



RAPPORT DE PRESENTATION

1 Diagnostic territorial - Tome 1



Projet arrêté le 10 mars 2017	
Enquête publique du 7 août au 12 septembre 2017	
Projet approuvé le 8 décembre 2017	

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

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

I - Rapport de Présentation

I - Depllet de Perzentézon

1. Diagnostic territorial

1. Etude aboutée du térouer

Sommaire

Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés du pays de Saint-Malo	2
I - Rapport de Présentation	2
I - Depillet de Perzentézon	2
Sommaire	3
INTRODUCTION	6
Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?	6
Qu'est ce qui compose le Schéma de Cohérence Territoriale ?	6
Contexte administratif	7
Contexte législatif	8
L'éclairage de la longue durée : l'histoire, élément d'ancrage d'une stratégie nouvelle.....	10
L'état d'avancement des documents d'urbanisme locaux	11
PARTIE I. LA POPULATION	12
I.1. Une densité élevée et inégalement répartie, qui tend à se diffuser	12
I.2. Une croissance significative, bien qu'en retrait par rapport à la moyenne des Pays bretons	14
I.2.1. L'axe Saint-Malo / Rennes, support de croissance démographique	15
I.2.2. La croissance naturelle de la population connaît de fortes disparités	17
I.2.3. Un apport de populations extérieures non négligeable, variable selon les communes	18
I.3. La composition des ménages et la structure démographique	19
I.3.1. Un vieillissement important de la population sur le secteur littoral	19
I.3.2. Des ménages composés de manière différenciée sur le Pays	21

Synthèse et analyse prospective : Un territoire aux dynamiques contrastées qui modifient l'organisation territoriale

Principaux enjeux.....

PARTIE II. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

II.1. Des actifs plus nombreux sur l'ensemble du Pays de Saint-Malo.....	31
II.1.1. Les actifs, une population minoritaire mais dont la part s'accroît ..	31
II.1.2. Une augmentation des actifs occupés	33
II.1.3. Une diversité territoriale illustrée par les catégories socioprofessionnelles	35
II.1.4. Une précarité des emplois similaire au contexte régional	37
II.2. Le paysage économique du Pays de Saint-Malo	39
II.3. L'emploi des entreprises du territoire	41
II.3.1. Une concentration des emplois à Saint-Malo	41
II.3.2. Des lieux d'emploi de plus en plus déconnectés des domiciles	44
II.3.3. Une tertiarisation de l'emploi	46
II.4. Analyse des secteurs stratégiques	49
II.4.1. Les activités touristiques	49
II.4.2. Les activités industrielles.....	53
II.4.3. L'emploi tertiaire.....	55
II.4.4. Les activités commerciales	57
II.5. Les zones d'activités.....	65
II.5.1. Localisation et vocation des zones d'activités.....	65
II.5.2. Superficies et disponibilités.....	66

Synthèse et analyse prospective : une concentration des emplois en décalage avec les dynamiques démographiques

Principaux enjeux.....

PARTIE III. L'HABITAT ET LE LOGEMENT

III.1. L'évolution du parc	70
----------------------------------	----

III.1.1.	Une évolution positive du parc de logements	70
III.1.2.	Une évolution positive du parc de résidences principales.....	73
III.1.3.	L'évolution du nombre de résidences secondaires.....	74
III.1.4.	Une vacance faible et globalement en augmentation	75
III.2.	Les principales caractéristiques des logements.....	77
III.2.1.	Un parc essentiellement tourné vers l'individuel.....	77
III.2.2.	Des logements de plus en plus grands	78
III.2.1.	Des secteurs où l'absence de confort reste important	80
III.3.	Un parc locatif privé restreint	81
III.3.1.	Une sur-représentation des propriétaires occupants	81
III.3.2.	Un faible développement des logements locatifs privés	82
III.3.3.	Un taux de logements sociaux comparable à la moyenne mais inégalement réparti sur le territoire.....	83
III.4.	Un marché immobilier tendu.....	85
	Synthèse et analyse prospective : Les prémices d'une évolution des modes d'habiter	86
	Principaux enjeux.....	87

PARTIE IV. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS..... 88

IV.1.	Les infrastructures et les réseaux	88
IV.1.1.	Le réseau routier	88
IV.1.2.	Les transports en commun routiers	90
IV.1.3.	Le réseau ferroviaire	93
IV.1.4.	La desserte aérienne	94
IV.1.5.	Les liaisons douces	95
IV.2.	distances temps en voiture entre principales polarités du territoire	97
IV.3.	Des déplacements domicile-travail, réalisés le plus souvent en transport individuel motorisé	99
IV.3.1.	Des déplacements largement motorisés.....	99
IV.3.1.	Les transports en commun peu utilisés.....	101

IV.4.	Les déplacements domicile/lieu d'études	102
IV.5.	Les déplacements liés aux achats commerciaux.....	103
IV.6.	Saint-Malo / Rennes, un axe de déplacements privilégiés	104
	Synthèse et analyse prospective : Un usage de la voiture qui se conforte malgré le développement des transports en commun.....	105
	Principaux enjeux.....	105

PARTIE V. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES 106

V.1.	La répartition des équipements au sein du Pays de Saint-Malo.....	106
V.2.	Les équipements sanitaires et sociaux.....	109
V.2.1.	Les équipements et services pour personnes âgées.....	109
V.2.2.	Les équipements d'accueil de la petite enfance	112
V.2.3.	Les équipements de santé.....	114
V.3.	Les équipements scolaires	116
V.3.1.	Les enseignements primaires et secondaires.....	116
V.4.	Une offre équilibrée en équipements culturels et sportifs.....	119
V.4.1.	Équipements sportifs et ludiques.....	119
V.4.2.	Équipements culturels.....	119
V.5.	Les services	120
V.6.	Le numérique	122
	Synthèse et analyse prospective : une situation globalement favorable, mais des déséquilibres territoriaux.....	123
	Principaux enjeux.....	123

PARTIE VI. LA FORMATION 124

VI.1.	Le niveau de formation de la population du Pays de Saint-Malo	124
VI.1.1.	Une population étudiante moins représentative.....	126
VI.1.2.	Enseignement supérieur	127

Synthèse et analyse prospective : une diminution du nombre d'étudiants dans un contexte de concurrence avec l'agglomération rennaise 129

Principaux enjeux 129

PARTIE VII. L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE 130

VII.1. Analyse morphologique du territoire 130

VII.1.1. Les centres anciens antérieurs à la première moitié du XIXème siècle
130

VII.1.2. Développement urbain de la deuxième moitié du XIXème siècle –
première moitié du XXème siècle 134

VII.1.3. Les zones d'activités 137

VII.1.4. Les villages 138

VII.1.5. Les implantations disséminées : Hameaux et bâtis isolés (habitat dont
patrimoniale et malouinières, ou agricoles) 141

VII.1.6. Les extensions pavillonnaires contemporaines 144

VII.2. Analyse des grandes entités paysagères 148

VII.2.1. Côte d'Emeraude du Frémur à La Rance 149

VII.2.2. Saint-Malo et le Clos-Poulet 153

VII.2.3. la Vallée de la Rance maritime 161

VII.2.4. La Mer et l'estran du Mont-Saint-Michel 164

VII.2.5. Marais de Dol 165

VII.2.6. Massif de Saint-Broladre 171

VII.2.7. Bassin de Pleine-Fougères 173

VII.2.8. Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen 177

VII.2.9. Bassin de Combourg 180

VII.2.10. Canal d'Ille-et-Rance 183

VII.2.11. Vallons de Saint-Thual 186

VII.2.12. collines de Bécherel 190

VII.2.13. Vallée du Couesnon de Saint-Marc à Pontorson 191

Synthèse 192

Principaux enjeux 192

VII.3. Analyse de la consommation foncière 193

VII.3.1. Précision méthodologique : 193

VII.3.1. Résultats de l'analyse de la consommation foncière 194

Principaux enjeux 195

VII.4. L'organisation spatiale du territoire 196

VII.4.1. Les aires urbaines 196

VII.4.2. Les unités urbaines 199

VII.4.3. Armature territoriale 200

Analyse croisée des armatures et des dynamiques en place : 203

Tables 204

a. Table des illustrations 204

b. Table des figures 209

c. Table des tableaux 211

Annexe : 212

Etude agricole Pays de Saint-Malo composée de 3 volets : 212

- Diagnostic 212

- Démarche prospective 212

- Atlas cartographique 212

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'un Schéma de Cohérence Territoriale ?

Introduits dans le Code de l'urbanisme par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) sont des documents d'orientations à moyen ou long terme dont l'objectif est de définir une stratégie globale d'aménagement et de développement du territoire répondant aux principes du développement durable.

Leur cadre législatif a été complété et modifié de manière régulière.

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a modifié les dispositions du Code de l'urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, a introduit de nouveaux objectifs en matière de développement durable, d'environnement, de consommation d'énergie, de transport et d'équipement commercial.

La loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les SCoT (et dans les PLU) en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des SCoT (et PLU).

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 renforce les dispositifs en place en vue de la protection de ces espaces en réclamant notamment la prise en compte des besoins répertoriés en matière d'agriculture et de préservation du potentiel agronomique.

Qu'est ce qui compose le Schéma de Cohérence Territoriale ?

Le SCoT est un outil opérationnel, un document d'urbanisme à part entière visant à apporter plus de cohérence territoriale en croisant développement et capacité d'accueil.

Pour être le plus clair possible, un SCoT s'articule autour de trois grandes parties :

I. Le Rapport de Présentation qui inclut un diagnostic stratégique et un état initial de l'environnement.

Il ne s'agit pas de tout savoir sur un territoire, mais bien d'en comprendre la structure et la dynamique pour ensuite se poser les bonnes questions : population, activités économiques, habitat, transport, équipements et services... mais aussi occupation du sol, et cadrage agri-environnemental. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, définissent les grands enjeux du SCoT qui serviront à justifier les choix effectués dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le Rapport de Présentation est accompagné d'une notice explicative des choix et de l'Évaluation Environnementale du Projet.

II. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Si le diagnostic et l'état initial de l'environnement définissent les grands enjeux du SCoT, le PADD en définit les orientations. C'est donc le document politique par excellence, la pièce centrale du SCoT qui en définit la stratégie. Avec la définition d'une armature territoriale articulant des territoires aux fonctions différenciées, une nouvelle géographie de l'action se dessine.

III. Un Document d'Orientations et d'Objectifs.

Le DOO précise les objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD. Il s'agit en quelques sortes du programme d'actions du SCoT. Plusieurs documents et opérations devront être directement compatibles avec ce document et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Contexte administratif

Le périmètre du SCOT, se confond avec celui du Pays de Saint-Malo. Il comprend 73 communes et plus de 166 000 habitants en 2013, répartis sur une communauté d'agglomération et trois communautés de communes :

- **Saint-Malo Agglomération,**
- **La Communauté de communes Bretagne Romantique,**
- **La Communauté de communes de la Côte d'Emeraude,**
- **La Communauté de communes du Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel** (issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Pays de Dol-de-Bretagne d'une part et de la Baie du Mont Saint-Michel, d'autre part).¹

Le périmètre du SCOT a évolué par rapport au document approuvé en 2007. Il intègre les communes de Cardroc, Les Iffs, Saint-Brioux les Iffs et Trémereuc² qui ne faisaient pas partie du périmètre en 2007. En outre, la commune de Hédé qui faisait partie du SCOT en 2007 a connu une division territoriale en deux communes : Hédé-Bazouges qui fait toujours partie du Pays et Saint-Symphorien qui a quitté le Pays.

Les communes de Plessix-Balisson, Ploubalay et Trégon se sont regroupées pour former une commune nouvelle nommée Beaussais-sur-mer.³

Le territoire concerne deux départements : l'Ille et Vilaine pour la majorité du Pays et les Côtes d'Armor pour les communes de Lancieux et Beaussais-sur-mer.

¹ La fusion des deux EPCI a été officialisée le 1^{er} janvier 2017

² L'intégration de la commune de Trémereuc au périmètre de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude et donc du SCOT du pays de Saint-Malo a été officialisée le 1^{er} janvier 2017

³ La commune nouvelle a été officialisée le 1^{er} janvier 2017

Sur ce périmètre se trouvent trois arrondissements (Saint-Malo, Rennes et Dinan) et six cantons :

- Combourg
- Dol-de-Bretagne
- Melesse
- Pleslin-Trigavou
- Saint-Malo (nord et sud)

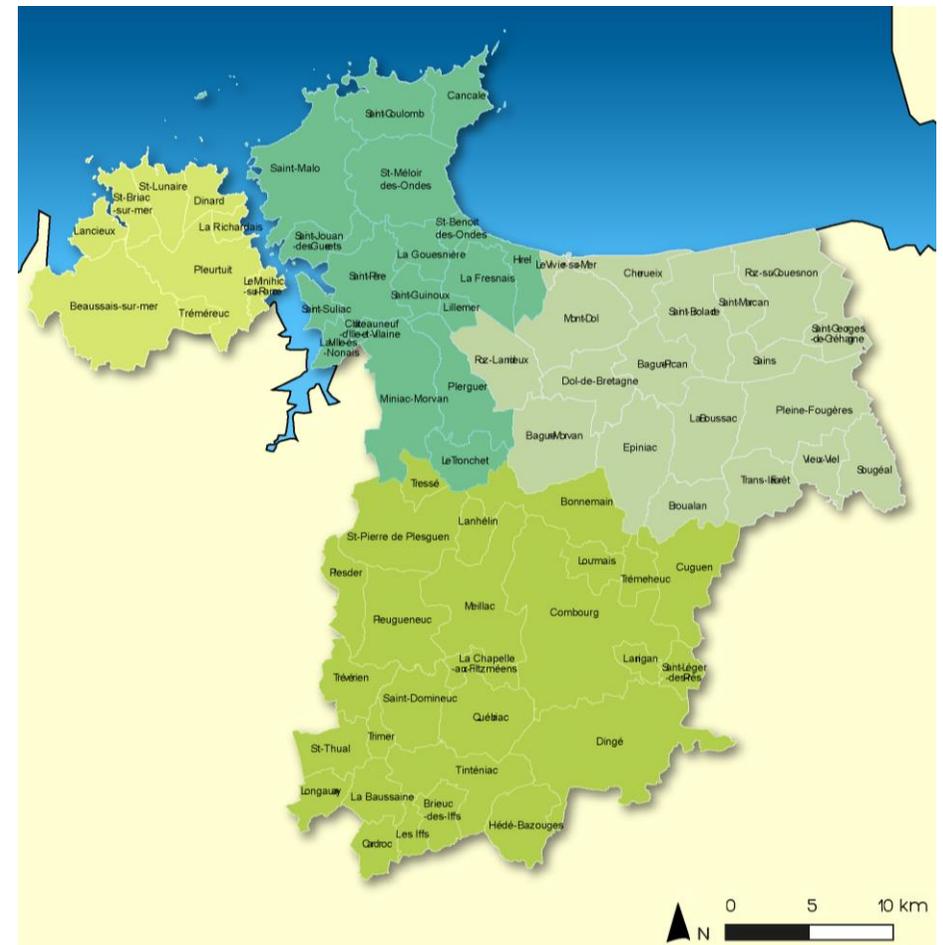


Illustration 1 : Carte des communes du SCOT par communauté

Contexte législatif

Le diagnostic est la première pièce du rapport de présentation, point de départ de l'analyse territoriale, permettant donc de se poser les « bonnes » questions, afin d'apporter de « bonnes » réponses :

« L'intérêt du diagnostic dépend de sa capacité à dépasser « l'effet catalogue », pour dégager les points forts et les points faibles du territoire, les dysfonctionnements et les opportunités. Le diagnostic ainsi établi (...) permettra de construire et justifier le projet d'aménagement et de développement durable »⁴.

Le texte mis en exergue est on ne peut plus clair : il place la notion de « projet » au cœur de l'élaboration du diagnostic. En d'autres termes, le diagnostic n'a d'intérêt que s'il s'appuie sur des hypothèses crédibles de développement et d'aménagement.

Article L141-3 du code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 151-4.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.

Il décrit l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 131-1 et L.131-2, avec lesquels il est compatible ou qu'il prend en compte. »

⁴ Source : Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer ; Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, cité par le Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques (CERTU).

Article R141-2 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation expose le diagnostic prévu à l'article L. 141-3 et précise, le cas échéant, les principales phases de réalisation envisagées.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du schéma ;

2° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et expose les problèmes posés par l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

3° Explique les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du schéma au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ;

4° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement ;

5° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 143-28. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Article R141-3 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du schéma de cohérence territoriale, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Article R141-4 du code de l'urbanisme

En cas de révision, de modification, ou de mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Article R141-5 du code de l'urbanisme

Lorsque le schéma de cohérence territoriale comprend un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer, le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale décrit les conditions de l'utilisation de l'espace marin et terrestre du littoral, indique les perspectives d'évolution de ce milieu et explique les orientations retenues, en matière de développement, de protection et d'équipement.

L'éclairage de la longue durée : l'histoire, élément d'ancrage d'une stratégie nouvelle



Illustration 2 : Carte des provinces historiques de la Bretagne (Source : © Géographie de Bretagne - Tous droits réservés – 2011 - Réalisation : www.geobreizh.bzh)

Les effets de coupure, d'origine géographique (rivières marines, marais, déclivités) ont conduit le nord du Pays, qui concentre la majeure partie de la population, à développer un « splendide isolement » qui a été longtemps marqué par une réussite exceptionnelle : dans un contexte nord-breton et français peu orienté, pendant ce qu'il est convenu d'appeler « les temps modernes », vers la mer et le commerce à longue portée, Saint-Malo et Saint-Servan ont joué le rôle de compétiteurs de niveau mondial de l'aventure, de la découverte et du négoce

transocéaniques. L'isolement géographique s'est alors doublé d'un irrédentisme culturel, institutionnel et territorial. Il n'est pas dans l'optique d'un diagnostic d'un document d'urbanisme de détailler les faits historiques : mais, en l'occurrence, l'histoire de la fin du moyen-âge à la fin de l'ancien régime, encore très présente, a contribué puissamment à façonner le « Clos Poulet » puis le « Pays de Saint-Malo » dans sa configuration originelle.

La « fin » physique des obstacles (par disparition des étendues aquatiques qui insularisaient le « Clos Poulet ») n'a pas éliminé les habitudes ni modifié profondément les mentalités. Cet effacement matériel, allié au développement (jusqu'à aujourd'hui avec le TGV, les RD 137 et RN 176) des infrastructures, a produit une contradiction importante : l'insularisme a débouché sur une économie, tant agricole qu'industrielle ou de services, largement orientée sur les flux, les transports, les connexions et les interdépendances.

Un élément crucial de la situation moderne est qu'au moment où s'amélioraient les conditions terrestres d'accès à l'espace national, se fermaient certaines routes maritimes, s'avivait la concurrence britannique, et que le caractère maritime du Pays, indiscutable en géographie, devenait moins prégnant en termes économiques.

Si le port de Saint-Malo était « le premier port du royaume »⁵ sous Louis XIII, il n'est désormais plus que le troisième port breton, et le développement récent de son tonnage et de ses activités de transport de passagers doit s'apprécier en fonction de l'immense développement des trafics maritimes depuis 30 ans. Plus récemment, la diminution, liée naturellement à une politique européenne, des flottilles de pêche du Pays, pose à nouveau la question de l'affirmation du caractère maritime du Pays de Saint-Malo, qui est pourtant un des éléments les plus forts de son identité et son atout le plus important sur le long terme.

Dans ces conditions, l'histoire induit des attitudes vis-à-vis du Pays qui sont largement à l'origine de son développement moderne, et qui posent la question de son identité, de son positionnement dans un espace occidental en pleine mutation.

⁵ Dubuisson-Aubenay, *Itinéraire de Bretagne en 1636*, Nantes

L'état d'avancement des documents d'urbanisme locaux

Les communes brétiliennes du Pays de Saint-Malo sont en majorité dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (46) ou sont en cours (16 ont prescrit leur PLU ou sont en passage de POS à PLU), 5 communes disposent d'une carte communale et 4 autres communes n'ont lancé aucune procédure au 1^{er} août 2016.

Lancieux et Trémereuc sont dotées d'un PLU et Beaussais-sur-mer est en partie dotée d'un PLU (sur l'ancienne commune de Ploubalay).

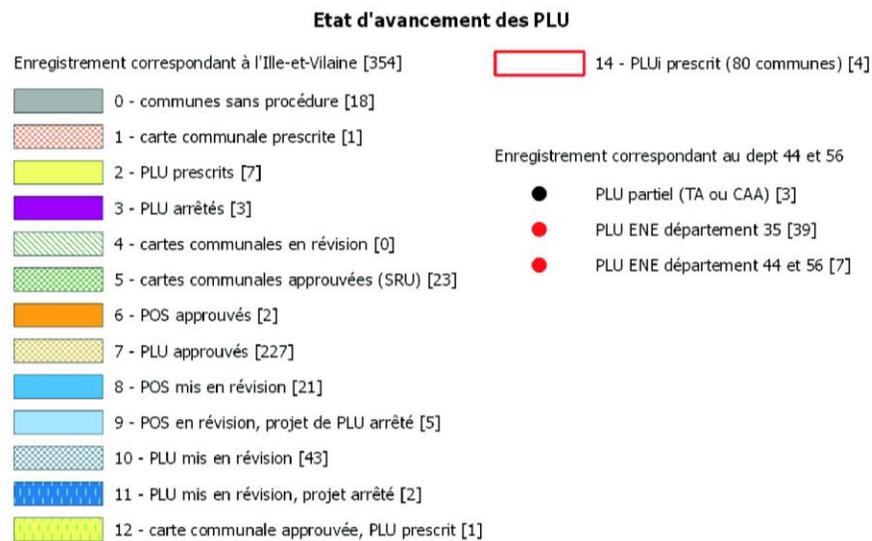


Illustration 3 : Etat d'avancement des documents d'urbanisme d'échelle communale en 2016 – (source : DDTM Ille-et-Vilaine)

Partie I. LA POPULATION

I.1. Une densité élevée et inégalement répartie, qui tend à se diffuser

Le périmètre du SCoT du Pays de Saint-Malo s'étend sur 1 131 km², soit, avec 167 015 habitants en 2013, une densité de 148 habitants/km².

Cette densité est plus élevée que celle de la plupart des Pays bretons (*unité : habitant / Km² en 2013*). Comparativement à 1999, la position du Pays reste identique par rapport aux autres territoires bretons.

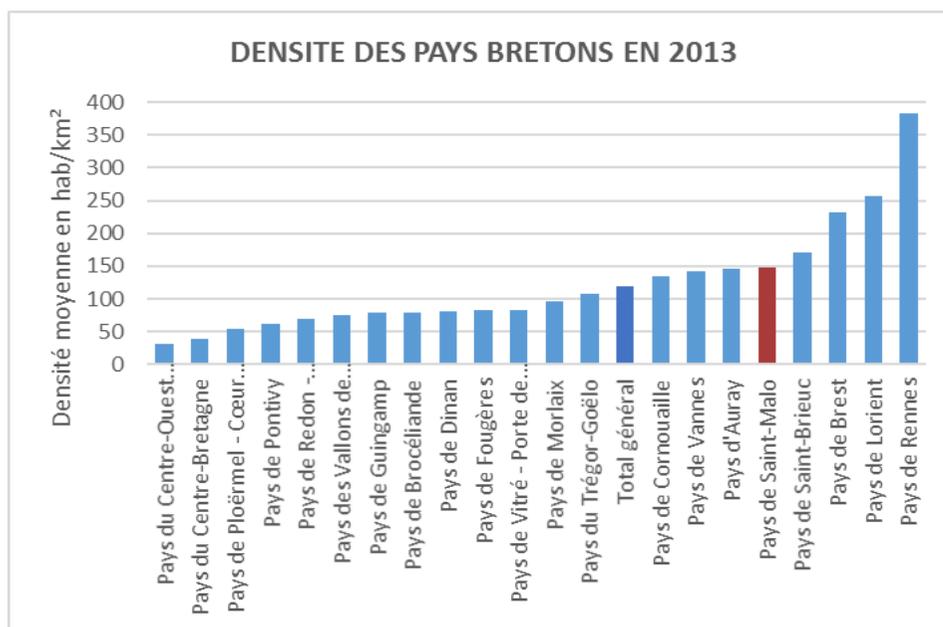


Figure 1 : Densité des pays bretons en 2010 - source : INSEE 2013

Des disparités en matière de densité de population sont à souligner avec, une forte concentration de la population sur les communes littorales (mer et Rance).

En effet, les communes littorales ont une densité de 287 habitants / km², alors que les autres communes présentent une densité moyenne de 88 habitants par km². Les communes littorales concentrent ainsi, 60,1% de la population sur 31,2% du territoire du Pays de Saint-Malo.

Le nord-ouest du territoire concentre plus de 90 000 habitants sur un « polygone dense » (cf. carte page suivante), qui équivaut à une densité de l'ordre de 400 à 450 habitants/km². Ainsi, de grandes disparités sont à souligner à l'échelle du pays de Saint-Malo en termes de densité avec une différence nette entre communes littorales et celles de l'arrière-pays.

	Population en 2013	Superficie (en km ²)	Densité en 2013
Saint Malo Agglomération	80 229	244,5	328
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	23 194	326,8	150
Bretagne Romantique	33 816	444,9	76
Côte d'Emeraude	29 776	114,6	260
SCoT Pays de Saint Malo	167 015	1 126,6	148
Total Bretagne	3 262 059	27 408,2	119

Tableau 1 : Population en 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013

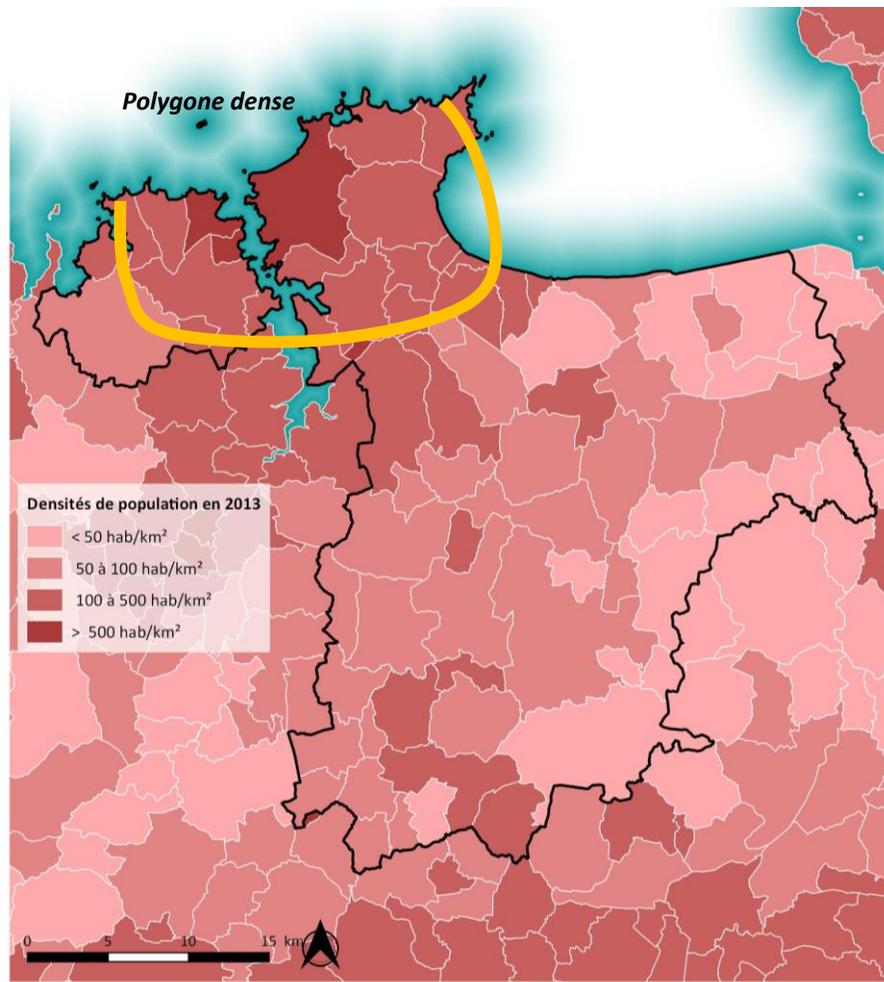


Illustration 4 : Densité de population par communes en 2013- source: INSEE 2013

Cela se traduit notamment par une surreprésentation de la part de la population à Saint-Malo agglomération et sur la communauté de communes de la côte d'Emeraude alors qu'à l'inverse, la communauté de commune de la Bretagne Romantique qui représente près de 40% de la superficie du Pays, ne compte que 20% des habitants.

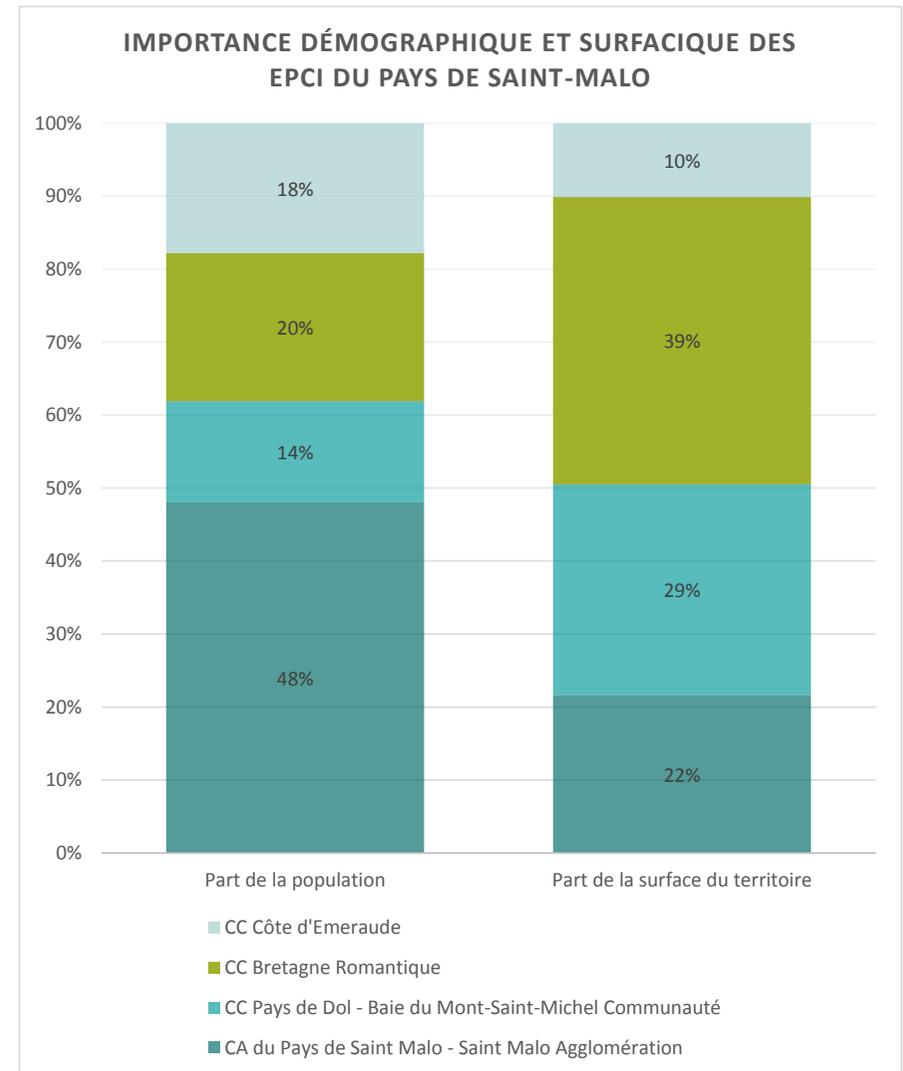


Figure 2 : Représentation démographique et surfacique des EPCI du Pays de Saint-Malo - source : INSEE 2013

I.2. Une croissance significative, bien qu'en retrait par rapport à la moyenne des Pays bretons

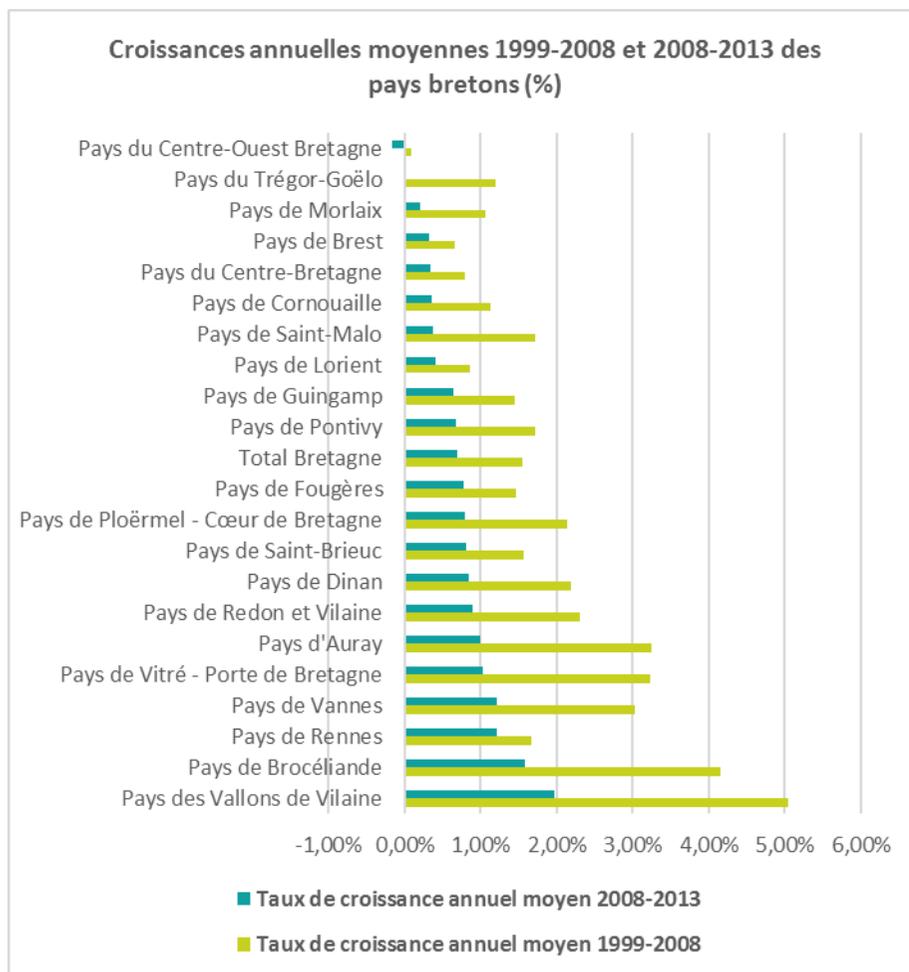


Figure 3 : Croissance des pays bretons entre 2008 et 2013 source : INSEE 2013

Une croissance démographique faisant passer de la 8^{ème} place des 21 Pays bretons à la 16^{ème} place entre la période 1999-2008 et la période 2008-2013. La croissance du Pays de Saint-Malo qui était supérieure à la moyenne régionale a fortement diminué entre 2008 et 2013.

Sur cette période, la croissance du pays est également inférieure à celles des départements des Côtes d'Armor (0,53%) et de l'Ille et Vilaine (1,06%).

	Population 2008	Population 2013	Croissance démographique entre 2008 et 2013	Taux de croissance annuel moyen
Pays de Saint-Malo	162 131	165 153	1.9%	0.37%
Côtes d'Armor	581 570	597 085	2.7%	0.53%
Ille et Vilaine	967 588	1 019 923	5.4%	1.06%
Bretagne	3 149 701	3 258 707	3.5%	0.68%

Illustration 5 : Comparaison des taux de croissance du pays de Saint-Malo, des départements et de la région entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

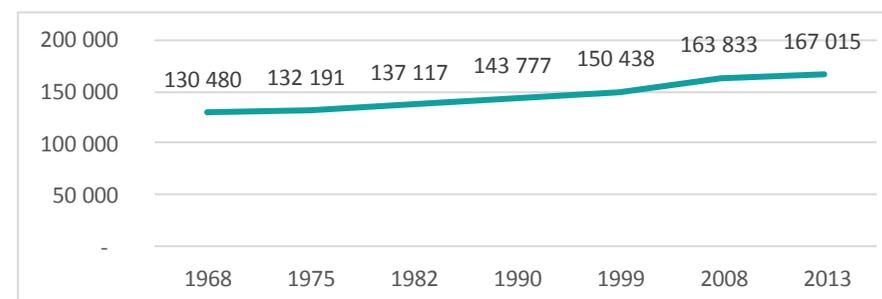
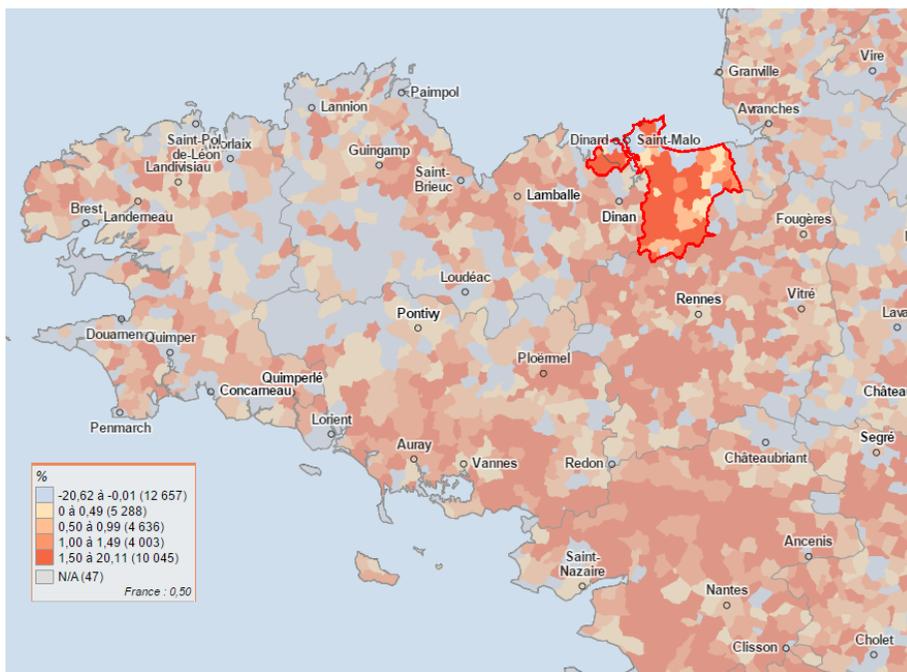


Figure 4 : Accroissement démographique du Pays depuis 1968 -source : INSEE 2013

Le Pays de Saint-Malo a connu une hausse assez significative de sa population entre 1999 et 2008 en passant de 150 438 à 163 833 habitants, soit un accroissement de + 13 395 habitants en 9 ans. Sur la période 2008-2013, la croissance s'est ralentie avec un accueil de 3 182 habitants en 5 ans.

L'accroissement annuel moyen de 0,37 % par an entre 2008 et 2013, est plus faible que celui vécu au début des années 2000 (entre 1999 et 2008), évalué à +1,0% par an.

Il représente une arrivée de 636 habitants supplémentaires par an, contre 1488 en moyenne entre 1999 et 2008.



Évolution de la population (variation annuelle moyenne) (en %)

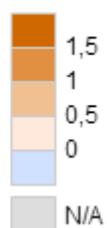


Illustration 6 : Taux d'accroissement démographique annuel moyen, entre 2008 et 2013, à l'échelle de la Bretagne - source : Géoclip, sur la base des données INSEE 2013

I.2.1. L'axe Saint-Malo / Rennes, support de croissance démographique

Le pays de Saint-Malo est très contrasté en matière d'accueil démographique. Les Communautés de communes de la Bretagne Romantique et du Pays de Dol – Baie du Mont Saint-Michel connaissent les plus hauts taux de croissance annuels moyens, égaux ou supérieurs à +1,25% entre 2008 et 2013.

A contrario, Saint-Malo Agglomération a observé un taux de croissance négatif de -0,35% sur la période 2008-2013. Enfin, le taux de croissance annuel moyen de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude se situe autour de 0,2% sur cette période.

	Population 2008	Population 2013	Taux de croissance 2008-2013	Taux de croissance annuel moyen 2008-2013	Nombre habitants supplémentaires en moyenne par an entre 2008-2013
Saint Malo Agglomération	81 662	80 229	-1.79	-0.35	-287
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	21 793	23 194	6.04	1.25	280
Bretagne Romantique	30 882	33 816	8.68	1.83	587
Côte d'Emeraude	29 496	29 776	0.94	0.19	56
SCoT du Pays de Saint-Malo	163 833	167 015	1.91	0.39	636

Tableau 2 : Répartition de la population par EPCI entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

Par ailleurs, à l'intérieur même de certaines intercommunalités, des disparités fortes sont recensées. Un effet d'axe est clairement identifié le long de la RD137, entre le Sud de Saint-Malo et la limite Sud du Pays, révélant des taux de croissance annuel moyen supérieurs à +1%, voire supérieurs à +2% pour une moitié des communes concernées. La RN176 observe également cet effet, de manière moins

marquée néanmoins. Ainsi, le secteur central situé entre la RD137 et la D795 (cf. carte ci-contre) représente plus de 40% de l'accueil démographique.

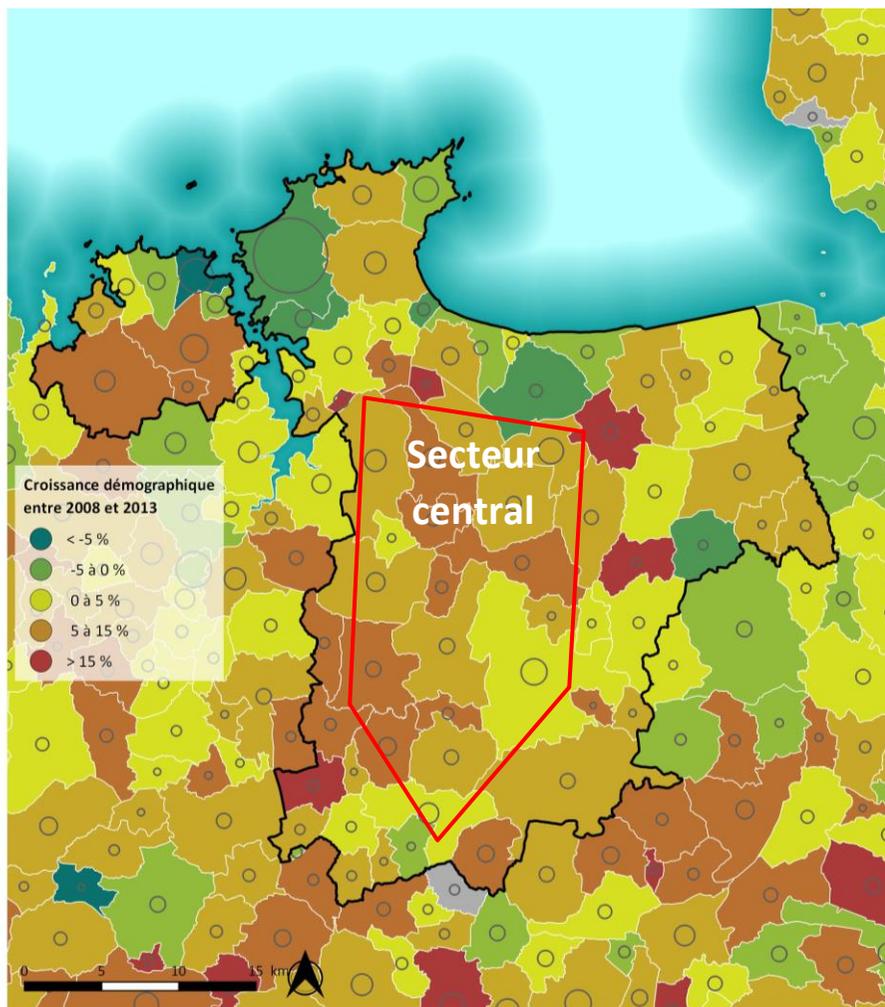


Illustration 7 : Nombre d'habitants en 2013 et évolution annuelle moyenne de la population au sein du Pays de Saint-Malo entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

A contrario, les communes littorales connaissent en majorité une croissance faible à négative. Le cas de la ville de Dinard est le plus significatif, avec une croissance

démographique annuelle moyenne de $-2,26\%$, soit -1194 habitants, entre 2008 et 2013.

Les contrastes sont donc très marqués sur le Pays, entre littoral autour de Saint-Malo et Dinard, l'axe RD137, l'axe Dol/Combourg et l'Est du territoire.

Plus globalement, il convient d'évoquer le phénomène de desserrement des pôles d'emplois de Saint-Malo d'une part et surtout de Rennes d'autre part. En effet, le desserrement du pôle rennais, notamment vers le nord, provoque depuis la fin des années 90 des évolutions démographiques particulièrement fortes sur une grande partie sud du territoire du Pays de Saint-Malo, courtisée par les ménages d'actifs travaillant au sein de l'agglomération rennaise, et cherchant à bénéficier des opportunités (coût du foncier, coût de l'immobilier notamment) et d'un cadre de vie plus apaisé que l'environnement urbain.

La croissance démographique vécue au sud de Saint-Malo doit également être mise en parallèle avec la croissance démographique négative que connaît la polarité. Là encore, les contraintes posées à l'installation des jeunes ménages notamment (coût du foncier et de l'immobilier) ainsi que la recherche d'un cadre de vie différent modifient les choix d'implantation.

A noter que les difficultés du franchissement de la Rance, font que l'attractivité du pôle d'emploi de Dinard se reporte surtout sur la rive gauche de la Rance (Pleurtuit, Beaussais-sur-mer, Trémereuc).

1.2.2. La croissance naturelle de la population connaît de fortes disparités

Le solde naturel par commune révèle sensiblement les mêmes disparités territoriales que présenté précédemment. Les communes du Sud du Pays, à l'exception de Combourg ont gagné des habitants grâce à un solde naturel positif entre 2008 et 2013. A l'inverse, le nord du territoire a une croissance naturelle faible voire négative sur la majorité des communes littorales. Les grandes villes du Pays ont pour la plupart une évolution négative alors que leurs communes limitrophes connaissent généralement un accroissement naturel de leur population.

Ce phénomène se retrouve sur l'ensemble des agglomérations à l'échelle nationale, du fait de la périurbanisation et des coûts du foncier et de l'immobilier généralement plus faibles en périphérie des villes centres, poussant les jeunes ménages à s'y installer. Les proportions analysées sur l'axe de la RD 137, et précisément au Sud du Pays, proche de l'agglomération rennaise, indiquent la présence de familles, et de jeunes ménages, arrivés dans les années 2000 et participant à la natalité du Pays. A contrario, le phénomène de vieillissement sur les zones littorales s'affirme nettement au regard de cet indicateur⁶.

	Solde naturel 2008-2013	Solde migratoire 2008-2013
Bretagne Romantique	1022	1912
Côte d'Emeraude	-617	897
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	262	1139
Saint-Malo Agglomération	-482	-951
Total Pays de Saint Malo	185	2997

Tableau 3 : Variation de la population par rapport aux soldes naturel et migratoire - source : INSEE 2013

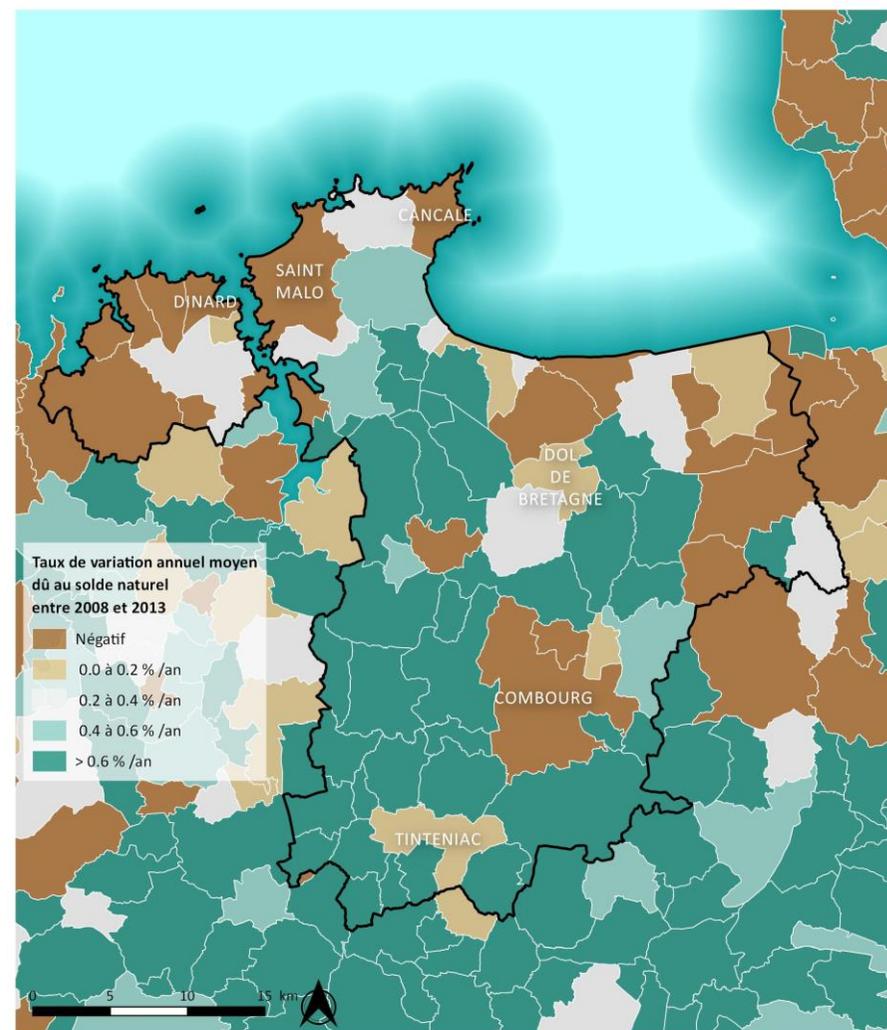


Illustration 8 : Accroissement démographique dû au solde naturel - source : INSEE 2013

⁶ Les analyses aux paragraphes 1.3.2 « Des ménages composés de manière différenciée sur le Pays » 1.3.1 « Un vieillissement important » corroborent cette analyse

I.2.3. Un apport de populations extérieures non négligeable, variable selon les communes

Pour 55 communes sur 73, le nombre de nouveaux arrivants est supérieur aux départs.

Le contraste entre nord et sud est moins marqué que pour le solde naturel, bien que les communes littorales soient celles qui regroupent la majorité des soldes migratoires négatifs.

La ville de Saint-Malo a connu une très forte baisse de sa population, due notamment à un solde migratoire négatif. Cette migration concerne majoritairement les jeunes ménages qui ont fortement diminué sur la période à contrario des tranches d'âges supérieures.

A noter que plusieurs dynamiques se regroupent pour expliquer l'accueil des nouveaux habitants sur les communes de l'axe Rennes/Saint-Malo : desserrement des agglomérations de Rennes et Saint-Malo et arrivée de personnes extérieures au territoire. A titre d'exemple, sur Bretagne Romantique, dont la croissance démographique est fortement liée à cet effet d'axe : sur la période 2003-2008, parmi les nouveaux habitants plus de 20% provenaient de Rennes et son agglomération et 11,2% venaient de Saint-Malo Agglomération.

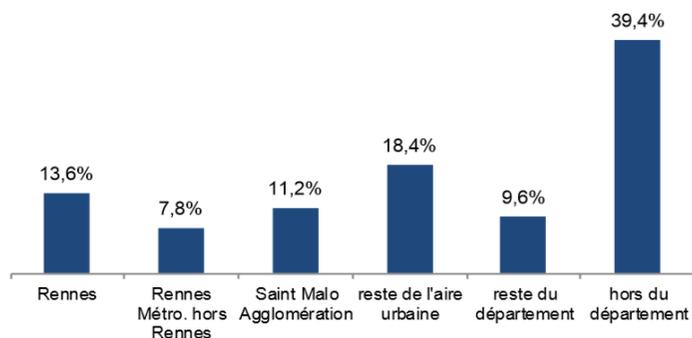


Illustration 9 : Origine géographique des nouveaux habitants de la Bretagne Romantique, arrivés sur la période 2003-2008. (Source : INSEE 2008 – AUDIAR)

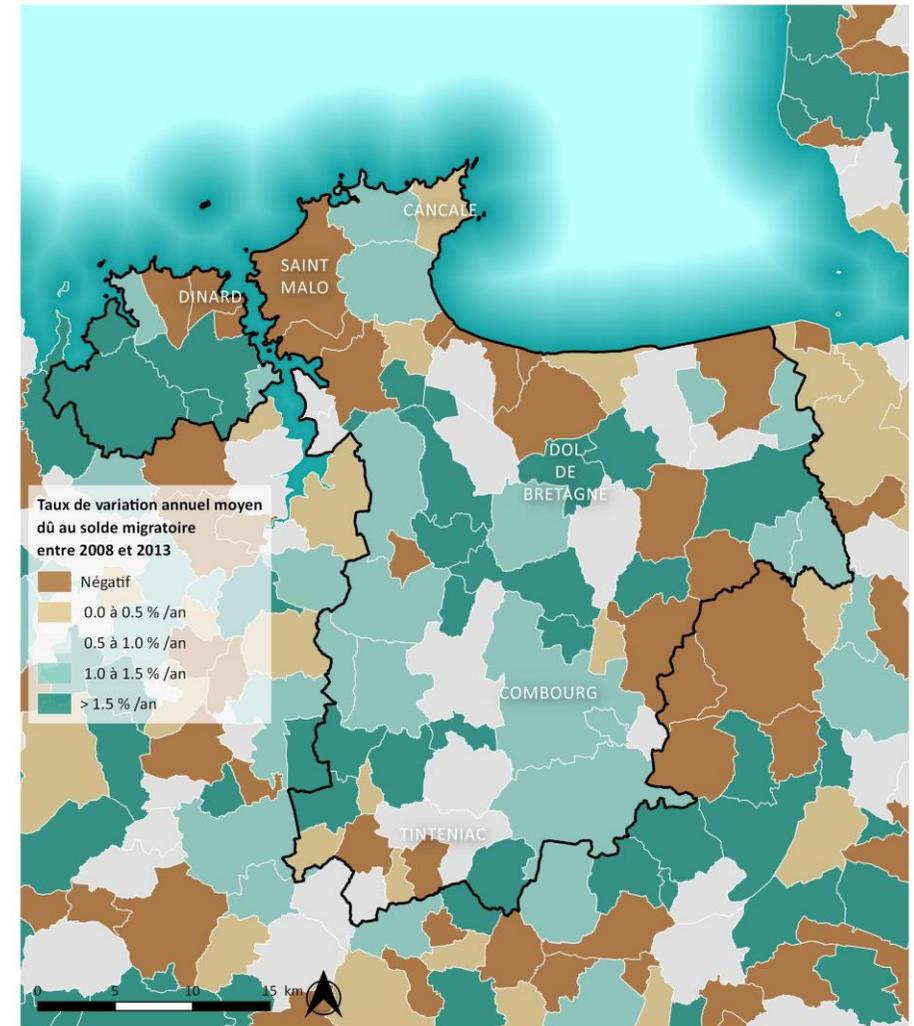


Illustration 10 : Accroissement démographique dû au solde migratoire, entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013.

I.3. La composition des ménages et la structure démographique

I.3.1. Un vieillissement important de la population sur le secteur littoral

L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

Cet indicateur a diminué durant les dernières années, en passant de 0,9 en 1999 à 0,76 d'après les données INSEE 2013, soit une tendance globale au vieillissement, à l'échelle du Pays.

Cette tendance, qui s'observe au niveau national, est toutefois inégalement prégnante à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

Il y a une forte dichotomie entre les secteurs qui connaissent la plus forte croissance démographique, notamment la Bretagne Romantique et le sud de Saint-Malo Agglomération, sur lesquels la part des moins de 20 ans est supérieure à la part des plus de 60 ans et la partie littorale et l'Est du territoire où l'indice de jeunesse est très faible (inférieur à 0,6 sur les communes les plus peuplées).

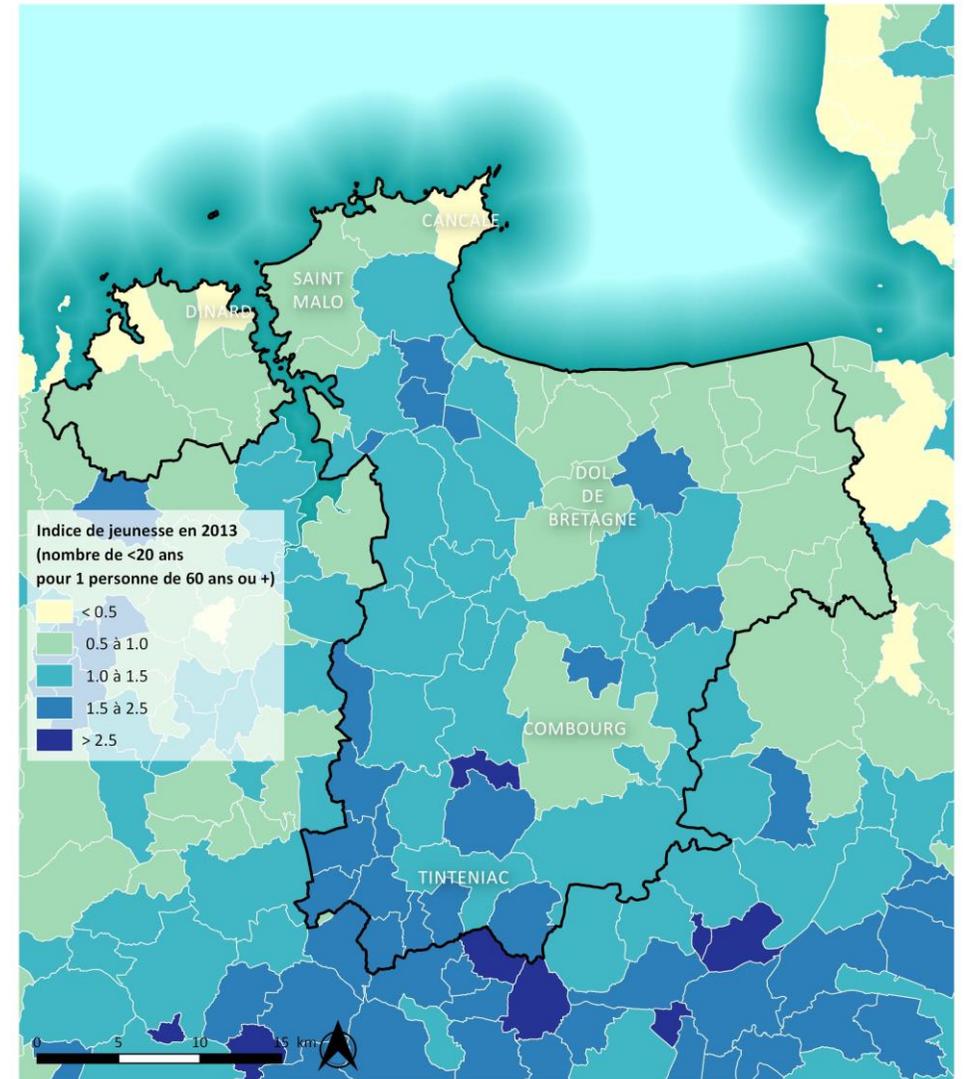


Illustration 11 : Indice de jeunesse au sein des communes du Pays de Saint-Malo en 2013 - source : INSEE 2013

A l'échelle du Pays, la part des plus de 60 ans représente 30% de la population, une proportion similaire à celle du département des Côtes d'Armor (31%), mais bien supérieure à celle de l'Ille et Vilaine (22%).

En termes d'accueil démographique, la tendance au vieillissement s'exprime par l'accueil, en majorité, de personnes âgées entre 60 et 74 ans, et de plus de 75 ans. Cette tendance est couplée avec la diminution de la tranche d'âge des 15-29 ans, à savoir les étudiants et jeunes actifs mais aussi des 30-44 ans.

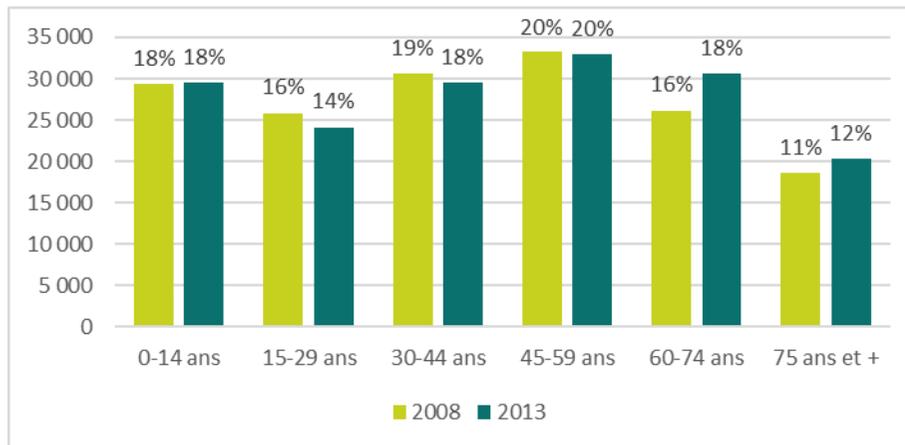


Figure 5 : Évolution de la population par âge entre 2008 et 2013 au sein du Pays de Saint-Malo - source : INSEE 2013

Nonobstant cette tendance générale, les disparités territoriales entre intercommunalités sont fortes, telles qu'exprimées sur le graphique ci-après.

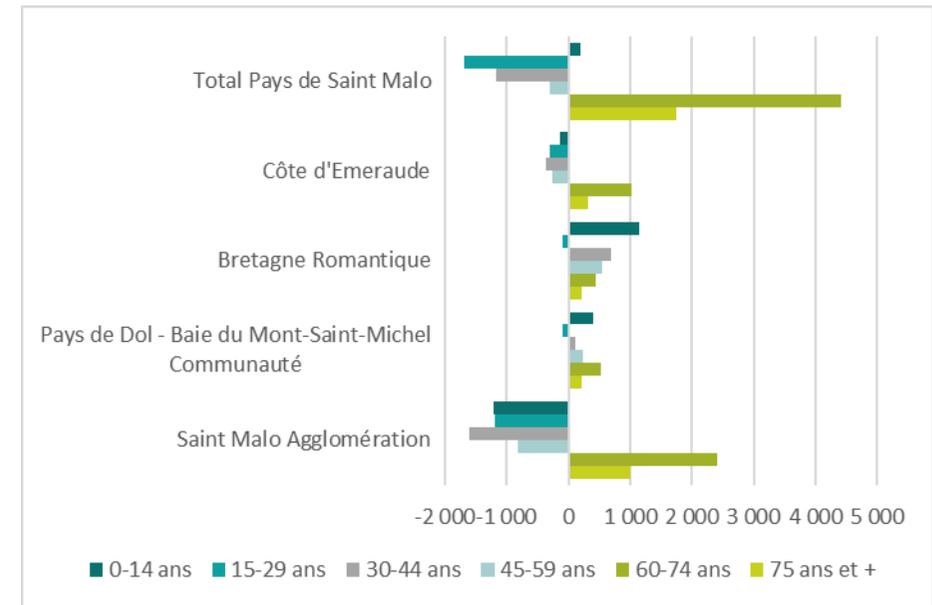


Figure 6 : Évolution de la population par âge entre 2008 et 2013 au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source : INSEE 2013

Les tendances au vieillissement des intercommunalités de Saint-Malo Agglomération et de la Côte d'Emeraude sont très marquées, avec le recensement positif exclusif de populations âgées de plus de 60 ans et le recensement négatif des moins de 60 ans.

Sur la Bretagne Romantique, et la Communauté de communes du Pays de Dol Baie du Mont Saint-Michel la tendance est à l'accroissement de l'ensemble des tranches d'âge à l'exception des 15-29 ans. A noter que la Bretagne Romantique est la seule EPCI dont les 30-44 ans ont connu une forte croissance.

1.3.2. Des ménages composés de manière différenciée sur le Pays

1.3.2.a. La taille des ménages

Le Pays compte environ 74 600 ménages en 2013, composés, en moyenne, de 2,14 personnes. La taille moyenne des ménages est en diminution constante depuis 1968.

Notons cependant, que l'importance de ce phénomène après avoir été dégressive, passant de - 0,8% par an en moyenne, entre 1990 et 1999, à -0,6% entre 1999 et 2008, est désormais stabilisée à -0,6% (période 2008-2013).

La taille moyenne des ménages du Pays est légèrement inférieure à celle des départements d'Ille et Vilaine et des Côtes d'Armor (2,2 personnes par ménage).

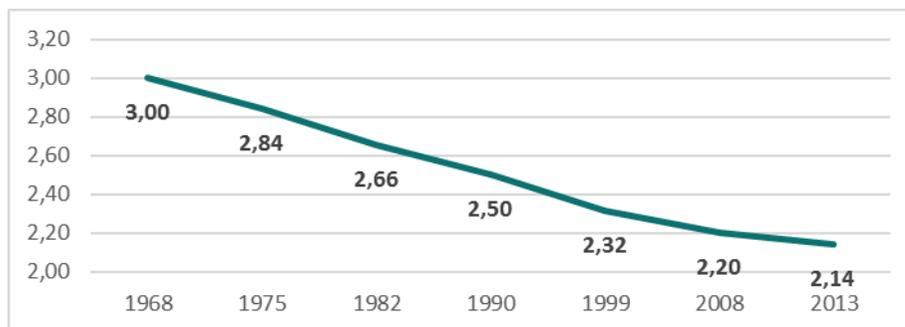


Figure 7 : Évolution de la taille des ménages depuis 1968 - source : INSEE 2013

Ce phénomène de desserrement des ménages est dû, principalement, à trois évolutions sociétales :

- Le rallongement de la durée de vie moyenne, augmentant le nombre de ménage de personnes âgées, vivant seules ;
- La dilatation du schéma traditionnel de la famille, avec la diminution du nombre d'enfants par famille, la multiplication des divorces et l'émergence des familles monoparentales ;
- Et enfin, la mise en couple plus tardive des jeunes.

Notons, à nouveau, des disparités fortes entre d'une part la côte d'émeraude, les villes de Saint-Malo et Cancale et l'est du pays, relevant de ménages de taille inférieure à 2,25 personnes par ménage, et le reste du territoire, avec des ménages d'une taille supérieure à 2,25 personnes par unité. A noter que les territoires périurbains de Rennes et Saint-Malo se caractérisent par des tailles de ménage encore plus fortes.

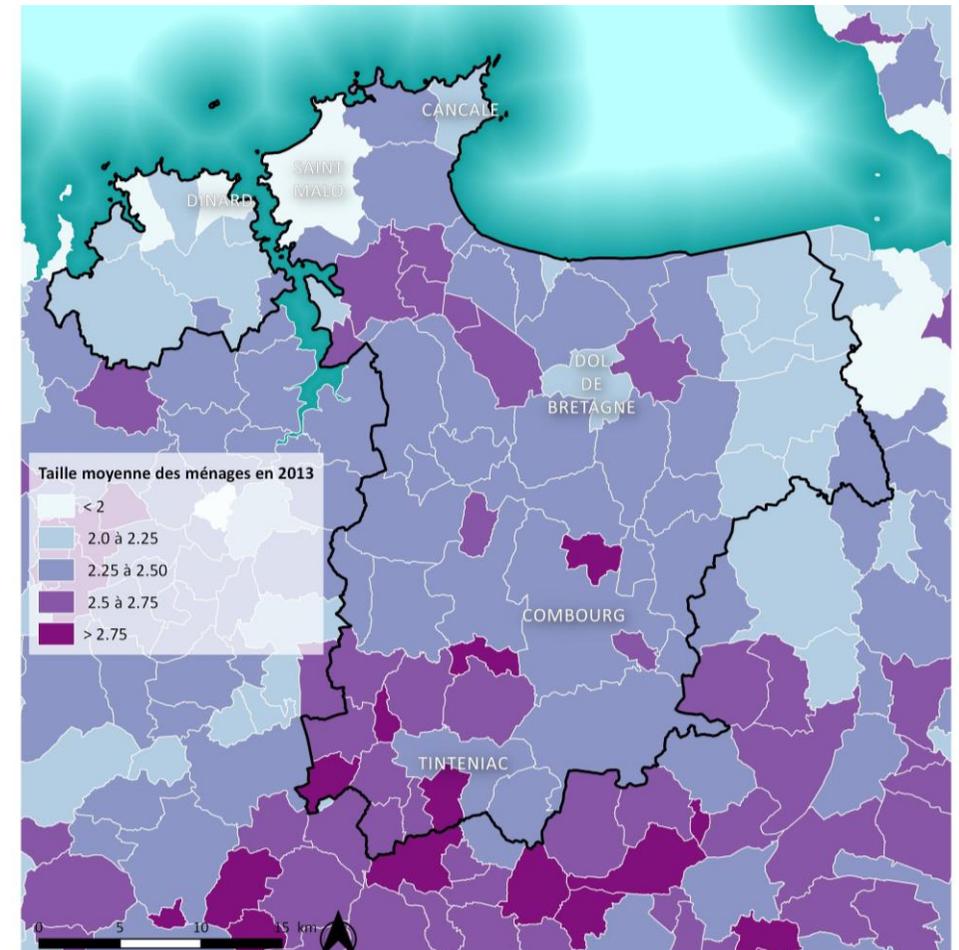


Illustration 12 : Taille des ménages à l'échelle des communes du Pays de Saint-Malo en 2013 - source : INSEE 2013

1.3.2.b. La composition des ménages

Concernant la composition des ménages, le Pays compte 36% de ménages d'une personne, et 62% de familles dont près de la moitié sans enfants. Comparativement avec le département de l'Ille-et-Vilaine, le Pays révèle une proportion de couple avec enfants de 3 points inférieurs à celle du département, et de 3 points supérieurs concernant les couples sans enfants alors qu'on retrouve ces mêmes proportions à l'échelle des Côtes d'Armor.

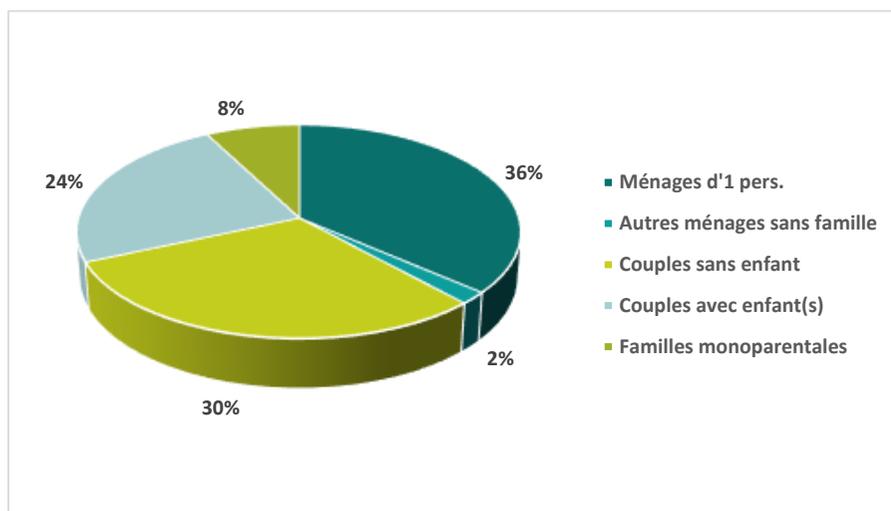


Figure 8 : Composition des ménages du Pays en 2013⁷ - source : INSEE 2013

⁷ La catégorie « ménages autre sans famille » regroupe les personnes vivant sous le même toit sans être en couple et sans filiation. Les personnes en colocation font partie de ces ménages.

En termes de dynamique, le Pays connaît une augmentation significative à la fois des ménages de personnes seules et de couple sans enfant. Ces deux catégories pouvant concerner à la fois les retraités et les jeunes ménages nouvellement arrivés et n'ayant pas encore d'enfants, il est logique que ces catégories se démarquent clairement à l'échelle du Pays. Un léger recul des couples avec enfant(s) est, par ailleurs, enregistré ; au même titre qu'une légère hausse des familles monoparentales.

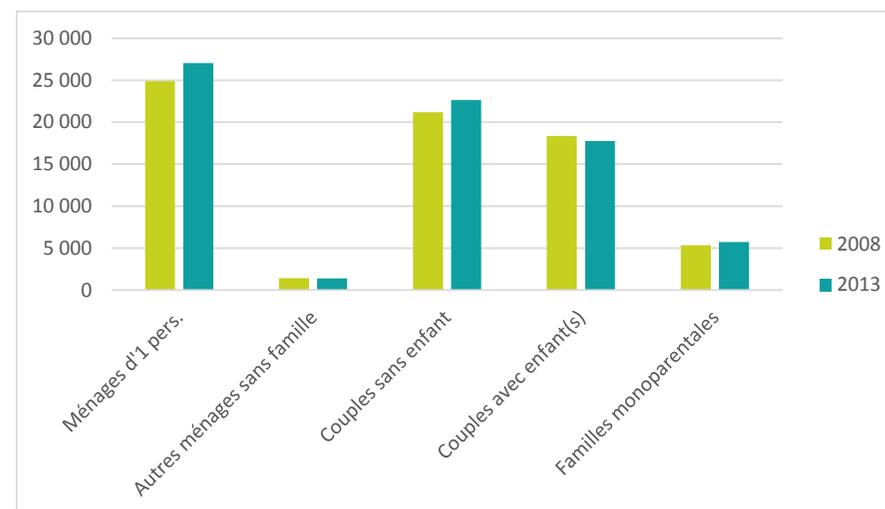


Figure 9 : Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

Analysées à l'échelle des EPCI, ces évolutions sont très contrastées :

- Saint-Malo Agglomération connaît un recul net des familles avec enfant(s), mais un accueil important de ménage de personnes seules et de couples sans enfant. Cet indicateur, couplé aux précédents sur le vieillissement de la population, indique que l'EPCI accueille essentiellement des actifs en fin de vie professionnelle, en voie d'être à la retraite (couple sans enfant) et des personnes âgées retraitées (couple sans enfant ou ménages d'une personne).
- La Côte d'Émeraude connaît des tendances similaires bien qu'ayant un recul moins marqué des couples avec enfants ;
- La Bretagne Romantique enregistre, entre 2008 et 2013, une croissance de l'ensemble des typologies de ménages. A noter que comparativement au reste du territoire, la communauté de commune a connu une forte augmentation des familles monoparentales.
- Le Pays de Dol - Baie du Mont St-Michel accueille essentiellement des ménages de personnes seules et des couples avec ou sans enfants, et maintiennent leur nombre de ménages dans les autres catégories.

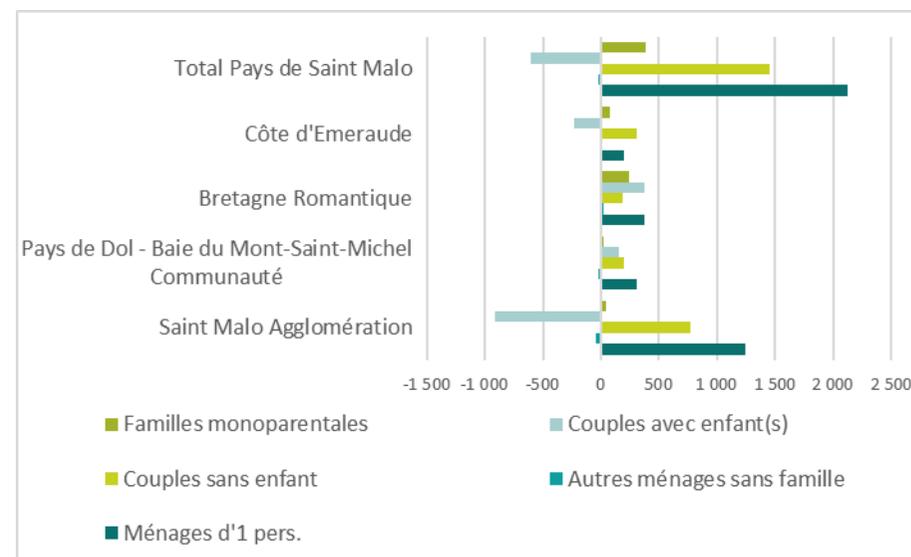


Figure 10 : Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013

1.3.2.c. La population selon la catégorie socioprofessionnelle⁸

Les retraités représentent 35% de la population du Pays âgée de 15 ans ou plus, soit une proportion de 10 points supérieurs à celle de l'Ille-et-Vilaine, mais égale à celle des Côtes d'Armor.

Pour les autres catégories socioprofessionnelles, les proportions sont similaires au département d'Ille et Vilaine, néanmoins la part de cadres et professions intellectuelles supérieures est inférieure de 3 points au sein du Pays.

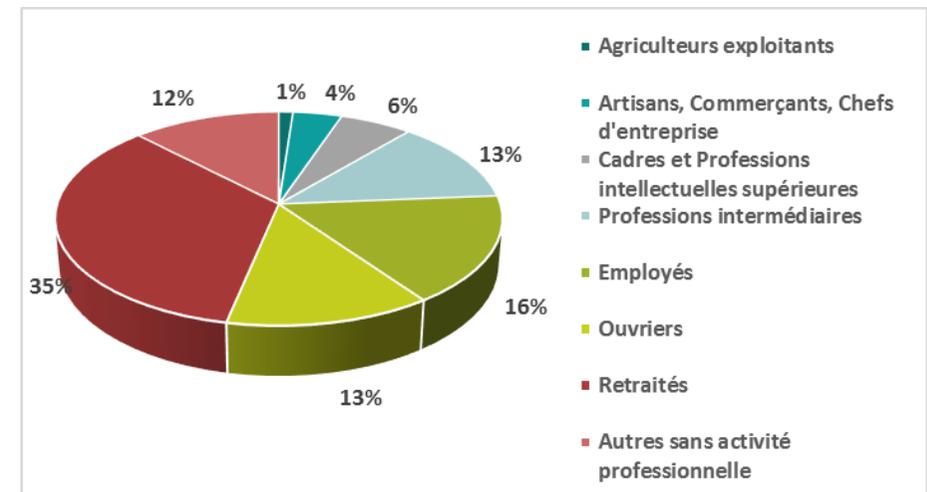


Figure 11 : Répartition de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle à l'échelle du Pays - source : INSEE 2013

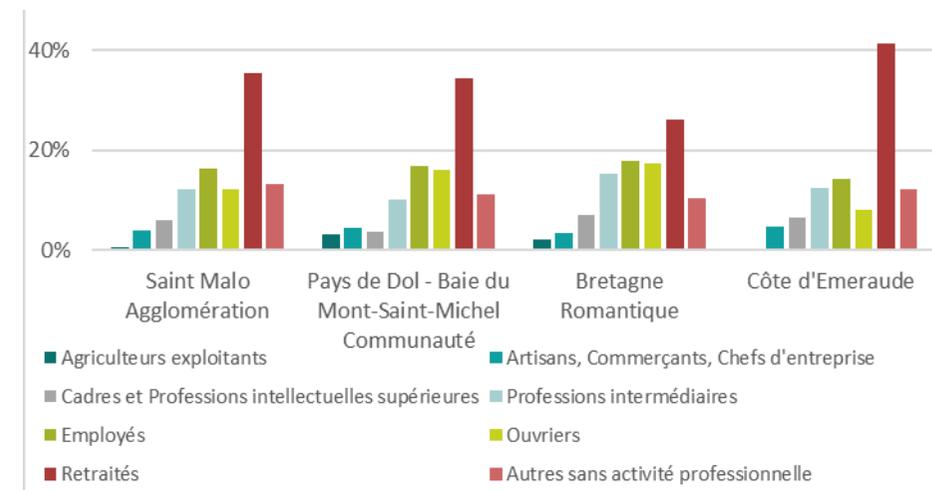


Figure 12 : Répartition de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle par intercommunalité - source : INSEE 2013

⁸ Le groupe « autres » comprend la population au chômage et la population inactive décrite ci-après avec quelques indications sur les CS réservées aux personnes sans activité professionnelle.

Ne sont pas des activités professionnelles :

- La production de biens ou services pour soi-même ou sa famille
- Les activités bénévoles de toute nature
- Le travail des détenus
- Les activités qui, par leur nature ou leur but, sont illégales

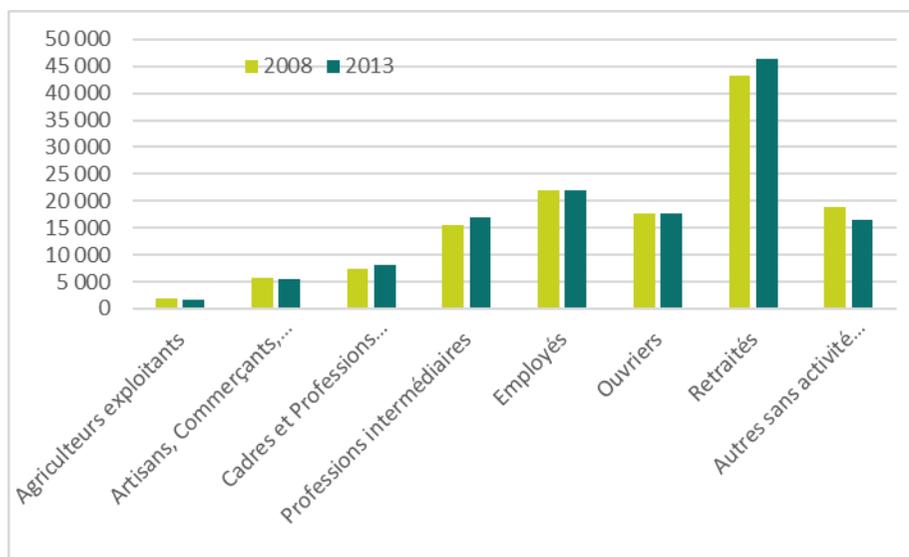


Figure 13 : Evolution de la répartition de la population de 15 ans ou plus selon la CSP entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

Entre 2008 et 2013, corroborant le vieillissement de la population analysée précédemment, les retraités représentent la catégorie socioprofessionnelle ayant recensé la plus forte augmentation (+3210 personnes) ; avec une bonne proportion d'entre eux, recensés sur Saint-Malo Agglomération (+2287).

Ensuite, les catégories de cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires comptabilisent respectivement + 610 personnes et + 1521 personnes, entre 2008 et 2013. Une évolution observée sur toute les intercommunalités, avec néanmoins, une proportion élevée, repérée sur la Bretagne Romantique.

Parmi les autres catégories socio-professionnelles, celle des agriculteurs exploitants a fortement diminué (-300 personnes), ainsi que celle des artisans commerçants (-194) et celle des ouvriers (-111).

Notons enfin, le net recul de la catégorie « autres sans activités professionnelles » correspondant à la population au chômage et la population inactive (notamment

élèves et étudiants), et ce, particulièrement sur Saint-Malo Agglomération et sur la Côte d'Émeraude.

L'analyse détaillée par EPCI montre que :

- Tous les territoires connaissent des évolutions allant dans le sens d'une augmentation du nombre de retraités (à l'exception de la Bretagne Romantique) et de diminution des agriculteurs (à l'exception du Pays de Dol -Baie du Mont Saint-Michel) et des *autres sans activités professionnelles* ;
- Cette tendance est très marquée au niveau de Saint-Malo Agglomération et de la Côte d'Émeraude ;
- Par ailleurs, la Bretagne Romantique connaît une augmentation importante de l'ensemble des catégories professionnelles (notamment prof. Intermédiaires, employés et cadres et prof. Intel. Sup) en dehors des agriculteurs exploitants.

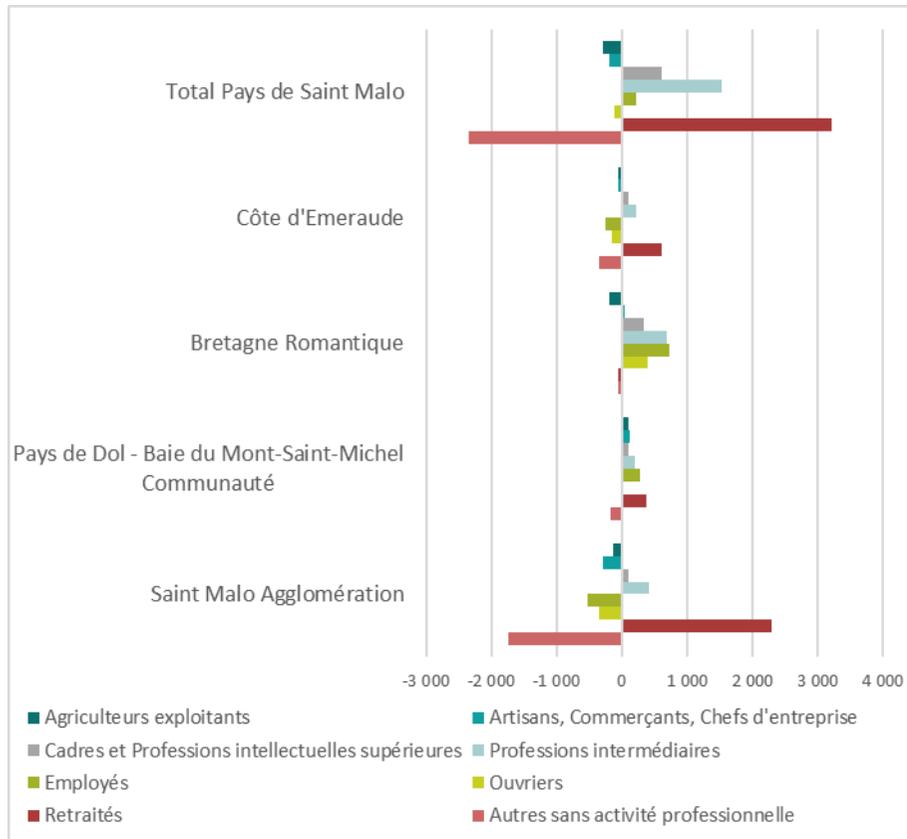


Figure 14 : Évolution de la population âgée de 15 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle et par intercommunalité entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

1.3.2.d. Les revenus

Des disparités territoriales sont à souligner en termes de revenus des ménages :

- Les habitants du Nord-Ouest (excluant Saint-Malo) disposent des revenus les plus élevés du Pays. Il s'agit notamment des secteurs littoraux les plus attractifs du territoire avec des prix immobiliers parmi les plus élevés de la région. Cette ségrégation économique, accentuée par la pression liée aux résidences secondaires, rend difficile l'accès à un logement sur ces secteurs pour les ménages les plus modestes. Les ménages aux revenus élevés correspondent en grande partie à des retraités mais aussi à des cadres et professions intermédiaires.

- L'extrême Sud du territoire (notamment autour de Tinténiac), connaît également des revenus médians très élevés. L'arrivée de ménages dont l'un ou les deux membres travaillent au sein du pôle rennais est un phénomène qui se généralise sur cette partie du territoire du Pays de Saint-Malo. Ces populations nouvelles correspondent notamment à des cadres et professions intermédiaires.

- A l'inverse, le centre et l'Est du territoire et plus généralement les communes les plus distantes des axes de communication vers Saint-Malo et Rennes, disposent clairement des populations aux revenus les plus faibles du Pays.

	Ménages fiscaux	Part ménages fiscaux imposés (%)	Nombre de personnes dans les ménages fiscaux
Saint Malo Agglomération	37 269	61,9	80 232
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	9 720	53,4	22 388
Bretagne Romantique	13 064	56,6	32 429
Côte d'Emeraude	14 322	64,9	29 972
Total Pays de Saint Malo	74 375	60,4	165 019

Tableau 4 : Caractéristiques des ménages fiscaux par EPCI - source : INSEE 2013

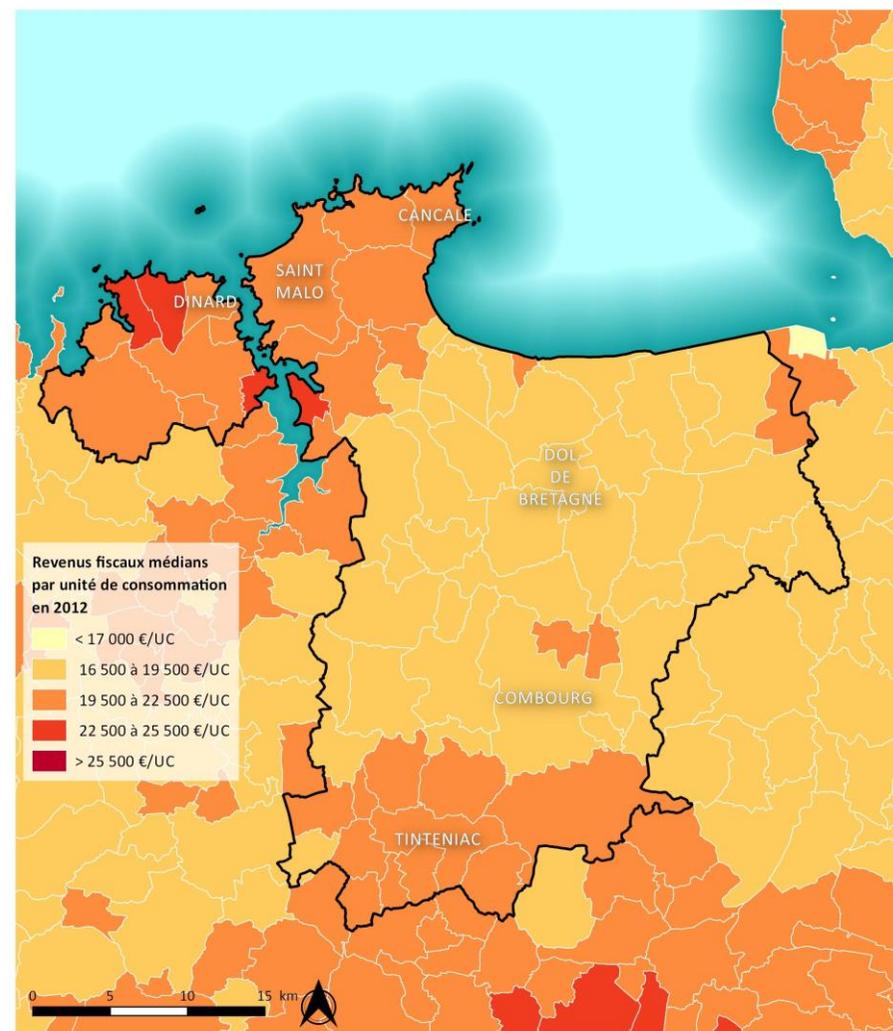


Illustration 13 : Les revenus fiscaux médians par unité de consommation en euros - source : INSEE 2013

Synthèse et analyse prospective : Un territoire aux dynamiques contrastées qui modifient l'organisation territoriale

Le Pays de Saint-Malo se distingue par une diversité territoriale profondément marquée mais également par des dynamiques démographiques qui remettent en question la structuration historique du territoire.

A l'image de la région bretonne, le Pays de Saint-Malo est un territoire attractif. Tout comme les Pays de Vallons de Vilaine, de Brocéliande ou de Vitré, il est notamment porté par l'attractivité de la métropole rennaise. De même que pour les Pays d'Auray et de Vannes, le cadre littoral est également un facteur d'attractivité.

Toutefois, les villes de Saint-Malo et Dinard connaissent une dynamique démographique négative avec une forte perte de population due, entre autres, à un vieillissement de la population, un développement des résidences secondaires et un phénomène de desserrement sur le reste du Pays.

