structurations historiques observées sur le territoire du Marais de Dol et du Clos-Poulet, le fait d'avoir une rue, rectiligne ou non, adossée de part et d'autre par la présence de bâtiments anciens est un caractère suffisant pour justifier de la bonne présence du critère de structuration par les voies de circulation ;
- de **réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets**. La présence de réseaux d'assainissement collectifs n'est pas nécessaire pour justifier de la bonne présence du critère d'accès aux services publics d'assainissement. Le cas échéant, cette présence est néanmoins une caractéristique complémentaire pour conforter ce critère.

Un critère additionnel peut venir conforter l'identification des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages :

- **La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif**. La notion de « lieu collectif » est à regarder à hauteur des fonctions sociales actuelles des secteurs mais aussi à hauteur des fonctions sociales passées notamment à travers la présence de patrimoine, bâti ou non, attestant de ces fonctions. À ce titre, les marqueurs de pratiques coutumières et d'usages, à l'image des lavoirs, mais aussi de pratiques agricoles communes comme l'aménagement d'abreuvoirs notamment, est à regarder à l'égal des usages religieux ou culturels.

38 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis ci-dessus et sont susceptibles de comprendre des emprises en dehors des espaces proches du rivage. Ils sont localisés dans le tableau ci-contre.

OBJECTIF 114 – Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées. Les possibilités de construire au sein de ces espaces doivent tenir compte de la typologie bâtie existante et des enjeux existants, notamment sur les plans agricole et environnemental.

Les documents d'urbanisme locaux délimitent ainsi à leur échelle les « secteurs déjà urbanisés » identifiés et localisés par le SCoT.

Ils permettent la réalisation de nouvelles constructions au sein de ces secteurs. Celles-ci seront conditionnées au respect de la réglementation en vigueur : « des constructions et installations peuvent y être autorisées 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. »

La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 20 m² et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti.

Les documents d'urbanisme locaux assurent, selon les partis d'aménagement souhaités et au regard des différentes prescriptions de ce présent chapitre, une traduction réglementaire adaptée.

Les documents d'urbanisme locaux ne permettent pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisées des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage.



Les secteurs déjà urbanisés sont localisés sur les deux cartes « Typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral » et listés dans le tableau ci-contre.

Tableau 28 : Localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages par commune

Commune	Lieu-dit	Sensibilités paysagères et environnementales	Avec dispositions spécifiques
Hirel	Les Gasniers		
	La Ville aux Fleurs		
Lancieroux	L'Anerie	oui	oui
Le Minihiac-sur-R.	La Huliais	oui	oui
Mont-Dol	Chanteloup		
	Haut-Pont		
	La Ville-Mauger		
	Le Bout du Chemin	oui	non
Pleurtaut	La Lande	oui	non
	La Mervennais		
	La Ville au Monnier		
	La Ville au Vay		
	La Ville-Es-Brets		
	La Ville Es-Huriaux		
Roz sur Couesnon	Les Quatre-Salines	oui	oui
	Le Moulin de Launay	oui	oui
	Montlieu	oui	non
	Le Val-Saint-Revert	oui	oui
Saint-Briac-sur-Mer	La Duché-La Flairie	oui	non
	La Ville-aux-Samsons	oui	oui
	La Ville-Es-Mariniaux	oui	oui
	La Houlette	oui	non
	La Fosse	oui	oui
Saint-Broladre	Rougé		
Saint-Lunaire	Le Pont / la Ville Mignon	oui	non
	Le Tertre Barrière	oui	oui
Saint-Malo	La Buzardière		
	La Ville-Besnard		
	Le Gué		
Saint-Méloir-des-Ondes	Les Portes	oui	oui
	La Roche		
	Le Domaine Robin / La Loge / La Haute Ville		
	La Rimbaudais		
	La Massuère		
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Le Fougeray		
	Les Chênes		
	Hervelin		

OBJECTIF 115 – Les documents d’urbanisme locaux inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Ils veillent également à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d’amélioration de l’offre de logement ou d’hébergement et d’implantation de services publics.

Il est rappelé au porteur de projet que « l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Les sensibilités paysagères et environnementales de certains secteurs, visés dans le tableau page précédente, nécessitent une attention spécifique, à l’échelle des documents d’urbanisme locaux, de manière à faciliter la cohérence d’implantation, d’intégration et de traitement des éventuelles constructions autorisées.

Aussi 10 secteurs font l’objet d’objectifs adaptés :

- L’Anerie à Lancieux
- La Huliais au Minihic-sur-Rance
- Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon
- Le Moulin de Launay à Roz-sur-Couesnon
- Le Val-Saint-Revert à Roz-sur-Couesnon
- La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer
- La Ville-aux-Samsons à Saint-Briac-sur-Mer
- La Ville-Es-Mariniaux à Saint-Briac-sur-Mer
- Le Tertre Barrière à Saint-Lunaire
- Les Portes à Saint-Méloir-des-Ondes

Pour chacun de ces secteurs, les documents d’urbanisme locaux identifient les secteurs d’implantation autorisés en veillant à :

- assurer une distance adaptée avec les réservoirs de biodiversité et les secteurs de perméabilité écologique forte du SCoT,
- préserver la qualité paysagère du secteur,
- assurer une qualité architecturale et environnementale.

En complément, des mesures spécifiques sont également visées :

Pour L’Anerie à Lancieux

Les documents d’urbanisme locaux assurent la protection du cours d’eau donnant sur le Frémur et situé au sud du secteur.

Pour La Huliais au Minihic-sur-Rance

L’identification des secteurs d’implantation autorisés veille à préserver la qualité arborée du secteur et à ne pas impacter les boisements significatifs du secteur, le cas échéant.

Pour Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon

Les documents d’urbanisme locaux encadrent les possibilités d’implantation, de conception architecturale et de traitement paysager afin d’assurer l’intégration des constructions dans la lecture du paysage et des principales perspectives sur le Mont Saint Michel.

Pour Le Val-Saint-Revert et Le Moulin de Launay à Roz-sur-Couesnon

Les documents d’urbanisme locaux identifient les angles de vue sur le Mont-Saint-Michel et sa baie à préserver et/ou à mettre en valeur et définissent les prescriptions de nature à assurer leur conservation et/ou leur restauration. Les documents d’urbanisme locaux encadrent les possibilités d’implantation, de conception architecturale et de traitement paysager afin d’assurer l’intégration des constructions dans la lecture du paysage et des principales perspectives sur le Mont Saint-Michel.

Pour La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer

Les documents d’urbanisme locaux identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l’objet de nouvelles constructions à ce titre. Ils identifient la coupure d’urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l’absence de fragmentation du milieu. Ils garantissent une constructibilité bâimentaire limitée, le cas échéant, du secteur, tant à l’échelle des extensions que des nouvelles constructions.

Pour La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme identifient finement les zones humides du secteur et assurent leur préservation en cas de constructibilité de celui-ci.

Pour La Ville ès Mariniaux à Saint-Briac-sur-Mer

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

Pour le Tertre Barrière à Saint-Lunaire

Les documents d'urbanisme locaux identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les documents d'urbanisme locaux identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

Pour Les Portes à Saint-Méloir-des-Ondes

Les documents d'urbanisme locaux identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les documents d'urbanisme locaux identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

L'identification des secteurs d'implantation autorisés veille à préserver la structuration historique des implantations existantes.

Intégrer la notion de continuité d'urbanisation

OBJECTIF 116 – Pour la définition et la localisation des agglomérations, villages et des autres secteurs déjà urbanisés, la notion de continuité d'urbanisation doit être prise en compte.

Elle se perçoit au regard des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires. Une distance de moins de 30 mètres entre deux constructions est considérée comme continuité. Au-delà de 30 mètres, ce sont les caractéristiques du lieu qui permettent de présager de la continuité du secteur. La délimitation parcellaire n'est pas un critère à prendre en compte pour présager de la continuité.

Rendre possible l'évolution limitée des constructions existantes en dehors des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés

OBJECTIF 117 – En dehors des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés, sauf exceptions légales ou réglementaires, les opérations de construction isolée sont proscrites. Toutefois, le simple agrandissement d'une construction existante, c'est-à-dire une extension présentant un caractère limité au regard de sa taille propre, de sa proportion par rapport à la construction et de la nature de la modification apportée, ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation prohibée.

Le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction initiale, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des éventuels agrandissements intervenus ultérieurement.

S'agissant toutefois des constructions antérieures à la loi du 3 janvier 1986, le caractère de l'agrandissement envisagé s'apprécie par comparaison avec l'état de la construction à la date d'entrée en vigueur de cette loi.

Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

OBJECTIF 118 – Les documents d'urbanisme locaux délimitent les **espaces proches du rivage** selon leur localisation et leur étendue définies à l'échelle du territoire. Cette délimitation s'effectue au sein des enveloppes proposées ou au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis.

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, la covisibilité entre ce secteur et la mer et le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage. Un document d'urbanisme peut également prendre en compte la topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures en plus des trois critères précédents.

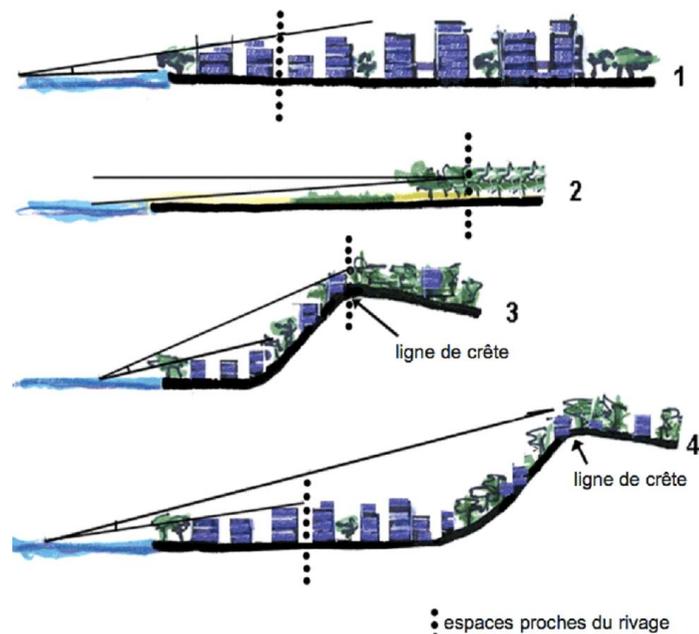


Figure 4 : Modalités de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) - (Source : « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », Ministère de l'Équipement et Ministère de l'Écologie, 2006)

De fait, la bande de terre que constituent les espaces proches du rivage est moins large dans les zones urbaines et plus large dans les zones à dominante naturelle et agricole.



Les espaces proches du rivage sont localisés sur les deux cartes « Typologies des espaces proches du rivages et des secteurs urbanisés du littoral ».

OBJECTIF 119 – Dans les **espaces proches du rivage**, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Lorsqu'il est prévu de réaliser dans les espaces proches du rivage, une opération dans une agglomération, ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés, celle-ci ne sera considérée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

À l'inverse, la seule réalisation dans un quartier urbain situé dans les espaces proches du rivage, d'un ou plusieurs bâtiments, est une simple opération de construction, qui ne peut être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation dont le caractère limité n'a pas à être vérifié.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, selon des critères liés à la configuration des lieux, s'apprécie eu égard à l'importance, à la densité et à l'implantation du projet. La destination des constructions envisagées et les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune pouvant également être pris en compte.

Les espaces proches du rivage du pays sont caractérisés selon l'occupation actuelle du sol, les enjeux urbains, paysager et écologiques et sont ainsi répartis en 5 catégories sur la cartographie jointe présentée en annexe 3-B au document d'orientation et d'objectifs :

Dans les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard du caractère du tissu déjà artificialisé (densité des constructions, présence d'architectures spécifiques des lieux

– notamment les lotissements balnéaires, les grands volumes industriels...), mais également du niveau d'équipements, de services et d'activité de ces espaces et de la capacité d'accueil associée. Que l'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou en construction sur un terrain non bâti, il s'agira de renforcer les centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant. Les extensions de l'urbanisation doivent en outre assurer une intégration tant urbaine que paysagère et environnementale pour les parties bordant des espaces remarquables.

Dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation permet de renforcer les centralités urbaines tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques et de sécurité pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, d'interstices non construits ou d'extension sur des secteurs non bâtis. Du fait des enjeux associés à la sensibilité des milieux et des paysages, les nouvelles constructions ne dépassent pas les gabarits des constructions d'habitation existantes dans les centralités des communes concernées (Hirel, Le Vivier-sur-Mer, Saint-Benoit-des-Ondes, Cherrueix). Elles s'implantent, comme dans les centralités, prioritairement au plus près de la rue et des limites latérales de la parcelle de manière à favoriser la densité, à affirmer l'identité du bourg et à préserver les fonds de jardins qui doivent rester faiblement construits. Ainsi, une réflexion fine sur les besoins en équipements et en diversité des logements sur le long terme permet de s'assurer de la pertinence des formes urbaines et des destinations du développement urbain au regard du potentiel foncier identifié.

Dans les franges d'espaces urbanisés à conforter, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation se réalise par des nouvelles opérations dont les enjeux en matière de cohérence vis-à-vis des formes urbaines existantes, d'intégration au tissu environnant et d'optimisation permettent un renforcement des centralités et non pas une dilution. Les développements sont néanmoins privilégiés en dehors des espaces proches du rivage, lorsque les possibilités foncières et la cohérence urbaine le permettent.

Dans les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation ne conduit pas à changer la physionomie des espaces construits mais peut permettre dans le cadre des dispositions de la loi Littoral et des autres objectifs du document d'orientation et d'objectifs, d'accueillir de nouvelles constructions dans les parcelles interstitielles du tissu urbain, dans les dents creuses des îlots bâtis, ainsi que potentiellement sur les franges pour les villages identifiés à **l'Objectif 113**. La reconstruction ou réhabilitation des constructions existantes est également permise. La densification très mesurée du tissu urbain se fait dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager.

Dans les espaces agricoles et naturels à préserver, l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation. L'agriculture y est confortée. L'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées. Peuvent également être autorisés à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation tourisme et loisirs.

Quelles que soient les opérations admises à proximité du rivage, elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au libre accès du rivage par le public.



Les typologies d'espaces proches du rivage sont localisées sur les deux cartes « Typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral » pages suivantes.

En complément du rappel relatif à l'interprétation des cartographies, effectué dans la partie Cadrage préalable

Mode d'emploi du document d'orientation et d'objectifs, et rappelé en préambule de la présente partie, il est précisé qu'en fonction de l'occupation actuelle du sol, ainsi que des enjeux urbains, paysagers et écologiques, identifiés à l'échelle locale, une catégorie d'espaces proches du rivage de faible ampleur peut être identifiée et délimitée, par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local, au sein d'un aplat de couleur relevant d'une autre catégorie d'espaces proches du rivage, identifié sur la présente cartographie.

