

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



Projet arrêté en date du 10 mars 2017
Enquête publique du 7 août au 12 septembre 2017
Projet approuvé le 8 décembre 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 mars 2020

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

Convayment d'Acordaj du térouer
dez comunaotë du Payiz de Sënt-Mâlo

III – Document d'Orientation et d'Objectifs

III - Doqument de Dirijment e de But

Sommaire

MODE D'EMPLOI 5

I – STRUCTURER DES CAPACITES D'ACCUEIL AMBITIEUSES MAIS ECONOMES EN ESPACE 6

- 1) Organiser l'armature territoriale du pays en 4 niveaux de fonction 6
- 2) Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements 7
 - Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales 7
 - S'adapter aux évolutions du marché des résidences secondaires 7
 - Prendre en compte les spécificités de chaque Intercommunalité 8
- 3) Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace 8
 - Identifier des densités moyennes en logement différenciées mais renforcées 8
 - Définir des densités spécifiques pour certains secteurs à enjeux 11
 - Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine 12
 - Permettre l'adaptation des projets au regard des dynamiques constatées 13
 - Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays ... 14

II – DEFINIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ADAPTEES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES 15

- 1) Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines 15
 - Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins 15
 - Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités 17
 - Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain 18
 - Organiser les principaux développements urbains 19
 - Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et les villes du pays 19

- 2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique 20
 - Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités. 20
 - Conforter le maillage de zones d'activités structurantes du pays 20
 - Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales 22
 - Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie 23
 - Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités 23
- 3) Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo 25
 - Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités 26
 - Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants 27
 - Prévoir des conditions spécifiques et adaptées aux circuits courts 28
 - Eviter toute autre forme d'implantation commerciale isolée, à l'exception de la vente directe de produits locaux 28
- 4) Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires 29
 - Assurer la prise en compte des enjeux locaux liés aux activités primaires 29
 - Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques 29
 - Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine ... 30
 - Limiter les conflits d'usage avec les tiers relatifs aux activités primaires 30
- 5) Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire 32
- 6) Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays 34
 - Favoriser les mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture 34
 - Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare 36
 - Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages 37
 - Accompagner le développement des mobilités douces 39
- 7) Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays 41

III – PRENDRE APPUI SUR LES « MURS PORTEURS » DU PAYS 43

- 1) Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines 43
 - Préserver l'identité des 12 unités paysagères principales du pays 43
 - Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages, particulièrement celui de la baie du Mont-Saint-Michel 44
 - Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs 47

2) Composer un projet de développement favorable à la biodiversité.....	47
Préserver les cours d’eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques	49
Diffuser la biodiversité sur l’ensemble du territoire	50
Favoriser la présence de la Nature en Ville	50
3) Assurer une gestion durable des ressources naturelles.....	52
Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau.....	52
Inscrire le territoire dans la transition énergétique	54
Définir les conditions de développement des activités d’extraction.....	55
4) Définir des projets d’aménagement adaptés aux risques et nuisances	55
Assurer la prise en compte des risques naturels, notamment de submersion marine.....	55
Limitier l’exposition des populations aux risques technologiques.....	57

IV – ASSURER L’AMENAGEMENT ET LA PROTECTION DU LITTORAL DU PAYS..... 58

1) Structurer l’urbanisation autour des principales zones urbanisées.....	59
Conforter 31 secteurs d’agglomérations existants.....	59
Prévoir les conditions d’évolution des 19 villages du pays	60
Permettre la densification d’autres secteurs déjà urbanisés	61
Anticiper de possibles hameaux nouveaux intégrés à l’environnement.....	66
2) Garantir le maintien d’espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés	67
3) Limiter les extensions de l’urbanisation dans les espaces proches du rivage.....	68
4) Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres.....	70
5) Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables	70
6) Assurer les conditions d’évolution des terrains de camping et de caravanning	71

TABLES 72

1) Table des illustrations.....	72
2) Table des tableaux	73

ANNEXES 73

1) Annexe 1 : Document d’aménagement artisanal et commercial	73
2) Annexe 2 : Carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo	73
3) Annexe 3 : Atlas cartographique des règles spécifiques du Code de l’urbanisme liées au littoral	73

MODE D'EMPLOI

Rôle du document d'orientation et d'objectifs

Le document d'orientation et d'objectifs constitue la troisième partie du schéma de cohérence territoriale, après le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables.

Il constitue la partie du schéma de cohérence territoriale, avec laquelle un certain nombre de documents et d'opérations doivent être compatibles. Au travers des objectifs énoncés ci-après, il fixe le cadre d'aménagement nécessaire à la mise en œuvre du projet du pays de Saint-Malo.

Conséquences du document d'orientation et d'objectifs

Le document d'orientation et d'objectifs constitue un cadre d'aménagement, pour les documents et opérations détaillées aux articles L142-1 et R142-1 du Code de l'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Sont notamment concernés :

- les plans de déplacements urbains,
- les programmes locaux de l'habitat,
- les plans locaux d'urbanisme, éventuellement intercommunaux,
- les cartes communales,
- les autorisations commerciales,
- les zones d'aménagement concerté,
- les zones d'aménagement différé,
- les opérations foncières et d'aménagement de + de 5 000 m² de surface de plancher,
- les réserves foncières de + de 5 hectares d'un seul tenant,
- ...

La compatibilité s'entend au sens où les différents documents ne contredisent pas ou ne remettent pas en cause les règles et principes du document d'orientation et d'objectifs. Ainsi la mise en

compatibilité n'est pas une stricte conformité, mais permet d'adapter l'objectif au regard du contexte et des enjeux locaux.

Forme du document d'orientation et d'objectifs

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

- les éléments rédactionnels parmi lesquels :
 - les titres, qui ont valeur d'orientation,
 - Les objectifs, en bleu, qui constituent les règles et principes à respecter,
 - Ils s'appliquent par défaut à l'ensemble des documents et opérations qui peuvent être concernés par l'objectif sauf mention contraire.
 - Les éléments contextuels, en noir, qui permettent d'explicitier les objectifs,
- les illustrations (cartographies, schémas, tableaux...) du document d'orientation et d'objectifs et de ses annexes, qui visent à éclairer les éléments rédactionnels.

Lorsqu'elles sont explicitement visées par un objectif (cf. ci-dessus), elles constituent également des règles et principes à respecter. Quelque soit l'échelle des cartographies et leur niveau de précision, les contours des aplats de couleur et les traits figurant sur ces documents ne doivent pas être entendus comme des limites, mais uniquement comme des orientations et des principes établis à l'échelle du périmètre du schéma de cohérence territoriale, que les documents d'urbanisme auront la tâche de préciser à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité. La déclinaison communale ou intercommunale peut ainsi aller au-delà comme rester en deçà de ces orientations et de ces principes, à la condition de ne pas remettre en cause leurs options essentielles.

- Les annexes. Etant explicitement visées par un objectif (cf. ci-dessus), elles présentent également des règles et principes à respecter.

I – STRUCTURER DES CAPACITES D'ACCUEIL AMBITIEUSES MAIS ECONOMES EN ESPACE

1) Organiser l'armature territoriale du pays en 4 niveaux de fonction

Objectif 1 : l'armature territoriale du pays de Saint-Malo s'organise autour de 4 niveaux de fonction :

- Des communes rurales ou périurbaines, qui participent aux fonctions économiques, résidentielles et de services de proximité. Au nombre de 61, elles regroupent l'ensemble des communes qui ne sont pas constitutives d'un des pôles identifiés ci-après.

- Des pôles relais, qui, au-delà de l'ensemble des fonctions de proximité, permettent de proposer sur l'ensemble du territoire, certaines fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 4, correspondant aux 4 communes suivantes :

- Cancale (associé au pôle de Saint-Malo / Saint-Jouan-des-Guérets),
- Beaussais-sur-Mer (associé au pôle de Dinard / Pleurtuit / La Richardais),
- Saint-Pierre de Plesguen (associé au pôle de Combourg),
- Tinténiac (associé au pôle de Combourg).

- Des pôles structurants, qui assurent l'ensemble des fonctions structurantes. Ils sont au nombre de 4, correspondant aux 6 communes suivantes :

- Le premier pôle associe 3 communes : Dinard, Pleurtuit et La Richardais,
- Dol-de-Bretagne,
- Combourg,
- Pleine-Fougères.

- Un pôle majeur, qui au-delà des fonctions structurantes, assure également des fonctions très structurantes qui dépassent le territoire du pays de Saint-Malo.

- Le pôle associé 2 communes : Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets.

Dans l'ensemble du document d'orientation et d'objectifs, les polarités de l'armature territoriale désignent l'ensemble des communes des pôles relais, des pôles structurants et du pôle majeur.

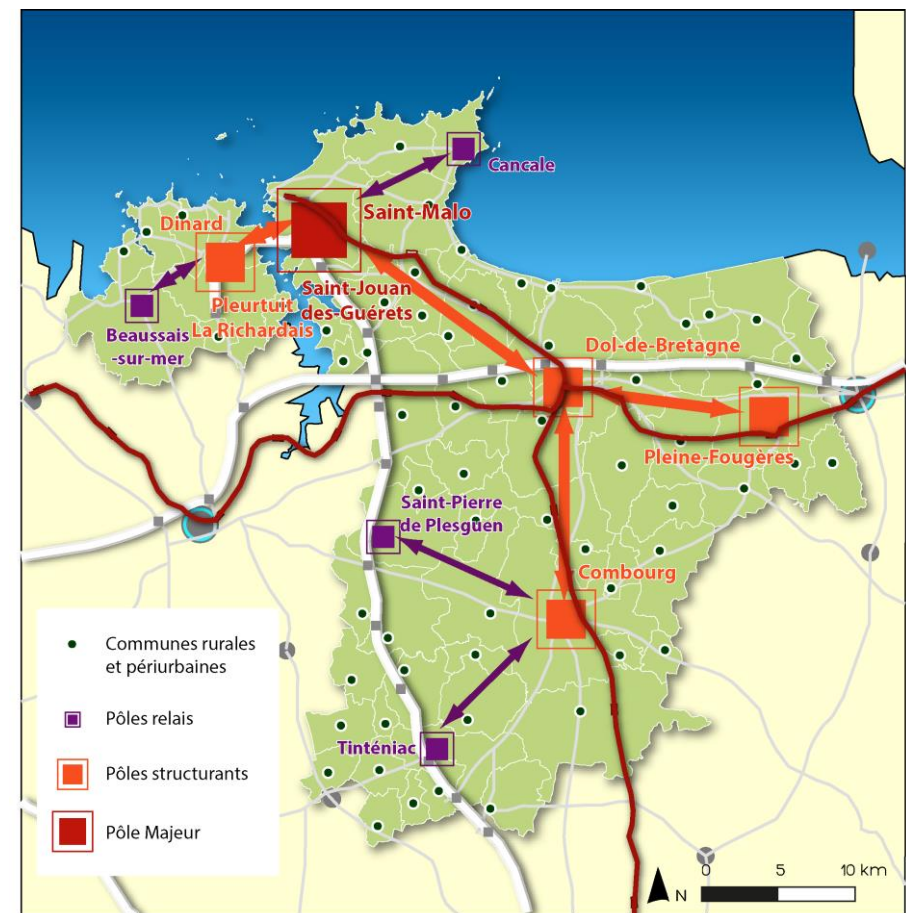


Illustration 1 : Armature territoriale du pays de Saint-Malo

2) Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements

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

A l'échelle locale, les perspectives d'accueil démographique doivent trouver une déclinaison à la fois adaptée à l'organisation territoriale détaillée précédemment mais aussi justifiée au regard des enjeux et du contexte local.

Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales

Afin de permettre un aménagement et un développement équilibré du territoire, les objectifs de production de logements permettent à l'ensemble du pays de disposer d'un nombre suffisant de résidences principales, pour prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population et aux phénomènes de décohabitation (en anticipant notamment une diminution de la taille des ménages), ainsi que ceux liés à l'accueil de nouveaux ménages (avec des taux de croissance projetés pour répondre aux orientations du projet, à savoir, tenir compte à la fois de l'armature territoriale, de la capacité foncière des communes et des dynamiques observées).

Ainsi, le projet est fondé sur l'anticipation d'une croissance de 18 180 résidences principales en 14 ans comme suit :

	<i>Taille projetée des ménages à l'horizon 2030</i>	<i>Taux moyen de croissance sur 14 ans</i>	<i>Production sur 14 ans</i>
<i>C.C. Bretagne Romantique</i>	2,33	1,40	3 940 logements
<i>C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</i>	2,18	1,37	2 760 logements
<i>C.C. Côte d'Emeraude</i>	1,92	0,94	2 960 logements
<i>Saint-Malo Agglomération</i>	1,97	0,95	8 520 logements
	2,05	1,10	18 180 logements

Tableau 1 : Hypothèses relatives à la croissance anticipée du parc de résidences principales

S'adapter aux évolutions du marché des résidences secondaires

Au-delà des résidences principales, il convient également de tenir compte de la dimension touristique du pays de Saint-Malo. Il ne s'agit pas de favoriser la réalisation de résidences secondaires, mais de prendre en compte les réalités observées ces dernières années sur les territoires concernés, notamment la transformation de résidences principales existantes en résidences secondaires, qui nécessite de reconstruire des résidences principales pour répondre aux besoins des populations permanentes. Ainsi, le projet est fondé sur l'anticipation d'une croissance de 7 580 nouvelles résidences secondaires en 14 ans comme suit :

	<i>Production sur 14 ans</i>
<i>C.C. Bretagne Romantique</i>	240 logements
<i>C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel</i>	480 logements
<i>C.C. Côte d'Emeraude</i>	2 210 logements
<i>Saint-Malo Agglomération</i>	4 650 logements
	7 580 logements

Tableau 2 : Hypothèses de croissance anticipée du parc de résidences secondaires

Ces hypothèses en termes de résidences secondaires visent seulement à permettre de s'assurer de la disponibilité réelle de nouvelles résidences principales pour les populations permanentes. C'est pourquoi il est prévu si nécessaire, au travers de l'Objectif 3, de corriger ces hypothèses, en fonction des données d'évolution réelle du parc de résidences secondaires.

Prendre en compte les spécificités de chaque Intercommunalité

Objectif 2 : au vu des perspectives d'évolution démographique et économique, ainsi que des hypothèses de croissance anticipée des parcs de résidences principales et secondaires, une production annuelle moyenne de 1 840 nouveaux logements est anticipée. Cet objectif se décline par Intercommunalité comme suit dans le Tableau 3 ci-après :

	Production annuelle moyenne de logements	Production sur 14 ans
C.C. Bretagne Romantique	300 logements	4 200 logements
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	230 logements	3 220 logements
C.C. Côte d'Emeraude	370 logements	5 180 logements
Saint-Malo Agglomération	940 logements	13 160 logements
	1 840 logements	25 760 logements

Tableau 3 : Objectifs de production de logements par Intercommunalité

Les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat assurent la déclinaison des objectifs précités à une échelle infracommunautaire, par périodes de six ans, en tenant compte des autres objectifs liés à l'armature territoriale du pays définie à l'Objectif 1.

Objectif 3 : en fonction des données d'évolution réelle du parc de résidences secondaires, si nécessaire, les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat adaptent à la baisse, les objectifs de production de logements de l'Objectif 2.

3) Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace

Afin d'assurer un équilibre entre la gestion économe des espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la protection des paysages et les besoins des populations, plusieurs objectifs sont identifiés en termes de densités moyennes en logement, de surfaces potentielles d'extension urbaine, de surfaces potentielles de renouvellement urbain.

Identifier des densités moyennes en logement différenciées mais renforcées

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

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

Le secteur littoral¹ présente un tissu urbain plus lâche que les polarités, qui s'inscrit dans un environnement sensible et des paysages de grande qualité. Il appelle à maintenir des densités élevées tenant compte de cet environnement. C'est pourquoi les secteurs concernés font également l'objet d'objectifs de densité, importants sur la Côte d'Emeraude très attractive (du Flouhalay à la Pointe du Grouin), légèrement en retrait sur la Rance et la Baie du Mont-Saint-Michel, et ponctuellement modulés en fonction de la proximité des polarités voisines. A noter, 3 communes du secteur littoral, au vu du contexte et compte-tenu de leur taille réduite, font l'objet de densités moins importantes.

Les communes de plus de 1 500 habitants, en milieu rural, présentent un certain niveau d'équipements et de services de proximité. Compte-tenu de ces fonctions, des caractéristiques de leur tissu urbain, ces secteurs font l'objet d'objectifs de densités médians, qui permettent également de favoriser une maîtrise des déplacements.

Le secteur rural, bien que moins peuplé, présente une densité bâtie modérée. Des objectifs de densité renforcés sont néanmoins proposés, en vue de favoriser une gestion économe de l'espace, compatible avec le tissu urbain des bourgs et villages concernés, et le cas échéant, du potentiel agricole les concernant. A noter, 7 communes du secteur rural, au vu du contexte et compte-tenu de leur taille réduite, font l'objet de densités moins importantes.

Objectif 4 : afin d'assurer une gestion économe de l'espace, et au vu des enjeux propres à chaque secteur géographique, la production de logements permet d'atteindre les densités moyennes énoncées dans le Tableau 4 ci-après :

Secteur géographique	Objectifs de densité moyenne (logements / hectare)	Communes concernées	Légende de l'illustration 2
Les polarités	42	Dinard et Saint-Malo	
	31	La Richardais, Pleurtuit et Saint-Jouan des Guérets	
	30	Cancale, Combourg, Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères	
	27	Beaussais-sur-Mer, Saint-Pierre de Plesguen et Tinténiac	
Le secteur littoral	27	La Gouesnière et Saint-Méloir des Ondes	
	24	Lancieux, Le Vivier-sur-Mer, Mont-Dol, Saint-Briac-sur-mer, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint-Lunaire et Saint-Père	
	22	Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine, Cherrueix, Hirel, La Fresnais, La Ville-ès-Nonais, Le Minihic-sur-Rance, Roz-sur-Couesnon, Saint-Benoît-des-Ondes, Saint-Broladre, Saint-Suliac et Tréméuc	
Les communes de plus de 1 500 habitants en milieu rural	22	Hédé-Bazouges, Miniac Morvan, Plerguer et Saint-Domineuc	
	20	Baguer-Morvan, Baguer-Pican, Dingé, Meillac, Pleugueneuc et Québric	
Le secteur littoral - Communes de taille réduite	20	Lillemer, Saint-Georges-de-Gréhaigne et Saint-Marcen	

¹ Le secteur littoral comprend des communes qui fonctionnent avec le littoral, et ne comprend donc pas seulement les communes littorales au sens du Code de l'urbanisme.

Secteur géographique	Objectifs de densité moyenne (logements / hectare)	Communes concernées	Légende de l'illustration 2
Le secteur rural	18	Bonnamain, Cardroc, Cuguen, Epiniac, La Baussaine, La Boussac, La Chapelle-aux-Filtzméens, Lanhélin, Lanrigan, Saint-Léger-des-Prés, Le Tronchet, Longaulnay, Plesder, Roz-Landrieux, Sains, Saint-Thual, Sougéal, Trans-la-Forêt, Tréméheuc et Trévérien	
Le secteur rural - Communes de taille réduite	15	Broualan, Les Iffs, Lourmais, Saint-Brieuc-des-Iffs, Tressé, Trimer, Vieux-Viel	

Tableau 4 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

Ces objectifs de densité constituent une moyenne qui doit être tenue, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine. Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération.

L'ensemble des secteurs de développement d'une commune sont pris en compte dans le calcul de la densité moyenne avec pour chacun, l'identification du nombre de logements prévus et des surfaces concernées.

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

Les densités moyennes retenues par les autorités compétentes peuvent naturellement être supérieures, en vue par exemple de faire face à des besoins accrus en logement, tout en assurant une gestion économe de l'espace. Comme énoncé à l'Objectif 8, ceux-ci peuvent également être diminués, en cas de besoins en logements moins importants : ils doivent dans ce cas s'accompagner d'une baisse des

surfaces potentielles d'extension urbaine, en vue de conserver une gestion économe de l'espace.

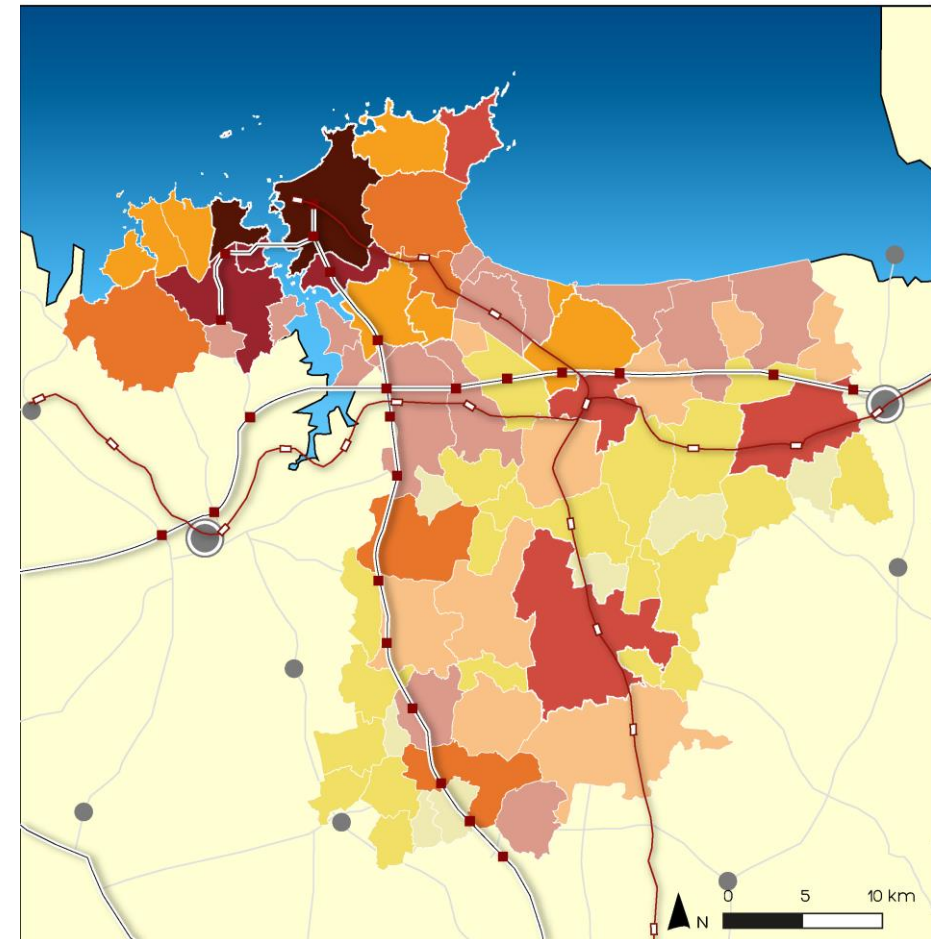


Illustration 2 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique

Définir des densités spécifiques pour certains secteurs à enjeux

Assurer la tenue d'objectifs de densité minimum pour les surfaces les plus importantes

Afin d'assurer une cohérence des densités bâties, au-delà des objectifs de densité moyenne précités, un seuil minimum par opération est également recherché.