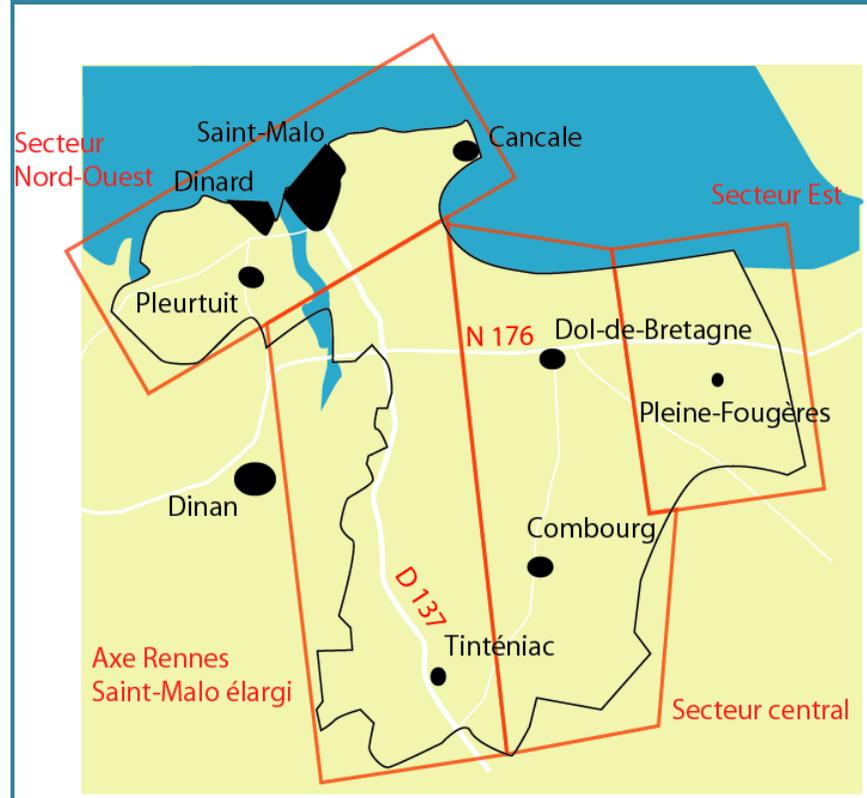
Alors que les densités urbaines se concentrent essentiellement sur la partie nord-ouest du territoire et a fortiori sur les communes de Saint-Malo et de Dinard, les dynamiques démographiques les plus élevées se trouvent particulièrement au centre et au sud du pays, notamment en lien avec les deux principaux axes routiers du territoire, la RD137 reliant Saint-Malo et Rennes mais aussi la RN176 reliant Dinan à Pontorson.

Avec une croissance naturelle de la population qui se ralentit, c'est le flux migratoire qui porte le développement démographique. Il concerne principalement des retraités dans la zone littorale et des jeunes actifs dans le sud du Pays.

A l'échelle du Pays de Saint-Malo, les tendances démographiques vont vers :

- Une croissance importante sur l'axe Rennes-Saint-Malo qui s'appuie sur des soldes migratoires et naturels positifs ;
- Une croissance plus ralentie sur le reste du territoire qui s'appuie sur un solde migratoire positif qui compense globalement un solde naturel faible ;
- Un vieillissement de la population qui s'accélère avec 30% de la population âgée de 60 ans et plus, proportion similaire au département des Côtes d'Armor mais bien supérieure à celle de l'Ille-et-Vilaine (22%). Ce phénomène de vieillissement est particulièrement marqué sur le littoral.

Les disparités des dynamiques territoriales s'illustrent par quatre principaux secteurs :



- le **secteur nord-ouest** :

Polygone dense du territoire, il connaît une croissance démographique légèrement négative, conséquence d'une perte importante de population des villes de Saint-Malo et Dinard. Le dynamisme démographique correspond uniquement à un accueil de nouveaux habitants, car le solde naturel est négatif sur la majorité des communes littorales. La forte croissance démographique du « retro-littoral » de la Côte d'Émeraude, particulièrement visible sur les bourgs de Pleurtuit et Beausais-sur-mer, permet néanmoins d'assurer un solde naturel positif à l'ouest de la Rance. Le secteur nord-ouest connaît un vieillissement général de la population avec des

retraités dont la représentation a fortement augmenté durant les dix dernières années. Les ménages aux revenus les plus élevés du Pays se trouvent également sur ce secteur. L'accès au logement y est plus difficile pour les jeunes ménages en raison d'un coût élevé du foncier et de l'immobilier. Au regard du parc immobilier en place et des évolutions qui devraient augmenter la tension du marché foncier et immobilier (cadrage environnemental, LGV Paris-Rennes, augmentation du coût des transports...), les phénomènes de vieillissement de la population et de difficulté d'accès au logement pour les jeunes ménages pourraient s'accroître.

- le **secteur de l'axe Rennes-Saint-Malo élargi** :

Secteur correspondant à une densité moyenne sans polarité marquée, il s'agit des communes ayant parmi les plus fortes croissances démographiques du Pays. Cette évolution correspond à la fois à un solde naturel positif et à un accueil important de nouveaux ménages. Les deux classes d'âges ayant le plus augmenté sont les 0-14 ans et les 30-45 ans. Il s'agit donc d'un secteur ayant connu un rajeunissement global de sa population. Cette croissance démographique s'explique majoritairement par l'arrivée de jeunes ménages associés à la zone d'emplois de Rennes mais aussi par un desserrement de la ville de Saint-Malo. Des contrastes se dessinent cependant dans ce secteur : le coût du foncier augmentant progressivement à côté des agglomérations, les ménages aux revenus les plus importants sont davantage représentés dans ces secteurs. L'installation des ménages sur ces territoires est certes liée à un critère d'opportunité foncière, mais également à la recherche d'un cadre de vie associée à l'accès à la maison individuelle avec jardin privatif, contrastant avec les modes d'habiter de la ville. L'arrivée assez récente de cette nouvelle population, ayant comme caractéristiques d'être néo-rurale et relativement homogènes (âge, taille des ménages, catégorie socio-professionnelle, revenus...), pose la question de la pérennisation de ce modèle dans le temps (typologie d'habitat, consommation foncière, déplacements domicile-travail, besoin en équipements...).

- le **secteur Est** :

Partie la moins peuplée du Pays, elle possède une croissance démographique faible, uniquement due à un solde migratoire positif. À l'image du nord-ouest du territoire, le secteur Est connaît un fort vieillissement de sa population. Les caractéristiques socio-professionnelles et les revenus des ménages sont toutefois très différents du

nord-ouest puisqu'il s'agit du territoire qui connaît les plus faibles revenus. Au regard des tendances actuelles et du parc immobilier peu diversifié, le phénomène de vieillissement des populations devrait se poursuivre sur ce secteur. Au regard du potentiel de ce secteur (coût du foncier attractif, axe N176 structurant, cadre de vie et environnement paysager qualitatif, réactivation possible de la gare de Pleine-Fougères...) et des pressions foncières qui s'exercent sur le reste du territoire, un report de l'accueil démographique pourrait s'effectuer sur ce secteur.

- le **secteur central** :

Encerclant un axe Dol-de-Bretagne / Combourg, ce secteur est à la convergence des dynamiques : entre dynamique littorale, attractivité rennaise et ses dynamiques propres (polarités de Dol-de-Bretagne et de Combourg). Le territoire connaît une croissance démographique modérée avec des soldes migratoires élevés et des soldes naturels contrastés. Le territoire s'illustre par une relative stabilité quant à la composition de sa population (l'accueil démographique positif concerne l'ensemble des tranches d'âges) avec toutefois un léger vieillissement de la population. Avec deux pôles d'emploi structurant et la desserte ferroviaire, le secteur à tous les atouts pour continuer à accueillir des jeunes actifs.

Principaux enjeux

- **Conforter les polarités du Pays et notamment la ville de Saint-Malo**
- **Affirmer un positionnement vis-à-vis de l'agglomération rennaise**
- **Définir un accueil démographique et une répartition de la population répondant à une équité et une cohérence territoriale**
- **Anticiper le vieillissement de la population à travers un aménagement et une offre en logements adapté**
- **Favoriser la mixité et la diversité sociale et générationnelle en tout secteur du territoire**

Partie II. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

II.1. Des actifs plus nombreux sur l'ensemble du Pays de Saint-Malo

II.1.1. Les actifs, une population minoritaire mais dont la part s'accroît

L'évolution de la population active est directement liée à l'accroissement démographique mais aussi à l'évolution des caractéristiques sociales de la population et notamment au vieillissement de population (et par extension à la part de retraités). A noter toutefois que l'évolution de la population active est déconnectée du taux de chômage puisque la **population active**⁹ regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs. Seule la classe d'âge des 15-64 ans est retenue pour l'analyse de la population active.

Sur le territoire du Pays de Saint-Malo, 72 288 personnes sont considérées comme actives, ce qui représente 73% de la population âgée de 15 à 64 ans en 2013, mais

⁹ La population active au sens du recensement de la population de l'INSEE comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

Cette population correspond donc à la population active occupée à laquelle s'ajoutent les chômeurs en recherche d'emploi et les militaires du contingent tant que cette situation existait.

seulement 43% de la population totale. A noter que malgré le vieillissement de la population, le taux d'activité a augmenté sur le Pays entre 2008 et 2013.

Le **taux d'activité** est le rapport entre le nombre d'actifs âgés de 15 à 64 ans (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans.

Le taux d'activité du Pays de Saint-Malo s'élève à 0,73 en 2013 alors qu'il était de 0,71 en 2008.

Le taux d'activité est relativement semblable à ceux de l'Ille-et-Vilaine (0,74), des Côtes d'Armor (0,72), de la Bretagne (0,73) et de la France (0,73).

L'évolution de la population active est de +17% entre 1999 et 2013, soit davantage que l'évolution démographique totale (+11%).

	Pop. totale	Pop âgée de 15 à 64 ans	Actifs âgés de 15 à 64 ans	Pop. totale	Pop âgée de 15 à 64 ans	Actifs âgés de 15 à 64 ans
	2013			2008		
Saint Malo Agglomération	80 229	48 348	34 595	81 662	50 806	35 399
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	23 194	13 658	9 933	21 793	13 107	9 236
Bretagne Romantique	33 816	20 443	16 005	30 882	17 695	13 587
Côte d'Emeraude	29 776	16 708	11 755	29 496	17 133	11 775
Pays de Saint Malo	167 015	99 158	72 288	163 833	98 741	69 997

Tableau 5 : Répartition de la population par tranche d'âge et activité – source : INSEE 2013

Ainsi, malgré la forte augmentation du nombre de retraités sur l'ensemble du territoire, la part des actifs a également augmenté au sein de chaque EPCI. Cela s'explique par le fait que le nombre d'actifs a également fortement progressé durant la période et que les « inactifs » ne sont pas uniquement composés des retraités, mais aussi des élèves, des étudiants et des autres inactifs (hommes/femmes au foyer notamment)¹⁰. Sur la période 2008-2013, parmi les 15-

¹⁰ La catégorie « Autres inactifs » se compose des hommes et femmes au foyer et des personnes en incapacité de travailler.

64 ans, le nombre de retraités est relativement stable, les autres « inactifs » voient leur nombre diminuer de manière significative sur l'ensemble du Pays.

Cette tendance met en avant une attractivité du territoire pour les actifs. Ainsi, entre 2008 et 2013, on compte environ 460 actifs supplémentaires par an à l'échelle du Pays.

A l'échelle du Pays, le taux d'activité est beaucoup plus marqué dans le sud du territoire, à l'image de ce qui s'observe sur l'ensemble de l'aire d'influence rennaise. Cette tendance s'est accentuée depuis le début des années 2000 et s'explique essentiellement par un accueil de jeunes ménages actifs dans le territoire de la Bretagne Romantique.

A contrario, des taux d'activités plus faible s'observent sur la moitié nord du territoire et de manière plus spécifique sur le littoral. Cela s'explique notamment par une plus forte proportion de retraités.

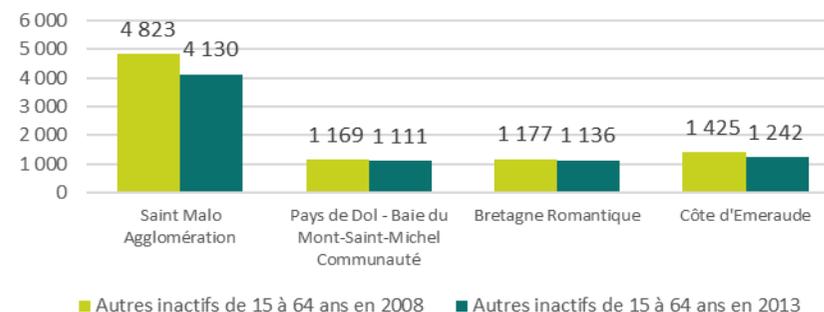
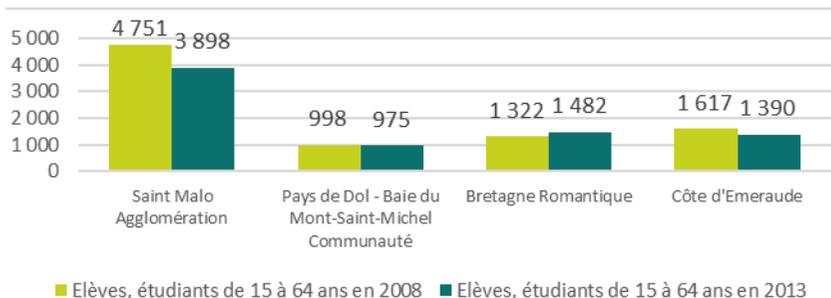
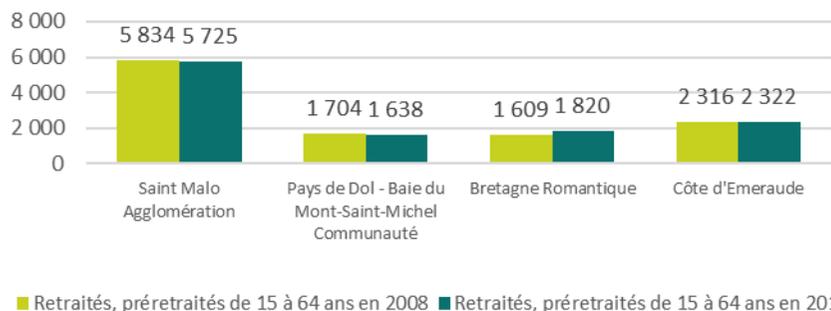


Figure 15 : Evolution de la répartition des inactifs entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

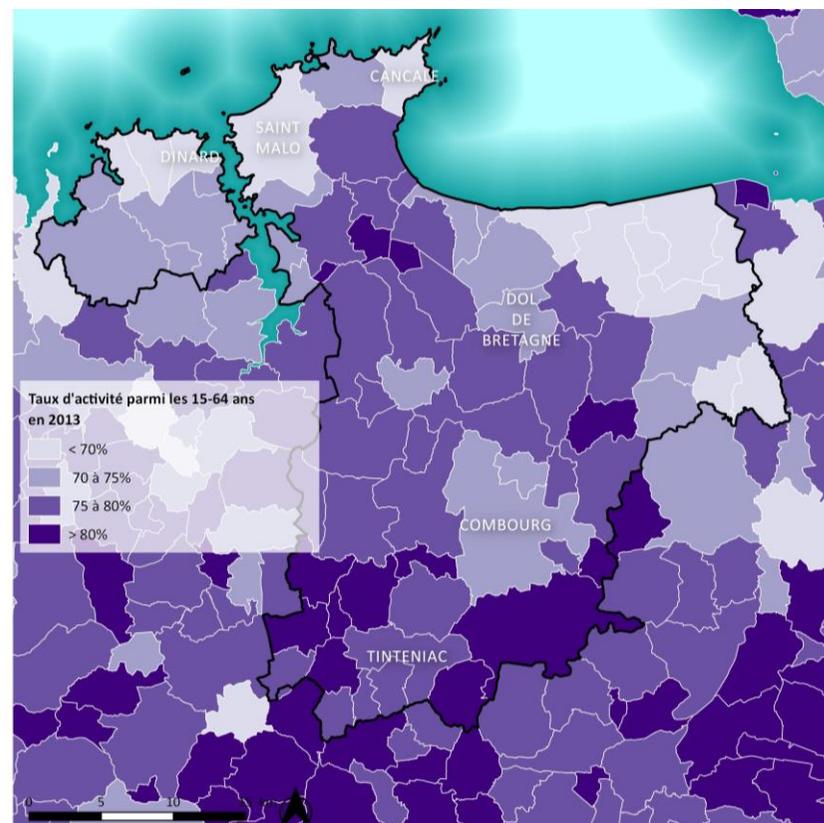


Illustration 14 : Taux d'activité parmi les 15 à 64 ans en 2013 – source : INSEE 2013

II.1.2. Une augmentation des actifs occupés

Parmi les actifs du pays, la part d'actifs occupés est passée de 91% en 2008 à 89% en 2013. Autrement dit, le chômage est passé de 9% à 11%.

Le **taux d'emploi** d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe.

A l'intérieur du Pays, le nombre d'actifs occupés a augmenté sur l'ensemble des EPCI, tout comme les taux d'emplois.

Avec une augmentation de 2 281 nouveaux actifs occupés et un taux d'emploi à 93%, la Bretagne Romantique se distingue toutefois du reste de Pays. Cela corrobore l'arrivée de ménages actifs en nombre important. Ce phénomène s'observe également, de manière mesurée sur le Pays de Dol – Baie du Mont Saint Michel communauté, contrairement au reste du territoire où l'arrivée de nouveaux habitants est davantage liée à l'arrivée d'inactifs.

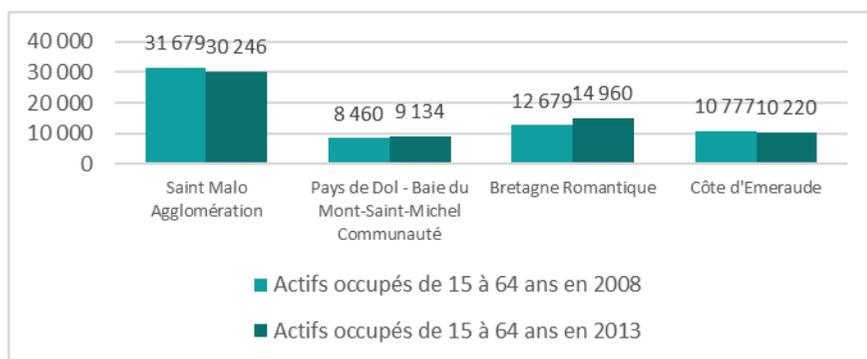


Figure 16 : Evolution du nombre et de la part des actifs occupés en 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

Le **taux de chômage** est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

D'après l'INSEE, le taux de chômage a augmenté entre 2008 et 2013 passant de 9,6% à 11,3% au sein du Pays. Le taux de chômage a augmenté sur l'ensemble des EPCI du Pays. En 2013, tous les EPCI possèdent un taux de chômage compris entre 11,3 et 12,7%, sauf la Bretagne Romantique qui possède un taux bien en deçà, notamment dû au fait que l'accueil important de population durant la dernière décennie s'est effectué essentiellement par le biais de ménages composés d'actifs ayant déjà un emploi.

	Chômeurs de 15 à 64 ans en 2008	Chômeurs de 15 à 64 ans en 2013	% chômage en 2008	% chômage en 2013	Evolution 2008-2013 en %
Saint-Malo Agglomération	3 749	4 185	10.6%	12.1%	12%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	902	1 120	9.8%	11.3%	24%
Bretagne Romantique	949	1 399	7.0%	8.7%	47%
Côte d'Emeraude	1 148	1 495	9.7%	12.7%	30%
Total Pays de Saint-Malo	6 748	8 200	9.6%	11.3%	22%

Tableau 6 : Nombre et part de chômeurs en 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

Les zones d'emploi¹¹ de Dinan et Saint-Malo ont des taux de chômage médians à l'échelle de la région avec respectivement 9,8% et 9,4%. Avec 8,1%, la zone d'emploi de Rennes a un taux de chômage parmi les plus faibles.

¹¹ Une zone d'emplois est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts. Analyse des zones d'emplois du Pays développée dans la partie II.6. Le paysage économique du Pays de Saint-Malo.

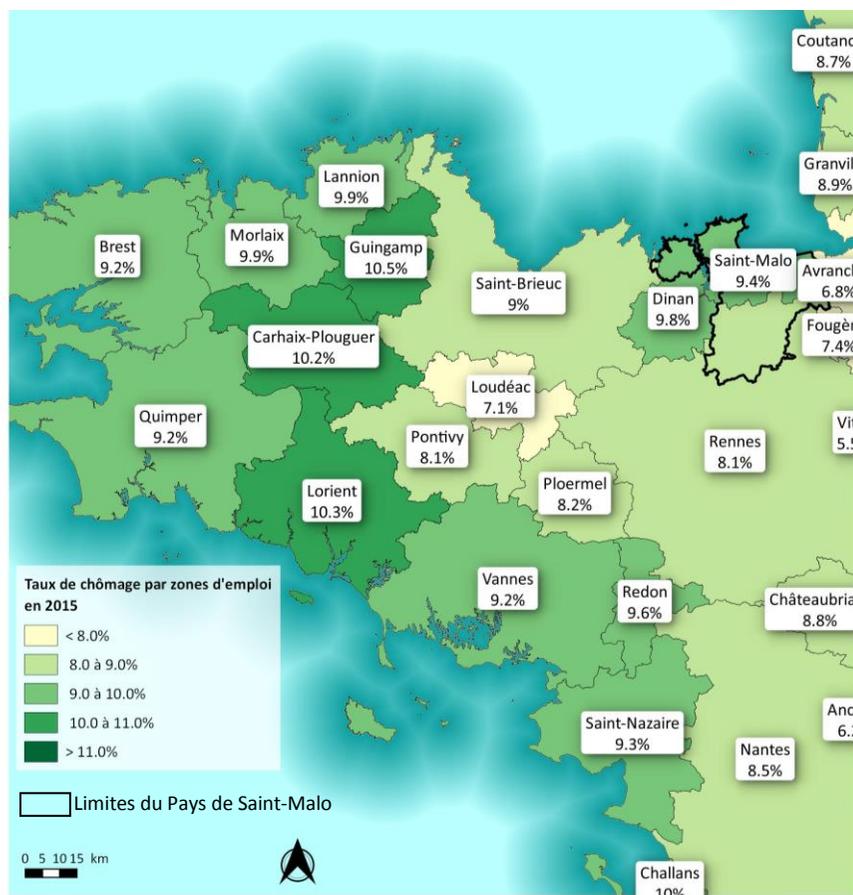


Illustration 15 : Taux de chômage par zones d'emplois – source : Pôle Emploi, données INSEE 2013

Au sein du Pays, neuf communes se démarquent avec des taux de chômage supérieur à 12,5% : Dinard (18,2%), Sains (16,8%), Saint-Malo (14,3%), Dol-de-Bretagne (14,3%), Saint-Marcen (14,7%), La Richardais (12,9%), Cancale (12,8%), Le Tronchet (12,8%) et La Boussac (12,8%). A noter que parmi les 10 communes identifiées comme des pôles dans le SCoT 2007, 4 possèdent un taux de chômage supérieur à 12,5%.

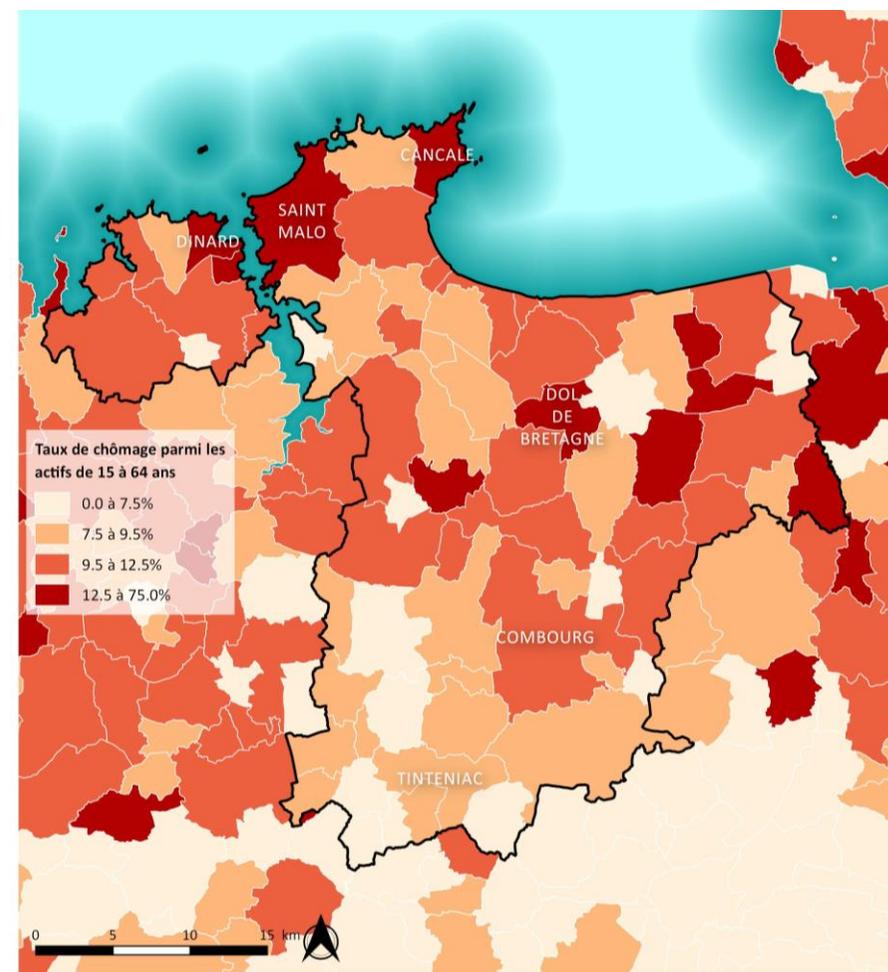


Illustration 16 : Taux de chômage par commune en 2013 – source : INSEE 2013

II.1.3. Une diversité territoriale illustrée par les catégories socioprofessionnelles

Le Pays de Saint-Malo a une surreprésentation d'employés par rapport aux deux départements sur lequel il se trouve (31% contre 27% et 28%). Il s'agit de la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur le territoire. L'attractivité touristique du territoire explique cette forte proportion d'employés. En effet, les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration et du commerce, particulièrement nombreux à l'échelle du Pays, emploient de nombreux employés¹². A l'échelle Bretonne, les employés représentent 70% des emplois salariés touristiques alors que la part n'est que de 28% pour l'ensemble des emplois salariés.¹³

Avec 25%, les ouvriers composent la seconde catégorie la plus représentée à l'échelle du Pays de Saint-Malo, une proportion supérieure à l'Ille-et-Vilaine (24%) et inférieure aux Côtes d'Armor (27%).

Les professions intermédiaires représentent la troisième catégorie la plus importante du territoire avec 24%.

La part de cadres et professions intellectuelles supérieures est légèrement supérieure à celle des côtes d'Armor (11% contre 10%) mais largement inférieure à celle de l'Ille et Vilaine (16%) dont le taux est fortement accentué par la ville de Rennes et sa proche périphérie. Entre les EPCI du Pays, une forte disparité s'observe parmi ces actifs, notamment entre la Côte d'Émeraude (13% de cadres et prof. Int. Sup.) et la Communauté de communes du Pays de Dol - Baie du Mont Saint-Michel (7%).

¹²Les emplois liés au tourisme correspondent pour les employés aux métiers d'hôtesse d'accueil, guide interprète, réceptionniste, serveur... et pour les ouvriers aux métiers de cuisiniers, commis de cuisine, jardinier, boulanger... d'après l'emploi salarié lié au tourisme en Bretagne, portrait de la Bretagne 2012 – Observatoire Tourisme Bretagne.

¹³ Source INSEE Analyse Bretagne n°24 – Juillet 2015 et INSEE enquête emploi 2012

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont autant représentés à l'échelle du Pays (7%) qu'à l'échelle des Côtes d'Armor et davantage que pour l'Ille et Vilaine (5%). A l'instar des cadres, cette catégorie socioprofessionnelle est la plus présente dans la Côte d'Émeraude (10%) et c'est en Bretagne Romantique qu'elle est la moins présente (6%).

La CSP la moins représentée à l'échelle du Pays est composée des agriculteurs exploitants (2%), leur part similaire à celle de l'Ille et Vilaine est inférieure à celle des Côtes d'Armor (4%). Surreprésentée dans le Pays de Dol-Baie du Mont St-Michel (6%), cette CSP ne représente qu'un pourcent des actifs de la Côte d'Émeraude ou de Saint-Malo Agglomération.

Cette différence marquée entre le Nord-Ouest et le Nord-Est du Pays recoupe les disparités qui existent entre les revenus des ménages de ces deux parties du territoire.

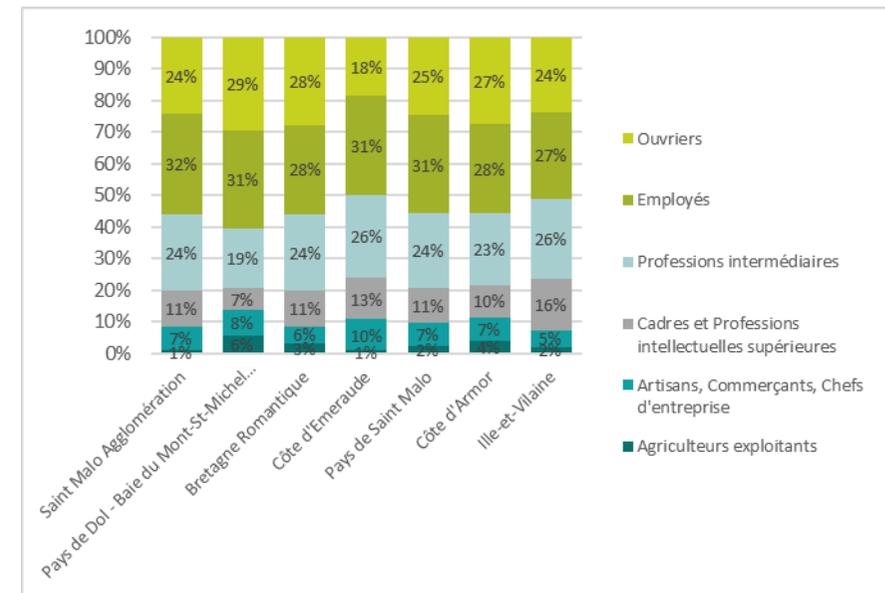


Figure 17 : Répartition des actifs par CSP en 2013 – source : INSEE 2013

L'évolution des catégories socioprofessionnelles entre 2008 et 2013 met en évidence la diminution de la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que des agriculteurs exploitants.

Le nombre d'agriculteurs exploitants a diminué avec une baisse de plus de 270 actifs entre 2008 et 2013, cela correspond à la fois à une diminution des terres exploitables mais aussi à une évolution des pratiques agricoles avec des exploitations plus grandes et davantage d'employés pour moins d'exploitants.

Le nombre d'actifs, commerçants et chefs d'entreprises a également diminué avec près de 100 actifs en moins entre 2008 et 2013. Les nouveaux arrivants ne concernent donc que peu ces catégories socio-professionnelles.

A contrario, les professions intermédiaires, les cadres et les employés ont connu une forte progression avec respectivement +1 651, +697 et +466 personnes. La part des deux premières catégories a fortement augmenté alors que les employés, les plus nombreux ont maintenu leur représentation à l'échelle du Pays.

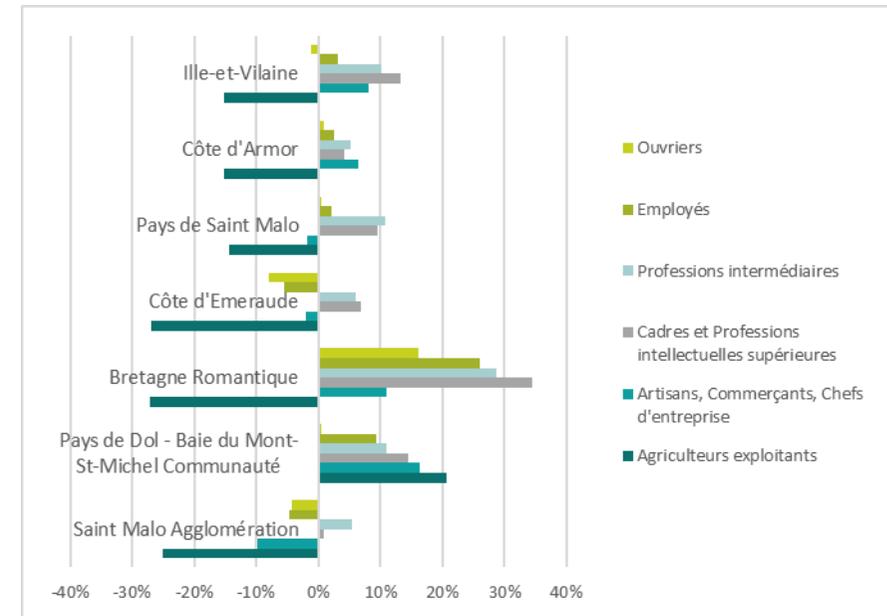


Figure 18 : Évolution des actifs occupés par CSP et par EPCI entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

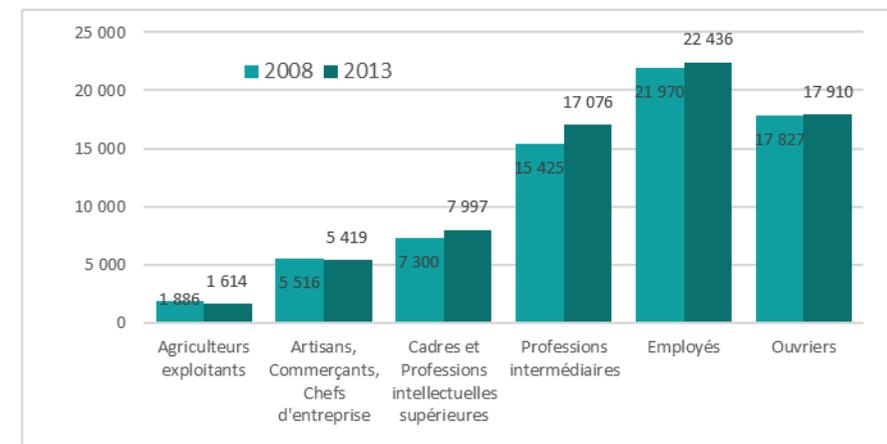


Figure 19 : Évolution de la répartition des actifs par CSP entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

II.1.4. Une précarité des emplois similaire au contexte régional

	Emplois salariés	Emplois précaires		CDD		Temps partiel	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint Malo Agglomération	26 125	1 587	6.1%	2 703	10.3%	5 129	19.6%
Pays de Dol - Baie du Mt-St-Michel	7 267	448	6.2%	761	10.5%	1 440	19.8%
Bretagne Romantique	12 639	636	5.0%	1 136	9.0%	2 328	18.4%
Côte d'Emeraude	8 340	438	5.3%	862	10.3%	1 777	21.3%
Pays de St Malo	54 371	3 109	5.7%	5 462	10.0%	10 674	19.6%
Côte d'Armor	190 178	10 975	5.8%	19 680	10.3%	36 917	19.4%
Ille-et-Vilaine	380 302	21 795	5.7%	39 036	10.3%	73 367	19.3%

Tableau 7 : Part des emplois précaires et des CDD par rapport à l'ensemble des emplois salariés en 2013 - source : INSEE 2013

En matière d'emplois salariés autre que les contrats à durée indéterminée (emplois précaires, CDD, temps partiel), le Pays de Saint-Malo a des taux comparables à ceux de l'Ille-et-Vilaine et des Côtes d'Armor.

La proportion de salariés en contrats à durée déterminée au sein des communes du Pays par rapport à l'ensemble des emplois salariés est plus importante dans la majorité des polarités du territoire : Dinard (13%), Saint-Malo (11%), Combourg (11%), Pleine-Fougères (14%), Dol-de-Bretagne (11%) et Cancale (13%). Elle est également forte à l'Est du pays avec de nombreuses communes ayant des taux supérieurs à 12%. Au sein d'une majorité des communes littorales, la proportion de CDD peut notamment s'expliquer par l'importance des emplois saisonniers.

La proportion des emplois précaires (emplois en intérim, des contrats aidés, des contrats d'apprentissage ou des stages rémunérés) est inférieure à 7% sur la quasi-totalité du Pays. La ville de Saint-Malo et le pôle de Dol de Bretagne et ses communes limitrophes au sud, se démarquent notamment par des taux supérieurs à 7%.

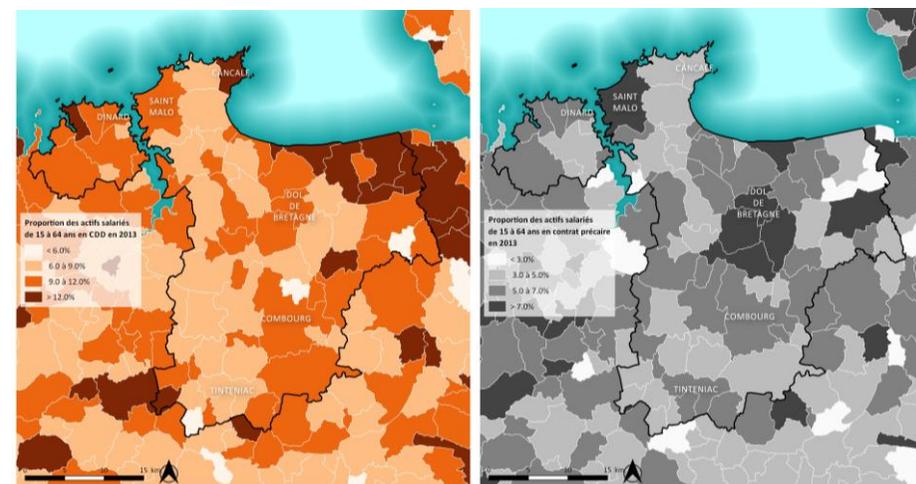


Illustration 17 : Proportion des salariés en CDD (à gauche) et en contrats précaires (à droite) par rapport à l'ensemble des emplois salariés en 2013 - source : INSEE 2013

Les emplois à temps partiels représentent plus de 22% des emplois salariés au sein du littoral de la Côte d'Emeraude, de Beussais-sur-mer à Dinard. Globalement ce sont les communes littorales qui possèdent le plus d'emplois à temps partiel, ce qui n'est pas propre au Pays de Saint-Malo. Le littoral urbain et périurbain se caractérise à l'échelle nationale par ce type de contrats.¹⁴

La communauté de communes de la Bretagne Romantique se distingue particulièrement des autres territoires par une faible part d'emplois précaires, d'emplois en CDD et d'emplois à temps partiels. Cela correspond donc à un secteur où les CDI sont davantage représentés, ce qui s'explique très clairement par les caractéristiques des nouveaux arrivants sur le secteur depuis le début des années 2000. Ce sont principalement des actifs travaillant sur la zone d'emploi de Rennes nouveaux propriétaires de maison individuelle. Dans le cadre d'un achat immobilier, la sécurité de l'emploi étant recherchée, il apparaît normal qu'il y ait peu de contrats précaires ou CDD parmi ces habitants. En outre, la faible précarité de

¹⁴ Typologie des campagnes françaises et des espaces à enjeux spécifiques – Datar 2012

l'emploi dans ce secteur géographique est complétée par le taux de chômage le plus faible du Pays.

Sur le reste du territoire, il est à noter que les emplois précaires, les CDD et les temps partiels sont davantage représentés sur les polarités urbaines. En dehors des polarités, nous pouvons souligner que les secteurs concentrant les emplois précaires sont globalement ceux qui possèdent une part plus faible de CDD et inversement.

II.2. Le paysage économique du Pays de Saint-Malo

L'INSEE caractérise une **zone d'emploi** comme un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Quatre zones d'emploi découpent le Pays de Saint-Malo :

- La zone de Saint-Brieuc : pour l'ancienne commune de Trégon (faisant désormais partie de la commune de Beausais-sur-mer).
- La zone de Dinan : 9 communes à l'échelle du Pays
- La zone de Saint-Malo : 33 communes à l'échelle du Pays
- La zone de Rennes : 31 communes à l'échelle du Pays

L'influence de Rennes a augmenté par rapport à la situation en 1999 au détriment de la zone d'emploi de Saint-Malo, notamment à l'est du territoire. Ainsi, les communes d'Epiniac, Broualan, Trans-la-Forêt, Vieux-Viel et Sougéal sont passées de la zone d'emplois de Saint-Malo à celle de Rennes. A contrario, une commune de l'ouest, Tressé, est passée de la zone de Rennes vers celle de Saint-Malo.

A l'ouest de la Rance, la zone d'emploi de Dinan s'est également agrandie au détriment de la zone de Saint-Malo. Les communes de Saint-Briac-sur-mer, Saint-Lunaire, Dinard, La Richardais, Pleurtuit et le Minihic-sur-Rance sont passées de la zone d'emplois de Saint-Malo à celle de Dinan.

La répartition des actifs et des emplois selon la zone d'emplois montre clairement la prédominance de la zone d'emploi de Saint-Malo qui, hormis la commune de Pleudihen-sur-Rance, est entièrement comprise dans le territoire du SCoT.

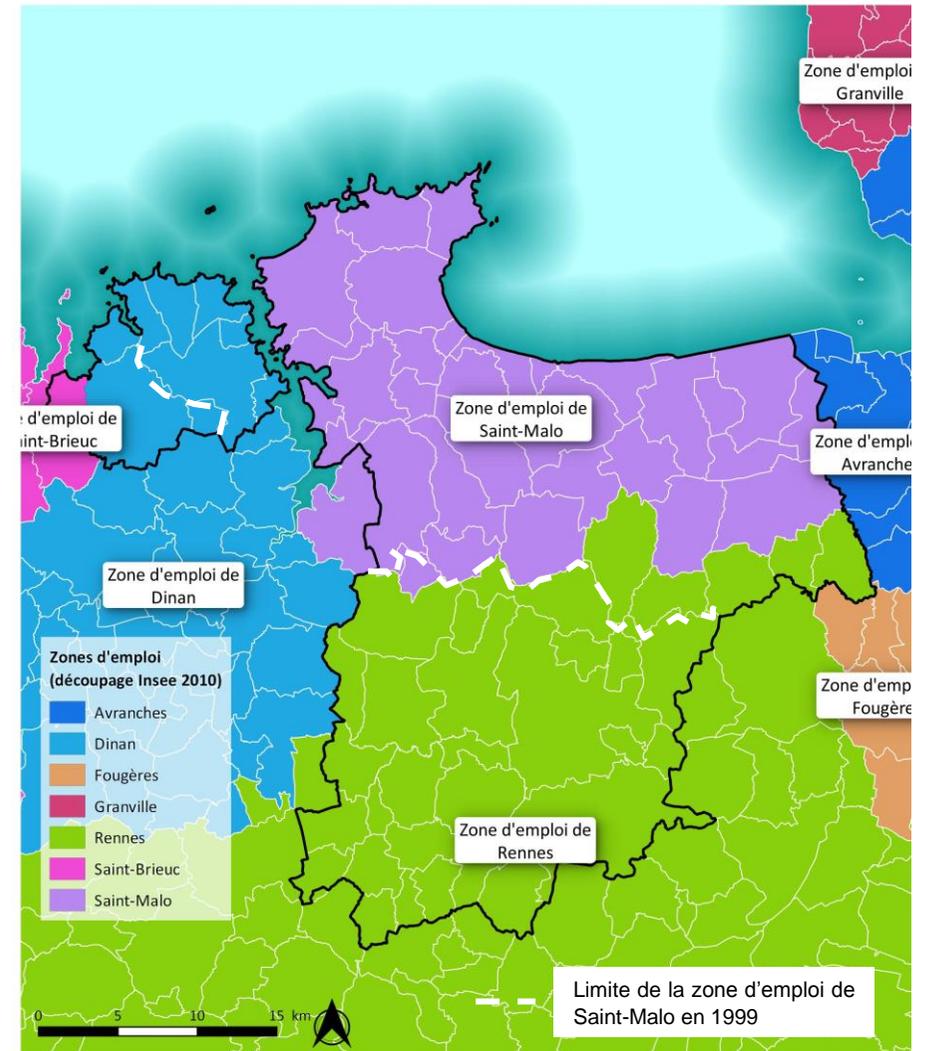


Illustration 18 : Zones d'emplois en 2010 et limites de la zone d'emploi de Saint-Malo à l'intérieur du Pays en 1999 – source : INSEE 2010

Au-delà de la répartition des communes dans telle ou telle zone d'influence, l'indicateur de la zone d'emplois offre une échelle adéquate pour traiter et comparer les thématiques directement liées à l'emploi. Dans le cadre de ce diagnostic stratégique, il permettra de délimiter des aires géographiques comparables entre elles dans des domaines tels que la répartition des actifs.

Sur l'ensemble des zones d'emplois, le nombre d'actifs est supérieur à la population active ce qui s'explique à la fois par une part d'actifs sans emplois, mais aussi par le fait qu'une part des actifs vont travailler en dehors du territoire.

Ainsi, c'est au sein de la zone d'emplois de Rennes que le différentiel, entre nombre d'emplois et nombre d'actifs, est le plus important. Ce phénomène, à mettre en relation avec le développement de la périurbanisation rennaise au sein de la Bretagne Romantique, démontre clairement que les actifs des communes du sud du territoire, concernés par la zone d'emplois de Rennes, sont contraints de travailler hors du territoire et plus précisément sur l'agglomération rennaise.

A contrario, le fait qu'il y ait presque autant d'emplois que d'actifs sur les communes concernées par la zone d'emploi de Dinan prouve qu'il y a une relative autonomie et que les communes concernées ne sont pas dépendantes des emplois de l'agglomération dinannaise.

Entre 2008 et 2013, les communes de la zone d'emploi de Rennes sont celles qui ont connu la plus forte augmentation de population active mais aussi la plus forte augmentation du nombre d'emplois. Sur la même période, les actifs et le nombre d'emplois sont restés stables pour la zone d'emploi de Saint-Malo.

A noter toutefois que la majorité des communes du Pays, situées dans la zone d'emploi de Rennes se trouve à distance égale de Saint-Malo et Rennes et que les habitants de la zone d'emplois de Rennes travaillent également dans la zone d'emploi de Saint-Malo, même si cela est moins représentatif.

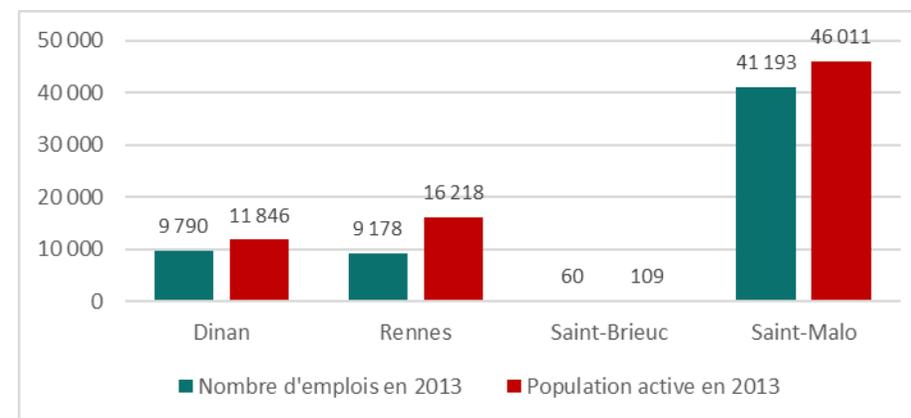


Figure 20 : Répartition des actifs et des emplois du Pays selon la zone d'emplois en 2013 – source : INSEE 2013

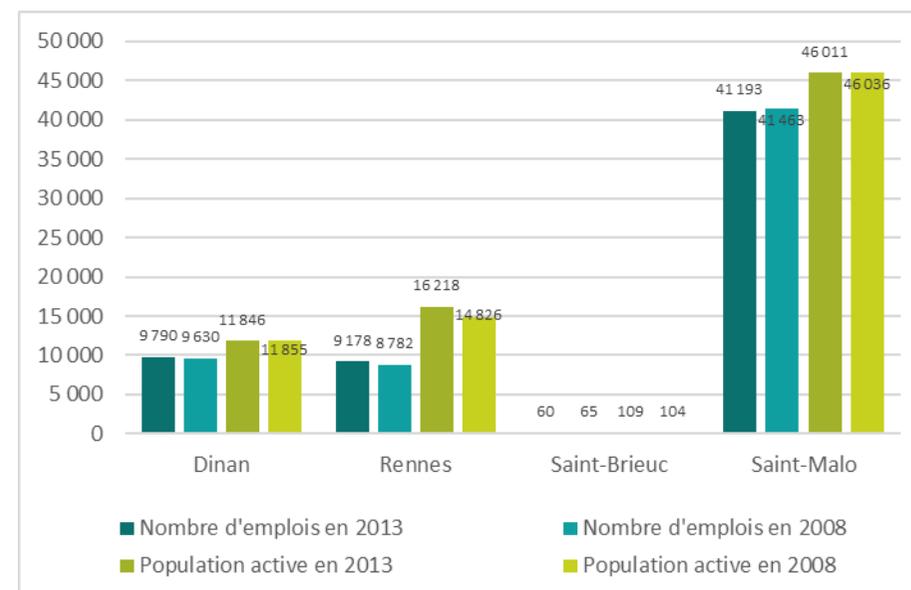


Figure 21 : Evolution de la répartition des actifs et des emplois du Pays selon la zone d'emplois entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

II.3. L'emploi des entreprises du territoire

II.3.1. Une concentration des emplois à Saint-Malo

On dénombre 59 786 emplois au sein du Pays en 2013 contre 50 359 en 1999, ce qui représente une augmentation de 19%, supérieure à l'évolution de la population active résidente sur le territoire du Pays (+17%). En revanche, le nombre d'emplois à très peu augmenté sur la période 2008-2013, passant de 59 597 à 59 786.

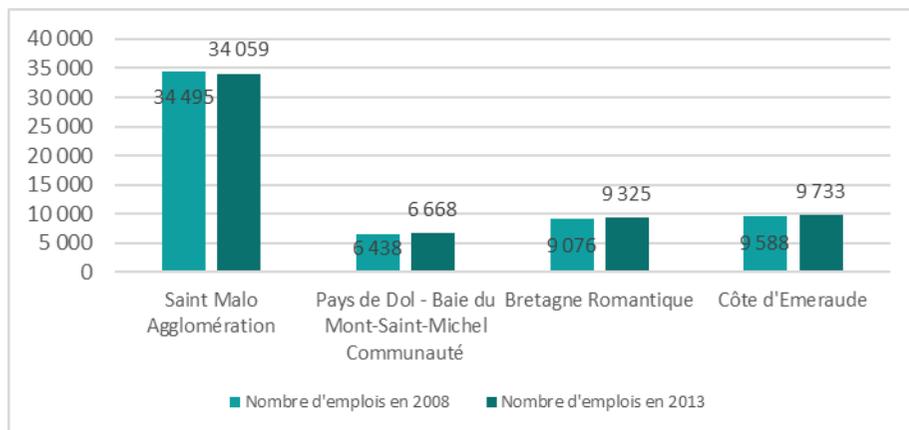


Figure 22 : Nombre d'emplois en 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

Sur la carte ci-contre, la répartition des emplois sur le territoire du Pays de Saint-Malo identifie très clairement la concentration des emplois sur la ville de Saint-Malo. Sur le reste du Pays, 4 autres pôles d'emplois se démarquent : Dinard, Dol de Bretagne, Combourg et Tinténiac. A une moindre importance (en nombre d'emplois), les pôles de Cancale et Pleurtuit se distinguent également, tout comme d'autres communes proches du secteur Saint-Malo/Dinard (La Richardais ; Saint-Jouan-des-Guérets et Saint-Méloir-des-Andes).

A contrario, parmi les pôles de développement identifiés dans le SCoT approuvé en 2007, les communes de Pleine-Fougères et Saint-Pierre de Plesguen ne se démarquent pas.

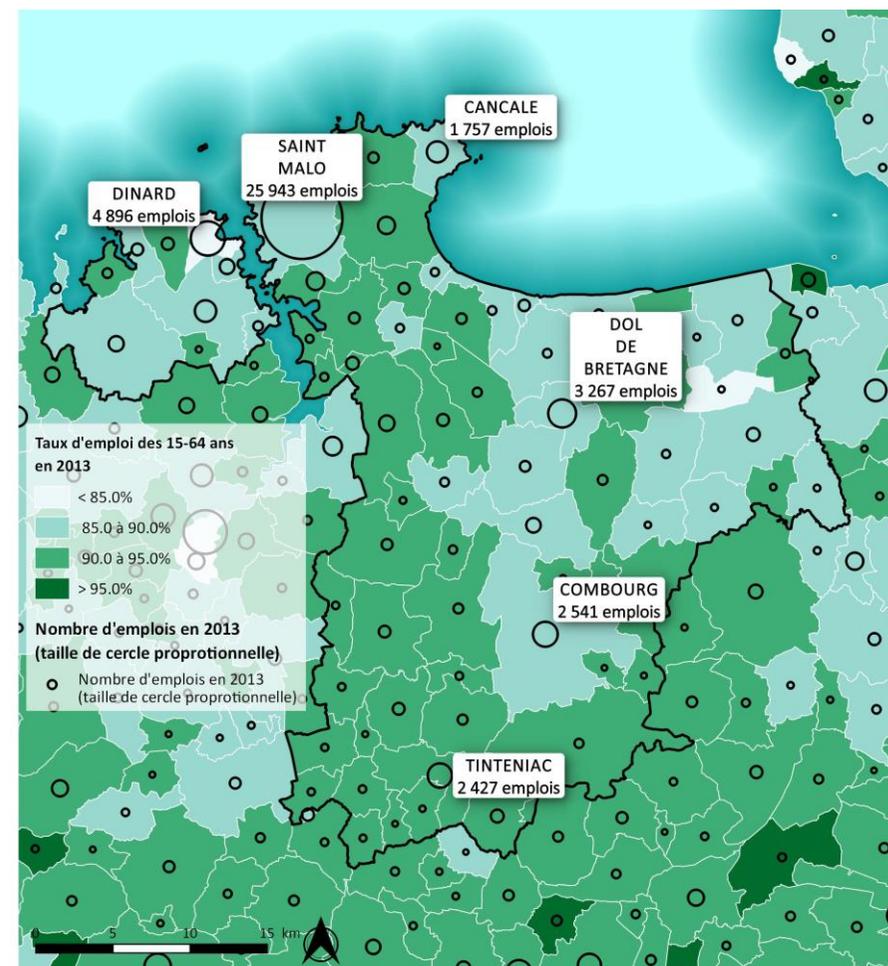


Illustration 19 : Répartition des emplois sur le territoire en lien avec le taux d'emploi de chaque commune en 2013 – source : INSEE 2013

La comparaison à l'échelle communale entre le nombre d'emplois et le taux d'emplois (rapport entre les actifs occupés âgés de 15 à 64 ans et la population totale âgée de 15 à 64 ans) montre clairement qu'il n'y a pas de correspondance directe entre ces deux indicateurs. C'est-à-dire que les actifs ne résident pas forcément là où se trouve l'emploi. Cela se traduit notamment par des liaisons domicile travail importantes.

La différence entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés (de 15 à 64 ans) met en évidence la présence de pôles d'emplois importants notamment Saint-Malo (+10 443), Dinard (+2 103) et Dol-de-Bretagne (+1 297), ainsi que le pôle secondaire de Tinténiac (+1 002)

De manière moins marquante, d'autres communes possèdent également plus d'emplois que d'actifs : Combourg (+333), Bonnemain (+171), Saint-Jouan-des-Guérets (+111), Saint-Georges de Gréhaigne (+18) et Le-Viviers-sur-Mer (+11).

Pour certaines communes, la différence positive peut s'expliquer par la présence d'un établissement générateur d'un grand nombre d'emplois. C'est notamment le cas de Sanden Manufacturing à Tinténiac et Delta Dore à Bonnemain.

Parmi les pôles de développement du SCoT 2007, 5 communes possèdent un « déficit » en emplois par rapport au nombre d'actifs ayant un emploi : Pleurtuit (-718), Saint-Pierre de Plesguen (-798), Pleine-Fougères (-117), Beaussais-sur-mer (-267) et Cancale (-40).

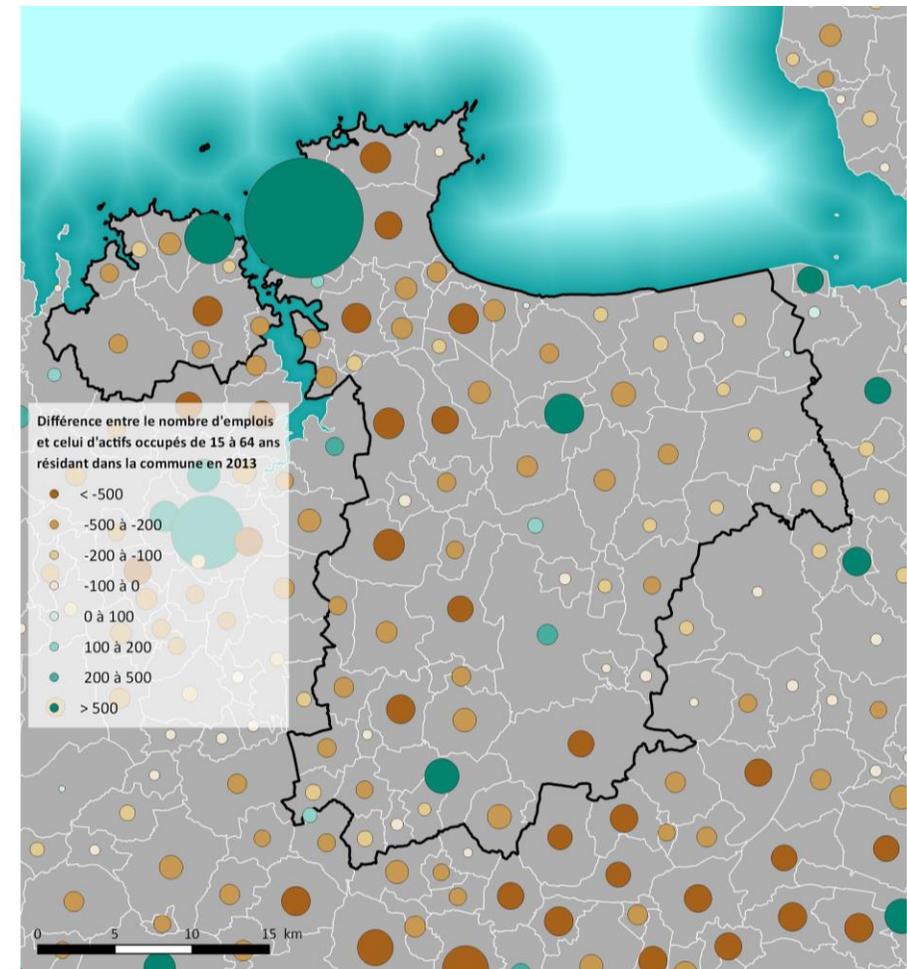


Figure 23 : Différence entre le nombre d'emplois et celui d'actifs ayant un emploi par commune – source : INSEE 2013

Lire la carte : La commune de Bonnemain accueille entre 100 et 200 emplois de plus que d'actifs ayant un emploi sur son territoire.

L'indice de concentration de l'emploi ou **taux d'attraction de l'emploi** désigne le rapport entre le nombre d'emplois présents dans une commune et le nombre d'actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. Supérieur à 1,0 il indique un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi, inférieur à 1,0 il indique au contraire un déficit.

Le Pays de Saint-Malo dénombre 59 786 emplois pour 64 560 actifs occupés de 15-64 ans, ce qui correspond à un indice de concentration de l'emploi de 0,93. Ainsi, il y a davantage d'actifs du pays à aller travailler à l'extérieur du territoire que l'inverse.

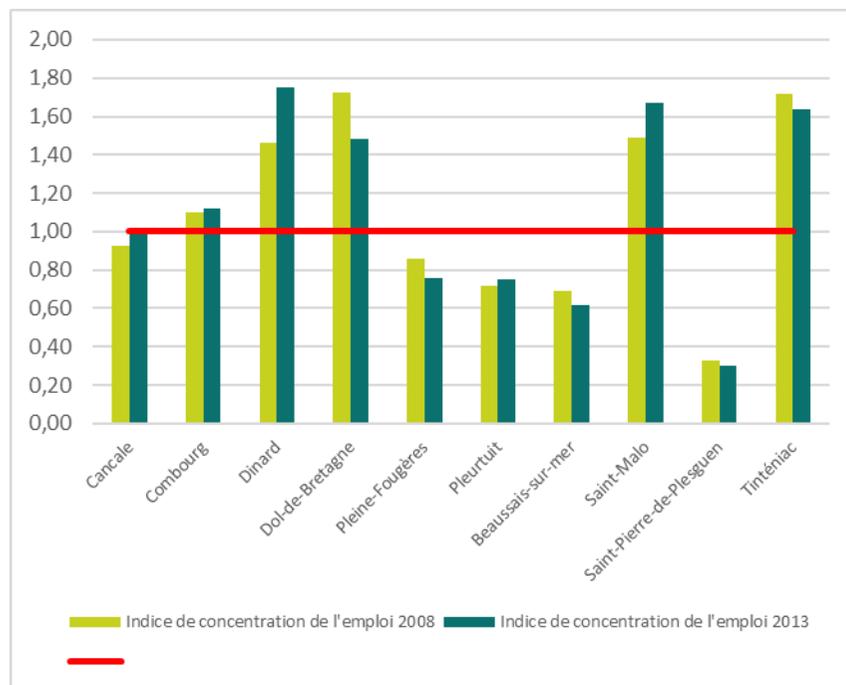


Figure 24 : Indice de concentration de l'emploi entre 2008 et 2013 au sein des pôles identifiés dans le SCoT 2007 – source : INSEE 2013

Étudié sur les 10 pôles de développement, l'indice de concentration de l'emploi met en évidence les pôles de Dinard, Saint-Malo, Tinténiac et Dol de Bretagne avec des indices égaux ou supérieurs à 1,4. Pour Dinard et Saint-Malo, l'indice de

concentration a augmenté depuis 2008 alors que pour Dol-de-Bretagne et Tinténiac, il a diminué. En second lieu, les pôles de Combourg et Cancale dont l'indice est supérieur ou proche de 1,00 ont connu une évolution positive entre 2008 et 2013.

A contrario, les 4 pôles ayant l'indice de concentration les plus faibles ont vu celui-ci diminuer (ou augmenter très légèrement pour Pleurtuit) sur la même période. La fonction de pôle économique ne joue donc pas pleinement son rôle sur les communes de Pleine-Fougères, Saint-Pierre de Plesguen, Beaussais-sur-mer et Pleurtuit. A noter toutefois que la commune de Pleurtuit possède un fonctionnement associé au pôle de Dinard, ce qui explique en partie ce décalage.

Au sein des polarités étudiées, il y a donc globalement un renforcement des pôles les plus affirmés du point de vue économique et donc un affaiblissement des pôles économiques les plus faibles.

La situation de Dol-de-Bretagne avec un affaiblissement de son indice de concentration de l'emploi s'explique notamment par le développement d'activités en limite extérieure de la commune.

II.3.2. Des lieux d'emploi de plus en plus déconnectés des domiciles

	Emploi dans la commune de résidence		Emploi dans une autre commune du département de résidence		Emploi dans un autre département breton		Emploi hors Bretagne	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Pays de Saint Malo	24 317	38%	33 538	52%	4 427	7%	2 493	4%
Côte d'Armor	72 240	32%	133 963	59%	18 613	8%	4 005	2%
Ille-et-Vilaine	147 124	34%	256 874	59%	11 372	3%	18 057	4%

Tableau 8 : Lieu de travail des actifs en 2013 – source : INSEE 2013

Les actifs du Pays de Saint-Malo travaillent pour 38% d'entre eux sur leur commune de résidence alors qu'ils étaient encore 51% à le faire en 1999. C'est toutefois plus que pour les départements de l'Ille et Vilaine (34%) et des Côtes d'Armor (32%).

A l'échelle du Pays, les communes qui comptent la plus forte part d'actifs travaillant sur leur commune de résidence sont essentiellement les communes qui comptent le plus d'emplois et notamment Saint-Malo (76%), Dinard (55%), Cancale (51%) Dol-de-Bretagne (41%) et Combourg (41%).

Parmi les pôles de développement identifiés dans le SCoT 2007, les communes de Pleine-Fougères, Tinténiac, Beaussais-sur-mer et Pleurtuit mais surtout Saint-Pierre de Plesguen possèdent moins de 30% de leurs actifs qui travaillent sur la commune. Pour la commune de Pleurtuit fonctionnant directement avec la ville de Dinard, l'enjeu est moindre. En revanche, pour les trois autres pôles, cela corrobore le manque en matière d'offre d'emplois sur la commune.

Sur la majorité des communes, moins d'un quart des actifs travaille sur leur commune de résidence. A noter que la Côte d'Emeraude, caractérisée par un nombre d'emplois important sur chacune de ses communes, et l'Est du pays marqué par un nombre d'artisans et d'agriculteurs plus élevé, se distinguent par des taux plus importants d'actifs travaillant sur leur commune de résidence.

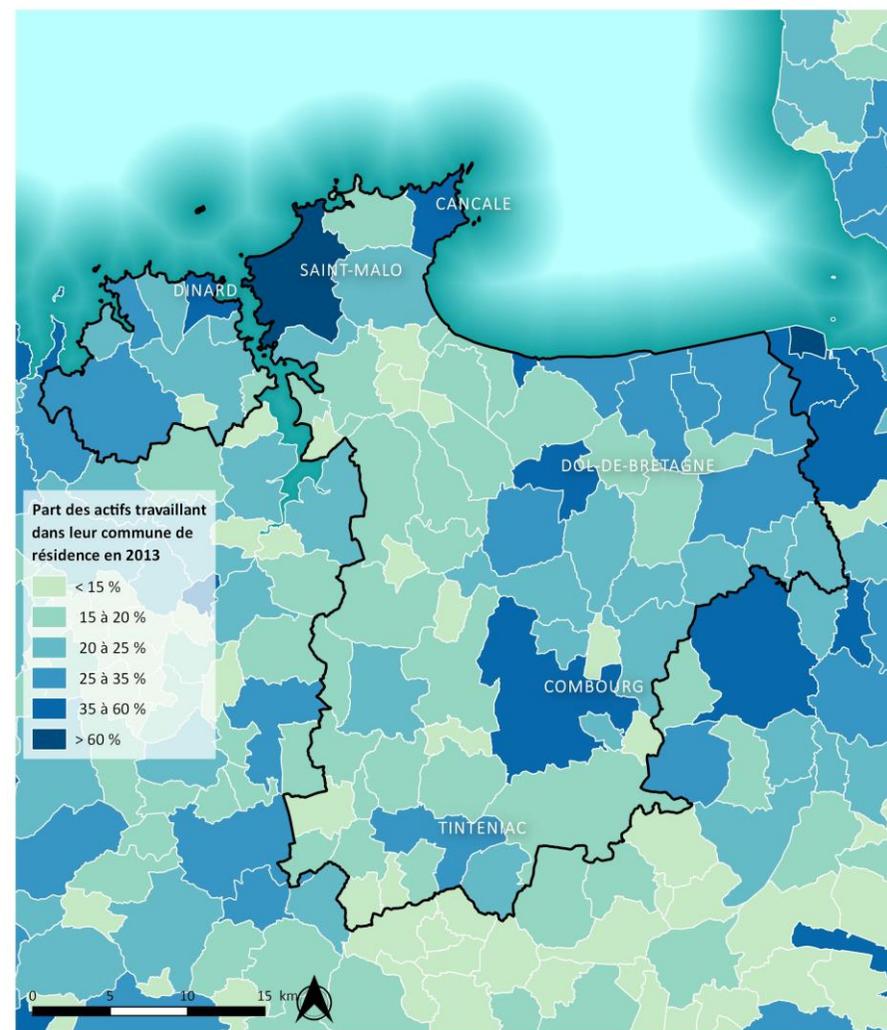


Illustration 20 : Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2013 – source : INSEE 2013

II.3.2.a. Analyse des flux domicile travail

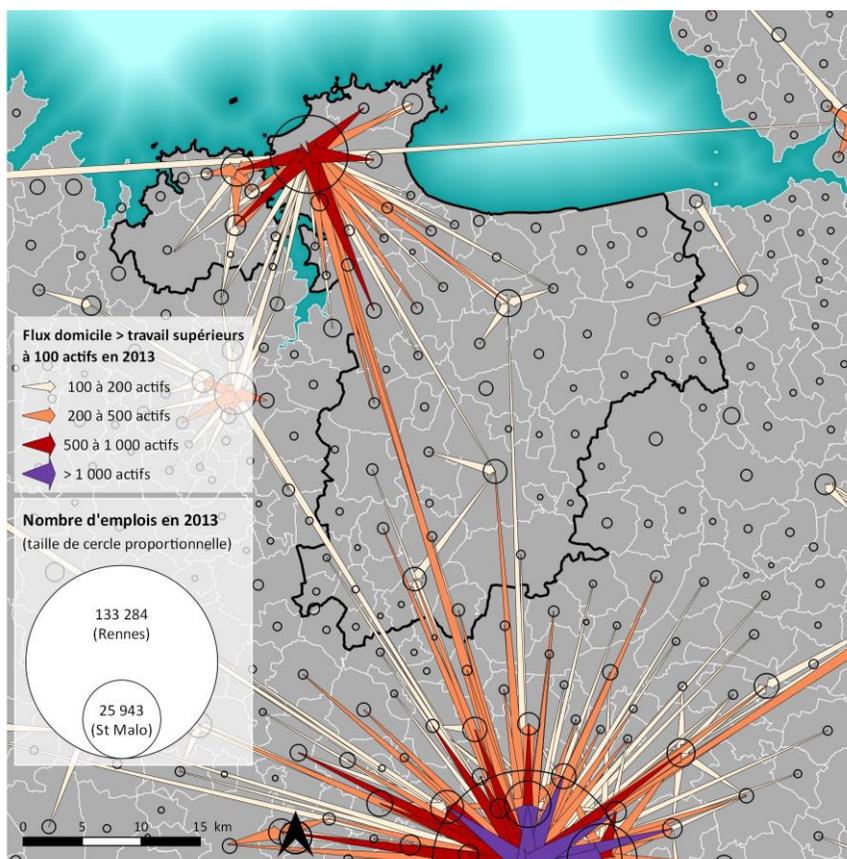


Illustration 21 : Navettes domicile-travail du pays - source : INSEE 2013, flux supérieur à 100

La ville de Saint-Malo est le lieu d'emploi le plus fréquenté du Pays. Parmi les 73 communes du territoire, 27 possèdent des flux de plus de 100 actifs venant travailler sur Saint-Malo, sans compter les déplacements internes à la commune de Saint-Malo et les 7 communes extérieures au Pays, ville de Rennes comprise. En outre, la majorité des autres communes doivent également posséder une part d'actifs allant vers Saint-Malo mais en nombre plus limité. (Flux inférieurs à 100)

Les principaux flux de circulation sont toutefois concentrés au sein de Saint-Malo Agglomération et de la communauté de communes de la Côte d'Émeraude, correspondant environ à une distance de 25 minutes de la ville de Saint-Malo.

Les liaisons domicile-travail entre le territoire du SCoT et Rennes restent principalement concentrées au sein des communes du Sud du territoire (Saint-Domineuc, Pleugueneuc, Québriac, Combourg, Dingé, Tinténiac, Hédé-Bazouges), mais aussi la ville de Saint-Malo et dans une moindre mesure celle de Dol-de-Bretagne.

Ce phénomène corrobore avec l'arrivée d'actifs ayant un emploi à Rennes. Il convient de souligner cependant que les nouvelles populations s'implantant au sud du territoire du Pays de Saint-Malo sont également des populations qui vont travailler sur le pôle malouin.

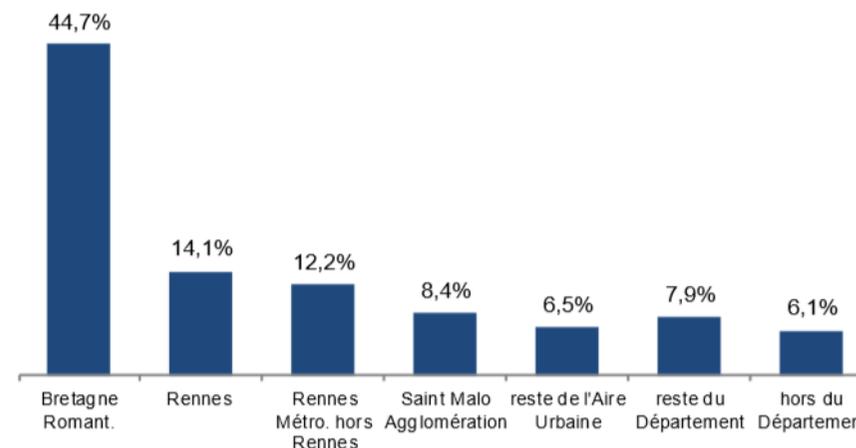


Figure 25 : Lieu de travail des habitants de la Bretagne Romantique -source : INSEE 2008, traitement AUDIAR

Près de la moitié des actifs de la Bretagne Romantique travaille sur la communauté de communes (45 %, soit 5 818 personnes en 2008). Mais ils sont encore plus nombreux à quitter le territoire pour travailler (55 %, 7 203 actifs). Leur destination première est l'agglomération rennaise (26 %, 14 % à Rennes et 12 % dans Rennes Métropole hors Rennes), puis dans une proportion moindre, l'agglomération de Saint Malo.

II.3.3. Une tertiarisation de l'emploi

II.3.3.a. Un développement des emplois salariés

Le Pays de Saint-Malo compte une part importante d'emplois non salariés (chefs d'entreprises, libéraux, indépendants, artisans et commerçants, agriculteurs) sur son territoire avec 10 405 emplois représentant 16% des emplois. A l'échelle des départements des Côtes d'Armor et d'Ille-et-Vilaine, la part d'emplois non salariés est respectivement de 17% et 12%.

Ce taux à toutefois diminué depuis 1999 où il était à 19%.

	Emplois en 2013	Emplois salariés en 2013	Emplois non salariés en 2013	Emplois en 2008	Emplois salariés en 2008	Emplois non salariés en 2008
Saint Malo Agglomération	34 059	26 125	4 590	34 495	27 072	4 799
Pays de Dol - Baie du Mt-Saint-Michel	6 668	7 267	1 625	6 438	6 901	1 483
Bretagne Romantique	9 325	12 639	2 079	9 076	11 486	2 032
Côte d'Emeraude	9 733	8 340	2 111	9 588	8 746	1 969
Pays de Saint Malo	59 786	54 371	10 405	59 597	54 205	10 283

Tableau 9 : Répartition des emplois selon le statut d'emploi en 2013 et 2008 – source : INSEE 2013

A l'échelle du Pays de Saint-Malo, la part des emplois salariés a donc progressé entre 1999 et 2013, passant de 81% à 84%. Cela s'explique notamment par une diminution de la part des emplois liés à l'agriculture et à l'industrie et un développement des emplois tertiaires (Cf. partie suivante).

II.3.3.b. Une augmentation de la part des emplois tertiaires

La part du tertiaire est très prégnante au sein du Pays de Saint-Malo en représentant 75% des emplois. Au sein de ce secteur, 43 % des emplois sont rattachés au secteur du commerce, transport, services divers et 32% des emplois en liens avec l'administration publique.

Ces taux sont comparables à ceux de l'Ille-et-Vilaine (45% concernant le commerce, transport et services divers et 31% en administration) mais plus faibles que ceux des Côtes d'Armor (respectivement 39% et 32%).

Entre 2008 et 2013, les emplois tertiaires sont ceux pour lesquels la représentativité a le plus augmenté. A l'inverse les secteurs agricoles, industriels et de la construction ont vu leur proportion baisser sur la même période.

	Emplois Agriculture	Emplois Industrie	Emplois Construction	Emplois Commerce transport, services divers	Emplois adm publique, enseignement, santé, act sociale
Saint Malo Agglomération	1 063	3 335	2 362	15 808	11 351
Pays de Dol - Baie du Mt-Saint-Michel	829	422	709	2 613	2 200
Bretagne Romantique	718	2 111	742	2 942	2 881
Côte d'Emeraude	180	1 380	881	4 434	2 757
Pays de Saint Malo	2 790	7 248	4 693	25 797	19 189

Tableau 10 : Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2013 – source : INSEE 2013

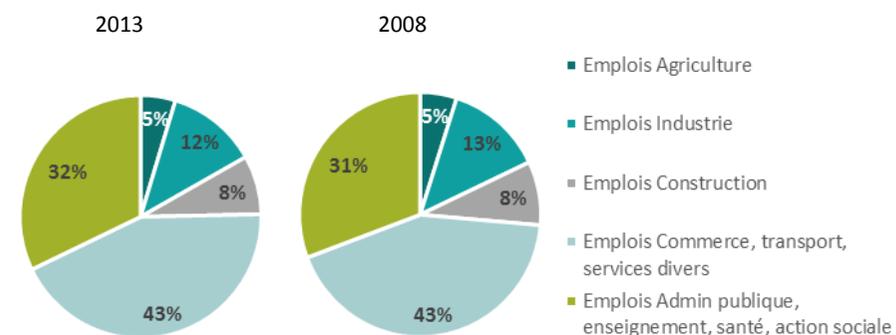


Figure 26 : Evolution de la répartition des emplois selon le secteur d'activité entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013

II.3.3.c. Zoom sur la répartition des emplois par catégories

Des différences sont à souligner en ce qui concerne la répartition des secteurs d'activité au sein du Pays.

Le **secteur du commerce, des transports et services** représente le secteur dominant pour 31 communes du pays

Cependant, à l'échelle territoriale, on constate que ces emplois se localisent majoritairement dans les communes les plus urbanisées. Ils représentent environ la moitié des emplois pour les villes de Saint-Malo, Dinard, Dol-de-Bretagne et Cancale.

La très forte représentation sur Saint-Malo Agglomération et la Côte d'Emeraude peut s'expliquer par l'attractivité touristique et la concentration de zones commerciales.

L'**administration** concentre plus de 15% de l'emploi de chaque commune du Pays avec des proportions supérieures à 60% pour les communes de Saint-Thual (68,4) et Le Tronchet (68,4%).

Le secteur de la **construction** oscille entre 5 et 20% des emplois sur la majorité des communes du Pays avec un pic au sein de la commune de Lourmais (61%).

L'**industrie** se concentre au sein de quelques pôles. Ainsi, les emplois industriels à Bonnemain représentent 64% de ses emplois totaux du fait de la présence de Delta Dore, fabricant d'instrumentation scientifique et technique pour maîtriser les consommations d'énergie. Les emplois industriels de Tinténiac (près de 40%) s'expliquent par l'implantation de Sanden Manufacturing Europe, premier équipementier automobile européen de compresseurs

Les communes où la proportion des emplois du **secteur agricole** est supérieure à 15% sont concentrées sur le littoral de la Baie du Mont Saint-Michel et le long de la limite est du Pays. Même si leur nombre reste faible, certaines communes concentrent la majorité de leurs emplois dans ce secteur : Lanrigan (72%), Sains (79%), le Vivier-sur-mer (51%) ou Broualan (50%).

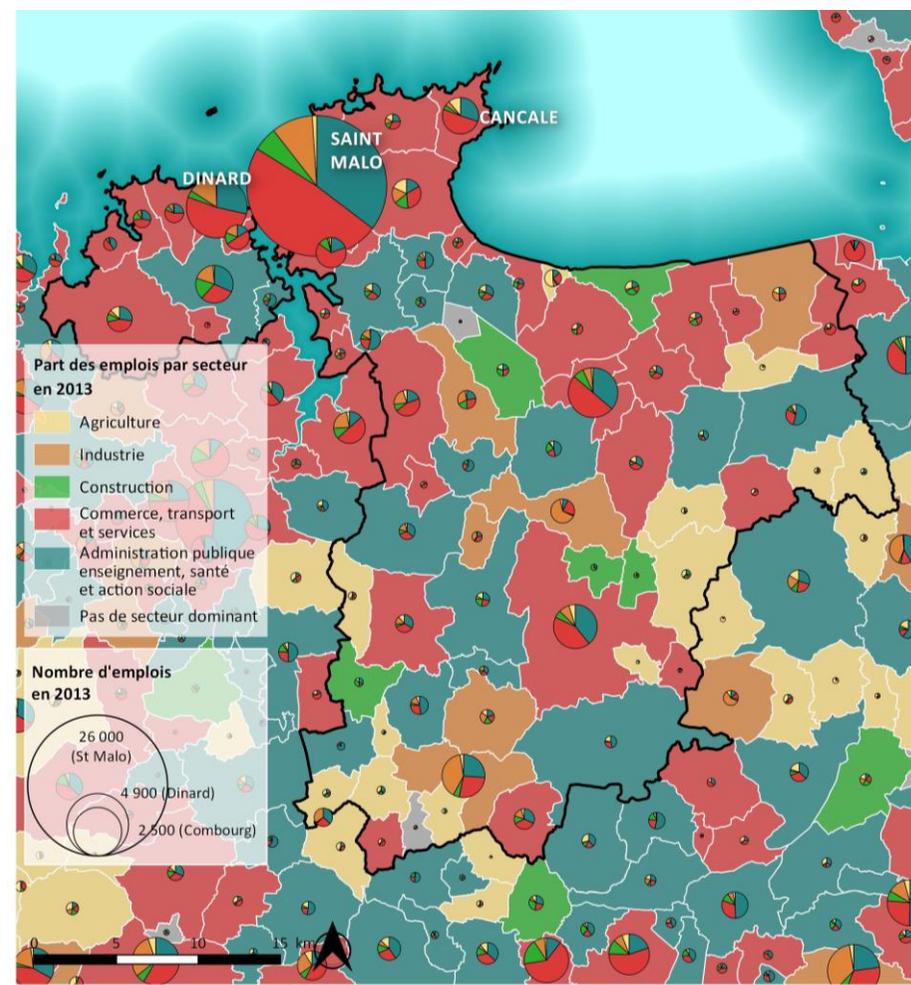


Illustration 22 : Nombre et répartition des emplois par secteur d'activités en 2013
– source : INSEE 2013

II.3.3.d. Zoom sur les principaux employeurs du Pays

Parmi les 10 plus grands établissements du Pays, après le centre hospitalier de Broussais, les quatre entreprises suivantes sont des industries : Sanden Manufacturing Europe, Timac Agro, Delta Dore et Sabena Technics DNR.

A noter que six de ces établissements se localisent à Saint-Malo.

Raison sociale	Taille en nombre de salariés	Activité économique	Commune d'implantation
Centre hospitalier Broussais	1500 à 1999	Activités hospitalières	Saint-Malo
Sanden Manufacturing Europe	750 à 999	Fabrication d'autres pompes et compresseurs	Tinténiac
Timac Agro	500 à 749	Fabrication de produits azotés et d'engrais	Saint-Malo
Delta Dore	250 à 499	Fabrication d'instrumentation scientifique et technique	Bonnemain
Sabena Technics DNR	250 à 499	Construction aéronautique et spatiale	Saint-Lunaire
Cache Cache	250 à 499	Commerce de gros (commerce interentreprises) d'habillement et de chaussures	Saint-Malo
Centre d'aide par le travail Armor	250 à 499	Aide par le travail	Saint-Malo
Commune de Dinard	250 à 499	Administration publique générale	Dinard
École nationale de police	250 à 499	Formation continue d'adultes	Saint-Malo
Seifel	250 à 499	Fabrication de pièces techniques à base de matières plastiques	Saint-Malo

Les dix plus grands établissements au 31/12/2014 – source : INSEE, Clap 2014

II.4. Analyse des secteurs stratégiques

II.4.1. Les activités touristiques

II.4.1.a. Les emplois touristiques

Zones d'emploi	Emplois salariés	Masse salariale (millions d'€)	Nombre d'établissements
Rennes	9 180 ↗ +2,7%	157,3 ↗ +4,8%	1 682 ↗ +2,1%
Brest	8 470 ↘ -1,2%	191,6 = +0,6%	1 212 ↗ +1,3%
Vannes	6 710 = -0,6%	133,3 ↗ +3,2%	1 385 = +0,9%
Quimper	4 950 = -0,7%	94,5 ↗ +3,2%	1 162 = +0,7%
Lorient	3 740 = -0,8%	68,4 ↗ +1,1%	866 ↗ +2,6%
Saint-Brieuc	3 680 = -0,3%	66,6 ↗ +3,9%	924 = +0,3%
Saint-Malo	2 950 ↗ +1,3%	59,9 ↗ +3,3%	544 ↗ +3,6%
Morlaix	1 920 ↘ -3,1%	78,0 ↘ -4,1%	209 = +0,5%
Dinan	1 840 = +0,8%	33,4 ↗ +4,5%	344 ↗ +6,2%
Lannion	1 530 ↘ -2,2%	29,8 = -0,7%	349 ↘ -2,2%
Fougères	510 ↗ +7,2%	7,3 ↗ +1,8%	134 = -0,7%
Guingamp	480 = +0,8%	7,8 ↗ +2,5%	127 = +0,0%
Vitré	470 ↗ +1,1%	7,4 ↗ +2,1%	119 ↗ +1,7%
Pontivy	440 ↘ -3,3%	6,3 = +0,0%	132 = -0,8%
Redon	410 ↗ +2,5%	6,1 ↗ +4,1%	119 ↗ +2,6%
Ploërmel	390 = +0,3%	6,0 ↗ +3,2%	96 ↗ +2,1%
Carhaix-Plouguer	350 ↘ -1,4%	5,5 ↗ +3,8%	125 ↗ +3,3%
Loudéac	340 ↗ +1,8%	5,3 ↗ +1,2%	94 ↘ -2,1%
Bretagne	48 340 = +0,0%	964,6 ↗ +2,1%	9 620 ↗ +1,4%

Emplois salariés, masse salariale et nombre d'établissements sur l'année 2012 et évolution sur un an
Source : ACOSS / URSSAF

L'emploi touristique dans les zones d'emplois – source : baromètre de l'emploi touristique 2012, CRTB

En 2012, les retombées du tourisme en matière d'emplois salariés sont positives pour les 3 principales zones d'emploi du Pays (Saint-Malo, Rennes et Dinan).

D'après le Comité régional du tourisme de Bretagne, l'augmentation enregistrée au sein de la zone d'emploi de Saint-Malo (+40 salariés environ) est principalement due à l'hôtellerie et autres hébergements.

La hausse de 240 salariés au sein de la zone d'emploi de Rennes est quant à elle, liée au transport routier de passagers et au développement de la restauration rapide.

« Ainsi, en 2007, le Pays de Saint-Malo compte 4 630 emplois liés au tourisme, soit 8,9% des emplois touristiques bretons. Le secteur représente ainsi 10,1% de l'emploi total du Pays, taux le plus élevé parmi les pays bretons.

En 2010, 31 des 74 communes du Pays de Saint-Malo ont perçu la taxe de séjour pour un montant total de 1 722 898 €, soit 19,9% de la taxe de séjour régionale, au 1^{er} rang des pays bretons. L'économie touristique de manière générale et la taxe de séjour en particulier constituent ainsi des ressources très importantes pour le territoire malouin.

Par ailleurs, les activités liées au commerce et à l'hôtellerie-restauration représentent 46% des recrutements, confirmant la vocation touristique du Pays de Saint-Malo.

En 2012, selon l'enquête BMO¹⁵, 58% des projets de recrutements sont des emplois à caractère saisonniers. »¹⁶

¹⁵ L'enquête Besoins en Main d'Oeuvre (BMO) réalisée par Pôle Emploi avec les directions régionales et le concours du Crédoc, mesure les intentions de recrutement des employeurs pour l'année à venir.

¹⁶ Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Saint-Malo, région Bretagne septembre 2013

II.4.1.b. Les hébergements, l'accueil hôtelier

En 2016, 143 hôtels sont à compter à l'échelle du Pays soit 4 198 chambres dont 3 952 situées au sein des communes littorales ainsi que 7 255 emplacements, répartis sur 50 campings dont 5 791 au sein des communes littorales.

On peut souligner de fortes disparités au sein du pays, notamment entre les communes littorales attractives, notamment celles du nord-ouest, et le reste du territoire. A noter que dans les terres, les pôles de Dol-de-Bretagne et Combourg possèdent également une capacité d'hébergement importante.

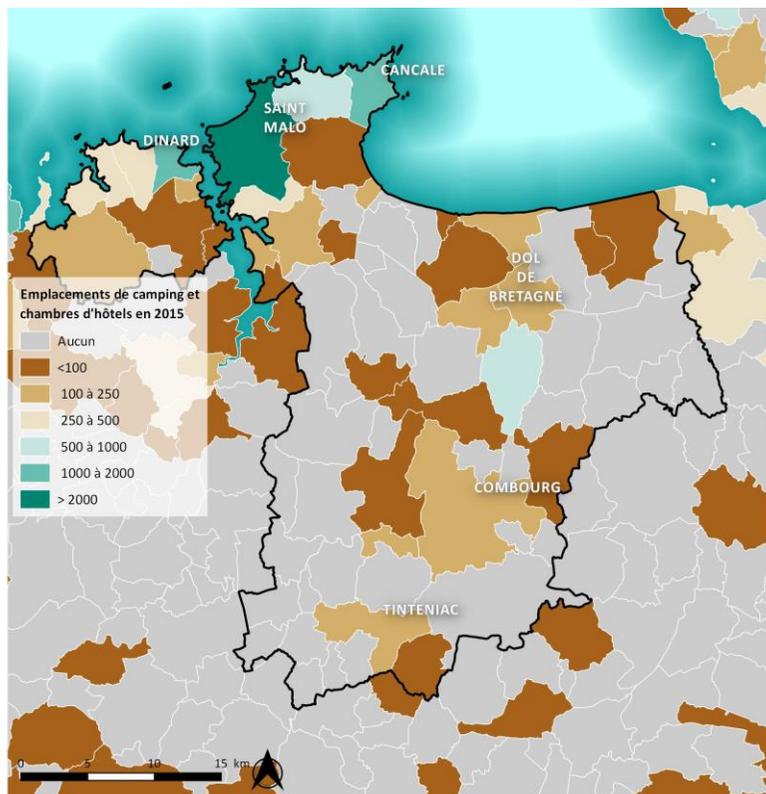


Illustration 23 : Répartition des emplacements de camping et des chambres d'hôtels en 2015 au sein du Pays de Saint-Malo – source : Sources : Insee-Direction du tourisme, Hébergements touristiques ; Insee, Recensements de la population.

- **Hôtellerie**

Avec 23% des parts de marché des destinations régionales, le pays de Saint-Malo (associée au pays de Dinan et à la partie normande de la baie du Mont-St-Michel) constitue la destination la plus active dans l'hôtellerie « en dur ». Cette donnée confirme l'attractivité du territoire d'un point de vue touristique.

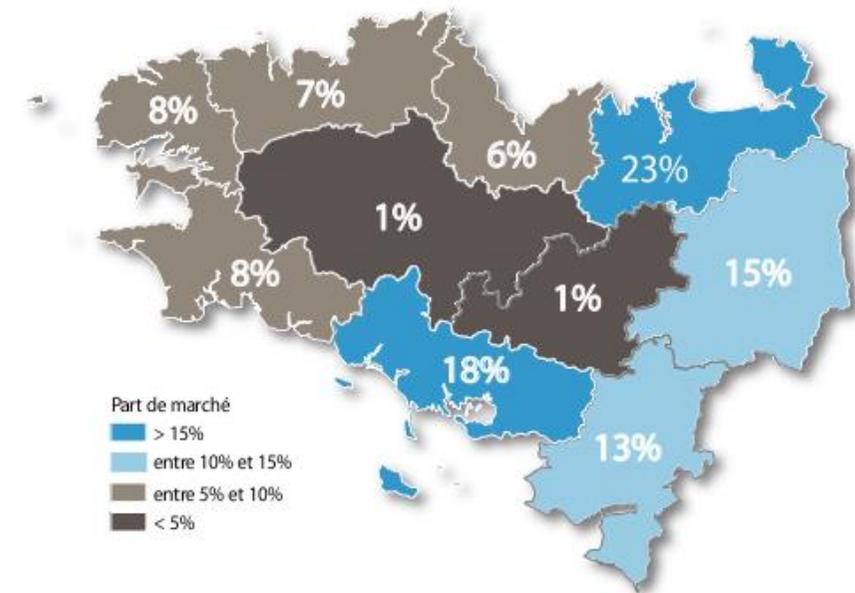


Illustration 24 : Part de marché des destinations dans hôtellerie en 2015– source : CRTB

- **Hôtellerie de plein air (campings)**

Le sud de la région est davantage sollicité pour l'hébergement de plein air, toutefois, la destination du pays de Saint-Malo (associée au pays de Dinan et à la partie normande de la baie du Mont-St-Michel) possède également une forte part de marché (12%).