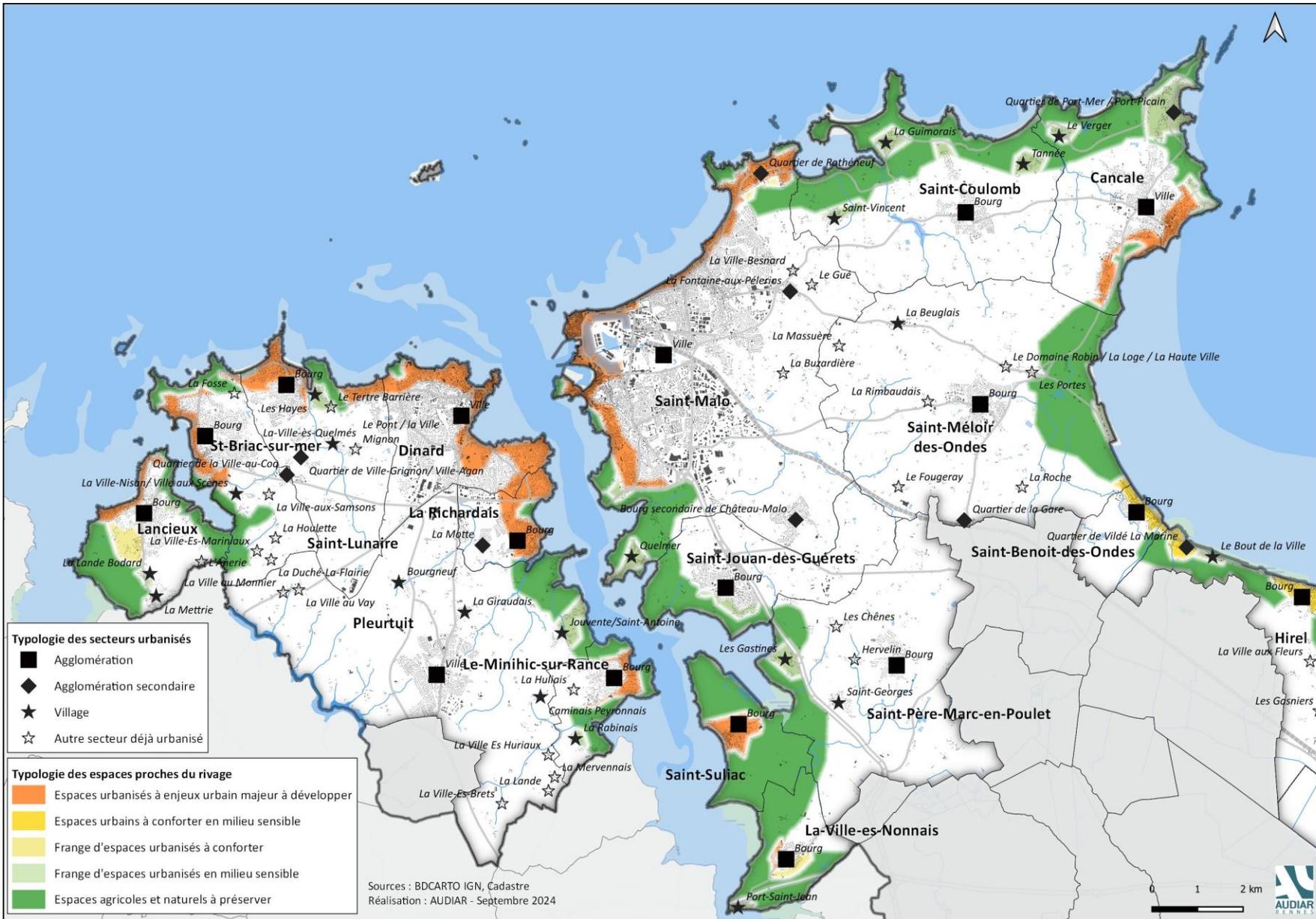


Illustration 13 : Carte des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral : partie Ouest du territoire

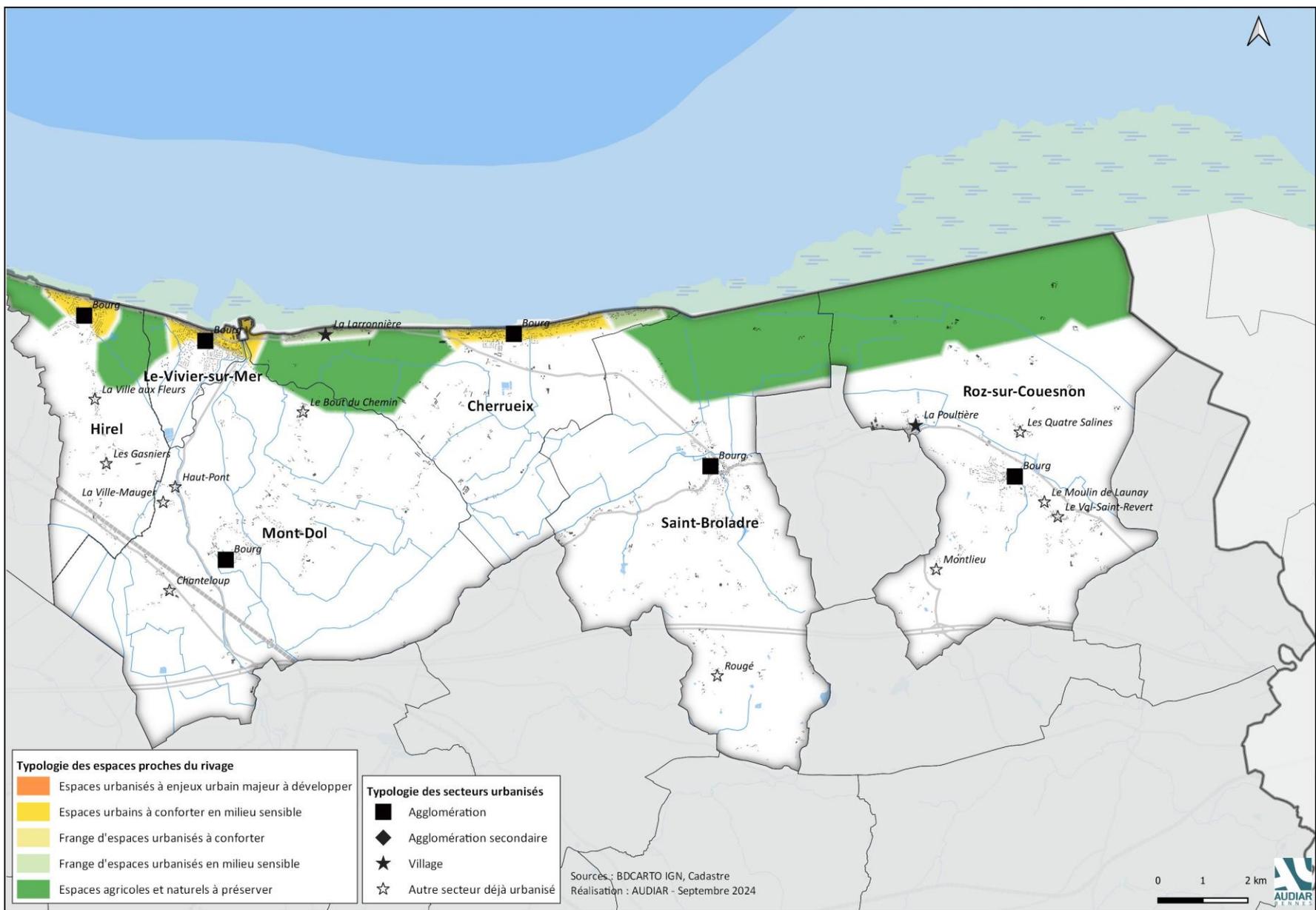


Illustration 14 : Carte des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral : partie Est du territoire

Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres

OBJECTIF 120 – Au sein des espaces urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, la constructibilité est permise⁶ dans la **bande des 100 mètres**, à compter de la limite haute du rivage, à la condition qu'elle n'entraîne pas une densification significative de ces espaces.

En dehors des espaces urbanisés, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, ne peut être autorisée que pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Plusieurs secteurs situés dans la bande des 100 mètres constituent des secteurs privilégiés pour l'implantation de constructions et d'installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il s'agit notamment des secteurs pouvant accueillir les aménagements suivants :

- 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.

Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés

Au-delà des différents espaces urbanisés précités, la frange littorale du pays de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non urbanisés. D'ampleur variable, ces espaces peuvent constituer, selon les cas, des zones de respiration en milieu urbain, des paysages naturels remarquables, des sites environnementaux à protéger, des espaces de production agricole...

OBJECTIF 121 – 33 coupures d'urbanisation sont identifiées aux abords des agglomérations et villages afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la trame verte et bleue.

Les coupures d'urbanisation sont délimitées dans les documents d'urbanisme locaux, et ce zonage fait l'objet d'un règlement garantissant le maintien des caractéristiques de ces coupures.

À ces coupures d'intérêt territorial, les documents d'urbanisme locaux peuvent ajouter des coupures d'intérêt local.



Les coupures d'urbanisation sont listées et localisées sur les deux cartes pages suivantes.

⁶ Sous réserve des autres règles en vigueur.

1	Entre la limite Nord du bourg de Ploubalay (commune de Beaussais-sur-mer) et la limite Sud des constructions de La Mettrie (commune de Lancieux)
2	Entre les lieux dits de Bodard et de la Lande Saulnier (commune de Lancieux)
3	l'estuaire du Frémur entre les agglomérations de Lancieux et Saint-Briac-sur-Mer
4	Entre la limite du bourg de Saint-Briac et la limite du bourg de Saint-Lunaire
5	Entre la limite Sud-ouest du secteur La Ville Agan/La Ville Grignon et la ZA de la Ville-au-Coq
6	Le vallon de Crévelin entre la limite Est du bourg de Saint-Lunaire d'une part et les limites Ouest du Nick des Hayes et du Marais d'autre part.
7	Dans la continuité des espaces remarquables de la pointe du Nick, entre la limite ouest de l'urbanisation de la Fourberie et le lieu-dit du Tertre Barrière
8	La Richardais, deux coupures. Entre la ville Rucette et la Motte, et entre la Mottte et la sortie sud-ouest du bourg de la Richardais
9	De part et d'autre du ruisseau de l'Etanchet : entre le sud de la Richardais et le hameau Cancaval
10	Entre le hameau Cancaval et la limite Nord de la Jouvente, la Moisiais, Saint-Antoine
11	Entre la limite Sud de la Ville ès Chèvres et la limite Nord du bourg du Minihic-sur-Rance
12	Entre la limite Sud du bourg du Minihic-sur-Rance et le lieu-dit La Rabinais
13	Entre Le Minihic-sur-Rance et Pleurtuit aux abords du ruisseau de l'Etanchet
14	Entre la N176 au nord de Port Saint Jean et les limites nord des lieux dits les Vaubœufs et les Rochaux d'une part et la limite sud-ouest de la Ville-es-Nonais, le secteur des Grands Champs et le N176 du chemin de la Tourniole.
15	Entre la limite nord-est de la Ville-es-Nonais et la limite sud de Chateauneuf d'Ille-et-Vilaine définie du quartier le Clos Lessart au quartier Doslet
16	Entre le sud du secteur Saint Georges (commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet) et le nord du Château et du secteur Epinette (commune de Chateauneuf-d'Ille-et-Vilaine) ainsi que l'échangeur de Fort Saint Père
17	Entre la limite Sud-Ouest du bourg de Saint-Père et la limite Est du lieu-dit Drouette

18	Entre la limite Sud du bourg de Saint-Jouan-des-Guérets et la limite Nord du village des Gastines
19	Entre la limite Est du Technopôle Atalante Saint-Malo formé par l'Avenue Atalante et la limite ouest du quartier de Château-Malo
20	De la D 168 (limite sud de Saint-Malo) au Nord à l'axe rejoignant la rue de la Rairie / au lieu-dit de la Chaise au Sud et à la D 137 à l'Est
21	Entre la limite Sud-Est de Rothéneuf et la limite Nord-Ouest du village Saint-Vincent
22	Entre la limite Est du bourg de Saint-Coulomb et du lieu-dit la Mare et la limite Sud-Ouest du village de Tannée
23	Entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée
24	Entre la limite Sud du quartier Basse Cancale et la limite Nord du bourg de Cancale
25	Entre le Sud de l'agglomération de Cancale (Terrelabouet) et l'axe du Château Richeux au croisement de la D155 avec la D 74
26	Entre le Sud du bourg de Saint-Méloir jusqu'à la baie et du Nord du secteur dit de la Gare jusqu'au Nord-Ouest du bourg de Saint-Benoît
27	Le secteur situé entre les ruisseaux Jean et Briand en excluant une bande de 200 mètres à partir du rivage
28	Entre la limite Est du lieu-dit Le Bout de la Ville et la limite Ouest du bourg de Hirel
29	Entre le cimetière de Hirel et la Croix Juhuel d'une part et la limite ouest du bourg du Vivier-sur-Mer
30	De la route la petite Villeneuve au lieu-dit Le Bec à l'Ane
31	L'espace remarquable (partie naturelle du site classé) situé entre la Larronnière (le Chemin Dolais) et Cherruex
32	À l'est de Saint Broladre
33	Entre Saint Marcan et Roz-sur-Couesnon