Objectif 5 : Dans le respect de l'Objectif 4, les autorités compétentes en matière de documents d'urbanisme local assurent la mise en œuvre de densités minimales pour les surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte, tel que :

- *les surfaces de plus de 5000 m² présentent une densité minimale de 10 logements à l'hectare par opération pour les communes dont l'objectif de densité moyenne est égal à 15 ou 18 logements /ha ;*
- *les surfaces de plus de 5000 m² présentent une densité minimale de 15 logements à l'hectare par opération pour les communes dont l'objectif de densité moyenne est compris entre 20 et 31 logements /ha inclus ;*
- *les surfaces de plus de 2500 m² présentent une densité minimale de 15 logements à l'hectare par opération pour les communes dont l'objectif de densité moyenne est égal à 42 logements /ha.*

Majorer l'intensité urbaine des secteurs de gare

Les secteurs de gare constituent des secteurs à enjeux, dans la mesure où ils permettent notamment, un accès facilité aux transports collectifs ferroviaires.

*Objectif 6 : les secteurs urbains situés à proximité des gares des polarités font l'objet d'une intensité urbaine majorée, au travers des densités minimales moyennes énoncées dans le **Tableau 5** ci-après :*

<i>Saint-Malo</i>	<i>50 logements /ha</i>
<i>Combourg, Dol-de-Bretagne et Pleine-Fougères</i>	<i>35 logements /ha</i>

Tableau 5 : Densités minimales moyennes s'appliquant aux secteurs de gare des polarités

Les secteurs urbains situés à proximité des gares doivent au moins intégrer le périmètre situé à moins de 5 minutes à pied de la gare.

Une densité plus faible peut être inscrite, si elle est justifiée par une mixité fonctionnelle élevée avec des commerces, équipements et services occupant une large place dans l'opération.

La délimitation des secteurs urbains situés à proximité des gares des polarités est effectuée par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local.

Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine sont chiffrées. Compte-tenu du projet d'aménagement et de développement durables du SCoT, celles-ci sont directement liées au niveau de l'armature territoriale, et donc à la localisation des principaux équipements et zones d'emploi, dans un objectif de maîtrise des besoins de déplacement. Elles tiennent toutefois également comptes des besoins des populations, et sont donc pour partie liées aux dynamiques démographiques passées. Afin de faciliter la maîtrise de l'extension urbaine, le chiffrage des surfaces prend appui sur les limites des communes.

*Objectif 7 : compte-tenu du projet de développement du pays, les surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte sont chiffrées à 783 hectares sur 14 ans à l'échelle du pays. Elles se déclinent par commune comme suit dans le **Tableau 6** ci-après :*

Commune	Surfaces potentielles d'extension urbaine (en hectares)	Commune	Surfaces potentielles d'extension urbaine (en hectares)	Commune	Surfaces potentielles d'extension urbaine (en hectares)
Baguer-Morvan	11	Lanhélin	5	Saint-Coulomb	15
Baguer-Pican	9	Lanrigan	2	Saint-Domineuc	13
Beaussais-sur-mer	20	Le Minihic-sur-Rance	9	Saint-Georges-de-Gréhaigne	3
Bonnemain	9	Le Tronchet	9	Saint-Guinoux	7
Broualan	3	Le Vivier-sur-Mer	6	Saint-Jouan-des-Guérets	14
Cancale	36	Les Iffs	3	Saint-Léger-des-Prés	3
Cardroc	3	Lillemer	3	Saint-Lunaire	22
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	3	Longaulnay	3	Saint-Malo	85
Cherrueix	8	Lourmais	4	Saint-Marcan	3
Combours	24	Meillac	9	Saint-Méloir-des-Ondes	26
Cuguen	4	Miniac-Morvan	30	Saint-Père	9
Dinard	11	Mont-Dol	7	Saint-Pierre-de-Plesguen	13
Dingé	9	Pleine-Fougères	9	Saint-Suliac	8
Dol-de-Bretagne	23	Plerguer	14	Saint-Thual	5
Epiniac	12	Plesder	5	Sougéal	4
Hédé-Bazouges	15	Pleugueneuc	13	Tinténiac	19
Hirel	6	Pleurtaut	45	Trans-la-Forêt	3
La Baussaine	4	Québriac	13	Trémeheuc	2
La Boussac	8	Roz-Landrieux	11	Trémereuc	3
La Chapelle-aux-Filtzméens	4	Roz-sur-Couesnon	5	Tressé	4
La Fresnais	11	Sains	3	Trévérien	6
La Gouesnière	15	Saint-Benoît-des-Ondes	5	Trimer	2
La Richardais	16	Saint-Briac-sur-Mer	8	Vieux-Viel	2
La Ville-ès-Nonais	8	Saint-Brieuc-des-Iffs	3		
Lancieux	11	Saint-Broladre	5		
				TOTAL	783

Tableau 6 : Surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte

Ces surfaces potentielles d'extension urbaine constituent un maximum qui est à mettre en œuvre dans le respect de l'Objectif 2 de production de logements et de l'Objectif 4 de densité moyenne.

Dans le cadre d'un document d'urbanisme établi à une échelle supra-communale, en fonction du contexte urbain et géographique propre à chaque commune, les présents objectifs communaux peuvent être ajustés au sein d'un secteur constitué de plusieurs communes, à la condition que :

- les surfaces potentielles d'extension urbaine cumulées des communes concernées demeurent égales ou inférieures à celles inscrites dans le présent objectif.*
- les accroissements de surfaces potentielles d'extension urbaine soient corrélés au maintien de la densité moyenne inscrite à l'Objectif 4, la plus élevée, entre les 2 communes concernées, et ne remettent pas en question l'organisation de l'armature territoriale détaillée en Objectif 1.*
- les choix de pondération des objectifs communaux inscrit dans le document d'urbanisme établi à une échelle supra-communale soient justifiés.*

Dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, la superficie des surfaces ouvertes à l'urbanisation est justifiée au regard de l'horizon temporel du document et les Orientations d'Aménagement et de Programmation assurent un phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

L'extension urbaine correspond au fait d'étendre les limites de l'espace déjà urbanisé, et d'une manière générale, d'artificialiser des espaces naturels et agricoles.

A noter, pour justifier du respect du principe de compatibilité avec cet objectif, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local :

1) comptabilisent les surfaces liées aux autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire concerné, à partir de la date d'approbation du schéma de cohérence territoriale, jusqu'à la date prévisionnelle d'arrêt du projet de document d'urbanisme local,

2) distinguent celles qui relèvent d'une extension urbaine, de celles qui relèvent d'une approche de renouvellement urbain,

3) déduisent celles qui relèvent d'une extension urbaine, des objectifs chiffrés énoncés dans le **Tableau 6**, pour obtenir les surfaces potentielles d'extension urbaine actualisées,

3) adaptent le cas échéant, par une règle de 3, ces surfaces potentielles d'extension urbaine actualisées, à l'horizon temporel retenu dans le document d'urbanisme local.

Permettre l'adaptation des projets au regard des dynamiques constatées

Les évolutions démographiques prises en compte conservent un caractère prévisionnel. Les dynamiques constatées pourront ainsi être plus ou moins fortes au cours du temps. Afin de permettre l'adaptabilité du projet au regard des dynamiques constatées, tout en assurant une gestion économe de l'espace, les objectifs en matière de densité moyenne de logements et de surfaces potentielles d'extension urbaine doivent pouvoir être adaptés si nécessaire.

Objectif 8 : au regard des dynamiques démographiques constatées, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local pourront, si nécessaire, adapter les objectifs en matière de densité moyenne de logements et de surfaces potentielles d'extension urbaine. Afin de conserver une gestion économe de l'espace, cette adaptation est possible dans les deux conditions cumulatives suivantes :

- *une baisse de l'objectif de densité moyenne, de l'ordre de 2 logements par hectare,*
- *et une baisse des surfaces potentielles d'extension urbaine prévues à l'Objectif 7 de l'ordre de :*
 - *de 7 hectares pour la commune de Saint-Malo,*
 - *de 2 hectares pour les communes disposant de surfaces potentielles d'extension urbaine, supérieures à 20 hectares,*
 - *et d'1 hectare pour les communes disposant de surfaces potentielles d'extension urbaine, inférieures ou égales à 20 hectares.*

Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays

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

Le renouvellement urbain concerne toutes les communes du pays. Celui-ci est toutefois directement lié aux caractéristiques du tissu urbain existant et au niveau de la commune dans l'armature territoriale. Il nécessite en premier lieu, de bien évaluer le potentiel théorique.

Objectif 9 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local analysent la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Une part significative de cette capacité est mobilisée pour atteindre les objectifs de production de logements.

Pour des raisons de faisabilité technique ou foncières, les opérations de renouvellement urbain ne font pas nécessairement l'objet des premiers aménagements dans le temps.

Peuvent être intégrés dans cet objectif, les opérations de densification et de mutation des espaces bâtis suivantes :

- création de logement issue d'une opération de démolition/reconstruction ;
- création de logement issue de l'évolution de friches d'activités ;
- création de logement issue d'une opération de comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué ;
- création de logement issue d'une opération de requalification / densification des tissus pavillonnaires ;
- création de logement issue d'un changement de destination ;
- ...

Ne peuvent pas être intégrés dans cet objectif, les remises sur le marché des logements vacants, n'ayant pas fait l'objet d'opération urbaine spécifique.

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

Objectif 10 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient des surfaces potentielles de renouvellement urbain qui correspondent au minimum :

- *à 5 % des surfaces potentielles d'extension urbaine définies à l'Objectif 7, pour les communes rurales et périurbaines,*
- *à 20 % des surfaces potentielles d'extension urbaine définies à l'Objectif 7, pour les communes suivantes : Beausais-sur-mer, Combourg, La Richardais, Pleine-Fougères, Pleurtuit, Saint-Jouan-des-Guérets, Saint-Pierre-de-Plesguen et Tinténiac.*
- *à 30 % des surfaces potentielles d'extension urbaine définies à l'Objectif 7, pour les communes de Cancale et Dol-de-Bretagne,*
- *aux surfaces potentielles d'extension urbaine définies à l'Objectif 7, pour les communes de Dinard et de Saint-Malo.*

Cet objectif de surfaces potentielles de renouvellement urbain constitue un minimum : chaque commune peut retenir des surfaces potentielles plus importantes de renouvellement urbain, en vue de permettre la production d'un nombre plus important de nouveaux logements.

II – DEFINIR DES CONDITIONS DE DEVELOPPEMENT ADAPTEES AUX BESOINS ET AUX RESSOURCES

1) Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines

Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins

Permettre le renouvellement des populations et les mixités générationnelles

Les dynamiques démographiques du pays témoignent globalement et parallèlement d'un accroissement de l'âge moyen des populations, d'une baisse de la taille des ménages et de l'arrivée de nouvelles populations, notamment de jeunes ménages. Ces tendances prennent toutefois des ampleurs très différentes, entre les intercommunalités, entre les communes d'une même intercommunalité, et parfois à l'intérieur d'une même commune. Elles font également écho à l'évolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge. C'est pourquoi la diversification du parc de logements doit être recherchée afin de répondre aux besoins de ses habitants dans les prochaines années et d'assurer un parcours résidentiel complet.

Objectif 11 : la production de logements permet de :

- favoriser l'existence d'une offre locative suffisante, pour répondre à la demande des jeunes ménages, mais aussi des personnes âgées,
- rechercher une diversité des tailles de logements et de parcelles, afin de disposer d'un parc immobilier varié,

- assurer la production de logements individuels groupés, intermédiaires et collectifs afin de favoriser les mixités urbaines.

Objectif 12 : la production de logement permet de répondre aux besoins spécifiques :

- des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, pour toutes les communes,
- des jeunes travailleurs, apprentis, saisonniers et étudiants, pour les communes du pôle majeur et des pôles structurants. La localisation de cette offre s'effectue prioritairement à proximité des lieux et centres de formation et/ou au cœur des centres-villes, à proximité des commerces, équipements et services.

Pour rappel, le règlement des documents d'urbanisme locaux peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (Article L151-15 du Code de l'urbanisme).

Objectif 13 : en prolongement de l'Objectif 11 et de l'Objectif 12, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, en réponse aux enjeux préalablement identifiés, la programmation d'une offre diversifiée de logements, au sein des principales surfaces d'extension urbaine et de renouvellement urbain à vocation résidentielle et mixte.

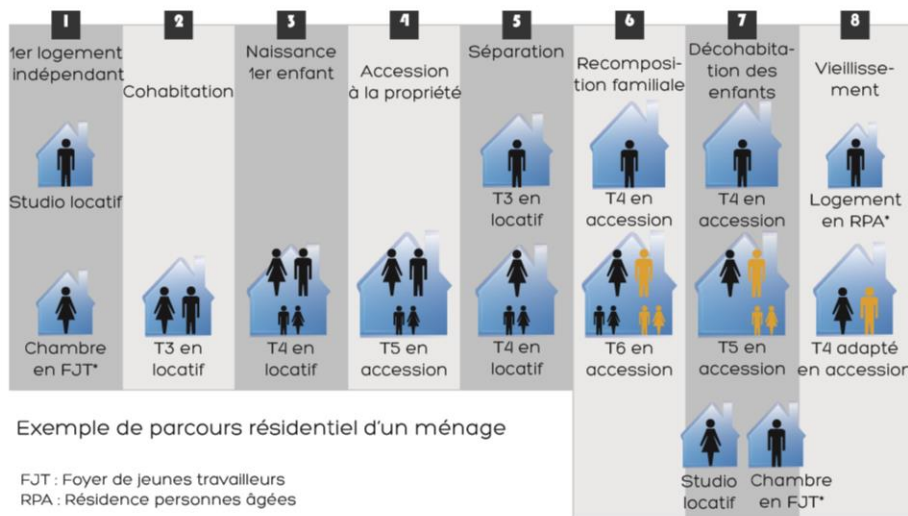


Illustration 3 : Evolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge

Favoriser la diversité sociale et disposer de logements à coût abordable

Au-delà de la taille et du type de logement, le coût du logement constitue également un élément déterminant, dans la capacité des populations locales à se loger, plus particulièrement sur le littoral, où le marché des résidences secondaires contribue au maintien de prix élevés.

Objectif 14 : la production de logements assure, l'accessibilité à tous, à travers la production d'une offre de logements à coût abordable :

- pour les communes des polarités, la production de logements comprend, à l'échelle de la commune, une proportion d'au moins 20 % de logements à coût abordable. Elle comprend également une part de logements à coût abordable, au sein de chaque surface à urbaniser de plus de 10 logements.
- pour les communes rurales et périurbaines, les autorités compétentes garantissent également un accueil diversifié à travers l'identification des secteurs existants et potentiels d'accueil de logements à coût abordable.

- dans les secteurs urbains situés à proximité des gares, la production de logements comprend une part de logements à coût abordable. L'identification de ces secteurs est justifiée au regard de l'organisation du tissu urbain autour des gares.

Au titre de cet objectif, les logements à coût abordable sont comptabilisés selon les conditions définies à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Sont notamment pris en compte les logements locatifs :

- appartenant aux organismes d'habitat à loyer modéré ;
- tant publics que privés, relevant de conventionnement avec l'Etat ou l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat ;
- des foyers-logement, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des logements d'urgence (avec la règle d'un logement pour 3 places) ;
- ...

Ces mesures ne se substituent pas aux obligations de production de logement social à réaliser par les communes directement concernées par l'article 55 de la Loi solidarité et renouvellement urbain.

La bonne localisation du parc de logements à coût abordable est primordiale pour en assurer l'efficacité et l'occupation. Ainsi, la proximité des équipements, services, commerces et transports collectifs est recherchée.

A l'échelle communale, la localisation des logements à coût abordable est étudiée de manière à favoriser, lorsque cela est possible, une mixité au sein de chaque quartier ; et dans la mesure du possible, à l'échelle de chaque rue ou de chaque îlot ; voire même, pour les logements collectifs ou intermédiaires, à l'intérieur même de la construction.

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

Objectif 15 : les polarités disposent des espaces nécessaires à la mise en place d'un nombre adapté de places sur une ou plusieurs aires d'accueil des gens du voyage.

Objectif 16 : les collectivités de Saint-Malo agglomération et celles de la Côte d'Emeraude prévoient, pour chacune d'entre elles, les mesures nécessaires aux besoins identifiés d'aires de grands passages :

- 1 aire de 50 places,
- et 1 aire de 200 places.

Dans l'optique d'assurer correctement le rôle d'accueil temporaire des gens du voyage, la localisation de ces aires est importante, notamment en terme d'accessibilité aux équipements scolaires.

Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités

La vacance immobilière désigne l'ensemble des logements inoccupés. Une part de vacance, dite rotation immobilière « naturelle », est nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier : c'est notamment le cas des logements qui, pour une courte durée, se trouvent vacants entre deux occupants. Au-delà de cette part, la vacance a trait à des logements inoccupés, sur une longue durée, qui peuvent ne plus être en état d'être utilisés.

Nombre de ces logements sont situés dans les centralités, à proximité des équipements et des services. Ils constituent un potentiel de « nouveaux » logements à remettre sur le marché.

Pour favoriser la remise sur le marché de ces logements, plusieurs outils peuvent être mis en place, soit directement par les collectivités, soit à travers une communication en faveur des propriétaires :

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat ;
- Périmètre de restauration immobilière lié à la précarité énergétique ;

- Programme d'intérêt général ;
- Régime des biens en état d'abandon manifeste ;
- Subventions de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat ;
- Prêt à l'amélioration de l'habitat ;
- Mise en place de la taxe sur les logements vacants
- ...

Objectif 17 : compte-tenu des caractéristiques de la vacance immobilière, sauf justification particulière, la remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants, hors rotation immobilière « naturelle », est programmée.

La rotation immobilière « naturelle » est fixée à 6 % du parc immobilier. Les fichiers des logements communaux publiés par la Direction générale des finances publiques servent de support pour le calcul des logements vacants.

Objectif 18 : les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat identifient le potentiel de logements non décents et/ou inadaptés (qu'ils soient vacants ou occupés) et fixent un objectif de réhabilitation d'une part de ce potentiel.

Un logement « non décent » ne répond pas aux caractéristiques d'un logement décent définies par le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 :

- les logements disposent d'une surface habitable au moins égale à 9 m² ou d'une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres ;
- les logements dont les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements ;
- les logements dont les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant ;
- les logements bénéficient d'une installation permettant un chauffage normal...

Un logement inadapté est un logement décent, mais en fort décalage avec les demandes actuelles.

Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain

Objectif 19 : en vue d'organiser les développements urbains, l'urbanisation du territoire est appréciée, dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, autour de trois organisations différentes : la ville ou le bourg, le village et l'urbanisation diffuse.

- La ville ou le bourg,

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

Pour les communes littorales, la ville ou le bourg est dénommé « agglomération » et défini dans le Chapitre 4.1 « Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées ».

- Le village,

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

Pour les communes littorales, le village peut être dénommé « agglomération » ou « village » et défini dans le Chapitre 4.1 « Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées ».

- L'urbanisation diffuse,

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

A noter, pour les communes littorales, une quatrième organisation correspond aux espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, comme défini au Chapitre 4.1 « Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées ».

Conforter les centres villes et les centres bourgs

Objectif 20 : les villes et les bourgs regroupent, lorsque le contexte géographique et urbain le permet, la majeure partie de l'accueil démographique et de la constructibilité résidentielle.

Objectif 21 : afin de limiter le mitage des espaces ruraux, les surfaces d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte se situent en continuité des centres villes, centres bourgs et villages, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs ; elles ne conduisent pas à un développement linéaire de l'urbanisation.

Permettre les développements nécessaires dans les secteurs d'urbanisation diffuse

Objectif 22 : à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, à la biodiversité du milieu, ou à la qualité des paysages, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent être autorisés de manière exceptionnelle afin de :

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

Les consommations foncières issues des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont prises en compte dans les surfaces potentielles d'extension urbaine inscrits à l'Objectif 7 à vocation résidentielles et mixtes ou d'activités, le cas échéant. S'il s'agit de renouvellement urbain, les surfaces potentielles sont identifiées au titre de l'Objectif 10.

Organiser les principaux développements urbains

Cadrer les développements urbains dans le long terme

Objectif 23 : afin de permettre aux agriculteurs de mettre en place des stratégies de développement sur le long terme, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient des limites durables pour le développement urbain.

Ces limites durables dont l'échéance est supérieure à celle du document d'urbanisme peuvent prendre appui sur des éléments paysagers existants ou à créer (cours d'eau, boisement, haies, canaux, topographie...) mais aussi sur des infrastructures (déviation, voie ferrée...).

Assurer l'intégration des nouvelles extensions urbaines et des principales surfaces à urbaniser

Objectif 24 : l'intégration des nouvelles extensions urbaines est assurée par l'élaboration, à l'échelle de chaque commune, de véritable(s) projet(s) urbain(s) visant à appréhender de façon opérationnelle :

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

Objectif 25 : l'aménagement des principales surfaces à urbaniser à vocation résidentielle et mixte est assuré tant au niveau de :

· *l'intégration urbaine* : elle permet de relier le secteur de développement, aux tissus bâtis existants, mais aussi, aux espaces non bâtis (agricoles, naturels et forestiers) avec un traitement paysager des franges urbaines.

· *La structuration bâtie* : elle permet de réfléchir à la dimension du parcellaire, ainsi qu'à l'implantation du bâti sur les terrains, qui doit générer une lisibilité du quartier depuis les espaces publics (front bâti, angle de rue, volume bâti...) ;

· *Le maillage viaire* : il permet de connecter le projet, au travers d'un réseau de voies de circulation maillé et hiérarchisé, qui s'insère dans le réseau viaire de la commune de manière adaptée et sécurisée. En matière de maillage viaire, les circulations cyclables et piétonnes sont particulièrement recherchées, soit de manière autonome, soit sur un espace partagé avec les véhicules.

– *l'aménagement d'espaces publics* : l'aménagement de nouveaux quartiers doit aboutir à l'émergence de véritables espaces publics adaptés à la taille de l'opération et aux besoins environnants.