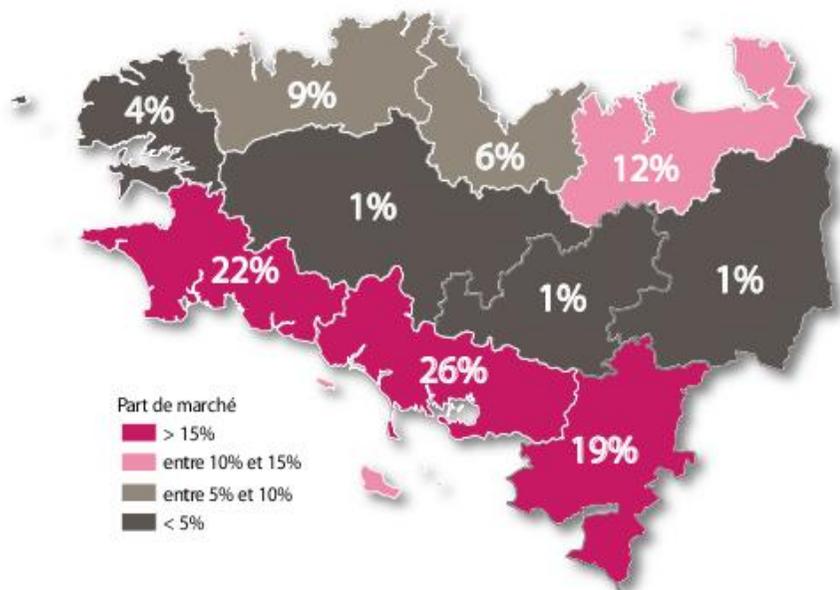


Illustration 25 : Évolution des nuitées enregistrées en hôtellerie de plein air par pays bretons – source : MORGOAT décembre 2013, CRTB

II.4.1.c. Sites touristiques

L'attractivité du Pays de Saint-Malo est due en partie aux nombreux équipements culturels et de loisirs.

STRUCTURE	Lieux	Fréquentation	Année
Grand Aquarium	Saint-Malo	358 524	2015
Zoo de la Bourbansais	Pleugueneuc	136 000	2015
Cobac Parc	Lanhélin	77 054	2015
Usine Marémotrice de la Rance	La Richardais	71 050	2015
Petit Train de Saint-Malo	Saint-Malo	62 471	2015
Musée d'histoire	Saint-Malo	30 653	2015
Fort National	Saint-Malo	22 378	2015
Musée du Long Cours Cap Hornier	Saint-Malo	14 259	2015
Mémorial 1939-1945	Saint-Malo	10 660	2015
Château de Combourg	Combourg	27 898	2015
Maison des Produits du Terroir et de la Gastronomie	Cherrueix	16 059	2014
Cathédraloscope	Dol de Bretagne	10 327	2015
L'Atelier du verre	Saint-Méloir des Ondes	8000	2015
Maison des Polders	Roz sur Couesnon	4 123	2015
Malouinière de la Motte-aux-Chauff	Saint-Coulomb	4 500	2015
Fort Saint-Père	Saint-Père	15 000	2014

Tableau 11 : Sites touristiques les plus visités en 2014 et 2015 - source : CDT Haute-Bretagne Ille-et-Vilaine

Avec 358 524 visiteurs en 2015, l'aquarium de Saint-Malo est le premier site touristique du Pays. Il est aussi le second site touristique de Bretagne après le site Océanopolis de Brest (444 000 entrées). Avec 136 000 et 97 714 entrées, le château et parc zoologique de la Bourbansais, situé à Pleugueneuc fait également partie des 10 sites les plus fréquentés de Bretagne. Ce sont d'ailleurs les seuls situés en Ille et Vilaine.

Évènements

Evènement	Lieu	Année	Fréquentation*
Festival international « Etonnants voyageurs »	Saint-Malo	2015	60 000
La Route du Rhum	Saint-Malo	2014	1 à 2 millions
Marathon de la Baie du Mont St Michel	Cancale – Mont St Michel	2016	9 300 coureurs et 50 000 spectateurs
Festival de la bande dessinée « Quai des bulles »	Saint-Malo	2016	40 000
Festival du film britannique de Dinard	Dinard	2016	30 000
La Route du Rock	Saint-Père, Saint- Malo	2015	23 000
Mini Maker Fair	Saint-Malo	2015	3 000

Tableau 12 : Estimation de fréquentation des évènements les plus importants - source : estimations de fréquentation fournies par les organisateurs des différents évènements

Les évènements organisés au sein du Pays de Saint-Malo sont nombreux et variés (festival littéraire, musical, de bandes dessinées, évènements sportifs, etc.).

II.4.2. Les activités industrielles

Les activités industrielles emploient 7 593 personnes en 2010, soit 592 personnes supplémentaires par rapport à 1999, même si la proportion de ce type d'emplois sur le nombre d'emplois total a légèrement diminué, passant de 14 à 13%. Le secteur de la construction a quant à lui créé plus d'emplois en nombre et en proportion, passant de 7 à 8%. Ainsi, les emplois de l'industrie et de la construction représentent 21% des emplois totaux.

	Industries extractives, énergie, eau, gestion des déchets et dépollution	Fabrication de denrées alimentaires, de boissons et de produits à base de tabac	Fabrication d'équipements électriques, électroniques, informatiques ; fabrication de machines	Fabrication de matériels de transport	Fabrication d'autres produits industriels	Construction
CC Baie du Mont St Michel	9	15	0	0	16	52
CC Bretagne Romantique	26	31	4	3	87	268
CC Côte d'Emeraude	21	41	5	3	79	257
CC Dol-de-Bretagne	18	21	1	1	21	109
SMA	32	120	14	12	196	564
Pays	106	228	24	19	399	1 250

Tableau 13 : Nombre d'établissements par activité principale exercée dans le domaine industriel en 2012 – source : INSEE 2012

Le nombre d'établissements industriels classés selon leur activité principale met en avant la prédominance du secteur de la construction avec 1 250 établissements recensés, suivi de la fabrication d'autres produits industriels (399), puis des denrées alimentaires, boissons ou produits à base de tabac (228).



Figure 27 : Répartition des salariés par activité – source : Chiffres clés 2009, CCI Saint-Malo Fougères

En 2009, la chimie, le caoutchouc et plastiques constituent le secteur qui emploie le plus de salariés (1 392), suivi de l'industrie agroalimentaire (1 208) et des équipements mécaniques (1 168).

Nom de l'établissement	Siège	Activité	effectifs
Groupe Roullier	Saint-Malo	Agro-fourriture	1086
Sanden Manufacturing Europe SAS	Tinténiac	Equipement automobile	764
Groupe Sabena Technics DNR		Equipements aéronautiques	671
Groupe Delta Dore	Bonnemain	Domotique	467
Compagnie des Pêches	Saint-Malo	Pêche et transformation des produits de la mer	377
Seifel SAS	Saint-Malo	Matériels électriques	239
C.I.	Saint-Malo	Cosmétiques	146
Sotira 35	Saint-Méloir-des-Ondes	Produits composites	131
Laiterie de Saint-Malo SAS	Saint-Malo	Produits laitiers	125

Tableau 14 : Principaux établissements industriels au sein de la zone d'emploi de Saint-Malo - source Guide économique Saint-Malo Agglomération 2011

Les plus grands établissements industriels du Pays de Saint-Malo sont majoritairement des entreprises locales, à l'exception du groupe Sabena Technics et de Sanden. Cette liste met en avant une grande variété des domaines d'activités qui représente un atout mais qui limite toutefois les effets de synergie et d'intégration verticale.

La carte qui suit met en évidence la concentration des activités industrielles à proximité du port de Saint-Malo dont les activités sont principalement liées aux produits de la mer, à la plasturgie, à l'automobile et à la maintenance aéronautique. Cependant, de grands groupes industriels sont localisés plus au sud du Pays, comme Delta Dore à Bonnemain ou Sanden Manufacturing Europe à Tinténiac.

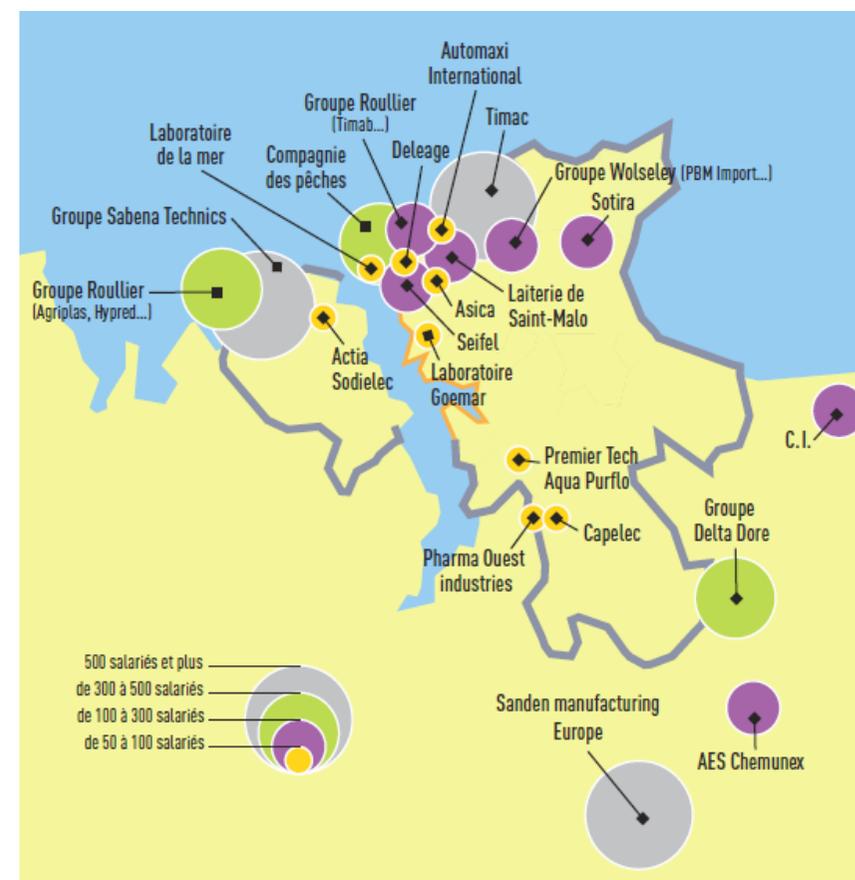


Illustration 26 : Localisation des principaux établissements industriels par secteur au sein de la zone d'emploi de Saint-Malo - source Guide économique Saint-Malo Agglomération 2011

II.4.3. L'emploi tertiaire

II.4.3.a. Les services aux particuliers

En 2009, la CCI recense 257 établissements spécialisés dans les services aux particuliers et 48 dans la santé et l'action sociale.

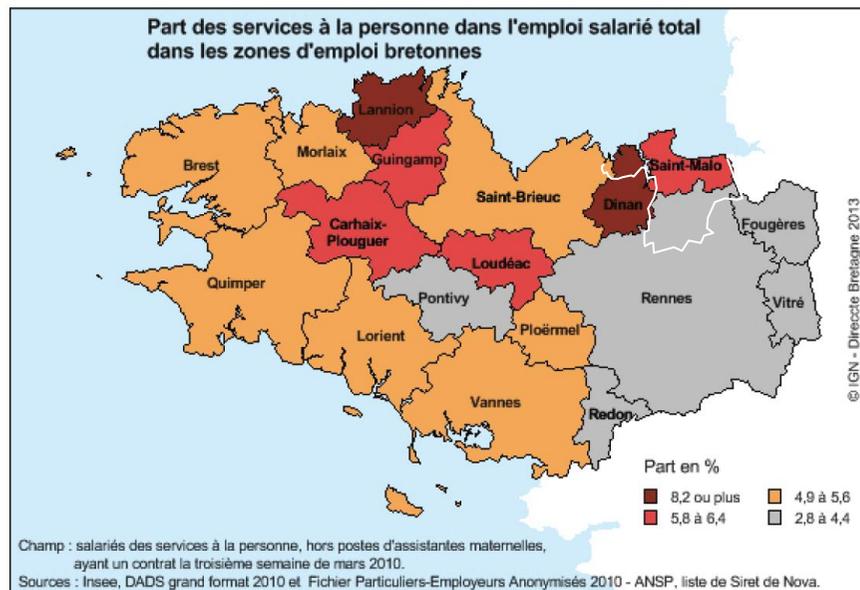


Illustration 27 : Part des services à la personne dans l'emploi salarié total dans les zones d'emploi bretonnes - source : Les services à la personne en Bretagne en 2010, DIRRECTE Bretagne, octobre 2013

D'après l'étude réalisée par la DIRECCTE Bretagne en octobre 2013 portant sur les services à la personne en Bretagne, ce type d'emploi est plus sollicité au sein des Côtes d'Armor qu'en Ille-et-Vilaine du fait d'une plus grande proportion de personnes âgées.

« A l'échelle de la Bretagne, ce secteur est féminisé à hauteur de 85% et plus âgé que la moyenne des actifs bretons.

Les conditions de travail des salariés des services à la personne se caractérisent par le cumul de plusieurs employeurs, un faible nombre d'heures rémunérées (40% d'un temps plein en moyenne) et une rémunération horaire plutôt faible (notamment au sein des organismes prestataires, hors sphère publique). Le temps de travail est réduit avec près d'un salarié sur trois travaillant également en dehors du secteur des services à la personne. » Ces emplois sont donc relativement précaires et se concentrent essentiellement à l'échelle du Pays sur les secteurs les plus chers et notamment le nord-ouest où les personnes âgées et les revenus les plus élevés sont concentrés.

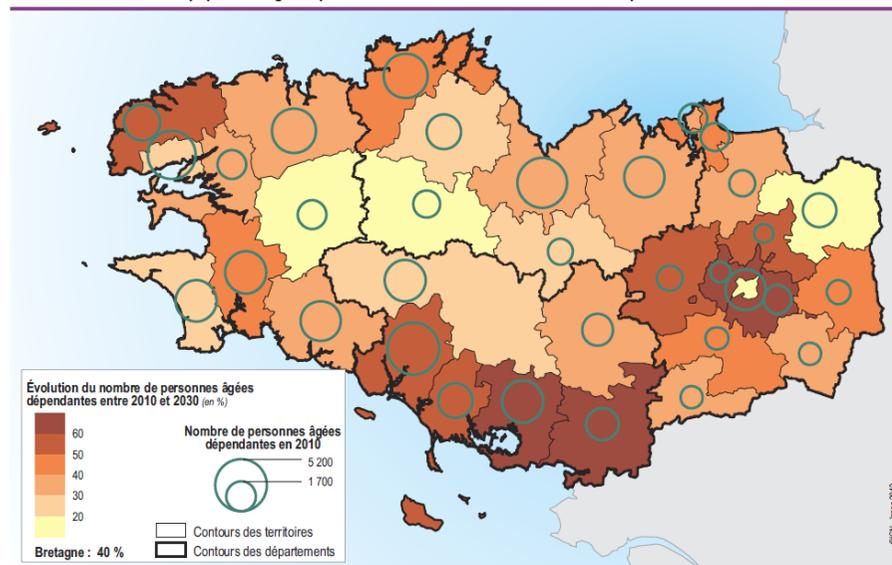
II.4.3.b. L'emploi tertiaire et le vieillissement de la population

Le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes vont de pair avec un renforcement des besoins dans de nombreux domaines notamment en termes de personnels et de prise en charge financière.

D'après, l'étude Octant, *Personnes âgées dépendantes en Bretagne à l'horizon 2020 : des incidences potentielles sur les emplois et les besoins de prise en charge financière*, de novembre 2012, « En Bretagne entre 2010 et 2020, l'augmentation du volume d'activité, correspondant au maintien à domicile des 17 000 personnes âgées dépendantes supplémentaires, s'élèverait à 9 200 équivalents-temps-plein. Ce personnel supplémentaire serait réparti entre 2 100 ETP d'infirmiers, 1 000 ETP d'aides-soignants ou autres personnels paramédicaux et 6 100 ETP de personnels non soignants (aides ménagères, aides à domicile, auxiliaires de vie sociale, gardes à domicile, portages de repas). »

La carte ci-après met en avant la concentration en 2010 des personnes âgées dépendantes dans le nord-ouest du Pays. Situation qui va se renforcer en 2030 avec une croissance estimée entre 40 et 50% renforçant ainsi le besoin en termes d'emplois lié à ce secteur.

De fortes croissances sur le littoral morbihannais et dans le périurbain rennais
Évolution 2010-2030 de la population âgée dépendante dans les territoires d'action infra-départementaux



Source : Insee, enquêtes Handicap-Santé 2008-2009, projections de population Omphale 2010

Illustration 28 : Evolution estimée 2010-2030 de la population âgée dépendante en Bretagne - source Personnes âgées dépendantes en Bretagne : une augmentation potentielle de 40 % à l'horizon 2030, Octant novembre 2012

Les cartes ci-dessous mettent en évidence le manque d'offre de soins infirmier au sein du bassin de vie de Pleine-Fougères et dans une plus faible mesure des bassins de vie de Combourg et Dinard.

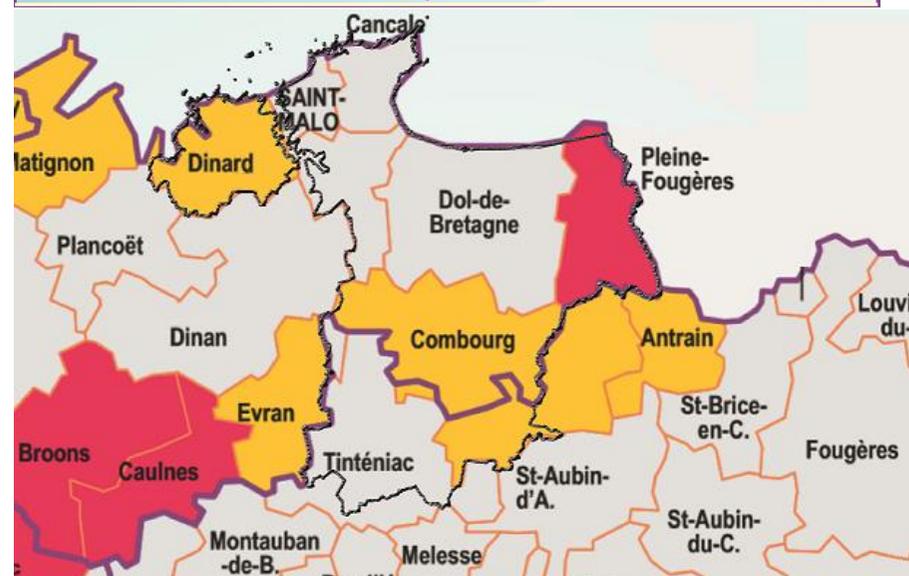
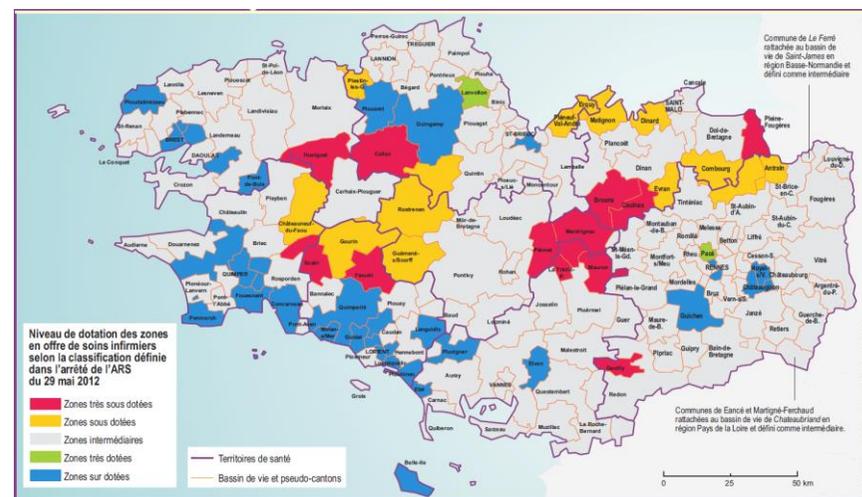


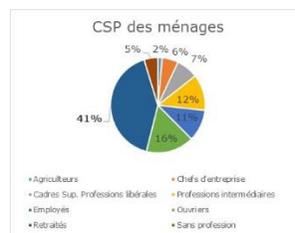
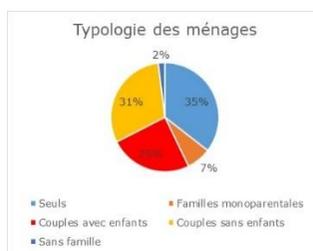
Illustration 29 : Les zones de mise en œuvre des mesures destinées à favoriser une meilleure répartition géographique des infirmiers libéraux en Bretagne - source Personnes âgées dépendantes en Bretagne à l'horizon 2020 : des incidences potentielles sur les emplois et les besoins de prise en charge financière, Octant novembre 2012

II.4.4. Les activités commerciales

II.4.4.a. Un potentiel de consommation conséquent des habitants complété de l'apport touristique

Les caractéristiques socio-démographiques de la population, décrite dans les chapitres précédents influencent fortement le niveau de consommation à destination du commerce sur le territoire. En particulier, trois critères prédominent :

- **La typologie des ménages :** le territoire se caractérise par une faible proportion des « familles » au sens classique (couples avec enfant(s)) qui ne représentent qu'un quart des ménages du territoire. D'ailleurs, leur nombre baisse alors que le nombre de ménages, au total, progresse : de 2006 à 2013, le territoire a ainsi perdu près de 550 couples avec enfants alors que l'on comptait sur la même période plus de 600 familles monoparentales supplémentaires. Ce phénomène joue sur la consommation locale, avec une situation beaucoup plus fragilisée des familles monoparentales. En conséquence, la proportion de personnes seules est forte : 36% des ménages du territoire sont composés d'une seule personne. Cette proportion monte même à 47% sur la ville de Dinard, 45% sur la ville de Saint Malo, 43% sur Dol de Bretagne. Alors que le territoire gagnait un peu moins de 5.600 ménages de 2006 à 2013, on dénombrait sur la même période 3.250 personnes seules de plus, soit 58% de la croissance. Ce profil d'habitants s'oriente plus favorablement vers de l'achat en petits paniers, au quotidien, même si cela n'est pas une situation totalement généralisable.
- La catégorie socio-professionnelle et en particulier la notion actif/non actif a également un fort impact sur la valeur et les modalités de consommation. Le territoire n'est pas homogène en la matière, avec un vieillissement plus marqué sur les espaces côtiers et l'Est du territoire. En moyenne, 41% des ménages du



territoire sont des retraités, contre 34% en moyenne nationale. Ce taux monte à 54% sur la commune de Pleine-Fougères, illustrant ainsi le vieillissement constaté à l'Est du territoire qui se prolonge d'ailleurs côté Manche, sur Pontorson.

Illustration 30 : Proportion de personnes seules au sein des ménages, à l'échelle communale.

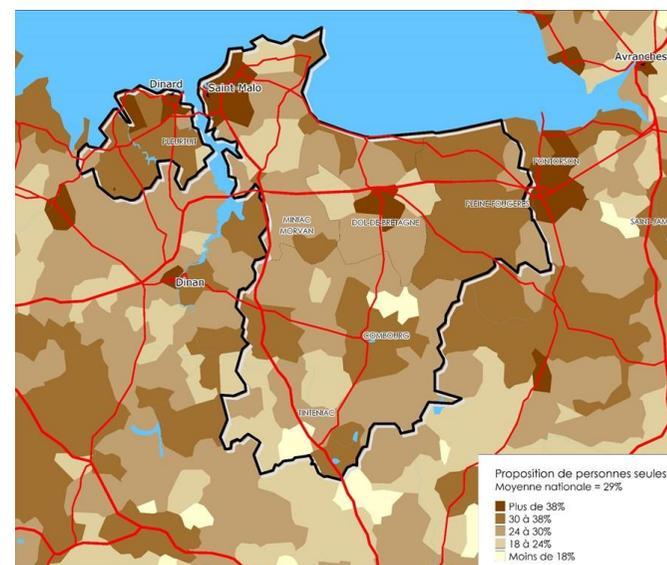
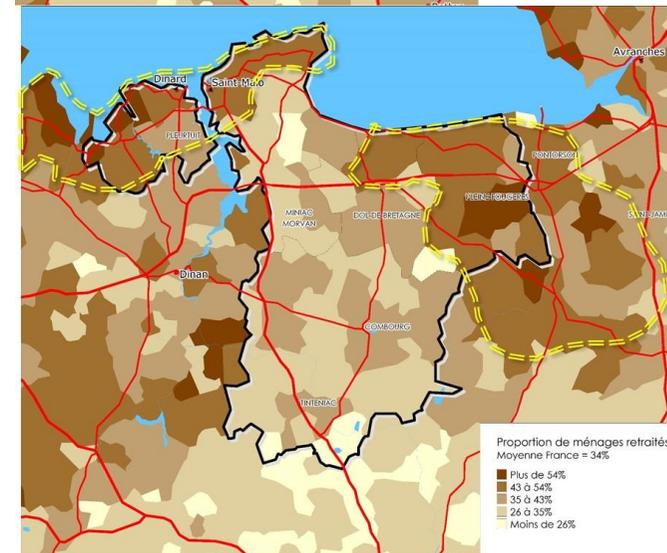


Illustration 31 : Proportion de ménages retraités, à l'échelle communale



S’y ajoute dans le cas du Pays de Saint Malo l’attractivité touristique, soutenue par une forte présence des résidences secondaires, en particulier en Côte d’Emeraude. Leur nombre ne cesse de progresser : de 20.450 résidences secondaires en 1999, on est passé à près de 25.000 en 2013. Ainsi, les résidences secondaires représentent 23% des logements du territoire (25% des logements occupés) : 41% pour la Côte d’Emeraude, 22% sur Saint Malo Agglo, 13% sur le Pays de Dol – Baie du Mont Saint Michel et 7% sur le Pays de la Bretagne Romantique.

Ces caractéristiques amènent à évaluer la capacité annuelle de dépenses des habitants à environ 1,2 milliards d’euros pour les dépenses commercialisables au sens strict. Ce chiffre a progressé de l’ordre de 25% depuis 1999, hors inflation ni évolution du pouvoir d’achat. Toujours pour les dépenses au sens strict, c’est-à-dire hors dépenses liées à l’automobile et à la restauration, la présence des touristes hébergés (y compris résidents secondaires) représentent un marché potentiel supplémentaire de 145 M€ (hors hébergement, services et restauration), portant ainsi le marché dit théorique à près de 1,4 milliards d’euros.

	1999 (en base valeur 2013)	2013	Projection 2015	Evolution 1999 / 2015	Estimation MT touristes hébergés	TOTAL 2015	% touristes hébergés
1 - ALIMENTAIRE	353,0	426,9	441,4	25%	57,4	498,8	12%
3 - EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	109,4	131,6	136,1	24%	15,7	151,8	10%
4 - EQUIPEMENT DE LA MAISON	117,7	142,9	147,8	25%	13,5	161,3	8%
5 - HYGIENE SANTE BEAUTE	166,7	203,8	210,7	26%	26,8	237,5	11%
6 - CULTURE LOISIRS	197,2	238,0	246,0	25%	26,1	272,1	10%
6 - TABAC	34,9	41,2	42,6	22%	5,4	48,0	11%
Sous-total DC au sens strict	978,9	1184,4	1224,6	25%	145,0	1369,6	11%
7 - AUTOMOBILE & CYCLES	258,9	310,8	321,3	24%			
8 - REPAS & CONSOMMATION EXT.	107,9	130,7	135,2	25%			
Total	1345,7	1625,9	1681,1	25%			

Tableau 15 : Evaluation du marché théorique pour les dépenses commercialisables - source PIVADIS 2015

Sur ce total, il convient de souligner que le marché théorique lié aux dépenses alimentaires représente près de 500 M€, première dépense, et de loin sur le territoire, comme de manière plus générale en France.

II.4.4.b. Une offre commerciale dense et qui connaît une croissance très rapide de son plancher commercial

En 2015, on dénombre sur le territoire du Pays de Saint Malo :

- 1.834 établissements commerciaux (au sens commerce de détail), soit 11 entreprises pour 1.000 habitants
- 1.208 établissements en hôtels et restaurants, soulignant l’importance des activités liées au tourisme, avec 7,2 entreprises pour 1.000 habitants,
- 370 commerces et réparation automobile, soit 2,2 entreprises pour 1.000 habitants,
- 664 services (réparation, coiffure, esthétique, pressing...) s’inscrivant dans une logique d’occupation de locaux commerciaux, soit près de 4 entreprises pour 1.000 habitants.

Ainsi, le poids du commerce et de l’hôtellerie restauration sur le territoire sont-ils bien supérieurs aux constats à des échelles plus larges (département, région), et très supérieur au Pays de Rennes voisin. L’apport touristique explique pour une part importante cette spécificité.

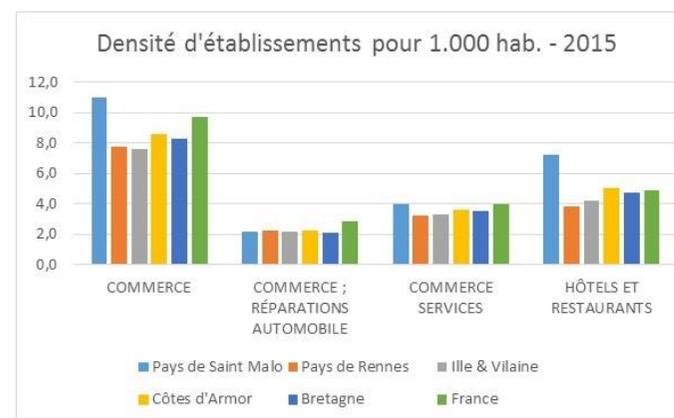


Figure 28 : Nombre d'établissements ramené au nombre d'habitants – source : SIRENE 2015

Après avoir rapidement progressé, avec un impact de l’auto-entrepreneariat, le nombre d’établissements du secteur du commerce (y compris commerce de gros et réparations automobile) poursuit sa progression en nombre d’établissements mais le nombre d’emplois se stabilise, autour de 7.700, soit environ 13% des emplois du territoire, sans progression dans les dernières années malgré la création de nombreuses surfaces commerciales.

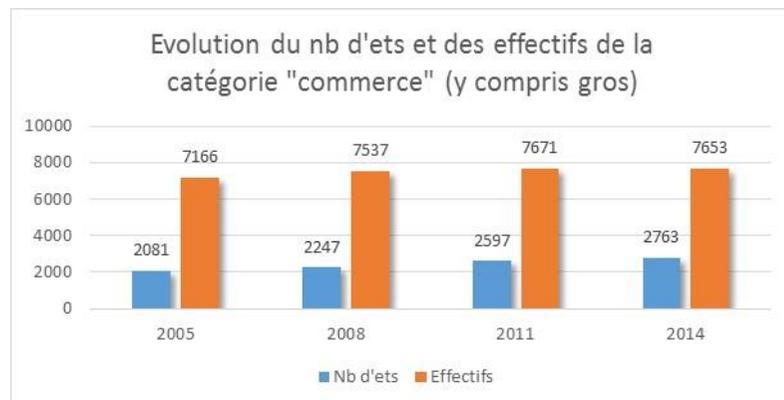


Figure 29 : Nombre d’établissements ramené au nombre d’habitants – source : INSEE CLAP 2005 – 2008 – 2011 – 2014 (au 31 Décembre de chaque année)

En effet, le plancher commercial (cumul des surfaces de vente des grandes et moyennes surfaces installées sur le territoire), qui était d’une densité plutôt inférieure au Pays de Rennes voisin, a très rapidement progressé dans les quinze dernières années. D’une surface cumulée d’un peu moins de 142.000 m² de vente en 1999, les surfaces de vente sont montées à 195.000 m² en 2006, 213.000 m² en 2008 et 237.000 m² en 2014. Depuis, de nouvelles surfaces autorisées se développent encore, avec au total près de 260.000 m² actifs en 2015, et des projets et autorisations en cours, dont le transfert-extension d’Intermarché sur Pleurtuit, transfert-extension d’Intermarché la Découverte à Saint-Malo.

Familles d'activités	1999	2006	2008	2014
Généraliste et alimentaire	48955	61241	64844	72385
Equipement de la personne	11183	13005	15424	16526
Equipement de la maison	63804	85799	95395	103341
Culture loisirs	6198	15901	19154	23964
Divers	11639	19276	18397	15230
Vacance estimée				5383
TOTAL	141779	195222	213214	236829

Tableau 16 : Evolution du plancher commercial en surfaces de vente - sources CCI + PIVADIS 2015

Le plancher commercial des grandes et moyennes surfaces a ainsi progressé de 66% de 1999 à 2014, alors que dans le même temps, le marché théorique (capacité de dépenses des habitants du territoire) ne progressait que de 25%. On note néanmoins l’apparition d’une vacance (non mesurée sur les grandes surfaces précédemment) avec près de 5.500 m² inactifs en 2014, chiffre qui risque de progresser avec les ouvertures envisagées à l’avenir, qui porte en partie sur des transferts d’activités déjà installées sur le territoire.

Le secteur culture loisirs est celui qui a progressé le plus, avec l’équipement de la maison, secteurs qui représentent à eux deux près de la moitié des surfaces de vente du territoire. On notera que les supermarchés et hypermarchés ont également connu une forte croissance de leurs surfaces de plancher jusqu’à totaliser en 2014 près de 72.500 m² de vente, soit 434 m² pour 1.000 habitants. Même corrigée de l’apport touristique (340 m² pour 1.000 habitants), on note une densité d’offre sur le territoire supérieur au « besoin » théorique de l’ordre de 300 m² pour 1.000 habitants pour couvrir les besoins essentiels de la population. Cela montre au passage le rôle de ces établissements au-delà de la réponse aux besoins courants (notamment alimentaires).

Au final, le Pays de Saint Malo a rattrapé, en quelques années, le Pays de Rennes en termes de densité commerciale : 1.430 m² pour 1.000 habitants de grandes et moyennes surfaces, contre 1.400 m² environ pour le Pays de Rennes.

II.4.4.c. Une répartition spatiale concentrée et dépendante d'un environnement concurrentiel important.

La répartition spatiale de l'offre commerciale sur le territoire met naturellement, et classiquement en avant les secteurs les plus denses en population et les plus impactés en apport touristique, et en conséquence sur la côte Nord-Ouest autour de Saint Malo, Dinard et Cancale, du moins en nombre d'établissements. On peut également noter le fort ancrage existant sur Dol de Bretagne, avec une dimension moindre mais une situation plus éloignée des grands pôles concurrents. Cependant, les pôles les plus touristique sont très dépendants, dans leur densité, de l'activité de restauration : Dinard, Cancale, mais aussi, dans une moindre mesure Saint Malo sur une forte densité, comme c'est le cas dans l'environnement du territoire sur Dinan.

	Communauté d'agglomération de Saint-Malo	Côte d'Emeraude	Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	Pays de la Bretagne Romantique	Total Pays de Saint Malo
COMMERCE	1036	397	226	175	1834
COMMERCE ; RÉPARATIONS AUTOMOBILE	196	74	40	60	370
COMMERCE SERVICES	353	129	83	99	664
HÔTELS ET RESTAURANTS	691	248	141	128	1208
TOTAL	2276	848	490	462	4076

Source: SIRENE 2015

Tableau 17 : Nombre d'établissements dans le secteur commerce - source SIRENE 2015

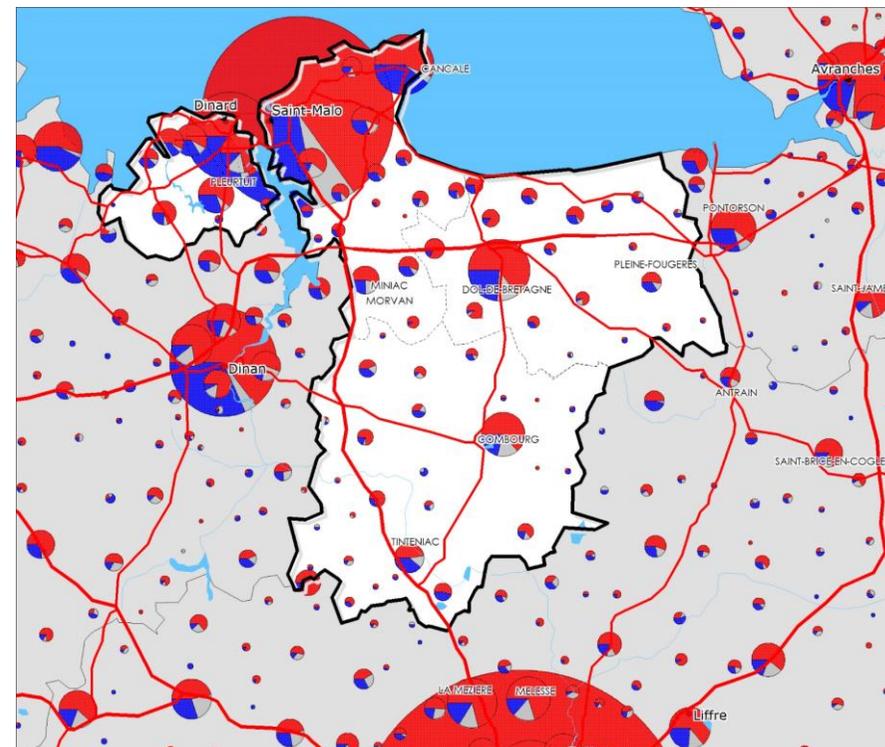


Illustration 32 : Nombre d'établissements dans le secteur commerce, par commune - source SIRENE 2015

La localisation des grandes et moyennes surfaces suit et amplifie ce phénomène de concentration. On note néanmoins des phénomènes de maillage polarisé du territoire avec en particulier Dol de Bretagne, Combourg et Tinténiac.

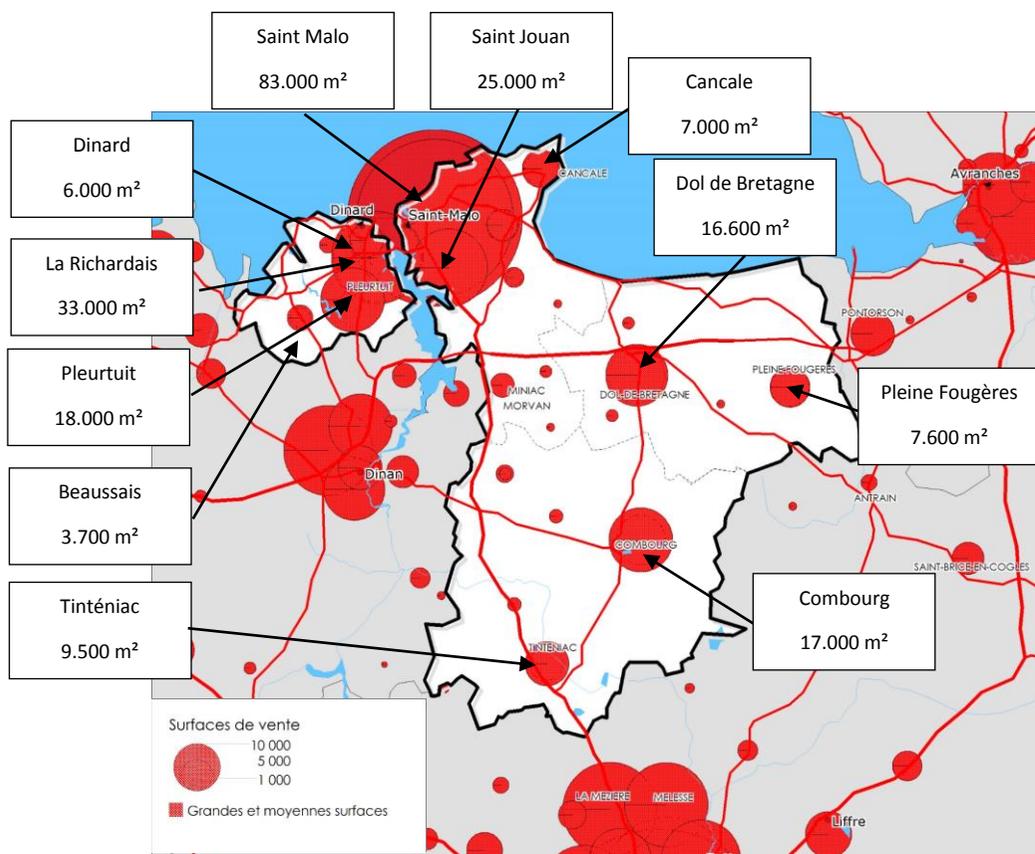


Illustration 33 : Surfaces de vente des grandes et moyennes surfaces par commune - source PIVADIS 2015 sur bases CCI + LSA

La répartition de l'offre de grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire explique fortement la polarisation constatée, soulignant son importance dans l'organisation territoriale et en conséquence sur la génération de flux de déplacement, pour des achats courants, souvent hebdomadaires.

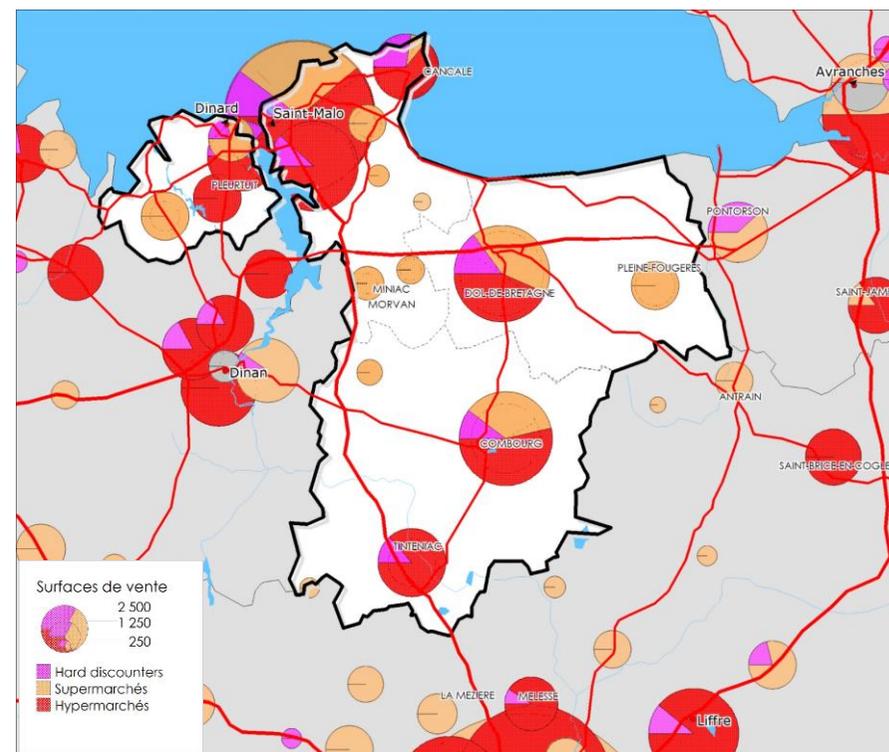
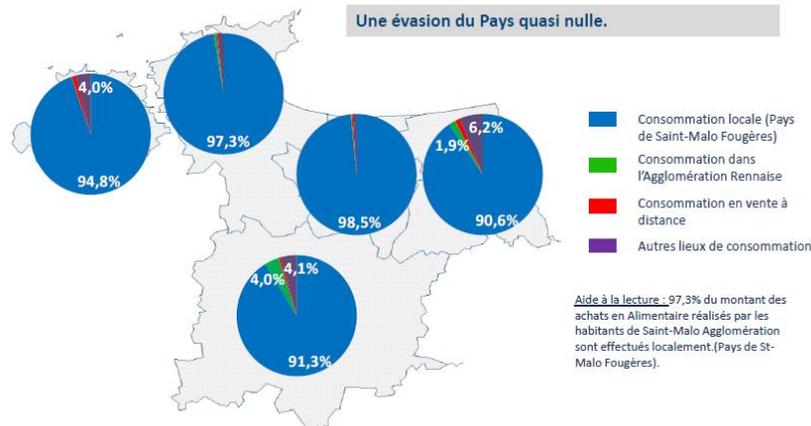


Illustration 34 : Surfaces de vente des grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire par commune - source PIVADIS 2015 sur bases CCI + LSA

II.4.4.d. Un assez bon équilibre entre offre et demande.

Les chiffres de l'observatoire de la CCI Saint-Malo / Fougères montrent une éviation quasi nulle des dépenses alimentaires des habitants du Pays.

ALIMENTAIRE – Lieux de consommation



CCI SAINT-MALO FOUGERES
Basé sur 6 690 actes d'achat

Figure 30 : Destination des dépenses des habitants en alimentaire en fonction des secteurs d'habitat – source : Observatoire des flux de consommation, CCI Saint Malo / Fougères

En non alimentaire, la situation est moins homogène et l'environnement concurrentiel joue beaucoup plus fortement. Ainsi, sur la Bretagne Romantique, la proximité des pôles commerciaux de l'agglomération rennaise capte à hauteur de 30% environ les dépenses des habitants. La situation est également plus contrastée à l'Est du territoire, autour de Pleine Fougères, avec une influence des pôles de la Manche.

NON ALIMENTAIRE – Lieux de consommation

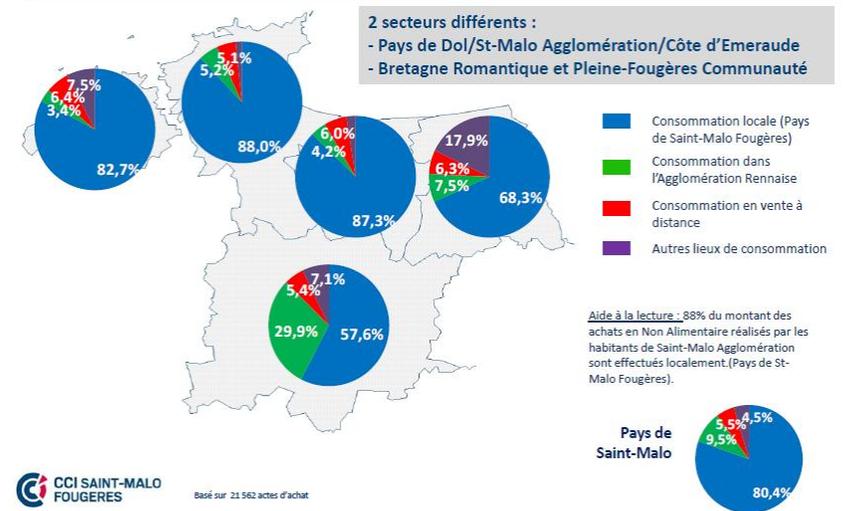


Figure 31 : Destination des dépenses des habitants en non alimentaire en fonction des secteurs d'habitat – source : Observatoire des flux de consommation, CCI Saint Malo / Fougères

Au total, la « balance commerciale » du territoire s'avère positive grâce au tourisme et ce, même sans comptabiliser les dépenses en hébergement, restauration et loisirs. Ainsi, pour les dépenses au sens stricte, on constate que si les évasions sont évaluées à 136 M€ (dépenses annuelles), le flux entrant peut être estimé à au moins 223 M€ (y compris l'apport touristique). Notons que dans les comportements d'achats des habitants du territoire, la Vente A Distance reste pour l'instant avec une emprise assez limitée (de l'ordre de 3,4 %), là où elle atteint déjà en moyenne 6% sur d'autres territoires. Il convient en conséquence d'être attentif à cette évolution rapide, qui constitue une alternative aux déplacements contraints et limite, dans les territoires aujourd'hui les plus en pointe en la matière en France, les « évasions » physiques vers les grands pôles environnants.

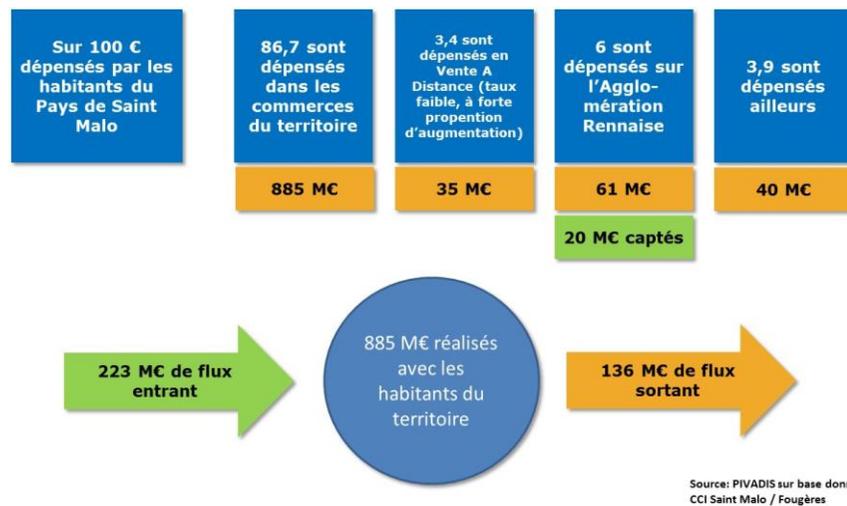


Figure 32 : Bilan des flux commerciaux pour les dépenses commercialisables au sens strict sur le Pays de Saint Malo – sources : Pivadis sur la base des données de l'observatoire des flux de consommation de la CCI Saint Malo / Fougères

II.4.4.e. Un bilan plutôt positif mais fragilisé par l'ampleur des mutations comportementales et l'ampleur des créations de nouvelles surfaces commerciales en cours sur le territoire.

Le bilan élaboré dans le cadre de la concertation avec les territoires et les acteurs économiques souligne que le territoire dispose aujourd'hui de beaucoup plus d'atouts que de faiblesses. Néanmoins, les menaces sont réelles sur l'équilibre commercial existant, surtout en combinant les fortes mutations comportementales en cours, avec un développement inéluctable de la Vente A Distance, et parallèlement, poursuite d'un haut niveau de créations de nouvelles surfaces commerciales.

Faiblesses:

- Vieillesse de population sur les centres-villes. Centres-villes fragiles (des friches de centre-ville) ?
- Centralités en « cul de sac ».
- Pas de site commercial avec une identité forte ? Manque de cohérence globale dans l'armature commerciale ?
- Environnement concurrentiel dense (agglomération rennaise, Dinan).

Atouts:

- Attractivité naturelle du territoire (part liée au tourisme)
- Densité / diversité commerciale (pas besoin de consommer de l'espace).
- (Flux d'emplois entrants sur le territoire.)
- Centres-villes ayant des atouts patrimoniaux et touristiques.
- « Stabilité » amenée par les retraités installés sur le territoire, présentant un niveau de revenus.
- Evasions restant limitées à des effets de « proximité » des équipements et faibles en pourcentage.
- Maillage en services de proximité supérieur aux potentiels théoriques aux échelles communales.

Menaces:

- Part de marché du numérique faible actuellement, ce qui ouvre un risque d'augmentation à l'avenir.
- Distorsion entre rythme de croissance des surfaces commerciales et rythme de croissance du marché théorique.
- Emergence de friches commerciales: coût de la requalification.
- Risque de résidentialisation des pas de portes dans certains centres-villes.
- Magasins qui se développent sur les flux de voitures: menace pour le centre-ville.
- Des commerces fortement dépendants du tourisme : incertitude de la valeur de l'apport touristique à moyen / long terme.
- Pérennisation incertaine des offres de proximité dans un contexte de forte orientation des projets vers la captation des flux.

Opportunités:

- Entreprises dont le centre de décision est sur le Pays, représentant une capacité à pérenniser l'emploi sur le territoire.
- Territoire en croissance démographique, générant des potentiels de marché supplémentaire (mais potentiellement beaucoup moins important à l'avenir que par le passé).
- Evolution des comportements d'achats ouvrant des interfaces multiples avec les consommateurs, réduisant du coup le différentiel concurrentiel avec l'agglomération rennaise (mais qui nécessite une appropriation par les professionnels locaux).

Cette menace est d'autant plus importante que l'évolution potentielle du marché théorique à l'horizon 2030 montre que même dans le meilleur des cas, le rythme de croissance va forcément se réduire. Les projections effectuées par Pivadis, même les plus optimistes, envisagent (hors inflation) une croissance de 15% du marché théorique à l'horizon 2030, contre une progression de 25% sur une période de temps similaire depuis 1999. Les scénarios les plus vraisemblables se portent plutôt sur une croissance entre 7 et 12%.

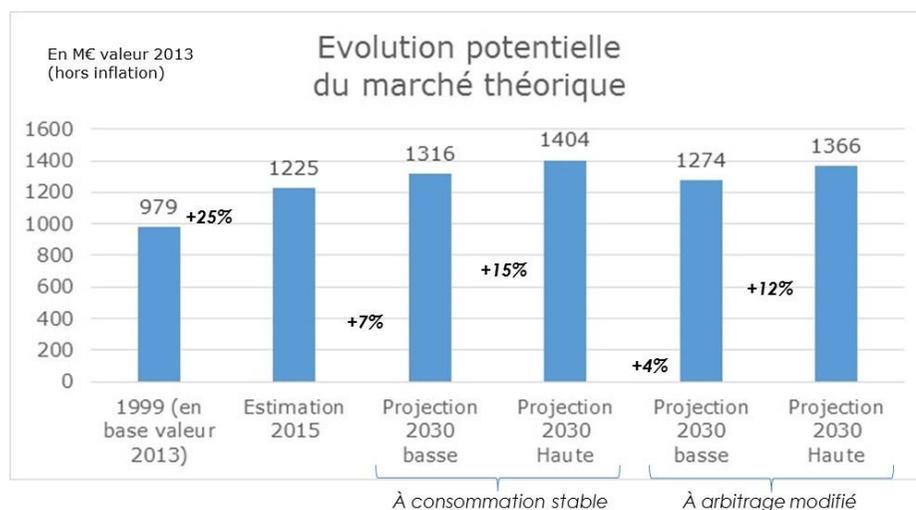


Figure 33 : Evaluation de la croissance potentielle du marché théorique pour les dépenses commercialisables au sens strict, hors inflation, à l'horizon 2030 – source : Pivadis

Dans ce contexte, la maîtrise du développement commercial futur du territoire au travers du SCoT apparaît indispensable, en définissant une armature commerciale autour des sites existants, sans démultiplication de lieux monofonctionnels de commerce.

II.5. Les zones d'activités

II.5.1. Localisation et vocation des zones d'activités

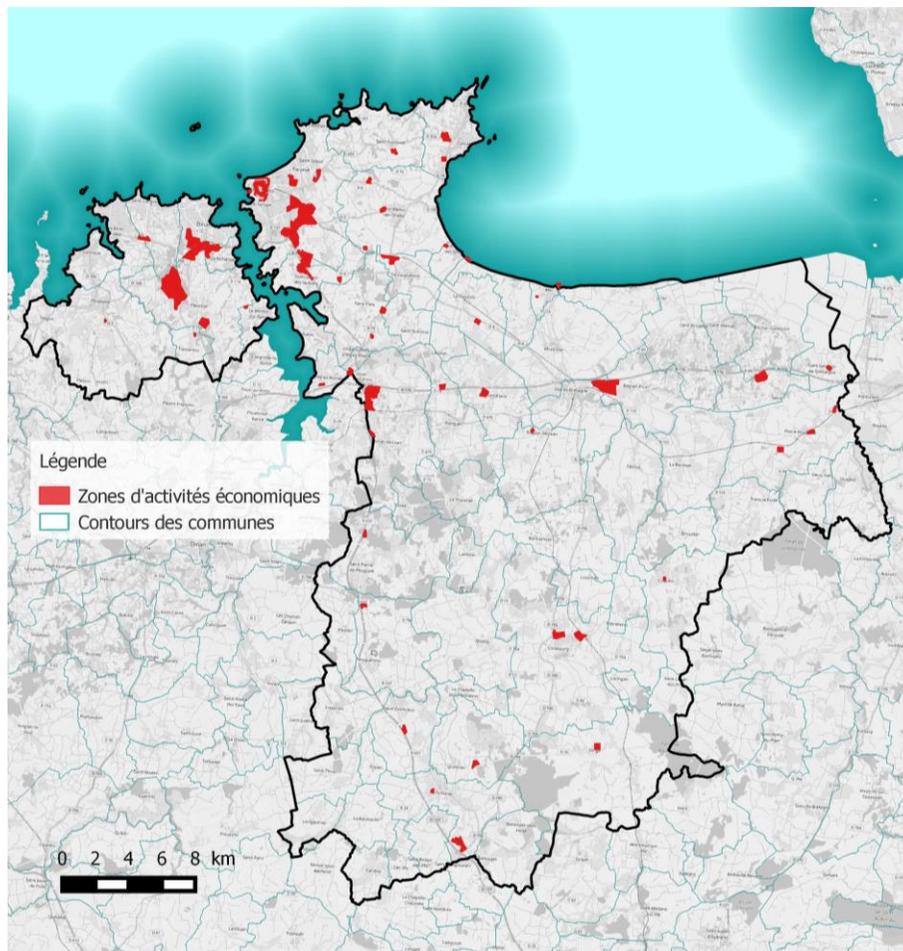


Illustration 35 : Les zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo - source : IDEA 35 et EPCI du Pays de Saint-Malo

En 2016, le Pays de Saint-Malo accueille une centaine de zones d'activités économiques réparties au sein d'une soixantaine de parcs d'activités¹⁷ principaux et dont la moitié est située sur le territoire de Saint-Malo Agglomération.

Le Nord-ouest du pays regroupe la majorité des parcs d'activités. Les principales zones d'activités sont situées à proximité des villes de Saint-Malo/Saint-Jouan-des-Guérets et de Dinard/Pleurtuit mais aussi aux intersections des axes structurants du territoire (N176/D155 à l'Ouest de Dol-de-Bretagne et D137/N176 à Miniac-Morvan).

Le schéma des zones d'activités structurantes du Pays de Saint-Malo, adopté en 2003, constitue le cadre du développement des principales zones d'activités du Pays de Saint-Malo. La liste des sites et leur capacité d'urbanisation, reprise dans le SCoT de 2007, a permis de réaliser une programmation à court et moyen terme du développement des zones d'activités.

Avec plus d'un tiers des zones d'activités de concerné, les sites « mixtes » en termes de vocation sont les plus représentés. En termes d'activités, ce sont l'artisanat et le commerce qui sont les plus représentés.

Vocation	artisanale	commerciale	industrielle	mixte	logistique	tertiaire	spécialisée	Conchyli-culture	non précisé	total
Saint-Malo Agglomération	12	4	4	13	1	2	1		12	50
Pays de Dol - Baie du Mt-St-Michel	7	4	1	6				2		20
Bretagne Romantique	3			7					1	11
Côte d'Emeraude	1	3		11			1			17
Pays de Saint Malo	23	11	5	37	1	2	2	2	13	98

Tableau 18 : Répartition des ZAE par types d'activités dominantes en 2016 - Les zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo - source : IDEA 35 et EPCI du Pays de Saint-Malo

¹⁷ Lorsque plusieurs zones d'activités sont limitrophes, elles sont identifiées comme un seul parc d'activités.

II.5.2. Superficies et disponibilités

La superficie totale des zones d'activités à l'échelle du Pays de Saint-Malo est d'environ 1100 hectares, soit une vingtaine d'hectares par parcs d'activités en moyenne. Cette superficie comprend les espaces publics, les espaces viabilisés disponibles et les espaces commercialisés.

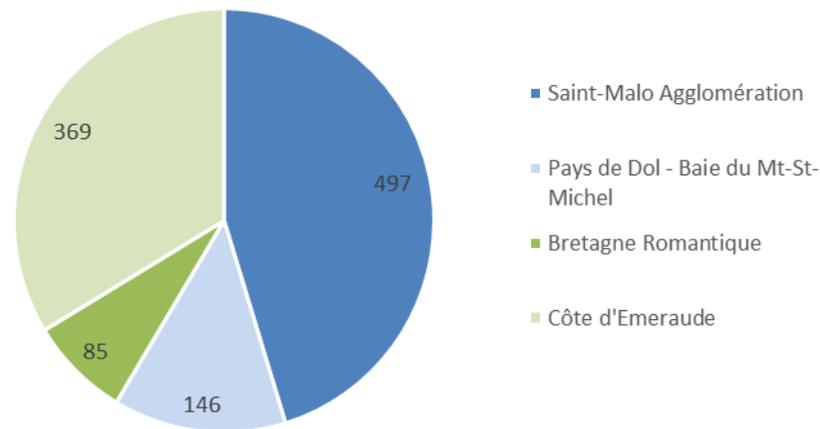


Figure 34 : Superficie totale des zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo en 2016 (en ha) - source : EPCI du Pays de Saint-Malo

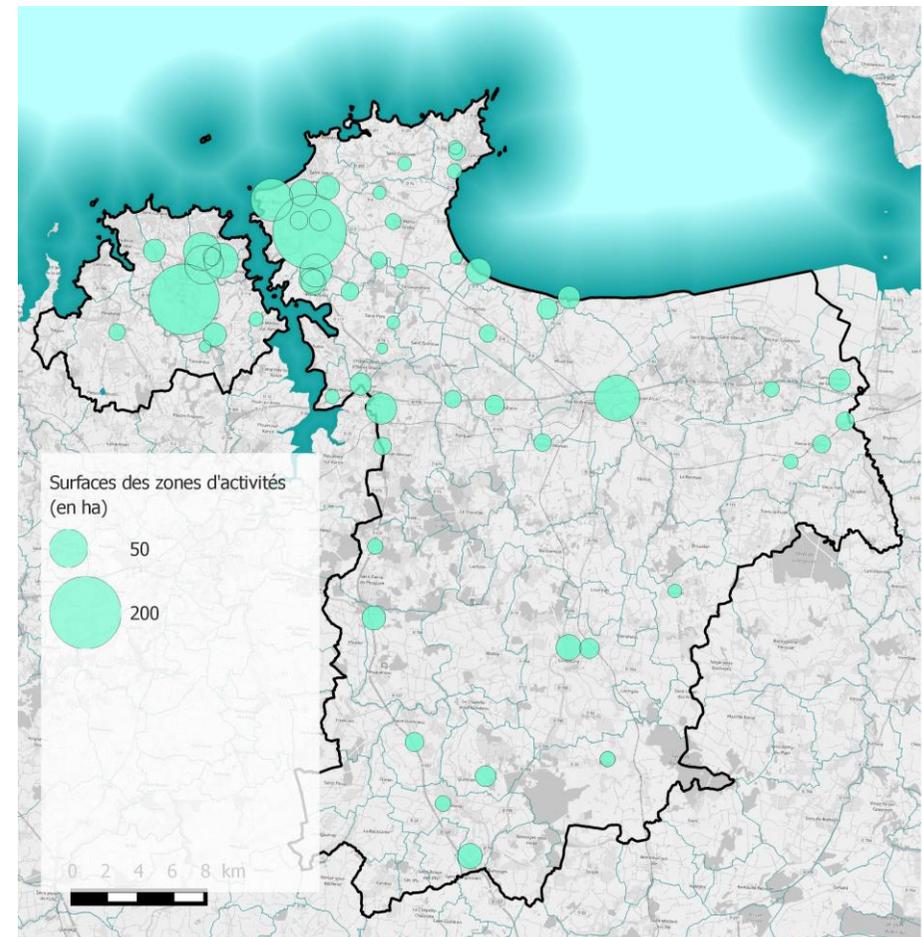


Illustration 36 : Localisation et surface totale des zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo en 2016 – Source : EPCI du Pays de Saint-Malo

La surface cessible (espaces commercialisés et espaces viabilisés disponibles) est de 451 hectares, soit près de la moitié de la surface totale.

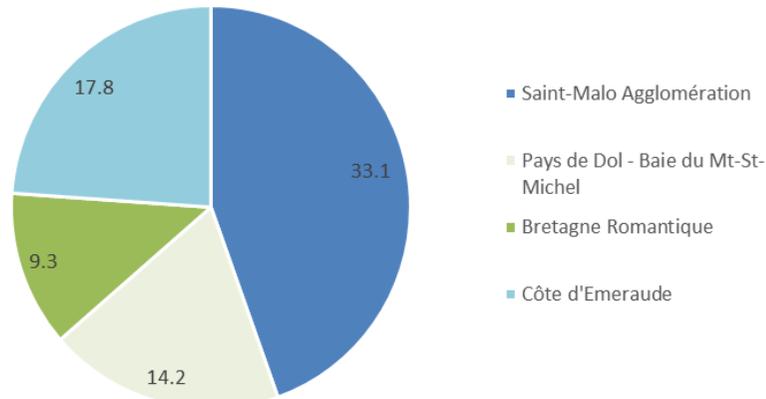


Figure 35 : Les zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo – surface des zones d'activités immédiatement disponibles (en hectares) - source : EPCI du Pays de Saint-Malo

	Surface totale des zones d'activités	Surface cessible = surface occupée + surface disponible	Surface immédiatement disponible	Surface déjà commercialisée
Saint-Malo Agglomération	497	238	36	181
Pays de Dol - Baie du Mt-St-Michel	146	76	14	61
Bretagne Romantique	85	66	9	57
Côte d'Emeraude	369	67	18	66
Pays de Saint Malo	1098	447	77	366

Tableau 19 : Caractéristiques des surfaces des zones d'activités en 2016 – source : EPCI du Pays de Saint-Malo

Le Pays de Saint-Malo dispose d'environ 77 hectares disponibles¹⁸, répartis dans 25 ZAE, dont la moitié est située sur le territoire de Saint-Malo Agglomération.

¹⁸ Les surfaces identifiées comme disponibles peuvent toutefois nécessiter de travaux ou de délais administratifs (fouilles archéologiques...) ne les rendant pas immédiatement constructibles.

Saint-Malo Agglomération abrite 36 ha de surfaces disponibles, dont 10 ha pour le seul Parc d'activités Atalante.

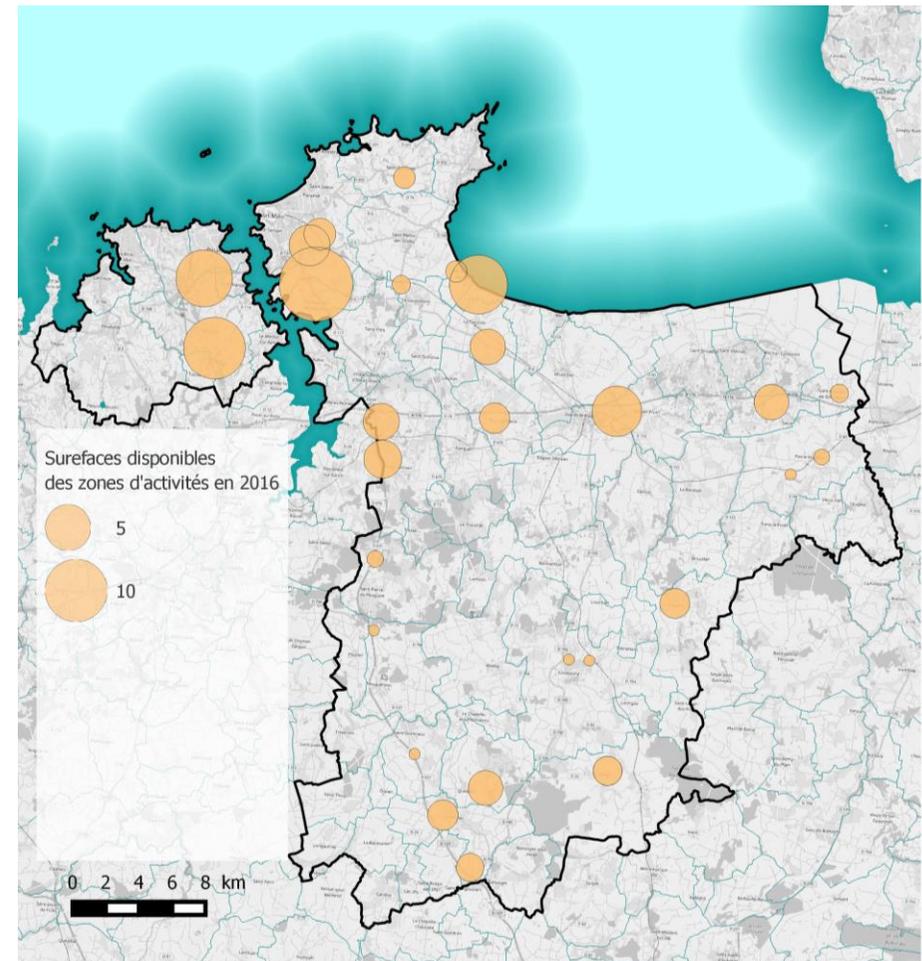


Illustration 37 : Localisation et surface disponible des zones d'activités du Pays de Saint-Malo en 2016 – Source : EPCI du Pays de Saint-Malo

Synthèse et analyse prospective : une concentration des emplois en décalage avec les dynamiques démographiques

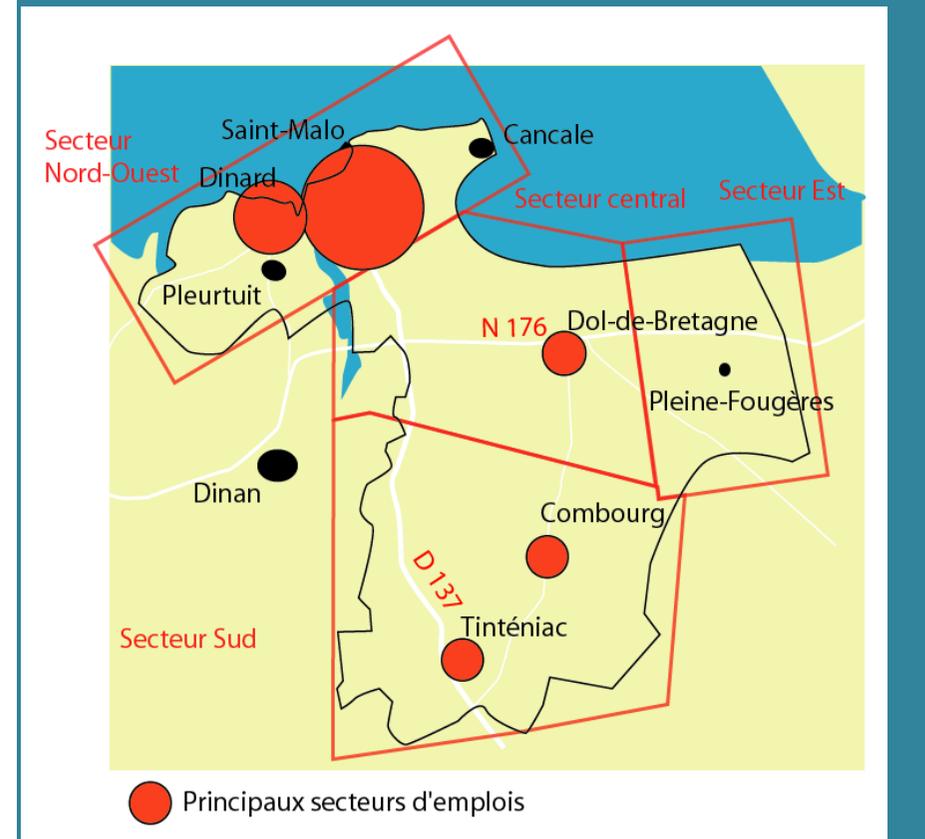
La structuration économique du territoire est relativement identique à l'armature urbaine en place. Les principaux pôles démographiques concentrent les emplois.

Toutefois, à l'inverse des dynamiques démographiques qui « diffusent » les nouveaux habitants, les dynamiques observées en matière d'emploi ont davantage tendance à « concentrer » les emplois sur les secteurs les plus pourvus en la matière.

Il y a donc un décalage entre l'évolution des actifs et la localisation des emplois. Cela se traduit notamment par une augmentation des déplacements domicile-travail sur l'ensemble du territoire et une « évasion » économique des actifs du sud du territoire à destination du pôle d'emploi de Rennes.

Avec un indice de concentration de l'emploi qui s'est maintenu sur les dix dernières années, correspondant à 0,93 emploi pour 1 actif, le Pays de Saint-Malo conserve un équilibre économique, malgré la proximité rennaise et son influence grandissante

En matière de fonctionnement territorial, le Pays se divise en 4 secteurs distincts :



- Le secteur Nord-Ouest :

Divisé en deux zones d'emplois (Saint-Malo et Dinan), ce secteur concentre la majorité des emplois et des actifs. Les deux parties de la Rance connaissent par ailleurs des échanges importants. On observe dans ce secteur une progression des emplois plus forte que celle des actifs. Ce constat pourrait s'accroître. En effet, au regard de la proportion d'actifs âgés de 45 à 59 ans, de l'accueil important de retraités et des difficultés pour les jeunes ménages à s'y installer, une diminution de la part des actifs est probable sans politique de logements adaptée aux jeunes

ménages. En outre, la concentration d'entreprises de renommée, la diversité des activités, la bonne accessibilité et le cadre qualitatif du territoire sont favorables au développement économique de ce secteur.

- Le secteur Sud :

Concerné par la zone d'emplois de Rennes, ce secteur est celui qui accueille le plus de jeunes actifs. Le décalage entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs s'y accentue malgré la création de nombreux emplois sur le territoire. Les actifs nouvellement arrivés sur le territoire sont majoritairement des cadres ou des personnes ayant un emploi intermédiaire. Moins de la moitié des actifs du territoire travaille sur le secteur et un quart travaille sur l'agglomération rennaise.

- Le Secteur central :

Inscrit au sein de la zone d'emplois de Saint-Malo, la part des domiciliés dans ce secteur travaillant dans le pôle malouin est particulièrement importante. Malgré cet ancrage marqué, ce secteur se caractérise par sa capacité à créer de l'emploi, notamment sur la polarité de Dol-de-Bretagne (centre et zones d'activités), sur le littoral (activités conchylicoles) et à la rencontre des axes structurants (RD 137 et 176).

- Le secteur Est :

Egalement situé dans la zone d'emploi de Saint-Malo, il se caractérise par l'absence de polarité économique affirmée. Les zones d'activités existantes et en projet situées à l'entrée est du Pays de Saint-Malo affichent une volonté de développement du rôle économique de ce secteur.

Principaux enjeux

- Assurer une bonne cohésion entre accueil démographique et développement économique
- Calibrer le besoin en foncier économique
- Eviter la multiplication des parcs d'activités économiques par une recherche de mutualisation géographique
- Affirmer sur le Pays de Saint-Malo une stratégie territoriale claire des zones d'activités (parcs stratégiques, parcs de proximité...)
- Renforcer la mixité fonctionnelle des pôles comme espaces résidentiels et productifs

Partie III. L'HABITAT ET LE LOGEMENT

III.1. L'évolution du parc

III.1.1. Une évolution positive du parc de logements

En 2013, le Pays de Saint-Malo compte 108 213 logements dont 76 168 résidences principales. La croissance moyenne du nombre de logements par an entre 2008 et 2013 est de 1,52%. Elle est similaire à ce que le territoire a vécu sur la période 1999-2008 (+1,44% de croissance annuelle moyenne) bien qu'il y ait eu sur ces périodes des très fortes disparités entre les années (Cf. page suivante).

Le parc de logements n'évolue pas de façon similaire sur l'ensemble du territoire. En effet, alors que certaines communes possèdent des taux de croissances extrêmement forts, notamment les secteurs rétro-littoraux de la Côte d'Emeraude et de Saint-Malo Agglomération et les communes situées le long des axes D137 et dans le secteur de Dol-de-Bretagne, d'autres possèdent une croissance très faible, voire négative.

Toutefois, les croissances faibles ou la diminution du nombre de logements ne signifient pas qu'il n'y a pas eu d'efforts productifs sur les communes, cela peut même signifier une amélioration des caractéristiques du parc immobilier à travers des opérations de démolition-reconstruction, comme c'est le cas, par exemple, pour la ville de Saint-Malo avec le projet ANRU du quartier de la Découverte-Espérance avec (démolition de 221 logements). La fusion de logements (regroupement de petits appartements pour en former un grand) ou le changement de destination (passage d'une habitation à un commerce par exemple) expliquent également la diminution du nombre de logements.

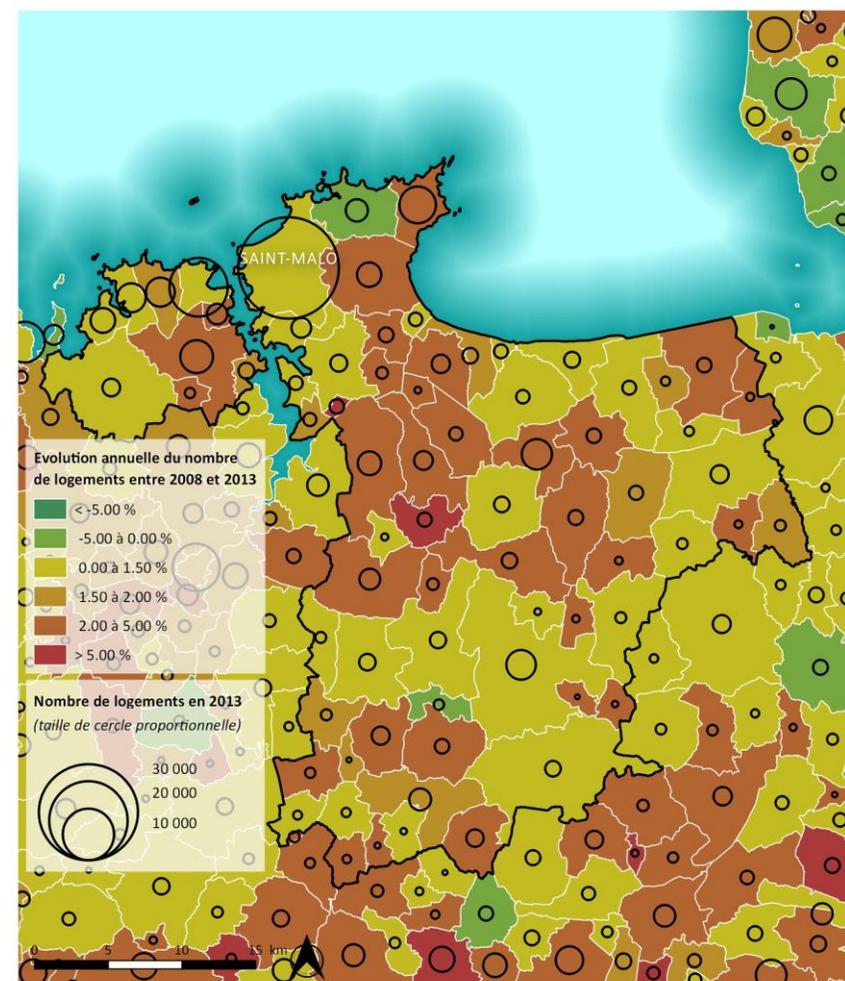


Illustration 38 : Évolution annuelle moyenne du nombre de logements entre 2008 et 2013 et le nombre de logements-source : INSEE 2013

A l'échelle des EPCI, les dynamiques observées laissent apparaître une répartition différenciée de l'évolution des logements par rapport à la période 1999-2008. En effet, alors que la Bretagne Romantique connaissait les taux d'évolution les plus élevés, c'est désormais le Pays de Dol – Baie du Mont St-Michel qui possède les taux les plus élevés. Ce dernier a d'ailleurs vu son taux d'évolution augmenter entre ces deux périodes, tout comme Saint-Malo Agglomération. Dans le même temps celui de la Bretagne Romantique a diminué alors que celui de la Côte d'Emeraude est resté stable.

	Évolution du nombre de logements par an entre 1999 et 2008	Évolution du nombre de logements par an entre 2008 et 2013
Saint Malo Agglomération	1.08%	1.33%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	1.68%	1.84%
Bretagne Romantique	2.13%	1.69%
Côte d'Emeraude	1.64%	1.65%
SCoT Pays Saint-Malo	1.44%	1.52%

Tableau 20 : Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2013 -source : INSEE 2013

Le détail de la production de logements sur la période 2004-2014 montre une progression constante des logements commencés chaque année entre 2004 et 2007. La fin de la « bulle immobilière », aussi appelé « crise immobilière » se fait durement ressentir avec une chute de près de 50% de la production entre 2007 et 2008. Après deux années (2010 et 2011) semblant marquer une reprise du niveau du milieu des années 2000, la production connaît une diminution progressive sur les années 2012, 2013, 2014. Les tendances les plus récentes (fin 2015 – début 2016) marque une nouvelle augmentation du rythme de construction.

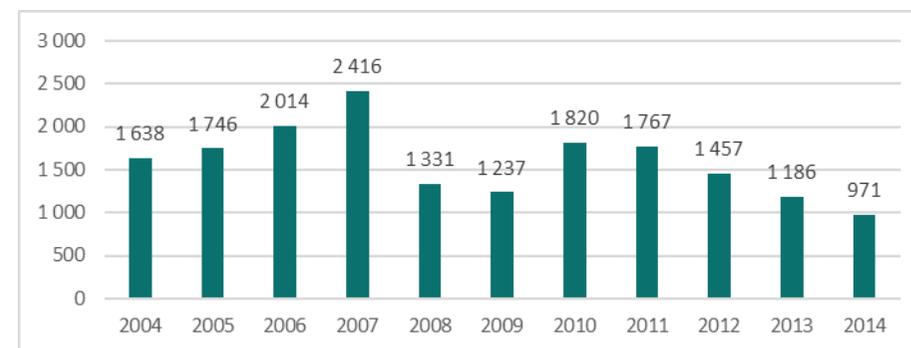


Figure 36 : Nombre de logements commencés par année entre 2004 et 2014 au sein du Pays de Saint-Malo - source : Sitadel 2016

L'évolution du parc immobilier est largement supérieure aux 0,4% de croissance démographique annuelle moyenne sur la même période (2008-2013). Le phénomène n'est pas uniquement observable depuis 5 ans, en effet, le territoire connaît une évolution du nombre de logements beaucoup plus forte comparativement à l'accueil de population (cf. graphique comparatif en base 100).

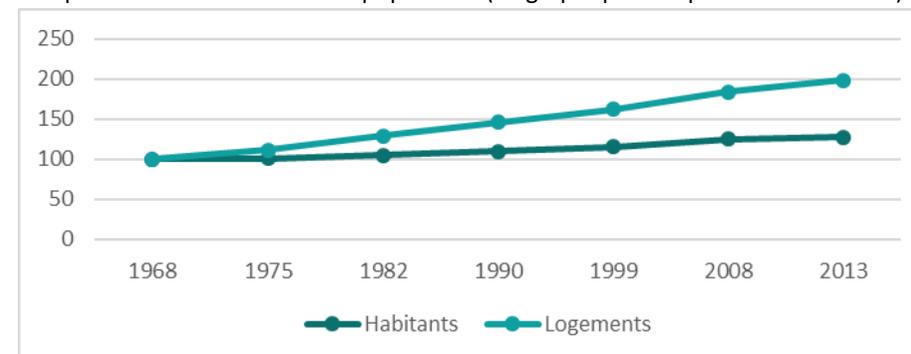


Figure 37 : Évolution du nombre de logements et d'habitants depuis 1968 base 100 - source : INSEE 2013

Cela s'explique par la production de résidences secondaires et la présence de logements vacants mais aussi et surtout par une diminution générale de la taille des ménages qui nécessite la création de nouveaux logements pour maintenir le seuil de population et davantage de logement par nouvel arrivant.

La baisse du nombre de personnes par ménage s'explique notamment par le vieillissement global de la population, ainsi que l'augmentation des familles monoparentales. Ce phénomène qui s'observe à l'échelle nationale s'appelle la décohabitation. (Cf. Partie I.3.2.A sur la taille des ménages).

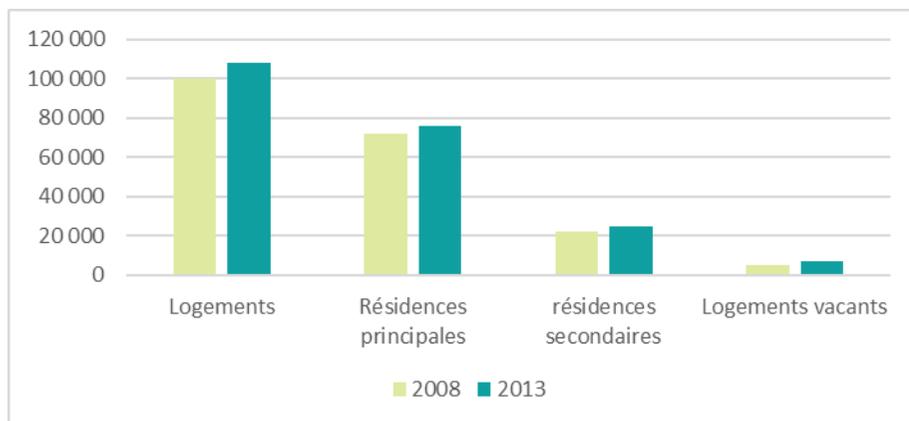


Figure 38 : Évolution des typologies de logements entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

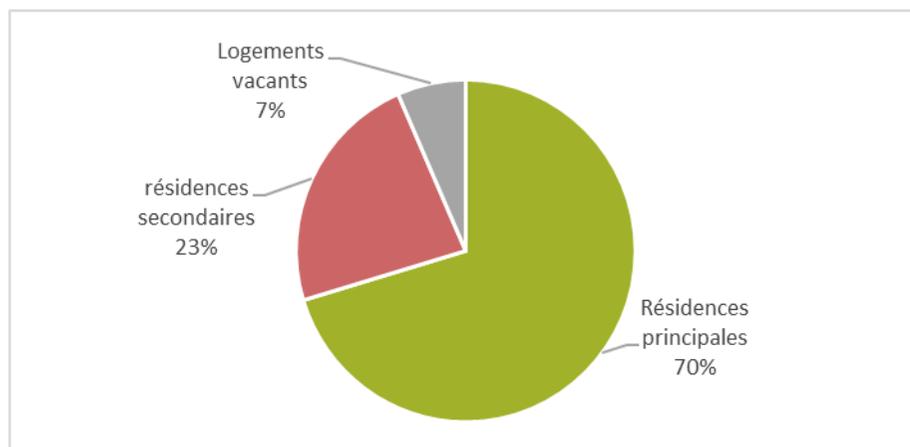


Figure 39 : Répartition des logements du Pays en 2013 - source : INSEE 2013

	2008					
	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint Malo Agglomération	36 819	75%	9 929	20%	2 373	5%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	9 418	80%	1 455	12%	885	8%
Bretagne Romantique	12 437	84%	1 369	9%	994	7%
Côte d'Emeraude	13 891	56%	9 720	39%	1 048	4%
Total Pays de Saint Malo	72 565	72%	22 473	22%	5 299	5%

Tableau 21 : Répartition des logements du Pays en 2008 - source : INSEE 2013

	2013					
	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Saint Malo Agglomération	37 946	72%	11 381	22%	3 155	6%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	10 090	78%	1 628	13%	1 163	9%
Bretagne Romantique	13 618	85%	1 122	7%	1 349	8%
Côte d'Emeraude	14 514	54%	10 856	41%	1 392	5%
Total Pays de Saint Malo	76 168	70%	24 987	23%	7 058	7%

Tableau 22 : Répartition des logements du Pays en 2013 - source : INSEE 2013

Entre 2008 et 2013, la part de résidences principales a diminué (de 72% à 70%), et celle des résidences secondaires a augmenté (de 22% à 23%), tout comme celle des logements vacants¹⁹ (de 5% à 7%). Ces tendances s'observent globalement sur l'ensemble des EPCI, à l'exception de la Bretagne Romantique pour laquelle le taux de résidences secondaires a légèrement diminué (de 9% à 7%).

¹⁹ Le phénomène de vacance est développé en partie III.1.3

III.1.2. Une évolution positive du parc de résidences principales

Entre 2008 et 2013, le parc des résidences principales du Pays a augmenté de 3 603 unités, soit un rythme de croissance annuelle moyenne d'environ 1% correspondant à 720 nouvelles résidences principales par an.

	Nombre de résidences principales en 2008	Nombre de résidences principales en 2013	Taux de croissance annuel moyen
Saint Malo Agglomération	36 819	37 946	0.60%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	9 418	10 090	1.39%
Bretagne Romantique	12 437	13 618	1.83%
Côte d'Emeraude	13 891	14 514	0.88%
Total Pays de Saint Malo	72 565	76 168	0.97%

Tableau 23 : Nombre de résidences principales et leurs évolutions entre 2008 et 2013 par intercommunalité -source : INSEE 2013

Les phénomènes de répartition sont proches de ceux observés pour l'ensemble du parc immobilier, à ceci près que la dichotomie est-ouest est davantage marquée. Hormis les communes de Combourg et Baguer-Morvan, l'ensemble des communes du pôle de développement identifié dans le SCoT 2007 (cf. carte ci-contre) connaît une croissance supérieure à 1,5%.

Entre les quatre EPCI, la disparité est davantage contrastée par rapport à l'évolution du parc immobilier total. Ainsi, Saint-Malo Agglomération ne connaît qu'une croissance annuelle moyenne de 0,6% de ses résidences principales sur la période 2008-2013 alors que la Bretagne Romantique possède un taux à 1,83%. Cet écart s'explique notamment par l'augmentation des résidences secondaires à Saint-Malo alors que la majorité des communes du Pays a connu une baisse de cette part de logements.

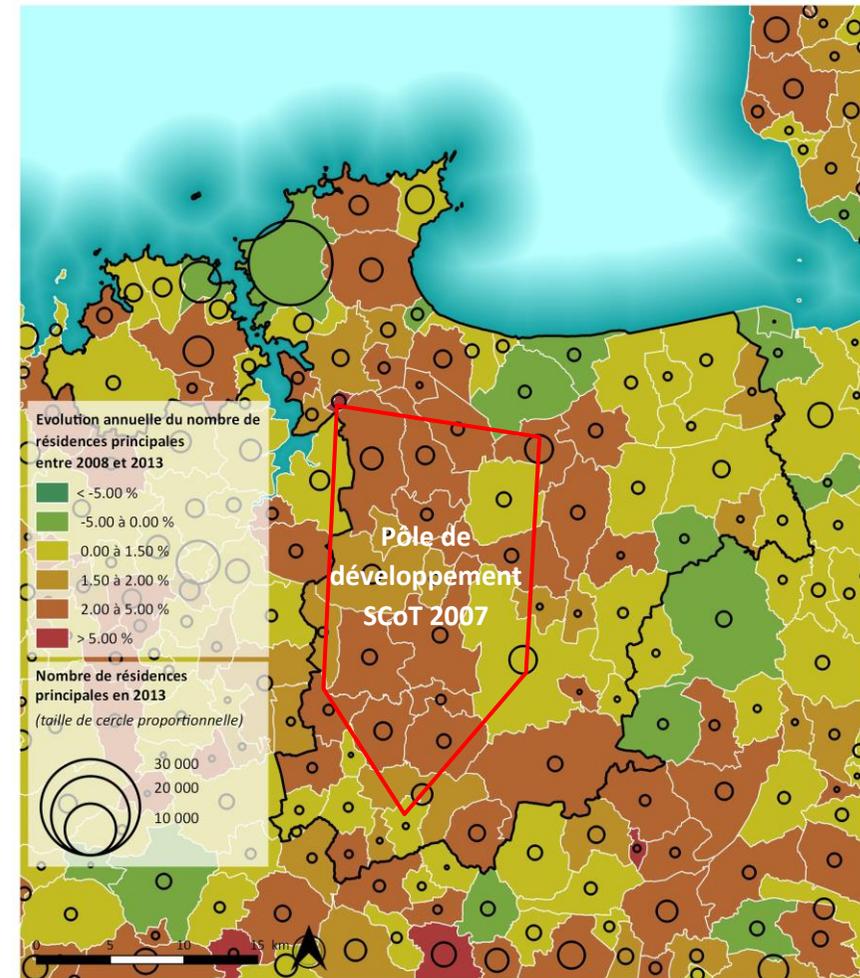


Illustration 39 : Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013 et le nombre de résidences principales en 2013 -source : INSEE 2013

III.1.3. L'évolution du nombre de résidences secondaires

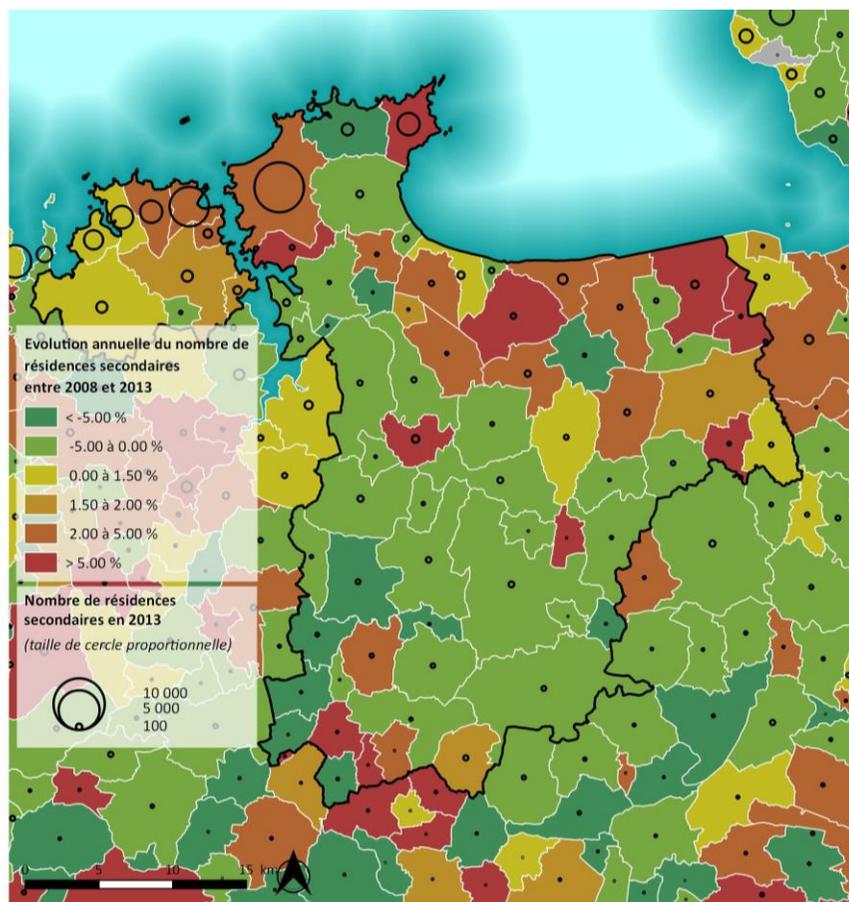


Illustration 40 : Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2008 et 2013 et le nombre de résidences secondaires en 2013 -source : INSEE 2013

Entre 2008 et 2013, les résidences secondaires ont augmenté de 2 514 unités. Le taux de croissance annuel des résidences secondaires a fortement augmenté par

rapport au début des années 2000 (2,1% entre 2008 et 2013 contre 1,0% entre 1999 et 2008).