Tableau 29 : Liste des coupures d'urbanisation

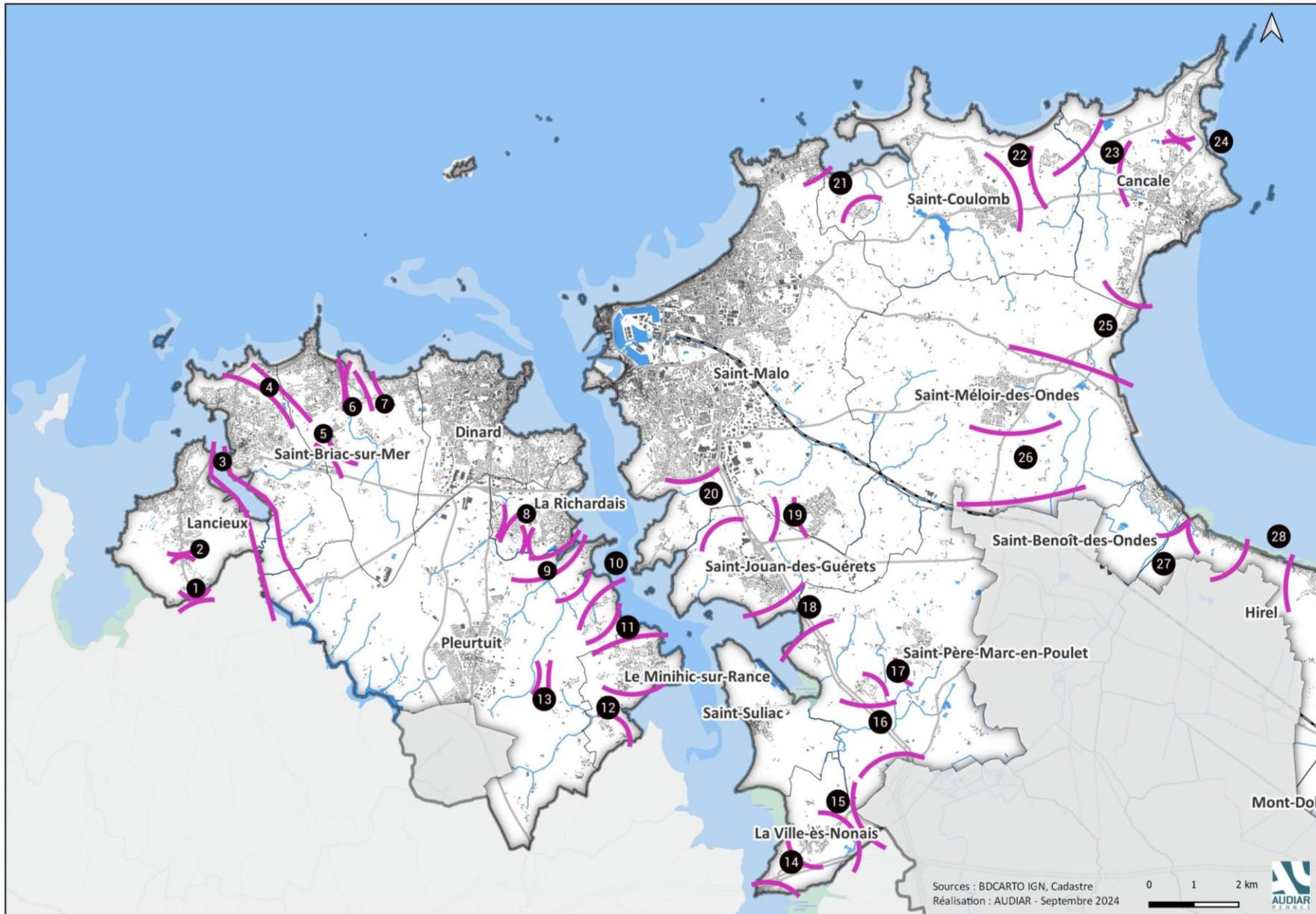


Illustration 15 : Carte des coupures d'urbanisation : partie Ouest du territoire

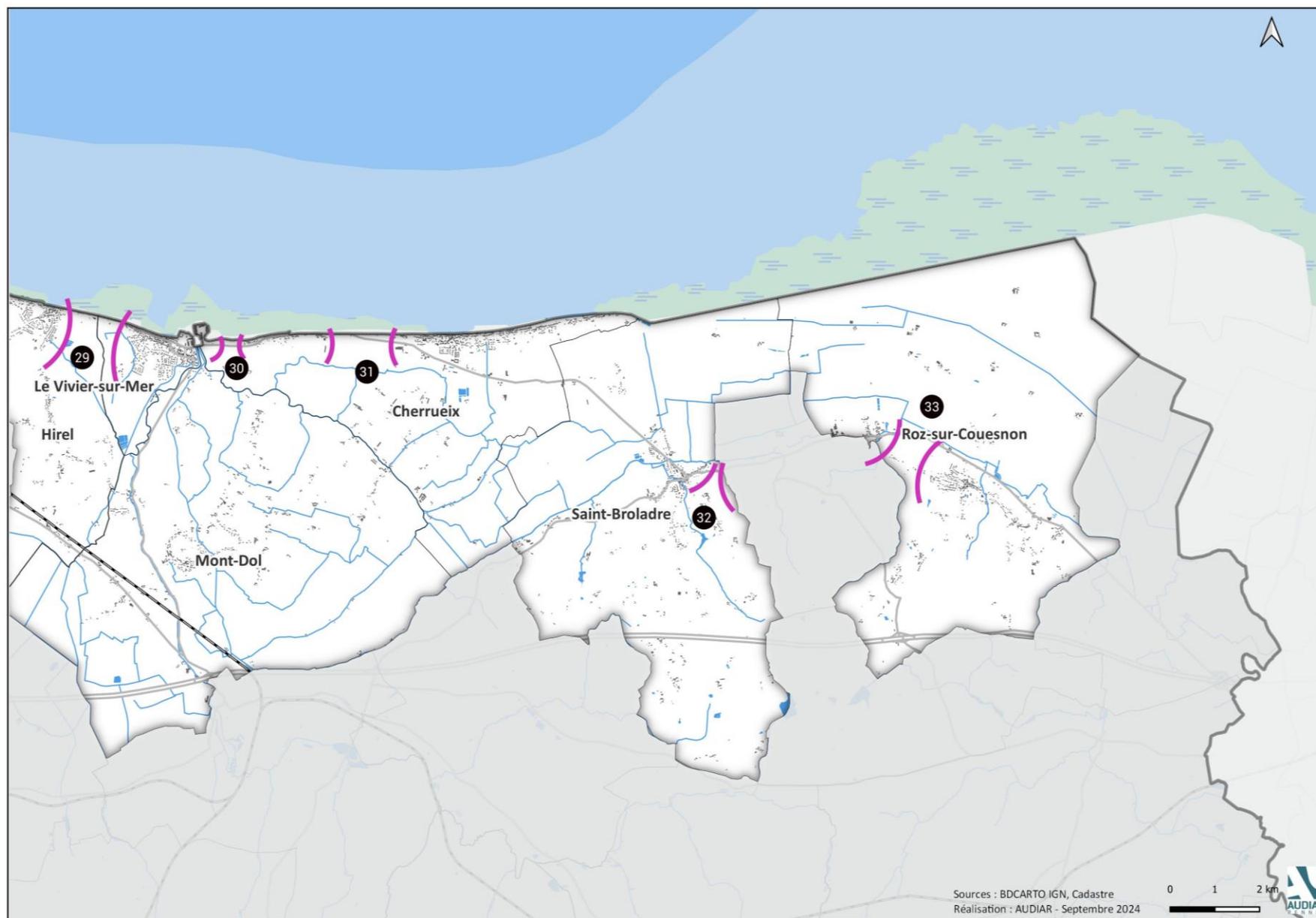


Illustration 16 : Carte des coupures d'urbanisation : partie Est du territoire

Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables

En vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, les 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.

Peuvent notamment être concernés par ces dispositions : certains espaces naturels côtiers et leurs abords ; les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer ; les îlots inhabités ; les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ; certains milieux humides comme les marais ou les vasières ; certains milieux constitutifs d'habitat pour des espèces animales ou végétales ; les parties naturelles des sites inscrits ou classés ; les formations géologiques, les grottes...

OBJECTIF 122 – La localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des **espaces remarquables littoraux** sont localisées à l'échelle du SCoT sur deux cartes dédiées. Au sein des enveloppes ainsi proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, les documents d'urbanisme locaux délimitent les espaces littoraux remarquables à la parcelle. Ces espaces littoraux remarquables accueillent le cas échéant les seuls aménagements réglementairement admis dans ce type d'espace.



Les espaces remarquables du littoral sont localisés sur les deux cartes pages suivantes.

Ces cartographies identifient les potentiels espaces remarquables qu'il revient à chaque document d'urbanisme local de qualifier précisément, en retenant la qualification d'espaces remarquables, ou en l'écartant, notamment lorsqu'il sera considéré qu'une parcelle est urbanisée ou altérée (espaces bâtis, carrière, parking...), c'est-à-dire qu'elle ne correspond ni à un site ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ni à un milieu nécessaire au maintien des équilibres.

Peuvent notamment être autorisés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : les cheminements doux, ni cimentés, ni bitumés; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public; les postes d'observation de la faune ; les sanitaires et les postes de secours rendus indispensables par l'importance de la fréquentation du public ; les aires de

stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, ni cimentées, ni bitumées; la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques; certains aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles...

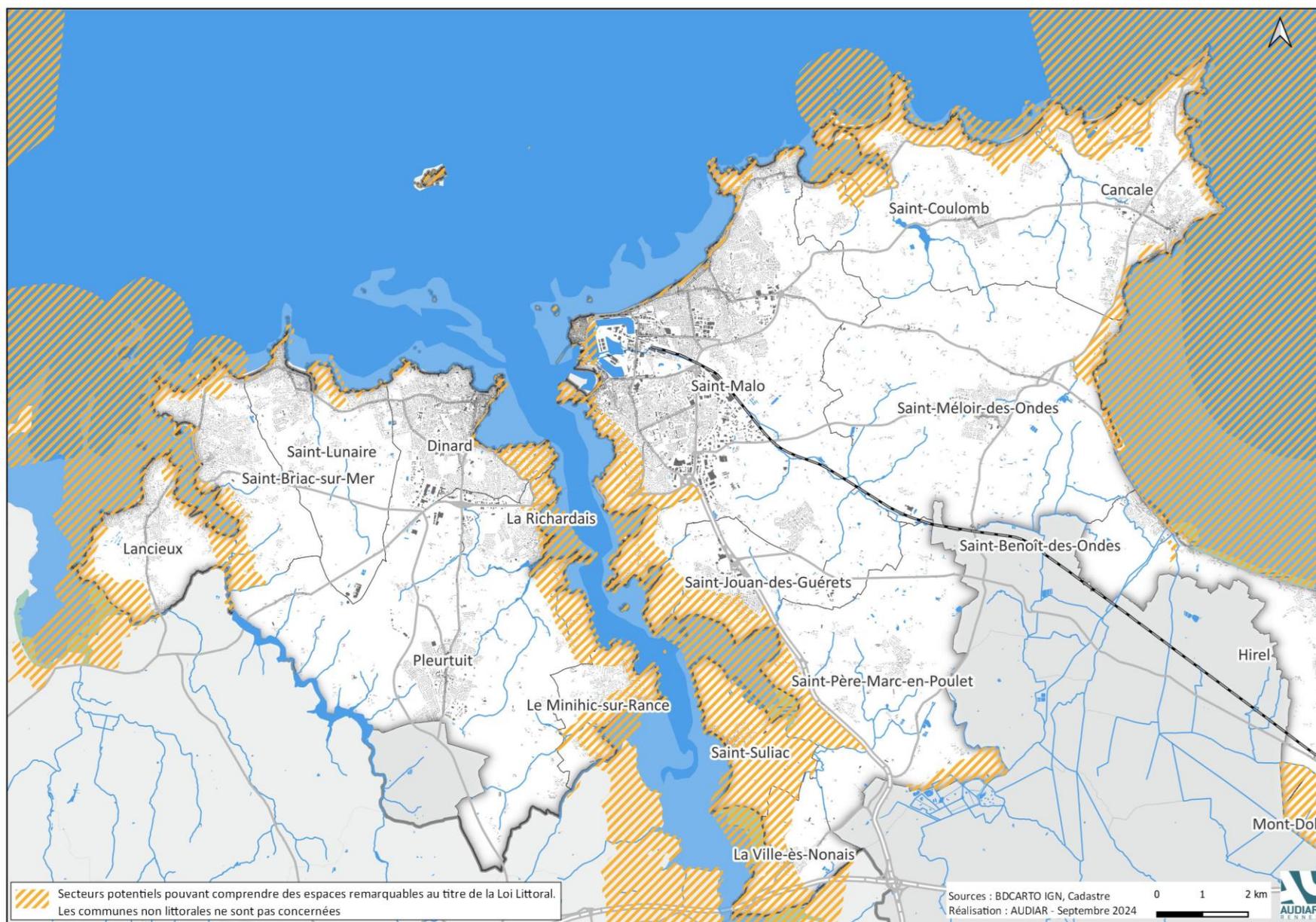


Illustration 17 : Carte des espaces remarquables : partie Ouest du territoire

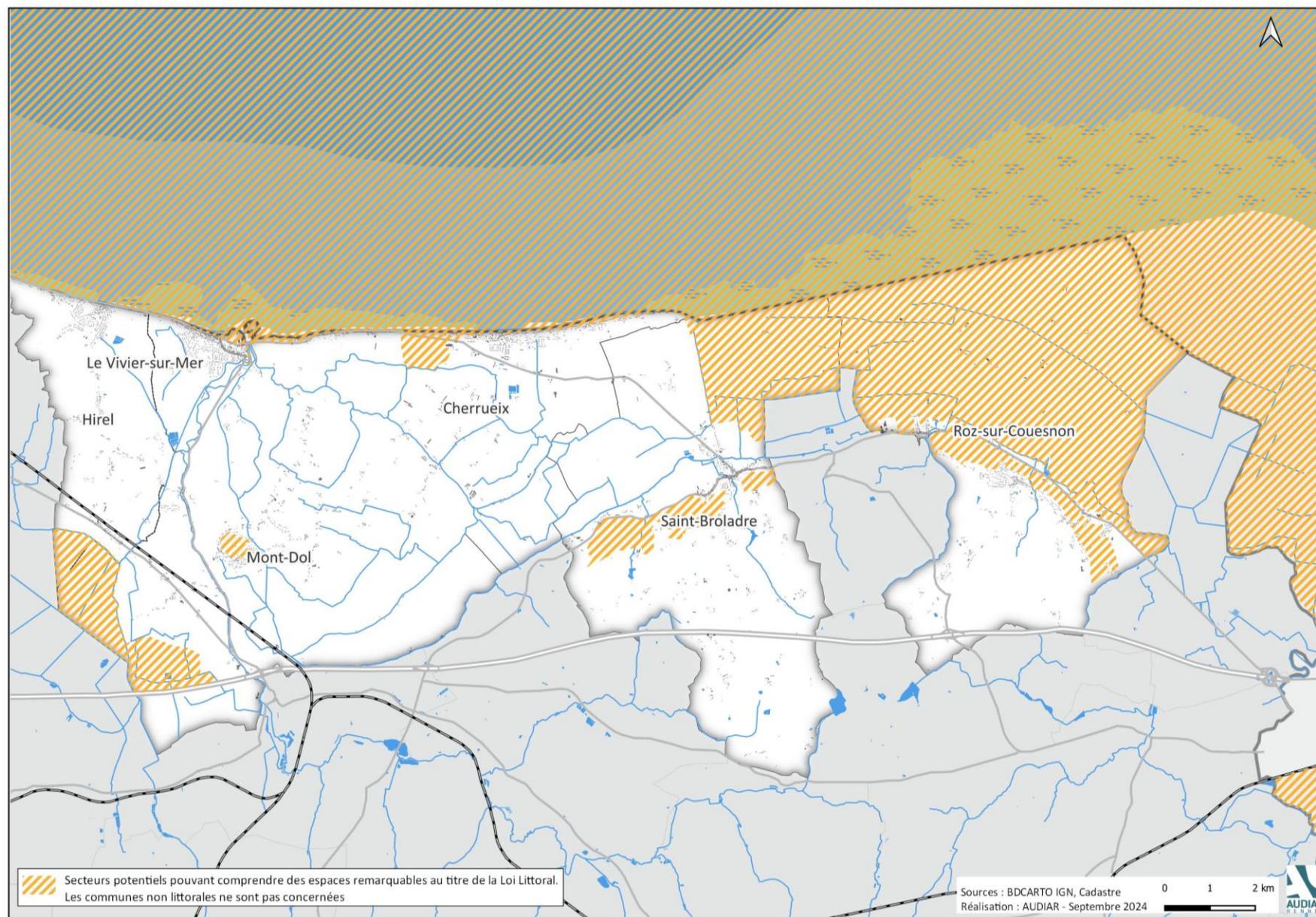


Illustration 18 : Carte des espaces remarquables : partie Est du territoire

Anticiper le recul du trait de côte

Le PETR du Pays de Saint-Malo, sur mandat des communes concernées et par délégation des trois EPCI littoraux, a délibéré pour élaborer les cartes locales d'exposition au recul du trait de côte, conformément aux dispositions des articles L121-22-1 à L121-22-12 du Code de l'urbanisme et de leurs décrets. Ainsi, même si toutes les communes ne sont pas concernées⁷, des cartes locales d'exposition au recul du trait à deux horizons temporels -30 et 100 ans- seront réalisées sur l'ensemble des communes littorales du territoire.

OBJECTIF 123 – Les documents d'urbanisme locaux des communes littorales concernées⁷ délimitent les **zones exposées au recul du trait de côte** à l'horizon de 30 ans et à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

Les articles du code de l'urbanisme allant du L121-22-3 au L121-22-12 s'appliquent dans ces zones.

Au sein de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans, seules peuvent être autorisés :

- *Dans les espaces urbanisés :*
 - *Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones définies*
 - *Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;*
 - *Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones définies, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.*
- *Dans les espaces non urbanisés et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse répondant aux principes de la loi Littoral, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées, en dehors des espaces remarquables du littoral et à condition qu'elles présentent un caractère démontable.*

*Au sein de la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon **compris entre 30 et 100 ans**, les deux dispositions phares sont :*

- *Démolition et remise en état du terrain obligatoires lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans.*
- *Consignation préalable des coûts : les projets nécessitant un permis ou une déclaration préalable sont soumis à la consignation d'une somme correspondant aux coûts prévisionnels de démolition et de remise en état.*

Pour les communes littorales non concernées, les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans et à un horizon compris entre 30 et 100 ans font l'objet de mesures de prévention appropriées.

⁷ Par les décrets établissant 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.

Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning

OBJECTIF 124 – La création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un **terrain de camping ou de stationnement de caravanes**, qui lui-même n'est pas situé au sein d'un village ou d'une agglomération, n'est pas possible.

L'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes n'est possible que lorsque l'extension concernée est contiguë aux limites d'une agglomération ou d'un village.

Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs font l'objet d'un zonage spécifique dans les documents d'urbanisme locaux.

Les terrains de camping (parties équipées des aires naturelles comprises) et les parcs résidentiels de loisirs doivent répondre aux mêmes principes que l'urbanisation en règle générale dans les communes littorales : ils ne peuvent donc être créés et étendus qu'en continuité avec les agglomérations et les villages listés par le SCoT et respecter les règles relatives à l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage. La création ou l'extension d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs sont interdites dans la bande des 100 mètres, dans les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation.

Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants en communes littorales et non situés dans la continuité d'un village ou d'une agglomération n'ont pas de possibilité d'extension spatiale ni de constructions nouvelles, mais ils peuvent être réaménagés et engager des travaux de mise aux normes.

Dans la bande des 100 mètres, ces travaux ne doivent pas impliquer de nouvelles constructions ou des extensions – y compris dans leurs périmètres.