Préserver les vues et perceptions sur les bourgs et les villes du pays

Assurer un traitement qualitatif des entrées de bourg et de ville

Objectif 26 : les abords et les entrées des villes ou des bourgs, le long des routes express, déviations et routes classées à grande circulation, font l'objet de règles permettant la mise en valeur de ces sites, prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages. Ces règles portent notamment sur :

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

Sur le territoire du pays de Saint-Malo, la RN 176 et la RD 137 sont classées voies express ; les RD 168, RD 155, RD 301, RD 266 sont classées routes à grande circulation.

Il est recommandé la mise en œuvre d'un règlement local de publicité sur l'ensemble des communes, et en particulier pour celles concernées par les routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

Tenir compte des silhouettes urbaines des bourgs et des villes

Les silhouettes urbaines correspondent aux vues semi-lointaines des secteurs urbanisés à partir des espaces agricoles et naturels adjacents. La qualité des silhouettes urbaines des villes ou bourgs participe pleinement à la valorisation des paysages du pays de Saint-Malo.

Objectif 27 : les silhouettes urbaines existantes et futures font l'objet d'une réflexion paysagère visant à les caractériser (notamment au regard de l'implantation historique du bourg) et à prévoir une transition conçue de manière à assurer la qualité paysagère des sites concernés.

2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique

Maintenir et développer les emplois au cœur des centralités.

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

Objectif 28 : en cohérence avec les objectifs d'optimisation foncière et de revitalisation des centralités, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local permettent l'implantation d'activités au cœur des centralités et

identifient les secteurs privilégiés pour le développement d'activités économiques au cœur des centralités.

Les secteurs de gare et les principaux pôles multimodaux sont particulièrement concernés, de même que les secteurs stratégiques identifiés pour le renouvellement urbain.

Objectif 29 : pour les communes des polarités, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prévoient la production de locaux pour activités de services et bureaux, notamment au sein des secteurs stratégiques de renouvellement urbain.

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

Conforter le maillage de zones d'activités structurantes du pays

L'existence d'offres diversifiées et qualitatives d'accueil d'activités économiques constitue une condition nécessaire pour répondre aux attentes des opérateurs économiques tant locaux, qu'extérieurs au territoire. C'est pourquoi il convient de prévoir des conditions d'implantation et d'évolution nécessaires aux activités structurantes, sur les différents secteurs qui composent le territoire du pays. Afin de faciliter la maîtrise de l'extension urbaine, le chiffrage des surfaces prend appui sur chacun des sites structurants d'activité économique.

Objectif 30 : en lien avec l'armature territoriale du pays et les principaux axes de communication, l'armature économique du pays s'organise autour des différents sites structurants d'activité économique identifiés dans le Tableau 7 ci-après. Compte-tenu de la situation et du potentiel propres à chaque site, des surfaces potentielles de création ou d'extension sont identifiées dans le Tableau 7 ci-après :

Commune	Nom du site	Surface potentielles de création ou d'extension	
		A court terme	A moyen et long termes
Pour les sites spécialisés :			
Cancale	Le Vauhariot	7 ha	-
Indéterminée	Site conchylicole	-	7 ha
Le Vivier / Cherrueix	Zone mytilicole du port	-	5 ha
Pleurtuit	Site aéronautique	1 ha	-
St-Jouan / St-Malo	Atalante	18 ha	18 ha
Pour les sites à vocation mixte ou non précisée :			
Baguer Morvan	La Roche Blanche	3 ha	3 ha
Baguer-Morvan	ZA La Hénaudais	3 ha	-
Beaussais-sur-Mer	PA de Coutelouche	4 ha	-
Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	ZA de la Dosle	-	-
Combourg	La Gare	-	-
Combourg	Moulin Madame	10 ha	-
Cuguen	ZA de Cuguen	-	-
Dinard	La Ville es Passants	-	4 ha
Dingé	Champ Poussin	-	-
Dol /Baguer-Pican	Les Rolandières	5 ha	15 ha
Pleugueneuc/ Saint-Pierre de Plesguen/ Saint-Domineuc	Site à créer sur la D137	-	30 ha
La Gouesnière	L'Outre	2 ha	-
La Richardais	L'Hermitage	-	-
La Richardais	La Ville Biais	-	1 ha
Le Minihic sur Rance	Le Reverdier	-	-
Le Vivier sur Mer	Les Crechettes	3 ha	6 ha
Miniac-Morvan	Actipole	40 ha	-
Pleine-Fougères	Budan	1 ha	-
Pleine-Fougères	Razette	5 ha	2 ha
Pleugueneuc	La Coudraie	-	-
Pleurtuit	Cap Emeraude	-	-
Pleurtuit	La Ville es Meunier	-	-

Commune	Nom du site	Surface potentielles de création ou d'extension	
		A court terme	A moyen et long termes
Pleurtuit	PA de l'Orme	3 ha	-
Québriac	Rolin	-	-
Roz-Landrieux	Les Vignes Chasles	10 ha	-
Sains	La Fontaine au Jeune	4 ha	21 ha
Saint-Domineuc	Bois du Breuil	5 ha	-
Saint-Malo	Fougerais	8 ha	-
Saint-Malo	La Houssaye	14 ha	-
Saint-Malo	Le Routhouan	8 ha	-
Saint-Malo	Les Mottais	-	-
Saint-Malo	ZA Général de Gaulle	-	-
Saint-Malo	ZA La Janais	-	-
Saint-Malo	ZA La Prairie	-	-
Saint-Malo	Zone Nord	-	-
Saint-Méloir-des-Ondes	La Madeleine	2 ha	-
St-Georges Gréhaigne	Bas St-Georges	-	-
St-Georges Gréhaigne	Le Point du Jour	-	-
St-Lunaire / St Briac	PA La Ville aux Coqs	-	-
St-Pierre de Plesguen	La Basse Rougeolais	-	-
Tinténiac	La Billiais	-	-
Tinténiac	La Morandais	10 ha	15 ha
		166 ha	127 ha

Tableau 7 : Surfaces potentielles de création ou d'extension des sites structurants d'activités économiques

Dans le cadre d'un document d'urbanisme établi à une échelle supra-communale, en fonction des politiques définies à l'échelle de chaque Intercommunalité et du contexte urbain et géographique propre à chaque commune, les présents objectifs peuvent être ajustés au sein d'un secteur constitué de plusieurs communes, à la condition que :

- les surfaces potentielles d'extension urbaine cumulées des sites structurants concernés demeurent égales ou inférieures à celles inscrites dans le présent objectif.

- les ajustements de surfaces potentielles d'extension urbaine ne remettent pas en question l'organisation de l'armature territoriale détaillée en Objectif 1.
- les choix de pondération des objectifs communaux inscrit dans le document d'urbanisme établi à une échelle supra-communale soient justifiés.

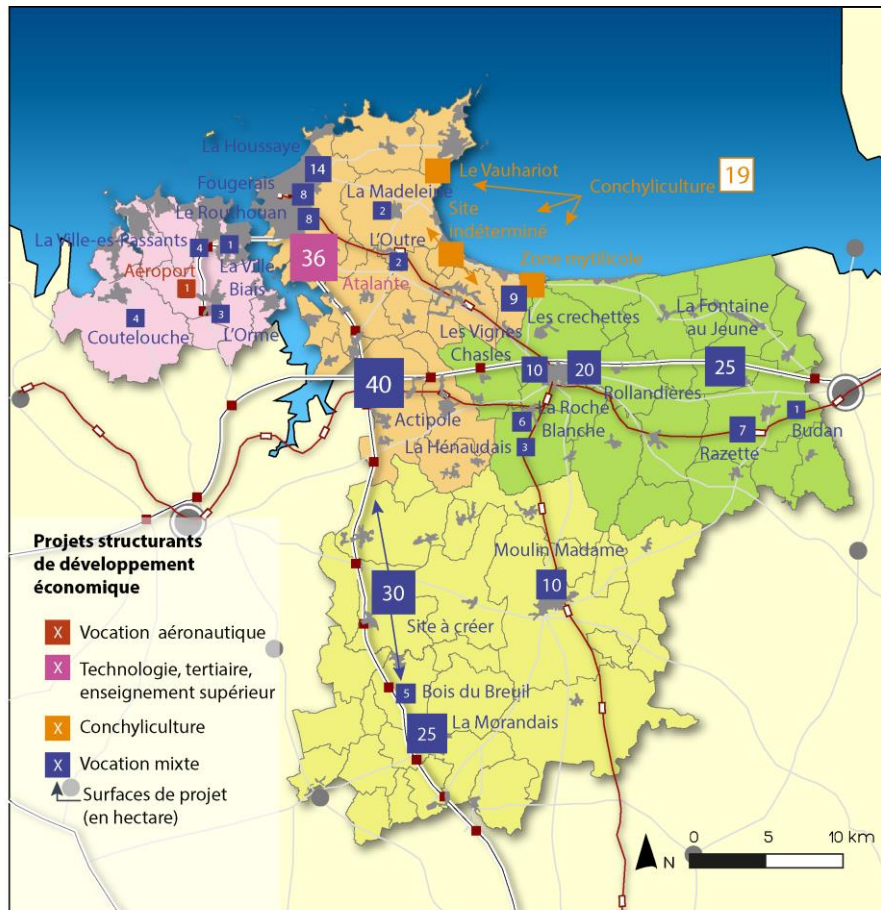


Illustration 4 : Surfaces potentielles de création ou d'extension des sites structurants d'activités économiques structurantes

Objectif 31 : en complément des sites structurants identifiés à l'Objectif 30, un potentiel de 30 ha est mobilisable sur le territoire pour répondre à un éventuel projet qui ne peut pas être identifié aujourd'hui. Ce potentiel peut s'inscrire dans un document d'urbanisme local sous réserve de correspondre à un besoin foncier lié à un à projet d'intérêt économique et social majeur pour le territoire du pays de Saint-Malo et en l'absence de disponibilité adaptée à ce besoin.

Le projet de zone d'accueil rétro-littoral en lien avec le confortement et la modernisation du port de commerce de Saint-Malo pourrait notamment s'inscrire dans cet objectif.

Le développement de l'activité conchylicole n'entre pas dans le cadre de cet objectif, il est détaillé ci-après dans l'objectif 33.

Soutenir le développement économique lié aux spécificités territoriales

Les activités littorales et maritimes

Objectif 32 : l'activité des chantiers navals est confortée et les infrastructures, adaptées, afin de répondre aux besoins du territoire, tant sur la Rance, que sur le littoral.

Objectif 33 : la localisation des surfaces potentielles de création et d'extension liées aux activités conchylicoles identifiées à l'Objectif 30 peuvent évoluer afin de s'adapter aux exigences du secteur de la baie du Mont-Saint-Michel. Ces surfaces se situent à proximité immédiate de la mer. En cas d'impossibilité, des espaces en retrait du littoral doivent également être disponibles, pour le renforcement et la valorisation de cette activité.

Les activités technopolitaines

L'initiative nationale « French Tech » est destinée à valoriser les grands territoires à plus-value technologique par l'accélération des « startups » et leur promotion à l'étranger. Rennes et Saint-Malo sont l'un des territoires à avoir remporté ce label exigeant.

La technopole Rennes Atalante répartie entre le site de Rennes et le site de Saint-Malo permet d'associer les atouts des deux territoires :

- la notoriété et l'image technologique et universitaire pour Rennes ;
- la façade maritime et la renommée internationale pour Saint-Malo.

Comme indiqué à l'Objectif 30, 36 hectares de surfaces potentielles d'extension sont prévus à moyen et long termes pour développer l'emploi lié aux activités innovantes et technologiques, au numérique appliqué, au tourisme, aux loisirs, à la culture et au bien-être.

Les activités aéronautiques

Les enjeux fonciers et écologiques du site de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit complexifient l'extension éventuelle du site aéronautique actuel. Ce dernier doit toutefois, le cas échéant, pouvoir évoluer afin d'accueillir de nouvelles activités. A ce titre, l'objectif 30 identifie une surface potentielle d'extension d'un hectare à court terme.

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

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

Objectif 34 : la localisation des zones d'activités de proximité n'affecte pas l'économie agricole par l'enclavement d'exploitations ou par le morcellement significatif du foncier agricole.

Objectif 35 : au-delà des surfaces potentielles de création ou d'extension des sites structurants d'activités économiques identifiées à l'Objectif 30, la consommation foncière potentielle, associée à la création ou l'extension de zones d'activités de proximité, est fixée par Intercommunalité dans le Tableau 8 ci-après :

	Création ou extension des zones d'activités de proximité (en ha)
C.C. Bretagne Romantique	10 ha
C.C du Pays de Dol - Baie du Mont-St-Michel	30 ha
C.C. Côte d'Emeraude	0 ha
Saint-Malo Agglomération	15 ha
	55 ha

Tableau 8 : Tableau de répartition des surfaces de zones d'activités de proximité par Intercommunalité

Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités

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

Objectif 36 : avant de définir de nouvelles zones d'activités à vocation économique, une étude de densification et de mutation des zones d'activités existantes et des friches mobilisables, à l'échelle de l'Intercommunalité, permet d'évaluer le potentiel de densification urbaine à vocation économique.

Les bâtiments vacants susceptibles d'être mobilisés pourront faire l'objet d'une analyse spécifique afin d'y associer des opérations de réhabilitation ou renouvellement urbain dans le but de limiter les friches.

Objectif 37 : l'optimisation des zones d'activités existantes est favorisée par l'absence de limitation d'emprises au sol. Les délaissés sont évités dans l'organisation de la zone d'activités.

Comme indiqué à l'Objectif 26, pour les zones situées le long de grands axes routiers faisant l'objet d'une inconstructibilité spécifique, une réflexion est portée sur l'opportunité de réduire le secteur d'inconstructibilité dans le cadre du document d'urbanisme local.

Dans les zones d'activités existantes, des réflexions pourront également être portées sur l'opportunité d'accroître la hauteur des constructions existantes et de permettre ainsi des extensions « à la verticale ».

Objectif 38 : l'intégration des extensions et créations de sites structurants et zones d'activité de proximité est assurée par l'élaboration de véritable(s) projet(s) urbain(s) qui permettent d'intégrer les notions et concepts suivants :

- l'optimisation foncière :

Les espaces libres sont limités et les espaces de fonctionnement optimisés. Le développement des zones d'activités s'effectue en profondeur par rapport aux voies de circulation.

La mutualisation des aires de stationnements, des aires de manœuvre et des surfaces de stockage est encouragée, afin de réduire leur impact foncier.

- l'accessibilité adaptée :

Le réseau viaire interne à la zone est hiérarchisé et connecté avec les voiries existantes. La hiérarchisation du réseau adapte le gabarit des voies aux usages (poids lourds/véhicules légers, employés/visiteurs...), et assure la sécurité des accès piétons et cycles.

L'aménagement de la zone intègre les emplacements nécessaires à une desserte en transport en commun (place pour arrêt des bus ou car, liaison douce connectée,

gabarit de voie...) afin de faciliter la mise en place ultérieure d'une ligne de transports en commun sur le site.

Lorsqu'une desserte multimodale est envisageable de par la proximité immédiate d'une infrastructure ferrée, les emprises nécessaires sont préservées afin d'assurer la connexion du site.

En matière d'accessibilité numérique, les zones d'activités veilleront à la bonne prise en compte des capacités de communications électroniques.

- l'intégration paysagère :

La végétation existante est intégrée dans la réflexion, en vue d'être valorisée et préservée. Les espaces publics et les enseignes font l'objet d'une attention particulière.

L'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments sont recherchées, en termes de volume bâti, de hauteur, d'orientation des bâtiments, d'aspect extérieur des constructions. A ce titre, les espaces de stockage pourront être directement intégrés dans la volumétrie du bâtiment.

Afin de limiter les conflits d'usage potentiels entre les zones d'activités et les secteurs résidentiels, une réflexion sur le traitement de l'interface visera à réduire les nuisances associées aux activités.

- la gestion des eaux pluviales :

L'aménagement des zones d'activités permet, à travers une gestion des eaux de ruissellement, de limiter l'entraînement des polluants et de favoriser leur dégradation par des ouvrages de rétention adaptés.

Objectif 39 : les logements de gardiennage ne sont pas autorisés au sein des sites structurants, et peuvent être autorisés dans les zones d'activité de proximité, à condition d'être intégrés dans le même bâtiment que l'activité.

3) Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo

Les objectifs en matière d'aménagement commercial de la présente partie concernent les bâtiments :

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

Par ailleurs,

- **les nouvelles surfaces de plancher** de bâtiment à destination commerciale, résultent soit de la construction, de l'extension, de la transformation ou du changement de destination d'un immeuble. Elles sont désignées dans le présent chapitre, comme des nouvelles implantations commerciales.
- **les seuils de surfaces de plancher** de bâtiment à destination commerciale énoncés dans la présente partie, concernent toute nouvelle construction atteignant ce seuil, tout agrandissement d'une construction existant ayant déjà atteint ce seuil, ou devant le dépasser par la réalisation de cet agrandissement.

Objectif 40 : en lien avec l'armature territoriale définie à l'Objectif 1, l'armature commerciale du pays de Saint-Malo s'organise autour :

- **des centralités de chacune des communes du pays, qui concentrent une part conséquente des implantations commerciales.**

Une centralité désigne une zone restreinte du territoire communal, généralement centrale, qui concentre l'appareil commercial et qui accueille la multifonctionnalité principale, voire secondaire, de la commune (équipements publics, commerces, densité d'habitat...). De par leurs caractéristiques, les centralités favorisent notamment, les déplacements alternatifs à l'usage individuel de la voiture, la densification et le renouvellement urbain. Compte-tenu de leurs organisations, certaines communes peuvent disposer de plusieurs centralités.

21 sites de centralité sont identifiés comme structurants à l'échelle du pays au vu de leur localisation, leur organisation, et leur composition :

Beaussais-sur-Mer	centre-ville
Cancale	centre-ville
Combourg	centre-ville
Dinard	centre-ville
Dol de Bretagne	centre-ville
La Fresnais	centre-bourg
Miniac-Morvan	centre-bourg
Pleine-Fougères	centre-ville
Pleurtuit	centre-ville
Saint-Briac	centre-bourg
Saint-Broladre	centre-bourg
Saint-Coulomb	centre-bourg
Saint-Lunaire	centre-bourg
Saint-Malo	Gare
Saint-Malo	Intramuros
Saint-Malo	La Découverte
Saint-Malo	La Houssaye
Saint-Malo	Paramé
Saint-Malo	Saint-Servan
Saint-Pierre de Plesguen	centre-ville
Tinténiac	centre-ville

Ces 21 sites de centralité font ainsi l'objet de mesures spécifiques complémentaires, définies dans l'Annexe 1 : Document d'aménagement artisanal et commercial.

- de 16 sites de flux qui accueillent des implantations commerciales conséquentes, telles que des supermarchés ou des hypermarchés :

Au Nord-Ouest du territoire	Beaussais sur Mer	Ploubalay Ouest
	Cancale	Ouest
	La Gouesnière	Ouest
	Miniac-Morvan	Sud Est
	Pleurduit	Terres Neuves
	Pleurduit	Parcs d'Emeraude
	Saint-Jouan des Guérets	Le Moulin
	Saint-Malo	Sud
	Saint-Méloir des Ondes	Est
Au Sud-Est du territoire	Combourg	Moulin Madame
	Dol de Bretagne	Les Rolandières
	Dol de Bretagne	Monseigneur de Hercé
	Pleine-Fougères	Ville Chérel
	Saint-Georges de Gréhaigne	Le Point du Jour
	Tinténiac	La Morandais
	Tinténiac	Ouest

Ces sites de flux désignent globalement des zones périphériques aux zones urbanisées, plus ou moins importantes, implantées à proximité de voies routières fréquentées. De par leurs caractéristiques, les sites de flux favorisent les déplacements en voiture et peuvent contribuer à l'artificialisation des terres agricoles ou naturelles.

Ces 16 sites de flux font également l'objet de mesures spécifiques complémentaires, définies dans l'Annexe 1 : Document d'aménagement artisanal et commercial.

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

Prioriser la pérennisation des activités commerciales au sein des centralités

Objectif 41 : les nouvelles implantations commerciales s'effectuent prioritairement dans les centralités, délimitées par les autorités compétentes en matière d'urbanisme local. Toute nouvelle consommation foncière à destination commerciale dans les centralités ne peut se réaliser que si elle s'inscrit dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet.

Pour assurer la multifonctionnalité, toute nouvelle construction à vocation commerciale comprend au moins 1 étage, dont la destination est l'habitat, des activités de services ou des bureaux.

Pour les 21 sites de centralité précités, des localisations préférentielles sont définies dans l'Annexe 1 : Document d'aménagement artisanal et commercial.

En vue de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales dans les centralités, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local peuvent :

- s'emparer d'outils à leur disposition afin de contrer la déshérence commerciale comme :
 - la mise en place d'une taxe sur les locaux commerciaux vacants,
 - l'instauration d'un linéaire commercial prioritaire au sein de la centralité, de manière très ciblée, avec interdiction du changement de destination (de commerce vers une autre destination),
 - la définition d'une hauteur de rez-de-chaussée sous poutres à 3,5 mètres,
 - l'instauration d'un alignement par rapport aux autres bâtiments,
 - etc...
- limiter au maximum les contraintes, en particulier en matière de stationnement, jusqu'à ne pas exiger de places de stationnement pour les nouvelles implantations commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher.

Objectif 42 : de nouvelles implantations commerciales sont également possibles autour des centralités, au sein des taches urbaines², délimitées par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local.

La dimension des nouvelles implantations commerciales localisées dans la tache urbaine, hors centralité, ne peut toutefois pas excéder :

- 300 m² de surface de plancher par bâtiment, pour les communes rurales et périurbaines, ainsi que pour les pôles relais,
- 1 000 m² de surfaces de plancher par bâtiment, pour les communes des pôles structurants,
- 1 500 m² de surfaces de plancher par bâtiment, pour les communes du pôle majeur.

Les nouvelles implantations commerciales localisées dans la tache urbaine, hors du site de centralité des polarités, sont en outre conditionnées à l'intégration d'éléments de règlement dans les documents d'urbanisme locaux, sur les besoins en stationnement (employés, clientèles, livraisons) au sein de l'unité foncière du projet.

Assurer la densification et la qualification des sites de flux existants

Objectif 43 : les nouvelles implantations commerciales s'effectuent secondairement dans les 16 sites de flux, délimités par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local. La création de nouvelle galerie marchande ou l'extension de galeries marchandes existantes étant exclues.

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

² Une tache urbaine correspond à l'espace bâti continu autour d'une centralité.

Des localisations préférentielles et des règles spécifiques sont définies dans l'Annexe 1 : Document d'aménagement artisanal et commercial.