Cette augmentation qui s'observe particulièrement sur la frange littorale du pays est à l'opposé de la tendance nationale. Au-delà des communes ayant déjà un taux de résidence secondaire élevé (Côte d'Emeraude, Saint-Malo et Cancale notamment), le proche retro-littoral est désormais concerné par une forte progression des résidences secondaires.

Un autre phénomène est observable, c'est l'augmentation des résidences secondaires en frange sud du territoire. Cependant, il ne concerne que de très faibles quantités de logements (exemple : +7 résidences secondaires à Hédé-Bazouges entre 2008 et 2013).

Cinq communes ont observé une augmentation de plus de 100 résidences secondaires entre 2008 et 2013 :

- Saint-Malo : +1378
- Saint-Lunaire : +192
- Dinard : +659
- Le Tronchet : +111
- Cancale : +348

	Résidences secondaires 2008	Résidences secondaires 2013	Taux de croissance annuel moyen
Saint Malo Agglomération	9 929	11 381	2.77%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	1 455	1 628	2.27%
Bretagne Romantique	1 369	1 122	-3.90%
Côte d'Emeraude	9 720	10 856	2.24%
Pays de Saint Malo	22 473	24 987	2.14%

Tableau 24 : Nombre de résidences secondaires et leurs évolutions entre 2008 et 2013 par intercommunalité -source : INSEE 2013

A l'échelle des EPCI, Saint-Malo Agglomération, qui connaît la plus faible croissance annuelle moyenne de résidences principales enregistre la plus importante évolution annuelle moyenne de résidences secondaires avec 2,8%. Le Pays de Dol-Baie du Mont-Saint-Michel et la Côte d'émeraude observent également de très fortes progressions des résidences secondaires (respectivement 2,3% et 2,2%). La Bretagne Romantique connaît à l'inverse des autres EPCI une évolution négative marquée du nombre de résidences secondaires (-3,9% en moyenne par an), cela s'explique à la fois par la pression de l'agglomération rennaise qui se fait davantage

sentir et par le fait qu'il s'agisse du seul EPCI non littoral. Sur cette communauté de communes, de nombreuses résidences secondaires ont été transformées en résidences principales.

La part des résidences secondaires est stable à l'échelle du pays en représentant près d'un quart des logements (23%). Pour les communes littorales la part des résidences secondaires s'élève à 30%. Les résidences secondaires des communes de Lancieux, Saint-Briac-sur-Mer et Saint-Lunaire représentent 50% de leur parc de logements.

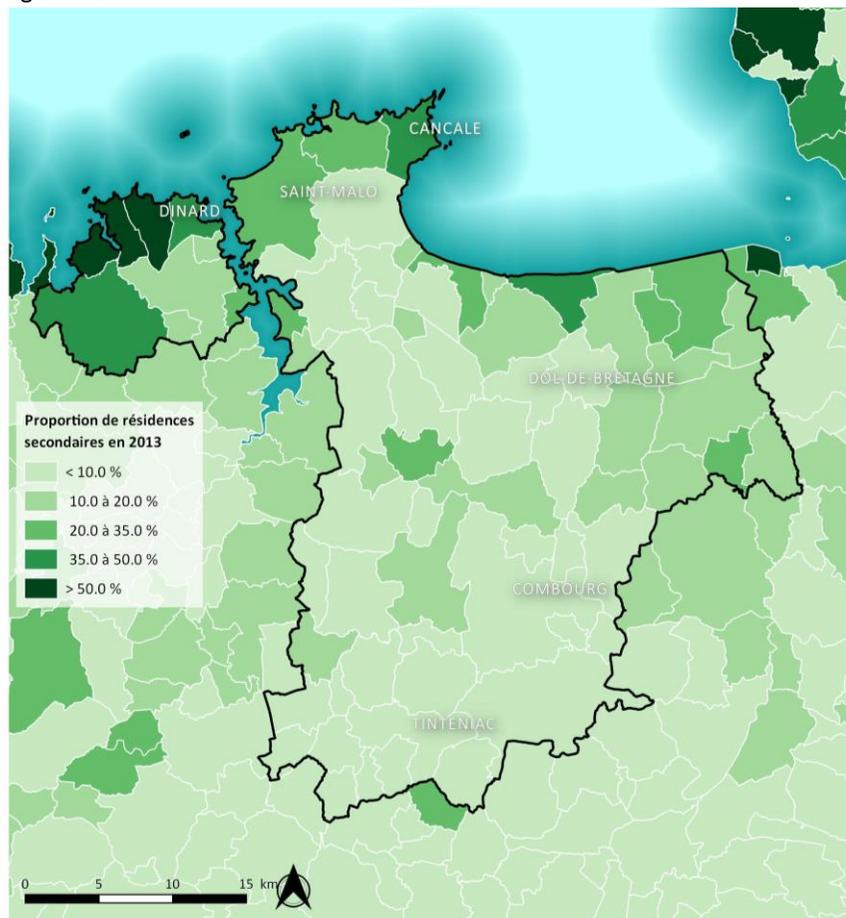


Illustration 41 : Proportion de résidences secondaires en 2013 -source : INSEE 2013

III.1.4. Une vacance faible et globalement en augmentation

Sont considérés comme logements vacants les logements non occupés à titre de résidence principale ou secondaire et dont l'INSEE donne la définition suivante :

« Logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »

Il ne faut donc pas confondre logements vacants et logements insalubres. Parmi les logements vacants, se trouvent notamment tous les logements non occupés de manière transitoire, entre deux occupants ou lors d'une première installation, ainsi que certains logements dont l'usage a été modifié (stockage de commerces en centre-ville par exemple). Ainsi, malgré le fait que certains logements puissent être non utilisés en raison d'une insalubrité notoire ou d'un désintérêt, ce n'est pas nécessairement ce qui compose la majeure partie des logements vacants.

Le parc immobilier demeure toujours en mouvement, non seulement par le volume de logements qu'il contient mais aussi par l'occupation de celui-ci. Le contexte immobilier et les évolutions sociales font que les personnes qui occupent un seul et unique logement au cours de leur vie se font rares. Ainsi, les changements de propriétaires et de locataires sont de plus en plus fréquents, c'est ce que l'on nomme la rotation du parc immobilier.

La vacance du parc est un bon indicateur de la situation du marché du logement. Il est admis, au niveau national, qu'un taux de vacance de l'ordre de 6% à 7% du parc immobilier est synonyme de bonne rotation dans le marché immobilier. Un taux inférieur à 6% indique une tension immobilière et un manque de logements en comparaison des demandes sur le secteur. Un taux fortement supérieur à 7% indique une offre supérieure à la demande et des logements qui ne trouvent pas preneurs, pour raison de confort, de salubrité, de prix ou de taille. A titre indicatif,

les taux de logements vacants sont, en 2013, de 7,7% en France métropolitaine et de 7,4% en Bretagne.

Un taux faible est souvent corrélé à une augmentation des prix, voire une crise du logement qui bloque les parcours résidentiels et contribue à mettre sur le marché des logements de faible qualité (pouvant également constituer un parc social de substitution dans certains cas. (cf. partie IV.4.4 sur le locatif social).

	Logements vacants en 2008		Logements vacants en 2013	
	Nombre	%	Nombre	%
Saint Malo Agglomération	2 373	4.83%	3 155	6.01%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	885	7.53%	1 163	9.03%
Bretagne Romantique	994	6.71%	1 349	8.39%
Côte d'Emeraude	1 048	4.25%	1 392	5.20%
Total Pays de Saint Malo	5 299	5.28%	7 058	6.52%

Tableau 25 : Nombre de logements vacants et leur évolution entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

La part de logements vacants a augmenté par rapport à 2008 (5,3%) mais demeure très basse. A l'échelle du Pays, le taux moyen de logements vacants est de 6,5%, mais il est inégalement réparti sur le territoire.

La Communauté de communes du Pays de Dol - Baie du Mont Saint-Michel et la Bretagne Romantique ont des taux supérieurs à 8%. Les secteurs de forte vacance immobilière se situent à l'est du territoire, ce qui s'explique à la fois par une distance plus forte avec les polarités malouine et rennaise mais aussi par une présence plus élevée de logements de faible qualité (cf. partie IV.2 1- confort des logements). Les deux étant liés car la tension immobilière favorise la rénovation des logements dégradés.

A contrario, Saint-Malo Agglomération et la Côte d'Émeraude ont des taux respectifs de 6,0% et 5,2%. La faible part de logements vacants sur ces deux EPCI indique clairement une tension du marché immobilier (cf. partie I.V – sur la tension du marché immobilier) ce qui a des conséquences non négligeables sur la faculté à accueillir des jeunes ménages (cf. partie I.3.1 – sur le vieillissement de la population).

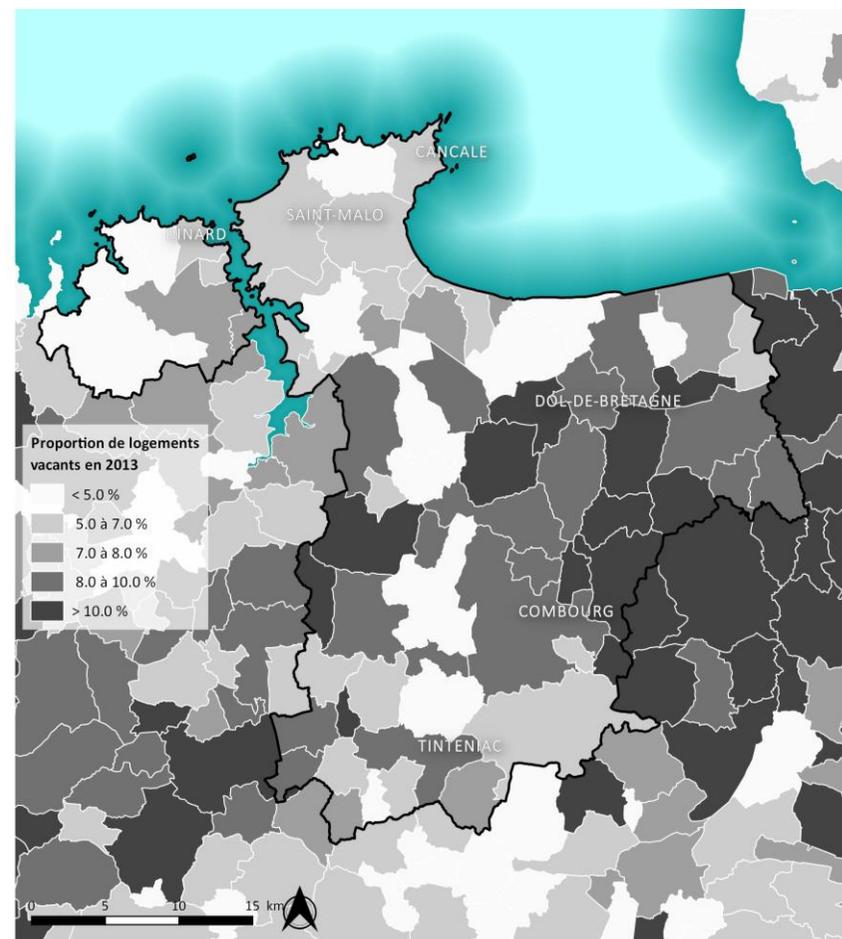


Illustration 42 : Proportion de logements vacants en 2013 -source : INSEE 2013

III.2. Les principales caractéristiques des logements

III.2.1. Un parc essentiellement tourné vers l'individuel

Le pays de Saint-Malo compte, en 2013, 73 919 logements individuels (69%) pour 33 375 logements collectifs (31%). Treize communes ont plus de 15% de logements collectifs, dont Dinard, Saint-Malo et Dol-de-Bretagne qui en possèdent plus de 40%.

Entre 2008 et 2013, le Pays a connu une augmentation de 4 952 logements individuels et 3 377 logements collectifs. Le taux de logements individuels est passé de 69,7% à 68,9% sur les cinq dernières années. Ainsi, la surreprésentation des logements individuels dans le parc immobilier du Pays a légèrement diminué sur cette période.

	2008				2013			
	Logements individuels		Logements collectifs		Logements individuels		Logements collectifs	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Saint Malo Agglomération	28 272	58,4%	20 100	41,6%	29 823	57,3%	22 180	42,7%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	10 174	87,4%	1 468	12,6%	11 156	87,4%	1 605	12,6%
Bretagne Romantique	13 295	91,4%	1 245	8,6%	14 539	91,1%	1 415	8,9%
Côte d'Emeraude	17 226	70,6%	7 185	29,4%	18 401	69,2%	8 176	30,8%
Pays de Saint Malo	68 967	69,7%	29 998	30,3%	73 919	68,9%	33 375	31,1%

Tableau 26 : Typologie des logements en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

Les communautés de communes Bretagne Romantique et Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel possèdent un parc immobilier peu diversifié avec respectivement 87% et 91% de logements individuels en 2013.

A l'inverse, Saint-Malo Agglomération possède un parc davantage diversifié avec plus de 41% de logements collectifs.

Evolution des dernières années :

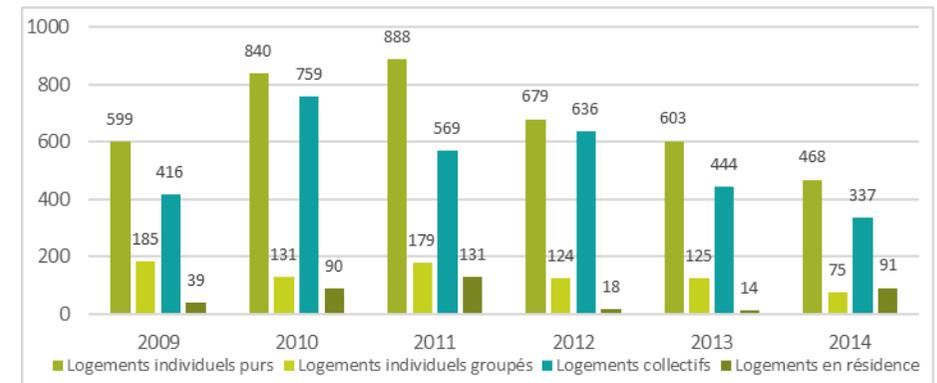


Figure 40 : Nombre de logements commencés par année et par typologie de logement entre 2009 et 2014 - source : Sitadel 2016

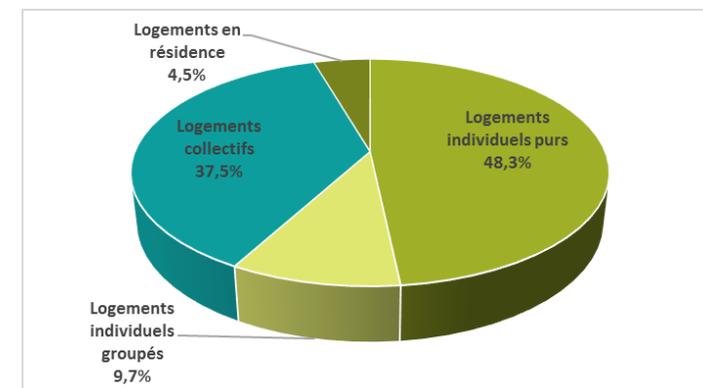


Figure 41 : Typologie des logements commencés entre 2009 et 2014 au sein du Pays de Saint-Malo - source : Sitadel 2016

D'après les données Sitadel entre 2009 et 2014, 48% des logements commencés sur le Pays de Saint-Malo étaient de l'individuel pur, contre 10% en individuel groupé et 42% en collectif et en résidence.

Alors que les logements individuels représentent près de 70% du parc immobilier en 2013, ils ne représentent que 42% des logements commencés entre 2009 et 2013. Après une période où les logements individuels continuaient à être la règle, une diversification du parc immobilier commence à s'observer.

Un **logement individuel** pur est une construction qui ne comprend qu'un seul logement ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement (autrement dit, une maison).

Un **logement individuel groupé** est une habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Un **logement collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

Les **logements en résidence** sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés :

- les résidences pour personnes âgées,
- les résidences pour étudiants,
- les résidences de tourisme,
- les résidences hôtelières à vocation sociale,
- les résidences sociales,
- les résidences pour personnes handicapées.

III.2.2. Des logements de plus en plus grands

Le parc immobilier du Pays de Saint-Malo est majoritairement composé de logements de grande taille. En 2013, les logements de 1 à 3 pièces représentent 32% alors que les logements de 4 pièces représentent 23% et ceux de 5 pièces et plus représentent 45%. Entre 2008 et 2013, la part des logements de 5 pièces et plus s'est accentuée, passant de 43% à 45%. Le phénomène s'observe sur l'ensemble des EPCI mais est particulièrement marqué sur le secteur de la Bretagne Romantique où la plus de la moitié du parc immobilier est constituée de logements de 5 pièces et plus.

Pendant la même période, la part des ménages d'une à deux personnes a augmenté à l'échelle du Pays (Cf. Partie I.3.2.A sur la taille des ménages). La production de logements de grandes tailles alors que le nombre moyen de personnes par ménage s'explique toutefois en partie par une évolution sociétale et une augmentation des familles monoparentales ou des personnes seules nécessitant d'espace pour accueillir leurs enfants. Sur le territoire ce phénomène n'est cependant pas le plus marqué puisque le premier facteur de la réduction de la taille des ménages est le vieillissement de la population avec un maintien dans des logements de grande taille.

La localisation des logements de petite taille corrobore la logique de répartition des appartements loués, à savoir au niveau des principales polarités.

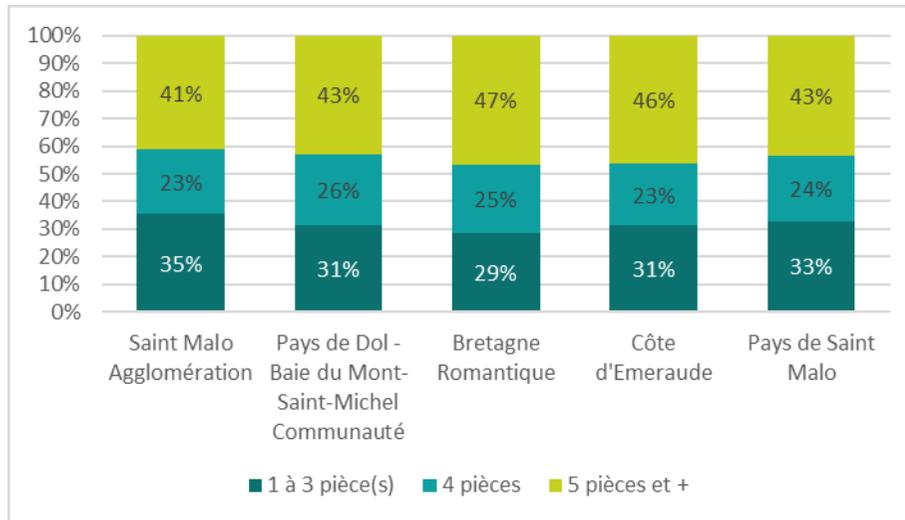


Figure 42 : Taille des logements par EPCI en 2008 -source : INSEE 2013

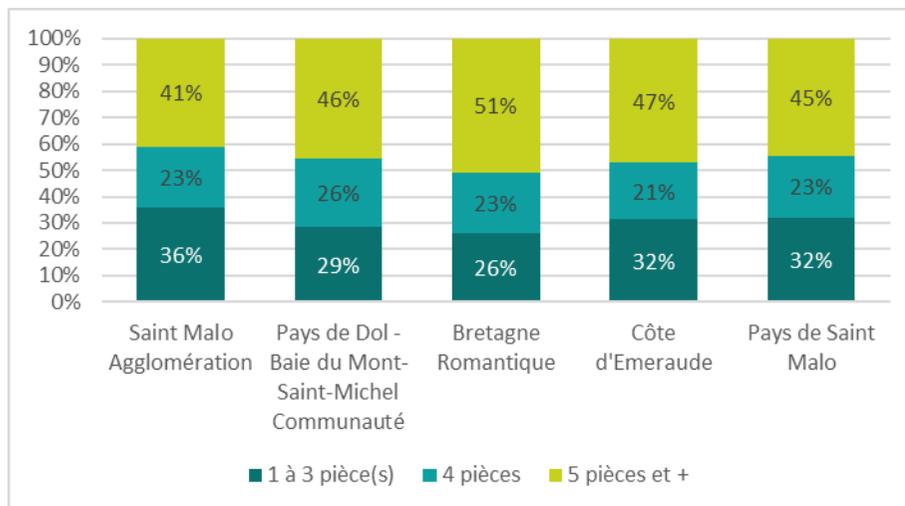


Figure 43 : Taille des logements par EPCI en 2013 - source : INSEE 2013

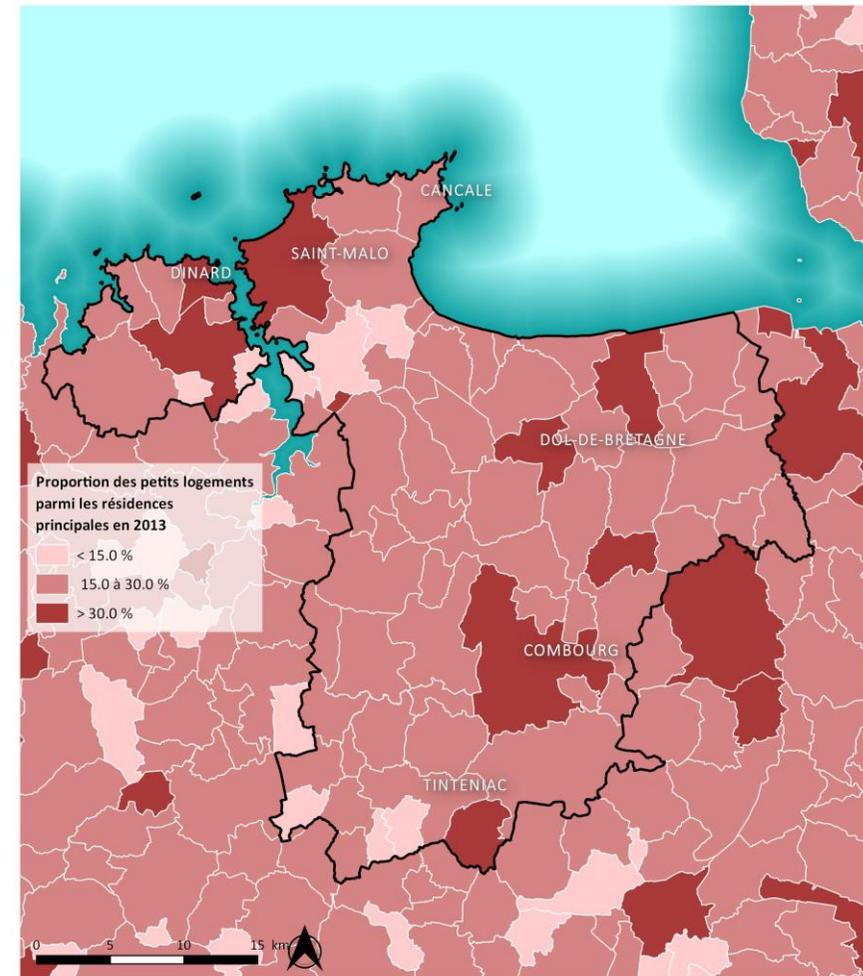


Illustration 43 : Proportion des petits logements (1 à 3 pièces) dans le parc de logement des communes du Pays -source : INSEE 2013

III.2.1. Des secteurs où l'absence de confort reste important

► PART DU PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE SELON LES PAYS DE BRETAGNE EN 2011

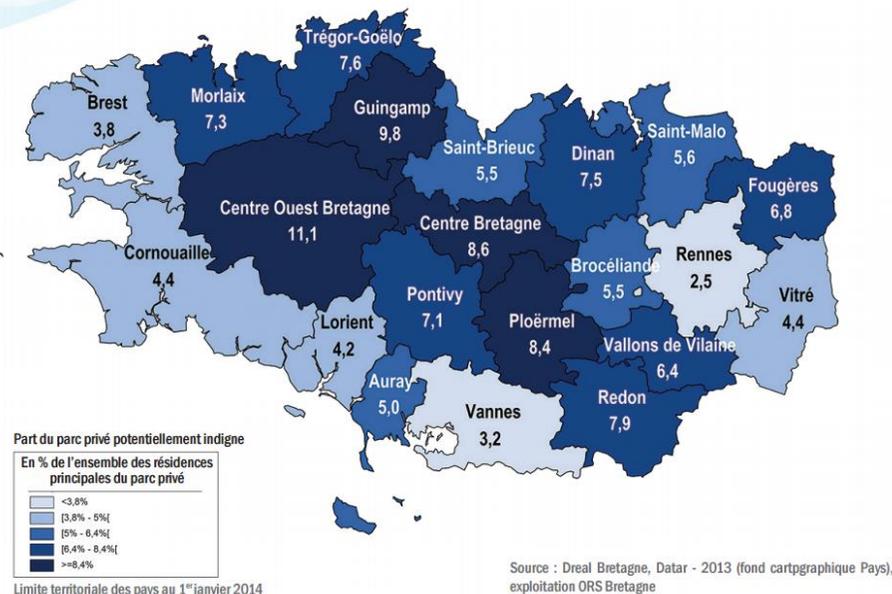


Illustration 44 : Part et nombre de logements privés potentiellement indignes par pays en Bretagne en 2011 - source : DREAL, traitement ORS Bretagne

Le Parc Privé potentiellement indigne est une méthode d'analyse qui consiste à croiser la catégorie cadastrale (logements considérés comme ordinaires, médiocres ou très médiocres) utilisée par les services fiscaux afin d'établir les montants des impôts locaux avec le revenu des occupants à partir du fichier FILOCOM (Fichier des Logements par COMMune).

Il est important de ne pas confondre logement indigne et logement potentiellement indigne. Il est supposé que les ménages ayant des revenus plus faibles ont davantage de difficulté à louer ou acquérir un logement avec un bon niveau de confort et à le maintenir en état.

Avec un taux de 5,6% de résidences principales potentiellement indignes en 2011, le pays de Saint-Malo se situe dans la moyenne bretonne (5,3%).

Les données détaillées de l'ADIL 35 en 2007 soulignaient néanmoins une forte disparité à l'intérieur du territoire, avec des communes qui observaient une part de logements privés potentiellement indigne dépassant les 10% du parc immobilier à l'est du pays. Ce facteur peut expliquer en partie le taux élevé de logements vacants sur ce territoire. Toutefois, cela signifie également que les revenus médians des ménages de cette communauté de communes sont inférieurs aux ménages des autres EPCI.

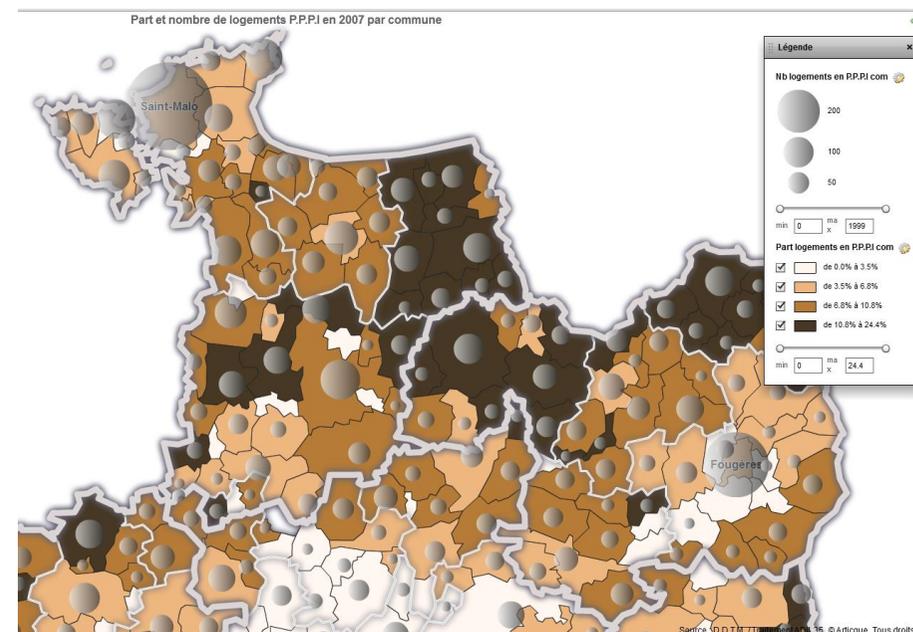


Illustration 45 : Part et nombre de logements privés potentiellement indignes en 2007 pour les communes du pays situées en Ille et Vilaine - source : ADIL 35

III.3. Un parc locatif privé restreint

III.3.1. Une sur-représentation des propriétaires occupants

En 2013, les propriétaires occupants représentent 65% alors que la moyenne nationale n'est que de 58%. La part des propriétaires occupants a légèrement augmenté par rapport à la période précédente. Ce taux varie de 61% à 73% selon les EPCI mais s'est maintenu ou a augmenté sur chacune d'entre elles.

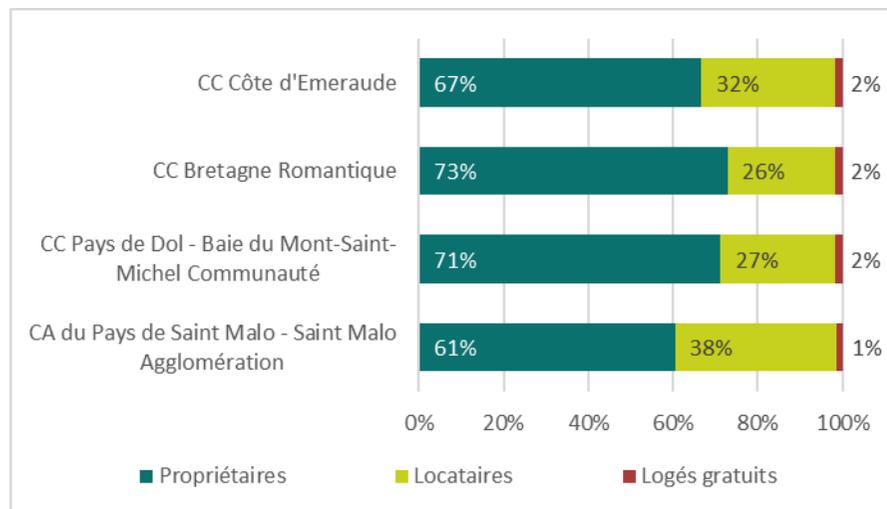


Figure 44 : Répartition des différents statuts d'occupation en 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013

	2008						2013					
	Propriétaires		Locataires		Logés gratuits		Propriétaires		Locataires		Logés gratuits	
	Nbres	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Saint Malo Agglomération	22 291	60,5%	13 934	37,8%	595	1,6%	22 968	60,5%	14 517	38,3%	461	1,2%
Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	6 598	70,1%	2 633	28,0%	187	2,0%	7 189	71,3%	2 742	27,2%	158	1,6%
Bretagne Romantique	8 997	72,3%	3 233	26,0%	207	1,7%	9 923	72,9%	3 480	25,6%	215	1,6%
Côte d'Emeraude	9 205	66,3%	4 303	31,0%	384	2,8%	9 688	66,8%	4 574	31,5%	252	1,7%
Pays de St Malo	47 090	64,9%	24 102	33,2%	1 373	1,9%	49 769	65,3%	25 313	33,2%	1 086	1,4%

Tableau 27 : Répartition des différents statuts d'occupation en 2008 et 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013

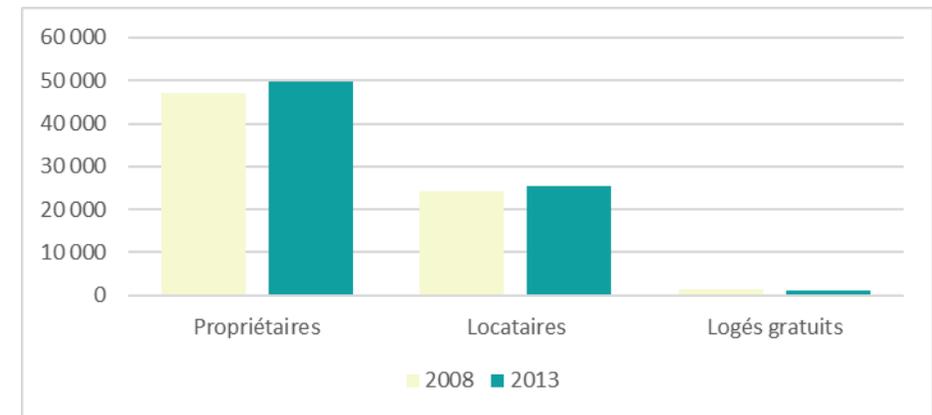


Figure 45 : Répartition des différents statuts d'occupation en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

Six communes ont des taux supérieurs à 85% : Trémereuc, le Minihic-sur-Rance, Vieux-Viel, Cardroc, les Iffs et Saint-Brieuc-des-Iffs. Alors que Saint-Malo, Dinard, Dol-de-Bretagne et Châteauneuf d'Ille et Vilaine oscillent autour de 50%. D'une manière générale, les statuts locatifs s'observent principalement sur les pôles urbains qui connaissent des formes d'habitat diversifiées et notamment une part de

logements collectifs ou intermédiaires plus marquée. En effet, la part de propriétaires est beaucoup plus forte au sein des maisons individuelles qu’au sein des appartements.

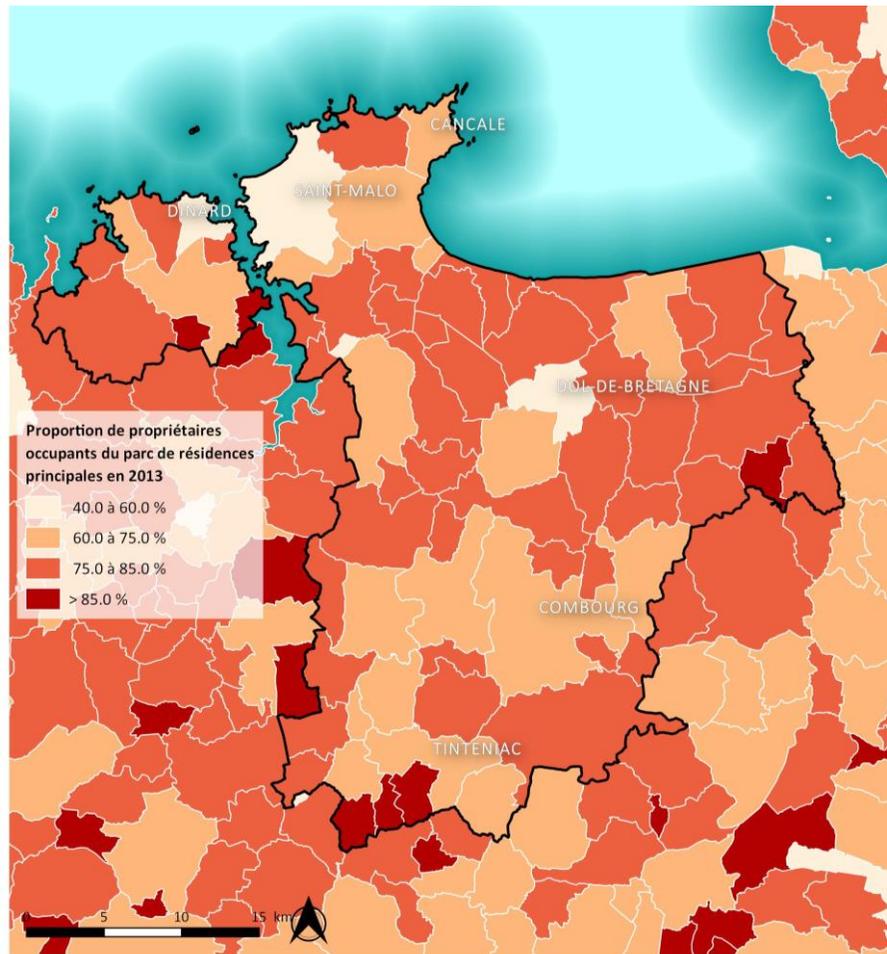


Illustration 46 : Proportion des propriétaires occupants en 2013 à l'échelle des communes du Pays - source : INSEE 2013

III.3.2. Un faible développement des logements locatifs privés

Corolaire de la surreprésentation des propriétaires, le parc immobilier du Pays compte peu de locataires. Les logements locatifs privés s’élèvent à 20% au sein du Pays alors que la moyenne nationale est de 25%. Leur représentation est restée stable depuis 1999.

Entre les EPCI, la part de locatifs privés était relativement homogène en 1999 (entre 18% et 21%) alors que depuis des écarts s’observent, notamment entre les c.c. Dol de Bretagne et Baie du Mont Saint-Michel qui sont respectivement à 23% et 16%. Toutefois, en matière de locatif public, la tendance est inverse puisque selon l’INSEE, la part de HLM de la première a diminué de 3 points alors que la seconde a augmenté d’1 point (Cf. Partie IV.4.4 sur le locatif social).

	Locataires 2008		Locataires 2013	
	Nbre	%	Nbre	%
Saint Malo Agglomération	13 934	37,8%	14 517	38,3%
Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	2 633	28,0%	2 742	27,2%
Bretagne Romantique	3 233	26,0%	3 480	25,6%
Côte d'Emeraude	4 303	31,0%	4 574	31,5%
Pays de St Malo	24 102	33,2%	25 313	33,2%

Tableau 28 : Proportion de logements occupés par des locataires en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

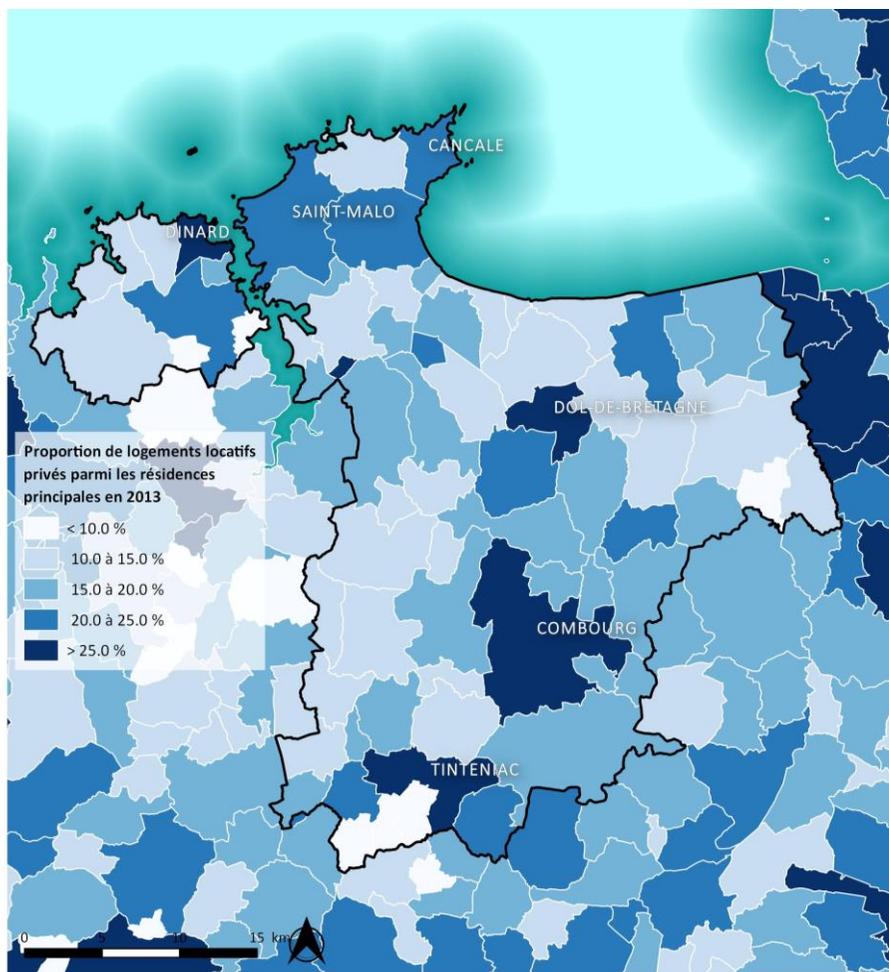


Illustration 47 : Proportion du parc locatif privé au sein des résidences principales en 2013 - source : INSEE 2013

III.3.3. Un taux de logements sociaux comparable à la moyenne mais inégalement réparti sur le territoire

Selon INSEE, le Pays compte 13% de logements sociaux en 2013, la moyenne française étant de 15%. Toutefois, l'INSEE ne recense que les logements sociaux HLM de bailleurs publics et non pas l'ensemble des locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

	Logements en résidences HLM en 2008		Logements en résidences HLM en 2013	
	Nombre	%	Nombre	%
Saint Malo Agglomération	6 507	17,7%	6 788	17,9%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	750	8,0%	769	7,6%
Bretagne Romantique	922	7,4%	994	7,3%
Côte d'Emeraude	1 659	11,9%	1 577	10,9%
Pays de Saint Malo	9 838	13,5%	10 128	13,2%

Tableau 29 : Proportion des résidences HLM au sein du parc de logement du Pays par intercommunalité en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013

Seule la ville de Saint-Malo compte plus de 20% de logements locatifs sociaux. Au sein des EPCI du Pays, Saint-Malo Agglomération est celle qui possède le taux le plus élevé de logements sociaux (18%), c'est également la seule qui a renforcé sa part de logements sociaux dans le parc immobilier durant les cinq dernières années.

Sur le Pays, quatre communes sont concernées par une obligation de 20% de logements locatifs sociaux issues des lois SRU et DALO : Saint-Malo, Cancale, Saint-Méloir-des-Ôndes et Miniac-Morvan.

	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux en 2012	Taux de LLS en %
Cancale	2 619	259	9,89%
Miniac-Morvan	1 594	65	4,08%
Saint-Malo	23 676	7 128	30,11%
Saint-Méloir-des-Ôndes	1 580	84	5,32%

Article 55 SRU – Calcul du taux de LLS au 01/01/2012 - source : Porter à Connaissance de l'Etat DDTM35

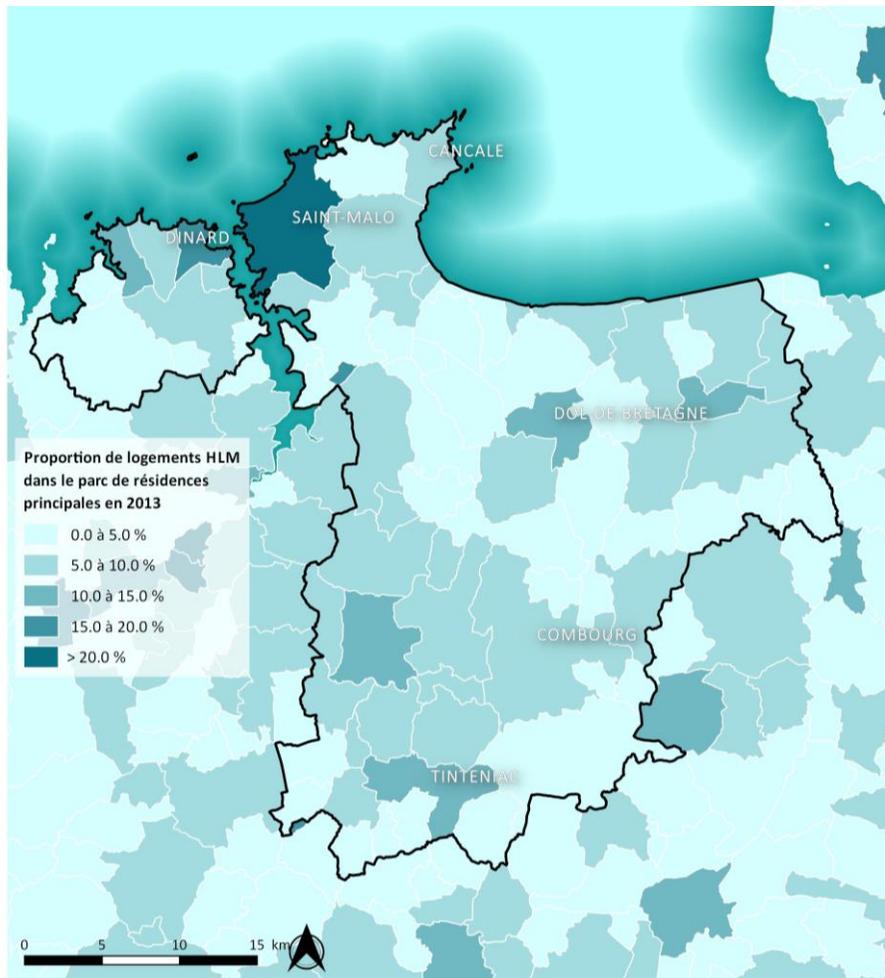


Illustration 48 : Proportion des logements HLM au sein du parc de logements à l'échelle des communes en 2013 - source : INSEE 2013

Le parc de logements sociaux est inégalement réparti sur le territoire. Cependant, une grande volonté d'y remédier est affichée dans les trois PLH du Pays :

- PLH Côte d'Emeraude (2014-2020) : Poursuivre la mise en place des servitudes de mixité sociale dans les PLU avec notamment la mise en place d'au moins 30% de production sociale dans les opérations de plus de 5 logements.
- PLH de la Baie du Mont Saint-Michel (2011-2017) : Etablir et suivre une programmation de logements sociaux.
- PLH Saint-Malo Agglomération (2014-2019) : Renforcer la production de logements abordables

III.4. Un marché immobilier tendu

Les prix de vente des terrains et les niveaux des loyers indiquent une grande disparité entre les EPCI du Pays de Saint-Malo. Saint-Malo Agglomération et la Côte d’Emeraude ont les prix les plus élevés, ce qui est à la fois cause et conséquence de la tension immobilière sur ces secteurs. A l’inverse, les prix médians des maisons de l’ancienne Communauté de Communes de la Baie du Mont Saint-Michel sont les plus faibles du Pays.

La Bretagne Romantique est en tension entre les agglomérations malouine et rennaise mais avec des prix de vente qui demeurent attractifs. La position géographique de la Bretagne Romantique, couplée à des prix immobiliers abordables, a procuré un contexte adapté à l’accueil de jeunes ménages souhaitant acquérir des maisons individuelles et contraints à s’éloigner de Rennes ou Saint-Malo à cause des prix de l’immobilier.

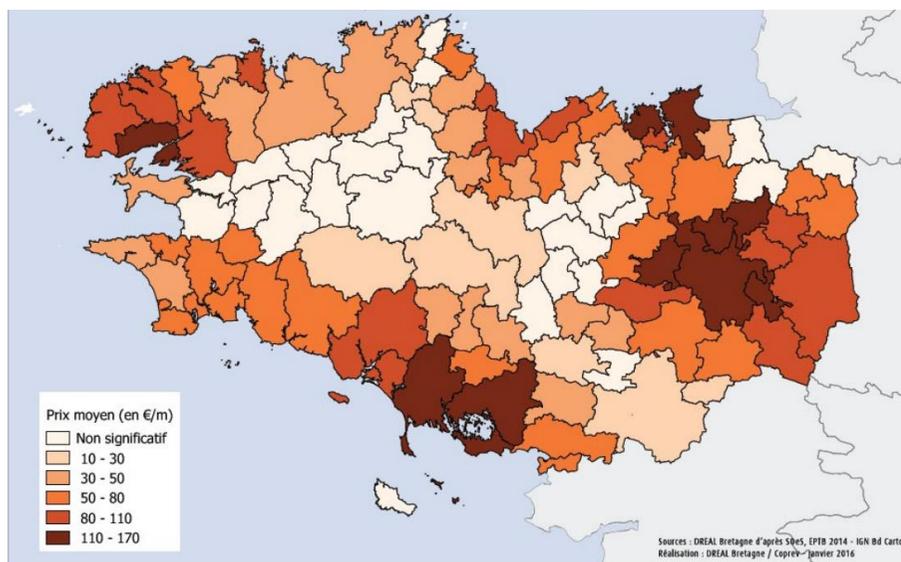


Illustration 49 : Prix de vente des terrains par EPCI en 2014 - source : DREAL Bretagne

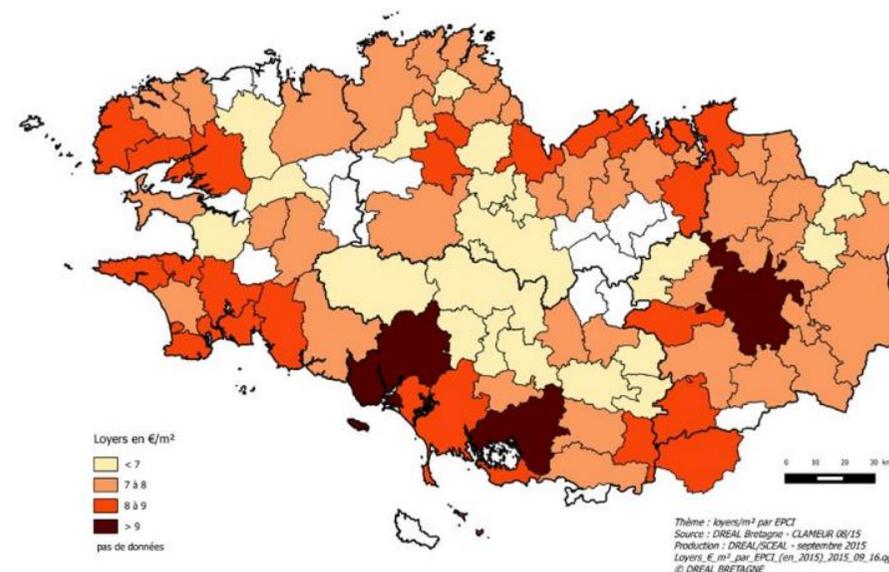


Illustration 50 : Niveau des loyers du marché privé en 2015 - source : DREAL Bretagne

Synthèse et analyse prospective : Les prémices d'une évolution des modes d'habiter

Le Pays de Saint-Malo est un territoire très attractif qui connaît des dynamiques constructives accentuées par la production de résidences secondaires.

Le parc immobilier est très homogène et caractéristique des modes d'habiter bretons avec une prédominance de la maison individuelle de grande taille et du statut de propriétaire associé.

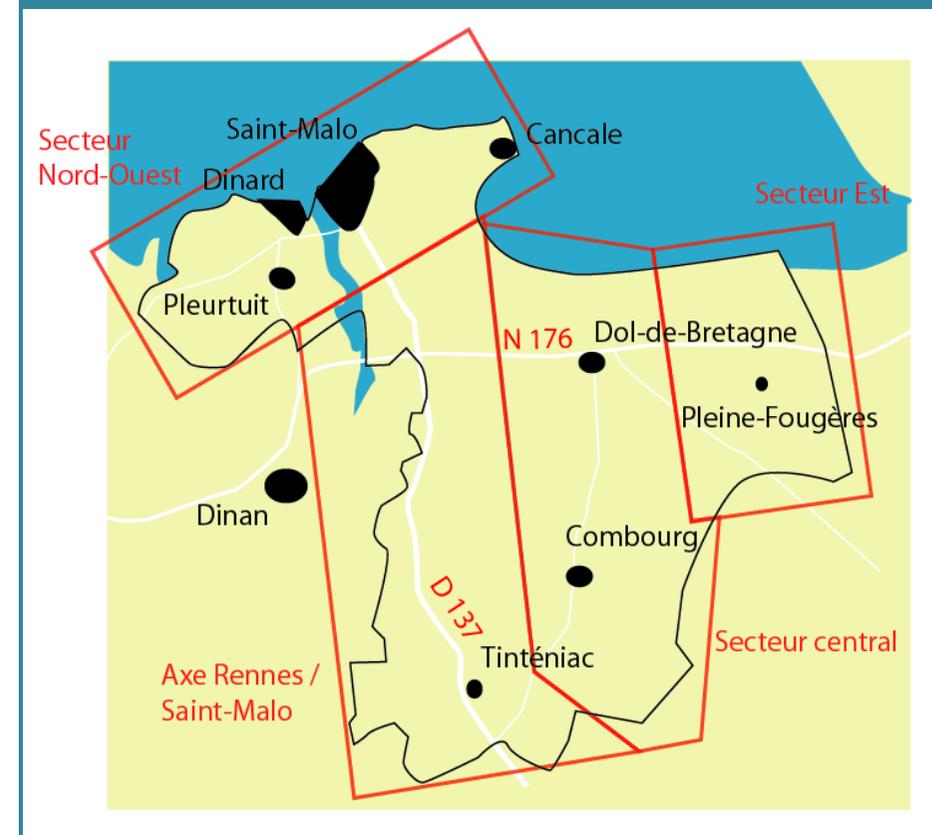
Il y a relativement peu de logements locatifs sociaux sauf sur le pôle de Saint-Malo.

Après des rythmes de production extrêmement forts au milieu des années 2000, la production est désormais moins soutenue avec même une diminution progressive depuis 2010. Les dynamiques récentes montrent une forte progression de la part des logements collectifs parmi la production, notamment sur le littoral.

En outre, les évolutions sociales et démographiques détaillées dans les parties précédentes montrent bien des dynamiques en rupture avec l'armature urbaine en place.

Les résidences secondaires se concentrent sur les secteurs attractifs du littoral qui correspondent majoritairement aux principaux pôles urbains et à contrario les résidences secondaires du reste du territoire et en particulier de l'axe Rennes/Saint-Malo sont réoccupées en résidences principales.

A l'échelle du Pays, quatre grands secteurs possèdent des particularités propres :



- secteur Nord-Ouest :

Il s'agit du secteur le plus urbanisé sur lequel une ségrégation économique est engendrée par des prix du foncier et des logements très élevés. Les résidences secondaires se concentrent sur ce secteur attractif du littoral accentuant la concurrence avec les résidences principales. Il y a donc une surproduction de logement comparativement à l'accueil démographique. La tension immobilière se fait notamment ressentir à travers un taux de vacance extrêmement faible.

- L'axe Rennes/Saint-Malo :

Il se caractérise par une dynamique de résidences principales particulièrement forte. La production associée à ce secteur est essentiellement orientée vers de la maison individuelle avec un statut de propriétaire. En matière de prix du foncier, au sein de ce secteur, le nord et le sud possèdent des prix élevés associés à la proximité de Saint-Malo et Rennes qui se traduisent par une légère tension immobilière.

- Secteur central :

Secteur aux dynamiques constructives modérées, par rapport à l'ouest du Pays, il ne connaît pas de tension immobilière importante et se caractérise par une forte distinction entre les pôles urbains, qui possèdent un parc immobilier plus diversifié, et le reste du territoire.

- secteur Est :

Il s'agit du secteur le moins urbanisé et qui connaît les dynamiques constructives les plus faibles. Il ne subit pas de tension immobilière, ce qui implique que les prix immobiliers sont faibles comparativement au reste du territoire. Il connaît également une vacance immobilière légèrement élevée sans être significativement problématique mais qui peut être la résultante de logements moins adaptés (petits logements notamment) voire insalubres (résultant de ménages aux revenus plus modestes). Les conséquences du faible coût immobilier sont également une augmentation de la part des résidences secondaires, même en secteur non littoral.

Principaux enjeux

- Favoriser le renouvellement de la population et la mixité sociale et générationnelle à travers une production de logements adaptés
- Poursuivre la diversification du parc immobilier
- Assurer une répartition de la production de logements en cohérence avec l'armature territoriale du Pays
- Réduire la consommation foncière en diversifiant la typologie de logements
- Permettre l'accès à des logements à coûts abordables dans les secteurs connaissant une pression immobilière importante

Partie IV. LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

IV.1. Les infrastructures et les réseaux

IV.1.1. Le réseau routier

Le réseau routier du Pays de Saint-Malo se structure autour de deux axes principaux à grande circulation, la RD 137 reliant Saint-Malo à Rennes et la RN 176 Pontorson/Lamballe.

Par ailleurs, d'autres routes principales s'articulent à l'échelle du Pays, venant notamment rayonner autour de Combourg, Dol-de-Bretagne, Saint-Malo et Pleurtuit :

- RD 168 Saint-Malo/Beaussais-sur-mer,
- RD 76 Châteauneuf/Cancale,
- RD 155 Antrain/Dol/Saint-Malo,
- RD 166 Dinard/Pleurtuit/Dinan,
- RD 166 Dinard/Saint Briac/Beaussias-sur-mer,
- RD 355 Saint-Malo/Cancale,
- D 794 Dinan/Combourg,
- RD 795 Hédé/Combourg/Dol

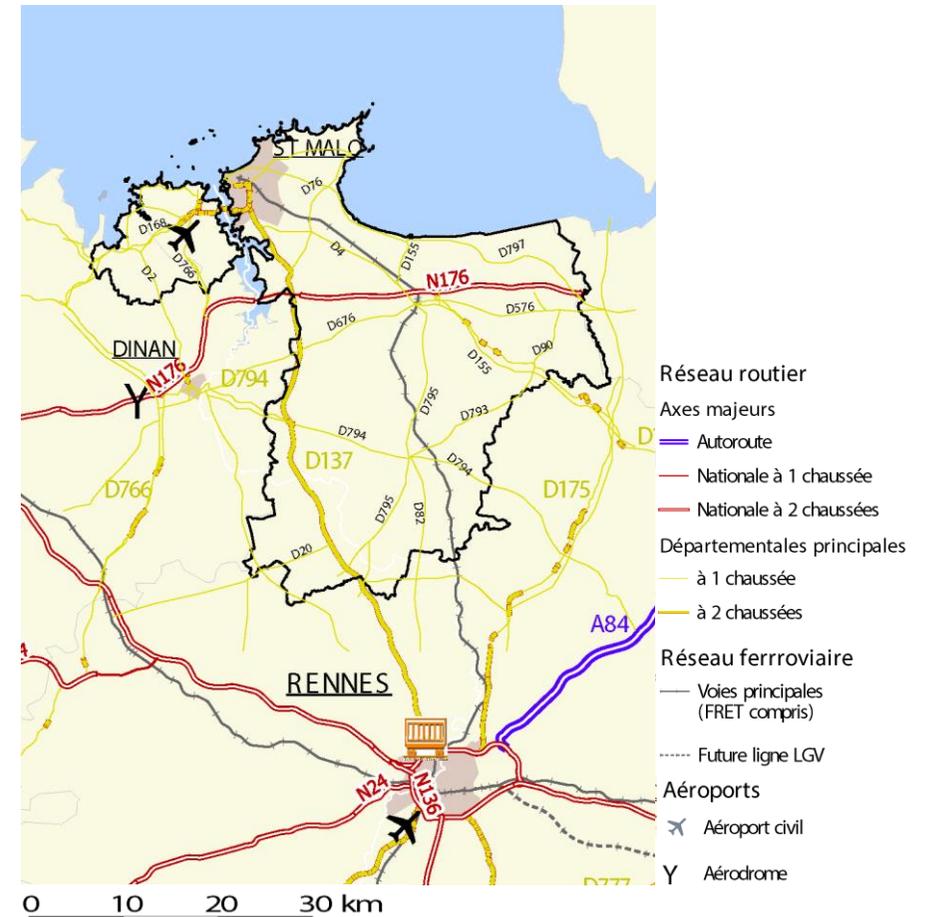


Illustration 51 : Cartographie du réseau routier du pays – source : DREAL Bretagne

IV.1.1.a. Les trafics

En 2014, sur la RD 137, on compte 45 994 véhicules par jour²⁰ à l'entrée de Saint-Malo et entre 24 500 et 41 500 véhicules jours sur les autres portions.

Autre point de forte circulation, la RD 168 au niveau du barrage de la Rance observe 30 634 véhicules par jour. Globalement le carrefour de circulation entre Dinard et Pleurtuit, au croisement des D168 et D266 connaît des trafics de l'ordre de 22 000 véhicules jours.

Le trafic journalier moyen enregistré dans les deux sens en 2014 sur la RN 176 oscille entre 14 000 véhicules sur la portion Dol-de-Bretagne Pontorson et 19 000 dans la portion Dol-de-Bretagne RD137 et plus de 23 000 entre la RN137 et la Rance. Ce trafic augmente progressivement depuis le début des années 2000 (entre 12 110 et 19 120 véhicules par jour enregistrés en 2004).

La RD 795 qui relie Dol-de-Bretagne à Hédé-Bazouges constitue un axe secondaire structurant à l'échelle du pays qui affiche entre 4 000 et 6 300 véhicules par jour.

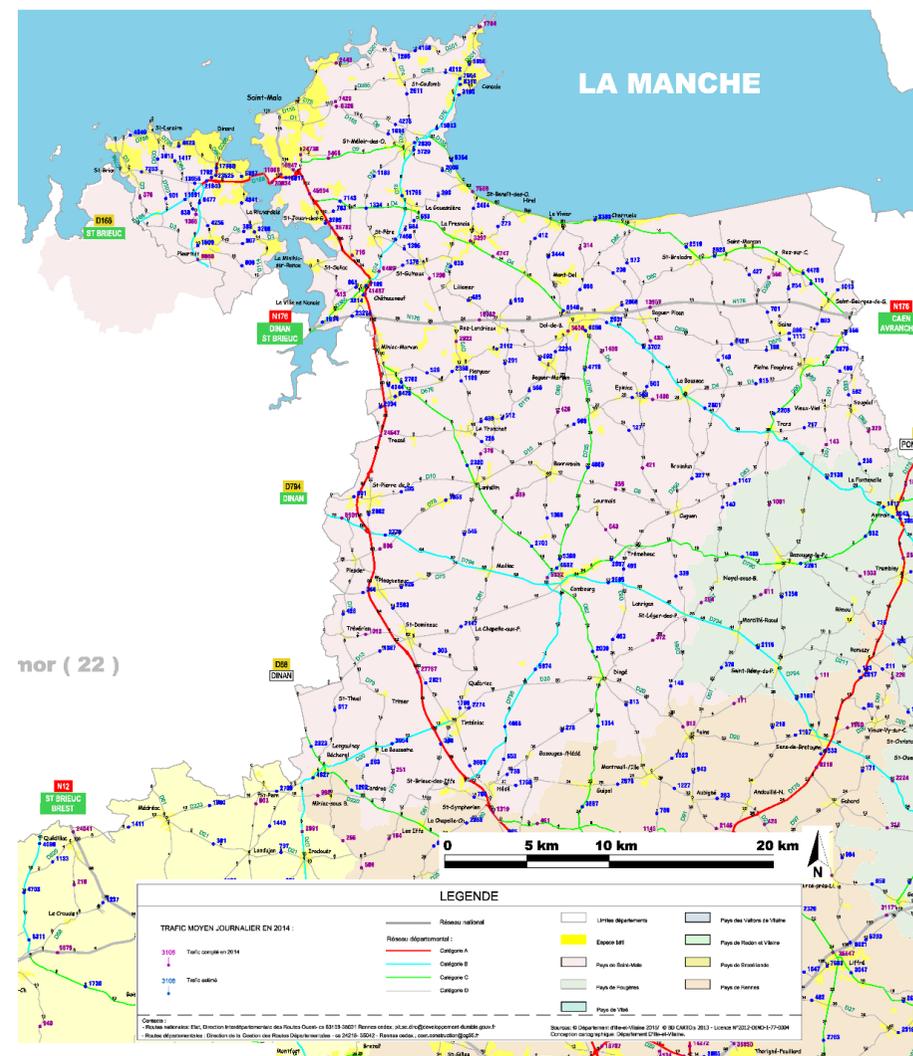


Illustration 52 : Trafic moyens journaliers réseau routier national et départemental en Ille-et-Vilaine en 2014 - Source : Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine - 2014

²⁰ Il s'agit du trafic journalier moyen enregistré dans les deux sens. Données fournies par le CG 35.

IV.1.2. Les transports en commun routiers

IV.1.2.a. Réseau Illenoo : Ille-et-Vilaine

Sept lignes de transports Illenoo financées par le Conseil Général d’Ille-et-Vilaine traversent le Pays de Saint-Malo :

- Ligne 16 : Saint-Briac-Saint-Malo (en 2016, 27 départs en moyenne par jour en semaine ne desservant pas l’ensemble des arrêts, 15 le samedi et 12 le dimanche). Cette ligne enregistre en 2012, 302 833 usagers commerciaux (usagers scolaires et non scolaires) par an et représente une des seules lignes majeures du réseau Illenoo dont la destination est différente de Rennes.
- Ligne 7 : Dinard-Rennes (en 2016, 14 départs en moyenne par jour en semaine, 9 le samedi et 7 le dimanche). Cette ligne enregistre en 2012, 249 742 usagers commerciaux par an.
- Ligne 8a : Saint-Malo-Rennes (en 2016, 22 départs en moyenne par jour en semaine, 9 le samedi et 1 le dimanche). Cette ligne enregistre en 2012, 318 776 usagers commerciaux par an.
- Ligne 8b : Tinténiac-Saint-Malo (en 2016, 10 départs en moyenne par jour en semaine, 1 le samedi). Cette ligne enregistre en 2012, entre 100 000 et 200 000 usagers commerciaux par an.
- Ligne 11 : Rennes-Dingé (en 2016, 24 départs en moyenne par jour en semaine et 7 le samedi). Cette ligne enregistre en 2012, 268 759 usagers commerciaux par an.
- Ligne 17a : Dol-de-Bretagne-Pontorson (en 2016, 4 départs en moyenne par jour en semaine et 3 le samedi)
- Ligne 17 été : Pontorson-Saint-Malo

Le Conseil Départemental d’Ille-et-Vilaine a également développé un système de carte multimodale, la carte Korrigo permettant de rassembler sur une même carte à puce l’ensemble de ses abonnements de transports en commun (TER, Illenoo, STAR (réseau Rennes)) afin de faciliter l’utilisation des transports en commun pour les usagers.



Illustration 53 : Réseau des lignes départementales de transports en commun – source : Conseil Départemental d’Ille et Vilaine

IV.1.2.b. Réseau Tibus : Côtes d'Armor

Trois lignes de transport Tibus financées par le Conseil Départemental des Côtes d'Armor traversent le Pays de Saint-Malo :

- Ligne 10 : Dinan-Saint-Malo (8 départs en moyenne par jour en semaine et 5 le samedi)
- Ligne 12 : Dinan-Saint-Jacut (2 à 3 départs en moyenne par jour en semaine)
- Ligne 14 : Saint-Malo-Saint-Cast (3 départs en moyenne par jour en semaine et 1 le samedi)



Illustration 54 : Réseau des lignes départementales de transports en commun – source : Conseil Général des Côtes d'Armor

IV.1.2.c. Les transports communautaires

Les transports urbains développés par les EPCI du Pays structurent le territoire en lien avec les lignes mises en place par les conseils généraux.

Saint-Malo Agglomération possède un réseau urbain structurant avec 45 lignes qui desservent 18 communes et plus de 82 000 habitants. Avec plus de 3,4 millions de voyages observés en 2014, c'est un des réseaux les plus importants des départements d'Ille et Vilaine et des Côtes d'Armor.

	2014					
	Nombre total de communes desservies	Population desservie (INSEE 2012)	Nombre total de lignes	Longueur des lignes (en km)	Parc total de véhicules	Total des voyages (en milliers)
FOUGERES	3	26 082	3	38.0	11	850
GUINGAMP	6	23 345	3	51.0	5	30
LAMBALLE	17	28 604	1	25.0	6	36
LANNION	29	72 082	6	75.0	11	357
RENNES	43	432 841	148	1934.0	513	77 189
SAINT-BRIEUC	14	119 804	57	216.0	77	7 794
SAINT-MALO	18	82 192	45	556.0	69	3 449

Tableau 30 : Desserte des transports urbains des réseaux urbains d'Ille et Vilaine et Côte d'Armor (Dinan non publié) - source : CEREMA 2014

Les autres EPCI ont développé dans une moindre mesure des lignes de transport en commun ou du transport à la demande afin de compléter l'offre existante.

La **Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude** a mis en place *Tadycool*, un transport à la demande pour des trajets de proximité afin de compléter l'offre *Tibus* et *Illenoo*. La ville de Dinard possède également un réseau Dinard Bus.

Sur la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel, deux systèmes sont proposés :

- un service de cars en direction du Mont Saint-Michel coordonné avec les horaires de trains de la gare de Dol ;
- 2 lignes de transport à la demande « Gallo'Bus » reliant les communes de Dol-de-Bretagne et Pontorson les jours de marchés.

La **Communauté de Communes Bretagne Romantique** a développé un transport à la demande en lien avec les équipements communautaires pour faciliter la pratique des activités sportives et culturelles par les élèves.

IV.1.2.d. Aires de covoiturages

Le Pays compte 8 aires de covoiturages départementales et partenariales réparties le long des grands axes du territoire dont 5 le long de la RD137 :

- Dinard
- Tréméuc
- Châteuneuf-d’Ille-et-Vilaine
- Saint-Georges-de-Gréhaigne
- Miniac-Morvan
- Pleugeneuc
- Tinténiac
- Saint-Domineuc

Des sites internet ont été développés par les conseils généraux d’Ille-et-Vilaine et de Côtes d’Armor pour développer ce mode de transport : www.ticoto.fr et www.ehop-covoiturage.fr.

A noter qu’au-delà des aires de covoiturage spécifiquement dédiées, le covoiturage se pratique également de manière indépendante de ces aires, notamment dans les principales villes et aux abords des gares. En outre, des sites alternatifs peuvent être utilisés comme aires de covoiturage non officielles, notamment au niveau des principaux carrefours routiers.

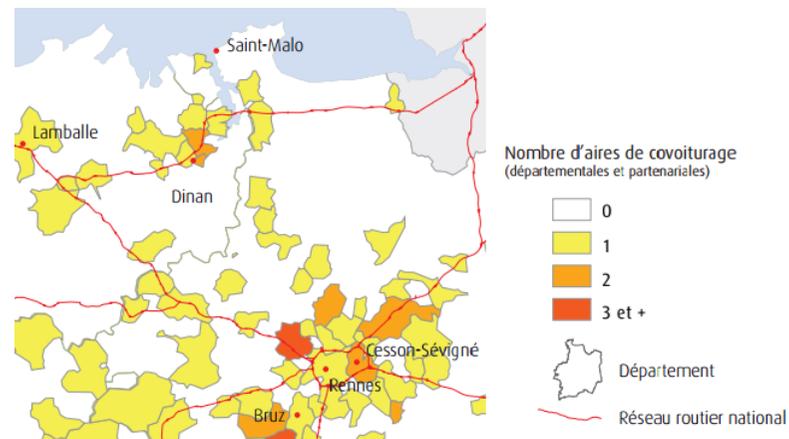


Illustration 55 : Aires de covoiturages départementales et partenariales.

IV.1.3. Le réseau ferroviaire

IV.1.3.a. Les infrastructures et la desserte

Le Pays de Saint-Malo est maillé par un réseau ferroviaire important structuré autour d'un nœud à Dol-de-Bretagne où se croise la ligne nord/sud Saint-Malo/Rennes et la ligne est/ouest Dol/Caen via Pontorson/Lison/Bayeux et Dol/Dinan/Lamballe qui y rejoint la ligne Rennes/St. Brieu/Brest.



Illustration 56 : Réseau de TER en Bretagne - source Région Bretagne

IV.1.3.b. Les trafics

L'évolution des trafics de voyageurs TER met en avant l'importance de la liaison Saint-Malo/Rennes avec plus de 346 000 voyages enregistrés et une augmentation constante de la fréquentation jusqu'en 2012 et qui s'est stabilisée en 2013 et 2014. Cet axe est le plus fréquenté des TER de Bretagne. Pour répondre aux saturations régulières qui étaient observées aux heures de pointe le matin, des trains sur deux étages remplacent progressivement les anciens TER depuis 2014.

La liaison Rennes/Dol-de-Bretagne est également très fréquentée avec plus de 127 000, tout comme la liaison Dol-de-Bretagne-Saint-Malo avec plus de 104 000 voyageurs.

Nombre de voyages en TER pur en 2014	
Rennes - Dol-de-Bretagne	127 037
Rennes - Saint-Malo	346 681
Rennes - Dinan	5 506
Dol-de-Bretagne - Saint-Malo	104 205
Dol-de-Bretagne - Dinan	17 143
St Malo-Dinan	1 640

Tableau 31 : Nombre de voyages en TER pur en 2014 sur le pays de Saint-Malo – source : SNCF données de vente Aristote

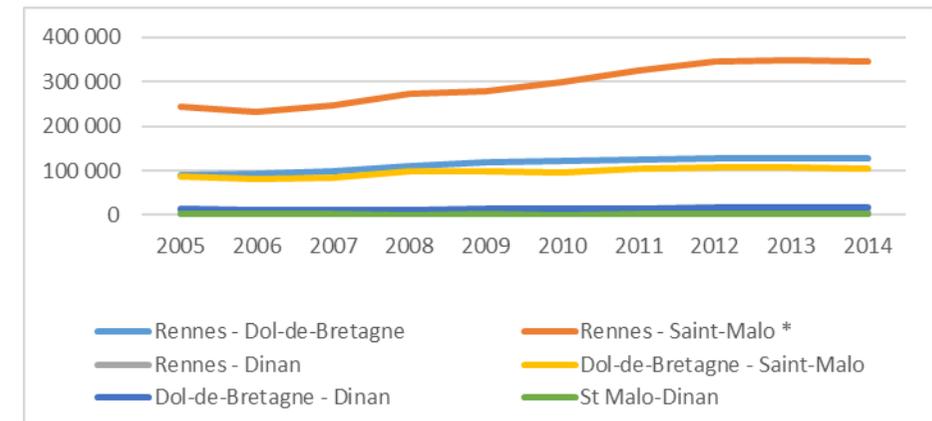


Figure 46 : Evolution des voyages en TER pur (*Mise en service du TGV Rennes-St-Malo en 2005) – source : SNCF données de vente Aristote

Le contrat de plan Etat-Région Bretagne 2015-2020 prévoit la modernisation de la liaison Lamballe-Dol, notamment sur la portion Pleudihen-Dol.

Depuis l'arrivée du 1er TGV en gare de Saint-Malo, en 2005, le trajet Saint-Malo-Paris s'effectue en moyenne en moins de 3 heures (2 h 50 pour le meilleur parcours). À l'horizon 2017, le trajet sera encore réduit de 37 minutes grâce au prolongement en direction de Rennes et de Nantes de la Ligne Grande Vitesse Paris-Le Mans. La mise en service de cette nouvelle ligne portera Rennes à 1 h 27 de Paris... et Saint-Malo à 2 h 15. Les conséquences pour le territoire du Pays de Saint-Malo devraient notamment se faire ressentir en matière de tourisme avec le développement des séjours « courte durée » et des modes de résidences associés. Une meilleure accessibilité du territoire devrait notamment accentuer la demande en résidences secondaires.

IV.1.4. La desserte aérienne

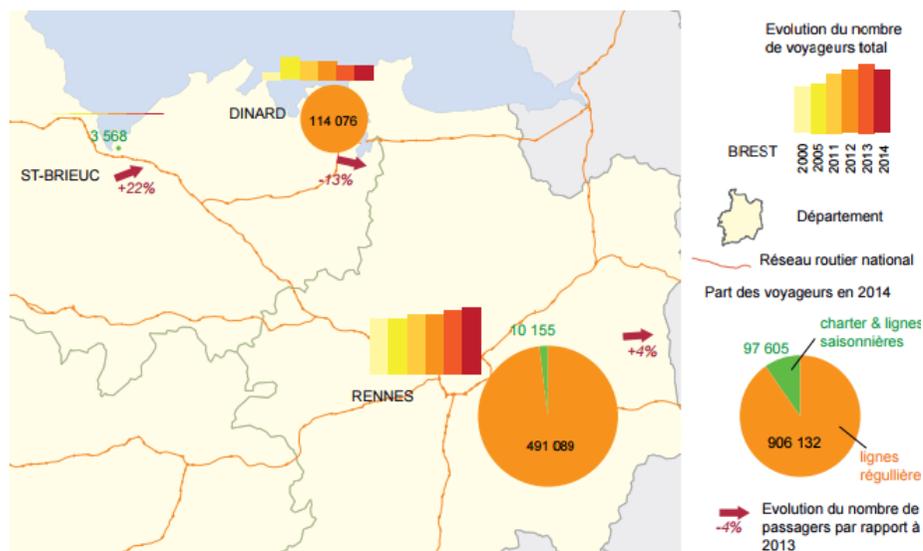


Illustration 57 : Transport aérien de voyageurs en 2014 – source : CCIR Bretagne 2014 – DREAL Bretagne

L'aéroport de Pleurtuit-Dinard compte 3 pistes (une piste principale revêtue, de 2 100 m de long, une piste secondaire revêtue, de 1 435 m de long et une piste gazonnée, de 200 m de long), avec une aérogare de 1 400 m² pouvant accueillir jusqu'à 250 000 passagers par an et un parking avions disposant de 14 emplacements.

La gestion et l'exploitation ont été confiées à la Société d'Exploitation des Aéroports de Rennes et Dinard (SEARD).

Des liaisons avec Londres et Guernesey sont assurées plusieurs fois par semaine

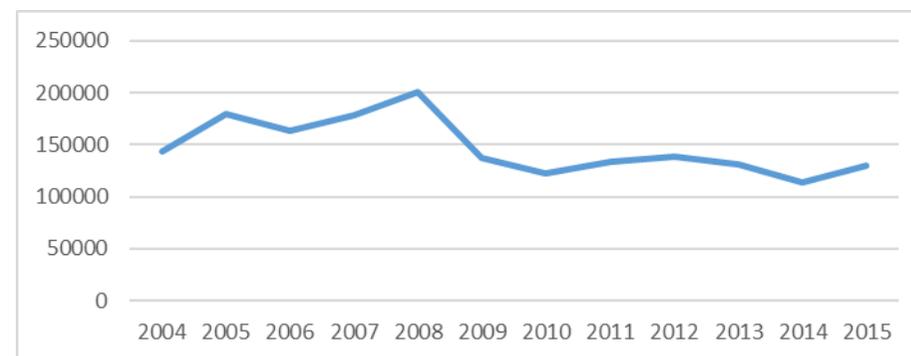


Figure 47 : Evolution de la fréquentation « passagers » de l'aéroport Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo – source : Union des aéroports français

L'aéroport connaît une fréquentation d'environ 130 000 passagers en 2015, situation globalement stable depuis les années 2009, mais inférieure à ce qui était observé sur la période 2004-2008 avec un pic à environ 200 000 voyageurs en 2008.

Les incertitudes concernant la réalisation et le phasage du projet d'aéroport de Notre-Dame-des-Landes ne permettent pas aujourd'hui d'en analyser les retombées sur le territoire du Pays de Saint-Malo.

IV.1.5. Les liaisons douces

IV.1.5.a. Les grandes liaisons douces du territoire

Dans le schéma national des véloroutes et voies vertes, deux itinéraires concernent le Pays de Saint-Malo : le chemin du littoral (véloroute européenne EV4) et la voie Saint-Malo/Rennes (véloroute nationale V42).

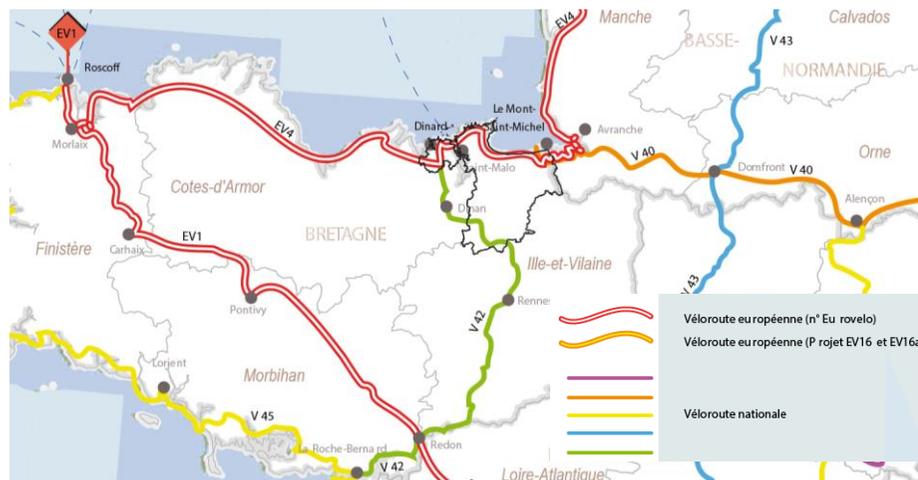


Illustration 58 : Extrait carte schéma national des véloroutes et voies vertes.

À ce schéma national qui concerne le cyclable, il convient d'ajouter deux éléments :

- **La voie verte Dinard/St Sanson sur Rance** : 17 km (traverse Dinard, Pleurtuit, Trémereuc, Pleslin-Trigavou, St-Samson-sur-Rance) : Sur une ancienne voie ferrée, cette Voie Verte au revêtement sablé permet de relier deux cités touristiques Dinard et Dinan et de rejoindre la Voie Verte du canal d'Ille-et-Rance, qui conduit jusqu'à Rennes ;

- **La Voie Verte de la Baie du Mont-Saint-Michel** : de la Chapelle Ste-Anne (Saint-Broladre) à Pas-au-Boeuf (Saint Georges-de-Grehaigne) : Ce chemin longe la Baie entre Cherruex et un hameau bordant l'anse de Moidrey, à 4 km au sud du Mont Saint-Michel. Le parcours est un peu en retrait de la mer, sur une ancienne digue,

au milieu des polders. La voie verte serpente entre deux rangées de peupliers. Sur une bonne partie du trajet on aperçoit le célèbre Mont Saint-Michel.

- **La Voie Verte du canal d'Ille-et-Rance** : de Rennes à Ecluse Le Châtelier (Saint-Samson-sur-Rance). Cette Voie Verte, qui commence au cœur de Rennes, a été récemment aménagée sur les berges du canal d'Ille-et-Rance : 63km bien jalonnés en Ille-et-Vilaine, et 22km sans panneaux en Côtes d'Armor. Elle offre un parcours aux paysages très variés, en pleine nature, avec des écluses fleuries qui ponctuent la promenade. Elle se prolonge par une Voie Verte de 17km jusqu'à Dinard. Elle permet de visiter des sites remarquables (échelle d'écluses d'Hédé, étang du Boulet, ...) et les villes d'art et d'histoire Rennes, Dinan, Dinard et St-Malo.



Illustration 59 : Carte des randonnées sur le pays de Saint-Malo – source : tourisme Bretagne

En complément de ces grands axes, d'autres circuits locaux permettent la pratique de liaisons douces :

- Les chemins de randonnée et de VTT, dont le sentier du littoral, dans un but de pratique sportive ou semi-sportive ;

- Les pistes cyclables qui permettent, sur de courtes distances, un mode de déplacement alternatif à la voiture particulière.

Les conséquences de ces deux actions ne sont pas du même niveau, la seconde pouvant entraîner (seulement à la marge) une diminution des parts modales de la voiture particulière. Dans tous les cas, l'existence même de cet effort vers des modes de déplacements doux tend à modifier l'image du Pays et c'est à l'aune de cette préoccupation que doit être jugée la demande souvent exprimée d'un développement des liaisons douces dans le Pays de Saint-Malo.

IV.1.5.b. Les Plans Départementaux des Itinéraires de Promenade et Randonnée

Les PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de promenade et Randonnée) d'Ille et Vilaine et de Côte d'Armor recensent les principaux itinéraires ouverts à la randonnée pédestre.

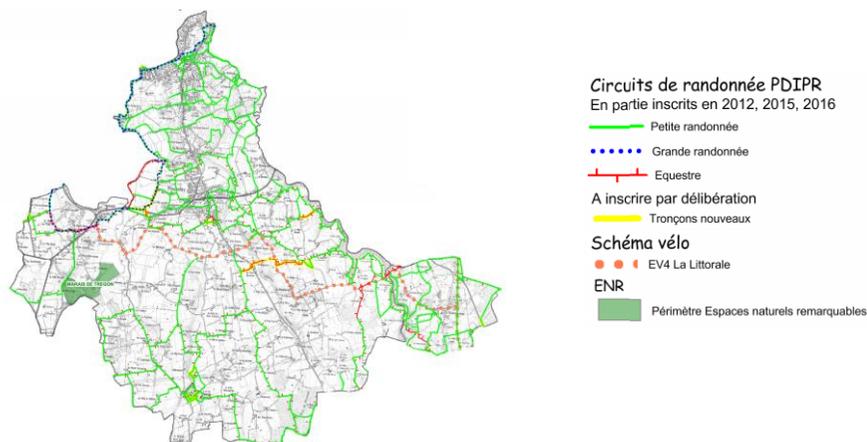


Illustration 60 : PDIPR des Côtes d'Armor (partie concernée par le territoire du SCoT) – source : Conseil Départemental des Côtes d'Armor

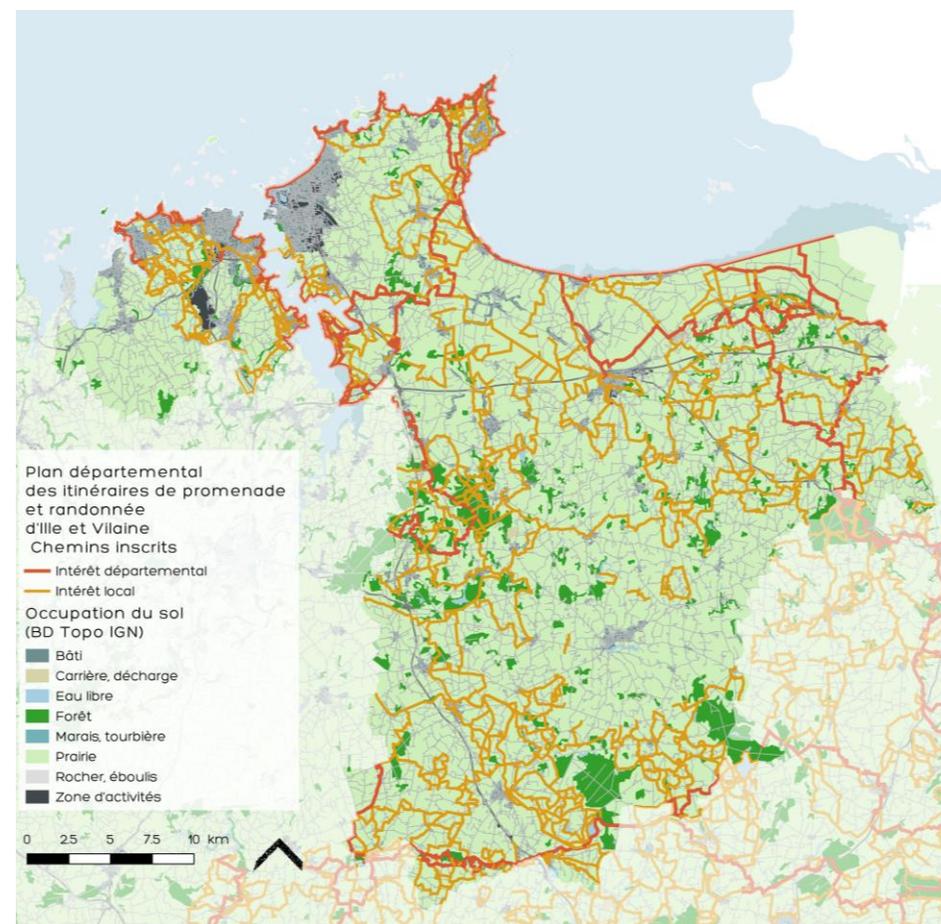
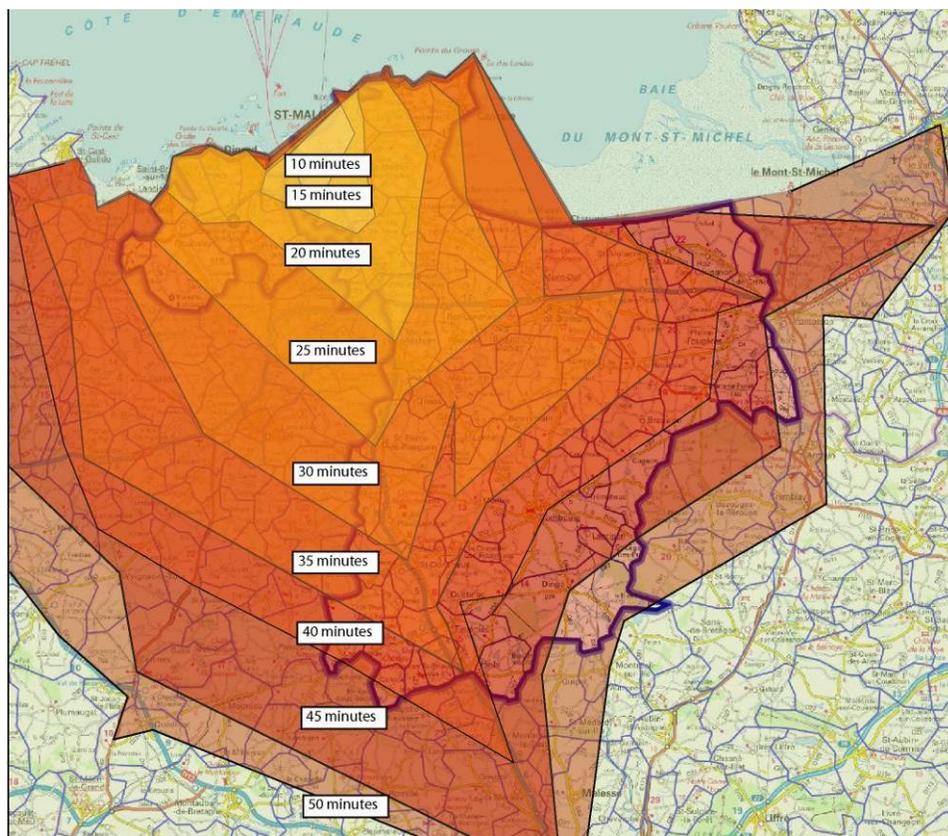


Illustration 61 : PDIPR d'Ille et Vilaine (partie concernée par le territoire du SCoT) – source : Conseil Départemental d'Ille et Vilaine

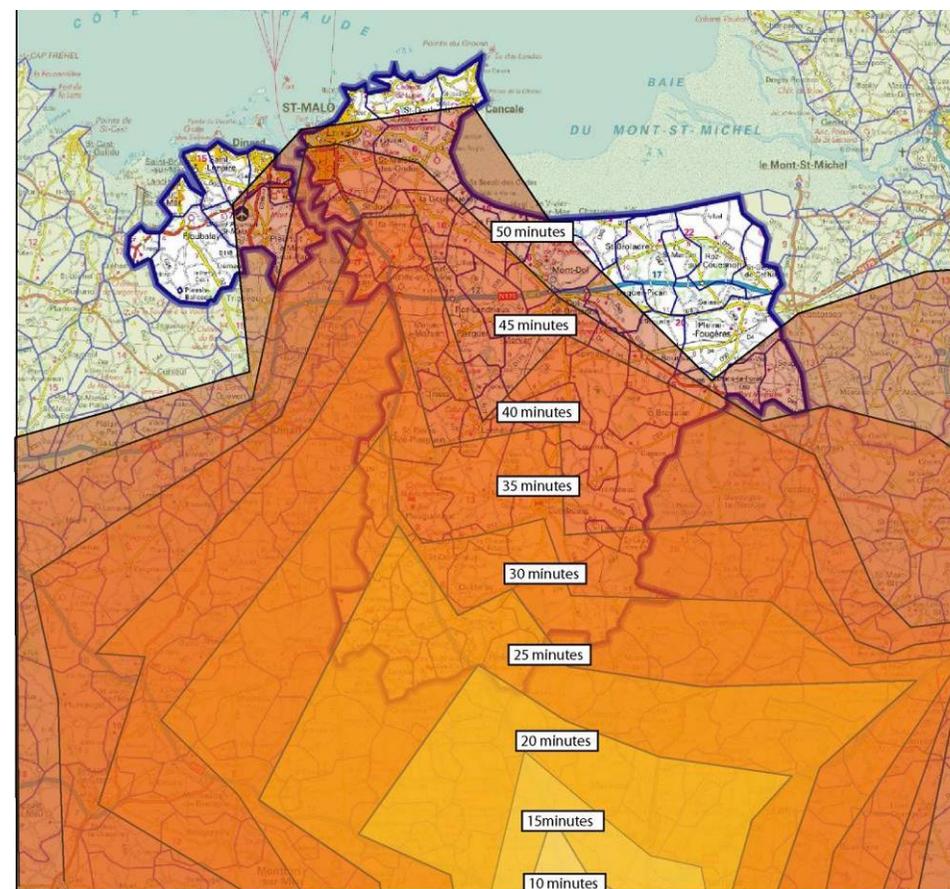
IV.2. distances temps en voiture entre principales polarités du territoire

Les distances temps en voiture entre les principaux pôles :

- Saint-Malo-Rennes : 1h
- Saint-Malo-Dinan : 35min
- Saint-Malo-Dol-de-Bretagne : 30min
- Saint-Malo-Combours : 45min
- Pleine-Fougères-Avranches : 30min
- Pleine-Fougères-Rennes : 1h10
- Dol-de-Bretagne-Pleine-Fougères : 15min
- Trégon-Saint-Brieuc : 1h
- Combours-Rennes : 40min
- Saint-Pierre-de-Plesguen-Rennes : 40min
- Saint-Pierre-de-Plesguen-Saint-Malo : 30min



Carte isochrone au départ du centre-ville de Saint-Malo - source : temps de trajet google maps



Carte isochrone au départ du centre-ville de Rennes - source : temps de trajet google maps

IV.3. Des déplacements domicile-travail, réalisés le plus souvent en transport individuel motorisé

IV.3.1. Des déplacements largement motorisés

Comme évoqué dans la partie économique (cf. partie II.3.2 – relative aux lieux de travail des actifs), seulement 38% des actifs travaillent sur leur commune de résidence, cela signifie par conséquent que 62% effectuent un trajet pour aller sur une autre commune, pas forcément voisine. Parmi l'ensemble des déplacements domicile-travail, la voiture particulière est le mode de déplacement le plus plébiscité avec 80% des trajets concernés.