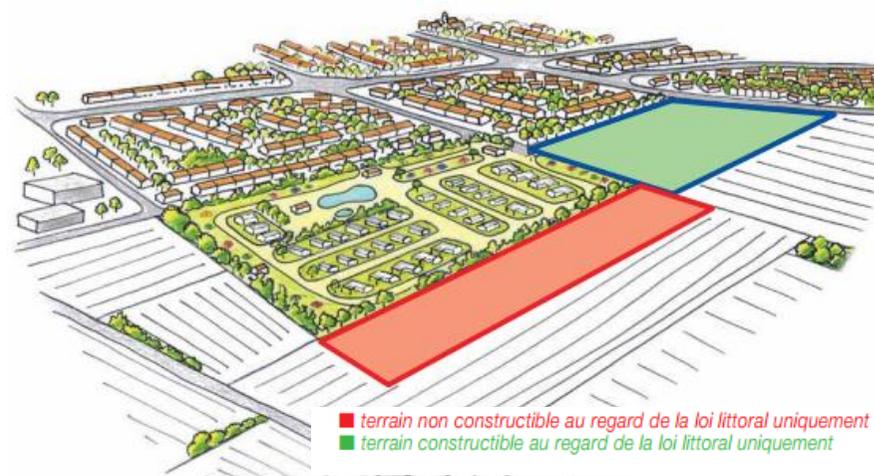


Figure 5 : Modalités de développement des campings et caravanings - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016).

Anticiper les besoins pour le développement des énergies marines renouvelables

OBJECTIF 125 – 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. Ces équipements et infrastructures se situent préférentiellement en secteur urbanisé, en particulier au sein des espaces portuaires et péri-portuaires. Dans le cas où un projet est identifié, les documents d'urbanisme locaux réservent les espaces nécessaires et facilitent, le cas échéant, leur acquisition foncière.

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. Les politiques maritimes nationales prennent en compte la préservation du milieu marin, le développement économique des activités maritimes et littorales, et favorisent une gestion intégrée entre la terre et la mer. La stratégie nationale pour la mer et le littoral fixe **quatre objectifs de long terme** : la nécessaire **transition écologique**, la volonté de développer une **économie bleue** durable, l'objectif de **bon état écologique** du milieu et l'ambition d'une France qui a de **l'influence** en tant que nation maritime.

Le **Document stratégique de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest (DSF-NAMO)** doit permettre de conserver les fonctionnalités des écosystèmes et la diversité écologique du milieu marin tout en permettant son utilisation durable. Il permet donc d'aborder le **développement d'activités**, la régulation voire la **réduction des pressions** exercées par l'homme sur les milieux marins et littoraux. L'ensemble vise à coordonner les activités et à **prévenir les conflits** liés à la diversification et à la densification des usages de la mer et du littoral.

Ainsi, les politiques d'aménagement et d'urbanisme locales tiennent compte des enjeux prioritaires identifiés pour les deux zones qui concernent sa façade martine :

Zone du DSF-NAMO	Description	Vocation
5a Golfe normand breton et baie du Mont Saint-Michel	La zone est caractérisée par la présence de la baie du Mont-St-Michel et de l'estuaire de la Rance. Zone très touristique, elle abrite des activités conchylicoles importantes et des pêches professionnelles et de loisir. Site d'importance pour les oiseaux, il abrite des habitats particuliers (prés salés, vasières, récifs d'Hermelles) dont la préservation doit être intégrée aux modalités de gestion	Priorité au patrimoine culturel, aux pêches et aquacultures durables, en cohabitation avec les activités touristiques et la préservation des écosystèmes marins.
5b Bretagne nord	La zone est caractérisée par une grande diversité des usages (pêches professionnelles et de loisir, aquacultures dont l'algoculture, extraction de granulats marins, EMR, plaisance et tourisme, transport maritime de passagers) et est un site d'importance pour les espèces marines (avifaune, poissons, petits cétacés) en raison notamment de la présence de nombreuses baies qui jalonnent le littoral. Elle abrite les îles de Batz et Bréhat, qui font partie des îles du Ponant, lesquelles aspirent à devenir des territoires d'expérimentation pour la transition énergétique et écologique.	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.

Tableau 30 : Description et vocation des zones du Document stratégique de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest pour le territoire

Ces zones sont définies à la fois au regard de limites administratives, géographiques et en lien avec la présence d'enjeux et d'objectifs homogènes.

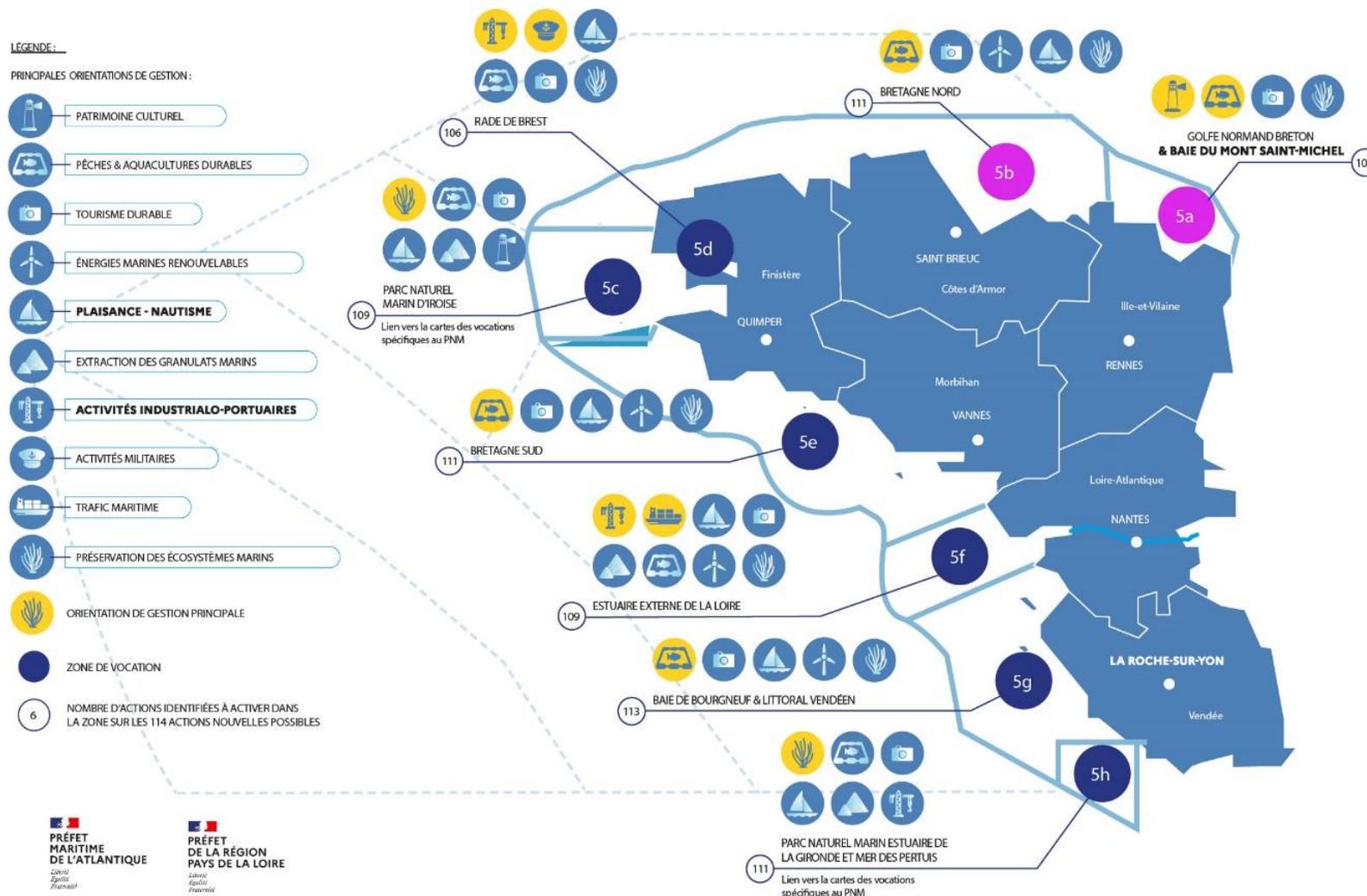


Illustration 19 : Les 8 zones situées en mer territoriale (12 miles marins) et leur vocation principale

Plus précisément, en fonction des prérogatives des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire, les **objectifs stratégiques environnementaux suivants sont pris en compte** :

- Préserver la diversité biologique par la limitation ou l'évitement les perturbations physiques ou les pressions d'origine anthropique, directes et indirectes, impactant le bon état écologique des espèces marines et leur habitat : Habitats benthiques, Mammifères marins et tortues, oiseaux marins et Poissons.
- Limiter les risques d'introduction et de dissémination d'espèces non indigènes par le biais des activités humaines.
- Favoriser une exploitation des stocks de poissons, mollusques et crustacés au niveau du rendement maximum durable.
- Favoriser le maintien dans le milieu des ressources trophiques nécessaires aux grands prédateurs.
- Réduire les apports excessifs en nutriments et leur transfert dans le milieu marin.
- Éviter les pertes et les perturbations physiques des habitats marins liés aux activités maritimes et littorales.
- Limiter les modifications des conditions hydrographiques par les activités humaines qui soient défavorables au bon fonctionnement de l'écosystème.
- Réduire ou supprimer les apports en contaminants chimiques dans le milieu marin, d'origine terrestre ou maritime, chroniques ou accidentels.
- Réduire les contaminations microbiologiques, chimiques et phytotoxiques dégradant la qualité sanitaire des produits de la mer, des zones de production aquacole et halieutique et des zones de baignade.
- Réduire les apports et la présence de déchets en mer et sur le littoral d'origine terrestre ou maritime.
- Limiter les émissions sonores dans le milieu marin à des niveaux non impactant pour les mammifères marins.

La transition écologique pour la mer et le littoral

- Connaître, prévenir et gérer de façon intégrée les risques maritimes et littoraux.
- Promouvoir des territoires maritimes, insulaires et littoraux résilients et équilibrés.

Par la nature et la sensibilité des milieux marins et littoraux, mais aussi par la pression anthropique qui s'exerce sur ces milieux, la protection des fonctionnalités écologiques de la mer et du littoral est primordiale. Ce sont notamment des sites d'importance pour les oiseaux, les mammifères marins, les invertébrés marins et les poissons, abritant des habitats particuliers dont leur préservation doit être assurée.

La zone maritime et littorale du territoire est très touristique et abrite des activités conchylicoles importantes, des pêches professionnelles et de loisirs, et des activités nautiques. Ces activités impliquent notamment des usages en mer et des installations et aménagements à terre. Les conditions d'accueil à terre, dont les règles d'urbanisme, influencent donc les activités anthropiques en mer. Aussi, la qualité de l'eau, traitée par ailleurs dans le DOO, à une influence directe sur la biodiversité marine et les activités primaires qui exploitent cette ressource.

Par ailleurs, les aménagements dans les espaces littoraux sont soumis aux dispositions de la Loi Littoral qui définit un cadre précis et stricte, notamment dans les espaces remarquables (voir **Objectif 122**). Le document d'objectifs de la zone Natura 2000 de la Baie-du-Mont-Saint-Michel s'applique également afin de :

- Garantir l'intégrité globale de la baie du Mont-Saint-Michel et de ses espaces périphériques.
- Préserver les milieux marins et plus particulièrement les récifs d'Hermelles.
- Maintenir la multifonctionnalité des marais salés.
- Maintenir la multifonctionnalité des cordons littoraux bretons.
- Encourager l'amélioration des conditions d'accueil des polders pour les oiseaux.
- Encourager la protection et la restauration des zones humides périphériques de la baie.
- Concourir à la conservation des populations d'oiseaux migrateurs et hivernants de la baie maritime.
- Concourir à la conservation des populations de mammifères marins.
- Concourir à la conservation des colonies d'oiseaux marins nicheurs.

OBJECTIF 126 – 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 milieux marins, notamment ceux sous zonages environnementaux utiles à leur connaissance et/ou à leur protection, doivent bénéficier d'une protection, assurant le maintien de leurs fonctionnalités écologiques et la continuité des habitats pour la faune et la flore. Les différentes activités – conchyliculture, pêche, loisirs, nautisme, etc. – peuvent y être exercées.

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. Ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité écologique des

milieux ainsi qu'aux paysages. Ils n'ont pas pour effet d'accentuer l'érosion côtière et le recul du trait de côte.

En outre :

- Les **aménagements légers du littoral** répondent aux besoins de maîtrise des flux touristiques et à la prévention de la dégradation d'espaces naturels littoraux.
- Les **parcs conchylicoles et les autres cultures marines** appliquent le Schéma départemental des structures des exploitations de cultures marines d'Ille-et-Vilaine et le Schéma des structures des cultures marines des Côtes d'Armor (bassins de la Rance et Arguenon/Lancieux).
- Toute implantation de projets **d'énergies marines renouvelables** doit appliquer le principe « Éviter-Réduire-Compenser », donner priorité aux technologies à faible impact sur les écosystèmes marins, notamment sur les fonds marins, et étudier les synergies avec les autres usages de la mer (pêche, aquaculture, tourisme) pour maximiser les bénéfices et réduire les conflits d'usage et pour évaluer les effets combinés. 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. Autrement, ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux ainsi qu'aux paysages et ils n'ont pas pour effet d'accentuer l'érosion côtière et le recul du trait de côte.