Objectif 44 : l'extension des 16 sites de flux, au-delà des délimitations demandées par l'Objectif 43 est conditionnée au respect d'une distance maximum de 150 mètres entre les immeubles existants et les futurs bâtiments et des règles de consommation foncière suivantes :

- pour les sites de flux situés au Nord-Ouest du territoire au titre de l'Objectif 40, qui correspondent à des secteurs au sein desquels l'offre commerciale est abondante et répond à la fois aux habitants du territoire et aux touristes, la consommation foncière nouvelle à destination commerciale ne peut se réaliser que si elle s'inscrit dans un projet urbain multifonctionnel incluant de l'habitat nouveau au sein de l'unité foncière du projet.

Pour assurer la multifonctionnalité, toute nouvelle construction à vocation commerciale comprend au moins 1 étage, dont la destination est l'habitat, des activités de services ou des bureaux. Par conséquent, la consommation foncière à vocation commerciale est à déduire des surfaces potentielles d'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte définies à l'Objectif 7.

- pour les sites de flux situés au Sud-Est du territoire sites de flux au titre de l'Objectif 40, qui correspondent secteurs au sein desquels l'offre commerciale est moins diversifiée et moins dense, répondant principalement aux besoins courants de la population, la consommation foncière nouvelle à destination commerciale pourra se réaliser, lorsque le nombre de ménages des communes situées à moins de 10 minutes de déplacement en voiture du site d'implantation aura crû de plus de 5 % par rapport aux données INSEE 2011 publiées en 2014.

Les extensions sont plafonnées à 1 hectare par tranche de 5% d'habitants supplémentaires. Compte-tenu des lieux d'implantation des sites de flux, adossées à des sites structurants d'activité économique, la consommation foncière à vocation commerciale est à déduire des surfaces potentielles d'extension identifiées pour chacun des sites concernés définies à l'Objectif 30.

Prévoir des conditions spécifiques et adaptées aux circuits courts

Le développement des circuits courts constitue un support d'affirmation des spécificités territoriales. Il promeut une limitation des déplacements (au sens large) et contribue au développement de l'économie résidentielle. C'est pourquoi il convient également de prévoir des conditions spécifiques, en vue de favoriser les circuits courts.

Objectif 45 : de nouvelles implantations commerciales peuvent être autorisées au sein de sites ou zones d'activités économiques dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Au-delà de 300 m² de surface de plancher par bâtiment, de nouvelles implantations commerciales sont également possibles dans la mesure où :

- > elles visent à développer le circuit court avec une revente majoritaire de produits fabriqués sur le site ou la zone d'activité économique,*
- > la fréquentation commerciale générée par la nouvelle implantation ne perturbe pas l'organisation fonctionnelle du site ou de la zone d'activité.*

Éviter toute autre forme d'implantation commerciale isolée, à l'exception de la vente directe de produits locaux

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

Objectif 46 : en dehors des localisations préférentielles du commerce fixées par les objectifs précédents, toute nouvelle implantation commerciale ciblera la vente directe de produits agricoles locaux, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par bâtiment. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local précisent les critères correspondant, notamment ceux liés à la proximité directe du lieu de production.

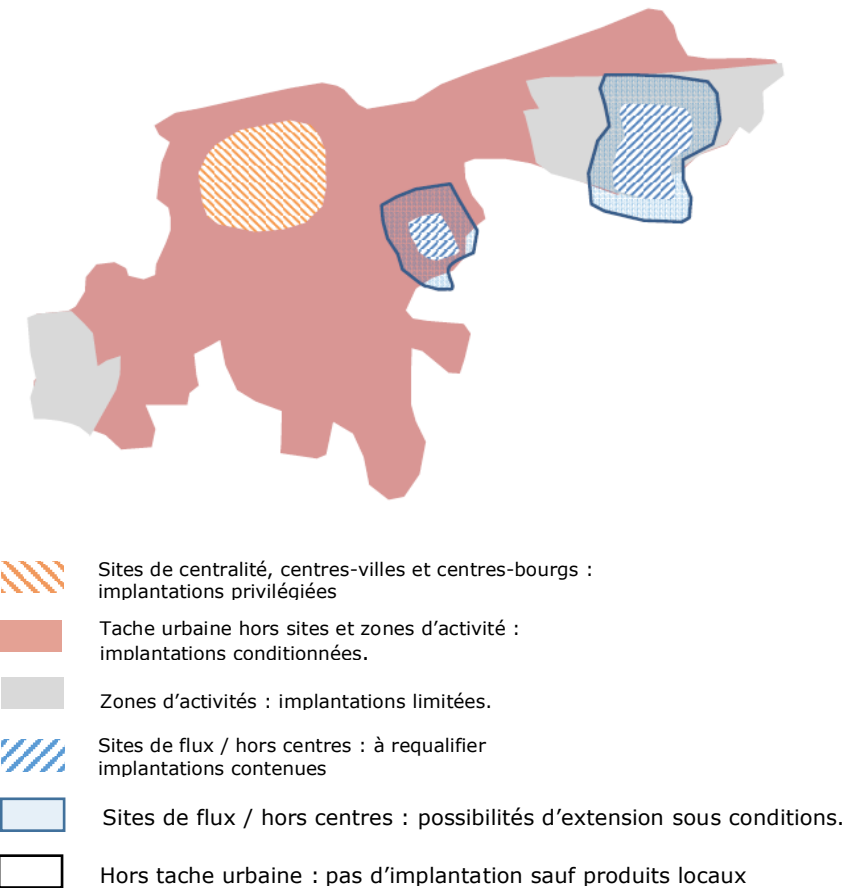


Illustration 5 : Schéma de synthèse des catégories de localisation préférentielle du commerce

4) Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires

Assurer la prise en compte des enjeux locaux liés aux activités primaires

Les activités primaires façonnent le pays de Saint-Malo à travers des aspects identitaires, paysagers, économiques et environnementaux. Ce n'est pas une activité mais bien des activités qu'il s'agit de maintenir, valoriser et développer. Elles intègrent les pratiques agricoles, mais également les pratiques conchylicoles, forestières, les autres activités associées, ainsi que celles d'extraction.

A ce titre, les secteurs concernés par les deux productions faisant l'objet d'une Appellation d'origine protégée - les moules de bouchot de la baie du Mont-Saint-Michel et les agneaux de prés salés du Mont-Saint-Michel - doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Objectif 47 : afin de définir localement les enjeux ayant trait à la pluralité des pratiques, mais aussi des espaces d'activités, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local font porter leur réflexion sur :

- les bâtiments et sites de production,
- les productions, ainsi que les surfaces d'exploitation,
- les interactions avec les espaces naturels,
- les interactions avec la ressource en eau, sur les volets qualitatif et quantitatif,

Pour les bâtiments ou sites de production, ainsi que les surfaces d'exploitation, situés à moins de 500 m ou au sein d'un espace susceptible de faire l'objet de nouvelles constructions, l'analyse des enjeux locaux a également trait :

- au mode d'exploitation (propriétaire, fermier...), aux projets d'investissement en terme de bâti, à l'âge des exploitants, aux possibilités de transmission, aux réserves d'eau etc.

- à l'identification des déplacements existants et potentiels (circulation des engins et des troupeaux) pouvant être perturbés par le développement urbain et, à ce titre, à la définition des enjeux de maintien de ces liaisons.

Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques

La limitation de l'artificialisation des terres agricoles est une condition nécessaire au maintien et au bon développement des activités agricoles. L'ensemble des espaces agricoles présente un intérêt pour le pays de Saint-Malo. Afin de concilier intérêt agricole et développement urbain, il est cependant important d'adapter les objectifs de préservation de ces espaces à la diversité des milieux agricoles et aux enjeux qui s'observent.

Objectif 48 : à l'échelle du pays de Saint-Malo, 2 types de « terres agricoles à protéger » font l'objet d'une réglementation particulière :

- les espaces de haute qualité des sols à délimiter par les autorités compétentes à l'intérieur des ensembles potentiels de haute qualité des sols identifiés dans l'illustration 6 ci-après ;
- les espaces à forte pression urbaine, notamment les communes littorales et les secteurs périphériques des polarités.

Les « terres agricoles à protéger » sont déclinés dans les documents d'urbanisme locaux. Ils font l'objet d'un zonage adapté (par exemple « Ap », comme « Agricole protégé »), les préservant de toute construction, sauf pour deux exceptions :

- les extensions des bâtiments agricoles existants,
- les nouveaux bâtiments agricoles qui sont autorisés à proximité des bâtiments existants.

En complément des traductions pouvant être appliquées dans les documents d'urbanisme locaux, ces secteurs peuvent faire l'objet de programmes de protection ou de gestion spécifiques visant à protéger l'agriculture de toute urbanisation :

- les Zones agricoles protégées qui consistent en la création d'une servitude d'utilité publique, garantissant la pérennité du potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone agricole ciblée ;
- les Périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains qui visent à :
 - o assurer la vocation des espaces agricoles, naturels et boisés à long terme par un système de veille foncière,
 - o mettre en place des plans d'actions au travers de cahiers des charges adaptés aux enjeux des territoires concernés.

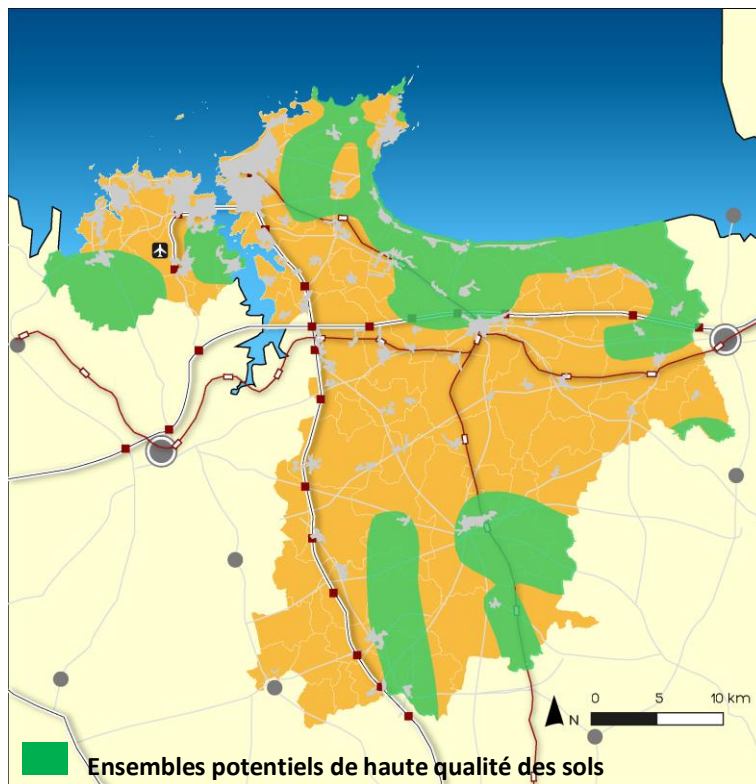


Illustration 6 : Ensembles potentiels de haute qualité des sols à protéger du pays

Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine

Objectif 49 : l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles prend en compte les perspectives de maintien et de développement des exploitants agricoles afin de favoriser la pérennité de ces exploitations, en tenant compte du positionnement des sièges et bâtiments des exploitations agricoles, de l'intégrité du parcellaire agricole et du maintien d'un accès aux terres exploitées.

La pérennité de l'exploitation peut le cas échéant être assurée, par un échange de terrain, après concertation avec les agriculteurs.

D'une manière générale, le développement urbain et les constructions nouvelles, qu'il s'agisse de densification, renouvellement urbain ou extension, intègrent pleinement dans leur démarche la prise en compte du contexte agricole, de manière à éviter, réduire ou compenser l'incidence sur l'activité agricole.

Limitier les conflits d'usage avec les tiers relatifs aux activités primaires

Les déplacements nécessaires aux activités primaires peuvent être source de conflits d'usage potentiels avec les usagers « classiques » du réseau.

A ce titre, une attention particulière doit être portée aux liaisons relatives à l'activité conchylicole, particulièrement le long de la route de la Baie entre les sites du port de Cherrueix et du Vivier sur mer d'une part et les sites d'activités à Cancale d'autre part

Objectif 50 : afin de limiter les conflits d'usage potentiels, dès lors qu'un aménagement routier ou un projet urbain donne lieu à une consommation significative de terres agricoles, coupant un chemin d'exploitation, les principes de circulation alternative pour les engins liés aux activités primaires sont analysés, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.

A titre d'exemple, tout enclavement de terres agricoles ou coupure d'entités agricoles doit être évité. Dans le cas où cela ne pourrait être évité, le document

d'urbanisme local justifie la possibilité pour un engin agricole de relier les deux entités de manière « réaliste ».

Objectif 51 : la circulation des engins liés aux activités primaires fait l'objet d'une attention particulière sur les communes de Cancale, Dol-de-Bretagne, La Gouesnière et Pleurtuit, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux. Les éventuelles modifications de circulations induites par les projets communaux tiennent compte des enjeux agricoles.

Objectif 52 : afin de permettre la bonne transmission des exploitations agricoles, d'éviter les futurs conflits d'usage et d'assurer la préservation des sites d'exploitations, un seul logement de fonction est autorisé par site d'exploitation. La création de nouveaux logements de tiers doit être évitée à moins de 100 mètres d'un site d'exploitation.

Le développement des circuits courts constitue un support d'affirmation des spécificités territoriales. Il promeut une limitation des déplacements (au sens large) et contribue au développement de l'économie résidentielle. Comme indiqué dans l'Objectif 46, l'installation de locaux commerciaux assurant la vente directe de produits locaux peut être envisagée en zone agricole.

Anticiper les changements de destination des bâtiments en secteurs agricole et naturel

Objectif 53 : afin de maintenir les activités primaires nécessitant la proximité de la mer, la destination des bâtiments conchyliques est maintenue.

Les constructions peuvent néanmoins changer d'usage si elles poursuivent une vocation primaire.

Objectif 54 : afin de favoriser la complémentarité entre agriculture et tourisme, en particulier à proximité des liaisons touristiques présentées dans l'illustration 7 page suivante, le changement de destination des bâtiments (hors activités conchyliques) situés en espace agricole et naturel est permis pour des activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole, la vocation de gîtes ruraux, de fermes-auberges,

d'hôtels de capacité petite et moyenne et de résidences de tourisme, sous réserve d'assurer une intégration paysagère, de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

Il s'agit de promouvoir la valorisation réciproque des activités touristiques et agricoles. Des activités de diversification, en lien avec des potentialités touristiques nouvelles (gîtes ruraux, accueil à la ferme...), sont recherchées, mais également le développement de la relation « ville-campagne » au travers de la vente directe par exemple.

5) Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

Le pays de Saint-Malo possède une attractivité touristique de premier plan tant au niveau national, qu'international. Les flux touristiques se concentrent fortement sur les sites d'attrait du littoral : baie du Mont-Saint-Michel, communes de Saint-Malo, Dinard et Cancale, côte d'Emeraude et estuaire de la Rance.

Les secteurs rétro-littoraux disposent également d'un potentiel touristique important qu'il convient de continuer à valoriser et à développer.

Objectif 55 : des liaisons entre le littoral et le rétro-littoral, mais aussi entre les principaux secteurs touristiques et les principales gares, sont développées notamment en termes de réseau de déplacements doux (véloroutes, voies vertes, chemins de randonnée...) et de sites touristiques.

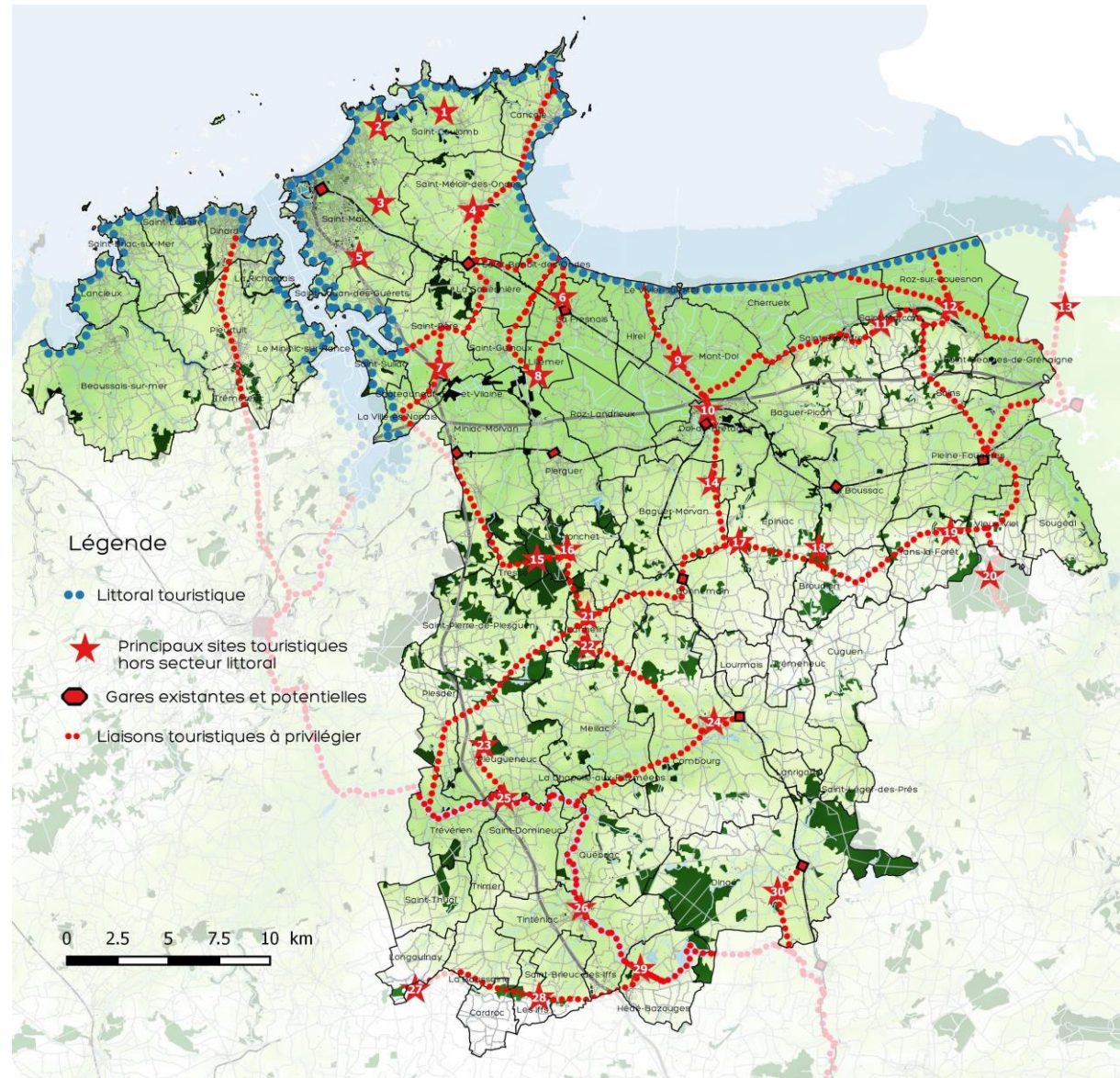


Illustration 7 : Sites touristiques hors secteur littoral et des liaisons privilégiées du pays de Saint-Malo

Liste des principaux sites touristiques hors secteur littoral :

- 1 Malouinière de la Ville Bague
- 2 Musée Jacques Cartier
- 3 Parc de la Malouinière de la Chipaudière
- 4 L'Atelier du Verre
- 5 Malouinière du Puits Sauvage
- 6 Le Mohair de la Côte d'Emeraude et l'Eglise de la Fresnais
- 7 Fort Saint-Père
- 8 Espace d'Interprétation Archéologique de Lillemer
- 9 Mont-Dol
- 10 Dol-de-Bretagne
- 11 Télégraphe Chappe
- 12 Maison des Polders
- 13 Parc Aligator bay (site hors territoire SCoT)
- 14 Musée de la Paysannerie
- 15 L'allée couverte de Tressé
- 16 Golf et Abbaye Notre-Dame du Tronchet
- 17 Domaine des Ormes
- 18 Parc Départemental de la Higourdais et château de Landal
- 19 Maison du Sabot de Trans la Forêt
- 20 Récréature (site hors territoire SCoT)
- 21 Jardin du Granit (Lanhélin)
- 22 Cobac Parc
- 23 Parc zoologique de la Bourbansais
- 24 Combourg
- 25 Base Canoë-Kayak de la Bretagne Romantique
- 26 Musée de l'outil et des Métiers
- 27 Bécherel (site hors territoire SCoT)
- 28 Château de Montmuran
- 29 Maison du Canal d'Ille et Rance et site des 11 écluses
- 30 Rigole du Boulet

6) Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays

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

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

L'organisation territoriale du pays et les perspectives de développement associées vont engendrer à la fois une augmentation des déplacements, mais aussi une optimisation de ceux-ci. En limitant l'étalement urbain et en facilitant la proximité des fonctions résidentielles, économiques et d'équipements et services, les conditions d'un développement des transports collectifs et de leur fréquentation sont améliorées.

Développer le réseau des transports collectifs et l'intermodalité

Il n'y a pas « un » mais « des » réseaux de transports collectifs sur le pays de Saint-Malo. Ces réseaux s'illustrent par une très forte disparité, tant en « densité » des arrêts, qu'en diversité des destinations et en cadencement des lignes.

Afin d'assurer une efficacité des transports en commun, le renforcement des réseaux de transports en commun est recherché à travers le déploiement des arrêts et surtout l'amélioration des cadencements associés.

En complément du maillage global recherché, certains « points d'accroche » d'un réseau territorial sont valorisés. Ces plateformes multimodales, existantes ou à créer, permettent d'optimiser les déplacements et de favoriser la pratique de la mobilité alternative à la voiture individuelle.

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

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

Les secteurs stratégiques pour le maintien, la création ou le renforcement des arrêts existants ou potentiels ayant pour vocation de permettre la mise en œuvre d'un maillage cohérent du territoire sont identifiés sur la carte suivante.