	Aucun transport		Marche à pied		Deux roues		Voiture particulière		Transport en commun	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Pays Saint-Malo	3 593	6%	3 608	6%	2 599	4%	52 394	80%	3 044	5%
Ille-et-Vilaine	21 618	5%	25 466	6%	17 038	4%	329 088	75%	44 586	10%
Côtes d'Armor	13 544	6%	13 039	3%	6 304	3%	191 001	83%	5 435	2%

Tableau 32 : Modes de transport utilisés par les actifs occupés dans les déplacements domicile-travail en 2013 – source : INSEE 2013

Le profil des types de transport utilisés dans le cadre des déplacements domicile-travail au sein du Pays de Saint-Malo se situe entre celui des Côtes d'Armor (adepte de la voiture particulière) et celui de l'Ille-et-Vilaine (avec une pratique légèrement plus modérée).

La part de la voiture particulière est très prégnante au sein du territoire et des deux départements. Alors que les autres modes sont marginaux. La part de transports en commun au sein du département de l'Ille-et-Vilaine (10%) est très élevée comparativement au département des Côtes d'Armor (2%) et au Pays de Saint-Malo (5%). Cette part peut s'expliquer par la présence de l'agglomération rennaise où les transports en commun sont très développés et beaucoup utilisés.

La part d'utilisation de la voiture particulière progresse régulièrement puisqu'elle est passé de 71% en 1999 à 80% en 2013.

La répartition des modes de transports est relativement similaire entre les différents EPCI du territoire.

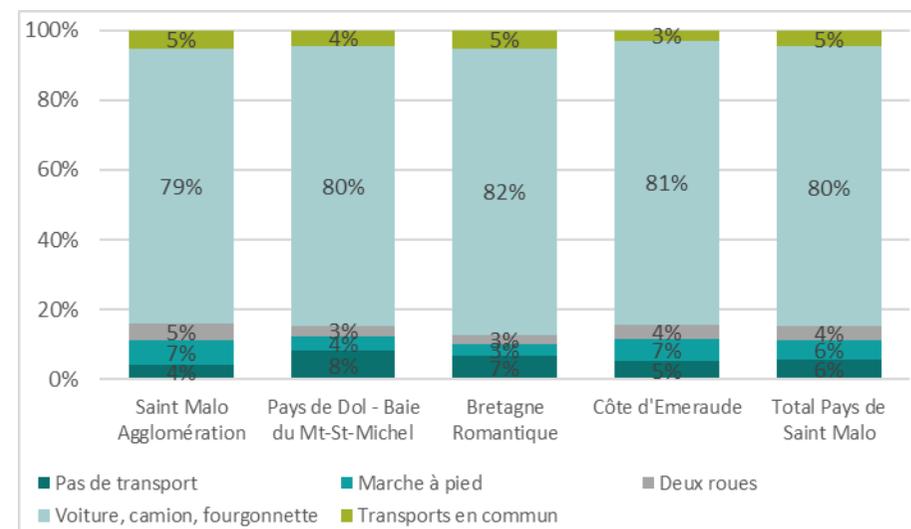


Figure 48 : Modes de transport utilisés par les actifs occupés tout lieux d'emploi confondus en 2013 – source : INSEE 2013

« *Aucun transport* » signifie que les actifs occupés travaillent depuis leur domicile (artisans, agriculteurs et/ou télétravail). Ce sont dans les territoires les plus ruraux que ces actifs sont les plus importants. Onze communes ont des taux supérieurs à 10% : Saint-Marcen (16%), Vieux-Viel (16%), Roz-Couesnon (15%), Mont-Dol (13%), Saint-Georges de Gréhaigne (13%), Longaulnay (13%), Broualan (12%), Cuguen (12%), Combourg (11%), Hédé-Bazouges (10%) et Saint-Brieuc-des-Iffs (10%).

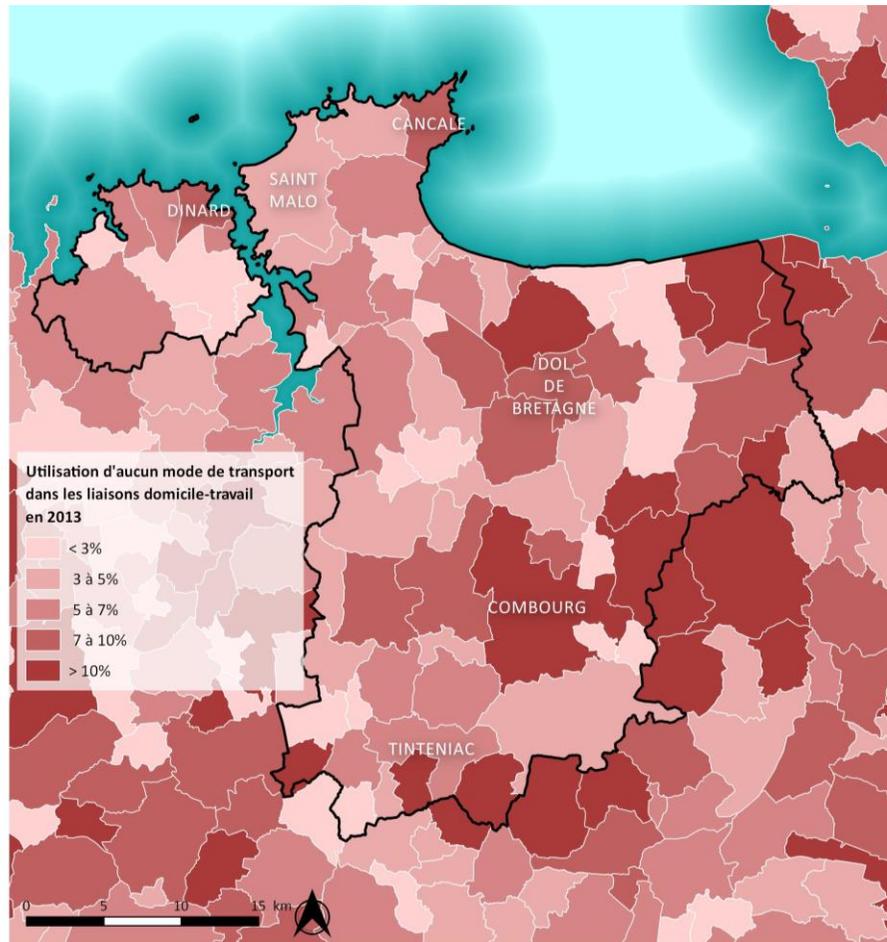


Illustration 62 : Utilisation d'aucun mode de transport dans les liaisons domicile-travail – source : INSEE 2013

Comme nous l'avons déjà évoqué, l'utilisation de la voiture dans les déplacements domicile-travail est très prégnante au sein du territoire avec des taux supérieurs à 70% pour l'ensemble des communes à l'exception de Dinard (69%). Certaines communes se démarquent avec des taux supérieurs à 90% : Saint-Léger des Près (100%), Trimer (96%), La Gouesnière (95%), Tressé (95%), La Ville-es-Nonais (93%), Lillemer (92%), Trévérien (92%), Hirel (91%), Le Minihic-sur-Rance (91%), Saint-Thual (91%), Sougéal (90%) et La-Chapelle-aux-Filméens (90%).

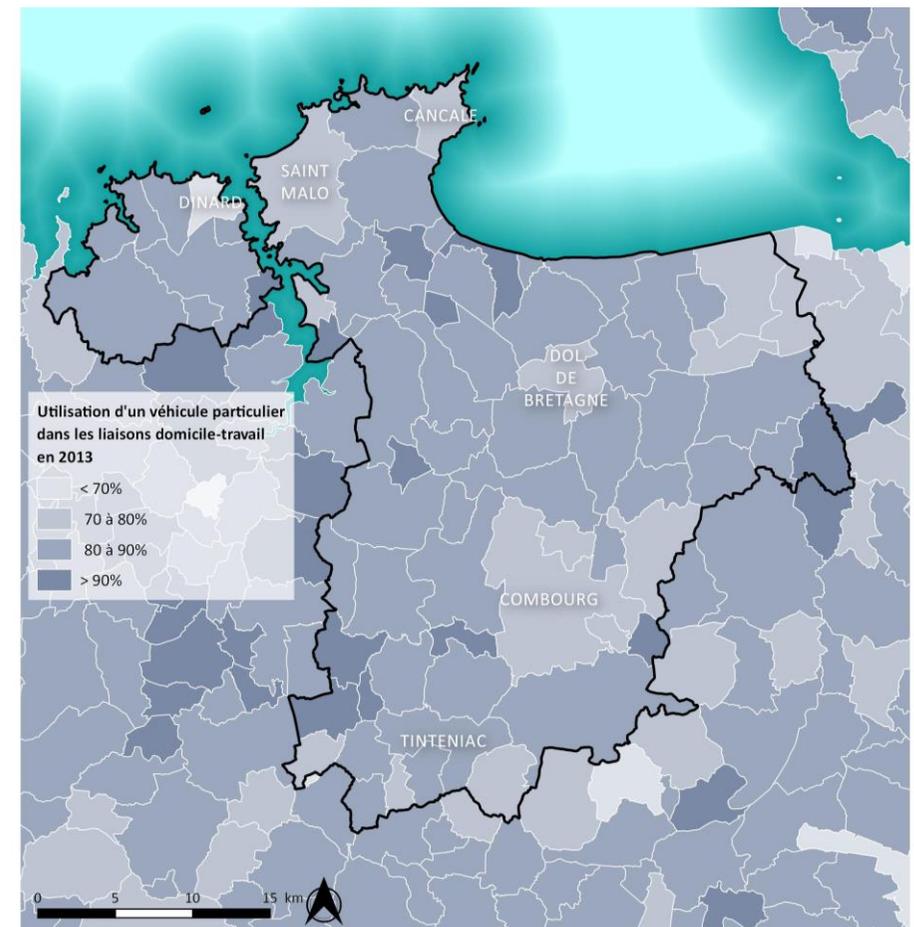


Illustration 63 : Utilisation d'une voiture particulière dans les liaisons domicile-travail – source : INSEE 2013

IV.3.1. Les transports en commun peu utilisés

L'utilisation des transports en commun lors des déplacements domicile-travail au sein du Pays (5%) est plus faible qu'en Ille-et-Vilaine (10%) mais plus importante que dans les Côtes d'Armor (2%).

Il est important de rappeler que l'usage des transports en commun diffère fortement en fonction du lieu où l'on travaille et de l'existence d'un réseau de transport rapide et confortable, ce qui influence largement les pratiques des actifs.

La proportion des transports en commun dans la commune de Combourg (10%) et de sa périphérie (entre 5% et 15%) est importante par rapport au reste du territoire. Cette forte proportion peut s'expliquer par la présence de gares sur les communes de Combourg, Dingé et Bonnemain.

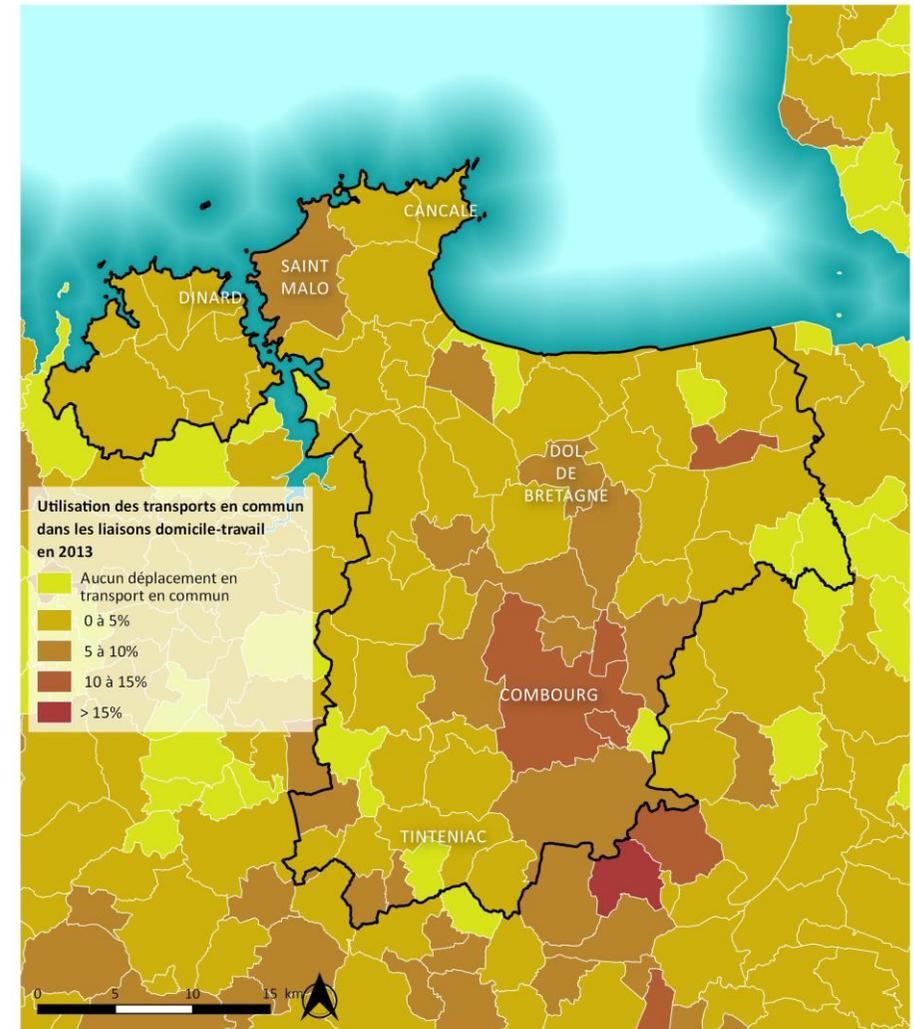


Illustration 64 : Utilisation des transports en commun dans les liaisons domicile-travail – source : INSEE 2013

IV.4. Les déplacements domicile/lieu d'études

Les déplacements domicile-lieu d'études au sein du Pays de Saint-Malo mettent en avant l'importance des polarités de Saint-Malo, Dinard et Dol-de-Bretagne qui génèrent des flux importants sur les communes alentours, dans un périmètre d'environ 20-25 minutes en voiture pour Saint-Malo et d'environ 15-20 minutes pour Dinard et Dol de Bretagne.

A une moindre échelle, deux autres pôles sont la destination de flux importants d'élèves au sein du Pays : Combourg avec 131 élèves en provenance de Meillac, Tinténiac 117 élèves en provenance de Combourg.

Ces cinq polarités correspondent, aux communes qui concentrent les équipements scolaires du Pays et notamment les lycées.

Les flux domicile-études entre le Pays malouin et Rennes sont marginaux avec seulement les villes de Combourg (125), de Saint-Malo (352) et de Tinténiac (116) qui enregistrent plus de 100 élèves qui effectuent des déplacements quotidiens.

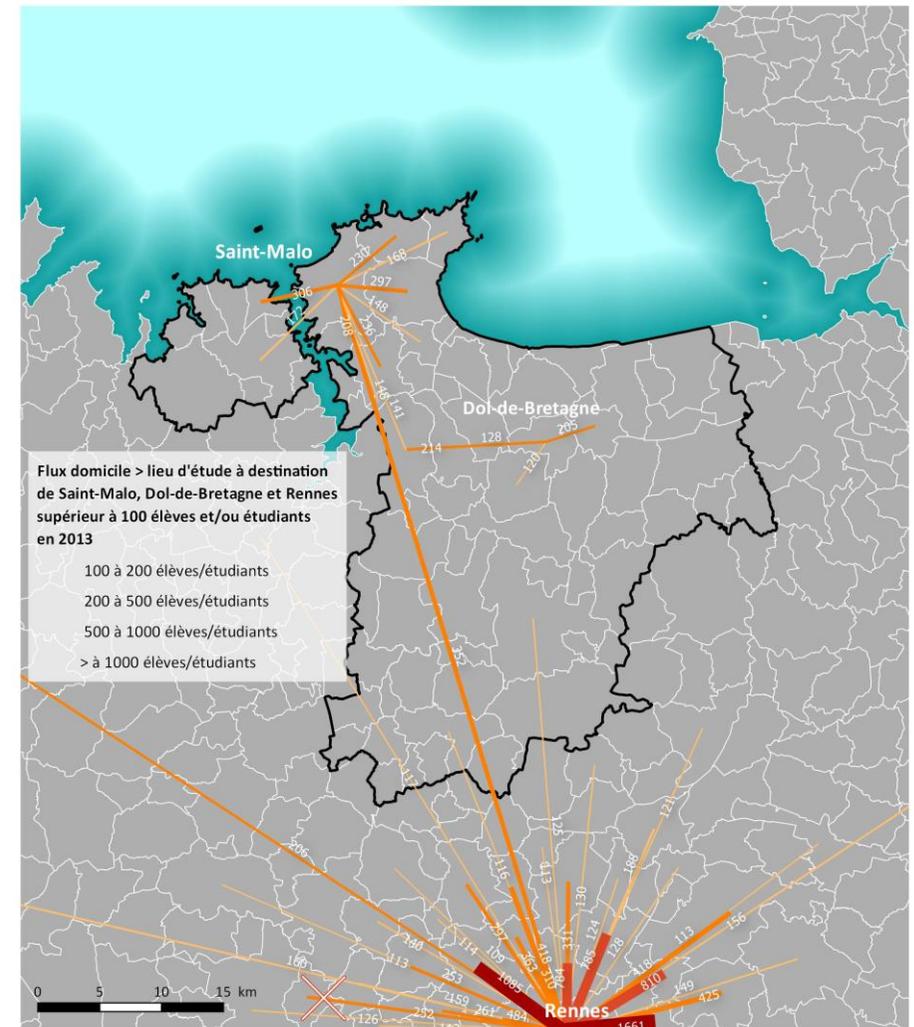


Illustration 65 : Déplacements de la population scolarisée à Saint-Malo, Dol-de-Bretagne et Rennes et résidant dans une autre commune - source : INSEE 2013

IV.5. Les déplacements liés aux achats commerciaux

La carte ci-contre (réalisée avant la fusion des EPCI du pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel) met en évidence les relations des EPCI en matière d'attractivité commerciale.

Ainsi, sur la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude les achats sont réalisés essentiellement par les habitants, à hauteur de près de 88%. Ce qui n'empêche pas les habitants d'aller également effectuer des achats à Saint-Malo Agglomération, à hauteur de 7,4% des achats.

Saint-Malo représente un réel pôle d'attractivité commerciale puisque les déplacements pour venir effectuer des achats sur le territoire concernent l'ensemble des EPCI du Pays mais aussi des communes extérieures au territoire des départements des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine.

L'attractivité commerciale de la Communauté de Communes du pays de Dol de Bretagne est également importante puisque les habitants du territoire ne représentent que 61,7% des achats effectués au sein de l'EPCI. A noter que les achats réalisés par les habitants de Saint-Malo agglomération sur le territoire de la Communauté de Communes du pays de Dol de Bretagne représentent 18,6% du volume total.

La Communauté de Communes de la Baie du Mont Saint-Michel représente également un pôle attractif, en valeur relative, puisque près de près de 18% des achats effectués sur son territoire sont effectués par des habitants de la Manche.

L'étude réalisée par la CCI met en avant « une évasion commerciale » faible sur le Nord du Pays et une évasion plus importante sur le Sud et l'Est. Le commerce de moins de 300m² est essentiel en matière d'équipement de la personne, notamment en centre-ville et en galerie marchande.

Saint-Malo Agglomération concentre 58,8% de la consommation des ménages du Pays (dont 61,3% sur le non-alimentaire). Des flux rive gauche/rive droite limités et entre Combourg et Dol-de-Bretagne inexistant.

Dol-de-Bretagne peut être considéré comme un petit pôle attractif et équilibré.

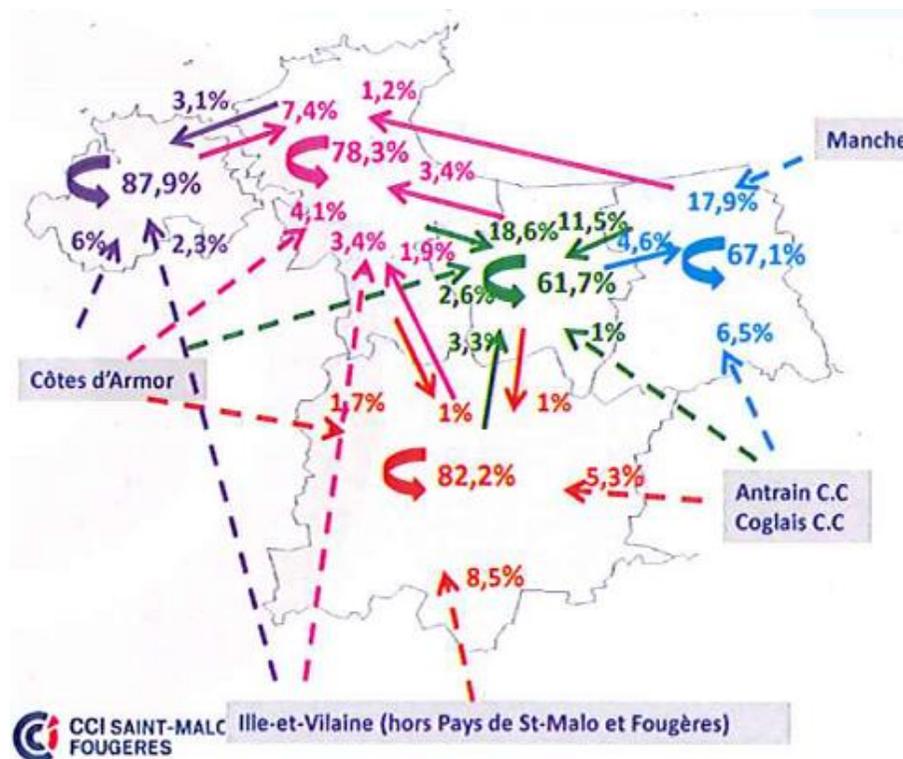


Illustration 66 : Attractivité des communautés de communes au sein du Pays de Saint-Malo - source Analyse de la consommation des ménages, CCI Saint-Malo-Fougères, janvier 2014

Aide à la lecture : 7,4% du montant des achats dans Saint-Malo Agglomération provient d'habitants de la Côte d'Emeraude

IV.6. Saint-Malo / Rennes, un axe de déplacements privilégiés

Le positionnement excentré de Saint-Malo à l'échelle du Pays et la proximité de l'agglomération rennaise engendre une mise en tension certaine du territoire situé entre les deux. Clairement marqué par la limite des zones d'emplois de Saint-Malo et de Rennes, le territoire qui relie la capitale régionale et la ville corsaire n'est pas simplement un territoire de passage, c'est également un territoire d'opportunités.

Ainsi, la carte ci-contre, issue de l'étude « Potentiel de développement de nouveaux services de mobilité : Axe Rennes- Saint-Malo », réalisée par l'AUDIAR en 2012, met en avant les principaux pôles (touristiques, d'emploi, commercial, de transport et d'enseignement ou de santé) qui génèrent des flux de déplacements importants pouvant aller jusqu'à plus de 20km pour les pôles commerciaux par exemple.

Concernant les achats, les loisirs et l'excursionnisme touristique, la part de la voiture reste majoritaire (90%). Sa souplesse d'utilisation est le facteur le plus déterminant. Cependant, l'offre de TGV oriente certains flux vers l'utilisation des transports en commun, notamment pour certaines clientèles venant de l'extérieur du territoire pour de courts séjours ou des déplacements d'affaires.

En termes d'achats alimentaires, l'évasion vers le Pays de Rennes est peu significative sauf au sein des cantons de Hédé et Tinténiac, au sud du Pays. A l'inverse, les achats d'équipements de la maison (34%), de culture/loisirs (32%) et d'équipement de la personne (10%), le pays de Rennes reste attractif pour l'ensemble du Pays de Saint-Malo.

En période estivale, les flux rennais vers la côte malouine posent des problèmes de congestion des infrastructures routières locales en bord de mer et sur la RD 137. Selon l'étude de l'AUDIAR, ce fait marquant serait la principale cause de l'augmentation de la pression touristique sur la côte d'Émeraude.

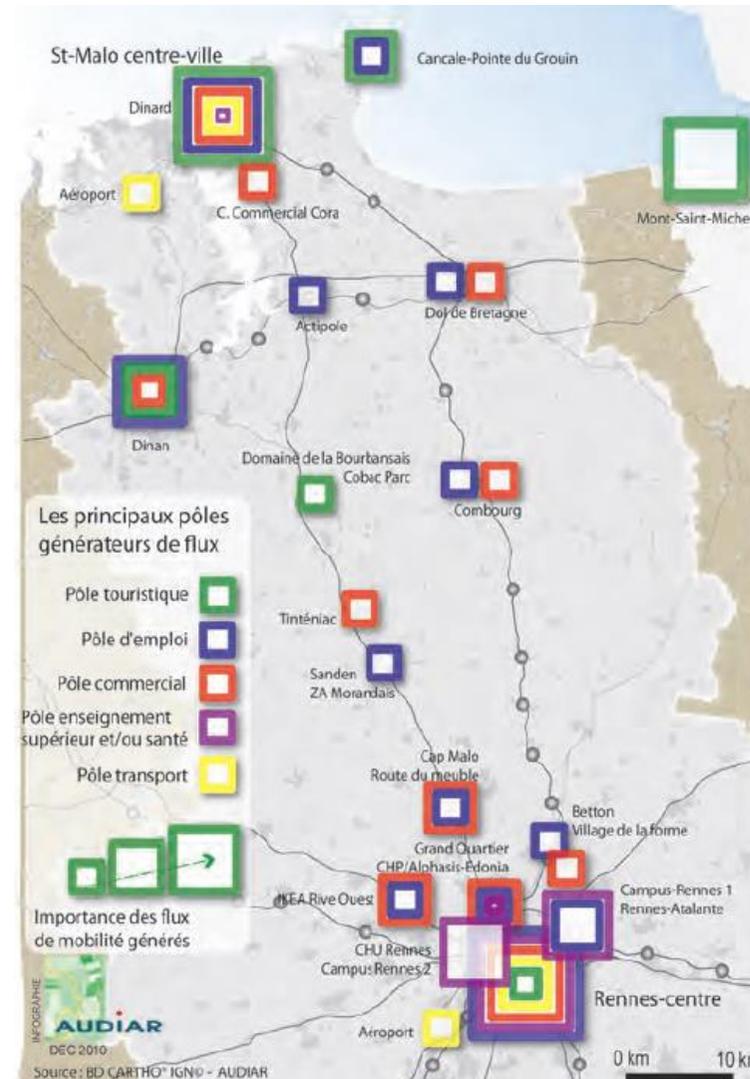


Illustration 67 : Les principaux pôles générateurs de flux - source : Potentiel de développement de nouveaux services de mobilité : Axe Rennes- Saint-Malo, AUDIAR 2012

Synthèse et analyse prospective : Un usage de la voiture qui se conforte malgré le développement des transports en commun

Comme cela a été évoqué dans les parties précédentes, les principales évolutions démographiques et économiques ne concernent pas les mêmes secteurs et accentuent les déplacements domicile travail mais aussi les autres déplacements puisque les principaux pôles économiques correspondent également aux principaux pôles d'équipements et de service. Au regard des tendances projetées, une poursuite des déplacements domicile-travail est à anticiper.

En outre, le maintien du modèle de la maison individuelle couplé à un développement de l'étalement urbain engendre des distances plus élevées entre les nouvelles constructions et les centres-bourgs, intensifiant davantage la dépendance à la voiture particulière.

A l'échelle du grand territoire, deux pôles concentrent majoritairement les flux, il s'agit de Saint-Malo et Rennes. Paradoxe du territoire, l'axe Rennes/Saint-Malo de la RD137, qui constitue l'axe structurant du Pays en matière de déplacements, ne traverse pas les principaux pôles du territoire et constitue donc le secteur sur lequel les habitants utilisent le plus la voiture pour se rendre sur les polarités voisines : Saint-Malo et Rennes mais aussi Dol-de-Bretagne et Combourg.

En matière de structuration deux autres axes organisent le territoire : la RN 176 reliant Pontorson à Lamballe qui dessert Dol-de-Bretagne et la RD 795 reliant Hédé-Bazouges à Dol-de-Bretagne en passant par Combourg.

Les villes de Dol-de-Bretagne et Combourg constituent également à l'échelle du Pays des polarités vers lesquelles convergent les déplacements.

En matière de déplacements, le sud du territoire est tourné vers Rennes pour le travail mais aussi en partie pour le commerce. Ce n'est toutefois pas le cas pour les déplacements scolaires qui sont effectués au sein du territoire.

L'Est du territoire, situé à plus de 30 minutes, à la fois de Rennes et de Saint-Malo se trouve dans une situation moins « dépendante » des polarités principales mais

reste dépendant à la voiture et interagit essentiellement avec la ville de Dol-de-Bretagne.

Le territoire peut également s'appuyer sur un réseau ferré performant avec la présence de deux lignes (Saint-Malo/Rennes et Dinan/Caen) qui se croisent à Dol-de-Bretagne. Dans un contexte de hausse programmée du coût des carburants, il s'agit d'un atout indéniable du Pays.

Principaux enjeux

- **Assurer l'accessibilité à l'emploi, aux équipements et aux services pour tous**
- **Développer l'intermodalité et optimiser le développement urbain à proximité des secteurs d'intermodalité**
- **Avoir un développement urbain limitant les déplacements en voiture individuelle**

Partie V. LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

V.1. La répartition des équipements au sein du Pays de Saint-Malo

Le niveau d'équipements des communes présenté dans cette partie, s'appuie sur la présence ou non des différents types d'équipements de la Base Permanente des Equipements (BPE) en 2015 (INSEE).

La BPE compte 182 différents équipements.

Liste non exhaustive des équipements identifiés :

- *Les équipements sportifs et ludiques : piscine, boulodrome, tennis, équipement de cyclisme, centre équestre, athlétisme, terrain de golf, parcours sportif, salle multi-sport, salle ou terrain de petits jeux, terrains de grands jeux, salle de combat, terrain spécialisé, salle non spécialisée, skate park, sport nautique*
- *Les équipements culturels : cinéma, théâtre, école de musique, musée*
- *Les services : police, trésorerie, gendarmerie, tribunal d'instance, tribunal de grande instance, Conseil de prud'hommes, Tribunal de commerce, Agence de proximité, Banque, Caisse d'Epargne, Pompes funèbres, Bureau de poste, Relais poste commerçant, Agence postale communale, Réparation auto et de matériel agricole, contrôle technique automobile, Ecole de conduite, Coiffure, Vétérinaire, Agence de travail temporaire, Restaurant, Agence immobilière, Blanchisserie-Teinturerie, Soins de beauté*
- *Les commerces : Hypermarché, Supermarché, Grande surface de bricolage, Supérette, Epicerie, Boulangerie, Boucherie charcuterie, Produits surgelés, Poissonnerie, Librairie papeterie journaux, Magasin de vêtements, Magasin d'équipements du foyer, Magasin de chaussures, Magasin d'électroménager et de mat. audio-vidéo, Magasin de meubles, Magasin d'articles de sports et de loisirs, Magasin de revêtements murs et sols,*

Droguerie quincaillerie bricolage, Parfumerie, Horlogerie Bijouterie, Fleuriste, Magasin d'optique et Station-service.

La carte ci-dessous représente la diversité des équipements des communes du pays.

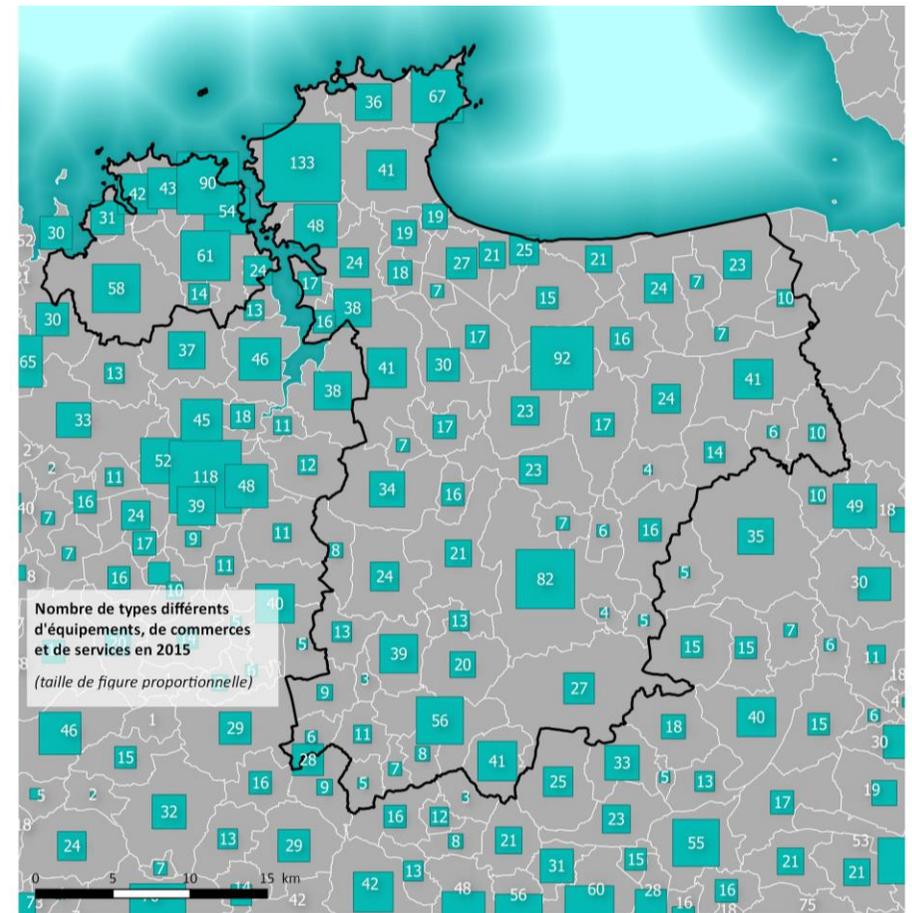


Illustration 68 : Niveau d'équipements (commerces, services, équipements culturels, sportifs et ludiques) des communes en 2015 - source : Base Permanente des équipements 2015

Les pôles de services principaux du territoire se situent, de manière logique, au sein des communes ayant la population la plus nombreuse et donc notamment au nord-ouest du pays.

Commune	Nombre de types d'équipement en 2015
Saint-Malo	133
Dol-de-Bretagne	92
Dinard	90
Combourg	82
Cancale	67
Pleurtuit	61
Tinténiac	56
Beaussais-sur-mer	58
La Richardais	54
Saint-Jouan-des-Guérets	48
Saint-Lunaire	43
Saint-Briac-sur-Mer	42
Miniac-Morvan	41
Saint-Méloir-des-Ondes	41
Hédé-Bazouges	41
Pleine-Fougères	41

Tableau 33 : Niveau d'équipements (commerces, services, équipements culturels, sportifs et ludiques) des communes ayant au moins 40 équipements de nature différente en 2015 - source : Base Permanente des équipements 2015

Le nombre d'équipements pour 1 000 habitants permet de mettre en exergue la répartition et la concentration des équipements sur le territoire. La carte ci-contre met en évidence un plus fort taux d'équipements sur les communes les plus urbanisées, notamment au nord-est du territoire, mais aussi Dol-de-Bretagne, Combourg, Tinténiac et Pleine-Fougères.

L'axe de la D137 s'illustre également par un niveau plus élevé d'équipements que les communes rurales situées plus à l'est.

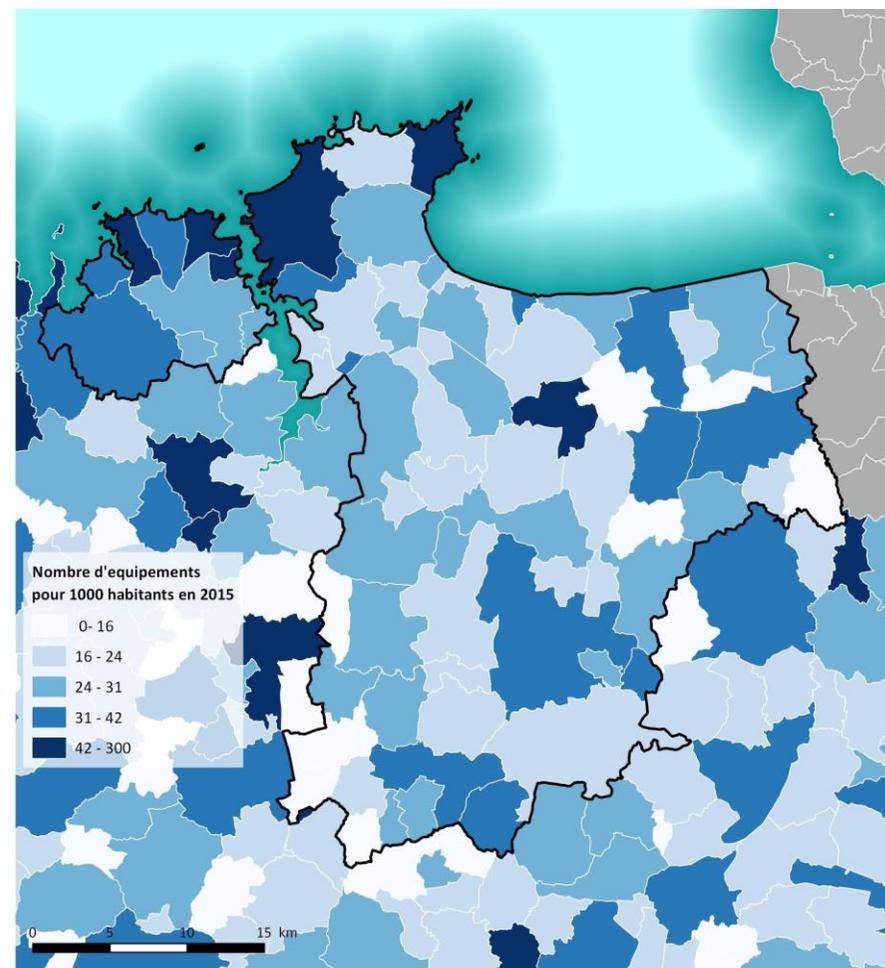
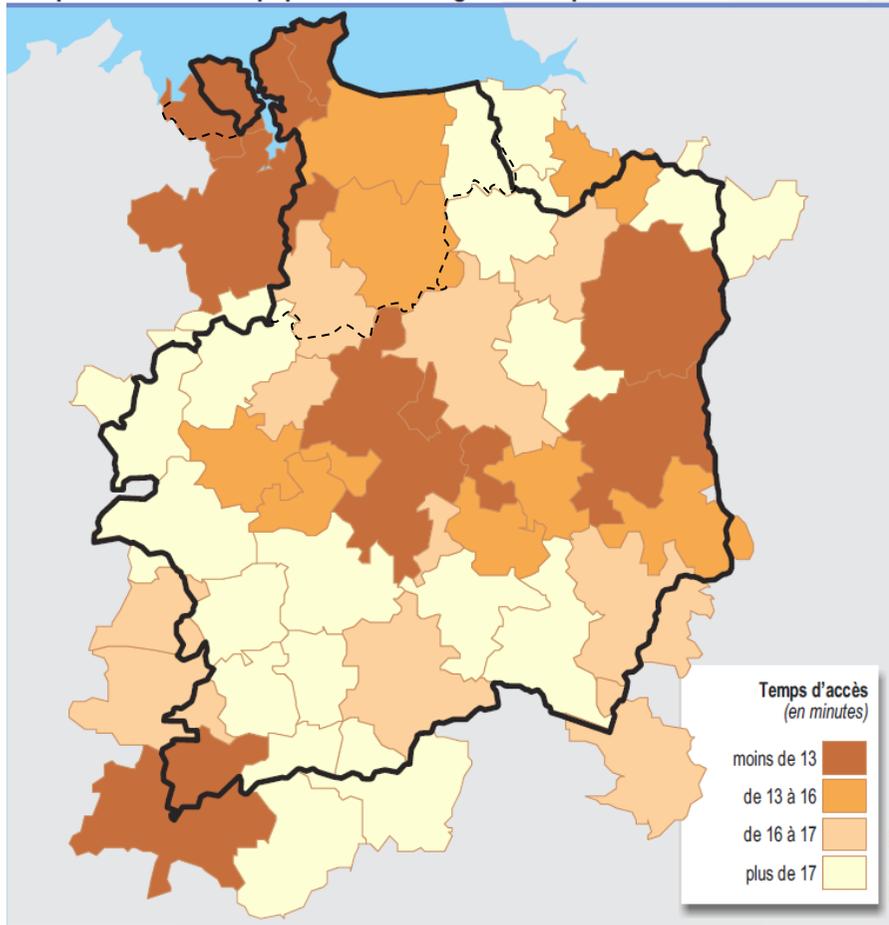


Illustration 69 : Nombre d'équipements pour 1 000 habitants en 2015 - source : INSEE 2016

Temps d'accès aux équipements de la gamme supérieure



--- Périmètre Pays Saint-Malo

Illustration 70 : Temps d'accès des équipements de la gamme supérieure - source : Les bassins de vie ruraux d'Ille-et-Vilaine : un accès aux équipements globalement plus rapide qu'ailleurs malgré des disparités au sein du département Octant 57, INSEE Bretagne, janvier 2014

Sur le territoire, les principaux équipements structurants se localisent sur les villes de Saint-Malo et Dinard. A proximité du territoire, les villes de Dinan et de Rennes accueillent également cette gamme d'infrastructures.

Le temps d'accès aux équipements de la gamme supérieure²¹ est inférieur à 13 minutes dans le nord-ouest du territoire (la Côte d'Émeraude et Saint-Malo/Cancale). Les bassins de vie de Dol-de-Bretagne et Combourg possèdent une accessibilité raisonnable à ces équipements, puisqu'ils ont entre 13 et 16 minutes pour y parvenir. Les habitants de Tinténiac possèdent une accessibilité moins importante puisqu'ils ont entre 16 et 17 minutes de temps d'accès, en revanche ils disposent d'une offre plus étoffée avec une accessibilité aux équipements de Saint-Malo, de Dinan et de Rennes.

Seule la partie est du Pays de Saint-Malo apparaît moins bien desservie en matière de temps d'accès et d'offre avec un temps de plus de 17 minutes.

²¹La gamme supérieure se compose des équipements suivants : Hypermarché, lycée, Agence Pôle emploi, Agence de travail temporaire, Cinéma, Ophtalmologiste, Maternité, Service d'urgence.

Deux filières de soins gériatriques sont également identifiées à Dinard et Saint-Malo. D'après la région Bretagne, ce bon niveau d'équipements semble répondre à la demande à l'échelle du Pays.

L'offre devra toutefois continuer à se développer pour répondre au vieillissement de la population qui s'accroît sur le territoire.

Cependant, le Programme territorial de santé Saint-Malo/Dinan 2013-2016 met en avant un manque de structures d'aval à l'échelle du territoire de santé notamment en soins de suite et de réadaptation (SSR), en places d'unités de soins de longue durée (ULSD), en places d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et en services de soins infirmiers à domicile (SSIAD).

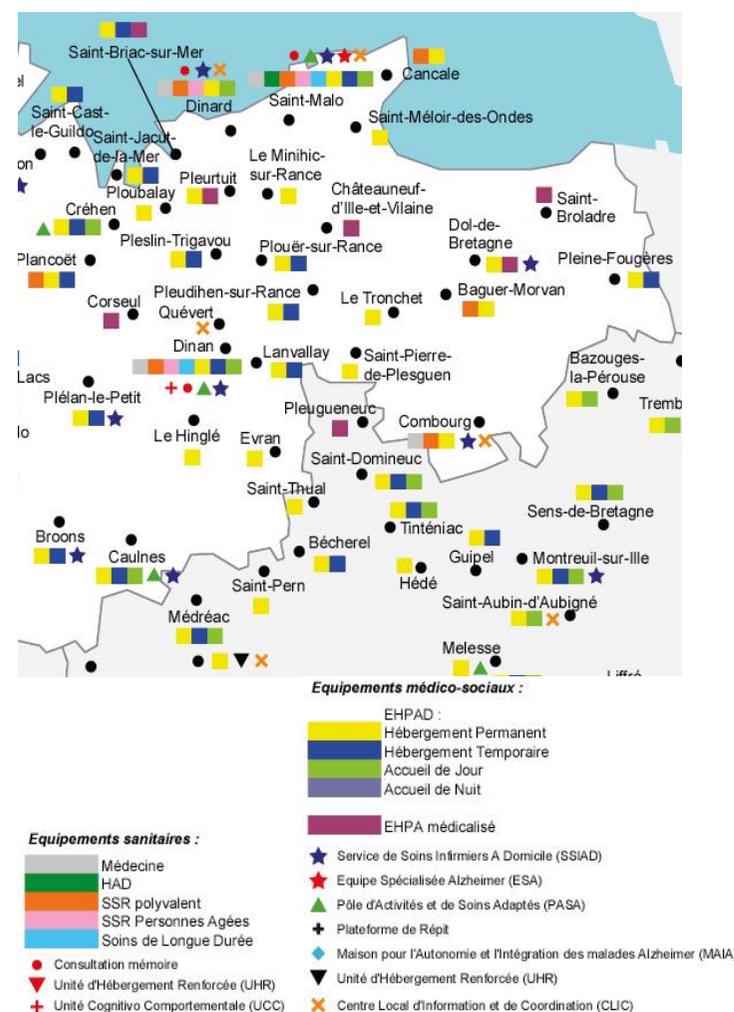


Illustration 72 : Équipements pour personnes âgées en 2011 - source : Programme territorial de santé Saint-Malo-Dinan 2013-2016, Agence Régionale de Santé (Compléments de la carte ci-dessus : 1 MAPA à Pleugueneuc: 19 places; 1 foyer logement à Combourg de 52 T1 + maison de retraite de 70 lits + 10 Alzheimer)

V.2.1.a. Les services de soins à domicile (SSIAD)

Le territoire de santé Saint-Malo/Dinan compte 10 services de soins infirmiers à domicile correspondant à une capacité d'accueil de 20,2 pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. Ce taux d'équipement est proche du taux régional. À titre indicatif, le taux d'équipement national en places de SSIAD et de services polyvalents d'aide et de soins à domicile était de 19,8 pour 1 000 habitants de 75 ans et plus au 31 décembre 2010.

L'offre en SSIAD est toutefois mal répartie sur le territoire. Certaines communes mal desservies par un SSIAD se situent également dans une zone sous dotée en infirmiers libéraux d'après le zonage arrêté par la Mission Régionale de Santé. Pour le Pays, il s'agit de la Côte d'Emeraude et de l'est du pays.

V.2.1.b. L'accueil temporaire

L'accueil temporaire (accueil de jour ou hébergement temporaire), mode de prise en charge alternatif à l'hébergement permanent, s'adresse à la fois aux personnes âgées et aux personnes handicapées et fait partie des solutions visant à diversifier les options offertes aux publics en perte d'autonomie. Pour les personnes handicapées comme pour les personnes âgées, l'accueil temporaire répond à 3 objectifs : 1/ prendre en charge ponctuellement les personnes en perte d'autonomie qui souhaitent rester à domicile ; 2/ permettre une période de répit et de suppléance de l'aidant ; 3/ répondre à des situations d'urgence en matière d'hébergement.

Il existe 39 places d'accueil de jour sur le territoire de santé Saint-Malo/Dinan avec un taux d'équipement en accueil de jour de 1,3 pour 1 000 personnes de 75 ans et plus, ce qui est plus faible que le taux régional. A l'échelle du Pays, seules les communes de Dinard et de Saint-Malo sont pourvues de ce type d'équipements.

Il existe 80 places d'hébergement temporaire sur le territoire de santé avec un taux d'équipement légèrement supérieur au taux régional. Il varie selon les cantons de 0,6 à 7,1 pour 1 000 personnes de 75 ans et plus. Toutefois, les structures sont bien réparties sur le territoire : l'accès à une structure proposant de l'hébergement

temporaire est possible en moins de 30 minutes pour toutes les communes bretonnes.

Afin de compléter l'offre et de mieux la répartir sur le territoire de santé et à l'échelle du Pays de Saint-Malo, des tentatives de création de pôles de santé ou des maisons de santé pluri-professionnelles ont été entreprises au sein des cantons de Pleine-Fougères, Saint-Pierre de Plesguen, et Cancale. Cependant, aucune n'a à ce jour permis la constitution effective de ces structures.

Néanmoins, l'hospitalisation à domicile²² implantée à Saint-Malo intervient sur tout le territoire et enrichie l'offre de soins du territoire.

V.2.1.c. Les équipements pour les personnes handicapées

Le programme territorial de santé de Saint-Malo/Dinan met en exergue une insuffisance en places de structures pour enfants présentant des troubles du caractère et du comportement (Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique) et présentant une déficience motrice (Institut d'Education Motrice) ainsi qu'une insuffisance de places en maisons d'accueil spécialisées pour les adultes en situation de handicap.

²² Hospitalisation à Domicile est définie comme une structure de soins alternative à l'hospitalisation qui permet d'assurer au domicile du patient des soins médicaux et paramédicaux importants, pour une période limitée mais renouvelable en fonction de l'évolution de son état de santé et qui concerne les malades, quelque soit leur âge, atteints de pathologies graves aiguës ou chroniques, évolutives et/ou instables qui, en l'absence d'un tel service, seraient hospitalisés en établissement de santé pratiqués au domicile par la durée, la complexité et la fréquence des actes, ainsi que par la pluridisciplinarité des soignants.

V.2.2. Les équipements d'accueil de la petite enfance²³

Avec 484 places en structures d'accueil collectif dans la partie Ille et Vilaine du territoire, (auxquelles s'ajoute la vingtaine de places de la structure multi-accueil « Moby douce » située sur la commune de Beaussais-sur-mer), le pays de Saint-Malo rassemble 12,6 % des places départementales. Elles sont essentiellement situées sur la communauté d'agglomération de Saint-Malo. Entre 2009 et 2010, l'offre s'est étoffée de 42 places résultant principalement de l'ouverture d'un multi-accueil à Pleine-Fougères (20 places) et d'une micro-crèche à Saint-Père-Marc-en-Poulet (10 places).

A l'échelle de l'Ille et Vilaine, le pays de Saint-Malo présente la seconde meilleure offre d'accueil collectif avec, en moyenne, 9 places en Etablissement d'accueil de jeunes enfants (EAJE) pour 100 enfants d'allocataires de moins de 3 ans contre 11 en Ille-et-Vilaine. A l'intérieur du pays, la communauté d'agglomération de Saint-Malo est la mieux équipée (13 places en EAJE pour 100 enfants) tandis que les intercommunalités de la Bretagne Romantique et du pays de Dol de Bretagne présentent les taux d'équipements les plus faibles (respectivement 3 et 4 places en EAJE pour 100 enfants).

Entre 2009 et 2010, le nombre d'enfants bénéficiaires d'un accueil individuel a progressé (+ 16 enfants) avec des situations hétérogènes. Notons qu'il a particulièrement augmenté dans la communauté d'agglomération de Saint-Malo (+24).

Parallèlement, le nombre d'enfants de 2-3 ans scolarisés a légèrement diminué sur le pays de Saint-Malo (-10 enfants). A l'intérieur du pays, les communautés de communes plutôt rurales connaissent une augmentation des effectifs des plus petits scolarisés tandis que les territoires plutôt urbains une diminution de ceux-ci.

A noter que la Communauté de communes Bretagne Romantique qui connaît l'évolution démographique la plus importante entre 1999 et 2010 notamment pour la population âgée de 0 à 4 ans avec une croissance de 80% entre 1999 et 2010 ne compte que 3 établissements d'accueil petite enfance sur son territoire en 2010. Il est toutefois important de rappeler qu'il y a une forte part d'actifs travaillant sur l'agglomération rennaise et qui peut profiter des équipements à proximité de leur lieu de travail.

Les évolutions démographiques ont nécessité des équipements nouveaux : Se sont ajoutés au niveau de la CCBR depuis :

- un Relais Parents Assistants Maternels de la CCBR et des ateliers d'éveil (avec 4 agents Educateur de Jeunes Enfants) + 400 ass maternelles (1183 places),
- 2 micro-crèches à St Do (20 places),
- une micro-crèche à Tinténiac (10 places),
- une micro-crèche à St Pierre (10 places).
- Bonnemain s'est équipée d'un multi-accueil 20 places
- Combourg d'un multi-accueil 25 places.
- Québriac accueille désormais une halte-garderie associative (16 places).

²³ Texte basé sur l'analyse du tableau de bord petite enfance Ille et Vilaine 2010 – source : CAF d'Ille et Vilaine

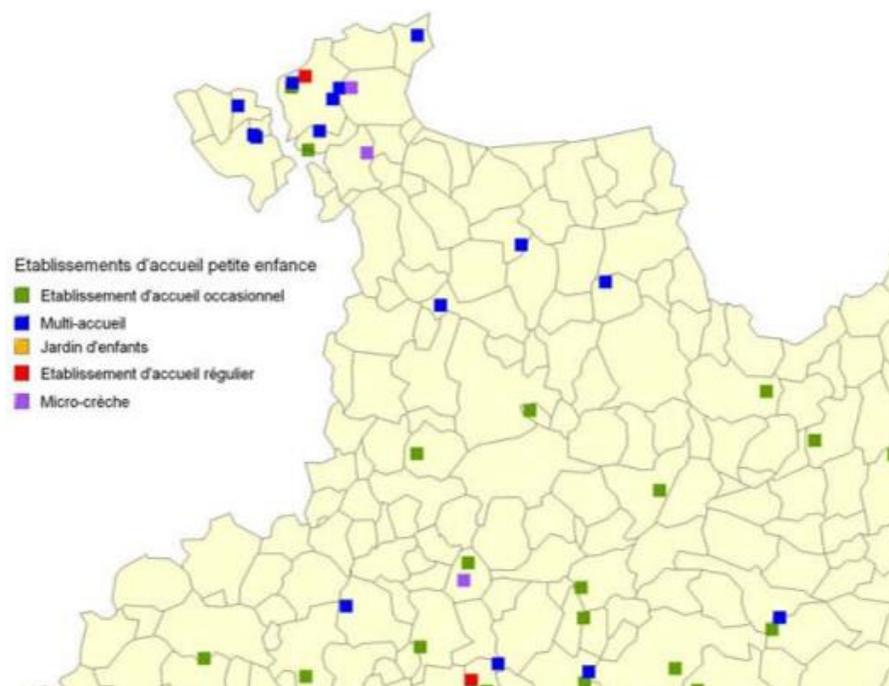


Illustration 73 : Etablissements d'accueil de la petite enfance - Source : Tableau de bord petite enfance Ille et Vilaine 2010 – CAF d'Ille et Vilaine

En matière de représentation des assistantes maternelles, trois secteurs se dessinent à l'échelle du Pays :

- Le sud du territoire est le secteur sur lequel le nombre d'assistantes maternelles pour 100 enfants de moins de 2 ans est le plus élevé (33 ou plus) ;
- Le nord-ouest du Pays, au sein de la Côte d'Émeraude avec un nombre moyen (entre 29 et 32 assistantes maternelles pour 100 enfants de moins de 2 ans) ;
- Le nord du Pays, de Saint-Malo à Pleine-Fougères avec un ratio moins important d'assistantes maternelles.

Le secteur sud sur lequel le besoin va s'accroître correspond au secteur sur lequel l'offre est la plus importante et qui vient combler le faible niveau d'établissements en la matière.

	2008	2009	2010	écart entre 2009 et 2010
Pays de Saint-Malo				
Nombre de places en structure collective	403	442	484	+ 42
accueil régulier (crèche)	123	123	90	- 33
accueil occasionnel (halte-garderie)	63	63	63	0
multi-accueil	217	247	311	+ 64
micro-crèche	0	9	20	+ 11
dont PAJE	0	9	20	+ 11
Jardin d'enfants	—	0	0	0
Nombre d'enfants en accueil individuel	2 028	2 111	2 127	+ 16
accueil chez un assistant maternel	1 960	2 046	2 057	+ 11
accueil à domicile	68	65	70	+ 5
dont recours prestataires	16	13	23	+ 10
Nombre d'enfants 2-3 ans en maternelle	2 547	2 461	2 451	- 10
Nombre d'enfants d'allocataires de moins de 3 ans	5 067	5 049	5 149	+ 100
Nb places EAJE pour 100 enfants de moins de 3 ans	8	9	9	
% d'enfants de moins de 3 ans en accueil individuel	40,0	41,8	41,3	

Source : Caf d'Ille-et-Vilaine

Changements géographiques intervenus depuis 2008

La commune de Saint-Symphorien est rattachée à la communauté de communes de la Bretagne Romantique en 2008 et donc au pays de Saint-Malo. En 2009, Saint-Symphorien rejoint la communauté de communes du Val d'Ille et, par conséquent, le pays de Rennes.

La commune de Saint-Jouan-des-Guérêts qui n'appartient à aucune intercommunalité en 2008, intègre la communauté d'agglomération de Saint-Malo.

Les résultats statistiques prennent en compte les découpages géographiques effectifs chaque année.

Tableau 35 : Places d'accueil de la petite enfance - Source : Tableau de bord petite enfance Ille et Vilaine 2010 – CAF d'Ille et Vilaine

V.2.3. Les équipements de santé

Cinq établissements hospitaliers sont localisés sur le Pays de Saint-Malo permettant une offre de santé satisfaisante à l'échelle du Pays, complétée par deux établissements situés à proximité sur les pays voisins (Antrain et Dinan). L'offre est principalement implantée au Nord-Ouest du Pays :

- Le Centre Hospitalier Broussais, situé à Saint-Malo est l'établissement public de santé principal du secteur Saint-Malo/Dinan. Il compte près de 1 026 lits pour 2 046 agents.
- La Clinique de la Côte d'Émeraude à Saint-Malo compte 85 lits pour 200 agents.
- Le Centre Hospitalier de Cancale a une capacité d'accueil de 143 places.
- Le Centre Hospitalier Arthur Gardiner à Dinard compte 96 places.
- La clinique Saint-Joseph, à Combourg est composée de 12 lits et 18 lits en réadaptation.

A noter que l'ensemble des services de ces équipements ne sont pas regroupé sur un seul lieu. Par exemple, Dol-de-Bretagne et Combourg disposent de centres médico-psychologiques rattachés au centre hospitalier de Saint-Malo et Tinténiac d'un centre médico-psychologique rattaché au centre hospitalier de Rennes.

Les structures et équipements d'urgence sont polarisés à Saint-Malo (services d'urgences médicales et service mobile d'urgence et de réanimation) et à Dinan dans le pays voisin.

L'est du Pays de Saint-Malo possède donc une accessibilité plus difficile aux principaux équipements sanitaires mais peut s'appuyer sur le centre hospitalier des Marches de Bretagne à Antrain, qui ne dispose toutefois pas d'un service d'urgence. L'accès aux soins d'urgence est évalué à moins de 30 minutes pour l'ensemble des communes du Pays à l'exception de Broualan, Trans-la-Forêt et Cuguen qui se situent à plus de 30 minutes de ces établissements.

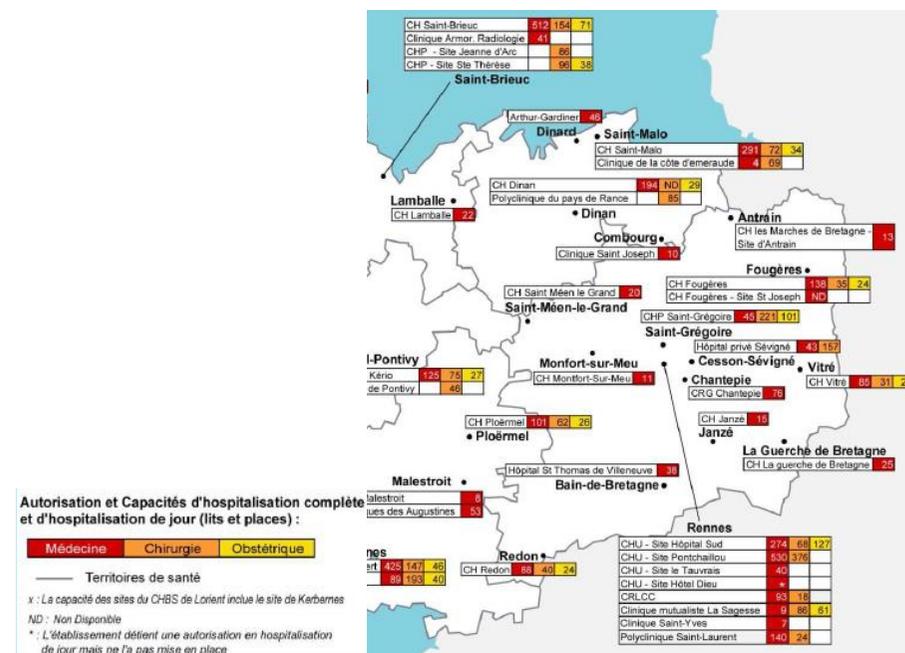


Illustration 74 : Structures hospitalières en Bretagne en 2012 - source Atlas du Projet Régional de Santé de Bretagne 2013

Avec 11,6 médecins généralistes pour 10 000 habitants, le Pays de Saint-Malo est mieux doté qu'au niveau départemental (9,1 pour les Côtes d'Armor et 9,8 pour l'Ille et Vilaine). Toutefois, la répartition territoriale est fortement inégale, allant presque du simple au double entre le Pays de Dol – Baie du Mont-Saint-Michel Communauté (7,3/10 000) et Saint-Malo Agglomération (14,1/10 000).

	Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants en 2015	Nombre d'infirmiers pour 10 000 habitants en 2015
Saint Malo Agglomération	14,1	17,9
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	7,3	10,8
Bretagne Romantique	9,2	14,2
Côte d'Emeraude	11,1	19,1
Total Pays de Saint Malo	11,6	16,4
Côte d'Armor	9,1	14,6
Ille-et-Vilaine	9,8	10,4
France métropolitaine	9,3	12,9

Tableau 36 : Nombre de médecins généralistes et d'infirmiers libéraux pour 10 000 habitant - source INSEE 2016

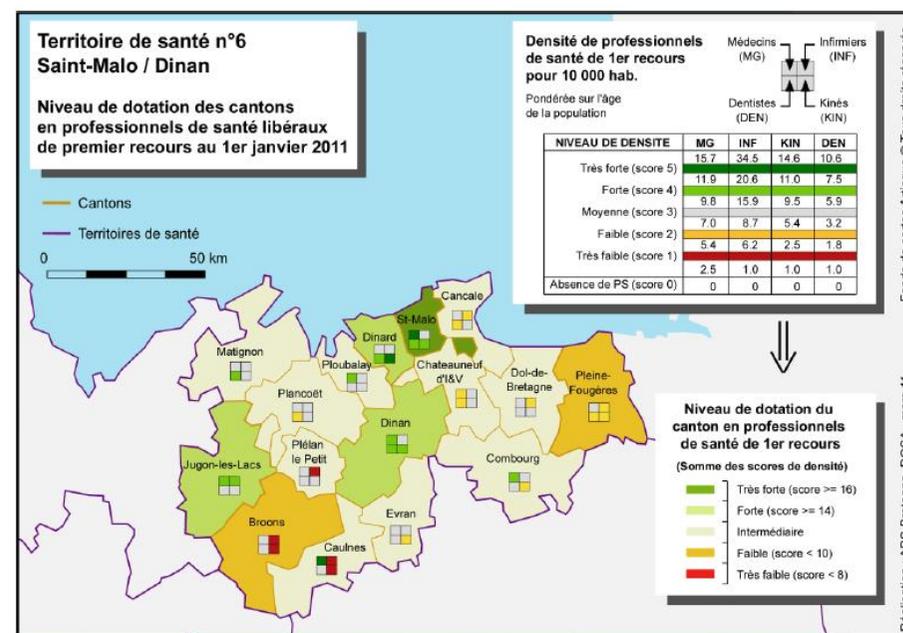


Illustration 75 : Niveau de dotation en professionnels de santé libéraux en 2011 - source : Programme territorial de santé Saint-Malo-Dinan 2013-2016, Agence Régionale de Santé

A l'échelle du territoire de santé Saint-Malo/Dinan, le canton de Pleine-Fougères est faiblement doté en professionnels de santé libéraux alors que les cantons de Cancale, Dol-de-Bretagne, Combourg et Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine le sont moyennement et les cantons de Saint-Malo et Dinard fortement. Au sein, de chaque canton des disparités subsistent selon le corps de métiers (kinésithérapeutes, médecins, dentistes ou infirmiers).

V.3. Les équipements scolaires

V.3.1. Les enseignements primaires et secondaires

En parallèle à l'accroissement global de la population à l'échelle du pays et au vieillissement de la population, la tranche d'âge des 0-14 ans a connu un accroissement démographique important sur le territoire (cf. partie I.3 concernant la composition des ménages et la structure démographique).

Pour autant, la population scolarisée n'a pas connu une évolution homogène entre les tranches d'âges :

- les **2-5 ans** qui représentent essentiellement les élèves de maternelles ont connu une légère diminution, qui s'explique par un ralentissement de la croissance démographique durant les 5 dernières années ;
- les **6-10 ans** qui représentent essentiellement les élèves de primaires et les **11-14 ans** qui représentent essentiellement les élèves de collège ont connu un maintien pour les premiers et une augmentation pour les seconds, qui correspond notamment au maintien des familles avec jeunes enfants arrivés au début des années 2000 ;
- les **15-17 ans** qui représentent essentiellement les élèves de lycées et les **18-24 ans** qui représentent essentiellement les étudiants ont connu une diminution.

Au sein du Pays, la Bretagne Romantique et dans une moindre mesure, le Pays de Dol – Baie du Mont Saint Michel observent une augmentation de leur population scolarisée sur l'ensemble des tranches d'âge à l'exception des 18-24 ans. Saint-Malo Agglomération et la Côte d'Emeraude en revanche connaissent une diminution de la population scolarisée sur l'ensemble des tranches d'âge.

Il y a clairement un déséquilibre entre l'évolution des populations scolarisées et l'armature des établissements scolaires en place (cf. les deux pages suivantes).

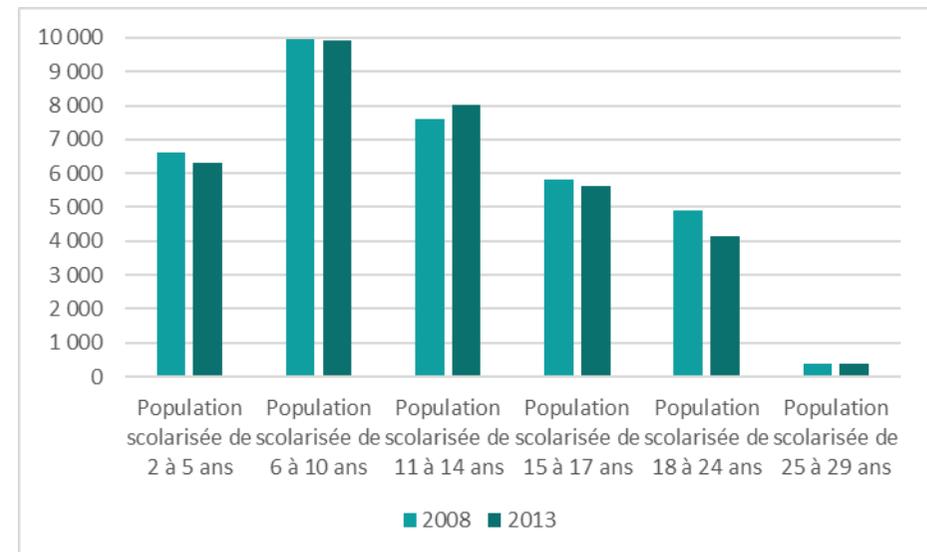


Figure 49 : Evolution de la population scolarisée entre 2008 et 2013 par tranche d'âge - source : INSEE 2013

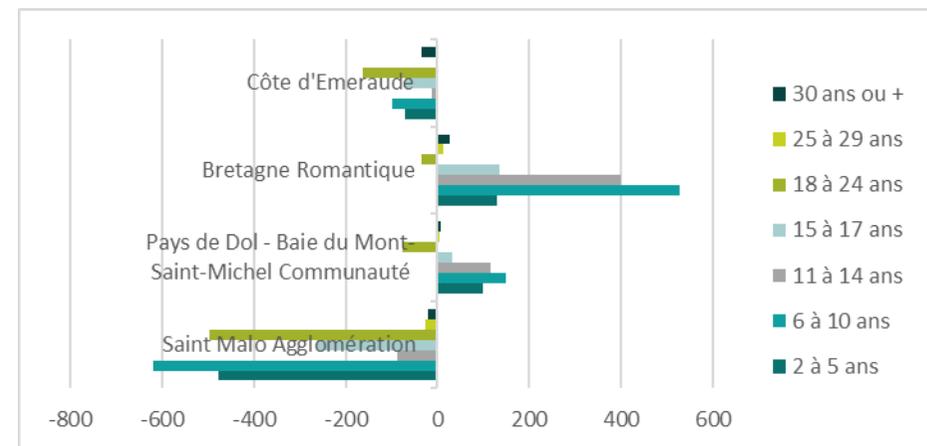


Figure 50 : Evolution de la population scolarisée entre 2008 et 2013 par tranche d'âge - source : INSEE 2013

En 2013, le Pays de Saint-Malo est pourvu de 18 écoles maternelles (3 186 élèves), 17 écoles élémentaires (2 596 élèves) et 88 écoles primaires (regroupant les classes de maternelle et de cours élémentaires avec 17 110 élèves)²⁴.

Si l'on compare à l'échelle régionale, d'après l'étude *Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Saint-Malo* réalisée par la Région, en 2013, les niveaux d'équipements préélémentaires pour 10 000 habitants s'élèvent à 6,2 au sein du Pays contre 6,0 en Bretagne et 6,4 pour les équipements élémentaires, identique à la moyenne régionale.

D'après, les données INSEE 2015, on compte 19 collèges (10 publics et 9 privés) avec 4 454 élèves inscrits en 2012 sur le Pays de Saint-Malo qui sont principalement concentrés au sein de Saint-Malo Agglomération (9 collèges dont 7 à Saint-Malo). A noter que la fermeture du collège Surcouf de Saint-Malo est programmée en 2017. La Bretagne Romantique et le Pays de Dol – Baie du Mont-Saint-Michel possèdent 4 collèges chacun, alors que la Côte d'Emeraude en compte deux.

D'après l'étude *Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Saint-Malo*, le Pays compte 13 lycées en 2012 pour environ 6 300 lycéens, répartis entre 8 lycées publics et 5 lycées ou établissement équivalents privés.²⁵

Entre 2010 et 2012, parmi les lycées publics, seuls ceux de Chateaubriand à Combourg et Maupertuis (filière général et technologique) à Saint-Malo ont connu une augmentation de leurs effectifs alors qu'en dehors du lycée d'enseignement rural de Tinténiac, l'ensemble des établissements privés a connu une telle augmentation. (Cf. tableau page suivante.)

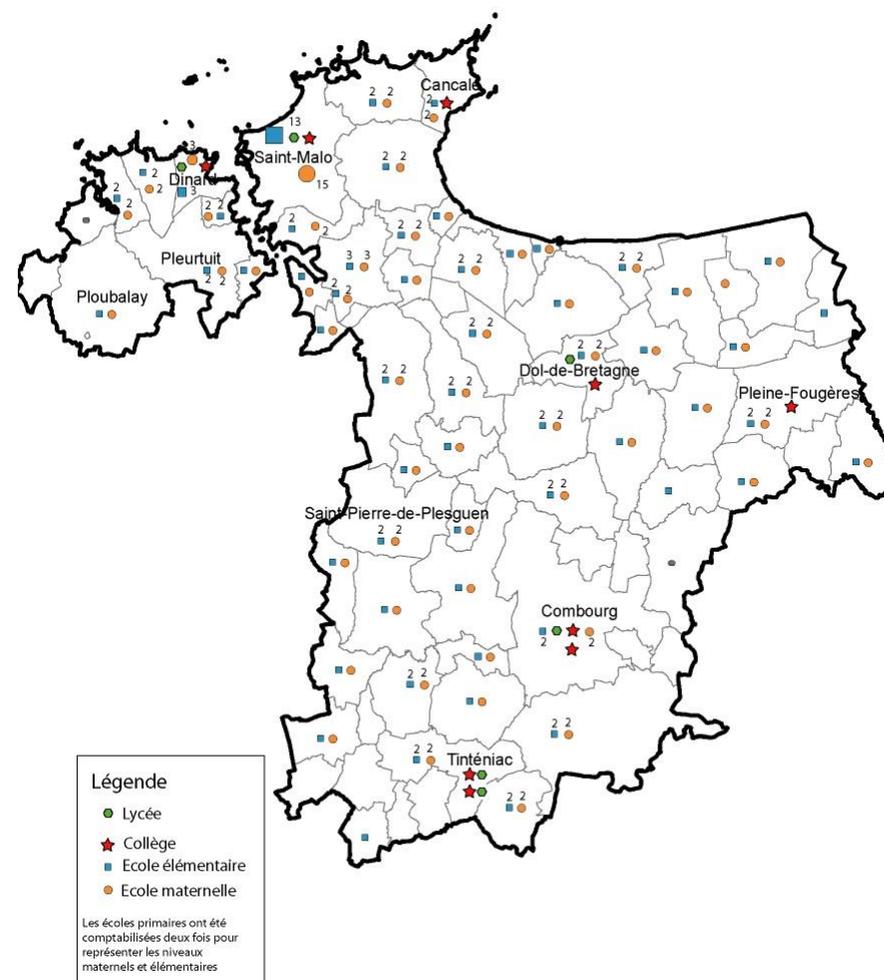


Illustration 76 : Équipements scolaires du Pays de Saint-Malo, données rectorat de Rennes, rentrée 2013

²⁴ Données du rectorat de Rennes-2013

²⁵ A noter que la Maison familiale rurale d'éducation et d'orientation située sur la commune de Saint-Symphorien ne fait plus partie du territoire SCoT.

	Effectifs 2010	Effectifs 2012
8 lycées publics :	4 065	3 844
Combourg :	518	536
- Lycée d'enseignement général et technologique François René Chateaubriand	518	536
Dinard :	751	736
- Lycée polyvalent Yvon Bourges*	751	736
Dol de Bretagne :	140	106
- Lycée d'enseignement général et technologique Dupuy de Lôme	140	106
Saint-Malo :	2 361	2 211
- Lycée d'enseignement général et technologique Maupertuis	515	531
- Lycée polyvalent Jacques Cartier	1 384	1 305
- Lycée d'enseignement professionnel Maupertuis	308	226
- Lycée d'enseignement professionnel maritime	154	149
Tinténiac :	295	255
- Lycée d'enseignement professionnel Bel Air*	295	255
6 établissements privés sous contrat :	2 442	2 572
Dol-de-Bretagne :	780	890
- Lycée d'enseignement général et technologique Saint-Magloire	143	222
- Lycée d'enseignement technologique agricole Les Vergers	637	668
Hédé :	109	107
- Maison familiale rurale d'éducation et d'orientation	109	107
Saint-Malo :	1 346	1 384
- Lycée d'enseignement technologique Les Romains	108	139
- Lycée d'enseignement polyvalent - Institution Saint-Malo-Providence*	1 238	1 245
Tinténiac :	207	191
- Lycée d'enseignement professionnel rural	207	191

Tableau 37 : Lycées publics et privés au sein du Pays de Saint-Malo - source : Conseil Régional de Bretagne et Rectorat de Rennes – réalisation : Région Bretagne, septembre 2014

Le nouveau lycée Maritime de Saint-Malo, dénommé Florence Arthaud a été ouvert à la rentrée 2015. Il a une capacité d'environ 300 élèves.

Par ailleurs, trois lycées sont labellisés lycées des métiers :

- Le lycée Yvon Bourges à Dinard dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration
- Le lycée Bel Air de Tinténiac dans le domaine des métiers de la logistique, du transport et de la maintenance des véhicules
- Le lycée Institution de la Providence inscrit dans le cadre des métiers du commerce et du tourisme.

L'enseignement supérieur est analysé en partie formation.

V.4. Une offre équilibrée en équipements culturels et sportifs

V.4.1. Équipements sportifs et ludiques

Sur les 73 communes du Pays, 65 possèdent au moins un équipement sportif sur leur territoire. Parmi les 8 communes qui n'en disposent pas, à part Mont-Dol, Cherruix et Longaulnay, ce sont uniquement des communes de moins de 400 habitants.

	Athlétisme	Bassin de natation	Boucle de randonnée	Boulodrome	Centre équestre	Équipement de cyclisme	Parcours sportif/santé	Plateaux et terrains de jeux extérieurs	Roller-Skate-Vélo bicross ou freestyle	Salles de combat	Salles de remise en forme	Salles multisports (gymnase)	Salles non spécialisées	Salles spécialisées	Sports nautiques	Tennis	Terrain de golf	Terrains de grands jeux	Total général
Saint Malo Agglomération	3	2	3	11	6	1	1	10	2	6	7	28	5	8	6	16	1	25	149
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel		1	14	6	2		1	8	1	1		4	5	2		10	1	15	72
Bretagne Romantique	1	1	12	5	1		4	7		3	1	9	6	6	18	9		21	106
Côte d'Emeraude	3	1	4	5	2			9	2	3	2	9	3	7	4	8	3	10	71
Total Pays de Saint Malo	7	5	33	27	11	1	6	34	5	13	10	50	19	23	28	43	5	71	398

Tableau 38 : Répartition des équipements sportifs et ludiques en 2015 - source Base Permanente des équipements INSEE 2016

Il y a toutefois de légères disparités entre les EPCI, qui s'expliquent notamment par des nombres d'habitants très différents. Saint-Malo Agglomération est notamment dotée d'équipements sportifs très variés (toutes les catégories d'équipements).

V.4.2. Équipements culturels

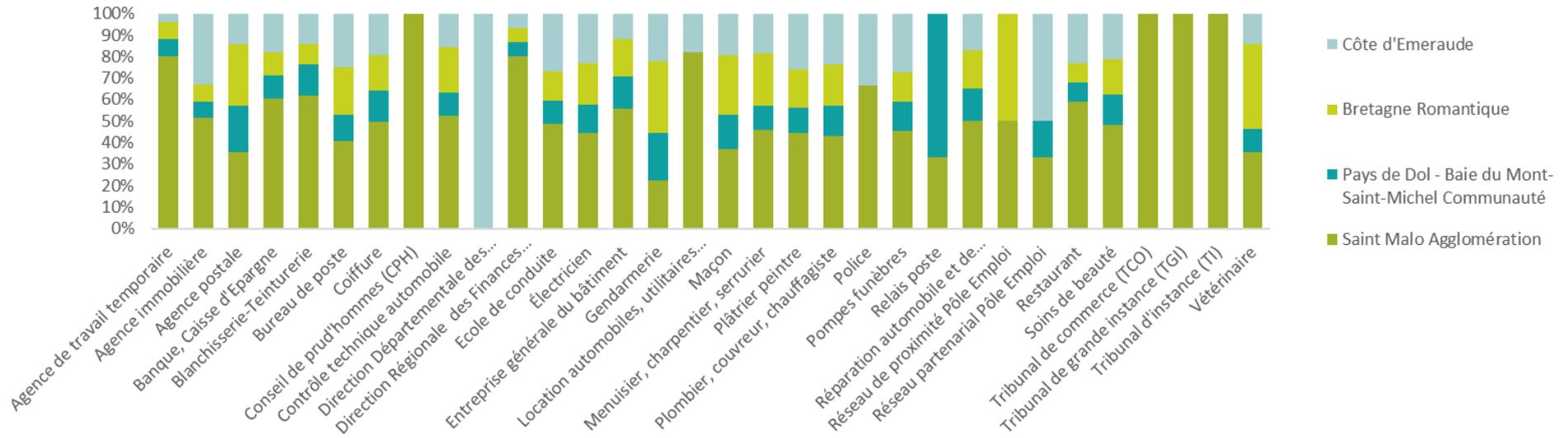
L'offre culturelle du Pays de Saint-Malo est relativement étoffée tant en matière d'infrastructures que d'événements. Toutefois, le territoire connaît une forte concentration de ces équipements au nord-ouest du Pays et plus spécifiquement sur la ville de Saint-Malo.

La ville de Combourg avec un cinéma et une médiathèque et plus encore la ville de Dol-de-Bretagne avec un cinéma, une médiathèque, une école de musique, un musée et une salle de spectacle représentent toutefois des polarités culturelles fortes à l'échelle du Pays.

	Cinéma	Théâtre	Médiathèque	École de musique	Musée	Salle de spectacle
Pleine-Fougères	0	0	1	0	1	0
Combourg	1	0	1	0	0	0
Saint-Pierre-de-Plesguen	0	0	1	1	0	0
Tinténiac	0	0	1	0	1	1
Beaussais-sur-mer	0	0	1	0	0	0
Dinard	1	0	1	0	2	0
Pleurtuit	1	0	1	1	1	1
Dol-de-Bretagne	1	0	1	1	2	1
Hédé-Bazouges		1			1	
Cancale	1	0	1	0	3	0
Saint-Malo	2	2	3	2	7	2

Tableau 39 : Équipements culturels des pôles structurants du Pays de Saint-Malo - source : sites des mairies consultés en mars 2014

V.5. Les services



	Agence de travail temporaire	Agence immobilière	Agence postale	Banque, Caisse d'Épargne	Blanchisserie-Teinturerie	Bureau de poste	Coiffure	Conseil de prud'hommes (CPH)	Contrôle technique automobile	Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP)	Direction Régionale des Finances Publiques (DRFIP)	Ecole de conduite	Électricien	Entreprise générale du bâtiment	Gendarmerie	Location automobiles, utilitaires, légers	Maçon	Menuisier, charpentier, serrurier	Plâtrier peintre	Plombier, couvreur, chauffagiste	Police	Pompes funèbres	Relais poste	Réparation automobile et de matériel agricole	Réseau de proximité Pôle Emploi	Réseau partenarial Pôle Emploi	Restaurant	Soins de beauté	Tribunal de commerce (TCO)	Tribunal de grande instance (TGI)	Tribunal d'instance (TI)	Vétérinaire	Total général
Saint Malo Agglomération	20	93	5	50	13	13	130	1	10		12	18	69	19	2	9	61	135	122	114	2	10	1	80	1	4	382	41	1	1	1	10	1430
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	2	14	3	9	3	4	37		2		1	4	21	5	2		27	32	33	37		3	2	24		2	55	12				3	337
Bretagne Romantique	2	14	4	9	2	7	44		4		1	5	30	6	3		46	72	49	51		3		29	1		59	14				11	466
Côte d'Emeraude	1	60	2	15	3	8	50		3	1	1	10	36	4	2	2	32	54	72	63	1	6		27		6	149	18				4	621
Total Pays de Saint Malo	25	181	14	83	21	32	261	1	19	1	15	37	156	34	9	11	166	293	276	265	3	22	3	160	2	12	645	85	1	1	1	28	2 854

Tableau 40 : Présence et nombre de services par EPCI - source Base Permanente des équipements INSEE 2015

Les données précédentes rappellent la vocation structurante du pôle de Saint-Malo avec une concentration des établissements structurants de premier ordre sur le territoire de Saint-Malo Agglomération. D'un point de vue général, l'offre en équipements semble assez bien répartie sur l'ensemble du territoire du Pays de Saint-Malo.

V.6. Le numérique

Le Pays de Saint-Malo bénéficie globalement d'une bonne couverture par l'ADSL. Cependant, des zones n'ont accès qu'à un faible débit ou sont encore inéligibles d'après la *Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Saint-Malo* réalisée par la Région Bretagne et dont la carte ci-dessous est extraite. A noter toutefois que le département assure un service minimum en déployant un réseau hertzien WIMAX.

Le Schéma d'Aménagement Numérique du territoire a été approuvé en 2011 par le Pays de Saint-Malo qui met en garde sur l'impact du numérique sur le développement résidentiel et économique. En effet, « *le territoire ne présente pas de discrimination positive avérée en matière de services numériques, et l'appétence des opérateurs pour développer leurs offres fait défaut. A terme, cette situation sera préjudiciable au développement économique et résidentiel du Pays de Saint-Malo.* »

Dans la logique de développement économique du Pays, les zones d'activités économiques ont été intégrées dans le développement numérique afin de leur permettre à terme de disposer d'un raccordement à un réseau très haut débit. Pour cela, le SDAN souhaite dans un premier temps, la constitution d'une dorsale numérique desservant chaque intercommunalité du Pays de Saint-Malo, notamment les principaux sites publics et professionnels de chaque EPCI dont l'ensemble des 47 ZAE identifiées, et pour les plus importantes d'entre elles la desserte interne de la zone. Les zones en cours d'aménagement sont intégrées dans ce tracé, les principales entreprises isolées de plus de 50 salariés, ainsi que les entreprises de moins de 50 salariés présentant une appétence pour le très haut débit du fait de leur activité principale (entreprises télécoms, bureaux d'étude, imprimeries, presse, publicité...).

Par la suite, l'accès au haut débit se fera sur tout le territoire avec un raccordement optique des usagers situés dans une commune principale de chaque EPCI. Enfin, la dernière étape s'articule autour de la desserte en fibre optique de tous les usagers résidants dans le Pays de Saint-Malo afin de désenclaver la totalité des intercommunalités et d'offrir un niveau de service égal en tout point du territoire.

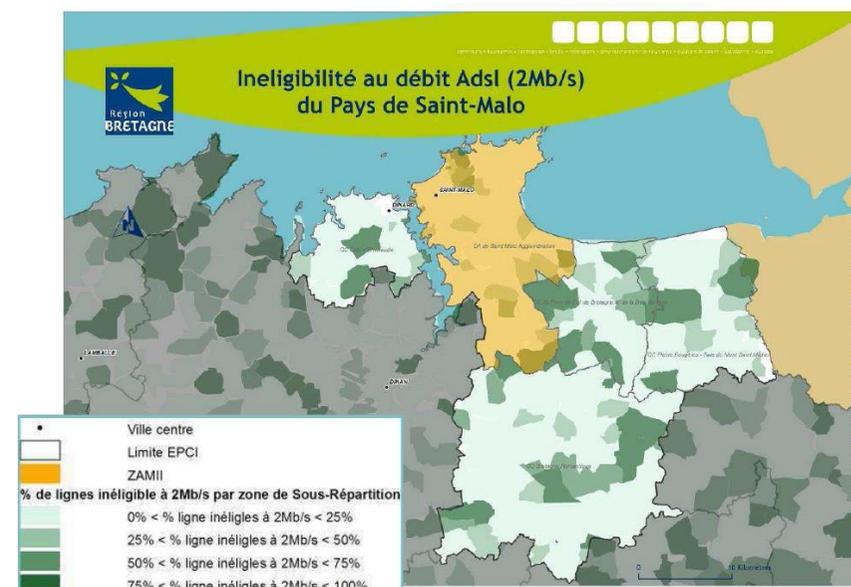


Illustration 77 : L'accès à internet par l'ADSL (réseau téléphonique) et débits disponibles - source : Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Saint-Malo, septembre 2013

Synthèse et analyse prospective : une situation globalement favorable, mais des déséquilibres territoriaux

A l'image de l'armature urbaine et démographique en place l'offre en équipements est très largement concentrée au nord-ouest du territoire.

Toutefois, l'offre en équipements est à regarder à l'aune des dynamiques démographiques en place et des phénomènes associés :

- le vieillissement de la population :

Le nord-ouest du territoire possède une forte part de retraités et un indice de jeunesse très faible. Les dernières tendances montrent la poursuite du phénomène, déjà ancré depuis longtemps. Le fait que cela soit une tendance ancienne s'accompagne d'un bon niveau d'équipements ad hoc qui ne révèle pas de manque particulier sur ce secteur.

Le secteur est, qui est également touché par un vieillissement important de sa population pourrait connaître un manque en équipements et en professionnels de la santé. Le faible niveau en équipements est d'ailleurs déjà visible et l'éloignement aux principaux équipements de santé aussi. La forte progression des résidences secondaires sur le secteur laisse également présager une forte augmentation de la part des retraités dans les prochaines années.

Les autres secteurs du territoire moins concernés par le vieillissement de la population connaissent un niveau d'équipement adapté pour la situation actuelle. Toutefois, ces secteurs vont connaître une forte augmentation du nombre de retraités qui va débiter d'ici une quinzaine d'années et qu'il s'agira d'anticiper dès 2030.

- l'accueil de jeunes ménages :

L'accueil des jeunes ménages s'effectue sur le secteur sud du territoire et le nombre d'enfants et de jeunes ménages diminue fortement au nord-ouest du territoire. A l'inverse les équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance sont concentrés sur le nord-ouest du territoire.