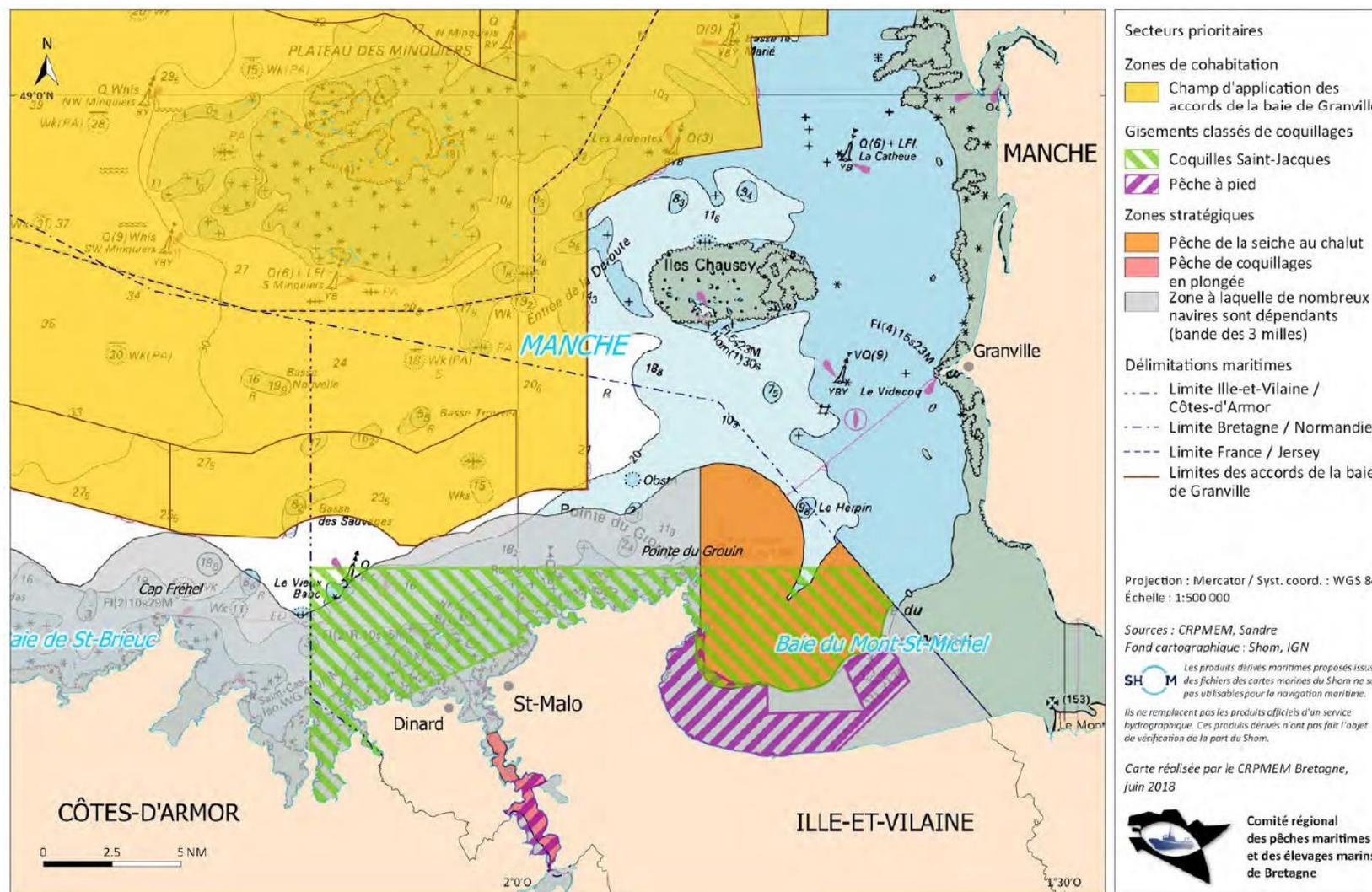


Illustration 20 : Secteurs de pêche prioritaires en Ille-et-Vilaine

TABLES

Table des illustrations

Illustration 1 : Armature territoriale des Communautés du pays de Saint-Malo	10	Illustration 8 : Localisation des sites d'activités économiques existants ou déjà projetés (indicatif)	76
Illustration 2 : Les 13 unités de paysage des Communautés du pays de Saint-Malo.....	13	Illustration 9 : Schéma des principes d'accueil du commerce	87
Illustration 3 : Périmètres du PNR et du site UNESCO	14	Illustration 10 : Carte de localisation des secteurs préférentiels d'accueil du commerce	91
Illustration 4 : Périmètres des schémas d'aménagement et de gestion des eaux couvrant le territoire.....	26	Illustration 11 : Principaux sites touristiques, gares et liaisons de mobilités actives majeures des Communautés du pays de Saint-Malo	104
Illustration 5 : Les captages d'eau potable et leur aire d'alimentation et de protection	26	Illustration 12 : Communes du pays concernées par les règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral	106
Illustration 1 : Secteurs propices pour le développement de projets de grand éolien.	32	Illustration 13 : Carte des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral : partie Ouest du territoire	116
Illustration 2 : Secteurs propices pour le développement de projets de moyen éolien.	32	Illustration 14 : Carte des typologies des espaces proches du rivage et des secteurs urbanisés du littoral : partie Est du territoire.....	117
Illustration 3 : Couverture géographique du TRI (source : TRI Saint-Malo-baie du Mont-Saint-Michel, openstreetmap).....	41	Illustration 15 : Carte des coupures d'urbanisation : partie Ouest du territoire	120
Illustration 4 : Classement sonore des voies routières et ferrées sur le territoire	42	Illustration 16 : Carte des coupures d'urbanisation : partie Est du territoire	121
Illustration 5 : Zonage du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo (Source : Géoportail).....	43	Illustration 17 : Carte des espaces remarquables : partie Ouest du territoire	123
Illustration 6 : Carte de localisation des secteurs privilégiés du développement des transports collectifs et de l'intermodalité.....	66	Illustration 18 : Carte des espaces remarquables : partie Est du territoire	124
Illustration 7 : Sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage	71	Illustration 19 : Les 8 zones situées en mer territoriale (12 miles marins) et leur vocation principale	128
		Illustration 20 : Secteurs de pêche prioritaires en Ille-et-Vilaine.....	131

Table des figures

Figure 1 : 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	37
Figure 2 : Évolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge	56
Figure 3 : Exemple de projet séparé de l'agglomération ou du village existant par un espace non bâti - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016)	107
Figure 4 : Modalités de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) - (Source : « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », Ministère de l'Équipement et Ministère de l'Écologie, 2006)	114
Figure 5 : Modalités de développement des campings et caravanings - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016).	126

Table des tableaux

Tableau 1 : Armature territoriale et secteurs géographiques.....	11	Tableau 15 : « Stock » de surfaces en zone urbaine ou à urbaniser dédiée aux activités économiques à maintenir	81
Tableau 2 : Hypothèses relatives au besoin de logements nouveaux au titre des résidences principales par période (moyenne annuelle)	46	Tableau 16 : Désignation des centralités principales du territoire	88
Tableau 3 : Hypothèses relatives au besoin de logements nouveaux liées aux évolutions du parc (moyenne annuelle).....	47	Tableau 17 : Nombre de centralités principales et secondaires en fonction de l'armature territoriale	89
Tableau 4 : Objectifs de production de logements par intercommunalité (moyenne annuelle)	47	Tableau 18 : Désignation des secteurs d'implantation périphériques.....	90
Tableau 5 : Part minimum des nouveaux logements à réaliser à l'intérieur des espaces urbanisés.....	49	Tableau 19 : Encadrement des surfaces commerciales au sein des centralités principales et secondaires	94
Tableau 6 : Objectifs minimums par secteur géographique, de densité moyenne à la commune et par opération.....	51	Tableau 20 : Désignation des SIP par catégorie	96
Tableau 7 : Objectifs minimums de densité majorée s'appliquant aux secteurs urbains les mieux desservis en transport collectif	52	Tableau 21 : Définitions des besoins d'achats s'appliquant à certains principes du DAACL.....	96
Tableau 8 : Surfaces potentielles maximales de consommation d'ENAF à vocation mixte et résidentielle.....	54	Tableau 22 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins d'achats courants au sein des SIP	97
Tableau 9 : Objectifs minimums de production de logements abordables en fonction de l'armature territoriale et des secteurs géographiques ...	58	Tableau 23 : Encadrement de l'évolution des surfaces de vente des commerces répondant à des besoins d'achats occasionnels et exceptionnels au sein des SIP	97
Tableau 10 : Surfaces potentielles de création ou d'extension d'équipements structurants par EPCI (en ha).....	63	Tableau 24 : Tableau de synthèse des dispositions du DOO et du DAACL.....	98
Tableau 11 : Liste des pôles d'échanges multimodaux (PEM) à conforter ou à créer, identifiés sur la carte selon le niveau de desserte	68	Tableau 25 : Type de bâtiments ou d'équipements logistiques	100
Tableau 12 : Projections de points de charge (PDC) et bornes à l'échelle des intercommunalités du département (Source : SDIRVE 35)	72	Tableau 26 : Liste des principaux sites touristiques hors secteur littoral :	105
Tableau 13 : Surfaces potentielles d'extension des sites structurants d'activités économiques (dont sites spécialisés).	77	Tableau 27 : Répartition des villages par vocation de développement	109
Tableau 14 : Surfaces potentielles de création ou d'extension des zones d'activités de proximité et des entreprises isolées	80	Tableau 28 : Localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages par commune.....	111
		Tableau 29 : Liste des coupures d'urbanisation	119
		Tableau 30 : Description et vocation des zones du Document stratégique de la façade Nord Atlantique - Manche Ouest pour le territoire	127

ANNEXES

Liste des annexes

- Annexe 1 : Carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo (*document séparé*)
- Annexe 2 : Carte des objectifs paysagers du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo (*document séparé*)
- Annexe 3 : Secteurs d'entrée de ville ou de bord de route présentant des enjeux de requalification paysagère et urbaine
- Annexe 4 : Les fenêtres paysagères
- Annexe 5 : Les points de vue majeurs sur le paysage
- Annexe 6 : Les principales lignes de crêtes et de surplomb
- Annexe 7 : Liste des sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage
- Annexe 8 : Surfaces des zones d'activités structurantes et zones d'activité structurantes spécialisées
- Annexe 9 : Cartes des sites préférentiels d'accueil du commerce (SIP)
- Annexe 10 : Territoire à risque important d'inondation (TRI) Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel (*document séparé*)

**Annexe 1 : Carte de la Trame Verte et Bleue
du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo
(document séparé)**

**Annexe 2 : Carte des objectifs paysagers
du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo
(document séparé)**

Annexe 3 : Secteurs d'entrée de ville ou de bord de route présentant des enjeux de requalification paysagère et urbaine

Numéro	Nom	Localisation	Source
A	Zones commerciales le long de la route du Barrage, communes de Dinard, Pleurtuit et la Richardais	Entrée de ville	PNR
B	Entrée de ville nord de Pleurtuit	Entrée de ville	PNR
C	Frange sud-est de Saint Coulomb	Entrée de ville	PNR
D	Entrée de ville Est de Combourg (RD 796 direction Fougères)	Entrée de ville	SCoT
E	Zone d'activité, le long de la route RD 137, Saint-Malo	Bord de route	SCoT
F	Le long de la RD 137, Saint-Jouan-des-Guérets	Bord de route	SCoT
G	Zone artisanale et commerciale, Saint-Méloir-des-Ondes	Bord de route	SCoT
H	Zone artisanale, croisement de la RD 76 et voie ferrée Dol / Saint-Malo	Bord de route	PNR
I	Zone artisanale, bord de la route RD 76, Saint-Guinoux	Bord de route	PNR
J	Les abords du Fort Saint-Père et l'entrée de Châteauneuf	Bord de route	PNR + Plan paysage
K	Zone d'activités autour de l'échangeur entre RN 176 et RD 137, Miniac-Morvan	Bord de route	PNR
L	Le long de la RN 176, Dol-de-Bretagne	Bord de route	SCoT
M	Accès à la ZA du Moulin Madame, Combourg	Entrée de ville	SCoT
N	Entrée ville nord Saint Broladre	Entrée de ville	Plan paysage

Annexe 4 : Les fenêtres paysagères

Numéro	Nom
1	D137 Pleugueneuc est
2	D137 Pleugueneuc ouest
3	D137 Saint-Pierre de Plesguen
4	Combourg nord
5	Dol-de-Bretagne sud
6	N176 sud Saint Georges de G
7	N176 nord Saint Georges de G
8	N176 nord Saint Broladre
9	N176 sud Baguer-Pican
10	N176 sud Baguer-Pican
11	N176 nord Dol-de-Bretagne
12	N176 sud Dol-de-Bretagne
13	N176 nord Roz-Landrieux
14	N176 sud Roz-Landrieux
15	N176 sud Roz-Landrieux-2
16	N176 nord Miniac-Morvan
17	N176 sud Miniac-Morvan

Annexe 5 : Les points de vue majeurs sur le paysage

Numéro	Nom	Source
1	Trans-la-Forêt	Plan de paysage Mont-st-Michel
2	Vieux-Viel	Plan de paysage Mont-st-Michel
3	Vieux-Viel	Plan de paysage Mont-st-Michel
4	Pleine-Fougères	SCoT
5	Saint-Marcen	Plan de paysage Mont-st-Michel
6	Saint-Méloir-des-Ondes	SCoT
7	Mont-Dol	SCoT
8	Saint-Broladre	SCoT
9	Roz-sur-Couesnon	SCoT
10	Saint-Georges-de-Grehaigne	Plan de paysage Mont-st-Michel
11	Sains	SCoT
12	Dinard	PNR
13	Saint-Lunaire	PNR
14	Dinard	PNR
15	Saint-Briac-sur-Mer	PNR
16	Cancale	SCoT
17	Cancale	SCoT
18	Cancale	SCoT
19	Saint-Coulomb	SCoT
20	Saint-Coulomb	SCoT
21	Saint-Coulomb	SCoT
22	Cancale	PNR
23	La Ville-Es-Nonais	PNR
24	Saint-Suliac	SCoT
25	Saint-Malo	PNR
26	Miniac-Morvan	PNR
27	Le Minihic-sur-Rance	PNR
28	Longaulnay	SCoT

Annexe 6 : Les principales lignes de crêtes et de surplomb

Numéro	Source	Localisation
1	SCoT	Côteaux de la vallée du Frémur
2	SCoT	Balcon sud de la Richardais
3	SCoT	Côte de la Richardais au Minihic-sur-Rance
4	SCoT	Côte de Saint-Suliac
5	SCoT	Côte de Saint-Jouan-des-Guerets
6	SCoT	Ligne de crête du Mont Gareau - Saint Suliac
7	SCoT	Ligne de crête de la Ville-Es-Nonais
8	Plan de paysage Mont-st-Michel	Côteaux de Saint Meloir-des-Ondes a Chateauneuf-d'Ille-et-Vilaine
9	SCoT	Ligne de crête du Mont Dol
10	Plan de paysage Mont-st-Michel	Côteaux du massif de Saint Broladre
11	Plan de paysage Mont-st-Michel	Côteaux de Trans-la-Forêt et Sougeal
12	SCoT	Côteaux nord de Combourg
13	SCoT	Côteaux sud de Combourg
14	SCoT	Ligne de crête de Dingé
15	SCoT	Côteaux de Bécherel à Hédé

Annexe 7 : Liste des sites à privilégier pour l'implantation d'aires de covoiturage

EPCI	Niveaux hiérarchiques	Communes	Nom du secteur
C.C. Bretagne Romantique	Aires principales	Pleugueneuc	La Coudraie
		Tinténiac	La Morandais
	Aires secondaires	Pleugueneuc	Échangeur RD137
		Saint-Domineuc	Le Rocher
		Tinténiac	Les Vairies
	Aires de proximité	Combourg	Rond-point de Lanhelin
		Combourg	Moulin Madame
		Bonnemain	Sud Bourg
	C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	Aires principales	Mont-Dol / Dol-de-Bretagne
Aires secondaires		Sains	La Fontaine aux Jeunes
		Dol-de-Bretagne	Les Rolandières
		Roz-Landrieux	Les Vignes Chasles
Aires de proximité		Saint-Georges de Gréhaigne	Porte de la Manche
		La Boussac	Centre-bourg
		Pleine-Fougères	Nord bourg
		Saint-Broladre	Ouest bourg
C.C. Côte d'Émeraude		Aires principales	La Richardais
	Aires secondaires	/	/
	Aires de proximité	Trémereuc	Aire d'échange multimodale de la Côte d'Émeraude
		La Richardais	Rue des Villes Billy
		Saint-Lunaire	Ville-au-Coq
Saint-Malo Agglomération	Aires principales	Saint-Malo	Parking relai entrée de ville (Grand Aquarium)
	Aires secondaires	La Ville-es-Nonais	Échangeur RN 176
		Saint-Père-Marc-en-Poulet	Le Fort
		Plerguer	Le Mesnil
		Saint-Jouan-des-Guérets	Le Moulin du Domaine ou Atalante
		Saint-Méloir-des-Ondes	Les Portes Rouges
	Aires de proximité	Miniac-Morvan	ZAC Actipôle
		Saint-Méloir-des-Ondes	Gare SNCF
		La Fresnais	La Folleville
		Cancale	Place du marché aux petites croix
Saint-Coulomb		À définir en proche centralité	
Saint-Malo	Rond-point de la Croix Désilles		

Annexe 8 : Surfaces des zones d'activités structurantes et zones d'activité structurantes spécialisées