Axes structurants (d'importance supra-territoriale) :

- L'axe Saint-Malo/Rennes (RD137 et RD637/RD137)
- L'axe Dinan/Dol-de-Bretagne/Avranches (RN176)
- L'axe Dinard/Dinan (RD 266/RD 766)

Axes secondaires (d'importance territoriale) :

- L'axe Cancale/Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine (RD76 / RD74)
- L'axe Cancale/Saint-Malo sud (RD 76 /RD2)
- L'axe Dol-de-Bretagne/Combours (RD795)
- L'axe Saint-Malo/Dinard (RD168)
- L'axe Dinard/Pleurtuit (route de Dinard)
- L'axe Dinard/La Richardais
- L'axe Beausais-sur-Mer/Dinard (RD768/RD168)
- L'axe Saint-Malo/Cancale (RD355)
- L'axe Saint-Malo/Dol-de-Bretagne (RD4)
- L'axe Combours/Tinténiac et Combours/Hédé-Bazouges (RD795/RD20)

Dessertes locales stratégiques :

- L'axe Dol-de-Bretagne/Pleine-Fougères
- L'axe Combours/St-Pierre de Plesguen (RD794/RD637)
- L'axe Combours/Pleine-Fougères (RD796/RD83/RD90)

- L'axe Combourg /Miniac-Morvan (RD73)
- L'axe Combourg/Rennes (RD82)
- L'axe Beussais-sur-mer / Dinan (RD2)
- L'axe Pleurtuit / Trémereuc (RD118)

Liaisons littorales, de Beussais-sur-Mer à Saint-Georges de Gréhaigne

Objectif 56 : les liaisons identifiées dans l'illustration 8 ci-après représentent des axes stratégiques sur lesquels un renforcement ou un déploiement des transports collectifs est facilité à court, moyen ou long terme.

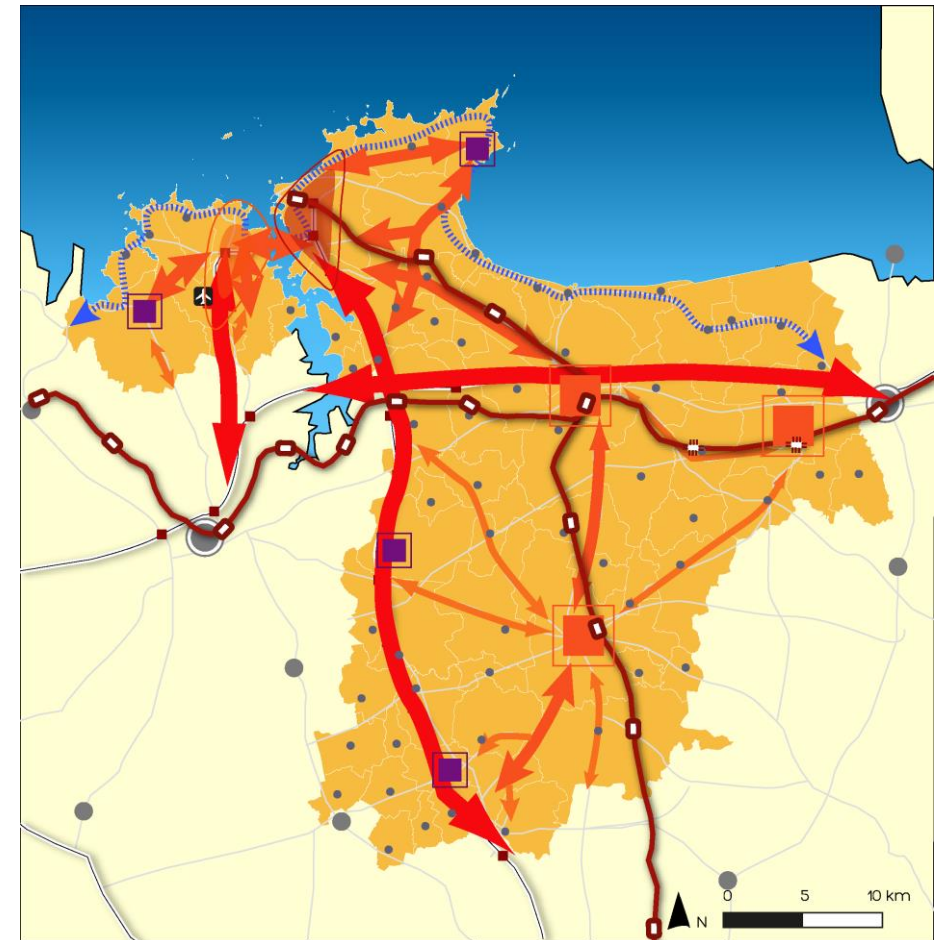
Objectif 57 : les sites privilégiés pour la desserte en transports collectifs des bourgs concernés par les liaisons ci-contre sont identifiés dans les documents d'urbanisme locaux et font l'objet d'une densité urbaine renforcée dans un secteur de proximité. Chaque secteur de proximité est justifié au cas par cas selon la taille du bourg et son contexte urbain.

Pour les secteurs de gare des polarités, le niveau de l'intensité urbaine est précisé à l'Objectif 6.

Objectif 58 : pour les communes dont le bourg est concerné par les liaisons définies à l'Objectif 56, hormis la liaison littorale, une part de logements à coût abordable est recherchée dans les opérations d'aménagement et notamment de renouvellement urbain, au sein de ces secteurs de proximité.

Les polarités du territoire, support d'intermodalité

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



Axes stratégiques de développement des transports en commun

- ➔ Axes structurants
- ➔ Axes secondaires
- ➔ Dessertes locales stratégiques
- ➔ Liaisons littorales

Les polarités de l'armature territoriale supports de l'intermodalité

- ◻ Pôle majeur
- ◻ Pôle structurant
- ◻ Pôle relais

Permettre les transports collectifs sur l'ensemble des bourgs

- Bourg des communes périurbaines et rurales

Secteurs stratégiques des gares

- ◻ Gare en activité
- ◻ Réouverture de gare souhaitée

Illustration 8 : Secteurs privilégiés du développement des transports collectifs

Objectif 59 : au sein des polarités de l'armature territoriale, les principaux secteurs d'extension urbaine constituent des sites privilégiés à desservir : des liaisons douces sont définies pour assurer la connexion avec les arrêts existants de transports collectifs existants ou à créer.

Une liaison douce est à minima une liaison piétonne, et de préférence une liaison cyclable complémentaire.

Objectif 60 : les nouveaux équipements publics des communes des polarités sont prévus en cohérence avec les secteurs potentiels ou effectifs de desserte par les transports collectifs, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.

En complément des aménagements favorisant l'usage des transports collectifs, les polarités du territoire devront jouer le rôle de nœud de mobilité.

Objectif 61 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient, au sein des polarités, un ou plusieurs secteurs ayant vocation à faciliter le transfert entre modes de déplacement.

Ces secteurs, qui constituent des plateformes multimodales, sont accessibles en mode doux à partir du bourg et peuvent accueillir une desserte par les transports collectifs. Un minimum de stationnements de vélos est prévu et le stationnement pour les voitures peut être mutualisé avec les activités annexes. Lorsqu'une gare est présente sur la commune, une plateforme multimodale y sera nécessairement associée dans un périmètre proche.

Les aires de covoiturage et les bornes de recharge électrique peuvent également être associées à ces plateformes multimodales.

Anticiper les transports collectifs au sein de chaque commune

La mise en place d'un réseau de transports en commun nécessite une intensité urbaine et une efficacité en matière de distance temps. Ainsi, il n'est pas envisageable aujourd'hui de déployer le réseau sur l'ensemble du territoire. Néanmoins, l'opportunité de mettre en place un ou plusieurs arrêts doit se poser pour chaque

commune en vue d'en anticiper la faisabilité sur le long terme. Ces réflexions peuvent porter sur un transport collectif « classique » mais aussi sur des transports spécialisés de type scolaire ou ponctuels ou encore pour la mise en place de transports à la demande.

Objectif 62 : un ou des emplacements pour la desserte en transports collectifs sont identifiées à l'échelle de chaque commune. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prévoient des règles adaptées à la préservation de ce ou ces emplacements.

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

Concevoir de véritables projets urbains à proximité des secteurs de gare

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

Objectif 63 : sur les secteurs de gare, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local portent une réflexion globale, tant sur les activités permises que sur la morphologie urbaine du secteur. Celle-ci assure une diversité des activités permises avec a minima la possibilité d'y associer des activités tertiaires et règlemente un minimum de stationnement vélos.

L'organisation territoriale envisagée privilégie la modernisation et le cadencement de la voie ferrée Dol-Pontorson ainsi que la desserte des communes de Pleine-Fougères et de La Boussac. En effet, le rééquilibrage territorial vers l'Est assure un intérêt renforcé pour la « réouverture » de ces deux arrêts³.

Objectif 64 : les sept gares existantes ou potentielles non concernées par une polarité de l'armature territoriale facilitent les pratiques intermodales. Il s'agit des gares de La Gouesnière/Saint-Méloir-des-Ondes, La Fresnais, Miniac-Morvan, Plerguer, Bonnemain, Dingé et La Boussac. Ces secteurs sont accessibles en mode doux à partir des bourgs situés à moins de 2500 m et prévoient la possibilité de desserte par les transports collectifs. Un minimum de stationnements de vélos est prévu et le stationnement pour les voitures peut être mutualisé avec les activités annexes. Le nombre de stationnements est adapté à l'importance de la gare et de sa fréquentation.

Les aires de covoiturage et les bornes de recharge électrique peuvent également être associées aux secteurs de gare.

Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages

Faire évoluer les grandes infrastructures routières

Le pays de Saint-Malo dispose déjà sur son territoire de la présence de grands axes primaires d'intérêt régional voire supra régional. Ainsi la RD 137 et la RN 176 mais aussi les RD 795, 168, 266 ou 155 assurent une bonne desserte du territoire.

Il n'y a pas lieu d'ici à 2030 de faire émerger de nouvel axe structurant pour le territoire, ni de passer en 2x2 voies des axes existants, sauf éventuellement sur des portions restreintes comme cela pourrait être le cas pour la finalisation du

³ Pleine-Fougères dispose déjà d'une gare et La Boussac d'une halte ferroviaire qui ne sont toutefois actuellement plus desservies.

doublément de la RN176 ou du pont Chateaubriand. L'amélioration ou la fluidification de certaines routes apparaît néanmoins importante afin de faciliter les déplacements mais aussi de limiter les nuisances pour les riverains.

La déviation Sud-Est de Dol de Bretagne et le projet de giratoire de la Richardais favorisent la fluidification des trafics sur ces axes structurants.

Objectif 65 : le contournement des bourgs que traverse la RD 155 entre Dol-de-Bretagne et Fougères, est anticipé en vue d'en améliorer l'accessibilité.

Objectif 66 : le franchissement de la Rance est amélioré sous toutes ses formes, notamment afin de permettre le développement des mobilités douces et des transports collectifs.

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

Optimiser les stationnements en secteurs commerciaux

Objectif 67 : en vue de faciliter la localisation des nouvelles implantations commerciales au sein des centralités, les contraintes, en particulier en matière de stationnement, sont limitées jusqu'à ne pas exiger de places de stationnement pour les nouvelles implantations commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher.

Pour les sites de flux, le traitement des stationnements sera préférentiellement opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.

Faciliter la pratique du covoiturage

Avant de changer les habitudes de déplacements, il apparaît nécessaire de les optimiser. Ainsi, limiter l'usage individuel de la voiture apparaît comme un objectif essentiel pour un territoire où la majorité des déplacements s'effectue en voiture.

Objectif 68 : l'ensemble des secteurs privilégiés pour le développement des transports collectifs et pour la mise en place des plateformes multimodales prévoit la mise en place d'une aire de covoiturage, dans le cas où des pratiques occasionnelles seraient constatées (regroupement de voitures stationnées sur les bas-côtés à proximité des nœuds routiers) ou lorsqu'il n'y a pas d'offre déjà existante dans les 5 km aux alentours du bourg ou de l'axe concerné. Dans les autres cas, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local étudient la pertinence de tel aménagement, particulièrement au niveau des principaux échangeurs.

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

Objectif 69 : dans le cas d'aires situées à proximité de secteurs commerciaux ou d'équipements faisant l'objet de grandes aires de stationnements, une mutualisation avec ces secteurs est recherchée en priorité.

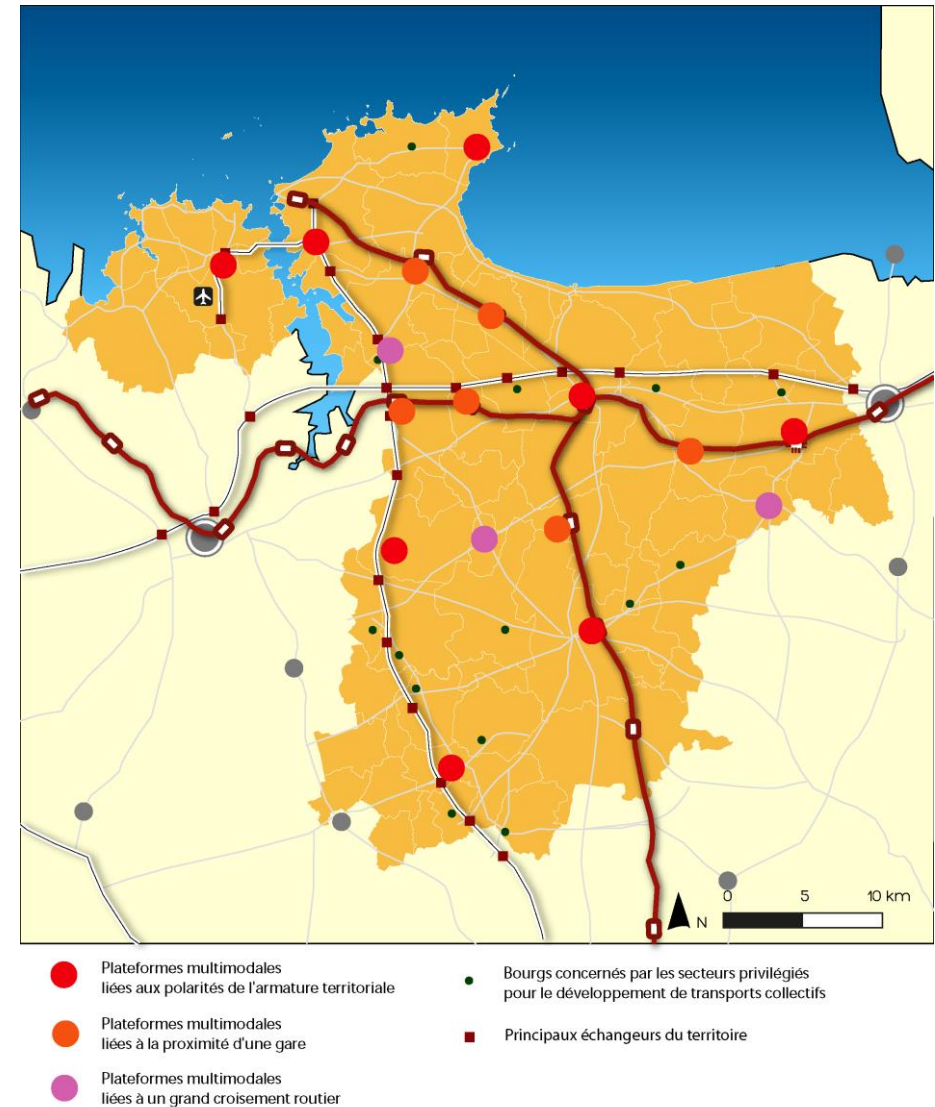


Illustration 9 : Secteurs privilégiés de l'implantation d'aires de covoiturage

Mettre en place un réseau de bornes électriques efficient

Diversifier les modes de déplacement, participe à limiter l'usage majoritaire de la voiture individuelle émettrice de gaz à effet de serre. S'il est difficile aujourd'hui d'anticiper le développement des voitures électriques, il apparaît important de favoriser cette pratique pour offrir une alternative au « tout pétrole ». Dans une région où la production électrique est inférieure à la consommation, il est néanmoins important d'associer le développement de cette pratique à une optimisation des déplacements.

	Nombre de bornes Normales/ Accélérées	Nombre de bornes Accélérées	Nombre de bornes rapides	Communes concernées par la première phase de déploiement
Saint Malo Agglomération	11	0	1	St-Malo ; St-Méloir-des-Ondes ; Miniac-Morvan ; St-Jouan-des-Guérets ; St-Coulomb ; St-Père ; Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine.
Bretagne Romantique	4	0	0	Combours ; Tinténiac ; St-Pierre-de-Plesguen ; St-Domineuc
Côte d'Emeraude	8	0	0	Dinard ; Lancieux ; Pleurtuit ; Beaussais-sur-Mer ; La Richardais ; St-Lunaire
Pays de Dol - Baie du Mont-Saint-Michel	2	0	0	Dol-de-Bretagne, Pleine-Fougères

Tableau 9 : Plan de déploiement du réseau de bornes électriques prévu par les Syndicats départementaux d'Energie des Côtes d'Armor et d'Ille et Vilaine en 2015.

Objectif 70 : La localisation des bornes électriques se situe préférentiellement à proximité des équipements et services de la commune.

Accompagner le développement des mobilités douces

Les déplacements doux de proximité au sein de chaque commune

Les pratiques douces jouent un rôle important pour limiter l'usage des véhicules motorisés mais aussi pour faciliter les déplacements de ceux qui n'y ont pas accès, les jeunes notamment.

Objectif 71 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les liaisons douces existantes et favorisent leur maillage à travers l'inscription des axes à relier sous la forme d'emplacements réservés en zone urbaine.

Objectif 72 : des espaces à vocation piétonne et cyclable sont intégrés dans les surfaces à urbaniser en extension ou en renouvellement. L'aménagement de ces espaces n'est pas forcément séparatif, il peut s'agir d'une voirie partagée.

Objectif 73 : la réalisation d'un équipement public s'accompagne de stationnements pour vélos.

Objectif 74 : pour les bâtiments à usage principal d'habitation, qui ne comprennent pas de parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local fixent le seuil en nombre de logements à partir duquel un stationnement vélo clos est mis en place.

La pratique cyclable pour les déplacements du quotidien

Au-delà des « petits » déplacements, la pratique du vélo peut être recherchée de manière plus large à travers un maillage intercommunal. La liaison entre les bourgs situés à proximité les uns des autres ou situés à proximité de gares et de secteurs d'emplois seront tout particulièrement recherchés.

L'ensemble du réseau routier et plus particulièrement le réseau départemental, pourrait faire l'objet, sur ses bas-côtés d'un nouveau support des mobilités douces.

Objectif 75 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local anticipent la mise en place de liaisons cyclables entre les centres bourgs / centres villes, entre ces derniers et les principales zones d'activités, ainsi qu'avec les gares les plus proches.

Les liaisons douces touristiques et de loisirs

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

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

Objectif 76 : afin de favoriser l'intermodalité « train-vélo » pour les déplacements touristiques, des liaisons entre les secteurs touristiques et les gares sont développées. Ainsi, les rabattements du canal Ille et Rance, du littoral et des principaux sites touristiques, vers les gares sont notamment privilégiés.

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

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

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

Accessibilité numérique

Le déploiement des réseaux de communications électroniques sur le territoire favorise l'accessibilité numérique qui participe à permettre des alternatives à l'usage de la voiture individuelle dans de nombreux domaines et notamment favorise la pratique du télétravail.

7) Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays

Quelle que soit leur nature ou leur importance, les équipements et services participent directement à la structuration du territoire. La plupart d'entre eux répond à des besoins qui dépassent l'échelle communale ou qui s'inscrivent dans un maillage intercommunal. C'est pourquoi l'engagement de réflexions ou l'élaboration de schémas d'organisation, à l'échelle de chaque intercommunalité, voire du pays, est encouragé, afin de favoriser les mutualisations et d'assurer la recherche d'équilibre et d'équité territoriale.

Objectif 77 : en lien avec l'armature territoriale et les principales orientations du projet d'aménagement et de développement durables, plusieurs projets d'équipements structurants pour le territoire sont identifiés ci-après :

Thème	Projet	Secteur concerné
Santé et social	<i>Reconstruction du centre hospitalier</i>	<i>Dinard-Pleurtuit-La Richardais</i>
	<i>Création d'un hôpital psychiatrique</i>	<i>Saint-Malo agglomération</i>
	<i>Création d'un centre médico-psycho-pédagogique</i>	<i>Combourg</i>
	<i>Extension de la clinique Saint-Joseph</i>	<i>Combourg</i>
	...	
Tourisme, loisirs et culture	<i>Création d'un musée d'histoire maritime</i>	<i>Saint-Malo</i>
	<i>Site pour l'accueil d'activités de tourisme / loisirs nécessitant des aménagements en dur</i>	<i>Pays</i>
	<i>Création d'une maison des Marais</i>	<i>Sougéal</i>
	...	
Enseignement et formation	<i>Reconstruction et création d'établissements de formation de l'enseignement supérieur</i>	<i>Saint-Malo</i>
	<i>Création et extension de collèges et de lycées sur le territoire</i>	<i>Pays</i>
	...	
Mer et littoral	<i>Infrastructures et équipements nécessaires à la sécurité et aux activités liées à la mer (cales...)</i>	<i>Littoral du pays</i>
	...	
Sports	<i>Complexe aqualudique</i>	<i>Saint-Jouan des Guérets</i>
	<i>Complexe aqualudique</i>	<i>Dol-de-Bretagne</i>
	...	
Sécurité	<i>Reconstruction de gendarmeries</i>	<i>Cancale, Combourg, Dol-de-Bretagne, Saint-Domineuc, Miniac-Morvan</i>
	<i>Reconstruction de centres de secours</i>	<i>Cancale, Ploubalay</i>
	...	

Ils ne constituent toutefois qu'une part des projets qui verront le jour d'ici 2030.

Les équipements et services de proximité (non évoqués ci-dessus), s'implantent préférentiellement dans ou à proximité des centres-bourgs et des centres-villes et recherchent à la fois l'optimisation foncière et une intégration architecturale, urbaine et paysagère qualitative.

Objectif 78 : la consommation foncière associée aux équipements et services est prise en compte dans les enveloppes de consommation foncière à vocation résidentielle et mixte des communes, le cas échéant.

Anticiper les grands projets de services liés aux besoins des populations

Le maintien et le développement des services, tant structurants que de proximité, sont recherchés.

A l'échelle locale, la réponse aux besoins associés à l'accueil démographique, est favorisée, notamment en ce qui concerne les services liés à la petite enfance ou à l'accompagnement des personnes, mais aussi en matière de communications numériques.

A l'échelle intercommunale, une organisation mutualisée de l'offre de services permet à la fois de répondre aux besoins de toutes les communes et d'assurer un niveau plus qualitatif des services.

Dans cette organisation, les polarités jouent un rôle essentiel à travers l'offre de services qu'elles assurent ; elles sont appuyées par une offre diversifiée de proximité sur les communes rurales et périurbaines.