La dynamique d'accueil de jeunes ménages au sud, bien que ralentie, devrait se poursuivre et augmenter le nombre d'enfants de toutes tranches d'âge. Le nord-ouest du territoire va se retrouver en situation de suréquipement quand le sud arrivera à saturation. Si pour les équipements de type accueil de la petite enfance, le nombre d'assistantes maternelles vient combler un manque certain en la matière, la situation sera moins évidente pour les équipements scolaires de type collèges et lycées.

- l'évolution globale du nombre d'habitants :

En matière d'équipements non associés à une tranche d'âge et notamment les équipements culturels et sportifs, le niveau d'équipements est également concentré au nord-ouest du territoire.

En revanche, c'est le sud du territoire et plus particulièrement la communauté de communes de la Bretagne Romantique, qui capte désormais la majorité des habitants. En dehors de Combourg et à un moindre niveau de Tinténiac, le niveau en équipements est relativement faible au regard de l'essor démographique et des attentes qui vont en découler. Ce faible niveau d'équipement est en outre à relier à l'influence de la polarité rennaise et du niveau d'équipements structurants associés. Le développement des équipements sur le secteur sud du territoire est un enjeu important pour éviter l'effet « dortoir » qui pourrait être engendré. L'est du territoire qui possède également un niveau d'équipement moins important se trouve dans une situation différente puisque qu'ayant une dynamique démographique moins soutenue et une situation géographique isolée qui ne subit pas de grande influence extérieure. En revanche, le développement d'équipements serait un réel facteur d'attractivité pour ce territoire.

Principaux enjeux

- Assurer l'accessibilité aux équipements et services aux habitants
- Anticiper les besoins en équipements publics structurants
- S'appuyer sur un maillage et un niveau d'équipements important pour accueillir de nouveaux habitants
- Favoriser la mutualisation des équipements culturels et sportifs
- Anticiper les besoins en équipements et services liés aux évolutions démographiques

Partie VI. LA FORMATION

VI.1. Le niveau de formation de la population du Pays de Saint-Malo

La carte ci-contre indique la part des personnes non scolarisées de plus de 15 ans n'ayant pas de diplôme, elle présente clairement une disparité territoriale déjà mise en avant dans l'analyse socio-démographique du Pays. Ainsi, l'est et le centre du territoire ont un niveau de personnes sans diplôme beaucoup plus élevé que sur le reste du territoire. A contrario, l'axe Saint-Malo Rennes, qui s'est fortement développé ces dernières années a davantage accueilli des populations ayant un diplôme.

	Population non scolarisée de 15 ans ou + sans diplôme en 2013			Population non scolarisée de 15 ans ou + sans diplôme en 2008		
	Nombre	% dans la population non scolarisée	% dans la population totale	Nombre	% dans la population non scolarisée	% dans la population totale
Saint Malo Agglomération	20 053	32%	25%	61 246	15%	12%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	6 730	39%	29%	16 376	22%	16%
Bretagne Romantique	7 469	31%	22%	22 184	18%	13%
Côte d'Emeraude	7 176	30%	24%	22 867	14%	11%
Pays de Saint Malo	41 428	33%	25%	122 672	16%	12%

Tableau 41 : Population de 15 ans ou plus sans diplôme au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source INSEE 2013

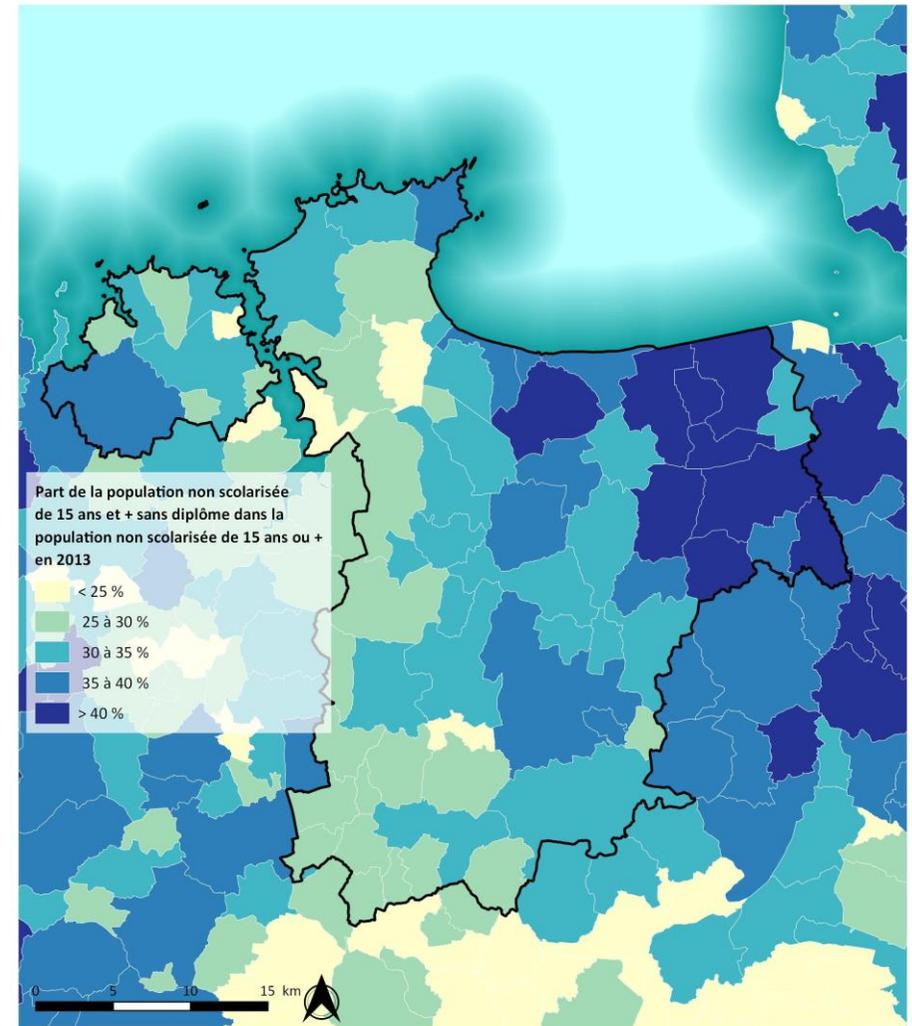


Illustration 78 : Population de 15 ans ou plus titulaire d'aucun diplôme en 2013 - source : INSEE 2013

En complément de la carte précédente, la répartition de la population ayant un diplôme de niveau bac+2 ou plus, indique que ce sont à la fois les communes du nord-ouest et celles du sud qui ont la part la plus forte de personnes ayant un diplôme élevé. Ces deux secteurs sont notamment ceux sur lesquels les coûts du foncier sont les plus élevés du territoire.

	Population non scolarisée de 15 ans ou + titulaire au moins d'un bac+2 en 2013		Population non scolarisée de 15 ans ou + titulaire au moins d'un bac+2 en 2008	
	Nombre	% dans la population totale	Nombre	% dans la population totale
Saint Malo Agglomération	14 548	18%	6 314	8%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	2 954	13%	791	4%
Bretagne Romantique	5 573	16%	1 844	6%
Côte d'Emeraude	6 350	21%	2 479	8%
Pays de Saint Malo	29 425	18%	11 429	7%

Tableau 42 : Population de 15 ans ou plus titulaire d'au moins un bac+2 au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source INSEE 2013

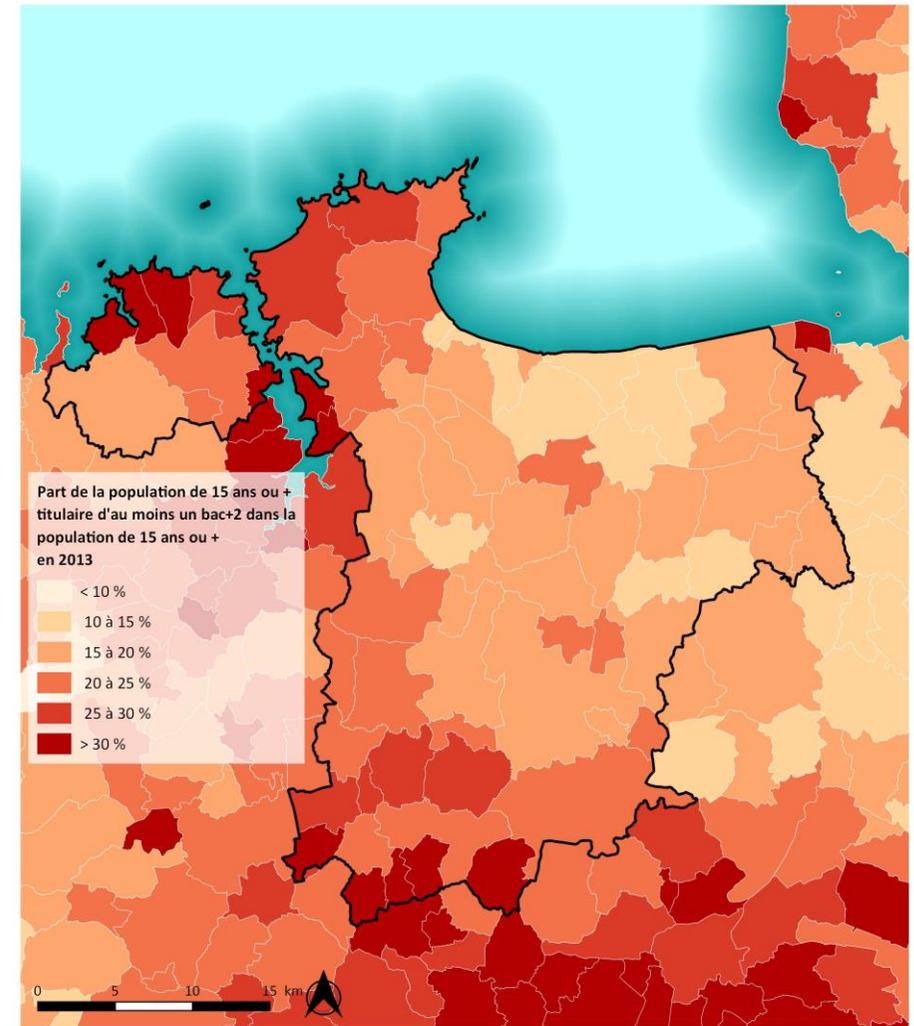


Illustration 79 : Population de 15 ans ou plus titulaire d'un bac+2 minimum en 2013 - source : INSEE 2013

VI.1.1. Une population étudiante moins représentative

Entre 2008 et 2013, la population scolarisée de 15 ans ou plus a fortement diminuée, passant de 11 825 à 10 855. C'est une tendance qui se poursuit par rapport au début des années 2000 puisque la population scolarisée des plus de 15 ans était de 12 242 personnes en 1999.

Cela s'explique notamment par une diminution démographique naturelle de la tranche d'âge des 15-19 ans, correspondant aux lycéens, et des 20-25 ans, correspondant aux étudiants, résultant d'un accueil de jeunes ménages relativement faibles durant la période 1990-1999.

Cela peut également s'expliquer par un développement des études supérieures longues et une expatriation plus marquée des étudiants malouins, notamment à destination de l'agglomération rennaise.

	Population scolarisée de 15 ans ou + en 2013		Population scolarisée de 15 ans ou + en 2008	
	Nombre	% dans la population totale	Nombre	% dans la population totale
Saint Malo Agglomération	5 539	7%	6 347	8%
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	1 364	6%	1 395	6%
Bretagne Romantique	2 095	6%	1 955	6%
Côte d'Emeraude	1 856	6%	2 128	7%
Pays de Saint Malo	10 855	6%	11 825	7%

Tableau 43 : Population scolarisée au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source INSEE 2013

La proportion de la population âgée de 15 ans et plus scolarisée en 2013 est la plus importante à proximité des lycées et des établissements de formation supérieure, notamment entre Combourg et Tinténiac au sud et entre Saint-Malo, Saint-Jouan et Dol de Bretagne au nord.

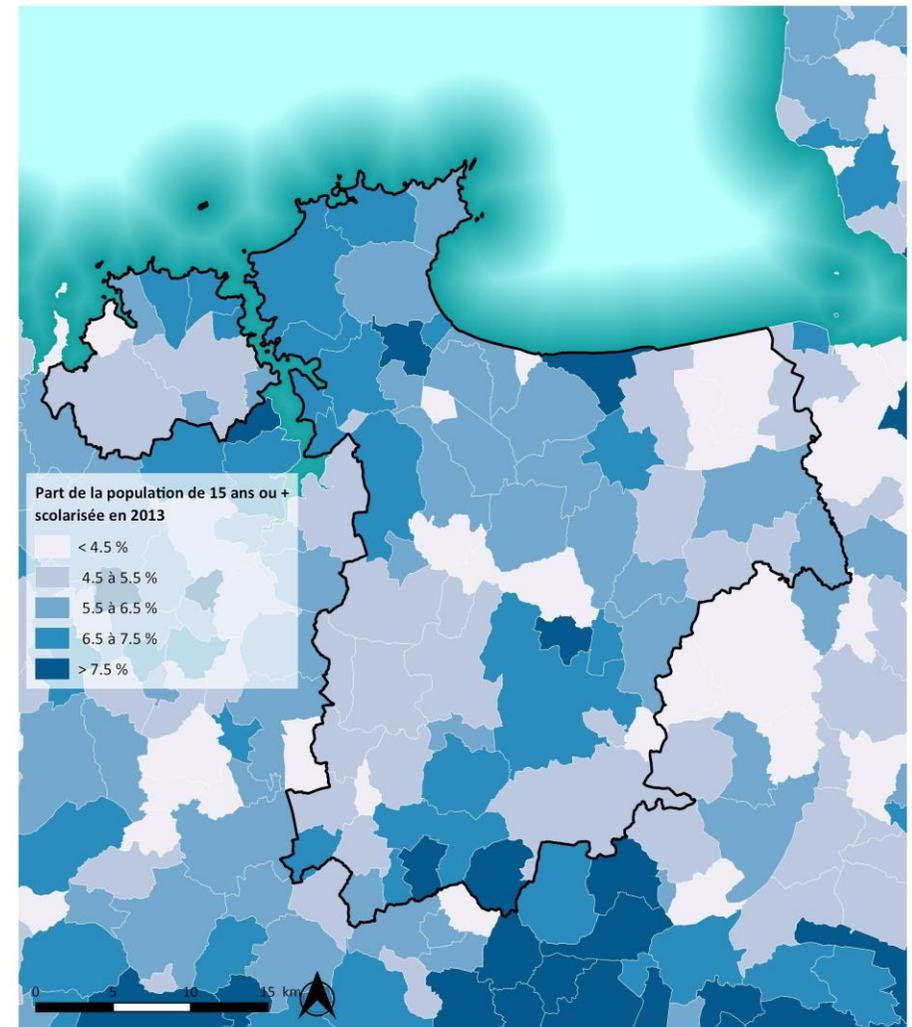


Illustration 80 : Population de 15 ans scolarisée en 2013 - source : INSEE 2013

VI.1.2. Enseignement supérieur

S'agissant de formation, les différences territoriales se font surtout sentir au niveau post-bac. La proximité de l'agglomération rennaise et de son offre complète, notamment avec les universités et les grandes écoles, n'empêche toutefois pas le Pays d'offrir une diversité de formations supérieures.

Dans ce cadre, trois types d'établissements peuvent être répertoriés dans le Pays de Saint-Malo du point de vue des enseignements supérieurs :

- L'IUT**, situé à Saint-Malo, est une antenne de l'université de Rennes 1 et offre une formation variée de DUT (Gestion des Entreprises et des Administrations, Gestion Industrielle et Maintenance, Réseaux et télécommunication et Carrière Juridique) et licences professionnelles (Commercialisation des biens et services industriels, Conception et Pilotage de la chaîne logistique globale, Administration et Sécurité des Réseaux, Réseaux sans fil et Sécurité et Maintenance et Gestion du Risque Industriel). La présence de laboratoires (Laboratoire de Traitement du Signal et de l'Image, Groupe Antennes et hyperfréquences au sein de l'Institut d'Électronique et Télécom de Rennes et Laboratoire de Génie Civil et Génie Mécanique), sur le site renforce l'offre malouine. Il représente indéniablement le point fort de la formation du Pays de Saint-Malo et pourrait constituer l'amorce d'un véritable pôle d'enseignement supérieur local. Les effectifs étudiants, en augmentation, sont de l'ordre de 684 étudiants répartis entre les DUT (538 inscrits) et les licences professionnelles (146 inscrits) en 2013-2014.
- Les formations supérieures des Lycées** : Plusieurs lycées (et le CCIFA à Saint-Jouan des Guérets) préparent aux BTS, ainsi qu'aux BTS Agricoles, mais ils sont surtout orientés vers les diplômes tertiaires (notamment tourisme, management, restauration) et moins vers les disciplines industrielles (à l'exception notable du Lycée Maupertuis et des établissements agricoles, notamment à Dol). Ces établissements sont implantés à Saint-Malo (lycées publics et Institution Saint-Malo Providence), Dinard (lycée hôtelier avec une licence professionnelle) et Dol-de-Bretagne.

Organismes	Communes	Diplômes	Effectifs rentrée 2013/2014
IUT	Saint-Malo	DUT	
		DUT GEA (Gestion des entreprises et des administrations)	227
		DUT GIM (Génie industrie et maintenance)	66
		DUT R&T (Réseaux & Télécommunications)	61
		DUT R&T et GIM en Apprentissage	110
		DUT Carrière Juridique	74
		Licence professionnelle (initiale, apprentissage et contrat pro.)	
		Conception et pilotage de la chaîne logistique globale	55
		Administration Sécurité des Réseaux	27
		Gestion du risque industriel	19
		Réseaux sans fil et sécurité	27
Commercialisation des biens et services industriels	18		
Total			684
École Nationale Supérieure Maritime	Saint-Malo	Formation probatoire Chef 3000 KW	38
		Officier électronicien et systèmes de la marine marchande	14
		Formation professionnelle machine	118
		Chef 3000 KW	32
		Chef 3000 KW provenance CQM	24
		Chef 8000 KW	19
		Formation professionnelle machine provenance Bac pro	19
Total			264
Lycée Maupertuis	Saint-Malo	BTS Informatique Industrielle IRIS	50
		BTS Électrotechnique	47
		Préparation IFSI	35
Total			132
Lycée Jacques Cartier	Saint-Malo	BTS Assistant Manager + BTS Management des Unités Commerciales (formation continue)	41
		BTS MUC (Management des unités commerciales) en formation initiale	66
		Total	66
Institut de formation des soins infirmiers (IFSI)	Saint-Malo	Diplôme d'État d'aide soignante	42
		Diplôme d'État d'infirmier	150
Total			192
Lycée Technique et Professionnel La Providence	Saint-Malo	BTS Commerce International	64
		BTS Tourisme loisirs	64
Total			128
CCIFA du Pays de Saint-Malo	Saint-Jouan-des-Guérets	Diplôme de comptabilité et de gestion (DCG)	63
		BTS Management des unités commerciales	76
		Responsable d'Établissement Tourisme Hébergement Restauration (BAC + 3)	6
		BTS Assistant de Gestion	26
Total			171
Institut des études européennes	Saint-Malo	Préparation au concours d'entrée aux écoles médicales, paramédicales et sociales	30
Total			30
Lycée Professionnel Maritime	Saint-Malo	BTS Aquaculture	11
Total			11

Lycée privé technique et école Marine : Les Rimains	Saint-Malo	Préparation au concours d'entrée à l'école de la marine Marchande (Filière A et B)	86
Total			86
Lycée hôtelier	Dinard	Année de mise à niveau (MAN)	36
		BTS Hôtellerie restauration Tronc Commun	71
		BTS Mercatique et Gestion Hôtelière	35
		BTS Spécialisation Art Culinaire de la table	34
		Licence professionnelle Développement - Recherche en Arts Culinaires Industrialisés et Commercialisation Industrielle.	30
		M.C. Employé Barman	14
		M.C. Art de la cuisine allégée	12
		M.C. Sommellerie	12
		M.C. Accueil Réception	6
		BTS Responsable hébergement	26
Total			276
Lycée les Vergers	Dol-de-Bretagne	BTS Production Animale	36
		BTS ACSE (Analyse et conduite des systèmes d'exploitation)	60
Total			96
EFFECTIF TOTAL			2136

Tableau 44 : Les effectifs par filière et par organisme de formations post-bac (rentrée 2013/2014) - source : Guide économique Saint-Malo Agglomération, 2015

	Niveaux	Domaines	Diplômes	Effectifs 2013/2014
FORMATIONS PROFESSIONNELLES (INITIALES)	Hôtellerie/Restauration			
	NIVEAU V	Cuisine	CAP	37
		Restaurant	CAP	30
		Cuisinier en desserts de restaurant	MC	7
	NIVEAU IV	Cuisine	BAC Pro	33
		Commercialisation et service en restauration	Bac Pro	30
	NIVEAU III	Responsable d'Établissement Tourisme Hébergement Restauration	Bac + 3	6
	Compta/Gestion/Finance			
	NIVEAU III	Assistant de Gestion PME PMI	BTS	26
		DCG en 2 ou 3 ans	DCG	63
	Vente/Commerce			
	NIVEAU V	Employé de vente spécialisé	CAP	70
	NIVEAU IV	Commerce, vente	Bac Pro	50
	NIVEAU III	BTS Management des unités commerciales	BTS	76
		Total effectifs formations professionnelles		

FORMATIONS CONTINUES	STAGES	Comptabilité, gestion	106
		Commerce, vente	232
	Transport, manutention, magasinage	370	
	Électricité, électronique	97	
	Mécanique générale et de précision, usinage	38	
	Spécialités pluritechnologiques, mécanique-électricité	603	
	Agro alimentaire, alimentation, cuisine	26	
	Technologies de commandes des transformations industrielles	68	
	Langue vivantes, civilisations étrangères et régionales	1165	
	RH	11	
	Communication	11	
	Secrétariat, bureautique	326	
	Informatique	61	
	Santé	34	
	Accueil, hôtellerie, tourisme	115	
	Esthétique	104	
	Sécurité des biens et des personnes	1238	
	Développement des capacités comportementales et relationnelles	281	
	Développement des capacités d'orientation, d'insertion et de réinsertion	31	
	Sanitaire et social	31	
	Total des effectifs formations continues	4948	
	TOTAL DES EFFECTIFS DU CCIFA	5376	

Tableau 45 : CCIFA : Institut de Formation et d'Apprentissage de la CCI du Pays de Saint-Malo - source : Guide économique Saint-Malo Agglomération, 2015

- **Les établissements spécialisés**, de niveaux divers : CREPS de Dinard (formations en éducation physique et sportive) (339 stagiaires en 2013/2014), École de Soins Infirmiers (à Saint-Malo), École de la Marine Marchande à Saint-Malo (environ 255 inscrits en 2010) qui forme les officiers de la marine marchande (électricien, Chef de quart machine, Chef de quart Pont), École Nationale de la Police à Saint-Malo. Ces deux derniers établissements ayant la particularité de former à Saint-Malo des personnes dont la majorité effectueront leur carrière ailleurs.

L'Institut de Formation de l'Artisanat de la Chambre des métiers de Saint-Malo propose une offre diversifiée (Cycles et Motos, Automobiles, Parcs et Jardins, Boucher, Boulanger, Menuisier, Peintre, etc.) avec 412 inscrits en 2013/2014.

Synthèse et analyse prospective : une diminution du nombre d'étudiants dans un contexte de concurrence avec l'agglomération rennaise

Le nombre d'étudiant a fortement diminué depuis une dizaine d'années sur le Pays de Saint-Malo et plus particulièrement sur la ville de Saint-Malo.

En matière de formations supérieures, le Pays est très bien doté en matière de formations courtes IUT, BTS, et en formations spécifiques notamment avec la présence de l'école nationale de la marine marchande.

Pour ce qui concerne les formations longues, la proximité de la métropole rennaise ne permet pas de développer une offre concurrentielle, mais assure un haut niveau d'écoles et de formations universitaires qui se développe et dont le nombre d'étudiants continue de progresser.

Dans le sud du territoire où l'influence rennaise se fait davantage ressentir, la part des futurs étudiants (population de plus de 15 ans scolarisée) est grandissante et supérieure à celle du nord du Pays où se localisent les principaux équipements de formation.

En outre, les nouveaux ménages du territoire sont davantage diplômés qu'auparavant avec des catégories socio-professionnelles plus « élevées », ce qui se traduit souvent par des études longues des enfants. Il semble difficile d'assurer un maintien élevé des étudiants du pays et donc de la classe d'âge des 18-25 ans.

Principaux enjeux

- Favoriser le développement de l'enseignement supérieur
- Anticiper une offre en logements adaptés aux étudiants

Partie VII. L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

VII.1. Analyse morphologique du territoire

VII.1.1. Les centres anciens antérieurs à la première moitié du XIX^{ème} siècle

CENTRE-VILLE ET CENTRE-BOURG – BATI ANTERIEUR A LA DEUXIEME MOITIE DU XIX^{ème} SIECLE

MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE

Occupation et utilisation du sol Centre-ville plurifonctionnelle : habitat individuel et collectif, commerces, services, réseau de transport et équipements publics...

Implantation des constructions Ces centres se sont développés au cours du temps dans une continuité de logiques urbaines : implantation le long des voies, création d'un maillage urbain, dans un processus de « densification progressive » des parcelles.

Double-mitoyenneté quasi-permanente

Parcellaire le plus souvent perpendiculaire à la rue.

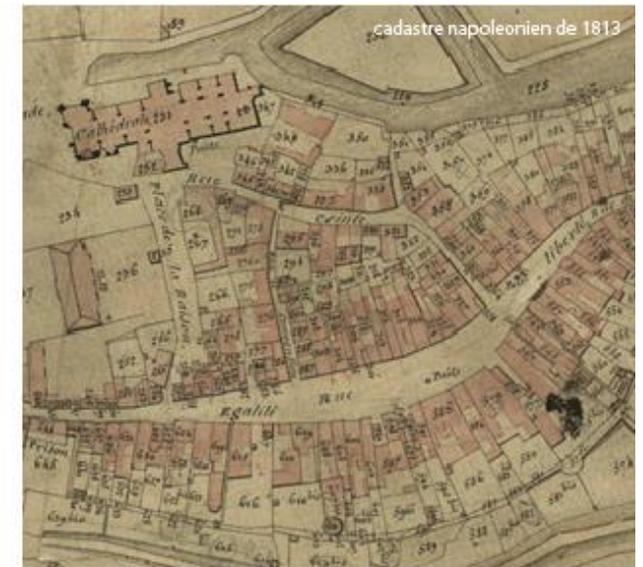
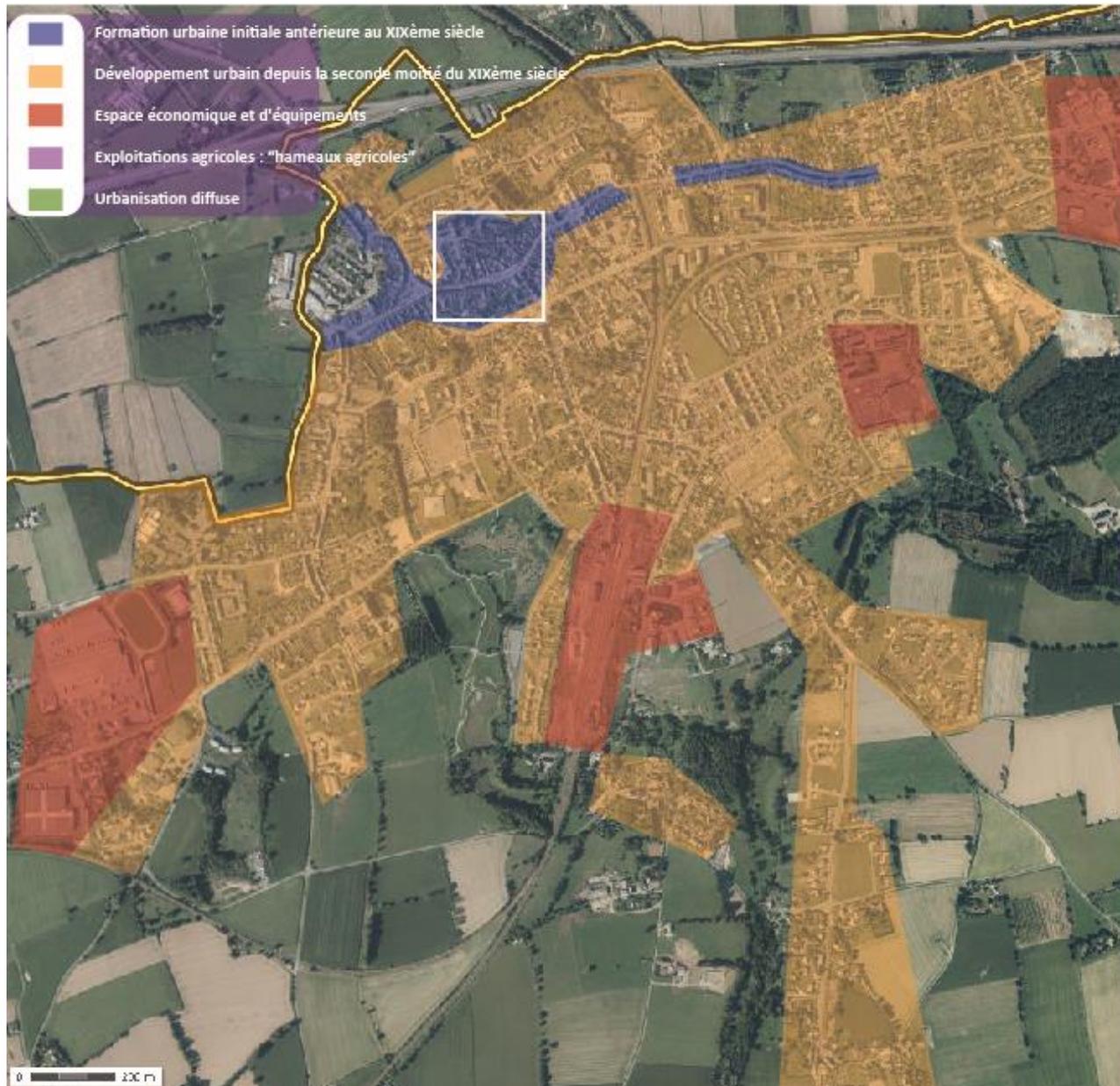
Le parcellaire et le bâti s'organisent en fonction de la rue.

Forme urbaine	Habitat dense en centre-ville : emprise au sol d'au moins 60% hauteur du faîtage : 12m et plus dans la ville fortifié de Saint-Malo Jusqu'à 12m dans d'autres centres anciens
Espace vert – espace public	– Les centres sont très souvent organisés autour d'une église, parfois d'une halle, au centre d'une place permettant de grands rassemblements sociaux (marchés, cérémonies). Il s'agit de lieux stratégiques dans la mise en valeur de la localité et dans son identité. Les voies, définies et qualifiées par les façades, sont hiérarchisées entre elles, déclinant une variété de lieux, d'ambiances et d'usages. La rue et les places principales, larges et commerçantes, les rues secondaires plus étroites, les venelles, passages et ruelles, créent des réseaux d'espaces publics diversifiés vecteurs d'une identité pour la commune.

Illustration 81 :
Cartographie des
principales morphologies
de Saint-Malo



Illustration 84 : Centre-bourg : Dol de-Bretagne



VII.1.2. Développement urbain de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle – première moitié du XX^{ème} siècle

EXTENSION URBAINE A PARTIR DE LA MOITIE DU XIX^e SIECLE

MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE

Occupation et utilisation du sol	et	Plurifonctionnelle à dominante d’habitat individuel et collectif, commerces, services et équipements. Saint-Malo et Dinard : Implantation ancienne des hôtels et casino et éléments divers liés à l’activité du tourisme balnéaire
Implantation des constructions	des	Post 1850 Ville et bourgs : Le parcellaire et le bâti s’organise en fonction de la rue. Les lotissements balnéaires identifiés dans l’agglomération malouine entre 1880 et 1920 répondent tous au même modèle : des parcelles de tailles similaires alignés le long de boulevards parallèles ou perpendiculaires à la mer et convergeant vers des édifices phares, un grand hôtel ou un casino. Les différentes fonctions sont diffuses Dans ces lotissements bourgeois, des parcelles de grande taille viennent parfois perturber la monotonie du découpage foncier régulier. Ces parcelles du front de mer se distinguent car elles accueillent de grandes demeures.

Forme urbaine

Habitat assez dense

Hauteur du faîtage : 9 à 12 m.

A Saint-Malo, les hauteurs de bâti sont régulièrement supérieures à 12m.

La linéarité du front de mer et des boulevards qui encadrent ces quartiers résidentiels balnéaires n’est pas assez structurante pour provoquer une implantation des constructions en front continu.

Espace vert – espace public

Jardins situés à l’arrière du bâti.

Saint-Malo et Dinard : Boulevards parallèles ou perpendiculaire au front de mer

Dans ces îlots résidentiels, ensemble concerté de villas, la structure est aérée, le parcellaire lâche, les espaces de jardins importants, voire prépondérants. Le rapport entre la surface bâtie et la surface non bâtie est d’environ un tiers-deux tiers.

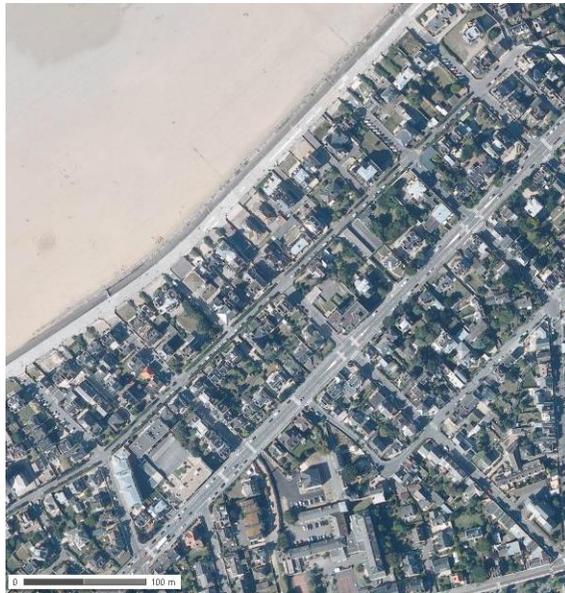


Illustration 85 : Paramé à Saint-Malo (cf. plan Saint-Malo : cadre 2) : Extension urbaine de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle en bord de mer (source : IGN)



A Paramé, le squelette du plan en damier est formé par deux boulevards parallèles à la mer, tracés respectivement en 1877 et 1880.



Illustration 86 : Modèle d'îlots urbains de la fin du XIX^{ème}-début du XX^{ème} siècle à Saint-Malo (cf. Plan Saint-Malo : cadre 3) (source : IGN)

En retrait du littoral, on identifie un maillage régulier le long des grands axes de la station malouine. Ce parcellaire impose une forme architecturale modeste pour les constructions à venir. La densité des constructions implique une double mitoyenneté. Les parcelles souvent traversantes sont longues et étroites. Sur la façade arrière, les constructions s'alignent de façon systématique, contrairement à la liberté qui existait dans les lotissements résidentiels.

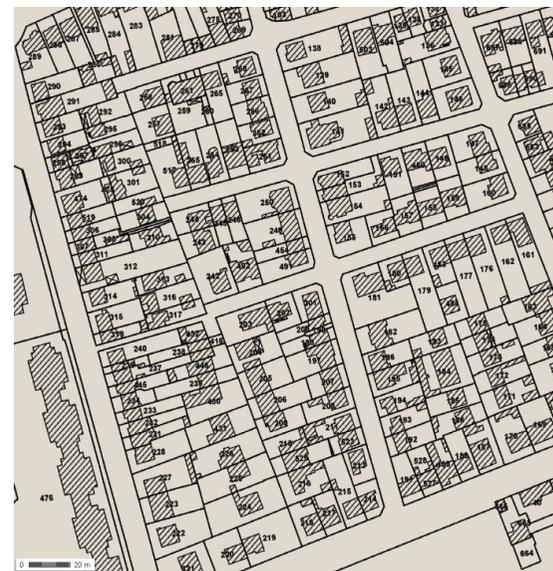
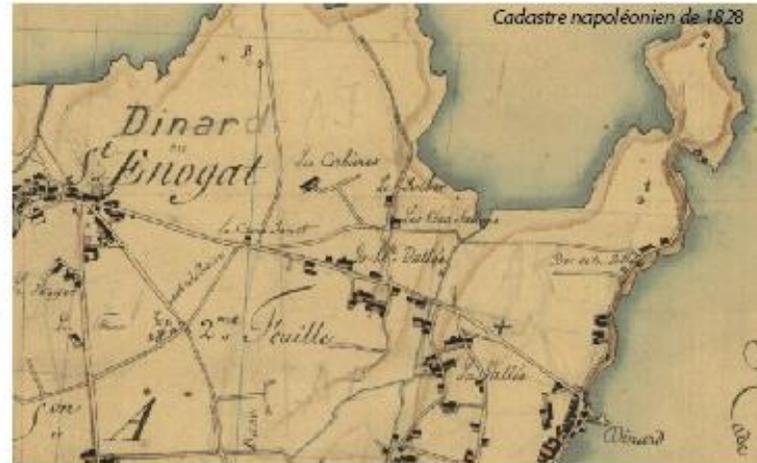


Illustration 87 : Centre de Dinard : Modèle d'extension urbaine du XIX^{ème} siècle



VII.1.3. Les zones d'activités

ZONES D'ACTIVITES ET ZONES COMMERCIALES

MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE

Occupation et utilisation du sol	et Activités industrielles, artisanales et commerciales
Implantation des constructions	des L'implantation des zones d'activités industrielles et commerciales sur le territoire est fortement liée au réseau des routes. La logique de « zones » crée ainsi des endroits isolés de leur voisinage, sans lien lisible avec les centres, avec des effets de discontinuité de l'espace public, de dilatation des échelles (les « grandes surfaces »), de morcellement, et un manque de cohérence du paysage urbain.
Forme urbaine	Les bâtiments, souvent standardisés, font rarement l'objet d'une recherche architecturale particulière et se positionnent sur de grandes parcelles sans qualité
Espace vert – espace public	L'espace public est souvent réduit à la seule voirie et aux parkings, et l'ambiance est fortement définie par les clôtures rarement soignées.



Illustration 88 : Zones d'activités des Rollandières au Sud de la RD 176 à Dol-de-Bretagne

VII.1.4. Les villages

VILLAGES	
MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE	
Occupation utilisation du sol	<p>et Centre : Les fonctions sont mixtes bien que limitées dans leur contenu. L'habitat est dominant. Souvent quelques commerces élémentaires (boulangerie,...) et quelques équipements et services sont présents (mairie, école...) et occupent l'espace central du village à proximité de l'église qui constitue l'élément identitaire premier.</p> <p>En périphérie directe du cœur de village sont présents les fermes anciennes.</p> <p><i>Les implantations du XXème siècle sont très souvent à vocation habitat le long des routes principales.</i></p>
Implantation constructions	<p>des Au cœur du village, les constructions sont le plus souvent antérieures au XXème siècle. Elles sont disposées à l'alignement de la rue principale et en mitoyenneté.</p> <p>Le parcellaire est le plus souvent perpendiculaire à la rue. Le parcellaire et le bâti s'organisent en fonction de la rue.</p> <p><i>Ce mode d'organisation est remis en cause dans les implantations récentes. Les constructions s'implantent au cœur de parcelles de taille homogène.</i></p>
Forme urbaine	<p>Centre : Habitat moyennement dense : emprise au sol environ 30%. Hauteur du faîtage : 9 à 12 m.</p> <p><i>Extension XXème siècle : emprise au sol < à 30%. Hauteur < à 9m.</i></p>

Espace vert – espace public

Le cœur du village s'organise autour d'une église, parfois d'une halle, au centre d'une place. Il s'agit de lieux stratégiques dans la mise en valeur de la localité et dans son identité. Ils sont souvent structurés autour d'une rue principale.

Le contact direct des façades avec l'espace public, l'absence de clôtures, même pour de petites maisons, signent parfois une « identité » très attachante, où l'espace « public » apparaît presque comme un « espace privé partagé ».

Les jardins sont situés très majoritairement à l'arrière de la construction principale.

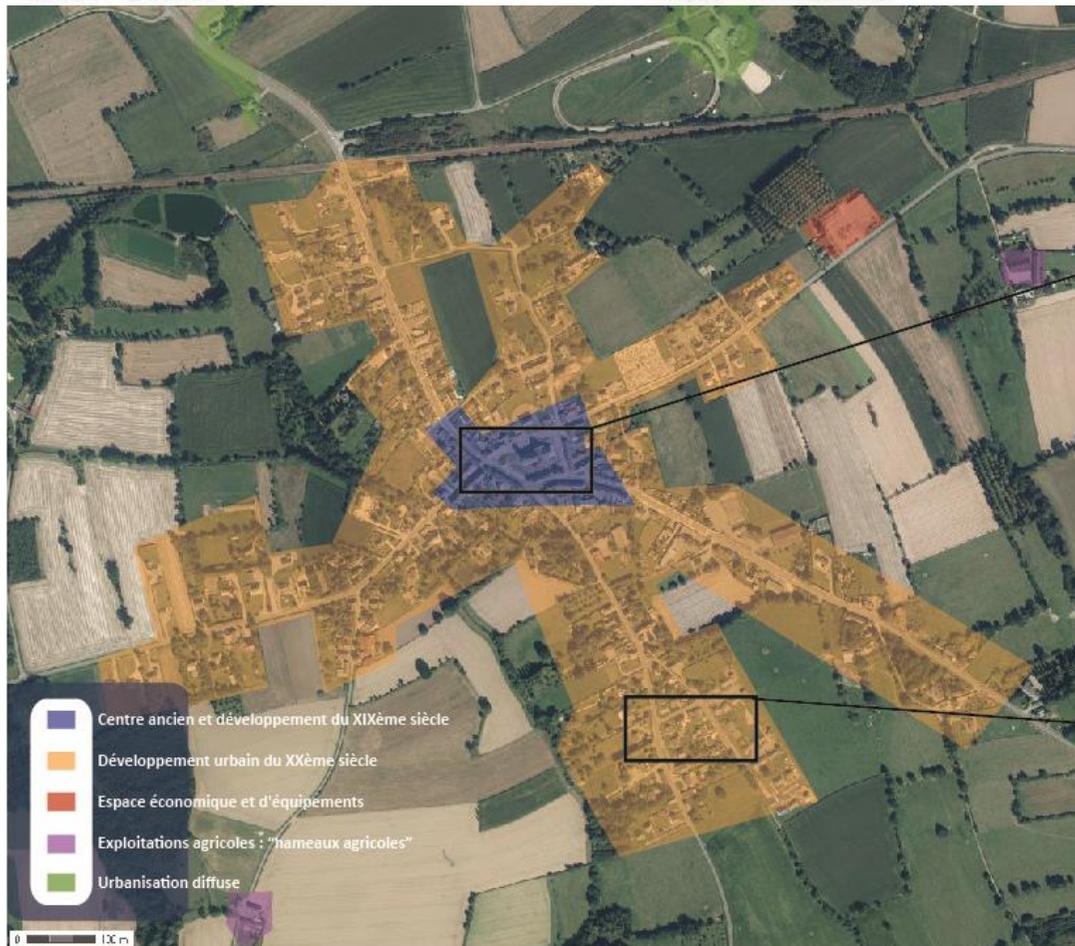
Extensions XXème siècle : La construction est située au cœur de la parcelle. Végétation plus prégnante dans le paysage. L'espace vierge de construction est privatisée, clôt par des haies/barrières/grillages. Le rôle des espaces publics est moins central.

La Boussac

Evolution et structuration de
la
morphologie urbaine



Illustration 89 : Cadastre napoléonien de La Boussac (1834), photographies aériennes et cadastres actuels





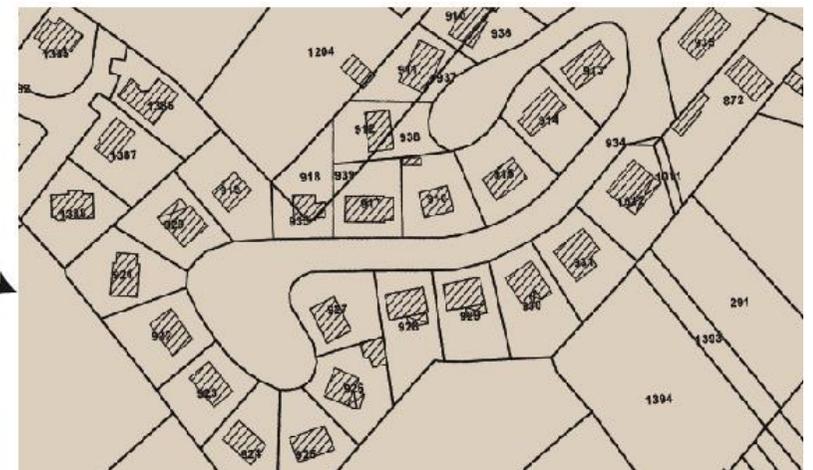
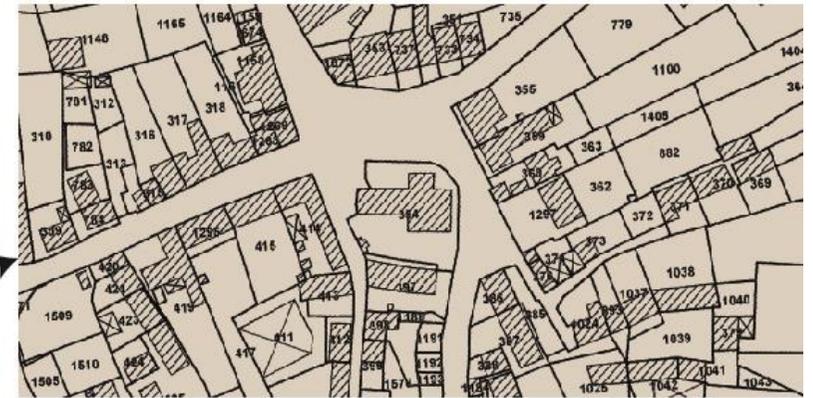
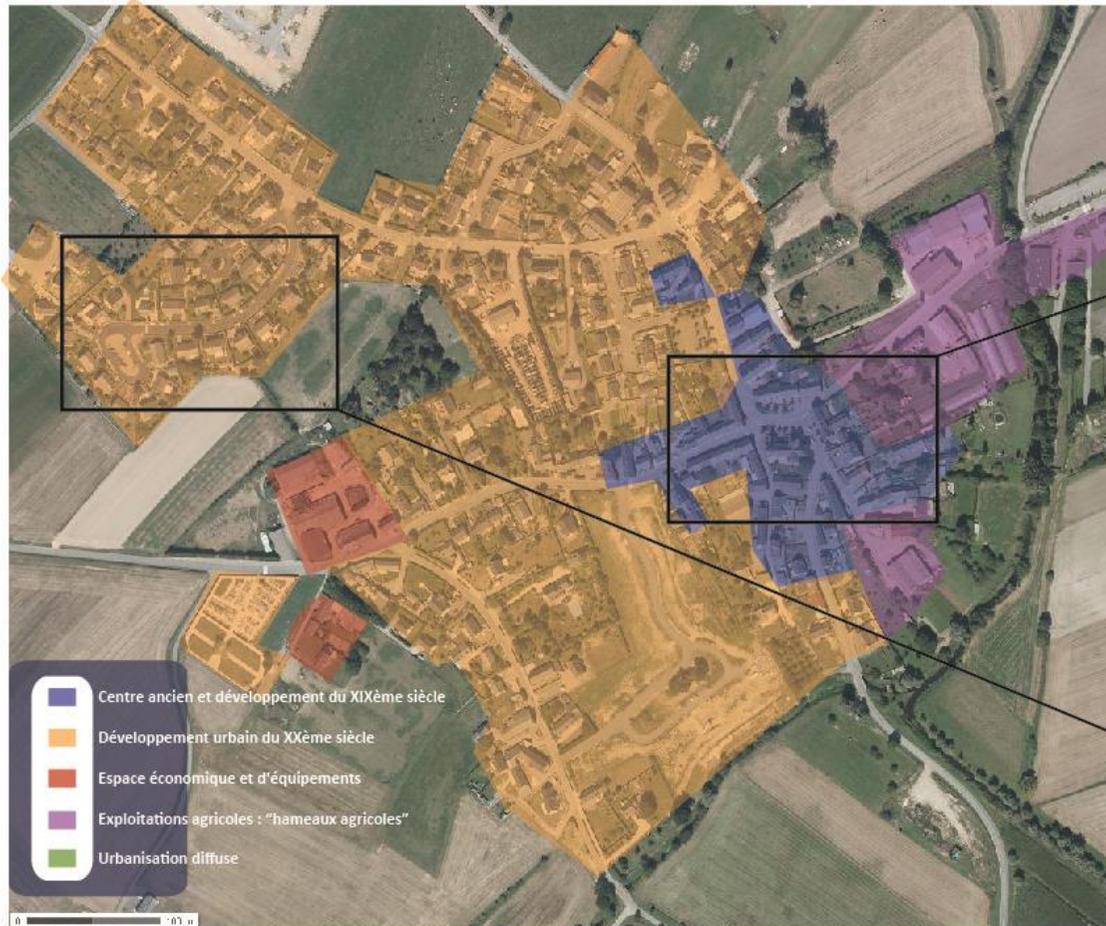
Saint-Guinoux

Evolution et structuration de la morphologie urbaine



Les villages trament une urbanisation diffuse qui ponctuellement prend la forme d'une conurbation par les développements récents de zones pavillonnaires à la proximité de Saint-Malo.

Illustration 91 : Cadastre napoléonien de Saint-Guinoux, photographies aériennes et cadastres actuels



VII.1.5. Les implantations disséminées : Hameaux et bâtis isolés (habitat dont patrimoniale et malouinières, ou agricoles)

HAMEAUX ANCIENS	
MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE	
Occupation et utilisation du sol	Les hameaux se sont majoritairement développés autour d'une exploitation agricole. L'habitat est désormais très souvent l'unique fonction.
Implantation des constructions	<p>Les parcelles sont de tailles variées</p> <p>Les constructions sont le plus souvent antérieures au XXème siècle.</p> <p>Les constructions antérieures au XXème siècle sont souvent implantées à l'alignement de la voie principale.</p> <p>Les règles de composition du plan répondent à l'organisation de l'activité agricole.</p> <p>Les îlots sont assez vastes étant donnée l'importance des fermes et des domaines agricoles.</p> <p>Les grandes exploitations s'organisent autour d'une cour.</p>
Forme urbaine	<p>L'architecture se caractérise par de grosses fermes à cours fermées et des maisons plus modestes. Les volumes bâtis sont importants avec un étage au moins, de vastes greniers.</p> <p>Les maisons plus modestes sont en bordure de routes, isolées ou accolées. Elles disposent d'une cour arrière ou d'un jardin à l'arrière.</p>

Espace vert – espace public

Le tissu urbain est discontinu, néanmoins les murs entourant l'îlot permettent une continuité. Le bâti est traditionnellement perpendiculaire à la rue, bordée de hauts murs.

Les voiries sont étroites et sinueuses, hormis les rues, les espaces publics sont inexistantes.

L'implantation disséminée de nombreux bourgs ou petites structures urbaines constitue une caractéristique majeure des paysages bretons. Ce type de répartition dans l'espace sous forme de bourgs, de hameaux, d'écarts agricoles ou de constructions isolées, est issu d'un modèle agricole de la polyculture-élevage.

Réparties librement sur le territoire, elles offrent un répertoire de configurations variées. Hameaux, écarts, fermes, habitations anciennes ou manoirs isolés sont autant de petites structures bâties dont la taille et la morphologie déterminent les appellations autant que leur « hiérarchie ».

Un « écart » est souvent en relation avec une ferme ou une exploitation agricole, on parle alors d'un « écart agricole ».

Un « hameau » peut, dans certains cas, accueillir une chapelle ou une fontaine. Les bourgs et les villages, plus importants, possèdent ou ont possédé un ou plusieurs équipements collectifs tel une chapelle importante, un commerce ou une ancienne école, ce qui n'est en principe pas le cas du hameau.

Différents types de hameaux peuvent être identifiés :

- Les hameaux nouveaux, créés ex-nihilo en linéaire ou en grappe, ou à partir d'une trame bâtie isolée : Les règles de composition reprennent les caractéristiques analysées dans le chapitre sur les extensions pavillonnaires contemporaines.
- Les hameaux agricoles : Ils sont constitués de l'habitation de l'exploitant agricole et des bâtiments dédiés à son activité.

Une urbanisation hors des villes

Depuis une trentaine d'années, des unités bâties de la côte ou de l'intérieur se sont étendues sur leur périphérie, et cela quelle que soit leur taille initiale. Des hameaux de quelques maisons se sont agrandis, des bourgs modestes se sont étalés, dans des proportions bien supérieures à celles des villes de plus grande taille. Ainsi, en changeant de dimensions, un nombre important de petites taches bâties semblent émerger de manière rapprochée dans le temps et l'espace.

Le développement le long des linéaires de voies à partir des hameaux anciens est particulièrement important.

Les hameaux et bâtis isolés sont particulièrement présents sur les plateaux et notamment :

- dans l'arrière-pays malouin qui regroupe un patrimoine bâti rural remarquable, avec comme élément principal les Malouinières datant de la fin du XVII^{ème} siècle. Les bâtiments sont sobres, imposants par leur symétrie, les larges toits à forte pente et les encadrements de portes et fenêtres en granite ;
- l'arrière-pays de Dinard : Il est aussi peu à peu investie par un développement urbain épars qui fragilise d'autant plus le paysage que le maillage bocager a été fortement diminué ;
- Un paysage ouvert où le bocage a très largement diminué montre des vallonnements amples occupés par un bâti épars.
- dans les marais : le bâti est implanté sous forme de petits hameaux isolés, notamment dans les marais noirs. Architecture souvent de grande qualité, mais dont la perception est parfois compromise par les implantations éparses des bâtiments récents. La planéité des marais rend l'implantation urbaine sensible d'un point de vue paysager ;
- la dépression de Pleine-Fougères : Les espaces urbanisés sont caractérisés par la forte présence d'un bâti vernaculaire bien conservé qui forme des hameaux et des villages bien délimités visuellement. Les développements

récents sont de faible ampleur et tendent à s'effectuer de façon linéaire le long des voies. La pression foncière est ici faible et il n'y a pas de réels conflits entre la nature du territoire et l'usage qui en est fait ;

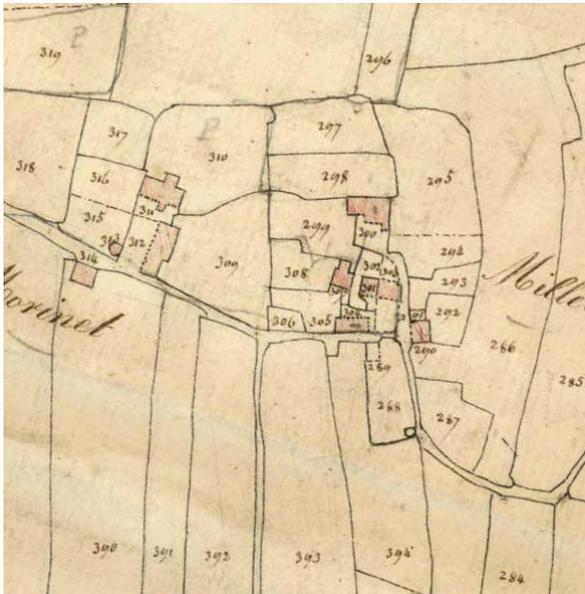
- Au sein du bocage : dans le secteur des « marches de Combourg » et dans le « plateau nord de Combourg » : La forte présence d'un patrimoine bâti remarquable est une force de cette partie du territoire. Sa mise en valeur tient aussi du fait que des espaces de bâti vernaculaire où le traitement des constructions est relativement homogène ont pu être conservés.



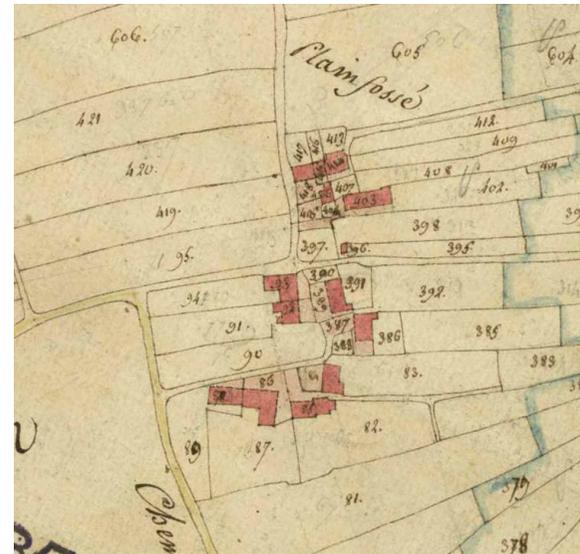
Illustration 92 : Hameau
de Milbert à Cuguen



Illustration 93 : Hameau
de Plainfossé à Roz-
Landrieux



Cadastre napoléonien de
1826



Cadastre napoléonien de
1812

VII.1.6. Les extensions pavillonnaires contemporaines

EXTENSIONS PAVILLONNAIRES CONTEMPORAINES	
MORPHOLOGIE URBAINE – PAYSAGE - ARCHITECTURE	
Occupation et utilisation du sol	<p>et L'occupation du sol est quasi-exclusivement à vocation habitat.</p> <p>Présence épisodique d'équipements publics.</p>
Implantation des constructions	<p>des Les implantations sont en retrait de l'alignement sur rue et des limites séparatives.</p> <p>L'implantation du bâti se fait souvent en milieu de parcelle créant un tissu urbain discontinu.</p> <p>Les parcelles sont de grande taille pour de l'habitat individuel, sur des terrains de 600 à 1000 m².</p>
Forme urbaine	<p>Habitat pavillonnaire au tissu de moyennement à peu dense. Emprise au sol autour de 20%.</p> <p>Les îlots sont sans front bâti.</p> <p>Le parcellaire est homogène : la majorité des parcelles a une base rectangulaire.</p> <p>Ce sont des quartiers très peu denses.</p> <p>L'architecture est standardisée et répétitive. On retrouve ces formes d'habitats dans une large partie du nord-ouest de la France.</p>

Espace vert – espace public

Les voiries ne sont pas hiérarchisées. La taille des voies correspond à l'usage de la voiture. Il y a peu de cheminements piétons.

Peu d'espaces publics sont aménagés. Dans la logique d'individualisation, ces espaces sont souvent pauvres d'un point de vue paysager.

Trois grandes formes d'étalement urbain dominent les extensions récentes :

- **le développement linéaire**

Les pavillons ou les zones commerciales s'étendent le long des axes routiers. Ce type d'urbanisation, très fréquent, notamment en extension des hameaux et aux entrées de bourgs, provoque des difficultés de lecture du paysage en étirant à l'extrême la sensation de territoire urbanisé.

De plus, il génère des problématiques d'enclavement (quels accès aux terres situées à l'arrière, une fois le linéaire de voirie construit ?) et d'identification des territoires (depuis la voie, la perception est-elle celle d'un espace urbain ou agricole ?).



Exemple de développement linéaire dans la commune de La Fresnais



Illustration 94 : Photographie aérienne de La Fresnais

- le développement en « toile d'araignée »

Il s'agit d'un développement tentaculaire diffus. Il marque fortement les paysages.

Il s'effectue au-delà des périmètres des centres-bourgs mais, par extension, provoque l'urbanisation de la « coupure verte » qui les sépare. Les éléments bâtis se disséminent de façon sporadique, au gré des opportunités foncières et des programmes individuels, sans organisation globale. Les interstices entre les éléments bâtis sont ensuite plus ou moins remplis par de nouvelles constructions, parfois laissés béants. Les entrées de villes deviennent des lieux peu identifiables et très étirés. Le paysage étant fragmenté, sa lecture en devient souvent difficile.



Exemple de développement en « toile d'araignée » au niveau de la commune de Saint-Pierre-de-Plesguen



Illustration 95 : Photographie aérienne de Saint-Pierre de Plesguen

- le développement par zonage, plaques ou aplat

Cette urbanisation résulte d'un zonage affectant chaque partie du territoire à un usage quasi-unique. Il s'agit le plus souvent de vastes étendues de lotissements d'habitations ou de zones d'activités. La greffe avec les tissus urbains existants n'est que rarement effective et ces nouvelles opérations, fonctionnent souvent de façon autonome, sans prise en compte des contextes urbains et paysagers dans lesquels ils s'inscrivent.

Ce développement en « zones » répond essentiellement à des logiques fonctionnelles non contextualisées : les largeurs des rues sont standardisées et non hiérarchisées, les parcelles répondent à un découpage sans relation avec le parcellaire historique et les maisons sont le plus souvent des modèles standardisés ne s'inscrivant pas dans le contexte local. Ce mode d'urbanisation consomme beaucoup d'espace.



Exemple de développement pavillonnaire par zonage (ou aplat) dans la commune de Pleurtuit



Illustration 96 : Photographie aérienne de Pleurtuit

VII.2. Analyse des grandes entités paysagères

Source utilisée pour la rédaction de cette partie : *Atlas des paysages d'Ille et Vilaine, réalisé par le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine*

Le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Malo s'étend sur l'extrémité Est des Côtes d'Armor et sur la pointe Nord-Ouest du département de l'Ille-et-Vilaine. Le territoire est naturellement limité au Nord par la Manche et s'enfonce profondément sur une cinquantaine de kilomètres vers le Sud en direction de Rennes.

La diversité de ses milieux environnementaux associée à une géomorphologie empreinte de forts contrastes forment un ensemble de paysages très dynamique auquel l'occupation humaine a elle aussi fortement contribué au façonnage des espaces, façonnage lié aux usages du territoire eux aussi très différenciés.

La côte abrupte, découpée et ouverte sur le grand paysage maritime est longue d'une centaine de kilomètres et s'apaise le long des dunes de la baie du Mont-Saint-Michel. L'estuaire de la Rance prolonge ce paysage maritime loin à l'intérieur des terres, générant de la sorte une grande variété de milieux naturels particuliers issus de la rencontre entre les eaux douce et salées. Puis on découvre un arrière-pays vallonné, modelé par les bocages qui lui donnent un aspect très boisé et quelques dépressions et monts qui offrent de larges points de vue sur le paysage environnant. Ce paysage d'arrière-pays est également structuré par un réseau très fin de voies de circulation secondaires, des cours d'eau et des étangs qui composent un ensemble très attrayant.

La main de l'homme a fortement orienté l'aspect du territoire dans la mesure où une forte polarité urbaine se localise sur la côte aux abords de l'estuaire de la Rance, à Saint Malo et Dinard. Cette polarité cumule l'essentiel des fonctions (activités, service et tourisme) qui lui confèrent son caractère urbain. À cette exception près, les communes sont disséminées sur le territoire, avec Dol-de-Bretagne, Combourg, Pleine-Fougères, Cancale et Pleurtuit, comme villes secondaires pôles de services et d'activités.

L'évolution des pratiques agricoles, la réalisation d'importantes infrastructures de déplacement liées à l'augmentation des mobilités, les phénomènes de péri-urbanisation et d'étalement sont autant de facteurs qui ont eu des impacts forts sur le paysage. Ainsi, les éléments constitutifs et observables du paysage (type d'agriculture, bocage, implantations des villages et des habitations, tracé des voies, etc) résultent de deux composantes fortes et interdépendantes que sont le relief, la géologie et l'hydrographie.

L'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine permet d'identifier les unités paysagères représentées sur le territoire du Pays de Saint-Malo :

- Côte d'Émeraude du Frémur à la Rance,
- Saint-Malo et le Clos Poulet,
- Mer et Estran du Mont Saint-Michel,
- Marais de Dol,
- Vallée de la Rance Maritime,
- Massif de Saint-Broladre,
- Bassin de Pleine-Fougères,
- Massif de St-Pierre de Plesguen,
- Bassin de Combourg,
- Canal d'Ille et Rance,
- Vallons de Saint-Thual,
- Collines de Bécherel,
- Vallée du Couesnon de St-Marc à Pontorson

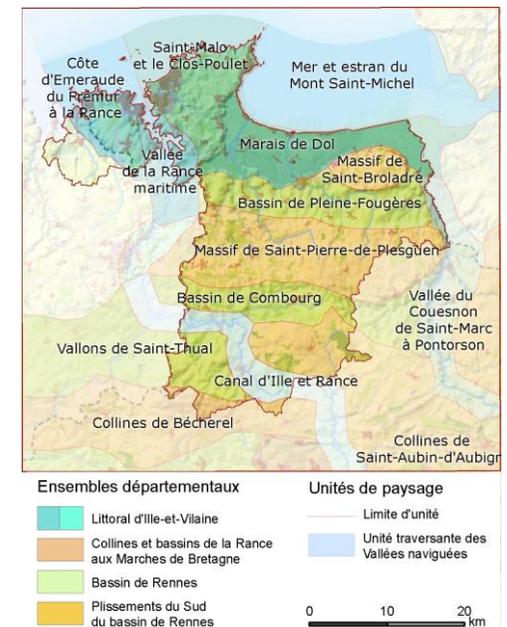


Illustration 97 : Unités paysagères du pays de Saint-Malo (Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine)

VII.2.1. Côte d'Émeraude du Frémur à La Rance

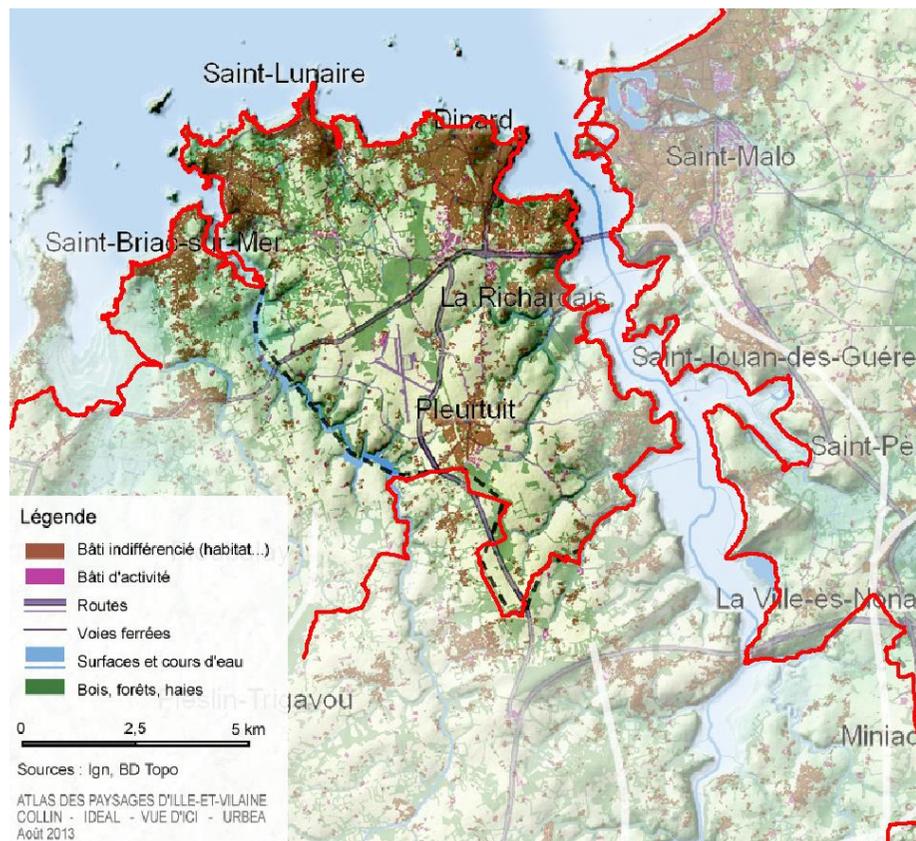


Illustration 98 : Carte de localisation de l'unité de paysage « Côte d'Émeraude du Frémur à la Rance » - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Les paysages de côte :

- Une côte très urbanisée entrecoupée de séquences naturelles : Dinard, Saint-Lunaire et Saint-Briac présentent une urbanisation presque continue ;
- Des interruptions naturelles : golf de Saint-Briac, pointes de la Garde-Guérin et du Nick ;

- Un urbanisme balnéaire créateur de paysage : architecture des villas et végétation des jardins.



Illustration 99 : Saint-Lunaire : Un contraste qui fait paysage : la grande plage et son front urbain côtoient directement la pointe du Nick restée naturelle - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 100 : Saint-Lunaire, pointe du Décollé, photo et coupe : En associant l'architecture des villas et les silhouettes végétales des arbres des jardins (des pins et des cyprès) au socle rocheux de la pointe, l'urbanisme balnéaire a créé ici un paysage spécifique et reconnu comme tel. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 101 : Dinard, lotissement de la malouine « les Villas de la mer » - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Une campagne encore bocagère mais sous pression urbaine :

- Une campagne encore rurale mais sous la pression d'une agglomération de 15 000 habitants ;
- Un paysage marqué par les effets de « franges urbaines » : Zones commerciales, routes, zones d'activité, aéroport... bois de Ponthual, RD 168 « rétro-littorale », aéroport... ;
- D'importantes « poches » rurales sont cependant encore présentes et accueillent une activité agricole, notamment maraîchère.



Illustration 102 : Les « arrières » de Dinard : D'importants secteurs commerciaux existants et en projet composent la frange sud de l'agglomération, accompagnant le réseau routier rétro-littoral. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Un maillage bocager décousu : les densités de haies sont faibles

- Dans l'ensemble, le Un maillage bocager est décousu, sans interrelation, sans réelle continuité ;
- Cela crée un paysage fermé qui combine un bocage où domine un sentiment d'intimité et un paysage semi- ouvert de parcelles de cultures de plus grandes tailles offrant des dégagements visuels. Ces paysages moins appréciables que ceux de la côte et suscitant moins d'intérêt valorisent pourtant l'unité.

Pleurduit en progression

Du fait de la saturation de la côte et de la protection des zones naturelles, Pleurduit, seule localité non côtière de l'unité, offre le visage d'une ville en expansion. A côté du centre-ville, une vaste zone de développement a vu le jour, encore en cours d'aménagement (2013).



Illustration 103 : Pleurduit : En contact avec le territoire rural, Pleurduit développe un important projet urbain associant un centre commercial, des logements collectifs et des extensions pavillonnaires. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Côte d'Émeraude, du Frémur à la Rance

Dynamiques observées

- Une forte pression immobilière portée par l'attractivité de la côte et la bonne desserte routière et ferroviaire ;
- Une demande de logements individuels qui a généré une forte progression urbaine en étalement, accompagnée, après 1950, de formes urbaines et architecturales assez standardisées ;
- Une pression qui s'exerce toujours plus vers l'intérieur des terres, l'étalement se poursuit vers le sud, qu'il s'agisse des programmes de logement ou des secteurs d'activité ;
- Parallèlement, d'importantes dynamiques de patrimonialisation sont à l'œuvre. Elles préservent ainsi le caractère agricole et naturel de certaines portions de la côte, comme les pointes du Nick et de la Garde-Guérin ;
- Les paysages urbains, notamment ceux des quartiers de grandes villas, sont également visés par des protections « monument historique », ou aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).



Illustration 104 : Saint-Briac, nord-est du bourg, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

L'étalement pavillonnaire autour du bourg a recouvert les terres cultivées dont certaines ont été abandonnées au contact de la nouvelle urbanisation. Le pavillon isolé sur lot libre domine les formes urbaines, en rupture avec les structures urbaines du bourg.



Illustration 105 : Saint-Lunaire, Le Nick et la Fourberie photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

L'urbanisation du trait de côte, en bas à droite du cadrage, a pris les formes du lotissement pavillonnaire. La pointe du Nick a en revanche échappé à un projet d'urbanisation, et le paysage naturel vient apporter une respiration entre les séquences urbanisées des stations de Saint-Lunaire et Dinard. Elle est désormais propriété du Conservatoire du littoral.

Enjeux et pistes d'action

- Concevoir le paysage des extensions urbaines au sud ;
- Un projet est à formuler concernant l'articulation des zones urbaines existantes et futures avec les campagnes agricoles du sud ;
- L'inscription des zones de logement, des zones commerciales dans le contexte rural, les effets de la RD 168, nécessitent un projet permettant la valorisation du contexte agricole et bocager, notamment par les usages de promenade et de déplacement, et par les ambiances végétales ;

- A Pleurtuit, la question concerne les importants secteurs de développement et les bords urbains. La double proximité de la Rance et du Frémur peut être valorisée par des cheminements révélant la position de Pleurtuit entre les deux fleuves côtiers ;
- La grande qualité des bourgs et des hameaux traditionnels repose sur des implantations soignées et originales, orientées vers le soleil, qui peuvent inspirer des formes urbaines contemporaines ;
- Afin de minimiser l'étalement urbain au sud, des politiques de densification pourraient être envisagées, par exemple le long d'axes structurants, tels que le boulevard du Villou à Dinard par exemple.



Illustration 106 : Saint-Lunaire, photo aérienne et photo du site d'extension - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

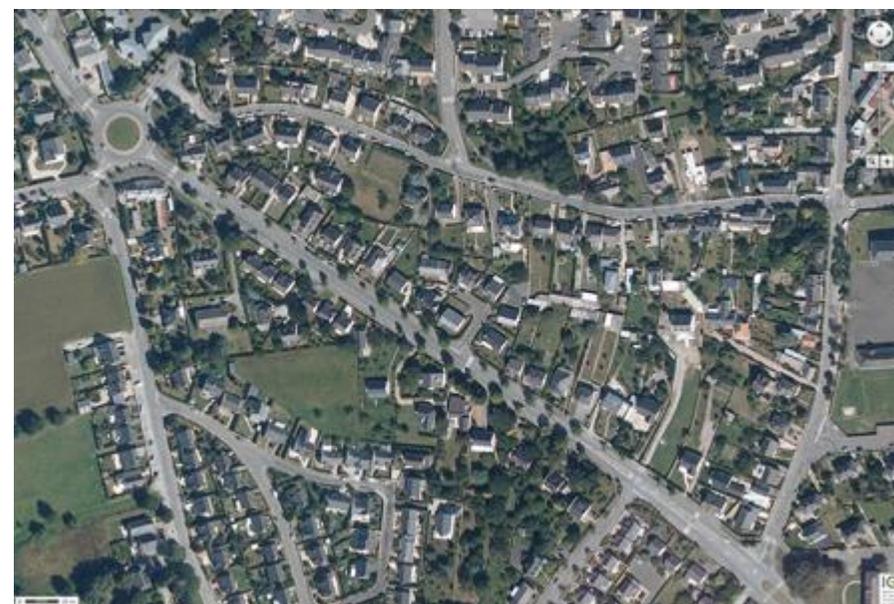


Illustration 107 : Dinard, boulevard du Villou, photo aérienne (Géoportail) - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Le boulevard est un axe structurant pour la ville, qui pourrait accueillir une densité urbaine plus élevée.

- Gérer le patrimoine des côtes ;
- Les façades urbaines et les épisodes de paysages naturels alternent le long du trait de côté uni par le chemin des douaniers :
- Les épisodes naturels appellent une gestion synthétisant les approches environnementales, celles de la fréquentation et de la vision des paysages. Certains de ces épisodes sont en lien avec les campagnes, liens à valoriser tant par les composantes que par les usages ;
- Les paysages balnéaires, en particulier les quartiers de villas, appellent une gestion non seulement des bâtiments patrimoniaux mais aussi de leurs jardins. La présence des pins, notamment, nécessite des emprises importantes et un renouvellement des sujets dont certains parviennent à maturité.

VII.2.2. Saint-Malo et le Clos-Poulet

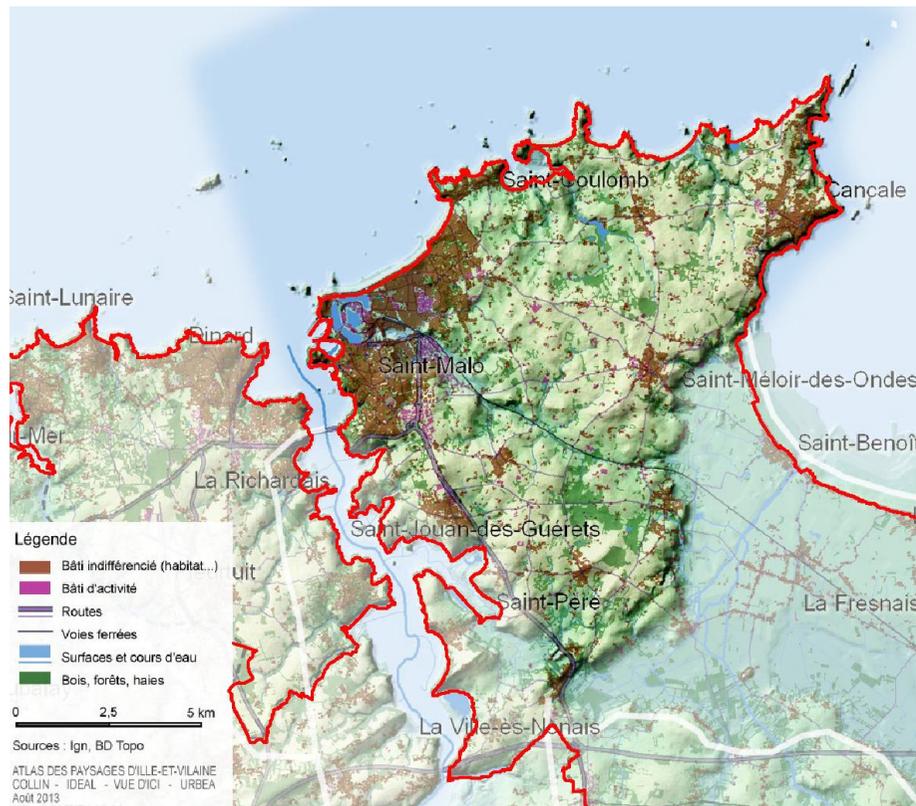


Illustration 108 : Localisation de l'unité de paysage Saint-Malo et le Clos-Poulet - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Une nette organisation structurée par les villes et par les campagnes maraîchères

- o Les agglomérations de Saint-Malo et Cancale constituent deux pôles urbains côtiers aux paysages reconnus. Entre les deux villes, se développe une remarquable campagne ;



Illustration 109 : La Mettrie au Chanoine, à l'Est de Saint-Malo : Les cultures, principalement légumières, sont ponctuées par une présence bâtie assez régulière, qu'il s'agisse des fermes ou des malouinières. Les arbres sont présents, mais ne constituent pas véritablement une maille bocagère. Un ancien moulin marque l'horizon. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

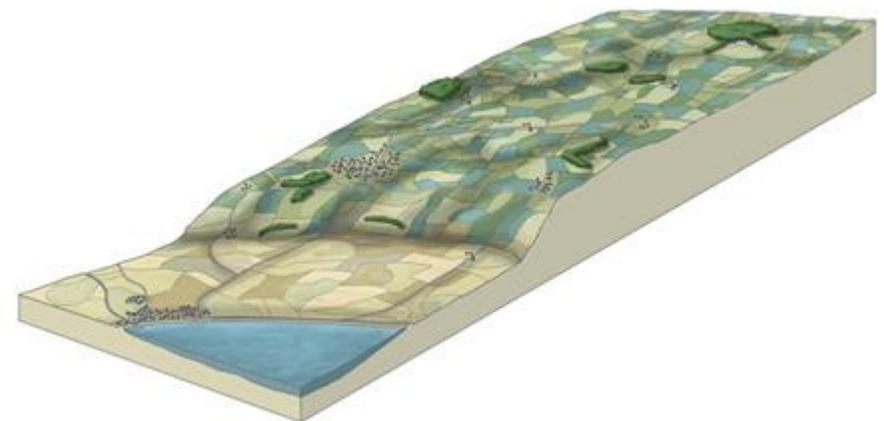


Illustration 110 : Bloc-diagramme, rebord donnant sur la baie et les marais : Le bloc montre une structure de campagne non bocagère, et une localisation préférentielle des bourgs à proximité des rebords. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 111 : Analyse de la structure paysagère : Une exceptionnelle continuité de paysages agro-naturels de la Rance à la Manche, cadrée par les sites côtiers urbains de Saint-Malo et Cancale. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 112 : Vue sur le clos-Poulet depuis le fort Saint-Père : Une campagne arborée mais sans bocage notable à laquelle les parcelles maraîchères apportent une variété plaisante. Les villages situés en majorité sur les crêtes ont développé des extensions banalisantes. Au centre de l'image, la RD 137 très fréquentée, permet à la fois un point de vue sur la campagne du Clos-Poulet mais crée également une coupure notable dans le paysage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Les arbres bien présents ne forment pourtant pas de réseau de haies bien distinctes, et les boisements sont peu nombreux ;
- La campagne est ponctuée de nombreux bâtiments, fermes, hameaux, longères isolées.



Illustration 113 : Entrée du hameau du Pont à Saint-Méloir-des-Ondes : La compacité du bâti préserve les terres cultivées, le seuil d'entrée dans le hameau est ici nettement lisible. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Une côte exceptionnelle

- Entre Rothéneuf et Cancale, la campagne s'étend jusqu'au rivage de la Manche : la côte offre une succession renouvelée de points de vue unissant la mer aux terres cultivées, en contraste avec les paysages de côtes urbanisées de Saint-Malo et de Cancale.



Illustration 114 : L'îlot Besnard et le havre du Lupin : Succédant à l'urbanisation malouine, l'anse presque fermée du Lupin, l'îlot Besnard relié au continent par un tombolo, forment un site singulier - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Saint-Malo, ville-paysage sur l'estuaire

- A l'angle de la côte et de la Rance, la ville close de Saint-Malo est une véritable ville-paysage. Elle apparaît comme motif central au sein du paysage marin, notamment depuis la côte dinardaise de l'autre côté de l'estuaire.



Illustration 115 : Les séquences du paysage malouin donnant sur l'estuaire : Les séquences bâties alternent avec les masses de végétation, donnant un paysage rythmé et très lisible - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 116 : Saint-Malo : le port de commerce : La silhouette des grues et des entrepôts inscrit dans le paysage une des activités du site. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Cancale, ville-paysage sur la baie

- La façade urbaine du port de Cancale est indissociable de l'espace de la baie du Mont-Saint-Michel à laquelle elle s'adresse entièrement. L'activité du port elle-même est en lien avec l'estran et ses productions d'huîtres et de moules.
- L'urbanisation de La Houle, la falaise, les silhouettes du bourg en partie haute, forment un paysage reconnu, bien visible depuis les points de vue

du rebord de la côte qui associent les éléments de nature aux motifs bâtis dans une combinaison structurée.



Illustration 117 : Cancale : La structure paysagère est nettement lisible : le port de La Houle au pied de la falaise, le bourg sur le plateau. Entre les deux, une langue de paysage naturel contribue à la lisibilité du site et à la présence des éléments de nature dans la structure urbaine. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Petites villes dans la campagne

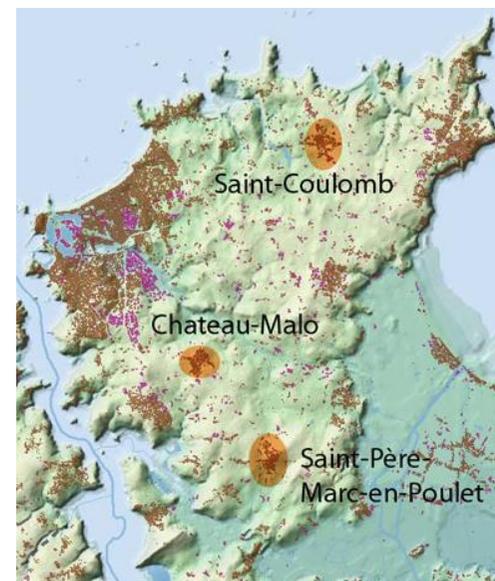


Illustration 118 : Localisation de petites villes en campagne - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Ces villes ne sont pas directement en contact avec le rivage et présentent des structures assez comparables : un village ancien assez aggloméré, puis d'importantes extensions en nappes et en lignes le long des routes ; Le développement récent des pôles
- urbains et des localités des rebords, influent eux aussi sur les campagnes, sous la forme de lotissements, de zones d'activités et commerciales, qui pourraient tendre à se rejoindre au détriment des continuités paysagères.

Reconstruction et explosion du développement urbain vers le Clos Poulet

- Après la Seconde Guerre mondiale, un processus de reconstruction de la ville close est engagé pour édifier une ville inspirée par son passé.
- Par ailleurs, la croissance démographique et économique a favorisé l'extension de la tâche urbaine, le développement des activités portuaires, la mutation des usages du littoral et des rives de la Rance.



Illustration 119 : Les quartiers de grands ensembles à Saint-Malo : Les ensembles de logements collectifs de l'après-guerre proposent des formes urbaines en rupture qui, comme l'imposante stature du quartier de la Découverte, marquent le paysage de la ville. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 120 : Saint-Malo, opérations groupées construites entre les années 1960 et 1990 : Les formes urbaines produites dans les dernières décennies du XXe siècle marquent fortement le paysage des coteaux de La Madeleine à La Découverte, à l'est de Saint-Servan. Le lotissement de la rue Pointel (à gauche) s'organise autour d'une ruelle semi-piétonne en impasse. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Les extensions urbaines des années 1970-90 marquent les prémices d'une importante urbanisation orientée vers le Clos Poulet. Longtemps contenu par ses routes départementales 168 et 301, le tissu urbain s'ouvre sur l'extérieur avec le développement de nombreuses ZAC, zones industrielles et d'activités.

La lisibilité de l'interface urbaine/rurale

Une extension urbaine maîtrisée ?

- A Saint-Malo, les projets d'extension urbaine fleurissent, principalement dans le secteur est de l'agglomération. Ce développement va déplacer et recomposer l'interface urbaine/rurale, notamment à Saint-Ideuc ou Château-Malo, ou même supprimer la coupure agro-naturelle existante entre les quartiers de Paramé et Rothéneuf ;
- Sur le secteur du Petit Paramé ou du Val, les développements urbains grignotent petit à petit les espaces agricoles et génèrent une porosité de la frange urbaine qui supprime une lecture paysagère fluide du tissu urbain. Les projets d'extension urbaine, comme à la Croix Désilles, vont déplacer certaines entrées de ville et étirer les secteurs pavillonnaires.

L'effet des infrastructures

- L'effet des infrastructures est important sur la lisibilité des franges urbaines. Lorsqu'elle dépasse la RD 301, la voie ferrée, inscrite en fond de vallon, constitue une limite entre la zone industrielle et l'espace agro-naturel. De même, la RD 168 au sud, reliant Saint-Malo à Dinard, et la RD 301 à l'est offrent des vues ponctuelles sur les tissus urbains et sur la campagne alentour.

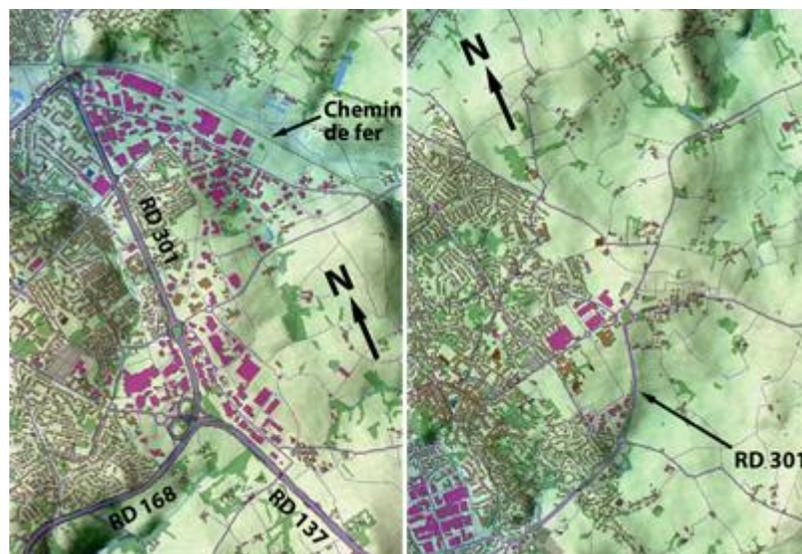


Illustration 121 : Voies de contournement de Saint-Malo - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Toutefois, par endroits, le franchissement des voies de contournement par l'urbanisation repousse les limites de l'aire agglomérée. Petit à petit, les voies rapides se transforment alors en boulevards urbains, notamment la RD 301 à l'est, entre l'échangeur de Rennes et la zone industrielle Sud.

Les entrées de villes sur les axes du sud et de l'est

- Au sud de Saint-Malo, les entrées de ville sont le fait d'échangeurs. Sur la route de Rennes, l'urbanisation contenue sur une rive de la voie express permet une lecture aisée de la limite urbaine. Parfois, la diffusion du tissu en bord de voie importante rend plus difficile la lecture de l'entrée de ville.



Illustration 122 : Le secteur sud-est, l'urbanisation contenue en rive nord et est : A droite, la ZAC des Sept Pertuis marque fortement le paysage de l'entrée de ville. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Saint-Malo et le Clos-Poulet

Principales dynamiques observées :

- Une forte pression immobilière, portée par l'attractivité de la côte, l'excellente desserte routière et ferroviaire et le dynamisme économique du pôle malouin ;
- Un effet important de la patrimonialisation des côtes non urbanisées ;
- Une relative stabilité des paysages agricoles légumiers ;
- Une forte expansion urbaine : La comparaison des photos aériennes de 1950 et de 2012 montre un très important développement des surfaces urbanisées gagnées sur les cultures, et le long du trait de côte. Cette dynamique est encore à l'œuvre et le territoire doit voir à terme de nouveaux secteurs s'urbaniser. Les dispositions sont cependant cadrées par les documents de planification (périmètres limités, recherche de densité évitant un trop fort étalement). La production de nouvelles surfaces de logements et d'activités passe désormais par des opérations de renouvellement urbain contenues dans l'enveloppe déjà construite.



Illustration 123 : Rochebonne, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Autour du phare de Rochebonne (pastille rouge), le développement pavillonnaire a consommé d'importantes surfaces cultivées. Les formes urbaines répétitives des lotissements sont particulièrement banales, et n'ont pas tenu compte du caractère unique du lieu, notamment la proximité de la côte ou des cultures. Le phare lui-même est complètement « enfoui » dans le tissu pavillonnaire sans trouver de mise en scène à sa mesure dans l'espace public.

- Une certaine stabilité des paysages agricoles, une patrimonialisation des côtes non urbanisées :
 - Les cultures légumières ne nécessitent pas de vastes parcelles mais le Clos-Poulet n'est pas pour autant un pays de bocage. Pour ces raisons, le paysage des terres cultivées semble avoir subi, comparativement à d'autres secteurs d'Ille-et-Vilaine, moins de bouleversements ;
 - Les côtes non urbanisées, protégées par la loi Littoral, montrent, elles aussi une assez nette stabilité. La présence des cultures jusqu'au littoral reste une des marques caractérisant très positivement l'unité de paysage, et ceci sur trois fronts : celui de la Manche, avec l'exceptionnelle côte de Saint-Coulomb, celui de la baie, avec les

rebords cultivés de Saint-Méloir et de Cancale, et celui des bords de Rance ;

- Le Conservatoire du littoral et le Conseil général opèrent en outre des acquisitions de sites destinées à maintenir le caractère naturel.
- Si la présence des cultures reste importante, on remarque cependant des évolutions en termes de paysage :
 - Le développement des cyprès de Lambert, plantés volontiers dans les années 1960 ;
 - Les importantes évolutions des campings, initialement saisonniers, et qui comptent désormais beaucoup plus de mobile-home en place à demeure ;
 - Le développement du tourisme, et la part importante prise par les camping-cars dans le stationnement.

Enjeux et pistes d'action

Les enjeux sont multiples dans cette unité paysagère à la fois urbaine, avec Saint-Malo et Cancale, rurale, avec son agriculture spécifique, et naturelle, avec l'horizon de la côte.

- Les pistes d'action proposées consistent à garantir le caractère des paysages, les bonnes conditions de perception, et visent à trouver un équilibre entre l'attractivité touristique et les effets de la fréquentation ;
- Alors que les côtes font l'objet de représentations extrêmement nombreuses et ont eu une grande influence sur les pratiques et les implantations urbaines, un équilibre serait également à trouver entre ces paysages côtiers et les horizons du Clos-Poulet cultivé, moins connus, et pourtant d'une grande originalité.