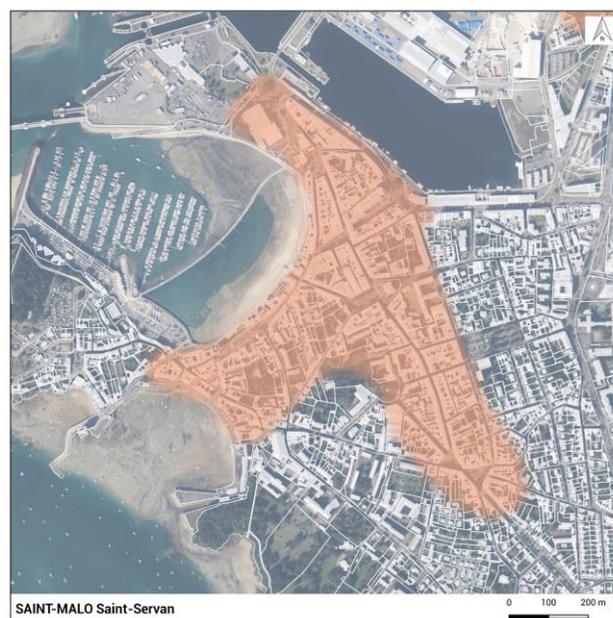
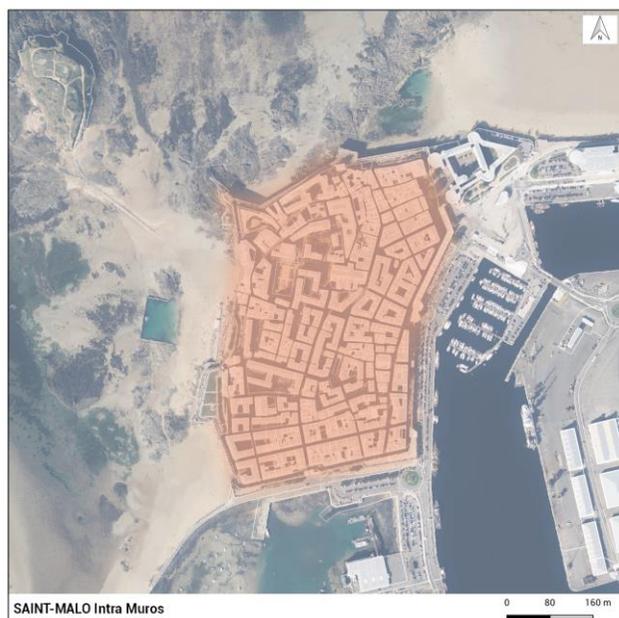
EPCI	Sites structurants avec fonctions commerciales pouvant muter	SIP	Communes	Surface en lien avec le périmètre 2024 (en ha / pouvant comprendre des ENAF)	Potential de densification théorique et foncier non bâti urbanisé (indicatif)
	Sites spécialisés				
C.C. Bretagne Romantique	Bréjons		Mesnil Roc'h	1,5	0,03
	La Biliais	oui	Tinténiac	16,5	0,7
	La Coudraie		Pleugueneuc	14,1	0,7
	La Gare		Combours	10,7	1,0
	La Morandais / Le Quilliou		Tinténiac	54,9	2,2
	Le Bois du Breuil		Saint-Domineuc	10,6	0,4
	Moulin Madame / Coutures	oui	Combours	25,3	0,5
	Rolin		Québriac	12,4	1,2
	Deltadore		Bonnemain	5,3	0,5
	Site touristique Cobac Parc		Mesnil Roc'h	12,6	-
	Site touristique Zoo de la Bourbansais		Pleugueneuc	25	-
	Site touristique Domaine des Ormes		Bonnemain	18	-
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St- Michel	La Fontaine au Jeune		Sains	17,7	2,7
	La Maladrerie		Dol-de-Bretagne	15,8	0
	Les Rolandières	oui	Baguer-Pican, Dol-de-Bretagne	92,6	7
	Les Vignes Chasles		Roz-Landrieux	17,1	6,3
	Le Point du Jour		Saint-Georges-de-Gréhaigne	16,2	2,9
	Le Port Conchylicole et Mytilicole		Le Vivier-sur-Mer/Cherrieux	18	0
	Site touristique Domaine des Ormes		Epiniac	94,2	/

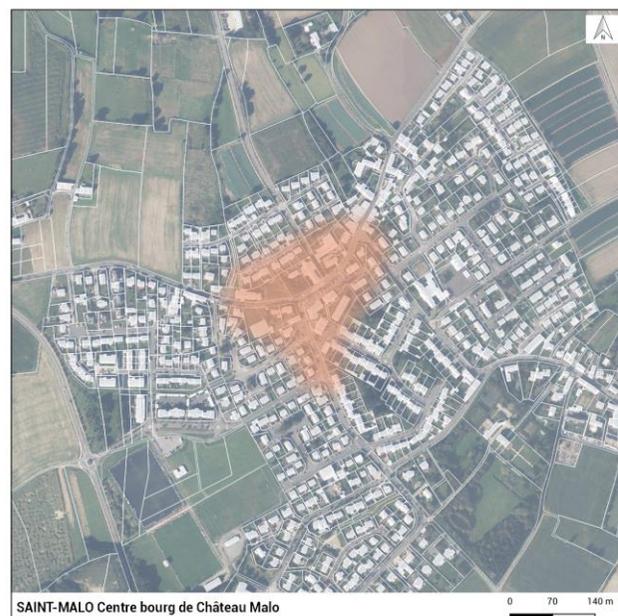
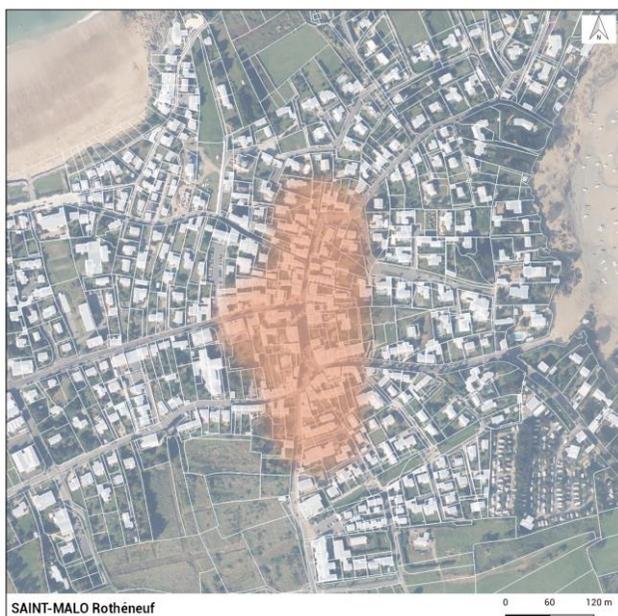
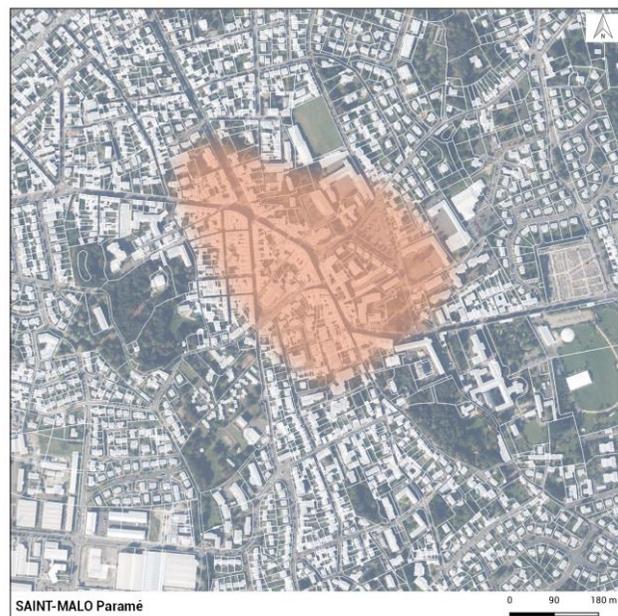
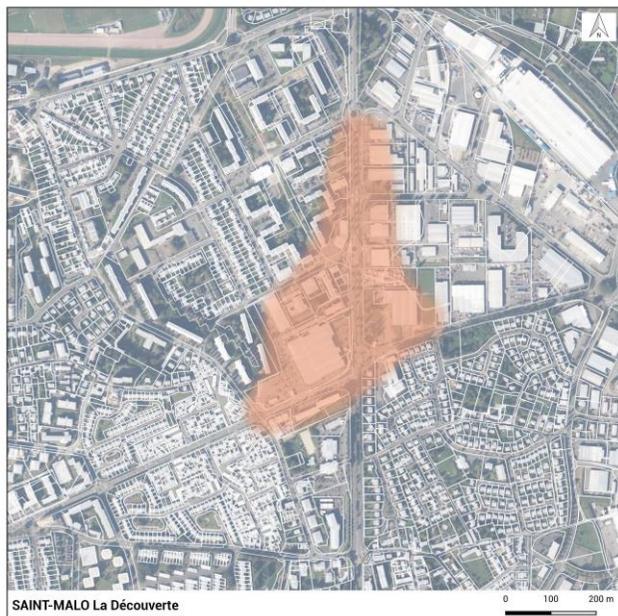
EPCI	Sites structurants avec fonctions commerciales pouvant muter	SIP	Communes	Surface en lien avec le périmètre 2024 (en ha / pouvant comprendre des ENAF)	Potentiel de densification théorique et foncier non bâti urbanisé (indicatif)
	Sites spécialisés				
CC Côte d'Émeraude	Cap Émeraude	oui	Pleurtuit	51,6	13,1
	La Ville-ès-Menier/La Ville Biais	oui	Pleurtuit/La Richardais	21,3	0,8
	La Ville-au-Coq		Saint-Briac-sur-Mer et Saint-Lunaire	12,1	0,6
	La Ville-ès-Passants 1 et 2		Dinard	52,2	5
	L'Hermitage		La Richardais	28,6	4,8
	L'Orme		Pleurtuit	23,4	4,9
	Site aéronautique		Pleurtuit / Saint-Lunaire	288,6	14,7
Saint-Malo Agglomération	Actipôle et Les Mettras I et II		Miniac-Morvan	75,4	16,5
	La Bretonnière / Les Quatrevais	oui	Cancale	16,3	1,5
	Le Doslet		Châteauneuf-d'Ille-et-V.	17,2	2,8
	La Houssaye	oui	Saint-Malo	10,3	0,2
	La Janais	oui	Saint-Malo	50,5	4,9
	La Madeleine		Saint-Méloir-des-Ondes	9,6	0,7
	La Madeleine - La Ville Jouan	oui	Saint-Malo	29,1	1,3
	La Moinerie		Saint-Malo	14,9	2,4
	Le Mesnil Est et Ouest		Plerguer	12,5	1,8
	Le Moulin du Domaine	oui	Saint-Jouan-des-Guérets	27,8	1,6
	Le Routhouan		Saint-Malo	8,5	0,7
	Les Nielles		Saint-Méloir-des-Ondes	12,7	0
	L'Outre		La Gouesnière	30,6	2,2
	Yves Burgot Les Mottais		Saint-Malo	78,8	7,4
	ZAC des Fougerais		Saint-Malo	12,3	0,8
	ZI Charles de Gaulle		Saint-Malo	35,9	0,4
	ZI Nord		Saint-Malo	23,4	0,8
	Atalante		Saint-Jouan-des-Guérets	68,4	2,3*
	Le port de commerce		Saint-Malo	131,0	0
	Le Vauhariot		Cancale	13,6	1,4

Annexe 9 : Cartes des sites préférentiels d'accueil du commerce

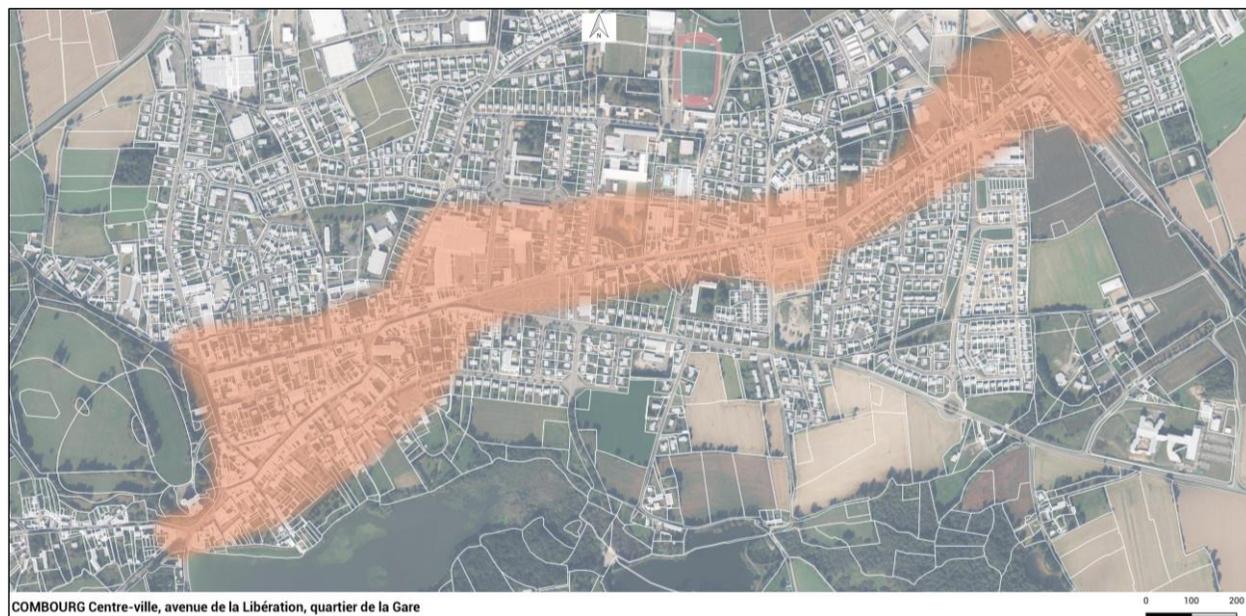
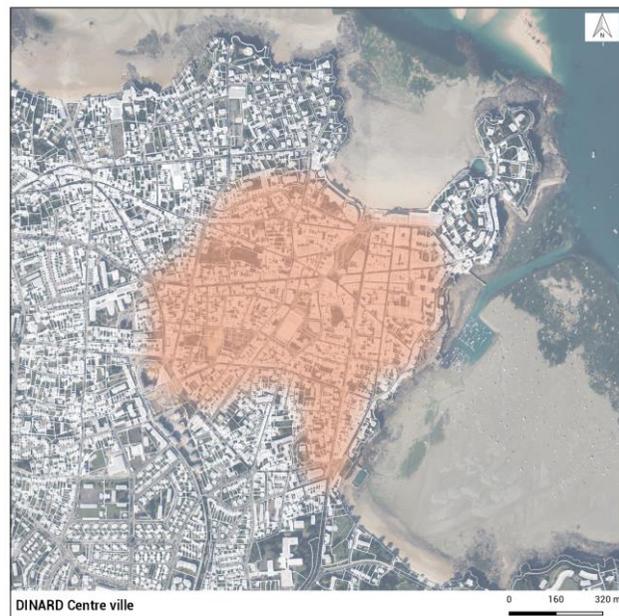
Les centralités structurantes

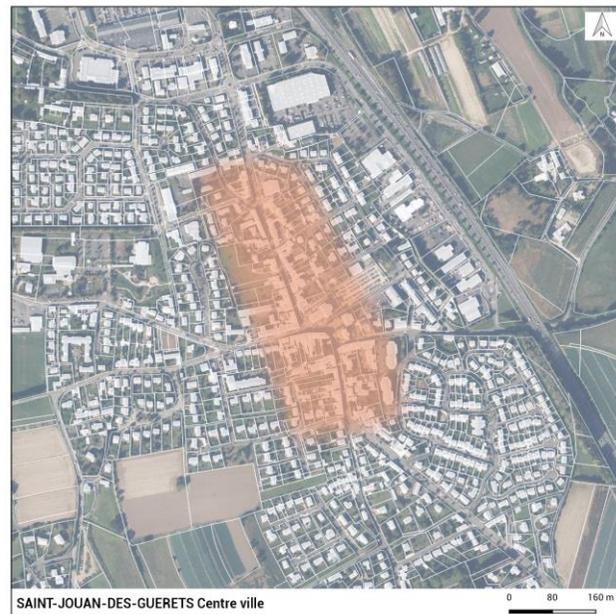
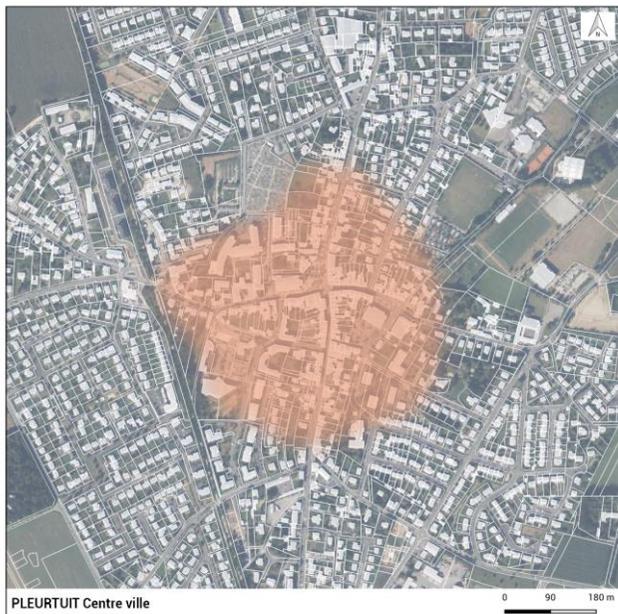
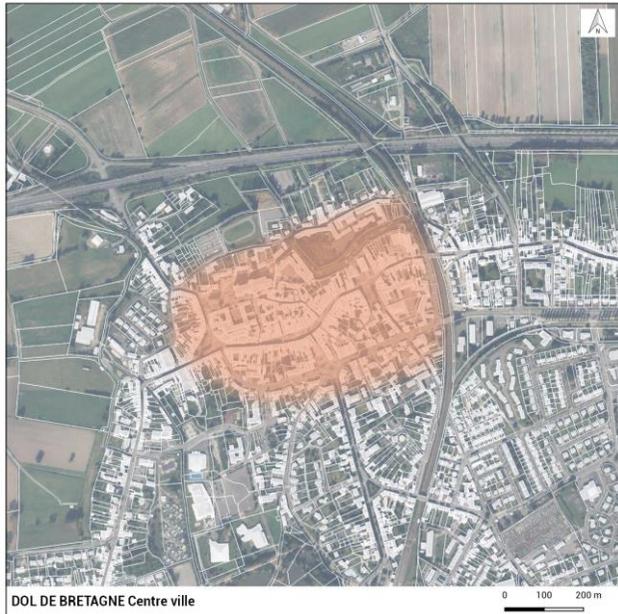
Les centralités structurantes du pôle majeur (7)