Objectif 79 : les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat ou de documents d'urbanisme locaux assurent la capacité à répondre aux besoins des populations projetées pour à minima les équipements et services suivants :

- alimentation en eau potable ;*
- assainissement des eaux usées ;*
- accueil de la petite enfance ;*
- enseignement scolaire primaire et secondaire ;*
- hébergement des personnes âgées.*

III – PRENDRE APPUI SUR LES « MURS PORTEURS » DU PAYS

1) Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines

Préserver l'identité des 12 unités paysagères principales du pays

Le territoire du pays de Saint-Malo dispose d'une grande diversité de paysages qui se caractérisent par 12 unités paysagères différentes :

- **Côte d'Emeraude, du Frémur à la Rance** : les stations balnéaires marquent les paysages côtiers par les architectures des villas cossues et de leurs jardins. L'arrière-pays voit les franges urbaines se mêler aux espaces agricoles sous pression.
- **Vallée de la Rance** : marquée par la présence de l'eau, la vallée offre un paysage ouvert et une sensation de vide. La rareté des haies bocagères sur les coteaux renforce ce sentiment d'ouverture.
- **Saint-Malo et le Clos Poulet** : paysages côtiers urbains de Saint-Malo et Cancale cadrant les cultures légumières de la Rance à la Manche.
- **Mer et estran du Mont Saint-Michel** : la partie de la baie du Mont-Saint-Michel située au nord des digues est un vaste espace à la fois terrestre et marin, selon les marées. Unique par ses dimensions et par la mise en scène du Mont dont la présence renforce l'évocation de la nature.
- **Marais de Dol** : préservée des incursions marines par une digue, la partie Sud de la baie du Mont-Saint-Michel est une vaste étendue plate gagnée sur la mer et bien délimitée. Les marais de Dol forment un paysage incomparable qui associe cinq

structures paysagères : les marais noirs aux sols tourbeux, les marais blancs au sol de tangué, les polders modernes, la digue urbanisée et les buttes.

- **Massif de Saint-Broladre** : sur le plateau lui-même, s'étend une campagne très arborée, peu bâtie et ponctuée de plans d'eau. Le bocage apparaît particulièrement dense, du fait de la permanence de l'élevage des bovins, favorisant le maintien de prairies.
- **Bassin de Pleine-Fougères** : les paysages sont assez ouverts vers l'est ou les parcelles sont plus vastes, à l'exception des bords de vallée. Moins continues que sur le plateau voisin de Saint-Broladre, ces petits ensembles de parcelles resserrées offrent un paysage dense, ferme, intime, alternant avec des groupes de parcelles beaucoup plus grandes.
- **Massif de Saint Pierre-de-Plesguen** : contrastant avec les unités voisines, les forêts, bois, haies bocagères et gaines boisées de ruisseaux et de vallons sont des éléments de constitution très forts de l'unité du Massif de Saint-Pierre-de-Plesguen.
- **Bassin de Combourg** : entre les massifs granitiques qui le cadrent et l'offrent à la vue, ce bassin vallonné, ancré à la ville de Combourg, présente une diversité de paysages ruraux.
- **Canal d'Ille et Rance** : les vallées, les alignements d'arbres quasi-continus le long du canal ainsi que la gaine boisée (ripisylve) des cours d'eau font du canal un repère lointain.
- **Vallons de Saint-Thual** : l'unité des vallons de Saint-Thual propose des paysages contrastés de plaine, de vallon, et de coteau. La succession de sommets induit des relations fortes de covisibilité, justifiant une attention particulière aux formes d'urbanisation des villages de crêtes.
- **Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné** : entre les forêts, les rivières naissantes et les plans d'eau, l'unité est constituée de « poches » de paysages ruraux qui se distinguent par la densité de la maille bocagère.

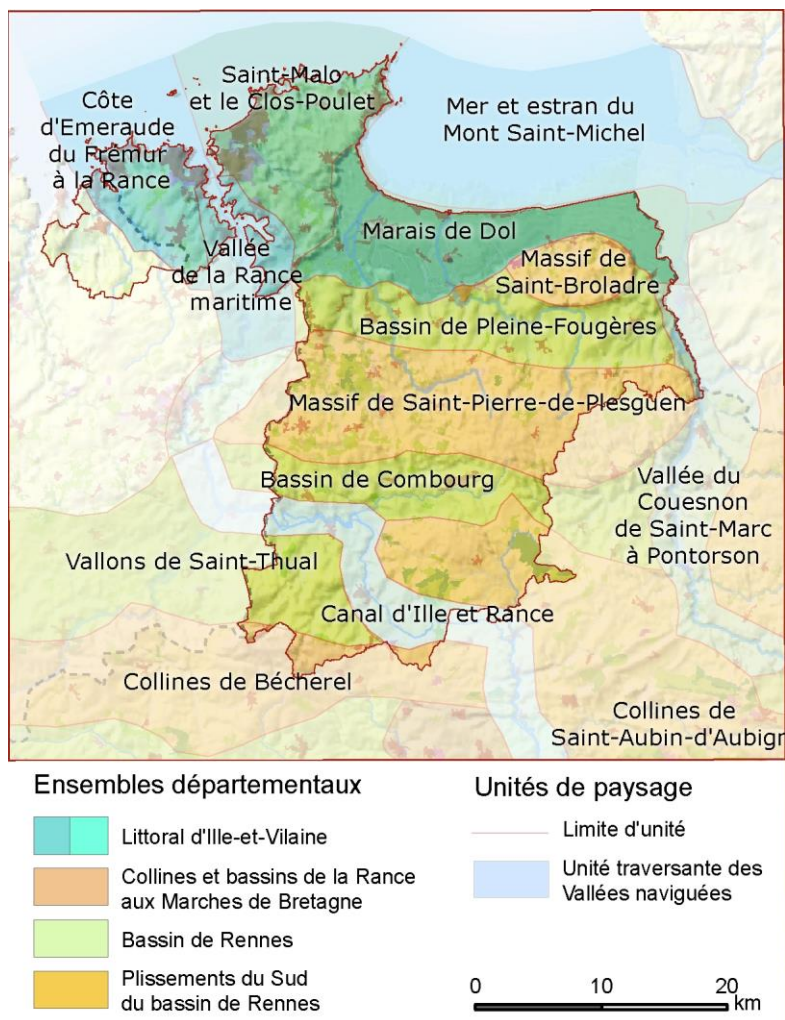


Illustration 10 : Unités paysagères du pays de Saint-Malo (Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine)

Objectif 80 : les caractéristiques principales des 12 unités paysagères présentées ci-dessus qui composent le pays sont préservées.

Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages, particulièrement celui de la baie du Mont-Saint-Michel

La relation paysagère du territoire avec le Mont-Saint-Michel

Situé en frange du territoire, le Mont-Saint-Michel est en synergie avec le pays de Saint-Malo sur lequel se trouve une large partie de son écrin paysager, à savoir, la baie, les polders et les terres attenantes.

La formalisation d'un plan de gestion relatif à la baie du Mont-Saint-Michel participe à adapter localement les objectifs paysagers associés à ce site emblématique mondialement reconnu et faisant notamment l'objet d'un classement à l'UNESCO.

Objectif 81 : Les projets du territoire veilleront à la bonne prise en compte du plan de gestion de la baie, dès lors que celui-ci sera approuvé.

La concentration d'enjeux de diverses natures sur le site de la baie du Mont-Saint-Michel nécessite d'apporter un regard particulier sur son aménagement. A ce titre, les projets d'aménagement veillent à tenir compte des différentes occupations du site (agricole, conchylicole, résidentielle, naturelle, sportive, touristique, économique...) afin de ne pas remettre en cause leur pérennité et de limiter les conflits d'usages. De même, les projets intègrent dans leur conception, la sensibilité du milieu, tant du point de vue du risque de submersion marine que des enjeux environnementaux et notamment le fait que le site soit d'importance mondiale pour les oiseaux migrateurs. L'aménagement des territoires qui participent au cadre de la baie du Mont-Saint-Michel, et plus particulièrement de celui du bien inscrit à l'UNESCO, préserve la qualité du site tout en permettant une évolution des différentes fonctions existantes (résidentielles, agricoles, économiques, touristiques...). A ce titre, les développements urbains s'effectuent en cohérence et en intégration avec le contexte environnant.

Les principaux points de vue et promontoires en covisibilité avec le Mont Saint-Michel font l'objet d'une attention particulière, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme locaux, et plus particulièrement dans la définition des droits à construire, sur l'impact paysager des nouvelles constructions sur le grand paysage de la baie du Mont-Saint-Michel.

A ce titre, l'impact paysager des nouvelles constructions sur le grand paysage de la baie du Mont-Saint-Michel est analysé par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local pour au moins les treize sites suivants :

- *la pointe du Grouin (Cancale)*
- *la pointe de la Chaine (Cancale)*
- *la pointe des Crolles (Cancale)*
- *le Grand Porcon (St-Méloir des Ondes)*
- *Le Vaupinel (St-Méloir des Ondes)*
- *le Mont-Dol (Mont-Dol)*
- *le secteur de la butte à proximité de la Chapelle Ste Anne (Hirel / St-Broladre)*
- *le nord du bourg de Roz sur Couesnon*
- *la lande de Montomblay (Sains / St Georges de Gréhaigne)*
- *le lieu-dit le Léez (Pleine-Fougères)*
- *le massif de Trans-la-Forêt à Vieux-Viel*
- *du bourg de Vieux-Viel au bourg de Sougéal*
- *l'est du bourg de Sougéal*

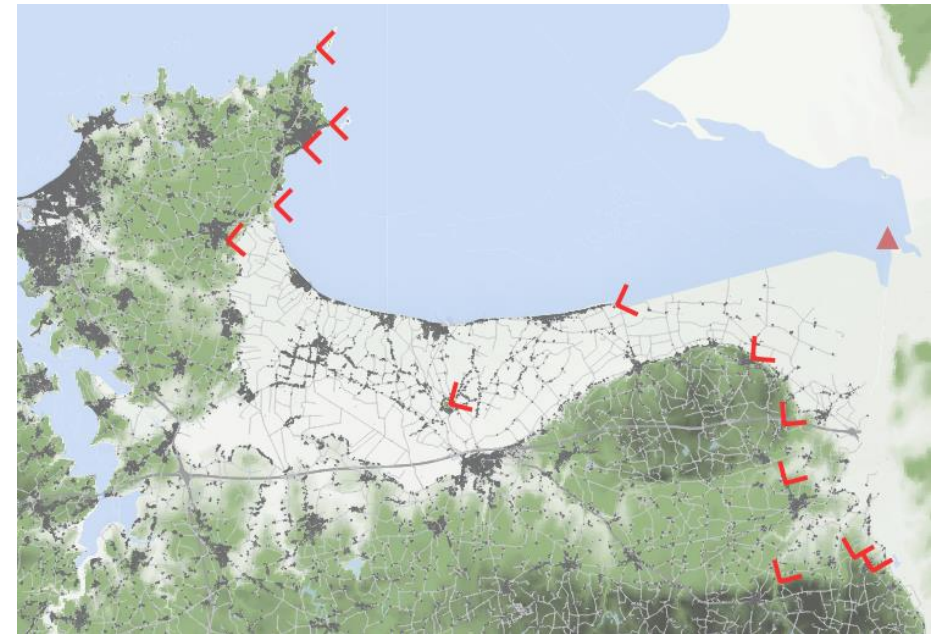


Illustration 11 : Principaux points de vue et promontoires en covisibilité avec le Mont-Saint-Michel

Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage

Objectif 82 : les nouveaux bâtiments autorisés en zones agricoles et naturelles participent à la qualité des paysages du territoire, notamment en répondant aux principes suivants :

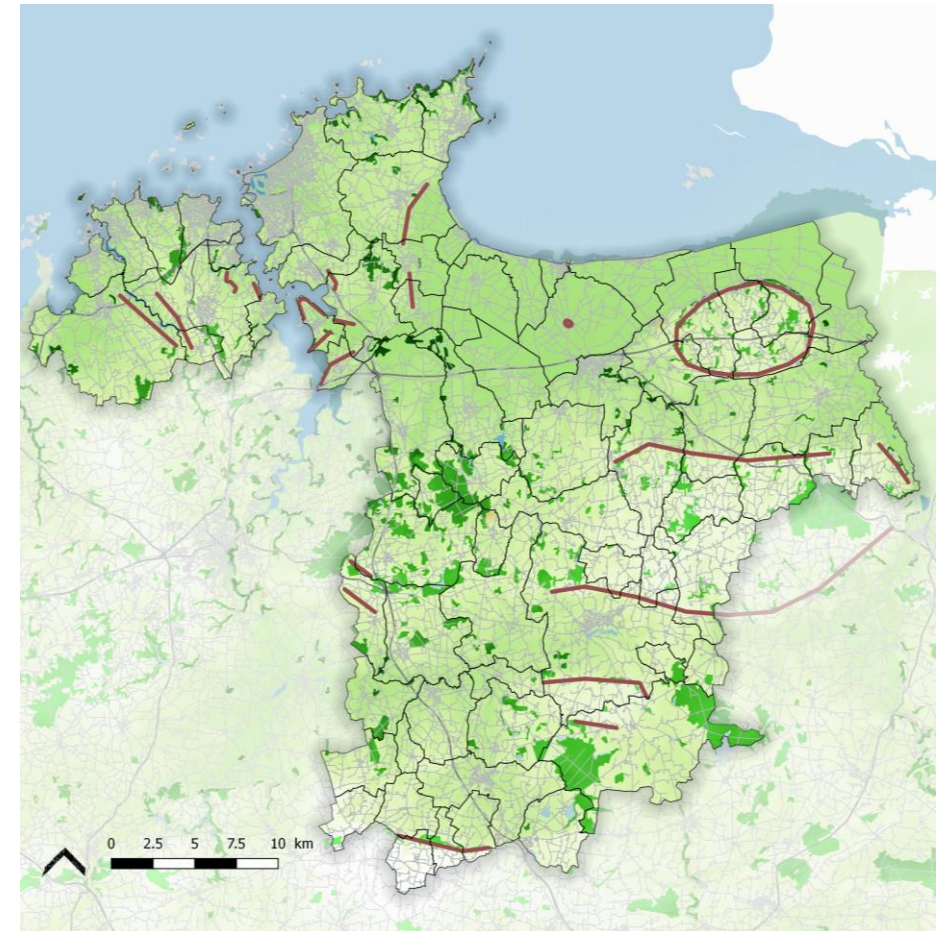
- adaptation à la pente naturelle du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- implantation regroupée pour éviter d'avoir des volumes dispersés qui ont un impact plus important sur le paysage ;
- rattachement aux éléments existants qui structurent le paysage : utilisation de la végétation existante,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

Ces principes ne peuvent toutefois pas conduire à remettre en cause la pérennité d'activités en place.

Objectif 83 : les principales lignes de crêtes et de surplomb sont identifiées sur l'illustration 12 ci-après. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local localisent ces lignes de crêtes et de surplomb, ainsi que celle ayant un intérêt paysager à l'échelle locale, puis définissent les principaux cônes de visibilité associés. Au sein des secteurs ainsi identifiés :

- les nouvelles constructions sont conditionnées à un principe de proximité avec un espace bâti existant, sauf pour les constructions nécessitant une distance par rapport aux tiers (ICPE notamment)
- les nouvelles constructions sont intégrées au paysage environnant (sens de faitage dans la courbe de niveau, volumétrie, choix des matériaux, teintes adaptées, appui sur les éléments boisés environnants...).

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



— Principales lignes de crêtes et de surplomb du territoire

Illustration 12 : Principales lignes de crêtes et de surplomb du pays de Saint-Malo

Préserver les patrimoines bâtis, des plus remarquables, aux plus communs

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

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

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

Objectif 84 : les éléments de patrimoine bâti urbain et rural à préserver (ensembles urbains ou bâtis ponctuels ou pittoresques) sont identifiés dans le cadre des documents d'urbanisme locaux.

Dans une optique de conservation et de valorisation de ce patrimoine, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent les prescriptions de nature à assurer la préservation la conservation ou la restauration pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural des monuments, sites et secteurs identifiés.

En vue de maintenir le patrimoine bâti situé dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial peut être autorisé dans les documents d'urbanisme locaux en application de la réglementation en vigueur.

Objectif 85 : le « petit patrimoine » bâti ou naturel est intégré et valorisé dans les projets d'aménagement urbain.

2) Composer un projet de développement favorable à la biodiversité

La trame verte et bleue a « pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle de la nuit. » (Article L.371-1 du Code de l'Environnement).

La trame verte et bleue du pays tient compte du schéma régional de cohérence écologique de Bretagne dont les éléments constitutifs sont détaillés dans l'état initial de l'environnement.

Protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire

Objectif 86 : la cartographie jointe en annexe au présent document, et détaillée ci-après, détermine, à l'échelle du pays de Saint-Malo, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. Afin d'assurer le maintien de la biodiversité du pays, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local définissent et localisent ces éléments, dans leur règlement graphique, par une délimitation à la parcelle. Cette déclinaison se fera en cohérence avec les territoires voisins et en se basant, tant que possible, sur les propositions méthodologiques exposées au chapitre 5.4 du rapport n°3 du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne.

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

L'ensemble des documents et opérations qui doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale sont compatibles avec les cartographies de la trame verte et bleue situées en annexe.

Assurer la valorisation et la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

Valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Objectif 87 : sur le pays de Saint-Malo,

- *les réservoirs de biodiversité principaux sont constitués des différents zonages réglementaires et institutionnels suivants : Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1, Réserve naturelle régionale, Arrêté préfectoral de protection de biotope et Espace naturel sensible.*

Certains objectifs énoncés ci-après, relatifs aux réservoirs de biodiversité principaux, peuvent ne pas s'appliquer au cas spécifique de certains réservoirs principaux ponctuels liés à des bâtiments (Ex : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope de l'Eglise de Bager Pican). Dans ce cas, d'autres principes de protection des bâtiments concernés peuvent être inscrits dans les documents d'urbanisme locaux.

- *Les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire (Zone RAMSAR autour des Biez Meleuc-Biez Jean et du Marais de Sougéal, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 associées aux massifs forestiers du Mesnil et de Villecartier) mais aussi sur les boisements naturels de plus de 20 ha et les zones bocagères les plus denses.*
- *les corridors écologiques sont de diverses natures : corridors littoraux basés sur la bande des 100 mètres ; corridors verts reposant sur les milieux bocagers et forestiers ; corridors associés aux cours d'eau et à leurs abords (zones humides riveraines et bandes enherbées) qui sillonnent l'ensemble du territoire.*

Objectif 88 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent les carrières en fin d'exploitation en tant que réservoir de biodiversité principal ou complémentaire lorsqu'elles sont remises à l'état naturel en vue d'une réhabilitation écologique.

Objectif 89 : les espaces bâtis implantés dans l'emprise des réservoirs de biodiversité ne sont pas destinés à être développés. Lorsque les dispositifs réglementaires spécifiques à chaque type d'espace énuméré à l'Objectif 87 le permettent, l'évolution limitée de ces espaces bâtis est possible dès lors qu'elle ne génère pas de nuisances notables à l'égard des milieux naturels environnants, particulièrement en ce qui concerne : l'assainissement, les déplacements, les écoulements des eaux superficielles.

*Dans les **réservoirs de biodiversité principaux**, toute autre forme d'urbanisation que l'évolution du bâti existant est interdite à l'exception des équipements permettant le maintien et le développement d'activités favorables à leur entretien et à leur mise en valeur (activité touristique, activité de loisirs, agriculture, conchyliculture, énergie renouvelable) et toute activité ou service d'intérêt public et collectif à condition qu'ils ne remettent pas en question l'équilibre écologique de ces espaces.*

*Dans les **réservoirs de biodiversité complémentaires et les corridors écologiques**, l'évolution du bâti existant est possible. Est également permise toute installation des équipements permettant le maintien et le développement d'activités favorables à leur entretien et à leur mise en valeur (activité touristique, activité de loisirs, agriculture, sylviculture, conchyliculture, énergie renouvelable) et toute activité ou service d'intérêt public et collectif à condition qu'elle ne remette pas en question l'équilibre écologique de ces espaces. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est possible, sous réserve qu'aucune autre alternative de développement, appréciée à l'échelle communale n'existe. En vertu des dispositions de l'article L141-9 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme local procèdera dans ce cas à la réalisation d'une évaluation environnementale, afin d'éviter, réduire voire compenser d'éventuelles incidences sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de veiller à ce que la nouvelle zone créée ne remette pas en cause le maintien ou la restauration des continuités écologiques.*

En cas de présence d'un corridor en zone urbaine ou à urbaniser : il est souhaitable de maintenir la perméabilité grâce, par exemple, aux emprises au sol, à la perméabilité des clôtures, ou encore au traitement perméable des espaces non bâti. En cas de présence d'un corridor hors zone urbaine : il est souhaitable d'affecter ces secteurs en zones naturelles et ou agricoles.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de ces milieux par des dispositions édictées à cette fin. Par ailleurs, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la préservation de leurs éléments constitutifs (surface boisée, haies, mares...) en fonction de leur valeur écologique et par le biais de mode de préservation adaptés.

Pour préserver ces secteurs, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local peuvent notamment identifier des Espaces Boisés Classés ou des éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques.

Limitier le développement urbain aux abords des réservoirs de biodiversité

Objectif 90 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à mettre en place des espaces de transition autour des réservoirs de biodiversité en limitant la présence d'espaces anthropisés (bâti, infrastructures...).

Aux abords des réservoirs de biodiversité, dans une distance proche, le développement urbain est limité, permettant ainsi de ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité.

Favoriser la restauration des corridors écologiques

Objectif 91 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prennent en compte la restauration des corridors dégradés via les outils disponibles (ex : emplacements réservés, EBC à créer, OAP sectorielles...) ou par le biais de la mise en œuvre d'actions incitatives de restauration des milieux naturels, au premier rang desquels figure le programme Breizh Bocage.

Afin de favoriser leur efficacité, leur pérennité et leur acceptation locale la mise en œuvre de ces restaurations peut s'effectuer en concertation avec les usagers de ces espaces.

Les corridors dégradés peuvent constituer des zones privilégiées des compensations écologiques au niveau communal (Ex : En cas de destruction d'une haie classée -> replantation à 200% dans les zones concernées). Les communes peuvent également engager des analyses de structures foncières et des actions de reconstitution du maillage bocager lors d'échanges parcellaires.

Préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques

Sur le pays de Saint-Malo, les cours d'eau sont à la fois à considérer comme réservoirs de biodiversité et comme corridors. La distinction est faite entre ceux appartenant aux listes 1&2 du L. 214-17 du Code de l'environnement qui correspondent aux réservoirs /corridors aquatiques principaux, et les autres cours d'eau classés en tant que réservoirs/corridors aquatiques complémentaires.

Les cours d'eau ont été identifiés à la fois comme réservoirs et corridors aquatiques dans la TVB. Ces derniers font déjà l'objet d'une réglementation spécifique assurant leur protection et qu'il convient de rappeler.