Secteur nord du Clos-Poulet, les agglomérations de Saint-Malo et Cancale

- Les actions visent à garantir et renforcer les caractères singuliers du secteur. Elles portent notamment sur les zones urbaines, qui doivent s'assurer de la qualité paysagère sur leurs deux faces : la façade littorale, déjà identifiée et qui

nécessite une attention continue, et la façade sur les cultures, moins reconnue et où se jouent pourtant d'importants enjeux paysagers contemporains.

- Les agglomérations de Saint-Malo et Cancale doivent se densifier dans leurs limites pour éviter l'étalement
- Une relation à « l'arrière-pays » reste à inventer dans la position et la nature de la limite urbaine, sa lisibilité et les continuités de perception et d'usages...
- Ce « paysage bâti » le long de la côte, nécessite une approche architecturale partagée, cultivée et talentueuse, et une surveillance du paysage produit par chaque projet.



Illustration 124 : Grands enjeux du clos poulet - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Le Clos-Poulet des légumes et des malouinières

Pour ne pas banaliser ce paysage très original, il conviendrait de :

- Maintenir et encourager l'agriculture légumière, et la valoriser dans le cadre de circuits courts de commercialisation ;
- Protéger et valoriser le patrimoine des malouinières ;
- Valoriser les vallons trop peu identifiables ;
- Pour chaque localité, énoncer un projet spécifique, notamment sans étalement, en évitant les formes urbaines banalisantes, en identifiant les articulations avec la campagne cultivée ;
- Entre les localités, mettre un terme strict au mitage : le bâti dispersé est fait de fermes, de longères, de malouinières, non de pavillons.



Illustration 125 : Pavillon isolé : L'effet de banalisation apporté par les pavillons péri-urbains est d'autant plus dommageable que les caractères paysagers du Clos-Poulet sont uniques. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

La côte de Saint-Coulomb

Cette « perle paysagère » mérite une extrême attention par :

- Une protection stricte de l'urbanisation et du camping au titre de la loi paysage et du site classé ;
- Un maintien et des encouragements pour l'agriculture et le maraîchage, et en proscrivant la friche ;
- Le non-remplacement des cyprès de Lambert qui amenuisent l'échelle des perceptions, sauf quand ils abritent localités ou campings ;
- L'aménagement et la gestion du stationnement en haute saison, en particulier celui des campings-cars.



Illustration 126 : Stationnement estival pointe du Meinga : Voitures et campings-cars s'interposent dans de nombreuses vues de mer. Les cyprès de Lambert, masses sombres dans un contexte ouvert, peuvent écraser l'échelle des côtes. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

VII.2.3. la Vallée de la Rance maritime

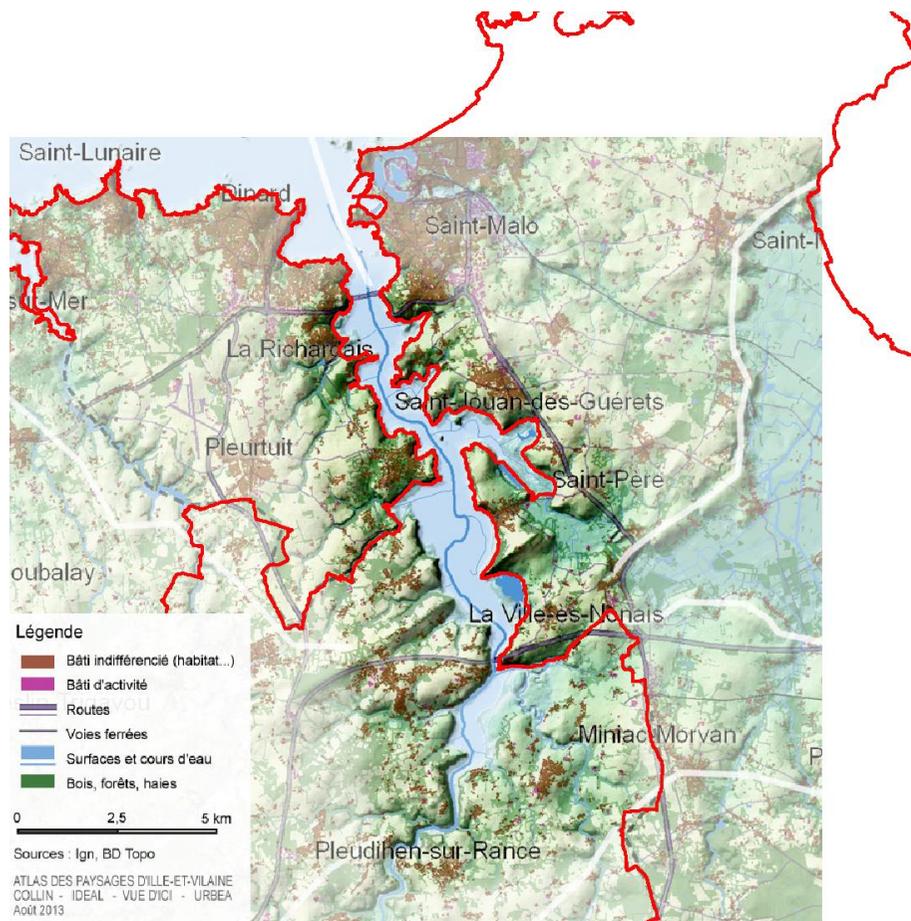


Illustration 127 : Carte de l'unité paysagère de la Vallée de la Rance maritime - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

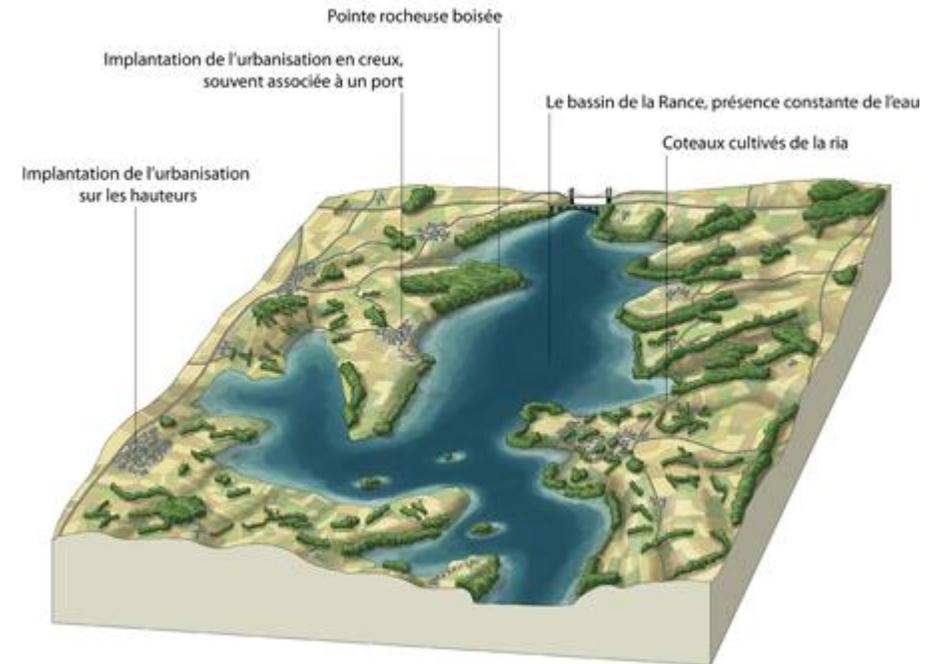


Illustration 128 : Bloc diagramme vu du nord vers le pont Saint-Hubert : Les coteaux cultivés de la ria sont ponctués de bourgs et de villages aux modes d'implantation différents. Le bassin est très découpé et les renforcements et les pointes rocheuses surmontées de boisements créent des effets de perspectives caractéristiques de l'estuaire, permettant une bonne lecture de sa structure paysagère. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Deux types d'implantations bâties originelles : dans les creux ou sur les hauteurs ;
- Le relief et la relation à l'eau ont également déterminé l'implantation originelle des bourgs. On trouve ainsi dans les « creux » les ports (La Richardais, Saint-Suliac, Port-Saint-Jean en Ille-et-Vilaine, Port-Saint-Hubert en Côtes-d'Armor). D'autres localités se sont, elles, implantées sur les hauteurs, comme La Ville-ès-Nonais, Saint-Jouan-des-Guérets, Le Minihic-sur-Rance en Ille-et-Vilaine, Pleudihen, Plouer, Langrolay en Côtes-d'Armor. Leur impact sur le paysage est différent, mais l'habitat regroupé originel permettait dans tous les cas de garder une relation avec la Rance, et une cohérence paysagère.



Illustration 129 : La Richardais : Implantation originelle de la Richardais dans un creux, déterminante pour l'installation de cales. Le vieux bourg constitue un motif de paysage cohérent avec la ria. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Les opérations d'urbanisme de la seconde moitié du XXe siècle ont eu tendance à perturber la relation entre la Rance et son paysage, et les villes. Si les bourgs originels pouvaient constituer de véritables motifs de paysage caractéristiques, les extensions s'affranchissent des conditions particulières des sites. La « privatisation de la vue » sur le bassin semble être le seul motif d'implantation. On a vu ainsi ces quarante dernières années des lignes de pignons clairs apparaître sur les crêtes à Saint-Suliac par exemple, des extensions vers les rivages au Minihic-sur-Rance... qui perturbent la lecture et la compréhension du paysage, non-intégrées par des structures végétales adaptées.



Illustration 130 : Saint-Suliac : Le bourg initial de Saint-Suliac, pourtant exemplaire de l'implantation en creux des ports de Rance, s'est vu, dans la seconde moitié du XXe siècle, investi par des lotissements sur les crêtes, sans rapport aux types ni aux modes d'implantation existants. Sans cohérence, ces nouvelles opérations font perdre le rapport du bourg avec la ria. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 131 : Vue depuis le Mont Gareau vers Saint-Suliac et le Minihic-sur-Rance : Les pignons blancs des lotissements récents de Saint-Suliac et du Minihic-sur-Rance parasitent la vue, et tendent à banaliser le paysage pourtant exceptionnel et unitaire de la ria. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Vallée de la Rance maritime

Dynamiques observées

Les évolutions territoriales les plus notables concernent :

- Les transformations du paysage agricole, avec l'agrandissement des parcelles, la disparition des haies bocagères, des arbres champêtres et des vergers ;
- L'implantation du barrage, qui a modifié le paysage de la ria, son fonctionnement en la maintenant toujours en eau, et permettant de la franchir au nord par la route, son écologie... ;
- L'étalement urbain, se traduisant notamment par des extensions urbaines autour des bourgs initiaux ;
- Le développement des pratiques de loisirs, notamment le nautisme.
- Parallèlement, la vallée est l'objet d'une forte dynamique de patrimonialisation. Site classé, elle est également intégrée au périmètre du projet de parc naturel régional « Rance-côte d'Émeraude », visant entre autres le maintien de la qualité paysagère.



Illustration 132 : Saint-Suliac, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

On remarque ici l'étalement urbain du bourg, s'affranchissant de l'implantation initiale, originellement en creux. Des lotissements se sont développés au nord-ouest et au sud-est, sur les hauteurs. L'impact est colossal sur les vues depuis l'autre rive, la ria, et les hauteurs environnantes.

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux que l'on retrouve ici mais qui sont abordés dans les articles généraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage :

- Maintenir l'agriculture et des ouvertures cultivées : Le cadre des reliefs cultivés contribue à la perception de la ria, et participe à la caractériser. Il est important de conserver cet écrin agricole, en évitant son morcellement du fait d'opérations d'urbanisme par exemple. La relation visuelle à la Rance est également à préserver en évitant l'enfrichement ou le boisement continu du rebord, risquant d'entraver les vues ;
- Rendre accessibles et valoriser les affluents : Les cours d'eau qui se jettent dans la Rance sur sa portion maritime sont nombreux. Ils ne sont en revanche que rarement mis en scène et accessibles. Ils disparaissent régulièrement sous la masse boisée qui les accompagne (souvent de la friche), et les chemins pour les

suivre sont peu nombreux. On pourrait imaginer un projet offrant des alternatives de promenades, reliant le fleuve aux plateaux qui l'encadrent, permettant des vues sur la Rance, et une compréhension des subtilités du territoire. A Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, l'enchaînement paysager pourrait ainsi être valorisé jusqu'au site des châteaux ;

- Organiser éviter la dispersion des mouillages : La ria étant devenue un plan d'eau, son occupation a également évolué. De nombreux mouillages de plaisance sont apparus, et ponctuent le bassin. Un projet d'organisation permettrait d'éviter leur dispersion, et de faire apparaître la Rance comme un parking à bateaux, tant le littoral semble « saturé ». Le développement des ports à sec, la politique tarifaire des mouillages, permettent d'agir sur le phénomène. Il faut également remarquer combien le bateau est une manière d'appréhender le paysage de la ria, le plan d'eau est un point de vue à considérer et analyser autant que les points de vue terrestres ;
- Très fortement limiter l'étalement urbain, et organiser le bâti en rapport avec la ria : L'étalement urbain, même mesuré, est très visible. Les grappes de pignons blancs qui caractérisent l'urbanisation de la deuxième moitié du XXe siècle, focalisent l'attention visuelle depuis la ria. Les pavillons, et les haies qui les accompagnent privatisent et bouchent les vues vers la Rance depuis les hauteurs. Il semble également capital de respecter les structures originelles des bourgs de crête, ou en creux. L'exemple de Saint-Suliac est flagrant, où les lotissements implantés sur les hauteurs, dominant ce bourg typique d'un village de pêcheur, en creux. Ils trônent en focalisant les vues, sans cohérence avec la Rance, et gênent la lecture et la compréhension du paysage. Un projet de paysage devrait être énoncé pour chaque nouvelle opération, composant une façade de bourg, en considérant le recul imposé par le plan d'eau.

VII.2.4. La Mer et l'estran du Mont-Saint-Michel



Illustration 133 : Localisation de l'unité de paysage La Mer et l'estran du Mont-Saint-Michel - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

La structure paysagère est principalement constituée par l'estran lui-même, par les effets des marées, par les activités économiques qu'il accueille.

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Mer et estran du Mont-Saint-Michel

Dynamiques observées

- La pêche, la production d'huitres et de moules, l'évolution des herbiers et l'envasement, l'intensification de la fréquentation touristique, constituent d'importantes dynamiques pour le territoire. Parallèlement, la patrimonialisation du Mont-Saint-Michel et de son large cadre s'est accrue et continue de s'intensifier.
- Les évolutions urbaines des côtes, notamment sur la digue, sont traitées dans les unités paysagères « Saint-Malo et le Clos-Poulet » et « Marais de Dol ».



Illustration 134 : Le port du Vivier-sur-Mer, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours

Le port a été agrandi sur l'estran, indiquant l'évolution des activités de pêche et de production de coquillages. Le projet obéit cependant à un plan d'ensemble structuré, traduisant la volonté d'inscrire dans le paysage un équipement cohérent. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

VII.2.5. Marais de Dol



Illustration 135 : Localisation de l'unité de paysage des Marais de Dol - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Les cinq paysages des Marais de Dol

Unifiés par leur relief et leur histoire, les marais de Dol présentent une variété de paysages ordonnés :

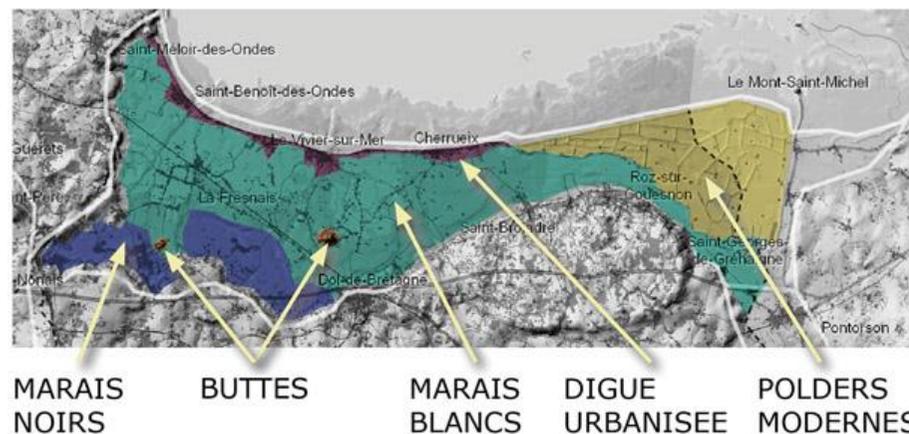


Illustration 136 : Identification des 5 paysages des marais - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Les marais noirs : un milieu singulier et peu accessible

Les marais blancs : une singulière campagne



Illustration 137 : Vue du marais blanc depuis le Mont-Dol : Le paysage compose le premier plan d'une des vues les plus connues sur le Mont-Saint-Michel. Les parcelles de cultures laissent le sol clair apparaître en hiver. Les silhouettes particulières des saules recépés forment des lignes insolites. Un lotissement au premier plan semble avoir ignoré la structure spécifique du paysage dans lequel il s'est installé, comme sa position au pied du point de vue. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Le bâti très dispersé
 - Le marais blanc est très bâti, dans une disposition plutôt linéaire à proximité des chemins, et selon des formes contrastées. La Fresnais est le seul village du marais blanc qui ne soit ni contre la digue, ni sur une butte. Ses constructions s'étendent sur un territoire vaste, le long d'un important linéaire de routes où alternent la forme traditionnelle des longères perpendiculaires à la voie, et celle des pavillons modernes implantés à l'unité dans leurs parcelles, face à la route.
 - La dispersion du bâti le long des voies n'est cependant pas un fait nouveau. Elle apparaît déjà nettement sur la carte d'Etat-Major du XIXe siècle.

- On retrouve ces formes différenciées au nord du Mont-Dol.



Illustration 138 : Répartition du bâti de La Fresnais : Les parcelles bâties s'étalent le long des routes sur un territoire très vaste, donnant à une grande partie des marais un caractère urbanisé. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 139 : La Fresnais : Une route ponctuée par les implantations perpendiculaires des longères, groupant deux à trois maisons orientées vers le soleil. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 140 : La Fresnais : Pavillons modernes implantés le long d'une route, donnant sur la poche de culture désormais inscrite dans l'enveloppe urbaine. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 141 : Depuis le point de vue du Mont-Dol : A droite, la position des fermes et des longères accompagne la voie et les accès aux parcelles de cultures, formant une structure paysagère cohérente et lisible. Les matières et les couleurs de la pierre et de l'ardoise s'inscrivent dans le contexte du paysage cultivé.

A gauche, les lots individuels et les implantations coupent toute relation entre la voie et les cultures, les façades blanches contrastent brutalement avec les toits noirs et attirent l'œil. La structure spécifique du paysage est effacée par une organisation et une architecture sans caractère, ordinaire. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- La digue urbanisée : une ligne de tensions
 - Il s'agit de la digue ouest, tendue entre le coteau de Saint-Méloir-des-Ondes à l'ouest, et la chapelle Sainte-Anne à l'est ;
 - La digue porte la RD 155 et son trafic, ainsi qu'une urbanisation linéaire presque ininterrompue, où se succèdent les villages, les anciens moulins, le port du Vivier-sur-Mer, les parcs d'activité ostréicole ;

- Le long de la route, le paysage apparaît comme une façade urbaine plus ou moins continue, ponctuée par les silhouettes des clochers et des anciens moulins, en relation avec l'ouverture de la baie ;
- Le marais est beaucoup moins visible, et n'apparaît que lors de courtes séquences encore ouvertes ;
- La forme des villages est conditionnée par la linéarité de la digue, ce sont de fins fuseaux, offrant peu d'espaces publics. Les extensions récentes se sont faites du côté du marais, mais sous des formes banales de lotissement, sans lien avec les paysages urbains linéaires qui font l'identité des villages de la digue.

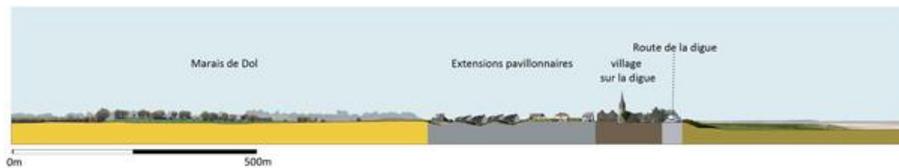


Illustration 142 : Coupe type d'un village de la digue : Les extensions pavillonnaires récentes renforcent l'effet coupure de l'urbanisation linéaire entre la digue et le marais. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Les polders modernes
 - Au début du XXe siècle, d'importants travaux ont créé un nouveau territoire cultivé, à l'est de la chapelle Sainte-Anne. Une digue, axée sur le Mont, a été construite à partir du site de la chapelle, prolongeant l'ancienne digue et le cours du Couesnon a été canalisé plus à l'est, alors qu'il suivait différents chenaux en méandres auparavant ;
 - Les terres ainsi gagnées obéissent à une organisation fonctionnelle : un réseau régulier de rigoles et de chemins draine et donne accès aux parcelles, exploitées par des fermes isolées réparties régulièrement. Ce sont les seuls éléments bâtis, il n'y a pas de village ni de hameau.



Illustration 143 : Une ferme des polders : Le paysage de vastes parcelles, principalement cultivées, est ponctué par les fermes isolées et les lignes de peupliers. La silhouette du Mont-Saint-Michel se détache de ce socle horizontal. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Les buttes
 - Les plutons sont de petites pointes de granit qui émergent au-dessus de l'horizontale de l'estran (Mont-Saint-Michel et Tombelaine) et des marais (Mont-Dol dans le marais blanc). Ces émergences granitiques sont complétées par des buttes plus discrètes, notamment à Lillemer.



Illustration 144 : Le Mont-Dol : La face ensoleillée du Mont-Dol forme un paysage spectaculaire, un objet « insulaire » porté par la surface des marais cultivés. On y distingue nettement le village, dominé par la masse de granit, et la silhouette des moulins sur la crête. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Marais de Dol

Dynamiques observées

- Tous les espaces composant le marais ont beaucoup évolué depuis 1950, les dynamiques concernent à la fois la progression de l'urbanisation, la disparition des pommiers, la progression des peupliers et des boisements. Le secteur des polders modernes, constitué plus récemment, apparaît plus stable, bien que la part de l'élevage soit réputé faiblir devant la progression des cultures ;
- La pression urbaine propre à la côte, le besoin de production de logements, l'évolution des activités, restent vifs, et interviennent sur un paysage d'une personnalité exceptionnelle. Le territoire est en outre impliqué dans la valeur patrimoniale de la baie du Mont-Saint-Michel, et s'inscrit dans les pratiques touristiques liées à la côte et à la Baie, accentuant les exigences de qualité paysagère.



Illustration 145 : La Fresnais, photos aériennes de 1950 (bâti souligné en orange) et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- L'urbanisation du marais blanc vient s'ajouter à celle qui s'est déjà développée le long de certaines voies, comblant les fenêtres sur le paysage des cultures. Elle investit aujourd'hui de nouvelles voies. Alors qu'en 1950, le bâti montre une remarquable cohérence dans les implantations des

maisons, orientées vers le sud et groupées en bandes, les logements récents s'implantent isolément, au milieu de leur parcelle, dans une disposition standard éloignée de ce qui faisait un caractère local ;

- Les structures agricoles ont elles-mêmes beaucoup évolué. Le remembrement a recomposé les parcelles. Surtout, les arbres fruitiers ont disparu, modifiant complètement le paysage en ouvrant de vastes dégagements qui rendent plus visible encore l'étalement urbain le long des routes.



Illustration 146 : Hirel, photos aériennes de 1950 (bâti souligné en orange) et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Comme les autres villages de la digue, Hirel a vu son urbanisation progresser le long de la côte, comblant peu à peu les fenêtres unissant le marais à l'estran. L'étalement urbain est également notable vers le marais, sous la forme de lotissements aux implantations standardisées et péri-urbaines. Les formes peu compactes laissent encore d'importantes poches non bâties : le phénomène a accentué l'étalement vers le marais, mais ouvre aussi d'intéressantes perspectives de densification.

Enjeux et pistes d'action

Conforter l'identité paysagère exceptionnellement originale

- Le principal enjeu des marais concerne son identité paysagère incomparable, ses caractères à la fois très riches et très originaux, qui appellent une attention renforcée ;
- La banalisation des implantations et des formes architecturales des logements et des activités représente un réel danger de perte d'identité. La recherche de dispositions urbaines et d'architectures liées à l'originalité remarquable du marais, combinée à celle de densités plus fortes limitant la consommation de terres cultivées, peut être considérée comme une priorité pour le paysage.

Distinguer les enjeux et les pistes d'action pour chaque partie des marais

- Révéler le paysage des marais noirs : Le site, identifié comme un milieu naturel exceptionnel, n'est que faiblement présent sur le plan paysager, faute de dégagement visuel et d'accessibilité. Un projet pourrait être mené visant à retrouver le dégagement qui l'unit à celui du marais et de la mer, ainsi qu'au site remarquable de Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine. L'abattage des peupliers restaurerait une plus juste perception des échelles : outre leur rôle occultant, ils écrasent également la hauteur du relief du Clos-Poulet ;
- Cultiver l'originalité des marais blanc : La standardisation des implantations et des architectures menace l'originalité des marais, notamment depuis les points de vue éminents comme sur le Mont-Dol. Une maîtrise des implantations, des volumes, des couleurs, des matériaux, est nécessaire au maintien du caractère singulier du site ;



Illustration 147 : Vue depuis le Mont-Dol : Le rôle des implantations est traduit graphiquement, le rôle des lotissements au premier plan indique le danger d'une banalisation. Les longères sont au contraire mieux inscrites dans le paysage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Maîtriser l'urbanisation de la digue et de ses villages : L'ensemble de la digue est le secteur le plus urbanisé des marais. La progression de l'urbanisation touche à la fois le paysage de la digue perçue depuis l'estran, l'ambiance des villages eux-mêmes, et leur articulation aux marais au sud ;
- Les coupures d'urbanisation le long de la digue sont désormais les seuls « passages » de la continuité paysagère entre les marais et l'estran, et sont à préserver. Les limites urbaines le long des routes peuvent être fixées comme des bornes de l'urbanisation, de sorte à renforcer la densité des zones bâties et éviter de futurs étalements ;
- Les enjeux du paysage appellent à rechercher l'optimisation des enveloppes déjà bâties en mobilisant les reliquats laissés libres, et en densifiant les zones pavillonnaires.



Illustration 148 : Une continuité paysagère entre le marais et la baie, dans une coupure d'urbanisation perçue depuis le sommet du Mont-Dol - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Fixer les limites urbaines le long des routes

Maintenir les continuités des paysages ouverts, y instaurer des usages de promenade et de déplacements doux

Optimiser les espaces disponibles, rechercher des densités, et des formes en accord avec l'identité des marais

Illustration 149 : Le Vivier, schéma d'intentions paysagères : Les limites urbaines le long des routes, les continuités de paysages ouverts, l'optimisation des reliquats d'espaces libres, sont rassemblées sur ce schéma dont les principes valent pour les autres villages de la digue. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Veiller à l'équilibre des polders modernes

- Les dynamiques plus faibles que dans le reste de l'unité des Marais de Dol font que les polders modernes sont l'objet d'enjeux moins criants. Le maintien de l'élevage, alors que les cultures progressent, en fait partie, et peut appeler des dispositions d'encouragement. Le développement des fermes doit rester mesuré et compact.
- Les lignes de peupliers formant des « grilles » durcissent le paysage, leur renouvellement peut faire l'objet d'un débat.

Valoriser les singularités des pointes granitiques

- Ce sont des motifs uniques et patrimoniaux dont les caractères méritent une attention spécifique ;
- Les dégagements visuels alentours, l'équilibre même des perceptions en lien avec les marais sont à maintenir en limitant les extensions urbaines, voire en dégagant les masses de peupliers dans le cas de Lillemer ;
- Les points de vue au sommet du Mont-Dol et aux rebords de Saint-Georges-de-Gréhaigne, appellent une gestion des masses boisées qui pourraient se décompacter à terme.

VII.2.6. Massif de Saint-Broladre



Illustration 150 : Localisation de l'unité de paysage du Massif de Saint-Broladre - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine



Illustration 151 : Depuis le sommet du Mont-Dol : Le massif apparaît comme un motif très identifiable, dialoguant avec la baie, les marais de Dol et le Mont-Saint-Michel - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

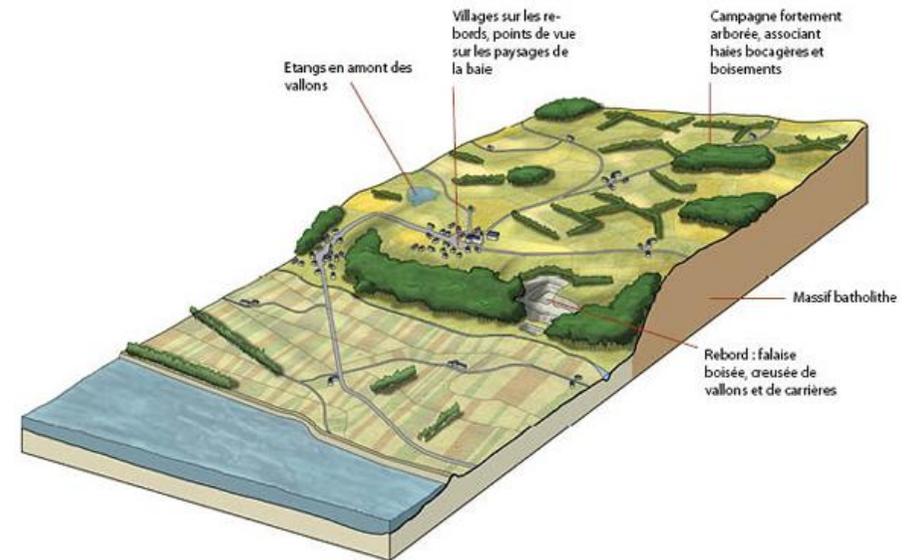


Illustration 152 : Bloc-diagramme : La forme du relief occasionne une structure paysagère lisible, une répartition différenciée des éléments entre le sommet et les rebords. Sur les rebords se concentrent également les enjeux de relation avec la baie : points de vue, horizons identifiables - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

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.

Composantes urbaines et bâties

- En dehors des bourgs, le nombre des fermes et hameaux reste limité. Aussi, l'unité ne présente pas d'étalements ou de mitages notables. Les noms en « Ville » rappellent les origines gallo-romaines de ces villages ;
- Outre les vues sur le Mont, de nombreux éléments de patrimoine ponctuent le massif, tels que le télégraphe de Chappe, ou les mégalithes d'Outre-Tombe à Saint-Broladre.

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Massif de Saint-Broladre

Dynamiques observées

Les évolutions les plus notables concernent :

- Les développements urbains en périphérie des bourgs, bien que le phénomène soit resté assez mesuré ;
- Les transformations du paysage agricole, moins marqué que dans d'autres secteurs ;
- La construction de la RN 176 et l'apparition de carrières.



Illustration 153 : Roz-sur-Couesnon, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage et à son implication forte dans les perceptions de la Baie du Mont-Saint-Michel :

- Maîtriser et valoriser le paysage des rebords et les points de vue : Le rebord du relief présente à la fois une forte sensibilité paysagère et un potentiel à valoriser. Les enjeux consistent à veiller à la silhouette du

massif dans les vues lointaines, mais aussi à mieux valoriser les points de vue existants et potentiels donnant sur la Baie du Mont. Un recensement détaillé, un plan d'action d'aménagements et de gestion, permettraient d'inscrire le capital « points de vue » dans l'espace et les parcours du site. La carrière en cours d'exploitation peut représenter à ce titre un remarquable potentiel à étudier en fonction de sa position. La RN 176 elle-même, à son débouché à l'est du massif, représente un épisode remarquable de découverte de la baie, et appelle une gestion appropriée du dégagement visuel ;

- Accompagner le maintien du paysage bocager préservé : La densité bocagère, assez exceptionnelle, peut être rapprochée de celle des régions du centre-Bretagne. Elle contraste fortement avec le dégagement du marais. Ce caractère est un atout à maintenir, en lien avec les exploitants agricoles du secteur ;
- Gérer le paysage des parcours de promenade et de la RN 176 : Le site est touristique offre de nombreux parcours de GR. Ce sont là des points de vue et des usages à partir desquels se justifient les programmes de gestion et d'aménagement permettant de bénéficier des atouts paysagers du secteur, le bocage, les points de vue, les étangs... ;
- De même, la RN 176 est un point de vue très fréquenté, et l'ouvrage s'inscrit dans le territoire : les articulations, les ouvertures, les ambiances ressenties, peuvent composer un paysage cohérent selon un plan de gestion établi dans ce sens.

VII.2.7. Bassin de Pleine-Fougères

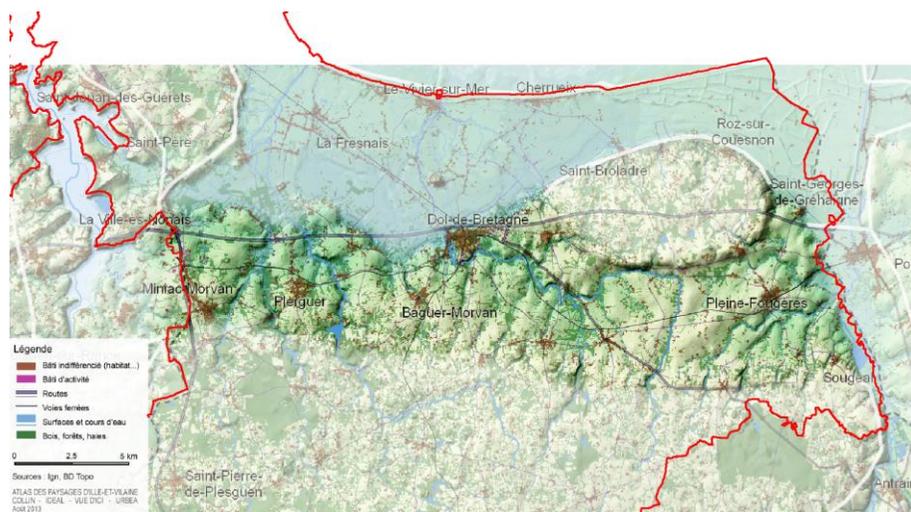


Illustration 154 : Carte de localisation de l'unité du Bassin de Pleine-Fougères - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dans une position d'articulation entre les marais de Dol, la baie du Mont-Saint-Michel et les massifs de Saint-Broladre et Saint-Pierre-de-Plesquen, traversée par de nombreuses voies, l'unité du Bassin de Pleine-Fougère peut être regardée depuis de nombreux points de vue. Elle présente un paysage rural au bocage peu dense, ponctué de bourgs, et auquel Dol donne une centralité.

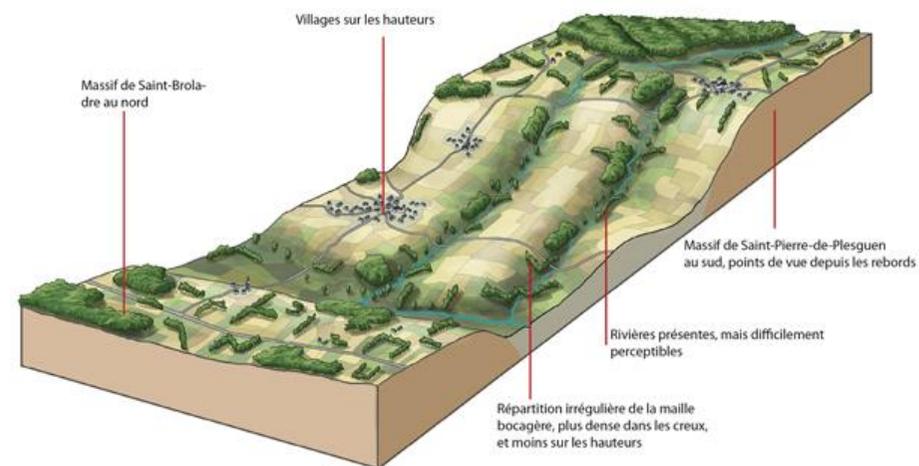


Illustration 155 : Bloc-diagramme : Le site est principalement défini par les unités voisines, notamment les massifs granitiques, dont les rebords offrent des points d'observation. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Un paysage rural structuré par les reliefs

Le Bassin de Pleine-Fougères présente l'aspect d'un paysage rural bocager, mais ce sont les reliefs qui l'encadrent qui lui confèrent l'essentiel de son caractère paysager.



Illustration 156 : Au sud de Dol : Depuis une position légèrement éminente, le point de vue permet de distinguer les motifs de la cathédrale de Dol et du Mont-Dol, puis la baie, la côte cancalaise, la Manche... unis ici dans un même panorama - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dol en bordure, la plupart des bourgs entre les rivières

Dol, une relation coupée avec les marais

- Dol-de-Bretagne occupe un site à la rencontre de deux vallons. C'est la seule agglomération prenant historiquement position au bord du marais que la silhouette solide de la cathédrale semble dominer. Pourtant, la relation paysagère entre Dol et le marais n'est pas aujourd'hui sensible : la RN 176 s'interpose et de hauts rideaux de peupliers obturent les vues depuis la ville.
- Dol disposerait pourtant là d'un contact presque direct entre son centre historique remarquable et un horizon de paysage agro-naturel et original (les marais). Au sud, la relation à la campagne est devenue impossible en raison du développement d'importants faubourgs résidentiels et d'activités peu articulés avec le cadre paysager.

Des bourgs aux extensions urbaines non maîtrisées

- A l'exception de Bagger-Morvan implanté près d'une vallée, les autres localités de l'unité sont majoritairement situées sur les crêtes, entre deux vallons (Miniac-Morvan, Plerguer, Epiniac, La Boussac, Pleine-Fougères...). Elles présentent peu ou prou les mêmes phénomènes d'étalement avec, autour du centre initial, des extensions par plages ou le long des routes (particulièrement marquées à Plerguer, moins à Epiniac et La Boussac) ;
- A Miniac-Morvan, une « tentacule » routière urbanisée correspondant à l'ancienne route de Saint-Malo vient mêler, au nord, l'agglomération à la zone d'activités Actipôle au carrefour de la Chesnaie (RN176/RD137).

De nombreuses infrastructures, autant de points de vue

- L'unité est sillonnée de voies importantes dont beaucoup desservent Dol. La ville, malgré sa position en bordure de l'unité paysagère, se retrouve ainsi en situation de carrefour et de « centralité ». Ces voies jouent un rôle important car, très fréquentées, elles desservent le littoral et ses activités touristiques. Aussi, les points de vue qu'elles offrent sur le paysage concernent des usagers nombreux et attentifs ;
- Les routes et voies de chemin de fer qui traversent l'unité n'utilisent cependant pas toujours ce potentiel de découverte du paysage. C'est le cas de la RN 176

(au nord de l'unité et en bordure du marais, elle tend à s'interposer dans la lecture de ce voisinage) et de la RD 137 (en limite de l'unité paysagère, elle ne permet pas d'en percevoir le paysage rural du fait de l'importance des zones d'activité et des développements urbains de Miniac-Morvan). En revanche, la RD 155 de Fougères à Dol qui traverse l'unité permet de découvrir ses composantes rurales. Il en est de même des voies SNCF Rennes-Saint-Malo, Dol-Dinan, Rennes-Caen. En traversant l'unité de part en part, elles offrent aux voyageurs de très agréables points de vue.

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Bassin de Pleine-Fougères

Dynamiques observées

Les évolutions les plus notables concernent :

- Les développements urbains qui touchent en priorité les localités situées à proximité des axes routiers, et tout particulièrement la RD137 (Rennes-Saint-Malo) et la RN 176 (Saint-Brieuc-Avranches), et dans une moindre mesure les localités plus éloignées ;
- Les transformations du paysage agricole, moins bocager, et le boisement des fonds de vallée.



Illustration 157 : Plerguer, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Trois importantes dynamiques sont observables :

- L'urbanisation de Plerguer, bénéficiant de la proximité des deux axes routiers, a beaucoup gagné sur les terres environnantes. L'étalement est accentué par la typologie des pavillons individuels, par les reliquats laissés libres au sein du secteur urbanisé, et par le développement linéaire, particulièrement le long de la route de Miniac-Morvan, au sud-ouest. Les limites urbaines sont devenues peu lisibles ;
- Les structures agricoles sont fortement modifiées par le remembrement, la disparition des arbres fruitiers ;
- La vallée du Méleuc, à l'ouest, a perdu le caractère ouvert que lui conféraient les prairies, et s'est considérablement boisée par les peupleraies et les enfrichements.



Illustration 158 : Dol-de-Bretagne, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

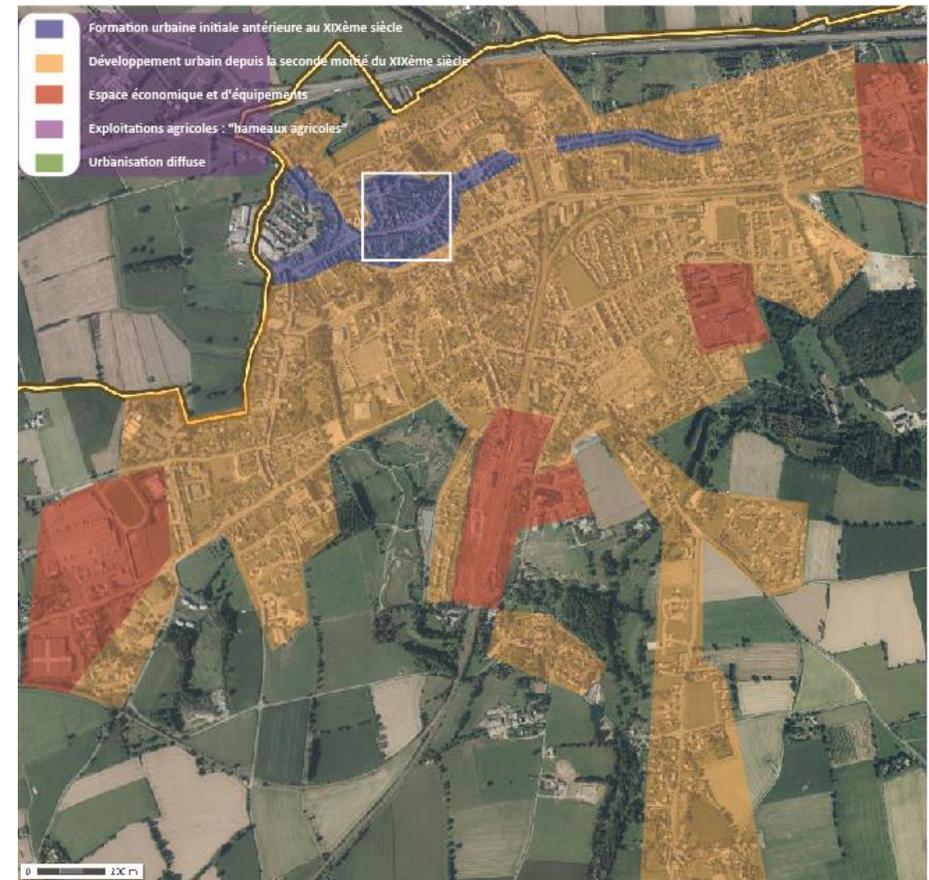


Illustration 159 : Epoque d'urbanisation de Dol-de-Bretagne - Source : Géoportail

Le secteur urbanisé s'est étendu dans les terres au sud, mais pas au nord, vers les marais. Zones pavillonnaires et zones d'activités se partagent les extensions. La RN 176 est venue constituer au nord une limite et une coupure entre la ville et le marais, la route et l'échangeur à l'est de la ville ont motivé les principales extensions d'activités.

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage :

- Maîtriser le paysage perçu depuis les voies : Les routes RD 137 (Rennes-Saint-Malo) et la RN 176 (Saint-Brieuc-Avranches), ainsi que plusieurs lignes de chemin de fer, traversent l'unité. Chacun de ces trajets constitue un point de vue spécifique sur le territoire et motive en outre le développement urbain. Une approche coordonnée du développement et des perceptions sur ces axes permettrait de renforcer la cohérence et la lisibilité du paysage ;
- Mesurer l'impact des projets selon les points de vue à partir des plateaux : Le bassin est « en vue » depuis les rebords des massifs qui l'encadrent, certains points de vue sont particulièrement vastes et reconnus. Les projets importants méritent d'être considérés en fonction du rôle qu'ils joueront dans ces perceptions ;
- Retrouver la lisibilité des rivières : Chaque petit cours d'eau est ici un fleuve, mais reste trop discret. Retrouver l'ouverture visuelle et les prairies dans les fonds des vallées et des vallons renforcerait la lisibilité du territoire et la variété de ses ambiances ;
- Articuler Dol-de-Bretagne à son cadre paysager et à son centre : Le site de la ville, à l'articulation du marais, présente des caractères à mieux valoriser. Au sud, le rôle du Guyoult est trop discret, pourtant le cours d'eau peut apporter un réel intérêt paysager au bord de ville donnant sur les terres du bassin. Au nord, la relation avec le marais a été coupée par la construction de la RN 176 et renforcée par des plantations de peupliers d'Italie qui agissent comme des barrières visuelles, notamment vis-à-vis de la présence visuelle de la superbe cathédrale dominant les marais ;
- Le centre de la ville présente un espace public remarquable, un paysage urbain unissant les façades à un la grande rue des Stuart et ses prolongements de largeur variable, et formant une structure d'une grande intensité. Il est intéressant d'imaginer des correspondances entre cette forme urbaine caractéristique et celle des extensions plus récentes et à venir ;

- L'articulation avec les échangeurs de la RN 176 doit également être abordée sous l'angle des paysages, ce sont de très importantes portes d'accès et de découverte pour la ville.

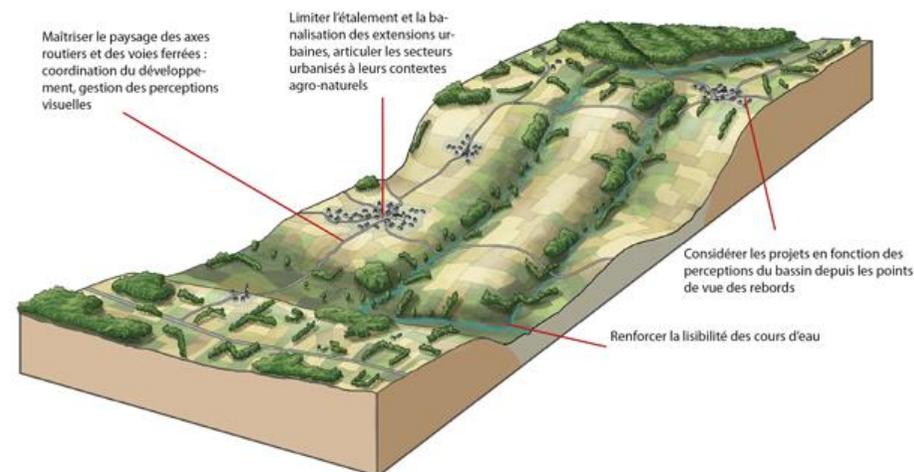


Illustration 160 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

VII.2.8. Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen

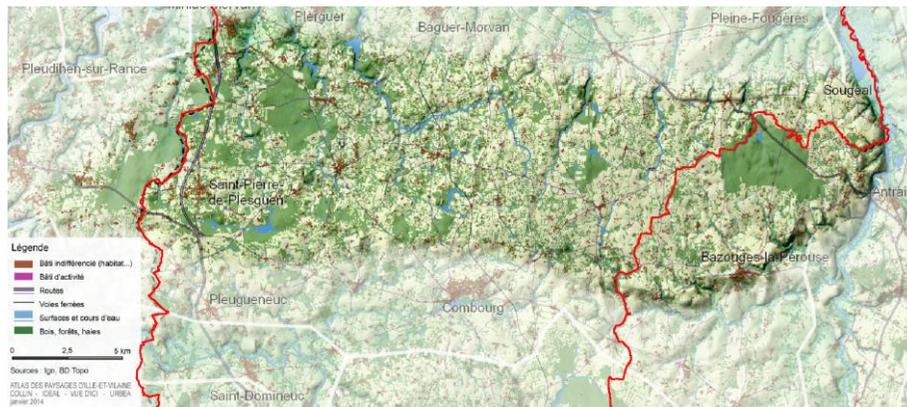


Illustration 161 : Localisation de l'unité de paysage du Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Le massif surmonté de boisements compose un repère identifiable depuis les unités voisines, et offre de larges vues sur ces dernières. Le plateau est entaillé par des ruisseaux, et ponctué de points d'eau. La densité d'arbres y est impressionnante et les forêts, bien référencées, composent des pièces de paysages variées.

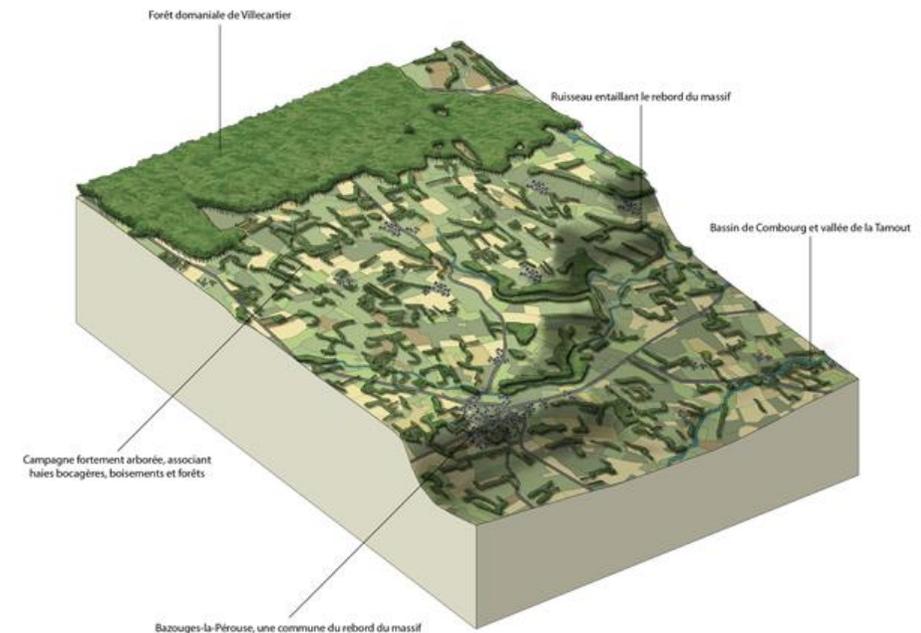


Illustration 162 : Bloc diagramme sur la partie est de l'unité : Le massif constitue une unité élevée entre deux bassins. Les forêts, bois, haies bocagères et gaines boisées des ruisseaux en font une unité très fortement arborée. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Un massif largement boisé, visuellement ouvert aux unités voisines

- A l'ouest, un bocage dense parcouru par des ruisseaux et ponctué de cours d'eau ;
- Des composantes bâties relativement discrètes, mais une urbanisation récente affranchie du bâti traditionnel ;
- L'importante densité de boisements et de haies du massif filtre le regard, et la succession de plans arborés intègre les éléments construits. Ainsi, malgré une traversée nord-sud de l'unité, la voie ferrée reste très discrète, se signalant surtout lorsque les routes la traversent et, bien sûr, dans les bourgs. Il en va de même pour la RD 137, discrète et intégrée par les haies et les bosquets qui la jouxtent.

- L'urbanisation des bourgs obéit à différents modes d'implantation. Dans la partie haute, à l'est du massif, les communes les plus importantes se sont plutôt développées sur les rebords, (Bazouges-la-Pérouse, Trans-la-Forêt, la Fontenelle...) et sont ainsi visibles depuis les unités voisines.

Le plateau accueille des bourgs et des hameaux de moindre taille (Cuguen, Broualan...).

- L'implantation semble moins définie à l'ouest du massif où les bourgs prennent place aux abords des ruisseaux, dans les plaines, ou sur des replats ;
- A l'instar de la RD 137 et de la voie ferrée, leur impact sur le paysage est amoindri par la densité de boisements et de haies du bocage. Les bourgs se signalent surtout par les clochers qui émergent au-dessus des arbres.



Illustration 163 : Bazouges-la-Pérouse est installée sur le coteau. Bonnemain située sur un replat est perceptible grâce à l'émergence du clocher. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Les bourgs du rebord, inscrits sur le relief, sont intimement liés au paysage. Leur morphologie s'est adaptée aux courbes de niveau, et ils présentent une façade ouverte sur le grand paysage. *Bazouges-la-Pérouse par exemple, sur un relief dominant, compose, depuis le bassin de Combourg notamment, un véritable motif, repère de paysage. Le bourg qui offre aussi au sein de son tissu des vues lointaines sur les environs, apparaît comme un site privilégié de lecture et de compréhension du territoire.*

- Mais l'unité de paysages du massif présente aussi une implantation linéaire en poches bâties le long des routes, symptomatiques du mitage et de l'étalement urbain. L'enveloppe bâtie prend souvent une forme de plan étoilé qui étire les entrées de bourg. Dès que le recul est suffisant, on constate alors des scènes de confrontations brutales entre les espaces ouverts agricoles et le bâti, non intégré.



Illustration 164 : Poche de bâti révélatrice du problème d'étalement urbain à Saint-Pierre-de-Plesguen : Le mode d'implantation, l'absence d'intégration des pavillons, les couleurs des pignons... créent une confrontation brutale avec l'espace ouvert agricole, et tend à banaliser le paysage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Les types de bâti récent sont assez éloignés de l'habitat regroupé des bourgs initiaux. Les pignons blancs des pavillons s'éparpillent et se dispersent autour des centres aux maisons accolées qui structurent l'espace public des rues. Le crépi clair remplace le granit bleu pourtant local, surtout caractéristique des communes de l'ouest de l'unité. La présence de carrières autour de Lanhélin est significative, et fait apparaître le granit bleu, matériau constitutif du socle de l'unité, comme du bâti traditionnel de certains bourgs. Si les hauts merlons cachent généralement les carrières, le granit apparaît massivement sur des zones de stockage, ou de manière plus ténue en composant des chaos, des fronts de taille, ou de simples affleurements dans les bois et les forêts.

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen

Dynamiques observées

Les évolutions les plus notables concernent :

- Les développements urbains, assez disparates des bourgs et villages de l'unité. Les localités à l'ouest, sous l'impulsion de la RD 137, se sont globalement plus étoffées qu'à l'est, de manière étoilée le long des routes autour des bourgs (Saint-Pierre-de-Plesguen, Bonnemain, Lanhélin). Certains villages à l'est n'ont quasiment pas changé depuis les années 1950 (Broualan, Cuguen). Les communes du rebord ont également eu tendance à davantage évoluer ;
- La disparition de quelques haies du bocage, présentant cependant un maillage encore très constitué, et le regroupement des parcelles agricoles ;
- Le développement du tourisme vert prisé sur le massif, lié aux forêts notamment ;
- L'implantation récente d'éoliennes à Trémeheuc.



Illustration 165 : Saint-Pierre-de-Plesguen, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

La commune s'est étirée le long des axes routiers, donnant une forme étoilée à l'enveloppe bâtie. Les parcelles agricoles regroupées sont plus imposantes, le bocage est moins constitué, ou regroupé parfois en boisements. La RN 137 marque une mutation majeure du territoire, en constituant une limite physique « infranchissable ».

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage :

- Tenir compte dans les projets d'urbanisation des implantations bâties traditionnelles : On différenciera les localités du plateau de celles des rebords. Les projets liés aux premières devront permettre leur intégration au paysage de bocage, en respectant les implantations initiales et le caractère rural des communes. On notera le caractère particulier des localités des rebords qui appellent une attention spécifique. Les projets doivent permettre de garder la cohérence et la lecture des positions, notamment en terme de covisibilité, illustrées par les vues sur et depuis Bazouges-la-Pérouse et Trans-la-Forêt, qui portent notamment jusqu'au Mont-Saint-Michel.
- Renforcer la lisibilité et l'accessibilité des rivières : Les rivières marquent les subtilités du relief du massif. La visibilité des cours d'eau reste parfois difficile, et pourrait appeler des mesures de dégagement (à l'occasion des traversées routières par exemple), et d'accessibilité, notamment à proximité des localités, comme c'est le cas du ruisseau de la Jumelière à proximité de Bazouges-le-Pérouse, du Landal entre Saint-Léonard et Trans-la-Forêt.
- Rendre les boisements attractifs : Les haies et les forêts contribuent très fortement à identifier et à caractériser le massif, y compris depuis la RN 137. Les plantations le long des routes, les enrichissements, les plantations de conifères... peuvent avoir des effets néfastes en termes de perception notamment, sans pour autant participer à l'ambiance boisée du massif. La place de l'arbre dans l'agriculture doit également être questionnée.
- Éviter la saturation des horizons par les éoliennes : Le massif a récemment accueilli des éoliennes à Trémeheuc. Il importe de prendre garde à l'effet cumulatif causé par d'éventuelles futures implantations, et éviter une « saturation » des horizons, des visions venant concurrencer la présence d'éléments de patrimoine, ou créer des effets d'écrasement de l'échelle des reliefs.

VII.2.9. Bassin de Combourg

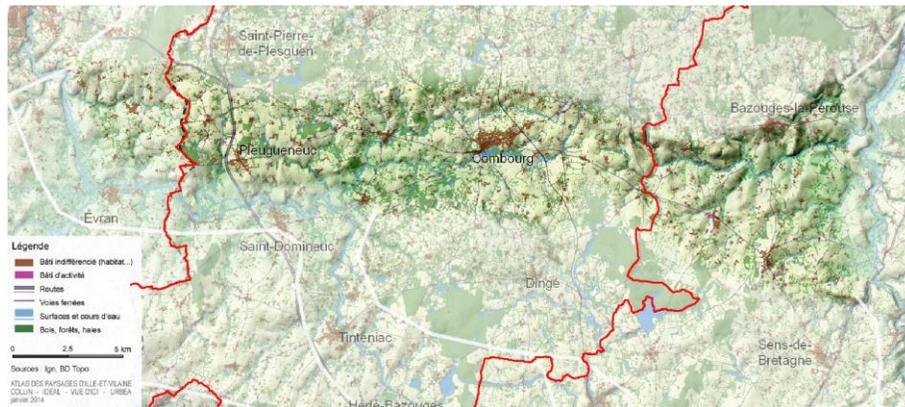


Illustration 166 : Localisation de l'unité de paysage du Bassin de Combourg - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Cette unité de paysage vallonnée est marquée par une campagne à dominante bocagère. Ses limites clairement définies entretiennent d'importantes relations de covisibilité. Le Bassin est marqué par sa ville-centre : Combourg.

Une unité en creux, cadrée par des boisements, liée visuellement au canal et au Couesnon

- Le Bassin propose très peu de secteurs plats. Il est composé par le coteau nord de la vallée du Linon et par la vallée de la Tamout qui s'écoulent dans des sens différents : le Linon, affluent de la Rance, vers l'ouest, et la Tamout, affluent du Couesnon, vers l'est. Le passage d'une vallée à l'autre forme un seuil à la Haye sur le territoire communal de Combourg. Malgré les ondulations qui caractérisent le Bassin, les hauteurs des coteaux, et celles des collines de Saint-Aubin-d'Aubigné offrent des points de vue lointains, et entretiennent des relations de covisibilité importantes.

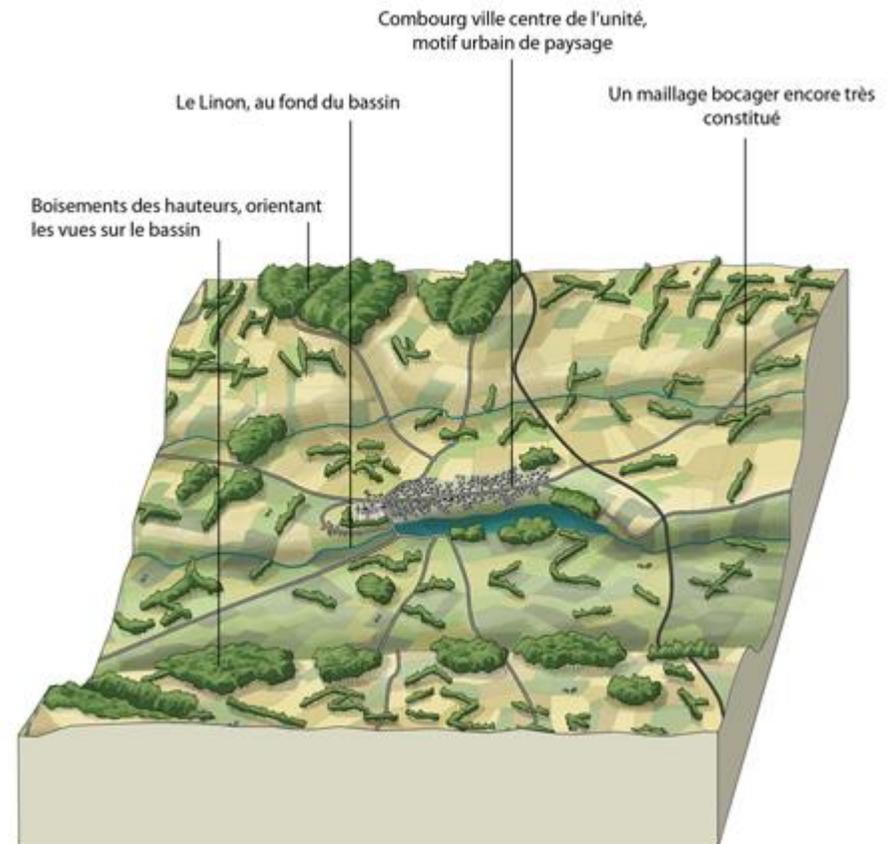


Illustration 167 : Bloc diagramme orienté sur Combourg et la partie ouest du Bassin : Le bloc permet de comprendre le phénomène de covisibilité entre les coteaux nord et sud. On constate également la présence de bois sur les sommets, favorisant les vues vers le Bassin - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Des scènes de campagne contrastées

- Si l'image générale du Bassin est bocagère, la disparition des haies, dont il ne reste par moment que quelques traces de lignes clairsemées sur de grandes parcelles, crée des scènes de cultures plus larges et étendues, plus proches visuellement de l'openfield. Ces paysages sont principalement situés dans la partie ouest de l'unité.

Des communes inscrites sur le relief, une structure patrimoniale

- Le relief du Bassin de Combourg induit une adaptation nécessaire des bourgs initiaux. Les communes les plus importantes ont majoritairement pris place sur les hauteurs, et seuls les hameaux ponctuent le fond des vallées. On trouve ainsi régulièrement des vues sur le paysage en sortie de bourg, qui permettent la compréhension du territoire et de ses dynamiques. Les bourgs se signalent généralement depuis les espaces agricoles par l'émergence de clochers au-dessus des boisements, ponctuant et rythmant le paysage.

Combourg

- Combourg apparaît par sa taille, sa position et sa composition comme la ville-centre de l'unité. Le château est mis en scène par le plan d'eau au sud, les boisements autour, et la concentration du bourg limitrophe, faisant apparaître la commune comme un véritable motif de paysage dès les coteaux sud. La position du château et sa hauteur évoquent le génie du lieu qui entretient des relations fortes avec le paysage. Les extensions à l'est ainsi que l'alignement de peupliers tendent à amoindrir cet effet et à étirer l'enveloppe bâtie.



Illustration 168 : Vue sur le paysage depuis le Château de Combourg : Le bassin apparaît depuis les fenêtres et les chemins de ronde comme un territoire très boisé. Les parcelles ouvertes se distinguent à peine - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Bassin de Combourg

Dynamiques observées

- Les développements urbains, qui touchent en priorité les communes situées à l'ouest, à proximité de la RD137, ainsi que Combourg en partie centrale de l'unité du Bassin de Combourg. Les localités à l'est sont moins impactées ;
- Les transformations du paysage agricole, moins bocager, surtout à l'ouest de l'unité de paysage.

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage :

- Intégrer les extensions : Les bourgs initiaux des communes les plus importantes se trouvent souvent sur les hauteurs et induisent des vues lointaines. Elles doivent être considérées, et le principe de relations visuelles entre les localités et le paysage doit être perpétué. Inversement, l'emplacement et l'impact de

l'urbanisation doit être mesuré depuis le paysage, afin de réfléchir à des principes d'intégration par rapport au relief, au site bocager, pour éviter les confrontations brutales ;

- Combourg, ville-centre de l'unité, doit être confortée comme telle, en différenciation des autres localités plus caractérisées en « villages ruraux ». Les extensions des villages doivent respecter les caractéristiques des implantations des bourgs initiaux, notamment leur relation au paysage ;
- Conserver le caractère arboré : Le Bassin de Combourg présente encore des haies bocagères et des boisements, caractéristiques de son paysage et des relations entre ses composantes. Cette présence de différentes structures boisées est importante à valoriser, voire à mettre en scène et à rendre plus accessible par la promenade ;
- Favoriser l'accès et la visibilité des rivières : Les rivières marquent le creux des plis et parcourent notablement le bassin. La visibilité des cours d'eau reste difficile. Cela pourrait appeler des mesures de dégagement (à l'occasion des traversées routières par exemple), et d'accessibilité, notamment à proximité des localités.

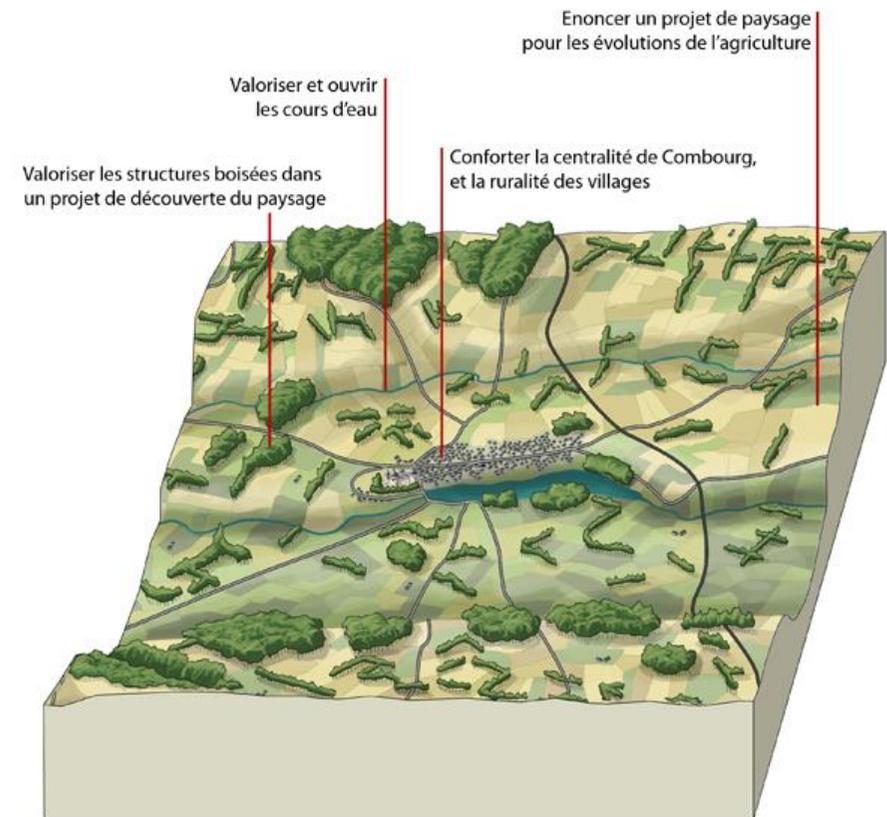


Illustration 169 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

VII.2.10. Canal d'Ille-et-Rance

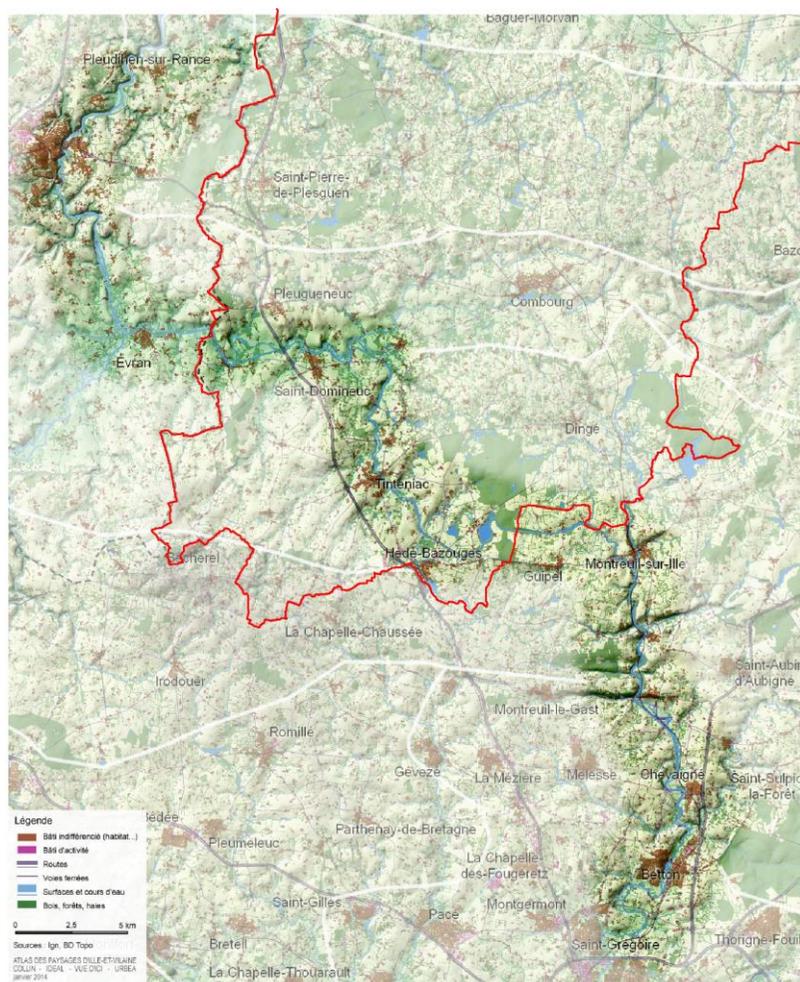


Illustration 170 : Localisation de l'unité de paysage du Canal d'Ille-et-Rance - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

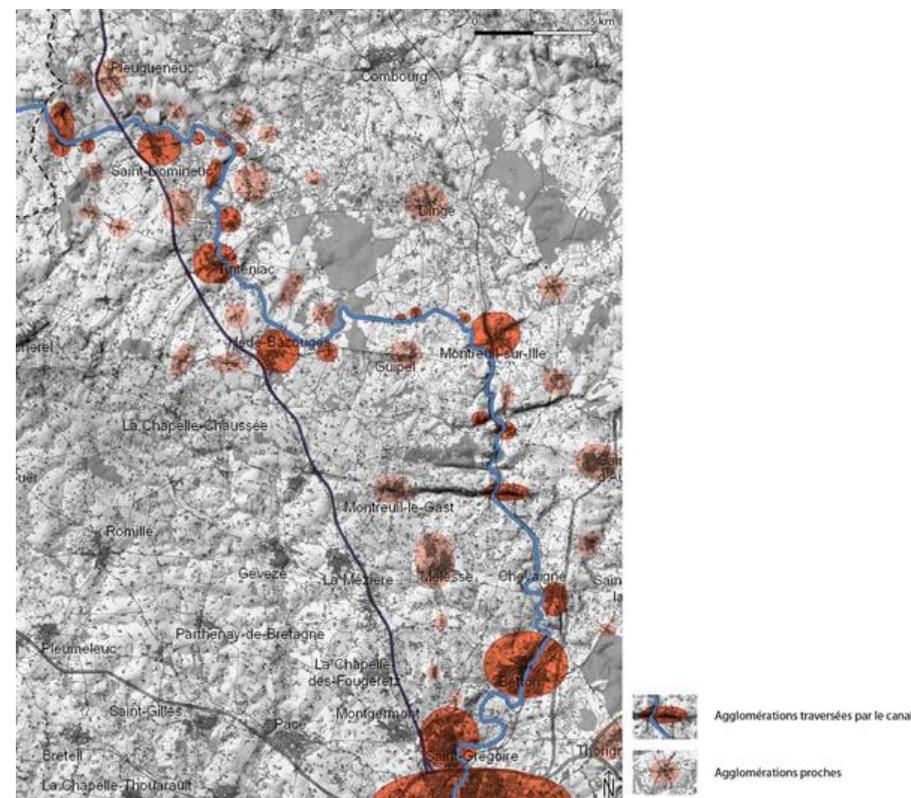


Illustration 171 : Carte des principales agglomérations le long du canal d'Ille-et-Rance : La concentration des bourgs est importante sur les rives et autour du canal, ainsi qu'à proximité de la RD137, notamment au nord. Le canal est ainsi ponctué par des poches bâties qui participent à son paysage propre. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- Le canal traverse 16 communes brétiliennes, et il est ainsi très fréquent de s'approcher à plus ou moins grande distance ou d'entrer dans un bourg lorsque l'on emprunte la « voie verte ». Le canal représente donc un mode d'entrée d'agglomération ;
- Ces villes ont en commun une forte relation à l'eau par le biais de vues, d'ouvrages (ponts, écluses...), de bases nautiques ou de simples panneaux

d'indication. Dans la majorité des cas, les berges du canal se muent en espace public investi par des parcours sportifs, des aires de campings... qui identifient la proximité du bourg. La présence de « digues », de portillons, de marches pour accéder aux berges depuis un jardin, identifient une pratique et une appropriation du canal par les habitants de la ville. Les alignements d'arbres créent un filtre visuel qui évite une relation de confrontation brutale entre l'espace public des berges, et l'espace privé des terrains limitrophes ;

- Les bourgs représentent des étapes bâties qui se succèdent au fil de l'eau. Tinténiac, par exemple, constitue une petite séquence urbaine présentant une architecture typique, de petites placettes et des auberges, et une église, motif important de paysage depuis le canal. Ses équipements (sportifs, école de musique...) sont implantés le long du cours d'eau et y proposent des accès ;



Illustration 172 : Tinténiac : Le bourg représente une étape urbaine notable du canal. Le bourg typique est constitué par des placettes et des auberges, un bâti caractéristique, et un clocher identifiable depuis le canal. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

- On peut néanmoins constater que les phénomènes de mitage et d'étalement urbain se repèrent également depuis le canal où la traversée d'un bourg peut ressembler parfois à celle d'un lotissement en raison d'une architecture banale, sans rapport avec les bourgs initiaux, impliquant un contraste trop fort entre l'espace ouvert du canal et les bâtiments.



Illustration 173 : Saint-Domineuc : Attention à considérer le canal comme une véritable entrée de bourg, et à éviter une banalisation du paysage par une architecture inadaptée, sans relation au paysage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Canal d'Ille-et-Rance

Dynamiques observées

Les évolutions les plus notables concernent :

- Les développements urbains des localités traversées par le canal, influencés par la proximité de la RD 137, et de manière plus marquée, celles du nord de l'agglomération rennaise ;
- Les transformations du paysage agricole, moins bocager ;
- La densification des boisements le long du canal, notamment des gaines boisées le long des affluents initiaux ;
- Les pratiques du chemin de halage, devenues essentiellement récréatives.

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage :

- Encourager un développement coordonné : Le canal et la RD 137 constituent d'importantes lignes de perception, et motivent un développement urbain spécifique. Une approche transversale du développement permettrait de prendre en compte certains enjeux de paysage, tels que la perception des espaces agro-naturels, la répartition et les vues sur les paysages bâtis et les façades ;
- Tenir compte des vues sur le canal dans les opérations futures d'urbanisme : Le paysage agricole ayant évolué vers plus d'ouverture (agrandissement des parcelles, disparition des haies bocagères et des arbres champêtres), les opérations d'urbanisme en extension ont un impact depuis le paysage du canal, et sur la perception vers celui-ci. La présence du canal (même lointaine) devrait être prise en compte dans les futures opérations d'urbanisme, en termes d'intégration visuelle, de covisibilité, et de connexion douce ;
- Rester attentifs au maintien de la qualité des traversées de bourgs : Une attention particulière devrait être systématiquement apportée aux paysages urbains du canal. La relation à ce dernier doit permettre d'assurer la cohérence des constructions et des aménagements, afin d'éviter une banalisation de certaines séquences du canal ;
- Créer davantage de relations entre le canal et les rivières qui l'alimentent : La présence des rivières auxquelles le canal emprunte les eaux n'est que rarement révélée depuis le chemin de halage. On pourrait imaginer des dégagements permettant de les voir. Elles pourraient également être le support de promenades alternatives au canal, révélant les subtilités des territoires traversés par l'ouvrage.

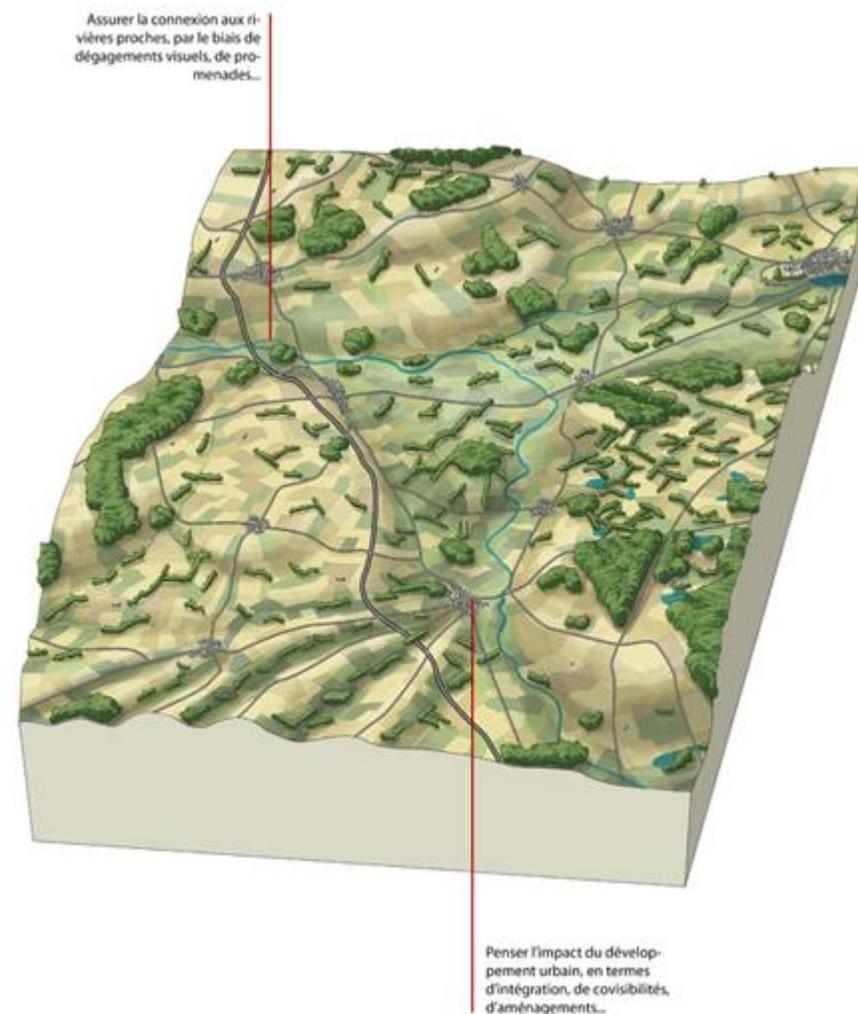


Illustration 174 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

VII.2.11. Vallons de Saint-Thual

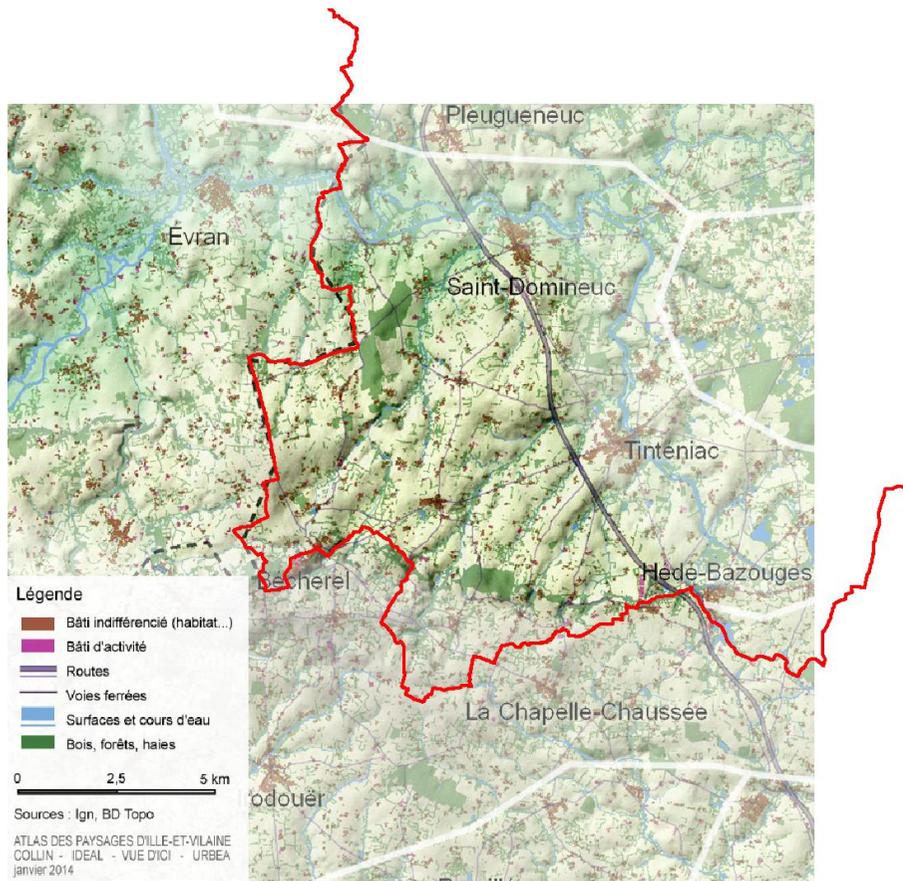


Illustration 175 : Localisation de l'unité de paysage des Vallons de Saint-Thual - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Les Vallons de Saint-Thual prolongent l'unité du Bassin de Combours, de l'autre côté du canal d'Ille-et-Rance. Le relief détermine la structure paysagère : les coteaux au sud, les promontoires et les vallons, et la plaine au nord composent des paysages variés, largement ouverts sur les unités voisines.

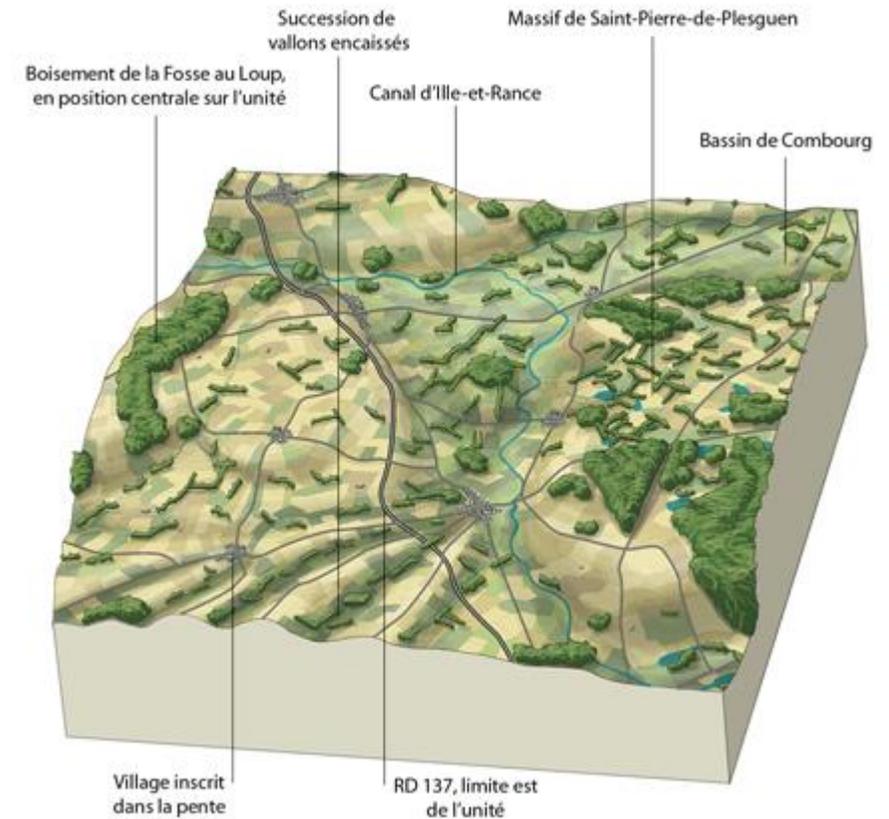


Illustration 176 : Bloc diagramme de l'unité : Les vallons s'alternent sur le coteau et bordent le canal d'Ille-et-Rance - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

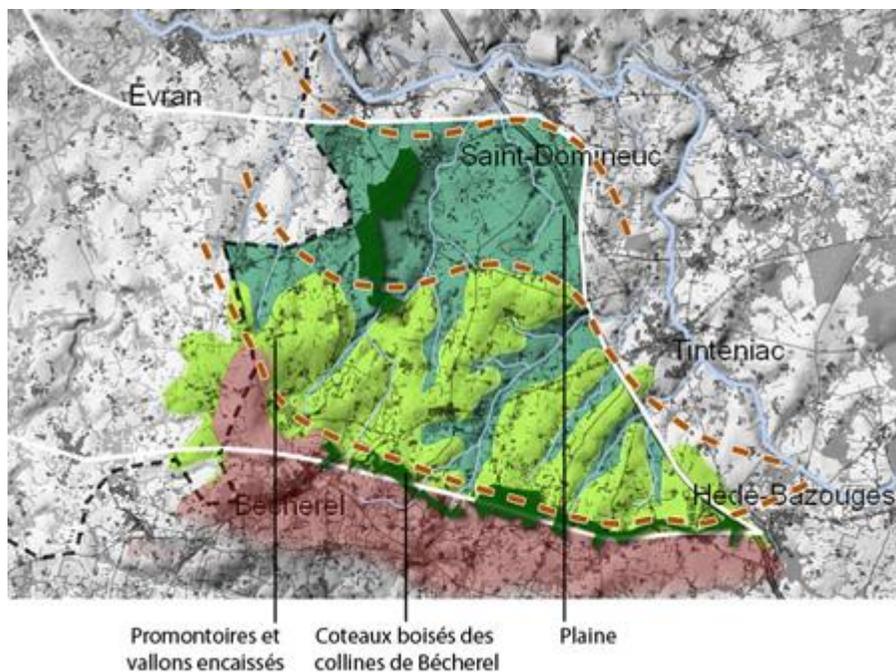


Illustration 177 : Carte des structures paysagères de l'unité (délimitées par les pointillés) : On distingue le coteau sud, la succession de crêtes et de vallons encaissés, et la plaine au nord. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Le coteau sud

- L'unité s'appréhende visuellement dans sa globalité depuis les coteaux sud des Collines de Béchereil. Elles offrent des vues larges et lointaines orientées sur le bassin ;
- Bien qu'appartenant plutôt à l'unité voisine, les bourgs et hameaux du coteau s'inscrivent dans le relief et animent le paysage des Vallons de Saint-Thual. Leurs positions en crête ou dans la pente s'appréhendent depuis l'unité, leurs silhouettes se détachant le long du coteau boisé, composant un motif de paysage et un point de repère des vallons. Les éléments « verticaux » de Béchereil que sont le clocher, l'antenne et le château d'eau sont également des points de repère depuis l'unité.

Les « crêtes » et les vallons encaissés

- Les crêtes composent des promontoires qui s'avancent vers le nord de l'unité, dont les vallons sont plus bas et plus plats. Largement ouverts sur le grand paysage, ils offrent des belvédères et des vues lointaines sur les vallées de la Donac et du Linon. Ils permettent ainsi de comprendre la morphologie du territoire de l'unité et la relation originelle des ruisseaux aux rivières ;
- Les vallons, par leur encaissement et par la proximité des reliefs de coteaux, composent des espaces intimes. Leur motif de paysage principal n'est pas constitué par les cours d'eau - de petites tailles au nord de l'unité et cachés derrière la gaine arborée qui les accompagne - mais par les formes et composantes des fonds de vallons eux-mêmes. Les routes qui les traversent offrent des scènes surprenantes de zones humides pâturées ou de parcelles cultivées cadrées par les coteaux.

La plaine au nord

Le relief perturbé des vallons contraste avec l'horizontalité de la partie nord de l'unité qui apparaît davantage comme une plaine cultivée. Avec une altimétrie cependant plus élevée que celle du canal, elle offre des vues assez lointaine au nord. A l'est, elle est nettement délimitée par la RD 137.



Illustration 178 : Ouverture visuelle au nord-est de Trénois : Le regard porte jusqu'aux pignons blancs des maisons de Pleugueneuc, au nord du canal, qui traduisent un phénomène de mitage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Une unité faiblement urbanisée

- On trouve relativement peu de bourgs au sein des Vallons de Saint-Thual. Ils prennent majoritairement place le long de la RD 137, aux abords des ruisseaux, et sur les pentes des promontoires. Saint-Thual ne suit pas ces principes, et est situé sur le sommet plat d'un promontoire à l'ouest. Les hameaux, nombreux, sont dispersés ;
- Les centres-bourgs de par leurs teintes, leur regroupement, et leur inscription sur les coteaux assez arborés restent très discrets. Seul Saint-Thual se distingue, en crête, au sein d'un paysage ouvert. La présence de nombreuses maisons en terre (parfois associée à la pierre) constitue l'une des particularités des paysages bâtis de l'unité ;
- L'urbanisation plus récente du XXe siècle tend à faire perdre cette relation entre le bourg, la ville et le paysage. Certains des nombreux hameaux de l'unité, extensions des bourgs en grappes de pignons blancs, en deviennent les façades les plus visibles.



Illustration 179 : Pignons blancs dans un hameau à l'ouest de Saint-Thual - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Vallons de Saint-Thual

Dynamiques et enjeux

Dynamiques observées

Les évolutions les plus notables concernent :

- Les transformations du paysage agricole, moins bocager, avec des parcelles plus grandes, et la disparition des arbres champêtres. Les formes de haies en ragosses existent encore, et apparaissent aujourd'hui comme un élément patrimonial ;
- L'étalement urbain, se traduisant notamment par des extensions urbaines autour des hameaux ;
- Le passage de la RD 137 qui a modifié le territoire et enclavé l'unité en composant une limite physique ne permettant son franchissement que par quelques ponts.

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage.

- Repenser la place de l'arbre : La place de l'arbre doit être repensée. Il pourrait de nouveau être perçu comme un outil : régulateur climatique, gestionnaire de l'eau, acteur économique (source d'énergie ou de nourriture), pourvoyeur de biodiversité... les formes en ragosse caractéristiques des environs de Rennes tendent à se raréfier mais pourraient de nouveau trouver un intérêt culturel, économique, patrimonial...
- Renforcer l'accessibilité des rivières : Les rivières marquent le creux des plis : la visibilité des cours d'eau reste difficile, uniquement possible depuis les routes qui les traversent. Des ouvertures à la promenade seraient un moyen de lecture et de compréhension du territoire, et permettraient de retrouver une relation entre l'unité de paysage et le canal d'Ille-et-Rance, aujourd'hui mise à mal par la présence de la RD 137.

- Réduire l'impact des extensions urbaines : L'étalement urbain, même mesuré, est très visible. Les grappes de pignons blancs qui caractérisent l'urbanisation de la deuxième moitié du XXe siècle s'étendent ainsi le long des voies, également dans les hameaux de l'unité, atténuant leur caractère rural, et tendant à faire perdre le rapport des localités au paysage. Les entrées de bourgs sont également étirées et mal ressenties. Cette thématique est à mettre en relation avec celle de la place de l'arbre, qui apparaît également comme un outil d'intégration visuelle.
- Conserver les caractères et la cohérence paysagère des localités situés en crête : On notera pour cette unité le caractère des villages situés sur les crêtes, et qui appellent une attention spécifique. Les projets doivent permettre de garder la cohérence et la lecture des positions. La succession des crêtes renforce les effets de covisibilité d'une crête à l'autre qui doivent être pris en compte dans les approches locales.