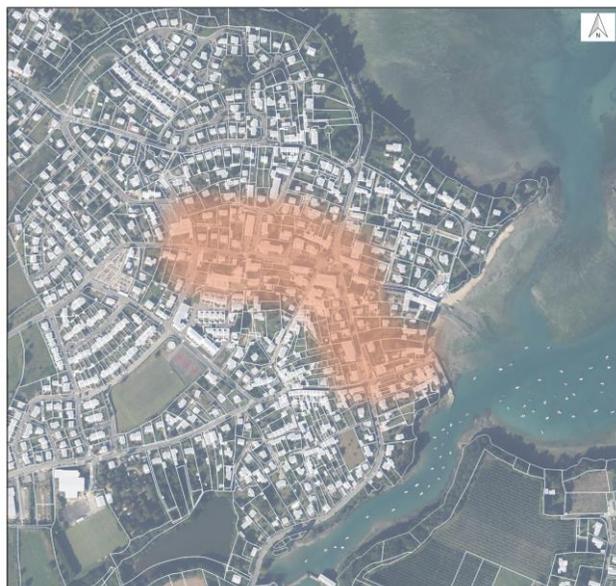


Les centralités structurantes des pôles structurants de niveau A (7)

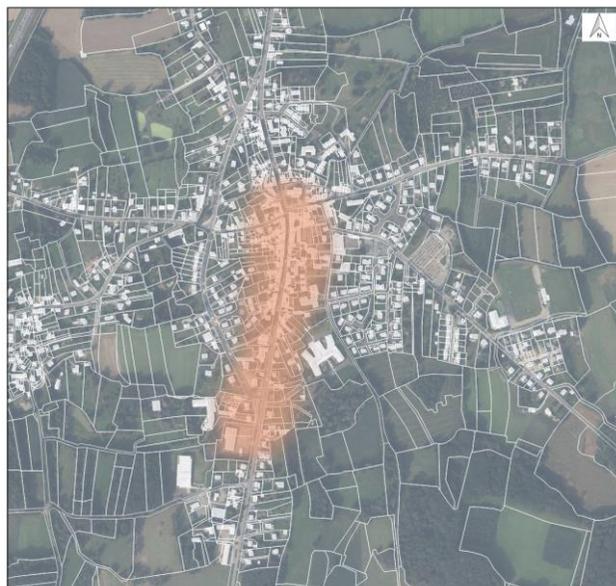




Les centralités structurantes des pôles structurants de niveau B (4)



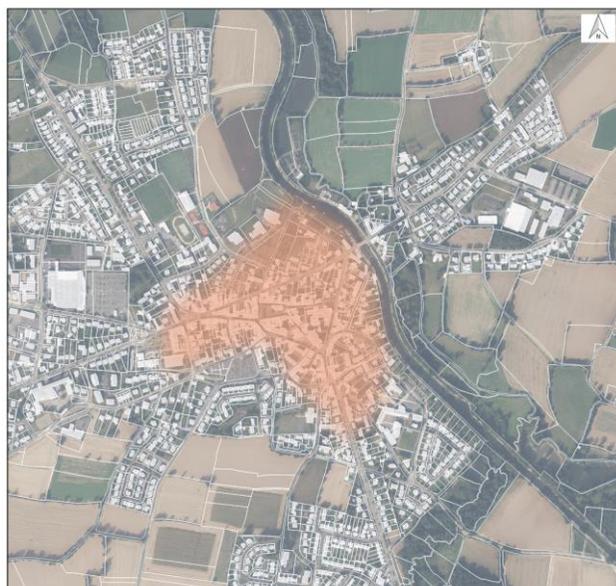
LA RICHARDAIS Centre bourg et port



MESNIL ROC'H Centre bourg de St Pierre de Plesquen

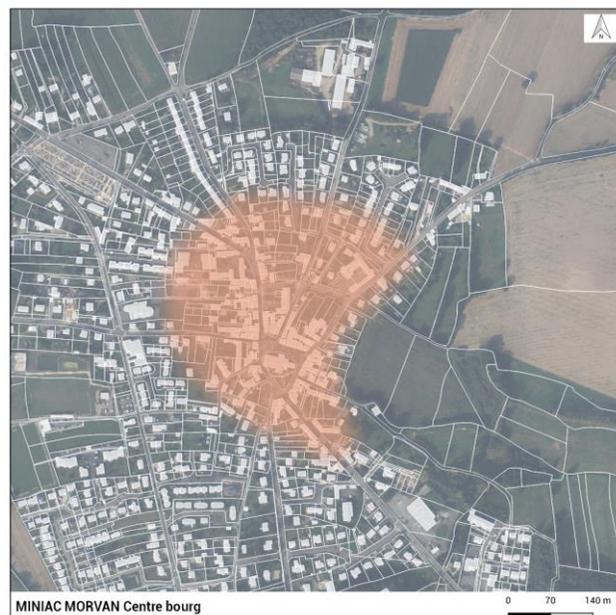
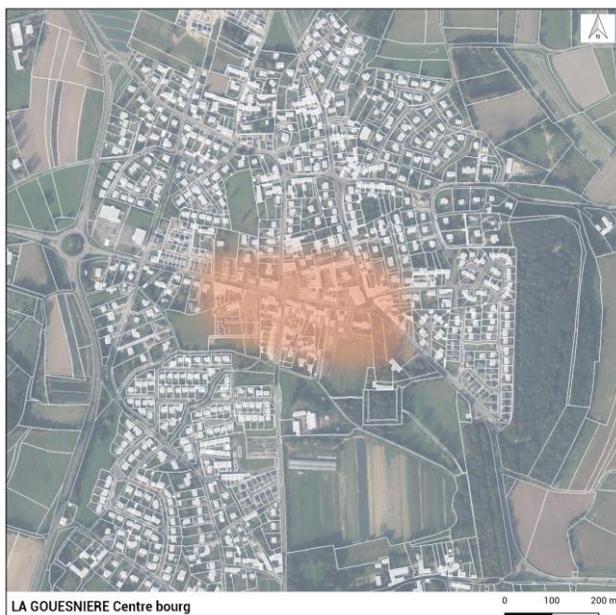
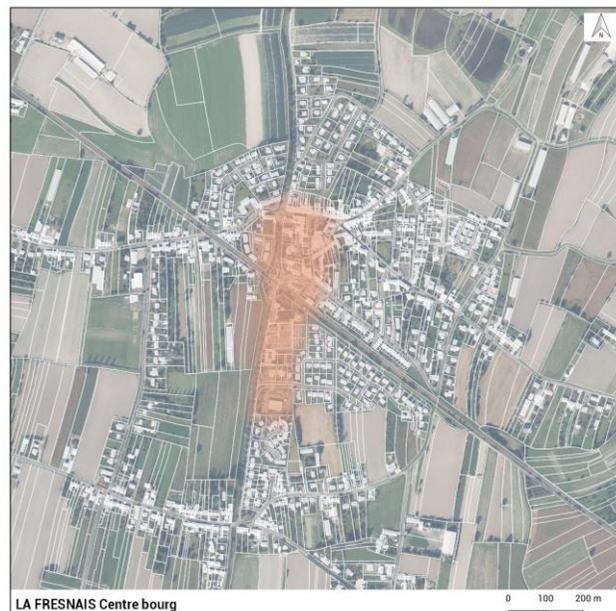


MESNIL-ROC'H Centre-bourg de Lanhélin



TINTENIAC Centre bourg

Les centralités structurantes des communes rurales et périurbaines de plus de 2 000 habitants (12)





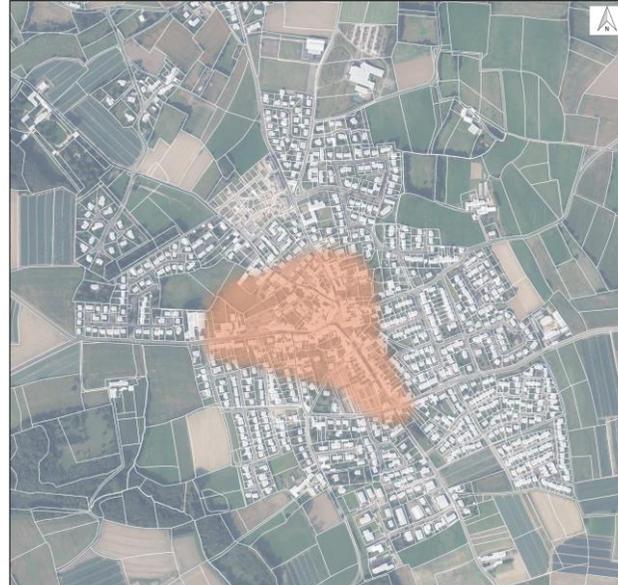
PLERGUER Centre bourg



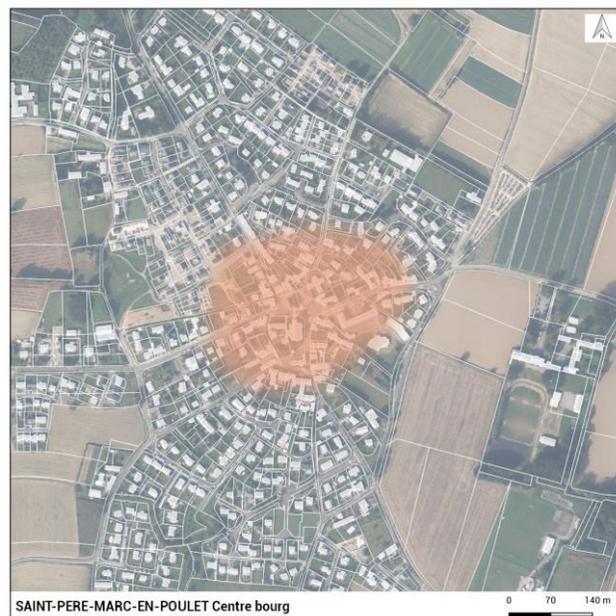
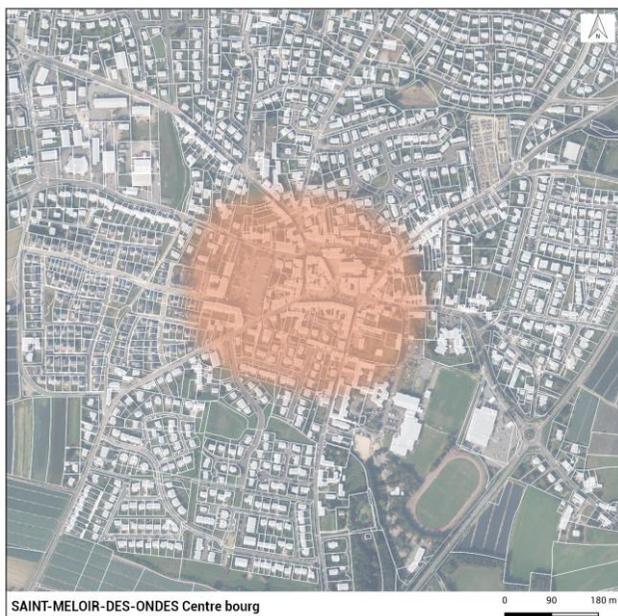
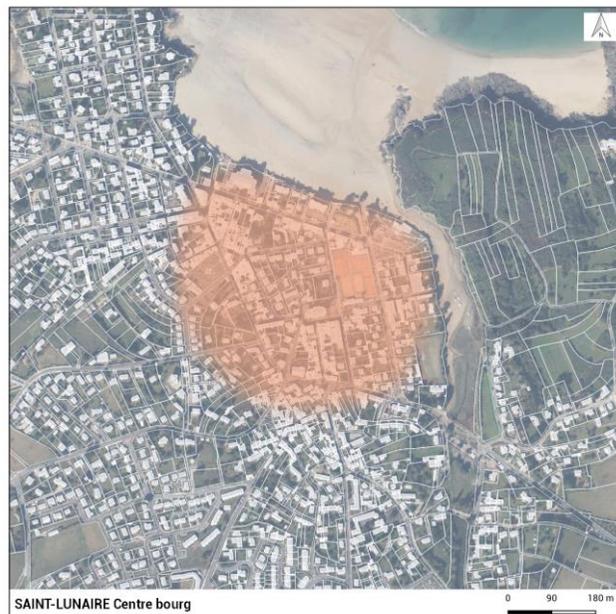
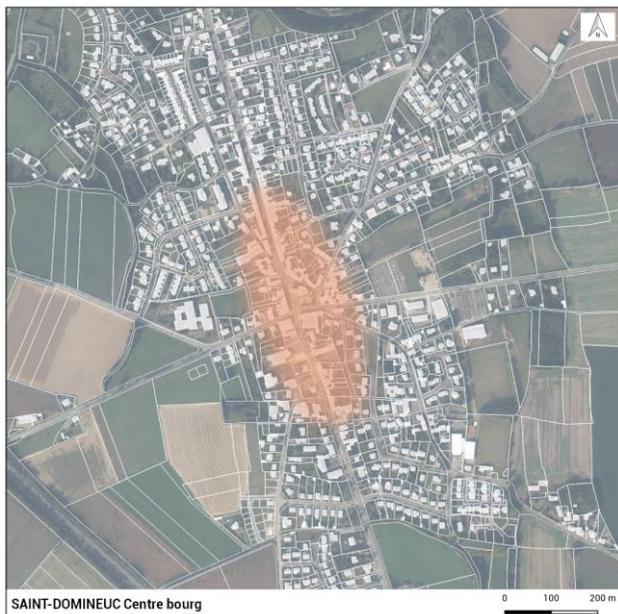
PLEUGENEUC Centre bourg