Assurer la valorisation et la préservation des cours d'eau

Il est rappelé que les cours d'eau doivent faire l'objet d'une inscription et d'une protection par des moyens adaptés dans les documents d'urbanisme locaux conformément aux attentes des SAGE (Cf. partie « Assurer une gestion durable des ressources naturelles »).

Par ailleurs, il est rappelé que selon le Code de l'environnement, les installations, ouvrages, activités et travaux sur les cours d'eau peuvent être soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation. Dans ce cadre, une attention particulière est portée aux activités et travaux pouvant avoir lieu sur les têtes de bassins versants qui sont des secteurs particulièrement sensibles et pour lesquels des règles spécifiques peuvent être fixés par les SAGE.

Enfin, pour les réservoirs/corridors aquatiques principaux, il est rappelé que la réglementation associée liée à l'article L.214-17 du Code de l'environnement interdit tout nouvel ouvrage nuisant à leur continuité écologique.

Limitier le développement urbain aux abords des cours d'eau

La protection des abords des cours d'eau passe par la protection des corridors écologiques qui les bordent et pour lesquels des prescriptions et recommandations ont été formulées.

Favoriser l'entretien et la restauration des cours d'eau

Il est rappelé que selon l'article R.215-14 du Code de l'environnement, l'entretien des cours d'eau est de la responsabilité des propriétaires riverains (ou de l'Etat pour les cours d'eau domaniaux) et qu'il vise à « maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique ».

De plus, les actions de restauration de l'hydromorphologie et de la continuité écologique des cours d'eau sont encouragées.

Diffuser la biodiversité sur l'ensemble du territoire

L'espace inter-trame correspond aux secteurs agro-naturels qui ne sont pas classés au sein de la TVB précédemment présentée.

En application des dispositions des SAGE du pays de Saint-Malo, la préservation des zones humides et des éléments bocagers jouant un rôle hydraulique est assurée sur l'ensemble du territoire (y compris hors Trame Verte et Bleue) (Cf. partie « Assurer une gestion durable des ressources naturelles »).

Les collectivités prennent si possible mieux en compte la problématique des espèces exotiques invasives dans les documents d'urbanisme locaux en listant par exemple ces espèces en annexe de leur document d'urbanisme local (Cf. liste du Conservatoire National Botanique de Brest pour les végétaux). Cette liste permettra de porter à la

connaissance les espèces végétales interdites par le règlement du document d'urbanisme local (ou par l'intermédiaire les règlements des lotissements et les cahiers des charges des zones d'aménagement concertées) pour la réalisation des espaces verts et jardins.

Par ailleurs, une attention particulière pourra être portée sur les bords de route par les communes et gestionnaires d'infrastructures routières afin d'éviter la propagation de foyers d'espèces invasives identifiés lors des opérations d'entretien ou de déblais/remblais.

Enfin, les aménagements paysagers évitent le recours à des plantations dont les pollens ou graines s'avèrent être fortement allergisants, à l'origine aujourd'hui de réels problèmes de santé publique

Favoriser la présence de la Nature en Ville

Objectif 92 : afin de favoriser la nature en ville, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les secteurs privilégiés pouvant faire l'objet d'un développement de la biodiversité en milieu bâti.

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

- intégrer de la notion de perméabilité écologique en amont des projets d'aménagement,
- valoriser la présence de l'eau et des milieux humides en contexte urbain (par exemple : requalification des berges, le développement d'infrastructures de loisirs, ou encore par la gestion alternative des eaux pluviales.),
- encourager les aménagements favorables à la faune (micro-implantations florales, parkings végétalisés...),
- promouvoir la gestion écologique différenciée de leurs espaces verts,
- réduire la pollution lumineuse de l'espace public.

Traitement des espaces interstitiels

La perception en profondeur du territoire constitue un objectif stratégique permettant à la fois de valoriser les grands paysages et de faciliter la compréhension de celui-ci.

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

L'identification de fenêtres paysagères, de points de vue panoramiques remarquables et de coupures d'urbanisation participent à assurer ces séquences paysagères et à éviter une certaine forme de « banalisation ».

Le détail des coupures d'urbanisation de la façade littorale est présenté dans la partie relative à la traduction locale de la Loi Littoral.

Objectif 93 : pour les communes non littorales, quatre coupures d'urbanisation, telles qu'identifiées ci-après, assurent le maintien de « fenêtres » paysagères et environnementales qui assurent la protection et la valorisation de la biodiversité.

1	sur les communes de Tinténiac et d'Hédé, de part et d'autre du canal d'Ille et Rance
2	entre les centres-bourgs de Saint-Domineuc et Pleugueneuc
3	Le long de la RD 137, entre l'aire de la Rougeolais et le village du Vieux-Bourg, sur les communes de Saint-Pierre de Plesguen et Miniac-Morvan
4	Le long de la RD 676, entre le centre-ville de Dol de Bretagne et centre-bourg de Plerguer

Tableau 10 : Identification des coupures d'urbanisation hors secteur littoral

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la délimitation de ces coupures d'urbanisation en vue d'en assurer leur maintien.

Objectif 94 : afin de maintenir des « fenêtres » paysagères et environnementales le long des axes de circulation départementaux ou nationaux, le développement urbain s'effectue, le cas échéant, en profondeur plutôt que de manière linéaire. Une attention particulière est portée à la RN 176 et la RD137 pour lesquelles la perception des motifs paysagers depuis ces infrastructures constitue un enjeu majeur.

3) Assurer une gestion durable des ressources naturelles

Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau

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

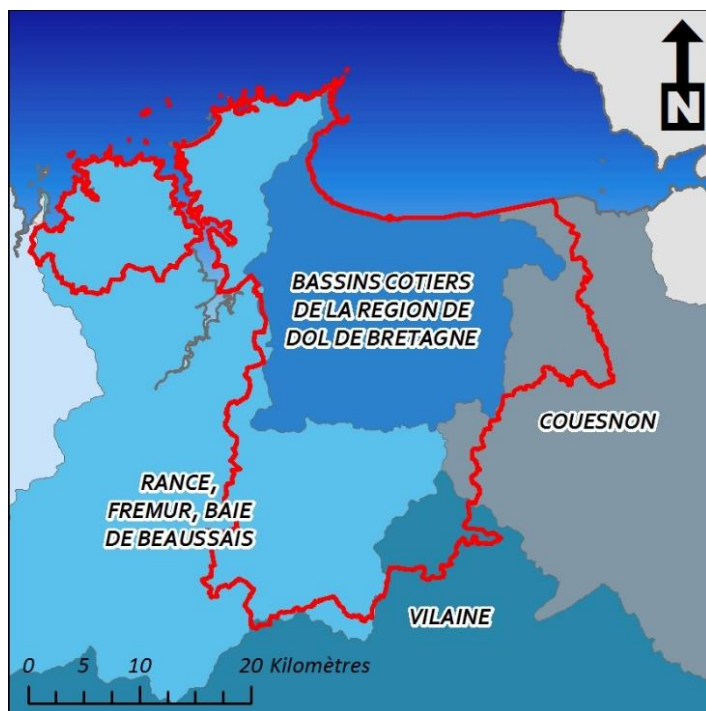


Illustration 13 : Périmètres des schémas d'aménagement et de gestion des eaux couvrant le pays de Saint-Malo

Préserver les zones humides

Objectif 95 : conformément aux attendus du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE présents sur le territoire, en vue d'assurer leur préservation, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local effectuent un recensement des zones humides de leur territoire, qu'elles délimitent et protègent ensuite par un classement adapté dans le règlement graphique.

Ces inventaires communaux étant non-exhaustifs, sur leurs zones de projet (ex : zone U ou AU) les maîtres d'ouvrage de projets d'aménagement et d'urbanisme vérifient, dès la conception de leur projet, la présence ou non de zones humides selon les critères réglementaires alors en vigueur.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée et dans le respect des dispositions et règles des SAGE, à faire disparaître ou à dégrader le fonctionnement de zones humides, des mesures compensatoires sont prises. À cette fin, selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage prévoient la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. Cette compensation répond par ailleurs aux attendus des SAGE concernés, notamment en terme de mise en œuvre et de suivi.

Concernant les boisements de peupliers et d'Épicéas de Sitka situés en zones humides et en bord de cours d'eau, il est recommandé d'éviter leur classement en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) afin de favoriser la restauration de zones humides dégradées par lesdits boisements.

Inventorier et protéger les cours d'eau

Objectif 96 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local réalisent ou intègrent un inventaire des cours d'eau de leur territoire. Les cours d'eau recensés sont délimités en tant que sites et secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Leur préservation est assurée par une bande de recul inconstructible dont la largeur sera déterminée en fonction du contexte local.

Par ailleurs, afin de limiter les perturbations du réseau hydrographique, il est rappelé la création de plan d'eau est encadré par les dispositions et règlements des SAGE, tout comme l'accès libre du bétail aux cours d'eau.

Protéger les éléments bocagers en tant que dispositif antiérosif

Objectif 97 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient et protègent les éléments bocagers considérés comme stratégiques pour la protection et/ou la restauration de la qualité de l'eau (ex : haies en rupture de pente jouant un rôle antiérosif).

Ce travail d'identification et de définition des prescriptions peut faire l'objet d'une concertation locale en amont de la réalisation ou de la révision du document d'urbanisme.

Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau

Objectif 98 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prévoient leur potentiel de développement en adéquation avec leur capacité réelle de collecte et traitement des eaux usées et des eaux pluviales. Dans le cadre des réflexions sur le développement de l'urbanisation, une étude du zonage d'assainissement des eaux usées est réalisée, avec une analyse de l'aptitude des sols à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans les secteurs d'urbanisation situés en zone d'assainissement non collectif des eaux usées

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

Objectif 99 : la mise en œuvre de techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel, comme la rétention à la parcelle, les noues végétalisées, les bassins d'infiltrations est étudiée, tant dans le cadre des documents d'urbanisme locaux que dans les opérations de plus de 5000 m².

Selon les modalités prévues par les SAGE, les collectivités sont encouragées à réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales et un zonage pluvial sur l'ensemble des secteurs urbanisés et urbanisables, permettant d'apprécier l'impact des rejets sur le milieu naturel, surtout dans les secteurs sensibles (zones de baignade, de pêche à pied, d'activités aquacoles et nautiques...). Le but recherché est de prioriser l'infiltration devant toute autre forme d'évacuation.

Objectif 100 : la protection de la ressource en eau potable passe par une occupation du sol adéquate dans les différents périmètres de protection des captages d'eau. Dans ces périmètres, les activités, les aménagements et les constructions autorisés sont compatibles avec la protection édictée afin d'éliminer tout risque de pollution de l'eau. Ainsi les autorités compétentes intègrent les périmètres de protection de captages ainsi que leurs servitudes associées dans les documents d'urbanisme locaux. En cas d'absence de servitudes, une réflexion locale est menée sur le zonage adapté et les activités autorisées

Cela se traduit aussi par la protection de la Trame Verte et Bleue qui participe au bon état de la ressource en eau.

Gérer les pollutions induites par la plaisance et le tourisme

Il est rappelé l'interdiction réglementaire de procéder au carénage des bateaux sur grève ou sur les cales de mise à l'eau non équipées.⁵

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

Inscrire le territoire dans la transition énergétique

Associer habitat et sobriété énergétique

L'habitat joue un rôle important dans la consommation énergétique. La sobriété des logements à la fois à travers la réhabilitation thermique du parc ancien mais aussi l'efficacité énergétique des nouveaux logements sont favorisés.

Objectif 101 : les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local encouragent la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco matériaux, bio climatisme, récupération des eaux de pluie...), afin de permettre la généralisation des bâtiments économes en énergie sur le pays de Saint-Malo.

Dans un objectif global de haute qualité énergétique du pays de Saint-Malo, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la mise en œuvre d'une « performance énergétique renforcée » sur toute ou partie de la commune.

Cette haute performance énergétique pourrait notamment se traduire par la mise en place d'un des dispositifs suivants :

- Identification d'un secteur avec des habitations à énergie passive (pas de consommation énergétique) ou positive (davantage de production que de consommation) ;
- Mise en œuvre d'un réseau de chaleur ;
- Production d'énergie renouvelable sur les constructions à vocation d'habitation (panneaux solaires ou photovoltaïques, petit éolien...) ou au sein des espaces publics.

Au-delà des normes techniques, les performances énergétiques sont également recherchées à travers une bonne orientation du bâti favorisant, dans la mesure du possible, un ensoleillement optimisé.

Afin d'assurer une meilleure efficacité énergétique de leur parc immobilier, les communes et intercommunalités peuvent analyser leur niveau de consommation énergétique et favoriser le maintien voire la diminution de consommations actuelles.

Mobiliser les ressources énergétiques locales et renouvelables

Le territoire du pays dispose de différents potentiels de production d'énergie renouvelable, liées notamment au bois énergie et au solaire.

Objectif 102 : sur les zones jugées adéquates à leur implantation au regard des critères liés à l'environnement, au cadre de vie, aux paysages, au patrimoine et à l'agriculture, la construction d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée.

Afin d'intégrer cette problématique en amont des projets d'aménagement, la réalisation d'études préalables permettant d'analyser l'intérêt de la mise en œuvre de systèmes de production d'énergie renouvelable et de chaleur décentralisée comme les chaudières collectives au bois ou la méthanisation est encouragée.

⁵ Conformément à l'article L216-6 du code de l'environnement

Objectif 103 : le développement des installations solaires photovoltaïques s'effectue prioritairement sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation, ainsi que les toitures et parkings couverts. Ces installations ne contraignent pas la production agricole, et n'entrent pas en concurrence avec les espaces forestiers et les milieux naturels.

Définir les conditions de développement des activités d'extraction

Objectif 104 : en amont de toute création ou extension de site existant d'extraction de matériaux, l'impact du projet sur le paysage est analysé en vue d'en limiter et d'en maîtriser les effets, tout particulièrement en secteur touristique.

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

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

4) Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances

L'exposition des biens et des personnes aux risques recensés est limitée par :

- La prise en compte des zones soumises à des aléas et les règlements en vigueur, les enjeux humains, économiques et environnementaux ;
- La définition, si besoin, des conditions d'aménagement et de construction intégrant ces aléas.

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

Dans le cadre des documents d'urbanisme locaux et des projets d'aménagement, l'exposition aux risques naturels (submersion marine, inondation, mouvement de terrain, sismique...) est limitée par la prise en compte de la diversité des enjeux du territoire afin de permettre une urbanisation, sous conditions, dans les zones où les risques sont acceptables. Le territoire du pays est notamment concerné par les dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2016-2021 sur lesquelles est fondé l'objectif ci-dessous.

Si les enjeux sont plus forts pour les communes concernées par des Plans de Prévention relatifs au risque de submersion marine et d'inondation, mais aussi par les communes qui hébergent le canal Ille et Rance et globalement tous les principaux cours d'eaux, c'est bien l'ensemble des communes qui est concerné par le présent objectif.

Objectif 105 : compte tenu de l'importance du risque de submersion marine et d'inondation sur le territoire du pays de Saint-Malo, les principes suivants doivent être respectés sur l'ensemble du territoire concerné et traduits dans les documents locaux d'urbanisme :

- *Préservation de toute urbanisation nouvelle des zones inondables en dehors des zones urbanisées, sauf dérogation prévues dans la disposition 1-1 du PGRI.*
- *Interdiction de réaliser de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables sauf dérogation prévues dans la disposition 1-2 du PGRI.*
- *Interdiction de l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements dans les zones potentiellement dangereuses. À défaut d'analyse locale spécifique (dont les Plans de Prévention des Risques) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm.*
- *Lorsque la puissance publique acquiert des biens exposés à une menace grave pour les vies humaines liée aux risques d'inondation, les terrains acquis sont, dans les documents d'urbanisme, rendus inconstructibles ou affectés à une destination compatible avec le danger encouru.*
- *Intégration du risque de défaillance des digues grâce à la prise en compte des zones de dissipation de l'énergie qui accompagnent la rupture des ouvrages déterminés à partir des études de dangers ou par défaut, depuis l'aplomb des digues, sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue pouvant être mise en charge. Dans cette zone, toute nouvelle construction est interdite hormis pour les exceptions mentionnées au deuxième alinéa de la disposition 1.1 du PGRI et selon les conditions de la disposition 2.1. du PGRI.*

Afin de vérifier la prise en compte du risque inondation, les documents locaux d'urbanisme présentent par ailleurs des indicateurs spécifiques témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire (par exemple : population en zone inondable actuellement, population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).

***Objectif 106 :** En outre, pour les communes situées en Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) « Saint-Malo – Baie du Mont Saint-Michel » (Cf. carte ci-après), les*

documents locaux d'urbanisme intègrent, le cas échéant, les objectifs et dispositions spécifiques issues de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI). Ils expliquent en outre les mesures prises pour réduire la vulnérabilité du territoire. Ces explications sont apportées dans le rapport de présentation du PLU afin de justifier des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.

Pour l'ensemble des communes, il est recommandé aux porteurs de documents d'urbanisme locaux d'étudier la possibilité de repositionner hors de la zone inondable les enjeux générant des risques importants.



Illustration 14 : Couverture géographique du TRI (source : Scan régional IGN, DREAL, Bretagne mai 2014)

***Objectif 107 :** En ce qui concerne le risque spécifique de submersion marine, les communes concernées par l'un des deux Plans de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM de Saint-Malo et PPRSM du Marais de Dol de Bretagne) couvrant le territoire veillent à l'application de leur disposition au sein de leurs documents d'urbanisme locaux.*

Objectif 108 : Pour les communes concernées par des risques naturels autres que ceux liés aux inondations/submersion marine (retrait-gonflements des argiles, effondrements de cavités, éboulements, risque minier), les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local précisent ces risques et fixent les dispositions permettant de limiter l'exposition des populations à ces risques.

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

Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques

Objectif 109 : Pour les nuisances sonores, les documents locaux d'urbanisme veillent à respecter un principe d'urbanisation limitée ou adaptée sur les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit ainsi que le long des routes identifiées par les cartes de bruit.

Objectif 110 : Afin de limiter l'exposition de la population et notamment des personnes sensibles à la pollution atmosphérique, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local veillent à intégrer cette problématique lors de la définition de leurs orientations d'aménagement et de programmation associées aux projets d'aménagement.

Dans les documents d'urbanisme locaux, la localisation des activités génératrices de risques technologiques est privilégiée à l'écart des zones habitées.

La constructibilité est limitée à proximité des installations industrielles à risques et des infrastructures de transport de matières dangereuses, par la création de zones tampons.

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

Conformément au Code de l'environnement, les autorités compétentes indiquent, lorsqu'ils sont connus, les secteurs d'information sur les sols (sites pollués) sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au document d'urbanisme local. En cas de changement d'usage du site, dans le cadre des études d'aménagement, notamment des études de renouvellement urbain, ce changement s'accompagne des mesures permettant un nouvel usage adapté. D'ores et déjà, l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraites...) sur ces secteurs apparaît comme à éviter

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

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

Organiser le traitement des déchets

Les collectivités locales compétentes en matière de collecte et de traitement des déchets prennent appui dans leur démarche sur la politique du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) d'Ille-et-Vilaine et du Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux et des déchets du BTP dans les Côtes d'Armor.

IV – ASSURER L'AMENAGEMENT ET LA PROTECTION DU LITTORAL DU PAYS

23 communes du pays de Saint-Malo sont concernées par les règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral : Beaussais-sur-Mer, Lancieux, Saint-Briac-Sur-Mer, Pleurtuit, Saint-Lunaire, Dinard, La Richardais, Le Minihic sur Rance, Saint-Malo, Saint-Jouan-Les Guérets, Saint-Père, Saint-Suliac, La Ville-Es-Nonais, Saint-Coulomb, Cancale, Saint-Méloir-Des-Ondes, Saint-Benoît-Des-Ondes, Hirel, Le Vivier sur Mer, Mont-Dol, Cherrueix, Saint-Broladre, Roz sur Couesnon.



Illustration 15 : Communes du pays concernées par les règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral

Ces règles spécifiques s'appliquent à l'ensemble du territoire des communes précitées, à l'exception de la Commune de Beaussais-sur-Mer, dont le territoire de

l'ancienne Commune de Plessix-Balisson n'était pas et n'est donc toujours pas concerné par ces règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral.

Pour mémoire, ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux exceptions suivantes :

- « Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance [...] lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. »
- « A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle [...] »
- En ce que ci concerne la règle de continuité avec les agglomérations et les villages,
 - o « les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ».
 - o « la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ».
 - o « Les [éoliennes], lorsqu'elles sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».

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

1) Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées

Le Code de l'urbanisme dispose notamment que « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Une distance de moins de 30 mètres est considérée comme continuité avec l'existant. Elle peut néanmoins varier en fonction de l'intensité urbaine du secteur concerné.

Dans les zones d'urbanisation diffuse et dans les secteurs non urbanisés, l'adaptation et l'évolution du bâti existant est toutefois possible (extension notamment), sous réserve de l'application des autres règles applicables de la loi littoral (bande des 100 mètres...).

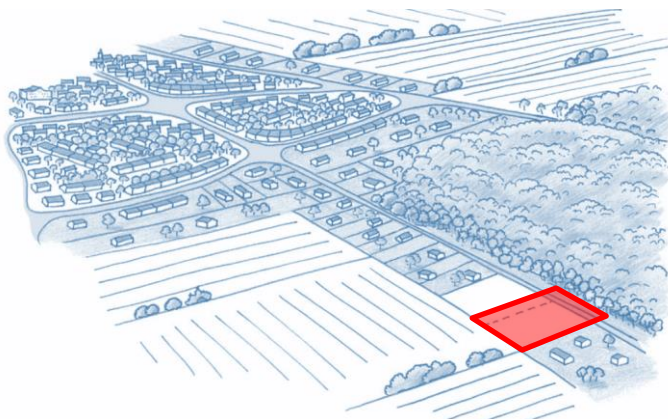


Illustration 16 : Exemple de projet séparé de l'agglomération ou du village existant par un espace non bâti - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016)

Conforter 31 secteurs d'agglomérations existants

L'agglomération se distingue du village en étant généralement le bourg historique de la commune. Il comporte une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces.