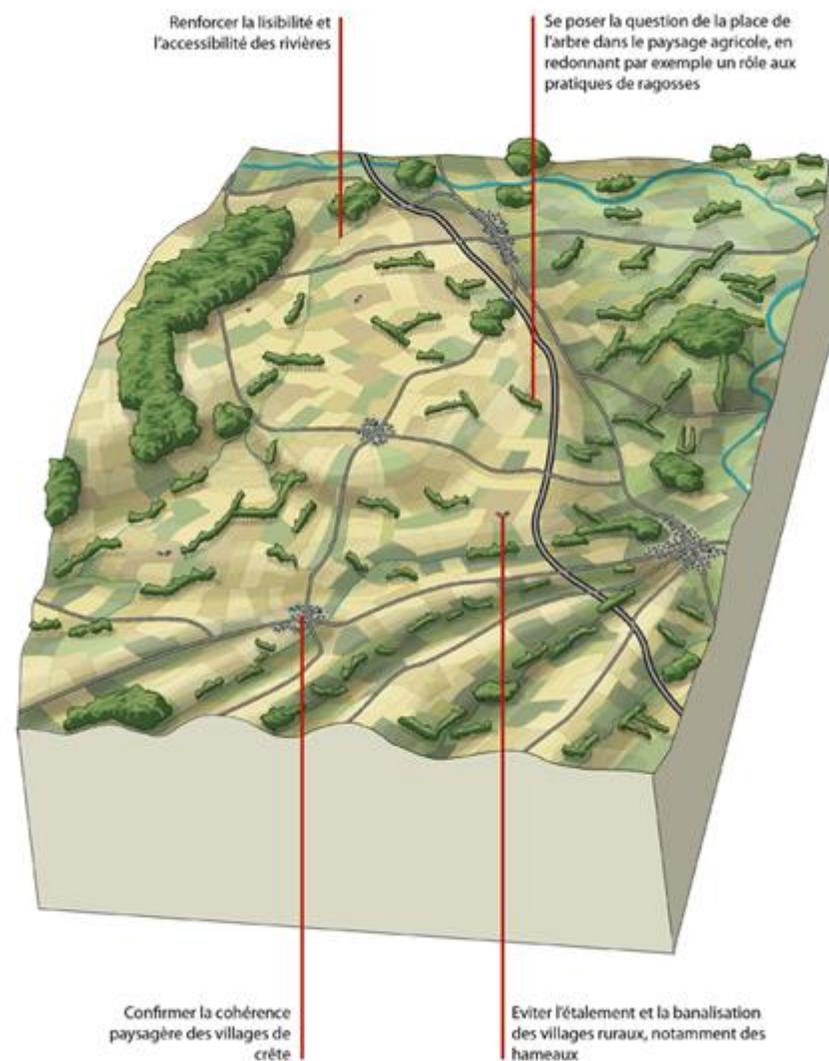


Illustration 180 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

VII.2.12. collines de Bécherel

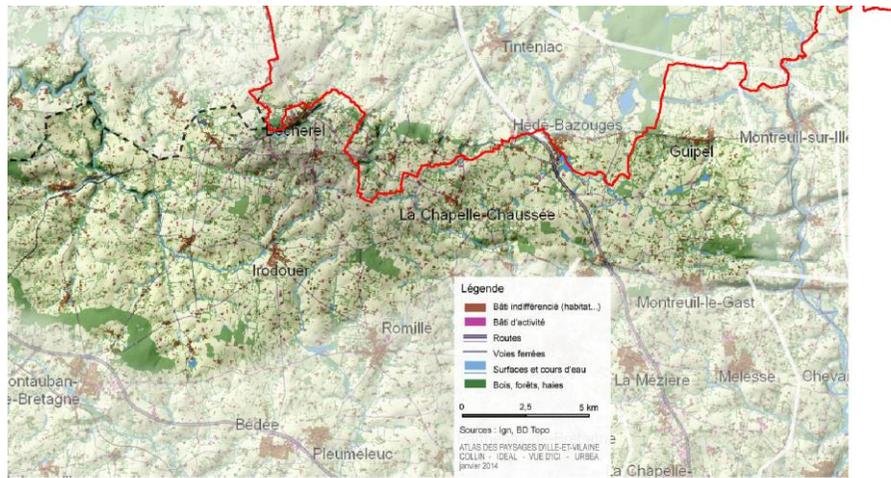


Illustration 181 : Localisation de l'unité de paysage des collines de Bécherel - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Cette séquence hétérogène est caractérisée par ses collines successives au nord et ses petits massifs boisés au sud.

Dynamiques observées

Les dynamiques de l'unité concernent principalement :

- Le développement de l'habitat pavillonnaire en périphérie des bourgs anciens ;
- La création de nouvelles opportunités d'urbanisation par le renforcement des infrastructures routières, en particulier la RD 137 à l'est, la RN 12 et la RD 166 à l'ouest ;
- L'importante modification du paysage agricole : disparition totale des vergers, agrandissement des parcelles et diminution du réseau de haies bocagères.

Ces trois dynamiques combinées ont pour conséquence une perception modifiée du paysage dans laquelle l'urbanisation, pourtant modérée, devient un élément prégnant.

Enjeux et pistes d'action

Hormis les enjeux et pistes d'action liés aux formes du développement urbain et aux évolutions des paysages ruraux, certains points sont spécifiques à l'unité de paysage, et sont notamment liés à l'ondulation du relief :

- Composer les extensions urbaines en lien avec les particularités de l'unité paysagère : Les tissus très lâches sont trop souvent déconnectés tant dans la forme urbaine, la localisation, les implantations que dans le vocabulaire architectural du bâti ancien. Pour préserver l'identité des bourgs, souvent fortement liée à des éléments de patrimoine, il semble important de réfléchir les extensions en dialogue avec l'existant ;
- Éviter l'étalement urbain le long des axes routiers : L'urbanisation le long des axes routiers engendre des problèmes de qualité des espaces publics et d'appropriation des centres des bourgs. Il semble primordial de lutter contre l'étalement urbain pour garder la lisibilité des bourgs dans le paysage. Le bourg d'Irodouër pourrait ainsi faire l'objet d'un projet d'amélioration de la qualité de ses espaces publics.
- Prendre en compte les perceptions du paysage dans les projets urbains : Du fait du relief ondulant, les bourgs, souvent situés en hauteur, sont soumis à de fortes covisibilités. L'implantation des extensions urbaines sur les versants des collines et la qualité des limites d'urbanisation prennent donc une importance particulière dans cette unité. Les conditions de perception du paysage pourraient être inscrites dans les documents d'urbanisme et devenir un des critères de définition des zones ouvertes à l'urbanisation.
- Recomposer les lisières de la forêt : L'implantation récente de l'urbanisation sur les contreforts des massifs forestiers fortement exposés aux vues lointaines nuit à la perception globale du paysage.
- Une des solutions pour intégrer l'habitat pavillonnaire pourrait consister à l'inscrire dans une trame boisée.

VII.2.13. Vallée du Couesnon de Saint-Marc à Pontorson

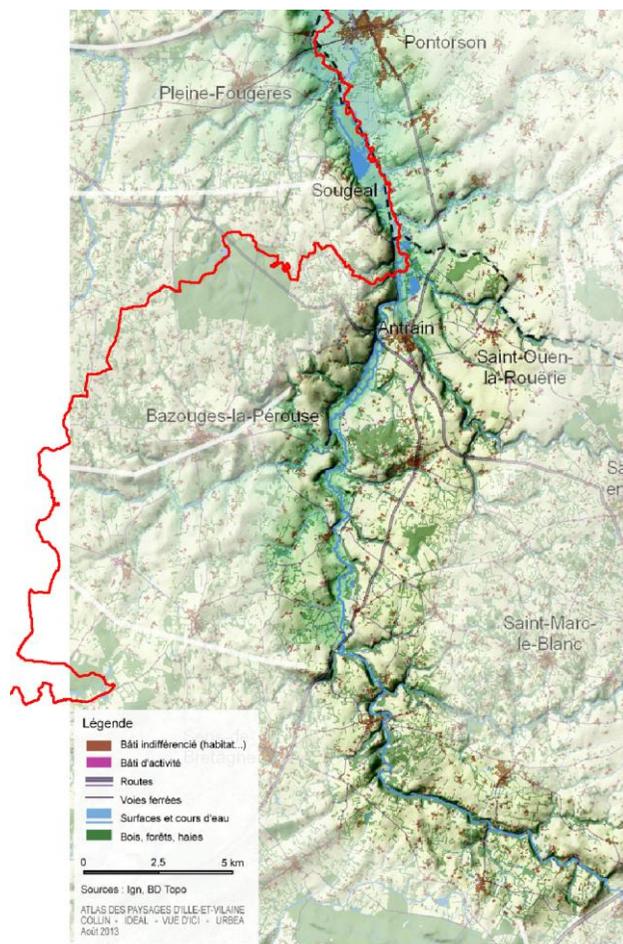


Illustration 182 : Carte de localisation de l'unité de paysage « Vallée du Couesnon de Saint-Marc à Pontorson » - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Fortement caractérisée par les reliefs, le fleuve et les marais, faiblement touchée par la péri-urbanisation, la vallée présente un fort potentiel paysager qui reste à coordonner et valoriser

Dynamiques, enjeux et pistes d'action : Vallée du Couesnon, de Saint-Marc-sur-Couesnon à Pontorson

Dynamiques observées

- Moins de contrastes et de variété
- Faiblement urbanisée, la vallée n'a que très ponctuellement été touchée par les effets de la péri-urbanisation. En revanche, les évolutions notables concernent les modes de culture du fond de vallée : aux vastes prairies que l'on observe sur les photos aériennes de 1950 ont succédé des parcelles de cultures, plus morcelées. Ce mouvement accompagne la politique d'assèchement du fond de la vallée entreprise après 1948. On constate également un accroissement des peupleraies et des boisements. Le paysage s'est transformé à la fois par la disparition des prairies, mais aussi par l'important affaiblissement du contraste entre le fond de la vallée et ses rebords. Ces derniers ont été touchés par le remembrement, le mouvement contribuant à gommer les contrastes qui renforçaient l'identification sensible de la vallée.

Enjeux et pistes d'action

- Élaborer un plan de paysage à l'échelle de la vallée : La vallée présente de très importantes qualités environnementales et paysagères, et fait déjà l'objet de pratiques de loisirs. Un tel potentiel mérite d'être mieux valorisé sur le plan des perceptions et des usages, et le mieux serait d'élaborer un programme d'actions à l'échelle de l'unité paysagère.

Plusieurs actions sont envisageables :

- Gestion des ouvertures visuelles du fond de vallée, non-remplacement à terme des peupleraies, maintien des parcelles ouvertes, éventuellement défrichement de parcelles abandonnées ;
- Valorisation des belvédères potentiels, notamment dans les zones urbaines, mais aussi sur les rebords ;

- Valorisation du patrimoine bâti ;
- Constitution d'un réseau de cheminements permettant de bénéficier des intérêts de la vallée, connexion aux espaces publics urbains ;
- Coordination des sites de loisirs et de leurs conditions d'accès, des stationnements.

Un tel plan permettrait également de guider les modes d'exploitation agricoles, d'encourager le retour à la prairie dans les secteurs de fond de vallée tout en valorisant les produits spécifiques, tels que l'oie à Sougéal.

A l'occasion, le développement des urbanisations en place pourrait être encadré sur les plans de l'étalement et de la caractérisation des formes urbaines et architecturales. Les plans de conversion des carrières pourraient être considérés dans un contexte élargi et impliqués dans le projet paysager d'ensemble.

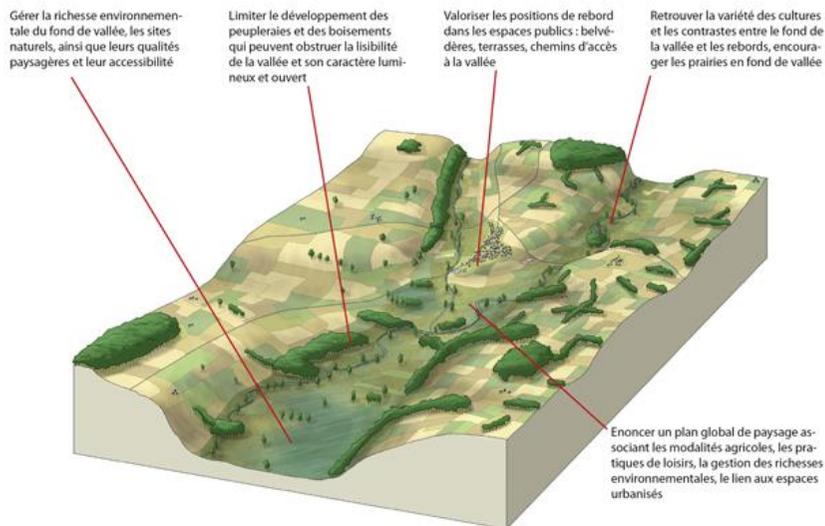


Illustration 183 : Bloc-diagramme des enjeux - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Synthèse

La richesse paysagère du territoire du SCoT s'illustre à travers la diversité des unités paysagères : littorales, collinaires, fluviales.

Fortement contrastés de par leurs caractéristiques morphologiques et environnementales, ce sont aussi les dynamiques humaines qui ont participé à en décliner les caractéristiques. Ainsi, l'aménagement du territoire revêt de nombreux enjeux pour la valorisation et la préservation de la qualité paysagère.

Principaux enjeux

- **Préserver les paysages agricoles spécifiques du territoire (notamment au niveau du clos poulet et des marais de Dol) ;**
- **Assurer une accessibilité (visuelle et de mobilité douce) aux rivières et fonds de vallées ;**
- **Maitriser les extensions urbaines et prévoir un traitement qualitatif de leurs franges ;**
- **Favoriser un maintien voire un renforcement de la trame bocagère et des boisements et y associer des mobilités douces ;**
- **Traitement qualitatif des grands axes de circulation ;**
- **Valoriser les caractéristiques du patrimoine littoral ;**
- **Assurer une gestion de la fréquentation touristique sur le littoral ;**
- **Intégrer les bâtiments isolés, notamment liés à l'activité agricole, au regard des caractéristiques du relief ;**
- **Valoriser le patrimoine emblématique comme le petit patrimoine.**

VII.3. Analyse de la consommation foncière

VII.3.1. Précision méthodologique :

La méthode d'analyse de la consommation foncière réalisée dans le cadre de la révision du SCoT se base sur la prise en compte de la tache urbaine du territoire à deux dates d'intervalle.

Les données utilisées sont issues de la BD Topo de l'IGN.

La période recensée s'écoule sur 10 ans entre 2006 et 2016 (soit les dernières données disponibles avant l'arrêt).

Pour définir les parties artificialisées, différentes données de la BD Topo sont retenues :

- bâti indifférencié : ensemble des bâtiments en dur de plus de 20 m² (habitations, équipements, bâtiments historiques...);
- bâti industriel : bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux
- bâti léger : abris, granges, remises, bâtiments provisoires ;
- autres artificialisation : terrains de sport, cimetières, aérodromes, routes principales, voies ferrées, ruines, phares ...

L'ensemble de ces bâtiments et infrastructures constituent le socle de l'artificialisation pris en compte. Pour analyser les espaces périphériques de ces éléments constitutifs de l'urbanisation du territoire, une zone tampon (« buffer ») de 50m est générée puis écrêtée (réduite) à 25 mètres. Cette méthode permet d'inclure une partie des délaissés urbains qui ne seraient pas pris en compte si une zone tampon de 25 mètres était seulement effectuée.

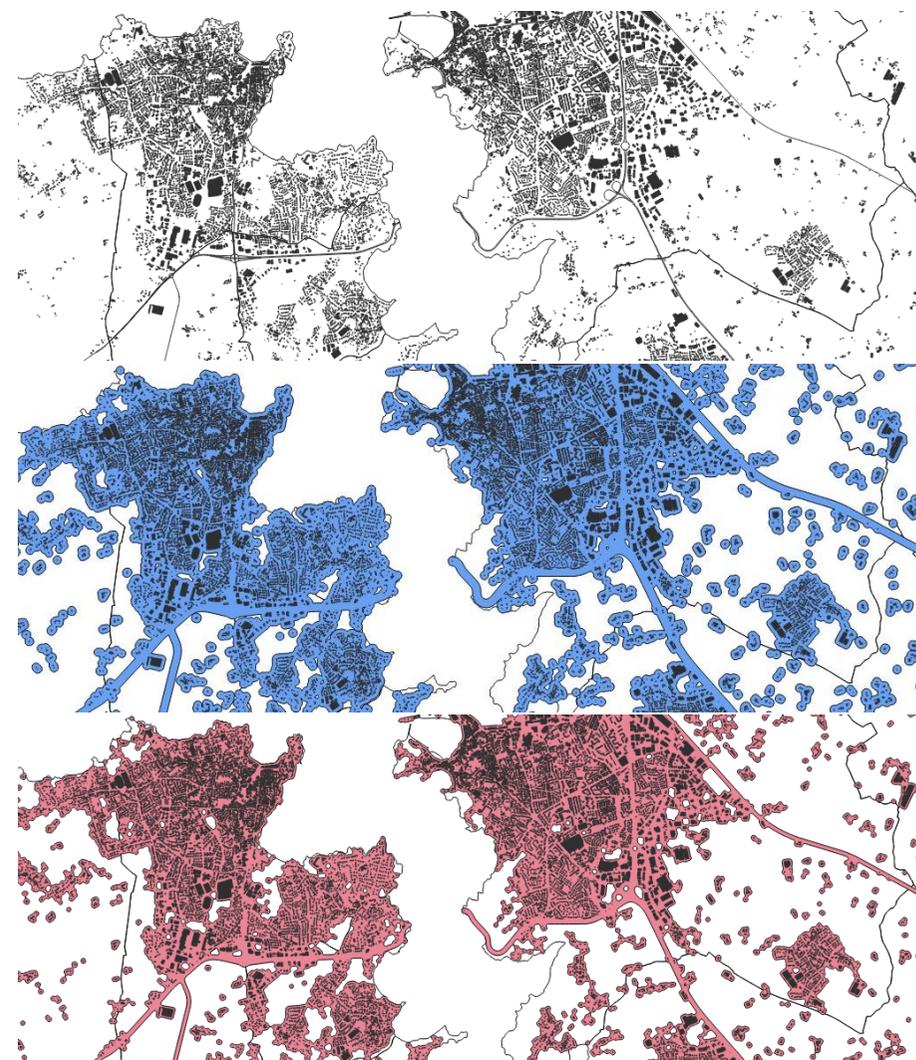


Illustration 184 : Captures cartographiques de la méthode « dilatation – érosion » (exemple du secteur de l'estuaire de la Rance) – source : BD Topo 2016

VII.3.1. Résultats de l'analyse de la consommation foncière

	Espace urbanisé en 2006	Espace urbanisé en 2016	Evolution en ha	Rythme annuel moyen en ha	Evolution en %
Saint-Malo agglomération	5 001	5 598	597	60	12%
Pays de Dol - Baie du Mont-St Michel	3 246	3 759	513	51	16%
Bretagne Romantique	4 135	4 871	736	74	18%
Côte d'Emeraude	2 832	3 192	360	36	13%
SCoT	15 214	17 420	2 206	221	14%

Tableau 46 : Comparatif tâche urbaine 2006 et 2016

Sur la période portant du 1^{er} janvier 2006 au 1^{er} janvier 2016, le Pays de Saint-Malo a connu une consommation foncière de 2 206 hectares, soit une consommation annuelle de 221 hectares.

Entre 2006 et 2016, la surface artificialisée du pays a augmenté de 14%, soit un taux d'artificialisation de 1,4% par an, ce qui est largement supérieur au taux de croissance démographique du Pays (0,4% sur la période 2008-2013).

A noter toutefois que sur la période 2006-2016, les années 2006-2008 ont été les plus importantes en matière d'artificialisation des sols, tant sur l'aspect quantitatif (forte production de logements et de zones économiques) que sur l'aspect étalement urbain avec un mitage encore important dans l'espace rural, qui a tendance à se réduire progressivement (notamment en lien avec l'actualisation des documents d'urbanisme).

En 2006, l'espace urbanisé représentait 13% du territoire, en 2016 il en représente 15%.

Quelques clés de lecture :

A titre indicatif, la ville intra-muros de Saint-Malo représente une superficie de 21,3 hectares. Soit près d'un dixième de la consommation foncière annuelle du Pays sur la période 2006-2016.



Illustration 185 : Superficie de la ville intra-muros de Saint-Malo : 21,3ha – Source : Geoportail

L'intensité de l'artificialisation est élevée sur l'ensemble du Pays au regard de l'urbanisation existante.

Sur la période 2006-2016, ce sont les communautés de la Bretagne Romantique et de Saint-Malo Agglomération qui ont le plus participé à l'artificialisation du Pays avec respectivement 33% et 27% de la consommation foncière.

En termes de rythme annuel moyen, la Bretagne Romantique a consommé en moyenne 74 ha sur la période, Saint-Malo Agglomération 60 ha, le Pays de Dol Baie du Mont-Saint-Michel 51 ha et la Côte d'Emeraude 36 ha.

La Côte d'Emeraude avec une urbanisation représentant 28% de son territoire est l'intercommunalité la plus artificialisée du Pays.

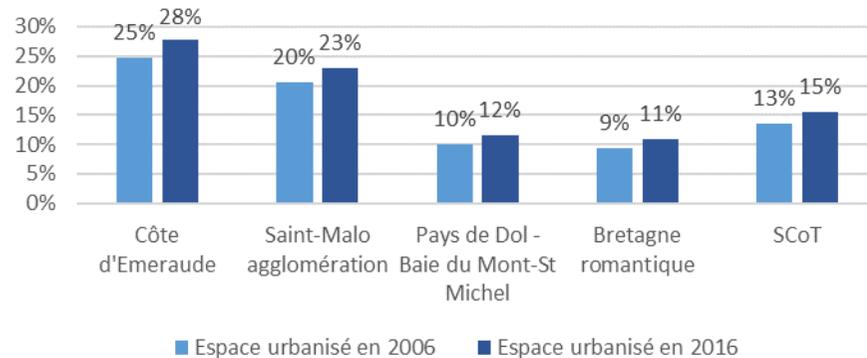


Figure 51 : Evolution de la part artificialisée du territoire (2006 – 2016) par EPCI

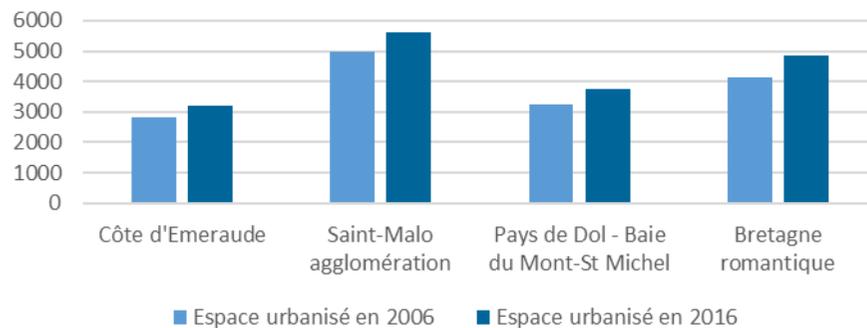


Figure 52 : Evolution comparée de la tache bâtie entre 2006 et 2016 par EPCI

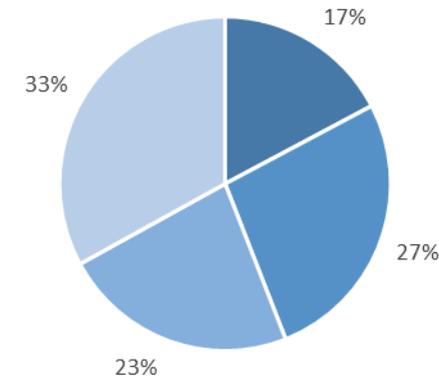


Figure 53 : Répartition de la consommation foncière entre 2006 et 2016

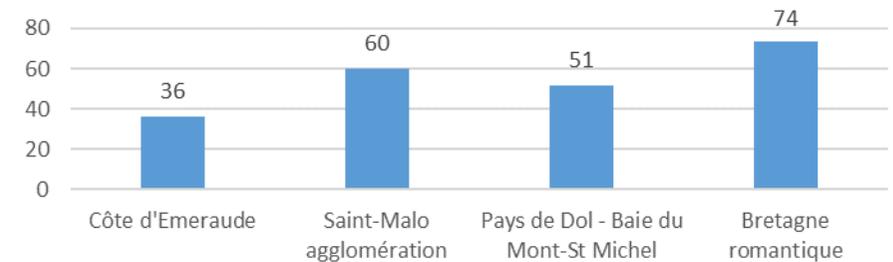


Figure 54 : Rythme annuel moyen de consommation foncière entre 2006 et 2016 par EPCI

Principaux enjeux

- Assurer une réduction de la consommation foncière
- Adapter les intensités urbaines au contexte territorial
- Identifier les besoins en foncier économique pour tendre vers une sobriété foncière

VII.4. L'organisation spatiale du territoire

VII.4.1. Les aires urbaines

Quatre aires urbaines sont définies en 2010 par l'INSEE sur le Pays de Saint-Malo : Saint-Malo, Dinard, Rennes et Dol-de-Bretagne.

Pour l'INSEE, une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

- L'aire urbaine de Saint-Malo se compose de 16 communes (Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine, La Fresnais, La Gouesnière, Hirel, Lillemer, Miniac-Morvan, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Malo, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Père, Saint-Suliac, Tressé et La Ville-ès-Nonais) et compte 72 282 habitants. Alors que l'aire urbaine de Saint-Malo représentait plus de la moitié de la population du Pays en 1999, la part de sa population a légèrement diminué en 2011 en représentant 43% de la population totale du Pays alors que le nombre de communes composant l'aire urbaine a augmenté.
- L'aire urbaine de Dinard comprend à l'exception de Trégon, la totalité des communes de la rive ouest de la Rance appartenant au Pays. Ce périmètre est identique à celui du SCoT 2007. Il s'agit d'un ensemble cohérent et spécifique qui entretient des relations denses et possède son propre rythme de développement.
- L'aire urbaine de Rennes s'étend sur 16 communes au Sud du Pays (La Baussaine, Cardroc, La Chapelle-aux-Filtzméens, Dingé, Hédé-Bazouges, Les Iffs, Lanrigan, Longaulnay, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Thual, Tinténiac, Trévérien, Trimer) soit trois communes de plus qu'en 1999.
- Dol-de-Bretagne est une petite aire urbaine soit un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1

500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le reste des communes du Pays se caractérisent par l'influence de plusieurs grandes aires urbaines ou des pôles de plus faible importance.

Si l'on compare le zonage des aires urbaines de 1999 et de 2010 (Cf. cartographie page suivante), on remarque que l'aire urbaine de Saint-Malo s'est accrue le long de la RD 137 renforçant l'effet d'axe précédemment exposé, l'aire urbaine de Dinard s'est renforcée à l'Ouest de la Rance en intégrant les communes de Trémereuc et Pleslin-Trigavou (communes situées en dehors du périmètre SCoT). L'aire urbaine de Rennes s'est également étendue le long de la RN137. Une seule commune sépare désormais les deux aires urbaines de Rennes et Saint-Malo.

Par ailleurs, l'aire urbaine de Combourg a disparu au profit d'une multipolarisation des communes créant une zone tampon entre l'influence malouine et rennaise d'une part et entre l'aire urbaine de Rennes et l'est du Pays de Saint-Malo d'autre part.

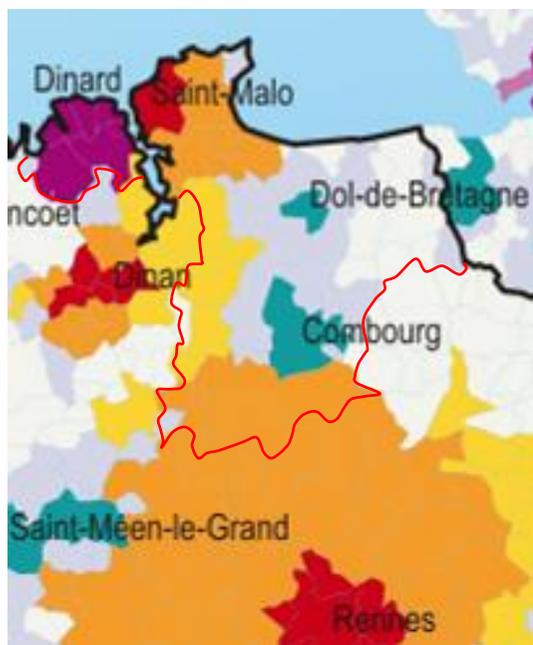


Illustration 186 : Le zonage des aires urbaines 1999 - source : INSEE

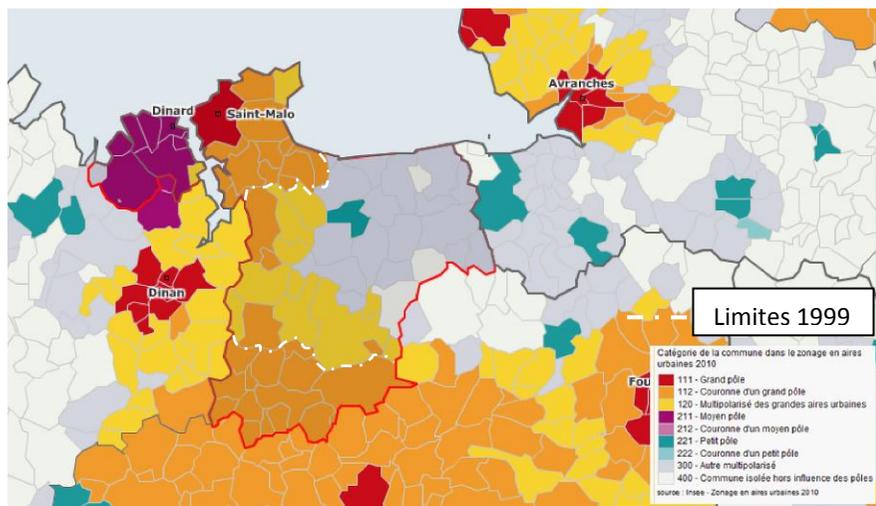


Illustration 187 : Le zonage des aires urbaines 2010 - source : INSEE

L'étude, *Armature urbaine bretonne* réalisée par les agences d'urbanisme bretonne en novembre 2012, se base sur 50 indicateurs statistiques afin d'évaluer les dynamiques des territoires bretons dans les années 2000, notamment en matière d'évolution démographique, d'emploi, de développement touristique et métropolitain et de tertiarisation de l'économie.

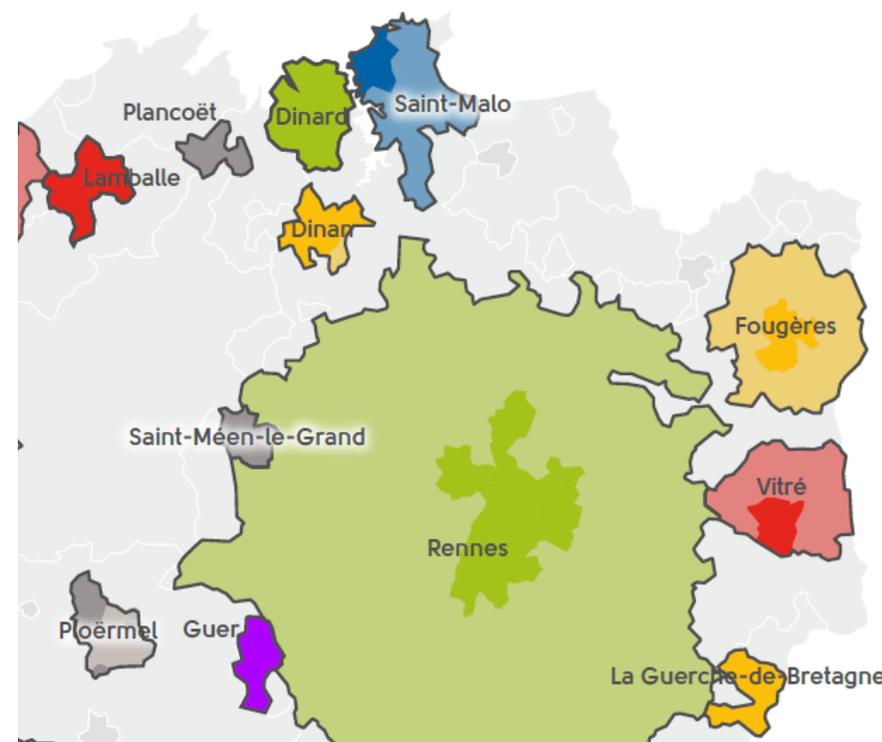


Illustration 188 : Les catégories des aires urbaines définies dans le cadre de l'étude, *L'armature urbaine bretonne*, source : *L'armature urbaine bretonne, Travail collaboratif du réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne*, novembre 2012

Les aires urbaines du Pays de Saint-Malo se classent selon différentes catégories :

Les aires urbaines de Dinard et de Rennes sont dans la catégorie 1 : *Dynamique économique et forte montée en qualification*

Dinard se caractérise par un dynamisme de l'emploi particulièrement marqué dont le développement est deux fois plus rapide qu'à l'échelle régionale en termes d'emplois hautement qualifiés et de cadres des fonctions métropolitaines. La croissance touristique est importante avec une augmentation du nombre de lits, mais également des emplois présentiels dont le nombre relatif a diminué moins rapidement qu'à l'échelle régionale.

Le solde migratoire est positif et dû à l'arrivée massive de retraités, ce qui compense le solde naturel négatif.

Les enjeux de cette catégorie sont :

- *Accueillir des populations à revenu moyen, notamment des familles*
- *Produire du logement accessible (action sur le foncier)*
- *Maintenir l'équilibre social*
- *Préserver l'équilibre démographique*
- *Maîtriser l'étalement urbain*

L'aire urbaine de Saint-Malo est dans la catégorie 2 : *Évolution favorable du marché du travail et vieillissement de la population*

L'aire urbaine de Saint-Malo connaît un dynamisme démographique quasiment deux fois inférieur à la moyenne bretonne. Malgré ce faible dynamisme, ce territoire se caractérise par sa capacité d'adaptation, notamment par sa bonne résistance face à la crise de 2007-2010 avec un indice des jeunes demandeurs d'emploi favorable, une capacité d'innovation en lien avec le pôle de compétitivité Mer et la technopole Rennes-Saint-Malo et avec le dépôt de nombreux brevets signés.

Par ailleurs, la population est plus formée qu'au niveau régional et la part des emplois à haute valeur ajoutée a cru d'avantage que la moyenne nationale mais moins rapidement qu'en Bretagne.

Les liaisons Saint-Malo-Rennes sont très importantes en termes de flux domicile-études, plus marqué que les flux domicile travail mais aussi par une grande mobilité des cadres et une mobilité résidentielle importante, environ 4000 personnes, entre 2003 et 2008.

Comme pour l'aire urbaine de Dinard, la croissance touristique est importante avec l'augmentation du nombre de lits renforçant la part de l'emploi présentiel qui tend à croître plus rapidement que la moyenne régionale.

Les enjeux définis pour cette catégorie sont :

- *Développer l'attractivité résidentielle*
- *Dynamiser, diversifier l'économie*
- *Renforcer le potentiel d'innovation*

Les fonctions métropolitaines profitent à l'ensemble de la région par la création de flux et de réseaux entre les territoires.

VII.4.2. Les unités urbaines

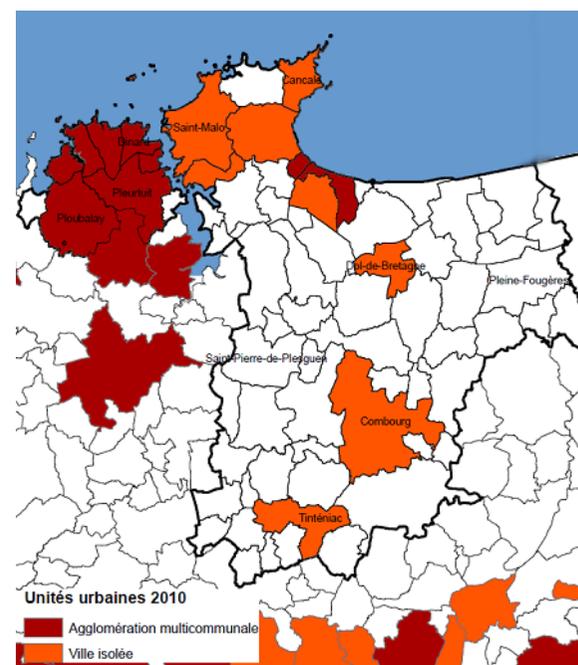
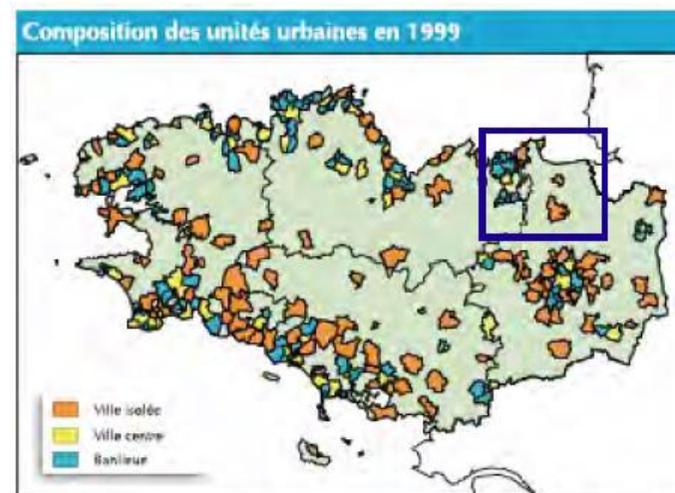
Les unités urbaines de l'INSEE sont des aires de plus de 2 000 habitants regroupant un ensemble d'habitations éloignées de moins de 200 mètres l'une de l'autre. L'unité urbaine privilégie donc la notion de « zone agglomérée » dans le sens de continuité physique du bâti. Les villes isolées, dans cette classification, sont celles pour lesquelles l'agglomération se limite à une seule commune (ce vocable n'a donc aucun rapport à un supposé « isolement » de cette ville). Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, et si chacune de ces communes concentre plus de la moitié de sa population dans la zone de bâti continu, elle est dénommée agglomération multicommunale. Sont considérées comme rurales les communes qui ne rentrent pas dans la constitution d'une unité urbaine : les communes sans zone de bâti continu de 2 000 habitants, et celles dont moins de la moitié de la population municipale est dans une zone de bâti continu.

En 1999, les principales agglomérations du territoire sont concentrées dans le « quart nord-ouest » du Pays, à la seule exception de Dol et de Combourg.

Le fait qu'il n'y ait aucune unité urbaine en 1999, à l'exception de Cancale, le long de la Baie du Mont Saint-Michel, sur le territoire du Pays, est une exception à l'échelle bretonne.

Entre 1999 et 2010, l'agglomération de Dinard a rejoint la ville isolée de Plouër-sur-Rance renforçant la continuité urbaine autour de la Rance. Par ailleurs, l'unité urbaine de Tinténiac est apparue au sud du territoire. Les communes de l'ouest de la Baie du Mont Saint-Michel (Saint-Méloir des Ondes, Saint-Benoît-des-Ondes, Hirlé et le Vivier sur mer) sont également devenues des unités urbaines (isolées ou non).

A noter que parmi les communes identifiées comme polarité au SCoT 2007, Pleine-Fougères et Saint-Pierre-de-Plesguen ne constituent pas des unités urbaines.



Unités urbaines 2010 - source : INSEE 2010

VII.4.3. Armature territoriale

Armature démographique : population 2013

13 communes de plus de 2 500 habitants :

Saint-Malo : 44 919 habitants

Dinard : 9 839 habitants

Pleurtuit : 6 399 habitants

Combourg : 5 765 habitants

Dol-de-Bretagne : 5 469 habitants

Cancale : 5 208 habitants

Saint-Méloir-des-Ondes : 3 852 habitants

Miniac-Morvan : 3 783 habitants

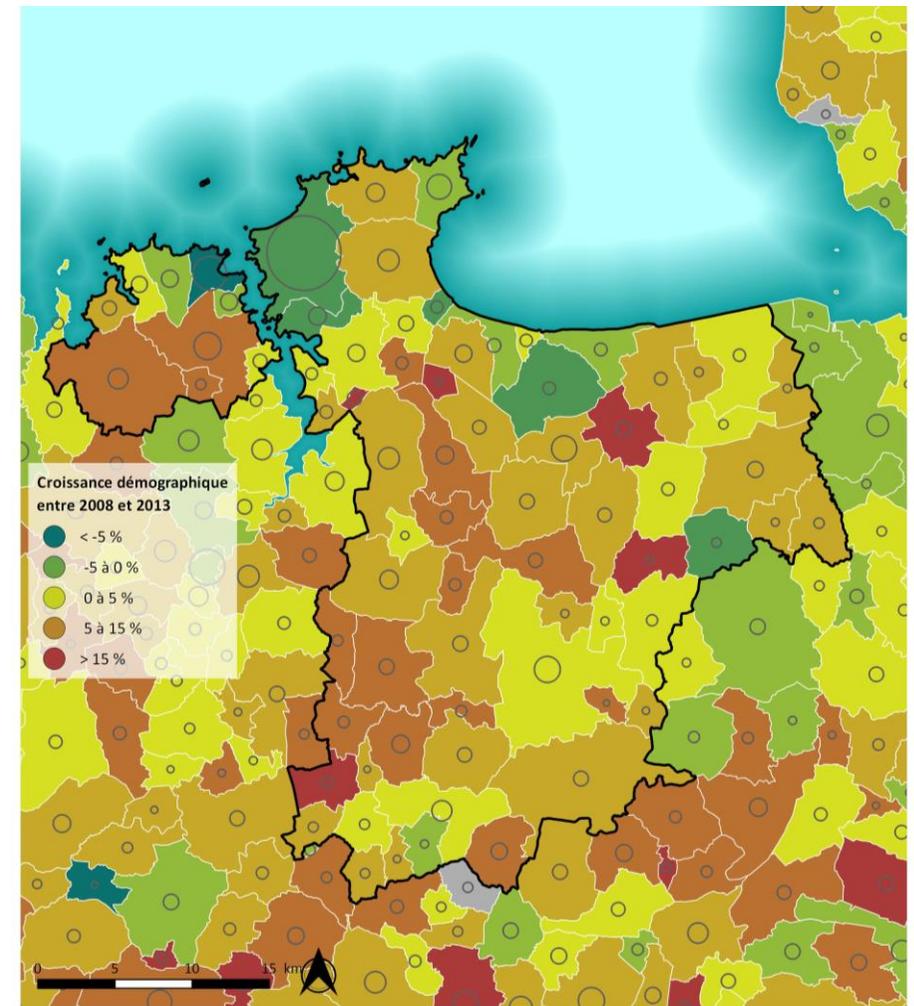
Tinténiac : 3 372 habitants

Beaussais-sur-mer : 3 352 habitants

Saint-Pierre de Plesguen : 2 769 habitants

Saint-Coulomb : 2 614 habitants

Saint-Jouan-les-Guérets : 2 569 habitants



Armature économique :

16 communes ayant plus de 500 emplois :

Saint-Malo : 25 943 emplois

Dinard : 4 896 emplois

Dol-de-Bretagne : 3 267 emplois

Combourg : 2 541 emplois

Tinténiac : 2 427 emplois

Cancale : 1 757 emplois

Pleurtuit : 1 852 emplois

Saint-Jouan-les-Guérets : 1 210 emplois

Saint-Méloir-des-Ondes : 1 108 emplois

Miniac-Morvan : 874 emplois

Beaussais-sur-mer : 824 emplois

La Richardais : 775 emplois

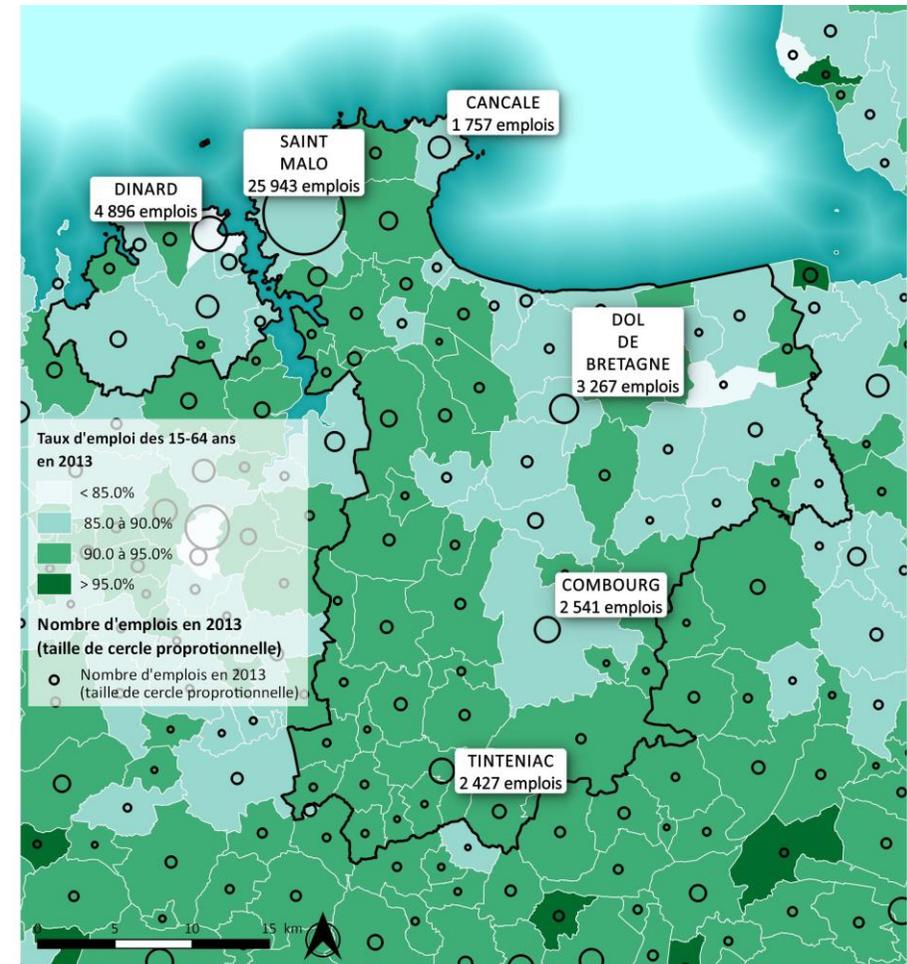
Bonnemain : 749 emplois

Hédé-Bazouges : 543 emplois

Châteauneuf-d'Ille et Vilaine : 536 emplois

Pleine-Fougères : 555 emplois

Dont 7 possèdent plus d'emplois que d'actifs (**en gras**)



Répartition des emplois sur le territoire en lien avec le taux d'emploi de chaque commune en 2010 – source : INSEE 2010

Armature de services :

16 communes ayant un nombre de type d'équipement supérieur ou égal à 40²⁶ :

Commune	Nombre de types d'équipement en 2015
Saint-Malo	133
Dol-de-Bretagne	92
Dinard	90
Combourg	82
Cancale	67
Pleurtuit	61
Tinténiac	56
Beaussais-sur-mer	58
La Richardais	54
Saint-Jouan-des-Guérets	48
Saint-Lunaire	43
Saint-Briac-sur-Mer	42
Miniac-Morvan	41
Saint-Méloir-des-Ondes	41
Hédé-Bazouges	41
Pleine-Fougères	41

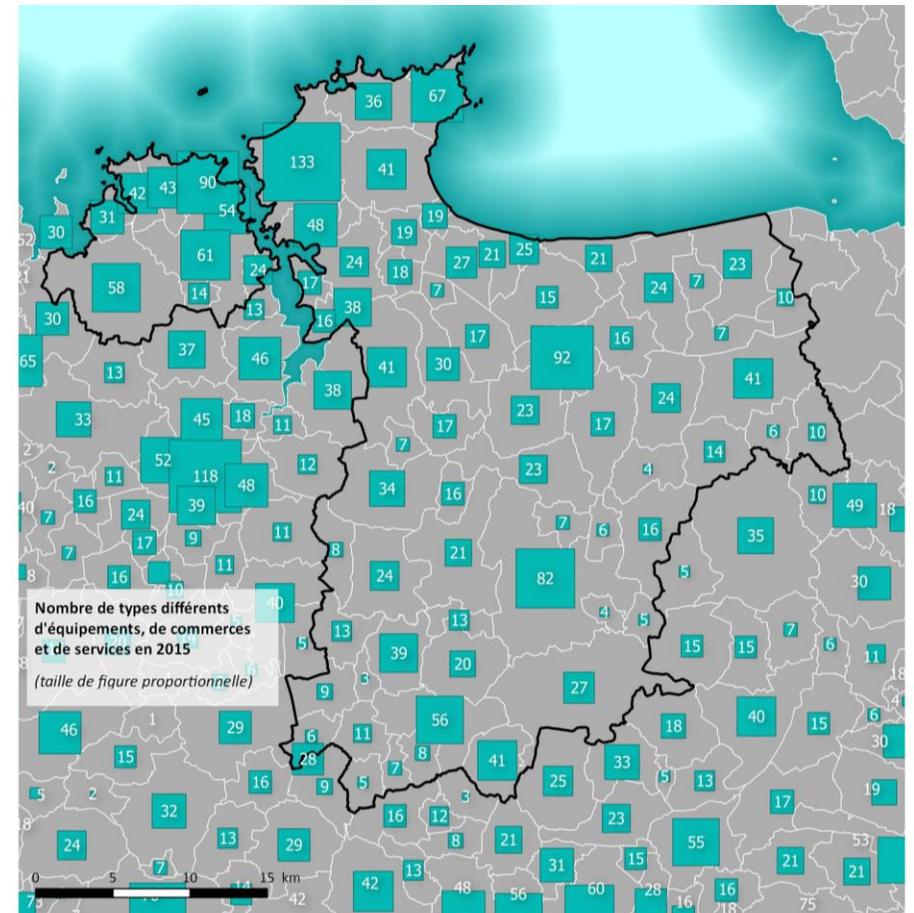


Illustration 189 : Niveau d'équipements (commerces, services, équipements culturels, sportifs et ludiques) des communes en 2015 - source : Base Permanente des équipements 2015

²⁶ Cf. Partie sur les équipements

Analyse croisée des armatures et des dynamiques en place :

Les dynamiques territoriales observées ces dernières années sur le territoire du Pays de Saint-Malo se traduisent par une structuration très affirmée du territoire :

Un effet d'axe nord / sud.

Il est très marqué de part et d'autre de la RD137, axe majeur qui relie Rennes à l'agglomération malouine. Il est la résultante d'une dynamique périurbaine depuis la métropole rennaise et, dans une moindre mesure, depuis Saint-Malo. Cette dynamique péri-urbaine se traduit par des croissances démographiques importantes avec pour corollaires des dynamiques constructives d'autant plus marquées que l'on se rapproche de pôles urbains structurants. La distorsion spatiale entre les dynamiques économiques et les dynamiques liées à l'habitat, a pour effet d'accentuer les migrations alternantes qui renforcent cet effet d'axe entre les deux pôles majeurs de développement économique que sont au nord, les agglomérations de Saint-Malo et de Dinard, et au sud le bassin rennais.

Un effet ségrégatif sur le littoral malouin et la Côte d'Emeraude.

Secteur incontestablement le plus peuplé, le mieux équipé et le plus pourvu en emplois, le littoral malouin et la Côte d'Emeraude constituent aussi le secteur le plus touristique avec la plus forte concentration de résidences secondaires. Il s'en suit une ségrégation en termes d'habitat liée à la cherté du foncier. Dès lors les jeunes ménages ont des difficultés à se loger : c'est un littoral qui vieillit.

Un effet d'isolement à l'est du territoire du SCoT.

Le secteur de Pleine-Fougères et ses campagnes environnantes, sont dans une situation inverse à celle décrite ci-dessus : les dynamiques démographiques et constructives sont faibles. C'est un secteur marqué par un paysage et une économie profondément rurale. Ajoutons qu'en bordure littorale, c'est un territoire par ailleurs très fragile, un territoire de conquête où la présence humaine est liée à des aménagements lourds (digues, canaux de drainage...) qui aujourd'hui limitent fortement la capacité d'accueil de ce territoire.

Un effet d'entre-deux : de Dol-de-Bretagne à Combourg.

Entre l'axe Nord-Sud sous-tension reliant Rennes et Saint-Malo, et les communes de l'est du territoire, l'axe Dol-de-Bretagne /Combourg occupe une situation intermédiaire. C'est pour autant un secteur majeur pour le développement du territoire qui peut s'appuyer sur deux pôles qualifiés dans le SCoT 2007 de « pôles structurants à fort niveau d'équipements et forte polarisation » (Dol-de-Bretagne et Combourg) et d'un « pôle secondaire relais des pôles structurants » (Tinténiac). C'est donc une « dorsale » à fort potentiel mais qui aujourd'hui, surtout dans sa partie Sud, ne joue pas pleinement son rôle.

Tables

a. Table des illustrations

Illustration 1 : Carte des communes du SCoT par communauté	7	Illustration 18 : Zones d’emplois en 2010 et limites de la zone d’emploi de Saint-Malo à l’intérieur du Pays en 1999 – source : INSEE 2010	39
Illustration 2 : Carte des provinces historiques de la Bretagne (Source : © Géographie de Bretagne - Tous droits réservés – 2011 - Réalisation : www.geobreizh.bzh)	10	Illustration 19 : Répartition des emplois sur le territoire en lien avec le taux d’emploi de chaque commune en 2013 – source : INSEE 2013.....	41
Illustration 3 : Etat d’avancement des documents d’urbanisme d’échelle communale en 2016 – (source : DDTM Ille-et-Vilaine)	11	Illustration 20 : Part des actifs travaillant dans leur commune de résidence en 2013 – source : INSEE 2013	44
Illustration 4 : Densité de population par communes en 2013- source: INSEE 2013	13	Illustration 21 : Navettes domicile-travail du pays - source : INSEE 2013, flux supérieur à 100.....	45
Illustration 5 : Comparaison des taux de croissance du pays de Saint-Malo, des départements et de la région entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013.....	14	Illustration 22 : Nombre et répartition des emplois par secteur d’activités en 2013 – source : INSEE 2013	47
Illustration 6 : Taux d’accroissement démographique annuel moyen, entre 2008 et 2013, à l’échelle de la Bretagne - source : Géoclip, sur la base des données INSEE 2013	15	Illustration 23 : Répartition des emplacements de camping et des chambres d’hôtels en 2015 au sein du Pays de Saint-Malo – source : Sources : Insee-Direction du tourisme, Hébergements touristiques ; Insee, Recensements de la population.	50
Illustration 7 : Nombre d’habitants en 2013 et évolution annuelle moyenne de la population au sein du Pays de Saint-Malo entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013.....	16	Illustration 24 : Part de marché des destinations dans hôtellerie en 2015– source : CRTB	50
Illustration 8 : Accroissement démographique dû au solde naturel - source : INSEE 2013	17	Illustration 25 : Évolution des nuitées enregistrées en hôtellerie de plein air par pays bretons– source : MORGOAT décembre 2013, CRTB	51
Illustration 9 : Origine géographique des nouveaux habitants de la Bretagne Romantique, arrivés sur la période 2003-2008. (Source : INSEE 2008 – AUDIAR)	18	Illustration 26 : Localisation des principaux établissements industriels par secteur au sein de la zone d’emploi de Saint-Malo - source Guide économique Saint-Malo Agglomération 2011	54
Illustration 10 : Accroissement démographique dû au solde migratoire, entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013.....	18	Illustration 27 : Part des services à la personne dans l’emploi salarié total dans les zones d’emploi bretonnes - source : Les services à la personne en Bretagne en 2010, DIRRECTE Bretagne, octobre 2013	55
Illustration 11 : Indice de jeunesse au sein des communes du Pays de Saint-Malo en 2013 - source : INSEE 2013.....	19	Illustration 28 : Evolution estimée 2010-2030 de la population âgée dépendante en Bretagne - source Personnes âgées dépendantes en Bretagne : une augmentation potentielle de 40 % à l’horizon 2030, Octant novembre 2012.....	56
Illustration 12 : Taille des ménages à l’échelle des communes du Pays de Saint-Malo en 2013 - source : INSEE 2013.....	21	Illustration 29 : Les zones de mise en œuvre des mesures destinées à favoriser une meilleure répartition géographique des infirmiers libéraux en Bretagne - source Personnes âgées dépendantes en Bretagne à l’horizon 2020 : des incidences potentielles sur les emplois et les besoins de prise en charge financière, Octant novembre 2012.....	56
Illustration 13 : Les revenus fiscaux médian par unité de consommation en euros - source : INSEE 2013	27	Illustration 30 : Proportion de personnes seules au sein des ménages, à l’échelle communale.....	57
Illustration 14 : Taux d’activité parmi les 15 à 64 ans en 2010 – source : INSEE 2013	32	Illustration 31 : Proportion de ménages retraités, à l’échelle communale.....	57
Illustration 15 : Taux de chômage par zones d’emplois – source : Pôle Emploi, données INSEE 2013.....	34	Illustration 32 : Nombre d’établissements dans le secteur commerce, par commune - source SIRENE 2015	60
Illustration 16 : Taux de chômage par commune en 2013 – source : INSEE 2013.....	34	Illustration 33 : Surfaces de vente des grandes et moyennes surfaces par commune - source PIVADIS 2015 sur bases CCI + LSA	61
Illustration 17 : Proportion des salariés en CDD (à gauche) et en contrats précaires (à droite) par rapport à l’ensemble des emplois salariés en 2013 - source : INSEE 2013.....	37	Illustration 34 : Surfaces de vente des grandes et moyennes surfaces à dominante alimentaire par commune - source PIVADIS 2015 sur bases CCI + LSA	61

Illustration 35 : Les zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo - source : IDEA 35 et EPCI du Pays de Saint-Malo	65	Illustration 54 : Réseau des lignes départementales de transports en commun – source : Conseil Général des Côtes d'Armor	91
Illustration 36 : Localisation et surface totale des zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo en 2016 – Source : EPCI du Pays de Saint-Malo	66	Illustration 55 : Aires de covoiturages départementales et partenariales	92
Illustration 37 : Localisation et surface disponible des zones d'activités du Pays de Saint-Malo en 2016 – Source : EPCI du Pays de Saint-Malo	67	Illustration 56 : Réseau de TER en Bretagne - source Région Bretagne	93
Illustration 38 : Évolution annuelle moyenne du nombre de logements entre 2008 et 2013 et le nombre de logements-source : INSEE 2013	70	Illustration 57 : Transport aérien de voyageurs en 2014 – source : CCIR Bretagne 2014 – DREAL Bretagne	94
Illustration 39 : Évolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 2008 et 2013 et le nombre de résidences principales en 2013 -source : INSEE 2013	73	Illustration 58 : Extrait carte schéma national des véloroutes et voies vertes.....	95
Illustration 40 : Évolution du nombre de résidences secondaires entre 2008 et 2013 et le nombre de résidences secondaires en 2013 -source : INSEE 2013.....	74	Illustration 59 : Carte des randonnées sur le pays de Saint-Malo – source : tourisme Bretagne	95
Illustration 41 : Proportion de résidences secondaires en 2013 -source : INSEE 2013.....	75	Illustration 60 : PDIPR des Côtes d'Armor (partie concernée par le territoire du SCoT) – source : Conseil Départemental des Côtes d'Armor	96
Illustration 42 : Proportion de logements vacants en 2013 -source : INSEE 2013.....	76	Illustration 61 : PDIPR d'Ille et Vilaine (partie concernée par le territoire du SCoT) – source : Conseil Départemental d'Ille et Vilaine.....	96
Illustration 43 : Proportion des petits logements (1 à 3 pièces) dans le parc de logement des communes du Pays -source : INSEE 2013	79	Illustration 62 : Utilisation d'aucun mode de transport dans les liaisons domicile-travail – source : INSEE 2013.....	100
Illustration 44 : Part et nombre de logements privés potentiellement indignes par pays en Bretagne en 2011 - source : DREAL, traitement ORS Bretagne	80	Illustration 63 : Utilisation d'une voiture particulière dans les liaisons domicile-travail – source : INSEE 2013.....	100
Illustration 45 : Part et nombre de logements privés potentiellement indignes en 2007 pour les communes du pays situées en Ille et Vilaine - source : ADIL 35	80	Illustration 64 : Utilisation des transports en commun dans les liaisons domicile-travail – source : INSEE 2013.....	101
Illustration 46 : Proportion des propriétaires occupants en 2013 à l'échelle des communes du Pays - source : INSEE 2013	82	Illustration 65 : Déplacements de la population scolarisée à Saint-Malo, Dol-de-Bretagne et Rennes et résidant dans une autre commune - source : INSEE 2013	102
Illustration 47 : Proportion du parc locatif privé au sein des résidences principales en 2013 - source : INSEE 2013.....	83	Illustration 66 : Attractivité des communautés de communes au sein du Pays de Saint-Malo - source Analyse de la consommation des ménages, CCI Saint-Malo-Fougères, janvier 2014.....	103
Illustration 48 : Proportion des logements HLM au sein du parc de logements à l'échelle des communes en 2013 - source : INSEE 2013	84	Illustration 67 : Les principaux pôles générateurs de flux - source : Potentiel de développement de nouveaux services de mobilité : Axe Rennes- Saint-Malo, AUDIAR 2012	104
Illustration 49 : Prix de vente des terrains par EPCI en 2014 - source : DREAL Bretagne	85	Illustration 68 : Niveau d'équipements (commerces, services, équipements culturels, sportifs et ludiques) des communes en 2015 - source : Base Permanente des équipements 2015	106
Illustration 50 : Niveau des loyers du marché privé en 2015 - source : DREAL Bretagne	85	Illustration 69 : Nombre d'équipements pour 1 000 habitants en 2015 - source : INSEE 2016	107
Illustration 51 : Cartographie du réseau routier du pays – source : DREAL Bretagne	88	Illustration 70 : Temps d'accès des équipements de la gamme supérieure - source : Les bassins de vie ruraux d'Ille-et-Vilaine : un accès aux équipements globalement plus rapide qu'ailleurs malgré des disparités au sein du département Octant 57, INSEE Bretagne, janvier 2014	108
Illustration 52 : Trafic moyens journaliers réseau routier national et départemental en Ille-et-Vilaine en 2014 - Source : Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine - 2014	89	Illustration 71 : Structures d'hébergement pour personnes âgées en 2015 – Source : INSEE 2016	109
Illustration 53 : Réseau des lignes départementales de transports en commun – source : Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	90	Illustration 72 : Équipements pour personnes âgées en 2011 - source : Programme territorial de santé Saint-Malo-Dinan 2013-2016, Agence Régionale de Santé (Compléments de la carte ci-dessus : 1 MAPA à	

Pleugueneuc : 19 places; 1 foyer logement à Combourg de 52 T1 + maison de retraite de 70 lits + 10 Alzheimer)	110
Illustration 73 : Etablissements d'accueil de la petite enfance - Source : Tableau de bord petite enfance Ille et Vilaine 2010 – CAF d'Ille et Vilaine	113
Illustration 74 : Structures hospitalières en Bretagne en 2012 - source Atlas du Projet Régional de Santé de Bretagne 2013.....	114
Illustration 75 : Niveau de dotation en professionnels de santé libéraux en 2011 - source : Programme territorial de santé Saint-Malo-Dinan 2013-2016, Agence Régionale de Santé	115
Illustration 76 : Équipements scolaires du Pays de Saint-Malo, données rectorat de Rennes, rentrée 2013	117
Illustration 77 : L'accès à internet par l'ADSL (réseau téléphonique) et débits disponibles - source : Lecture régionale des dynamiques territoriales en Pays de Saint-Malo, septembre 2013	122
Illustration 78 : Population de 15 ans ou plus titulaire d'aucun diplôme en 2013 - source : INSEE 2013.	124
Illustration 79 : Population de 15 ans ou plus titulaire d'un bac+2 minimum en 2013 - source : INSEE 2013	125
Illustration 80 : Population de 15 ans scolarisée en 2013 - source : INSEE 2013.....	126
Illustration 79 : Cartographie des principales morphologies de Saint-Malo	131
Illustration 82 : Cadastre napoléonien (fin XIXème siècle).....	132
Illustration 83 : Photographie aérienne et plan de l'Intramuros - Source : IGN	132
Illustration 82 : Centre-bourg : Dol de-Bretagne.....	133
Illustration 85 : Paramé à Saint-Malo (cf. plan Saint-Malo : cadre 2) : Extension urbaine de la deuxième moitié du XIXème siècle en bord de mer (source : IGN)	135
Illustration 86 : Modèle d'îlots urbains de la fin du XIXème-début du XXème siècle à Saint-Malo (cf. Plan Saint-Malo : cadre 3) (source : IGN)	135
Illustration 85 : Centre de Dinard : Modèle d'extension urbaine du XIXème siècle	135
Illustration 88 : Zones d'activités des Rollandières au Sud de la RD 176 à Dol-de-Bretagne.....	137
Illustration 87 : Cadastre napoléonien de La Boussac (1834), photographies aériennes et cadastres actuels	139
Illustration 88.....	140
Illustration 91 : Cadastre napoléonien de Saint-Guinoux, photographies aériennes et cadastres actuels	140
Illustration 92 : Hameau de Milbert à Cuguen	143

Illustration 93 : Hameau de Plainfossé à Roz-Landrieux	143
Illustration 94 : Photographie aérienne de La Fresnais.....	145
Illustration 95 : Photographie aérienne de Saint-Pierre de Plesguen	146
Illustration 96 : Photographie aérienne de Pleurtuit	147
Illustration 97 : Unités paysagères du pays de Saint-Malo (Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine).....	148
Illustration 98 : Carte de localisation de l'unité de paysage « Côte d'Émeraude du Frémur à la Rance » - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	149
Illustration 99 : Saint-Lunaire : Un contraste qui fait paysage : la grande plage et son front urbain côtoient directement la pointe du Nick restée naturelle - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	149
Illustration 100 : Saint-Lunaire, pointe du Décollé, photo et coupe : En associant l'architecture des villas et les silhouettes végétales des arbres des jardins (des pins et des cyprès) au socle rocheux de la pointe, l'urbanisme balnéaire a créé ici un paysage spécifique et reconnu comme tel. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	149
Illustration 101 : Dinard, lotissement de la malouine « les Villas de la mer » - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	150
Illustration 102 : Les « arrières » de Dinard : D'importants secteurs commerciaux existants et en projet composent la frange sud de l'agglomération, accompagnant le réseau routier rétro-littoral. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	150
Illustration 103 : Pleurtuit : En contact avec le territoire rural, Pleurtuit développe un important projet urbain associant un centre commercial, des logements collectifs et des extensions pavillonnaires. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	150
Illustration 104 : Saint-Briac, nord-est du bourg, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	151
Illustration 105 : Saint-Lunaire, Le Nick et la Fourberie photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	151
Illustration 106 : Saint-Lunaire, photo aérienne et photo du site d'extension - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	152
Illustration 107 : Dinard, boulevard du Villou, photo aérienne (Géoportail) - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	152
Illustration 108 : Localisation de l'unité de paysage Saint-Malo et le Clos-Poulet - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	153
Illustration 109 : La Mettrie au Chanoine, à l'Est de Saint-Malo : Les cultures, principalement légumières, sont ponctuées par une présence bâtie assez régulière, qu'il s'agisse des fermes ou des malouinières. Les arbres sont présents, mais ne constituent pas véritablement une maille bocagère. Un ancien moulin marque l'horizon. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	153

Illustration 110 : Bloc-diagramme, rebord donnant sur la baie et les marais : Le bloc montre une structure de campagne non bocagère, et une localisation préférentielle des bourgs à proximité des rebords. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine..... 153

Illustration 111 : Analyse de la structure paysagère : Une exceptionnelle continuité de paysages agromaturs de la Rance à la Manche, cadrée par les sites côtiers urbains de Saint-Malo et Cancale. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine154

Illustration 112 : Vue sur le clos-Poulet depuis le fort Saint-Père : Une campagne arborée mais sans bocage notable à laquelle les parcelles maraîchères apportent une variété plaisante. Les villages situés en majorité sur les crêtes ont développé des extensions banalisantes. Au centre de l’image, la RD 137 très fréquentée, permet à la fois un point de vue sur la campagne du Clos-Poulet mais crée également une coupure notable dans le paysage. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine154

Illustration 113 : Entrée du hameau du Pont à Saint-Méloir-des-Ondes : La compacité du bâti préserve les terres cultivées, le seuil d’entrée dans le hameau est ici nettement lisible. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine..... 154

Illustration 114 : L’îlot Besnard et le havre du Lupin : Succédant à l’urbanisation malouine, l’anse presque fermée du Lupin, l’îlot Besnard relié au continent par un tombolo, forment un site singulier - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine154

Illustration 115 : Les séquences du paysage malouin donnant sur l’estuaire : Les séquences bâties alternent avec les masses de végétation, donnant un paysage rythmé et très lisible - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 155

Illustration 116 : Saint-Malo : le port de commerce : La silhouette des grues et des entrepôts inscrit dans le paysage une des activités du site. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine155

Illustration 117 : Cancale : La structure paysagère est nettement lisible : le port de La Houle au pied de la falaise, le bourg sur le plateau. Entre les deux, une langue de paysage naturel contribue à la lisibilité du site et à la présence des éléments de nature dans la structure urbaine. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine..... 155

Illustration 118 : Localisation de petites villes en campagne - Source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 155

Illustration 119 : Les quartiers de grands ensembles à Saint-Malo : Les ensembles de logements collectifs de l’après-guerre proposent des formes urbaines en rupture qui, comme l’imposante stature du quartier de la Découverte, marquent le paysage de la ville. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine156

Illustration 120 : Saint-Malo, opérations groupées construites entre les années 1960 et 1990 : Les formes urbaines produites dans les dernières décennies du XXe siècle marquent fortement le paysage des coteaux de La Madeleine à La Découverte, à l’est de Saint-Servan. Le lotissement de la rue Pointel (à gauche) s’organise autour d’une ruelle semi-piétonne en impasse. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 156

Illustration 121 : Voies de contournement de Saint-Malo - Source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 157

Illustration 122 : Le secteur sud-est, l’urbanisation contenue en rive nord et est : A droite, la ZAC des Sept Pertuis marque fortement le paysage de l’entrée de ville. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 157

Illustration 123 : Rochebonne, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 158

Illustration 124 : Grands enjeux du clos poulet - Source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 159

Illustration 125 : Pavillon isolé : L’effet de banalisation apporté par les pavillons péri-urbains est d’autant plus dommageable que les caractères paysagers du Clos-Poulet sont uniques. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 160

Illustration 126 : Stationnement estival pointe du Meinga : Voitures et campings-cars s’interposent dans de nombreuses vues de mer. Les cyprès de Lambert, masses sombres dans un contexte ouvert, peuvent écraser l’échelle des côtes. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine..... 160

Illustration 127 : Carte de l’unité paysagère de la Vallée de la Rance maritime - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 161

Illustration 128 : Bloc diagramme vu du nord vers le pont Saint-Hubert : Les coteaux cultivés de la ria sont ponctués de bourgs et de villages aux modes d’implantation différents. Le bassin est très découpé et les renforcements et les pointes rocheuses surmontées de boisements créent des effets de perspectives caractéristiques de l’estuaire, permettant une bonne lecture de sa structure paysagère. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine..... 161

Illustration 129 : La Richardais : Implantation originelle de la Richardais dans un creux, déterminante pour l’installation de cales. Le vieux bourg constitue un motif de paysage cohérent avec la ria. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine..... 162

Illustration 130 : Saint-Suliac : Le bourg initial de Saint-Suliac, pourtant exemplaire de l’implantation en creux des ports de Rance, s’est vu, dans la seconde moitié du XXe siècle, investi par des lotissements sur les crêtes, sans rapport aux types ni aux modes d’implantation existants. Sans cohérence, ces nouvelles opérations font perdre le rapport du bourg avec la ria. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine ... 162

Illustration 131 : Vue depuis le Mont Gareau vers Saint-Suliac et le Minihic-sur-Rance : Les pignons blancs des lotissements récents de Saint-Suliac et du Minihic-sur-Rance parasitent la vue, et tendent à banaliser le paysage pourtant exceptionnel et unitaire de la ria. - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 162

Illustration 132 : Saint-Suliac, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine 163

Illustration 133 : Localisation de l’unité de paysage La Mer et l’estran du Mont-Saint-Michel - source : Atlas des Paysages d’Ille-et-Vilaine..... 164

Illustration 134 : Le port du Vivier-sur-Mer, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours 164

Illustration 135 : Localisation de l'unité de paysage des Marais de Dol - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	165
Illustration 136 : Identification des 5 paysages des marais - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	165
Illustration 137 : Vue du marais blanc depuis le Mont-Dol : Le paysage compose le premier plan d'une des vues les plus connues sur le Mont-Saint-Michel. Les parcelles de cultures laissent le sol clair apparaître en hiver. Les silhouettes particulières des saules recépés forment des lignes insolites. Un lotissement au premier plan semble avoir ignoré la structure spécifique du paysage dans lequel il s'est installé, comme sa position au pied du point de vue. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	165
Illustration 138 : Répartition du bâti de La Fresnais : Les parcelles bâties s'étalent le long des routes sur un territoire très vaste, donnant à une grande partie des marais un caractère urbanisé. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	166
Illustration 139 : La Fresnais : Une route ponctuée par les implantations perpendiculaires des longères, groupant deux à trois maisons orientées vers le soleil. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	166
Illustration 140 : La Fresnais : Pavillons modernes implantés le long d'une route, donnant sur la poche de culture désormais inscrite dans l'enveloppe urbaine. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	166
Illustration 141 : Depuis le point de vue du Mont-Dol : A droite, la position des fermes et des longères accompagne la voie et les accès aux parcelles de cultures, formant une structure paysagère cohérente et lisible. Les matières et les couleurs de la pierre et de l'ardoise s'inscrivent dans le contexte du paysage cultivé.	166
Illustration 142 : Coupe type d'un village de la digue : Les extensions pavillonnaires récentes renforcent l'effet coupure de l'urbanisation linéaire entre la digue et le marais. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	167
Illustration 143 : Une ferme des polders : Le paysage de vastes parcelles, principalement cultivées, est ponctué par les fermes isolées et les lignes de peupliers. La silhouette du Mont-Saint-Michel se détache de ce socle horizontal. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	167
Illustration 144 : Le Mont-Dol : La face ensoleillée du Mont-Dol forme un paysage spectaculaire, un objet « insulaire » porté par la surface des marais cultivés. On y distingue nettement le village, dominé par la masse de granit, et la silhouette des moulins sur la crête. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	167
Illustration 145 : La Fresnais, photos aériennes de 1950 (bâti souligné en orange) et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	168
Illustration 146 : Hirel, photos aériennes de 1950 (bâti souligné en orange) et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	168
Illustration 147 : Vue depuis le Mont-Dol : Le rôle des implantations est traduit graphiquement, le rôle des lotissements au premier plan indique le danger d'une banalisation. Les longères sont au contraire mieux inscrites dans le paysage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	169
Illustration 148 : Une continuité paysagère entre le marais et la baie, dans une coupure d'urbanisation perçue depuis le sommet du Mont-Dol - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	170
Illustration 149 : Le Vivier, schéma d'intentions paysagères : Les limites urbaines le long des routes, les continuités de paysages ouverts, l'optimisation des reliquats d'espaces libres, sont rassemblées sur ce schéma dont les principes valent pour les autres villages de la digue. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	170
Illustration 150 : Localisation de l'unité de paysage du Massif de Saint-Broladre - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	171
Illustration 151 : Depuis le sommet du Mont-Dol : Le massif apparaît comme un motif très identifiable, dialoguant avec la baie, les marais de Dol et le Mont-Saint-Michel - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	171
Illustration 152 : Bloc-diagramme : La forme du relief occasionne une structure paysagère lisible, une répartition différenciée des éléments entre le sommet et les rebords. Sur les rebords se concentrent également les enjeux de relation avec la baie : points de vue, horizons identifiables - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	171
Illustration 153 : Roz-sur-Couesnon, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	172
Illustration 154 : Carte de localisation de l'unité du Bassin de Pleine-Fougères - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	173
Illustration 155 : Bloc-diagramme : Le site est principalement défini par les unités voisines, notamment les massifs granitiques, dont les rebords offrent des points d'observation. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	173
Illustration 156 : Au sud de Dol : Depuis une position légèrement éminente, le point de vue permet de distinguer les motifs de la cathédrale de Dol et du Mont-Dol, puis la baie, la côte cancalaise, la Manche... unis ici dans un même panorama - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	173
Illustration 157 : Plerguer, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	174
Illustration 158 : Dol-de-Bretagne, photos aériennes 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	175
Illustration 159 : Epoque d'urbanisation de Dol-de-Bretagne - Source : Géoportail	175
Illustration 160 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	176
Illustration 161 : Localisation de l'unité de paysage du Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine.....	177
Illustration 162 : Bloc diagramme sur la partie est de l'unité : Le massif constitue une unité élevée entre deux bassins. Les forêts, bois, haies bocagères et gaines boisées des ruisseaux en font une unité très fortement arborée. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine	177

Illustration 163 : Bazouges-la-Pérouse est installée sur le coteau. Bonnemain située sur un replat est perceptible grâce à l'émergence du clocher. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine..... 178

Illustration 164 : Poche de bâti révélatrice du problème d'étalement urbain à Saint-Pierre-de-Plesguen : Le mode d'implantation, l'absence d'intégration des pavillons, les couleurs des pignons... créent une confrontation brutale avec l'espace ouvert agricole, et tend à banaliser le paysage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 178

Illustration 165 : Saint-Pierre-de-Plesguen, photos aériennes de 1950 et 2012 - Géo-Bretagne, de 1950 à nos jours - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 179

Illustration 166 : Localisation de l'unité de paysage du Bassin de Combourg - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine..... 180

Illustration 167 : Bloc diagramme orienté sur Combourg et la partie ouest du Bassin : Le bloc permet de comprendre le phénomène de covisibilité entre les coteaux nord et sud. On constate également la présence de bois sur les sommets, favorisant les vues vers le Bassin - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 180

Illustration 168 : Vue sur le paysage depuis le Château de Combourg : Le bassin apparaît depuis les fenêtres et les chemins de ronde comme un territoire très boisé. Les parcelles ouvertes se distinguent à peine - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine..... 181

Illustration 169 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 182

Illustration 170 : Localisation de l'unité de paysage du Canal d'Ille-et-Rance - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine..... 183

Illustration 171 : Carte des principales agglomérations le long du canal d'Ille-et-Rance : La concentration des bourgs est importante sur les rives et autour du canal, ainsi qu'à proximité de la RD137, notamment au nord. Le canal est ainsi ponctué par des poches bâties qui participent à son paysage propre. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 183

Illustration 172 : Tinténiac : Le bourg représente une étape urbaine notable du canal. Le bourg typique est constitué par des placettes et des auberges, un bâti caractéristique, et un clocher identifiable depuis le canal. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 184

Illustration 173 : Saint-Domineuc : Attention à considérer le canal comme une véritable entrée de bourg, et à éviter une banalisation du paysage par une architecture inadaptée, sans relation au paysage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine..... 184

Illustration 174 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 185

Illustration 175 : Localisation de l'unité de paysage des Vallons de Saint-Thual - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 186

Illustration 176 : Bloc diagramme de l'unité : Les vallons s'alternent sur le coteau et bordent le canal d'Ille-et-Rance - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 186

Illustration 177 : Carte des structures paysagères de l'unité (délimitées par les pointillés) : On distingue le coteau sud, la succession de crêtes et de vallons encaissés, et la plaine au nord. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 187

Illustration 178 : Ouverture visuelle au nord-est de Trénois : Le regard porte jusqu'aux pignons blancs des maisons de Pleugueneuc, au nord du canal, qui traduisent un phénomène de mitage. - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 187

Illustration 179 : Pignons blancs dans un hameau à l'ouest de Saint-Thual - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 188

Illustration 180 : Bloc-diagramme des enjeux - Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 189

Illustration 181 : Localisation de l'unité de paysage des collines de Bécherel - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 190

Illustration 182 : Carte de localisation de l'unité de paysage « Vallée du Couesnon de Saint-Marc à Pontorson » - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine..... 191

Illustration 183 : Bloc-diagramme des enjeux - source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine 192

Illustration 184 : Captures cartographiques de la méthode « dilatation – érosion » (exemple du secteur de l'estuaire de la Rance) – source : BD Topo 2016..... 193

Illustration 185 : Superficie de la ville intra-muros de Saint-Malo : 21,3ha – Source : Geoportail..... 194

Illustration 186 : Le zonage des aires urbaines 1999 - source : INSEE..... 197

Illustration 187 : Le zonage des aires urbaines 2010 - source : INSEE..... 197

Illustration 188 : Les catégories des aires urbaines définies dans le cadre de l'étude, L'armature urbaine bretonne, source : L'armature urbaine bretonne, Travail collaboratif du réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne, novembre 2012 197

Illustration 189 : Niveau d'équipements (commerces, services, équipements culturels, sportifs et ludiques des communes en 2015 - source : Base Permanente des équipements 2015..... 202

b. Table des figures

Figure 1 : Densité des pays bretons en 2010 - source : INSEE 2013..... 12

Figure 2 : Représentation démographique et surfacique des EPCI du Pays de Saint-Malo - source : INSEE 2013..... 13

Figure 3 : 14

Figure 4 : Accroissement démographique du Pays depuis 1968 -source : INSEE 2013 14

Figure 5 : Évolution de la population par âge entre 2008 et 2013 au sein du Pays de Saint-Malo - source : INSEE 2013..... 20

Figure 6 : Évolution de la population par âge entre 2008 et 2013 au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source : INSEE 2013	20
Figure 7 : Évolution de la taille des ménages depuis 1968 - source : INSEE 2013	21
Figure 8 : Composition des ménages du Pays en 2013 - source : INSEE 2013	22
Figure 9 : Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013	22
Figure 10 : Évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013	23
Figure 11 : Répartition de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle à l'échelle du Pays - source : INSEE 2013	24
Figure 12 : Répartition de la population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle par intercommunalité - source : INSEE 2013	24
Figure 13 : Evolution de la répartition de la population de 15 ans ou plus selon la CSP entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013	25
Figure 14 : Évolution de la population âgée de 15 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle et par intercommunalité entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013	26
Figure 15 : Evolution de la répartition des inactifs entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	32
Figure 16 : Evolution du nombre et de la part des actifs occupés en 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	33
Figure 17 : Répartition des actifs par CSP en 2013 – source : INSEE 2013	35
Figure 18 : Évolution des actifs occupés par CSP et par EPCI entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	36
Figure 19 : Évolution de la répartition des actifs par CSP entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	36
Figure 20 : Répartition des actifs et des emplois du Pays selon la zone d'emplois en 2013 – source : INSEE 2013	40
Figure 21 : Evolution de la répartition des actifs et des emplois du Pays selon la zone d'emplois entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	40
Figure 22 : Nombre d'emplois en 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	41
Figure 23 : Différence entre le nombre d'emplois et celui d'actifs ayant un emploi par commune – source : INSEE 2013	42
Figure 24 : Indice de concentration de l'emploi entre 2008 et 2013 au sein des pôles identifiés dans le SCoT 2007 – source : INSEE 2013	43
Figure 25 : Lieu de travail des habitants de la Bretagne Romantique -source : INSEE 2008, traitement AUDIAR	45
Figure 26 : Evolution de la répartition des emplois selon le secteur d'activité entre 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	46
Figure 27 : Répartition des salariés par activité– source : Chiffres clés 2009, CCI Saint-Malo Fougères	53
Figure 28 : Nombre d'établissements ramené au nombre d'habitants – source : SIRENE 2015	58
Figure 29 : Nombre d'établissements ramené au nombre d'habitants – source : INSEE CLAP 2005 – 2008 – 2011 – 2014 (au 31 Décembre de chaque année)	59
Figure 30 : Destination des dépenses des habitants en alimentaire en fonction des secteurs d'habitat – source : Observatoire des flux de consommation, CCI Saint Malo / Fougères	62
Figure 31 : Destination des dépenses des habitants en non alimentaire en fonction des secteurs d'habitat – source : Observatoire des flux de consommation, CCI Saint Malo / Fougères	62
Figure 32 : Bilan des flux commerciaux pour les dépenses commercialisables au sens strict sur le Pays de Saint Malo – sources : Pivadis sur la base des données de l'observatoire des flux de consommation de la CCI Saint Malo / Fougères	63
Figure 33 : Evaluation de la croissance potentielle du marché théorique pour les dépenses commercialisables au sens strict, hors inflation, à l'horizon 2030 – source : Pivadis	64
Figure 34 : Superficie totale des zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo en 2016 (en ha) - source : EPCI du Pays de Saint-Malo	66
Figure 35 : Les zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo – surface des zones d'activités immédiatement disponibles (en hectares) - source : EPCI du Pays de Saint-Malo	67
Figure 36 : Nombre de logements commencés par année entre 2004 et 2014 au sein du Pays de Saint-Malo - source : Sitadel 2016	71
Figure 37 : Évolution du nombre de logements et d'habitants depuis 1968 base 100 - source : INSEE 2013	71
Figure 38 : Évolution des typologies de logements entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013	72
Figure 39 : Répartition des logements du Pays en 2013 - source : INSEE 2013	72
Figure 40 : Nombre de logements commencés par année et par typologie de logement entre 2009 et 2014 - source : Sitadel 2016	77
Figure 41 : Typologie des logements commencés entre 2009 et 2014 au sein du Pays de Saint-Malo - source : Sitadel 2016	77
Figure 42 : Taille des logements par EPCI en 2008 -source : INSEE 2013	79
Figure 43 : Taille des logements par EPCI en 2013 - source : INSEE 2013	79
Figure 44 : Répartition des différents statuts d'occupation en 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013	81
Figure 45 : Répartition des différents statuts d'occupation en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013	81
Figure 46 : Evolution des voyages en TER pur (*Mise en service du TGV Rennes-St-Malo en 2005) – source : SNCF données de vente Aristote	93
Figure 47 : Evolution de la fréquentation « passagers » de l'aéroport Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo – source : Union des aéroports français	94
Figure 48 : Modes de transport utilisés par les actifs occupés tout lieux d'emploi confondus en 2013 – source : INSEE 2013	99
Figure 49 : Evolution de la population scolarisée entre 2008 et 2013 par tranche d'âge - source : INSEE 2013	116
Figure 50 : Evolution de la population scolarisée entre 2008 et 2013 par tranche d'âge - source : INSEE 2013	116
Figure 51 : Evolution de la part artificialisée du territoire (2006 – 2016) par EPCI	195
Figure 52 : Evolution comparée de la tache bâtie entre 2006 et 2016 par EPCI	195
Figure 53 : Répartition de la consommation foncière entre 2006 et 2016	195
Figure 54 : Rythme annuel moyen de consommation foncière entre 2006 et 2016 par EPCI	195

c. Table des tableaux

Tableau 1 : Population en 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013	12
Tableau 2 : Répartition de la population par EPCI entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013.....	15
Tableau 3 : Variation de la population par rapport aux soldes naturel et migratoire - source : INSEE 2013	17
Tableau 4 : Caractéristiques des ménages fiscaux par EPCI - source : INSEE 2013.....	27
Tableau 5 : Répartition de la population par tranche d'âge et activité – source : INSEE 2013.....	31
Tableau 6 : Nombre et part de chômeurs en 2008 et 2013 – source : INSEE 2013	33
Tableau 7 : Part des emplois précaires et des CDD par rapport à l'ensemble des emplois salariés en 2013 - source : INSEE 2013	37
Tableau 8 : Lieu de travail des actifs en 2013 – source : INSEE 2013	44
Tableau 9 : Répartition des emplois selon le statut d'emploi en 2013 et 2008 – source : INSEE 2013	46
Tableau 10 : Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2013 – source : INSEE 2013	46
Tableau 11 : Sites touristiques les plus visités en 2014 et 2015 - source : CDT Haute-Bretagne Ille-et-Vilaine.....	51
Tableau 12 : Estimation de fréquentation des événements les plus importants - source : estimations de fréquentation fournies par les organisateurs des différents événements	52
Tableau 13 : Nombre d'établissements par activité principale exercée dans le domaine industriel en 2012 – source : INSEE 2012	53
Tableau 14 : Principaux établissements industriels au sein de la zone d'emploi de Saint-Malo - source Guide économique Saint-Malo Agglomération 2011.....	54
Tableau 15 : Evaluation du marché théorique pour les dépenses commercialisables - source PIVADIS 2015	58
Tableau 16 : Evolution du plancher commercial en surfaces de vente - sources CCI + PIVADIS 2015.....	59
Tableau 17 : Nombre d'établissements dans le secteur commerce - source SIRENE 2015	60
Tableau 18 : Répartition des ZAE par types d'activités dominantes en 2016 - Les zones d'activités économiques du Pays de Saint-Malo - source : IDEA 35 et EPCI du Pays de Saint-Malo.....	65
Tableau 19 : Caractéristiques des surfaces des zones d'activités en 2016 – source : EPCI du Pays de Saint-Malo.....	67
Tableau 20 : Évolution du nombre de logements entre 1999 et 2013 -source : INSEE 2013	71
Tableau 21 : Répartition des logements du Pays en 2008 - source : INSEE 2013	72
Tableau 22 : Répartition des logements du Pays en 2013 - source : INSEE 2013	72
Tableau 23 : Nombre de résidences principales et leurs évolutions entre 2008 et 2013 par intercommunalité -source : INSEE 2013.....	73
Tableau 24 : Nombre de résidences secondaires et leurs évolutions entre 2008 et 2013 par intercommunalité -source : INSEE 2013.....	74
Tableau 25 : Nombre de logements vacants et leur évolution entre 2008 et 2013 - source : INSEE 2013.....	76
Tableau 26 : Typologie des logements en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013.....	77

Tableau 27 : Répartition des différents statuts d'occupation en 2008 et 2013 par intercommunalité - source : INSEE 2013	81
Tableau 28 : Proportion de logements occupés par des locataires en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013	82
Tableau 29 : Proportion des résidences HLM au sein du parc de logement du Pays par intercommunalité en 2008 et 2013 - source : INSEE 2013	83
Tableau 30 : Desserte des transports urbains des réseaux urbains d'Ille et Vilaine et Côte d'Armor (Dinan non publié) - source : CEREMA 2014	91
Tableau 31 : Nombre de voyages en TER pur en 2014 sur le pays de Saint-Malo – source : SNCF données de vente Aristote	93
Tableau 32 : Modes de transport utilisés par les actifs occupés dans les déplacements domicile-travail en 2013 – source : INSEE 2013	99
Tableau 33 : Niveau d'équipements (commerces, services, équipements culturels, sportifs et ludiques) des communes ayant au moins 40 équipements de nature différente en 2015 - source : Base Permanente des équipements 2015	107
Tableau 34 : Nombre d'établissements d'hébergement pour les personnes âgées - source INSEE 2016	109
Tableau 35 : Places d'accueil de la petite enfance - Source : Tableau de bord petite enfance Ille et Vilaine 2010 – CAF d'Ille et Vilaine	113
Tableau 36 : Nombre de médecins généralistes et d'infirmiers libéraux pour 10 000 habitant - source INSEE 2016.....	115
Tableau 37 : Lycées publics et privés au sein du Pays de Saint-Malo - source : Conseil Régional de Bretagne et Rectorat de Rennes – réalisation : Région Bretagne, septembre 2014	118
Tableau 38 : Répartition des équipements sportifs et ludiques en 2015 - source Base Permanente des équipements INSEE 2016.....	119
Tableau 39 : Équipements culturels des pôles structurants du Pays de Saint-Malo - source : sites des mairies consultés en mars 2014	119
Tableau 37 : Présence et nombre de services par EPCI - source Base Permanente des équipements INSEE 2015.....	120
Tableau 41 : Population de 15 ans ou plus sans diplôme au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source INSEE 2013.....	124
Tableau 42 : Population de 15 ans ou plus titulaire d'au moins un bac+2 au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source INSEE 2013.....	125
Tableau 43 : Population scolarisée au sein des EPCI du Pays de Saint-Malo - source INSEE 2013	126
Tableau 44 : Les effectifs par filière et par organisme de formations post-bac (rentrée 2013/2014) - source : Guide économique Saint-Malo Agglomération, 2015	128
Tableau 45 : CCIFA : Institut de Formation et d'Apprentissage de la CCI du Pays de Saint-Malo - source : Guide économique Saint-Malo Agglomération, 2015.....	128
Tableau 46 : Comparatif tâche urbaine 2006 et 2016.....	194

Annexe :

Etude agricole Pays de Saint-Malo composée de 3 volets :

- Diagnostic
- Démarche prospective
- Atlas cartographique