SAINT-BRIAC Centre bourg

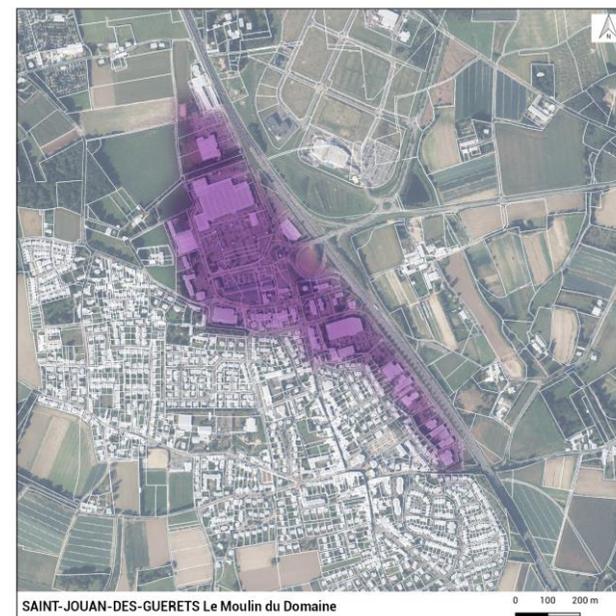
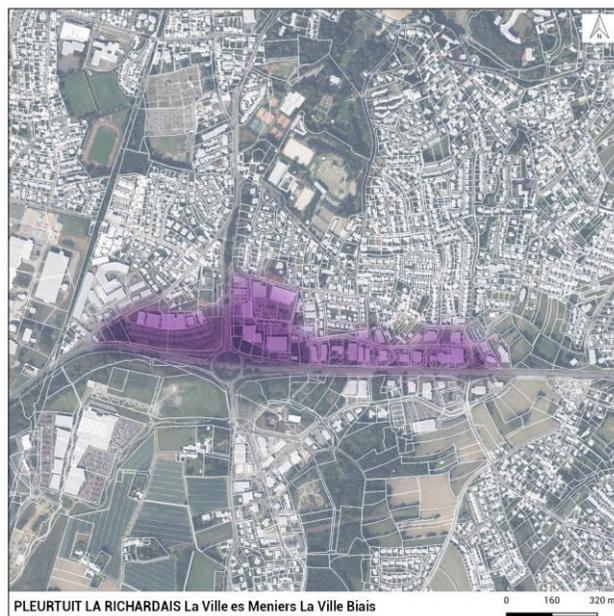
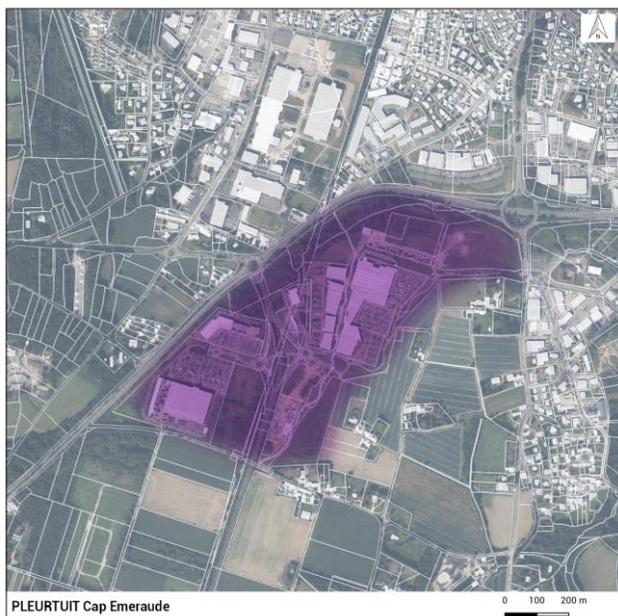


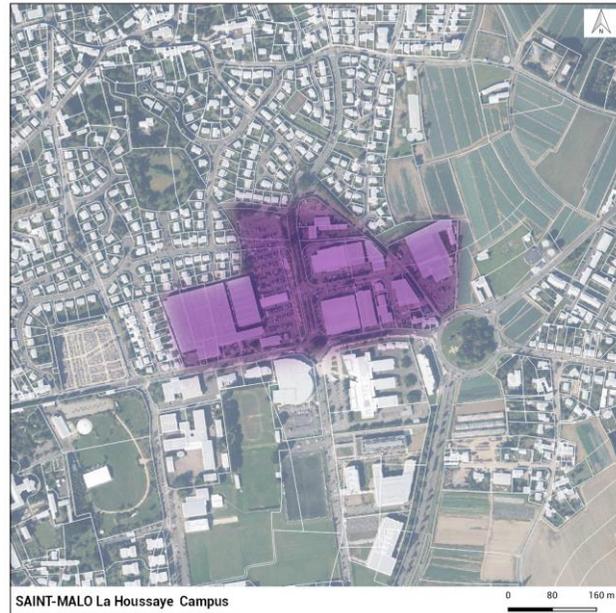
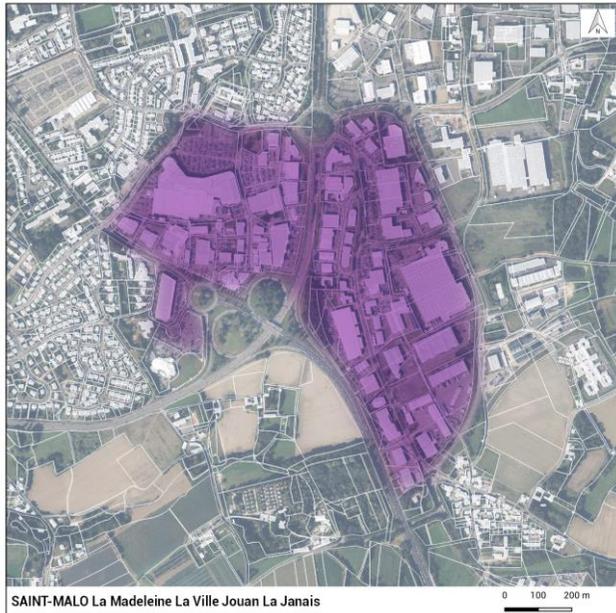
SAINT-COULOMB Centre-bourg



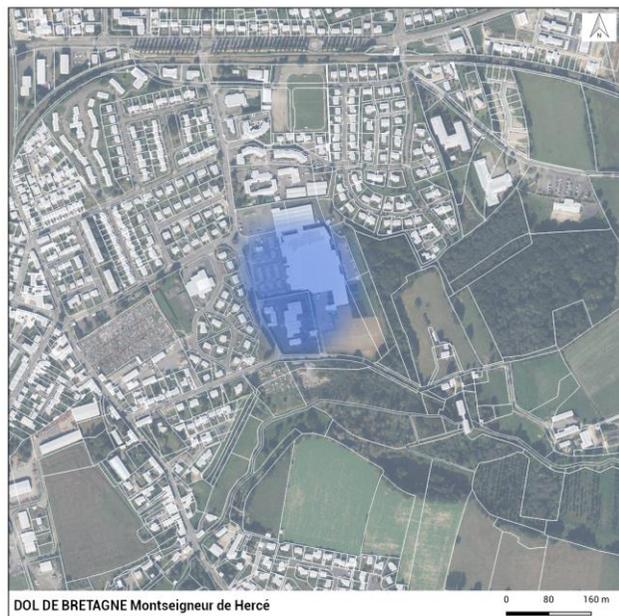
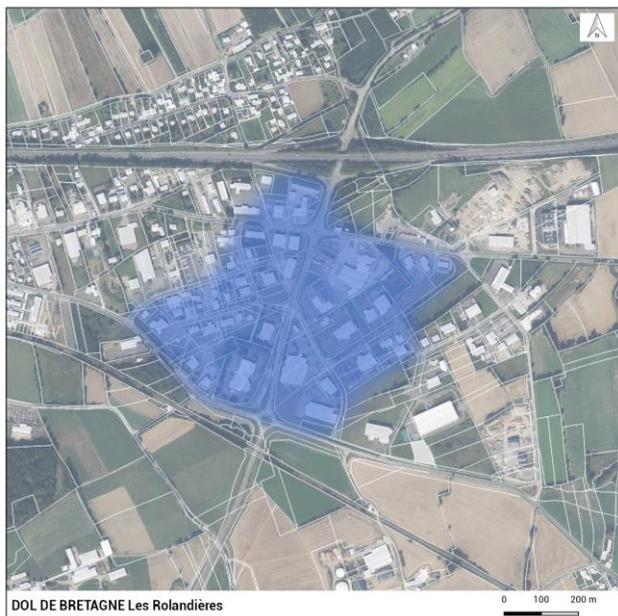
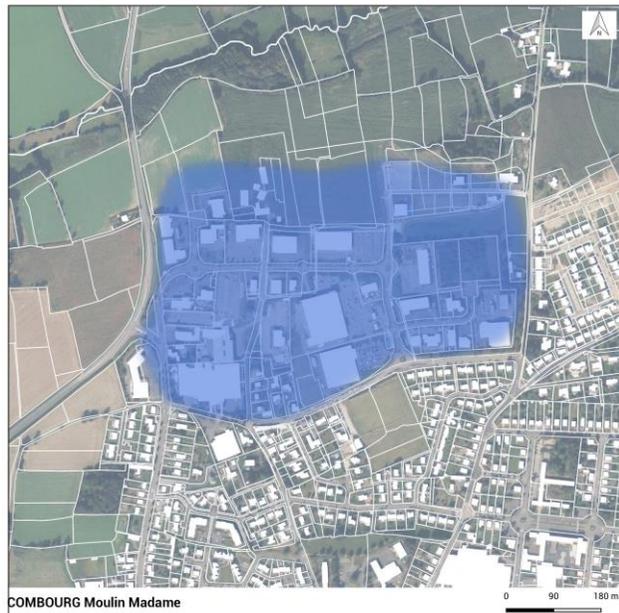
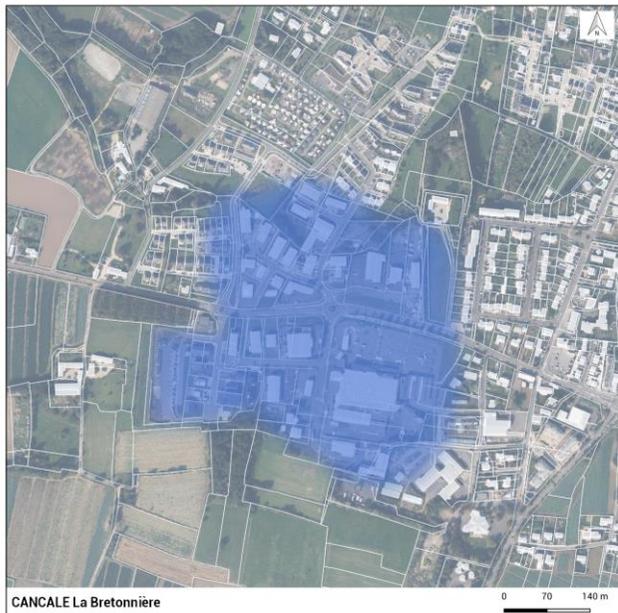
Les secteurs d'implantation périphériques (SIP)

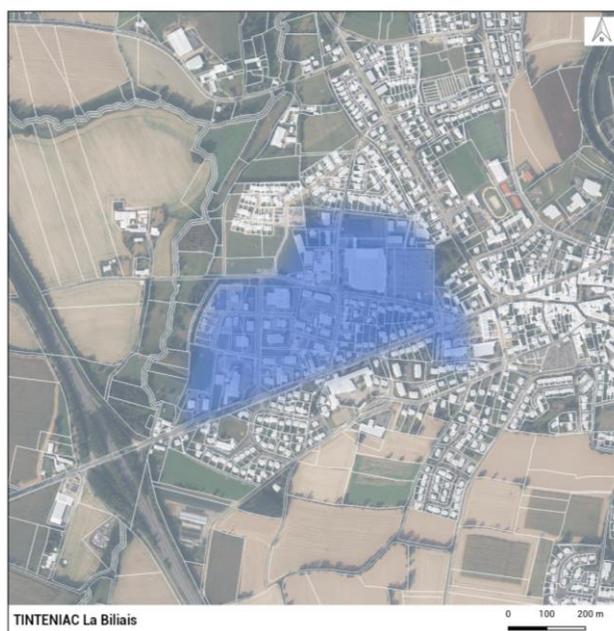
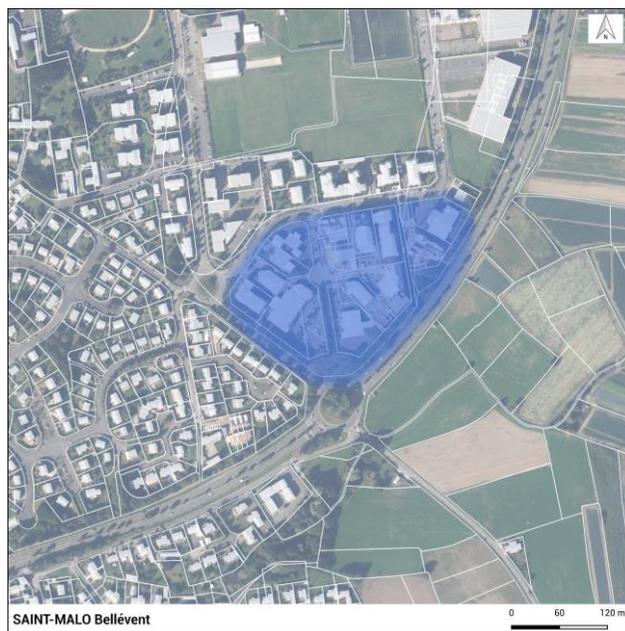
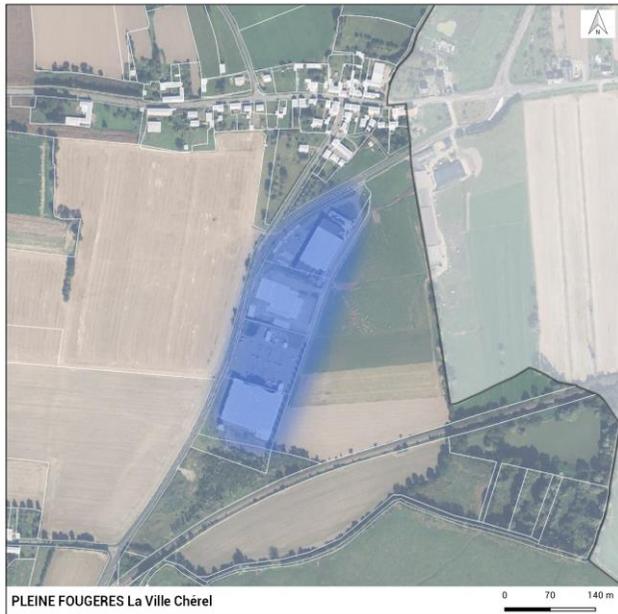
Les sites à forte attractivité (5)





Les sites structurants pour le bassin de vie (8)

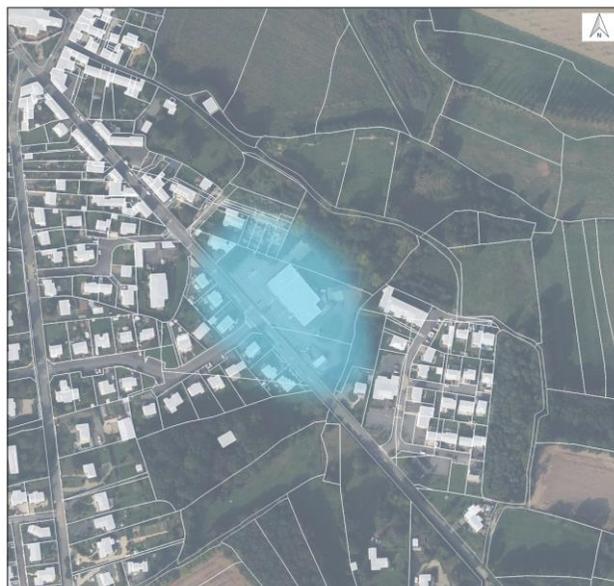




Les sites d'attractivité locale (4)



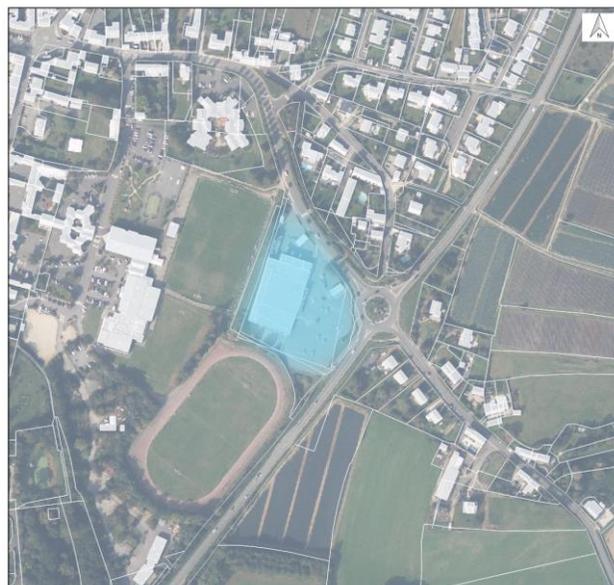
LA GOUESNIERE Ouest 0 50 100 m



MINIAC MORVAN La Croix des Gués 0 40 80 m



PLERGUER Gare de Plerguer 0 40 80 m



SAINT-MELOIR-DES-ONDES Vaupinel 0 40 80 m

Annexe 10 :
Territoire à risque important d'inondation (TRI) Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-
Michel
(document séparé)



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-011



PETR des Communautés du pays de Saint-Malo

23 av. Anita Conti
35400 SAINT-MALO
scot@pays-stmalo.fr