Objectif 111 : compte-tenu de leurs caractéristiques, 31 secteurs constituent des agglomérations, en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral :

➤ les 23 bourgs principaux des 23 communes littorales :

Beaussais-sur-Mer	La Richardais	La Ville-Es-Nonais	Le Vivier
Lancieux	Le Minihic	Saint-Coulomb	Mont-Dol
Saint-Briac	Saint-Malo	Cancale	Cherrueix
Pleurtuit	Saint-Jouan	Saint-Méloir	Saint-Broladre
Saint-Lunaire	Saint-Père	Saint-Benoît	Roz/Couesnon
Dinard	Saint-Suliac	Hirel	

➤ 8 bourgs secondaires ou secteurs suffisamment denses et importants :

Château-Malo (Saint-Malo)	Rothéneuf (Saint-Malo)	Port-Mer/Port-Picain (Cancale)	Vildé la Marine (Hirel)	La Ville-au-Coq (St-Lunaire / St-Briac)	Ville-Grignon/Ville-Agan (St-Lunaire)	La gare (St-Méloir)	Trégon (Beaussais-sur-Mer)
---------------------------	------------------------	--------------------------------	-------------------------	---	---------------------------------------	---------------------	----------------------------

Tableau 11 : Identification des agglomérations principales et secondaires du pays

Prévoir les conditions d'évolution des 19 villages du pays

Objectif 112 : sur le pays de Saint-Malo, les villages sont caractérisés par une composition urbaine de plus de 50 constructions ayant une densité significative organisée avec un réseau de voiries autour d'un noyau traditionnel. En ce sens, compte-tenu de leurs caractéristiques, 18 secteurs constituent des villages⁶ en application des règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral.

Ces 18 villages sont classifiés dans le tableau ci-après, selon trois vocations de développement :

- **Densification globale** : il s'agit de pouvoir étendre les bâtiments existants ou de construire de nouveaux bâtiments, sur quelques parcelles non bâties, à l'intérieur du périmètre global du village actuel, dont les limites prennent appui sur des éléments naturels ou physiques du site. Le périmètre ne correspond donc pas nécessairement à celui de la tache urbaine qui pourrait être obtenu par une application stricte de la notion de continuité urbaine liée à la Loi littoral et peut comprendre des franges non bâties ;
- **Extension contenue** : il s'agit de pouvoir construire de nouveaux bâtiments à l'extérieur du périmètre global du village actuel. L'extension prévue reste toutefois contenue au regard des caractéristiques actuelles du village.
- **Extension limitée** : il s'agit de pouvoir organiser de nouveaux développements urbains à partir du village actuel, en fonction du parti d'aménagement retenu au cas par cas.

Villages ayant vocation à être densifiés globalement	Cancale Le Verger
	Cherrueix La Laronnière
	La Ville-Es-Nonais Port Saint-Jean
	Lancieux La Mettrie
	Pleurtuit Bourgneuf
	Pleurtuit Caminais Peyronnais
	Saint-Briac La Ville Nisan/Ville aux scènes
	Saint-Coulomb Saint-Vincent
	Saint-Coulomb La Guimorais
	Saint-Méloir des Ondes La Beuglais
	Saint-Père Les Gastines
Villages ayant vocation à être étendus de manière contenue	Saint-Père Saint-Georges
	Le Minihic sur Rance La Rabinais
	Pleurtuit Jouvente/Saint-Antoine
	Saint-Coulomb Tannée
	Saint-Lunaire La Ville-ès-Quelmés
Village ayant vocation à être étendu de manière limitée	Saint-Malo Quelmer
	Roz sur Couesnon La Poultière
	Saint-Père Les Chênes

Tableau 12 : Répartition des villages par vocation de développement

Les extensions urbaines des villages s'effectuent en cohérence avec la composition urbaine existante.

En complément des agglomérations et villages identifiés sur le territoire des communes littorales, plusieurs secteurs se situent sur des communes limitrophes et jouxtent ou occupent une partie du territoire des communes littorales. Une extension de ces agglomérations et villages peut être réalisée sur des terrains de communes littorales. Les agglomérations de Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine, Dol-de-Bretagne, La Gouesnière et Plessix-Balissou (faisant partie de la commune de Beaussais-sur-Mer) sont notamment concernées.

⁶ Pour le juge administratif, un village au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme est un ensemble de plus de cinquante à soixante constructions

densément regroupées autour d'un réseau de voies publiques (voir notamment CAA de Nantes, 28 février 2014, Commune de Crozon, n°12NT01411).

A noter que certains secteurs diffus qui se situent sur des communes limitrophes et jouxtent ou occupent une partie du territoire des communes littorales, pourraient à l'avenir faire l'objet d'une densification/extension leur permettant d'être qualifiés d'agglomération ou village au titre de la loi Littoral. Le cas échéant, une extension de ces agglomérations et villages pourra être réalisée sur des terrains de communes littorales.

En outre, au-delà des agglomérations et villages limitativement énumérés ci-dessus, d'autres agglomérations et villages qui constitueraient des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, peuvent, le cas échéant, être identifiés en vue d'accueillir de nouvelles constructions en densification, à la condition que ces nouvelles constructions soient bien situées à l'intérieur de ces espaces urbanisés.

Permettre la densification d'autres secteurs déjà urbanisés

Nota : Orientation introduite par la modification simplifiée n°1 du SCoT

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Les possibilités de construire au sein de ces espaces doivent tenir compte de la typologie bâtie existante et des enjeux existants, notamment au plan agricole et environnemental.

Objectif 112bis : Les critères d'identification des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages, sont déterminés ci-après.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- *d'une **densité de l'urbanisation**, pouvant s'illustrer par la présence de mitoyenneté des constructions, marquant une ampleur et une continuité renforcée par rapport au reste du territoire non caractérisé comme agglomération ou village ;*
- *d'une **continuité de l'urbanisation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales, de l'organisation bâtie et de l'occupation des espaces intermédiaires. Une distance de moins de 30 mètres entre deux constructions est considérée comme continuité. Au-delà de 30 mètres, ce sont les caractéristiques du lieu qui permettent de présager de la continuité du secteur. La délimitation parcellaire n'est pas un critère à prendre en compte pour présager de la continuité ;*
- *d'une **structuration par des voies de circulation**, à percevoir au regard des caractéristiques géographiques locales. Au regard des structurations historiques observées sur le territoire du Marais de Dol et du Clos-Poulet, le fait d'avoir une rue, rectiligne ou non, adossée de part et d'autre par la présence de bâtiments anciens est un caractère suffisant pour justifier de la bonne présence du critère de structuration par les voies de circulation ;*
- *de **réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets**. La présence de réseaux d'assainissement collectifs n'est pas nécessaire pour justifier de la bonne présence du critère d'accès aux services publics d'assainissement. Le cas échéant, cette présence est néanmoins une caractéristique complémentaire pour conforter ce critère.*

Un critère additionnel peut venir conforter l'identification des secteurs urbanisés autres que les agglomérations et villages :

- **La présence d'un équipement ou d'un lieu de vie collectif.** La notion de « lieu collectif » est à regarder à hauteur des fonctions sociales actuelles des secteurs mais aussi à hauteur des fonctions sociales passées notamment à travers la présence de patrimoine, bâti ou non, attestant de ces fonctions. A ce titre, les marqueurs de pratiques coutumières et d'usages, à l'image des lavoirs, mais aussi de pratiques agricoles communes comme l'aménagement d'abreuvoirs notamment, est à regarder à l'égal des usages religieux ou culturels.

Objectif 112ter : La localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations ou villages est définie ci-après.

38 secteurs localisés sur le territoire correspondent aux critères définis ci-dessus et sont susceptibles de comprendre des emprises en dehors des espaces proches du rivage. Ils sont localisés dans le tableau ci-après.

Commune	Lieu-dit
Beaussais-sur-mer	La Ruais
Hirel	Les Gasniers La Ville aux Fleurs
La Richardais	La Motte
Lancierx	Lande Bodard L'Anerie
Le Minihic	La Huliais
Mont-Dol	Chanteloup Haut-Pont Le Bout du Chemin Ville-Mauger
Pleurtaut	La Giraudais

Commune	Lieu-dit
	La Lande La Mervennais La Ville au Monnier La Ville au Vay La Ville Es Huriaux La Ville-Es-Brets
Roz sur Couesnon	Les Quatre-Salines Montlieu Val-Saint-Revert
Saint-Briac-sur-mer	La Duché-La Flairie La Fosse La Houlette Ville-aux-Samsons Ville-Es-Mariniaux
Saint-Broladre	Rougé
Saint-Lunaire	Le Pont / la Ville Mignon Le Tertre Barrière
Saint-Malo	La Buzardière La Ville-Besnard Le Gué
Saint-Méloir-des-Ondes	Domaine Robin / La Loge / La Haute Ville La Massuère La Rimbaudais Le Fougeray Les Portes
Saint-Père-Marc-en-Poulet	Hervelin

Tableau 12bis : Localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages par commune

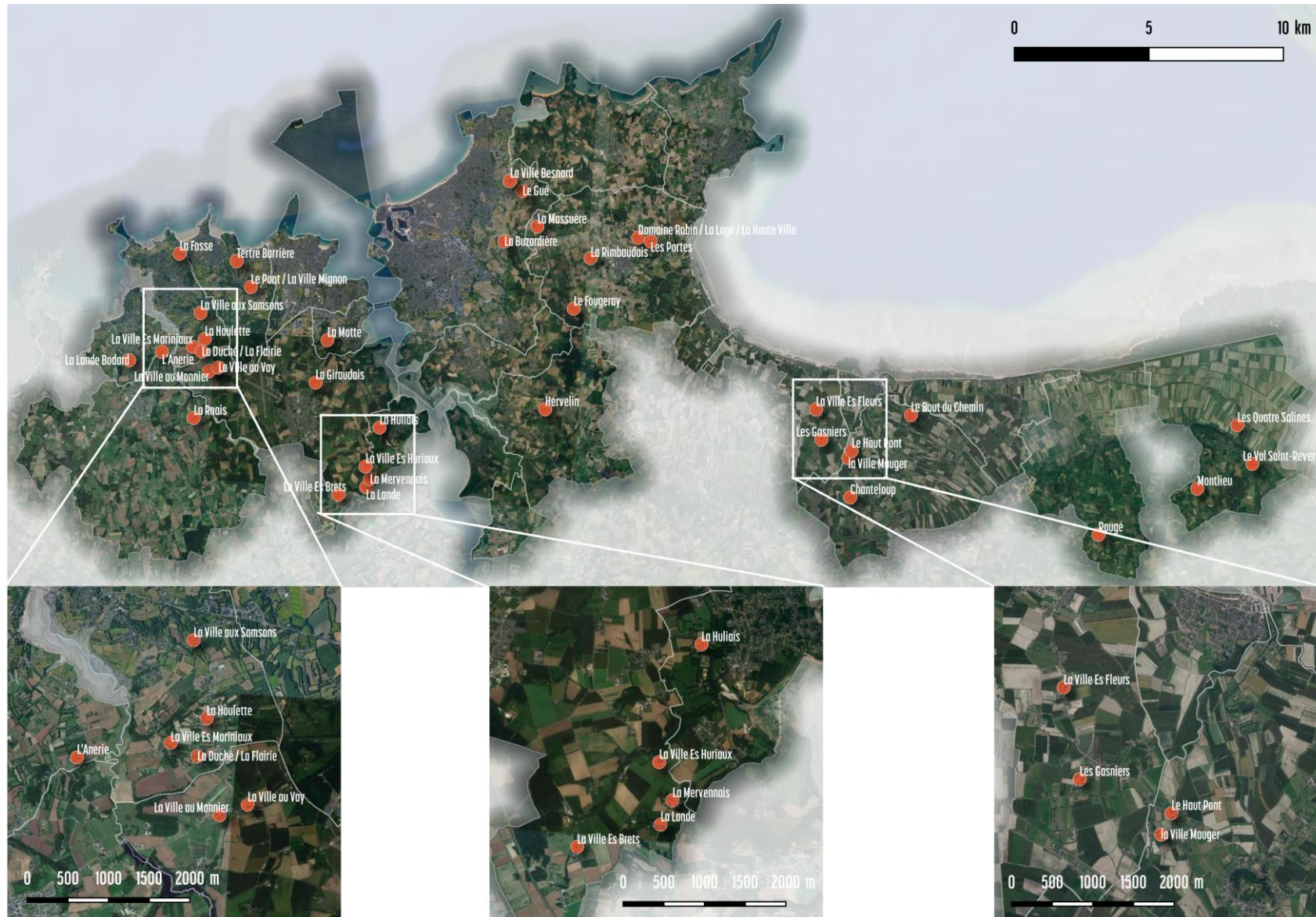


Illustration 16bis : Carte de localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations ou villages.

Objectif 112quater : Les secteurs déjà urbanisés sont délimités à l'échelle des documents locaux d'urbanisme. Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages en s'appuyant sur les critères qui ont conduit à les identifier dans le SCoT et en veillant à ne pas étendre le périmètre bâti existant.

La délimitation du périmètre bâti doit s'effectuer dans une logique de rejoindre l'ensemble des emprises au sol des bâtiments respectant les différents critères évoqués à l'objectif 112bis et situés en continuité les uns des autres. Le périmètre bâti existant peut intégrer des petites enclaves non bâties. La définition des limites du périmètre bâti existant tient compte des caractéristiques physiques du site (un caractère artificialisé favorisant une intégration au sein du périmètre bâti existant alors qu'un caractère agricole ou naturel favorise plutôt une exclusion) sans faire obstacle aux possibilités réglementaires d'extension dont peuvent bénéficier les bâtiments. Les limites cadastrales, notamment quand les entités bâties sont situées sur un parcellaire vaste, ne peuvent en tant que telles servir de support à la délimitation du périmètre bâti.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent, selon les partis d'aménagement souhaités et au regard des différentes prescriptions de ce présent chapitre, une traduction réglementaire adaptée.

Dans le cas où le document d'urbanisme local permet la réalisation de nouvelles constructions au sein de ces secteurs, celles-ci seront conditionnées au respect de la réglementation en vigueur : « des constructions et installations peuvent y être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation adaptée au contexte du secteur de manière à en conserver les caractéristiques paysagères, environnementales et urbaines. Elles veillent également

à ne pas dénaturer le secteur, à répondre aux enjeux, le cas échéant, d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local inscrivent une réglementation ne permettant pas de nouvelles constructions dans les parties déjà urbanisées des secteurs identifiés situées dans les espaces proches du rivage qui ne se trouvent pas en continuité des agglomérations et des villages existants.

Il est rappelé au porteur de projet que « l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Objectif 112quinquies : les sensibilités paysagères et environnementales de certains secteurs nécessitent une attention spécifique, à l'échelle des documents d'urbanisme locaux, de manière à faciliter la cohérence d'implantation, d'intégration et de traitement des éventuelles constructions autorisées. Aussi 11 secteurs font l'objet d'objectifs adaptés :

- La Lande Bodard à Lancieux
- L'Anerie à Lancieux
- La Huliais au Minihic-sur-Rance
- Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon
- Le Val-Saint-Revert, à Roz-sur-Couesnon
- La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer
- La Houlette à Saint-Briac-sur-Mer
- La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer
- La Ville ès Marinioux à Saint-Briac-sur-Mer
- Le Tertre Barrière à Saint-Lunaire
- Les Portes à Saint-Méloir-des-Ondes

Pour chacun de ces 11 secteurs, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les secteurs d'implantation autorisés en veillant à :

- *assurer une distance adaptée avec les réservoirs de biodiversité du SCoT,*
- *préserver la qualité paysagère du secteur,*
- *assurer une qualité architecturale et environnementale.*

En complément, pour 10 de ces secteurs, des mesures spécifiques sont également visées :

Pour La Lande Bodard à Lancieux

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

Pour L'Anerie à Lancieux

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local assurent la protection du cours d'eau donnant sur le Frémur et situé au sud du secteur.

Pour La Huliais au Minihic-sur-Rance

L'identification des secteurs d'implantation autorisés veille à préserver la qualité arborée du secteur et à ne pas impacter les boisements significatifs du secteur, le cas échéant.

Pour Les Quatre-Salines à Roz-sur-Couesnon

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local encadrent les possibilités d'implantation, de conception architecturale et de traitement paysager afin d'assurer l'intégration des constructions dans la lecture du paysage et des principales perspectives sur le Mont Saint Michel.

Pour Le Val-Saint-Revert à Roz-sur-Couesnon

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les angles de vue sur le Mont-Saint-Michel et sa baie à préserver et/ou à mettre en valeur et définissent les prescriptions de nature à assurer leur conservation et/ou leur restauration.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local encadrent les possibilités d'implantation, de conception architecturale et de traitement paysager afin d'assurer l'intégration des constructions dans la lecture du paysage et des principales perspectives sur le Mont Saint-Michel.

Pour La Fosse à Saint-Briac-sur-Mer

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme garantissent une constructibilité bâtementaire limitée, le cas échéant, du secteur, tant à l'échelle des extensions que des nouvelles constructions.

Pour La Ville aux Samsons à Saint-Briac-sur-Mer

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme identifient finement les zones humides du secteur et assurent leur préservation en cas de constructibilité de celui-ci.

Pour La Ville ès Mariniaux à Saint-Briac-sur-Mer

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

Pour le Tertre Barrière à Saint-Lunaire

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

Pour Les Portes à Saint-Méloir des Ondes

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient la coupure d'urbanisation inscrite au SCoT et assurent son maintien en veillant à l'absence de fragmentation du milieu.

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local identifient les espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral de manière à déterminer, le cas échéant, les parties ne pouvant faire l'objet de nouvelles constructions à ce titre.

L'identification des secteurs d'implantation autorisés veille à préserver la structuration historique des implantations existantes.

Anticiper de possibles hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Objectif 113 : pour répondre à des besoins d'aménagements spécifiques, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local peuvent, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Ces secteurs de faible ampleur sont intégrés à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions, de faible importance, proche les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques s'inscrivent dans les traditions locales.

A l'échelle du pays de Saint-Malo, une réflexion concernant la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est déjà menée sur les espaces suivants :

- Beaussais-sur-Mer : La Ravillais, La Coudraie et le secteur du Château d'eau (Est vallée du Floubalay) ;
- Roz-sur-Couesnon : Les Quatre Salines et le Pré-au-moine ;
- Saint-Broladre : La Croix Guillery ;
- St-Jouan-des-Guérêts : Launay Quinard et la Ville es Brets.

Sur ces secteurs potentiels, il s'agirait de venir appuyer un développement touristique en continuité des équipements existants sur les sites de Fort Saint-Père et des Quatre Salines (avec la présence de la Maison des Polders) mais aussi de venir conforter l'identité architecturale, urbaine et paysagère sur des hameaux existants en permettant leur densification et leur restructuration.

2) Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés

Au-delà des différents espaces urbanisés précités, la frange littorale du pays de Saint-Malo se caractérise par l'existence d'un certain nombre d'espaces non urbanisés. D'ampleur variable, ces espaces peuvent constituer selon les cas, des zones de respiration en milieu urbain, de paysages naturels remarquables, de sites environnementaux à protéger, d'espaces de production agricole...

Objectif 114 : 33 coupures d'urbanisation sont identifiées aux abords des agglomérations et villages afin d'éviter les phénomènes de conurbation entre deux entités bâties mais aussi de préserver les éléments de la trame verte et bleue.

Les coupures d'urbanisation sont traduites au niveau parcellaire dans les documents d'urbanisme locaux, et disposent d'un zonage garantissant le maintien de ces coupures. A ces coupures d'intérêt territorial, les documents d'urbanisme locaux peuvent ajouter des coupures d'intérêt local.

Liste des coupures d'urbanisation :

1	<i>de la limite du SCOT à la limite Nord-Ouest du bourg de Trégon (commune de Beaussais-sur-mer)</i>
2	<i>de la D 26 à l'entrée du bourg de Ploubalay (commune de Beaussais-sur-mer)</i>
3	<i>entre la limite Nord du bourg de Ploubalay (commune de Beaussais-sur-mer) et la limite Sud des constructions de La Mettrie</i>
4	<i>entre les lieux dits de Bodard et de la Lande Saulnier</i>
5	<i>l'estuaire du Frémur classé en espace remarquable</i>
6	<i>entre la limite du bourg de Saint-Briac et la limite du bourg de Saint-Lunaire</i>
7	<i>entre la limite Sud-ouest du secteur La Ville Agan/La Ville Grignon et la ZA de la Ville-au-Coq</i>
8	<i>le vallon de Crévelin entre la limite Est du bourg de Saint-Lunaire d'une part et les limites Ouest du Nick des Hayes et du Marais d'autre part.</i>

9	<i>Dans la continuité des espaces remarquables de la pointe du Nick, entre la limite ouest de l'urbanisation de la Fourberie et le lieu-dit du Tertre Barrière, en direction du secteur Le pont / La Ville Mignon.</i>
10	<i>Entre l'axe des routes le Moulin Neuf, La Vallée Rondeau, la Gallais, le Clos de la Porte jusqu'à la Papillonnais d'une part et la limite Ouest des lieux dits Cancalval et Créhen et l'axe des lieux dits La Mabonnais, La Biottière, la Perrine d'autre part.</i>
11	<i>Entre la limite Sud des lieux dits Créhen, les forges et la limite Nord de la Jouvente, la Moisiais, Saint-Antoine</i>
12	<i>Entre la limite Sud de la Ville ès Chèvres et la limite Nord du bourg du Minihic-sur-Rance</i>
13	<i>200 mètres de part et d'autre de l'axe entre les lieux dits la Rouaudais et Beauvais</i>
14	<i>Le secteur de la continuité du Grand Val entre d'une part la limite sud du chantier naval du Grand Val et le lieu-dit Le haut des champs et d'autre part la limite nord du chantier naval Tanet du village de la Rabinais et du lieu-dit l'Ecluse.</i>
15	<i>de la D 168 (limite sud de Saint-Malo) au Nord à l'axe rejoignant la rue de la Rairie / au lieu-dit de la Chaise au Sud et à la D 137 à l'Est</i>
16	<i>Du croisement de la D4 avec la route de La Landelle jusqu'au Sud de la Ville Biard d'une part et d'autre part la limite Ouest de Château-Malo définie du lieu-dit La Grotte au Nord à la Hervais à l'ouest jusqu'à la D 4 au sud</i>
17	<i>Entre la limite Sud du bourg de Saint-Jouan et la limite Nord du village des Gastines</i>
18	<i>entre la limite Sud-Ouest du bourg de Saint-Père et la limite Est du lieu-dit Drouette</i>
19	<i>Entre, premièrement la limite Sud des lieux-dits Drouette/Saint-Georges, deuxièmement la limite Ouest du bourg de Châteauneuf d'Ille-et Vilaine et troisièmement la ligne partant du croisement de la RN176 et la limite du territoire SCoT et rejoignant les dernières constructions le long de la D366 au Nord Est du bourg de la Ville es Nonais puis la rue des Masses jusqu'à l'entrée de la Haute Masse puis le chemin rejoignant la Rance au nord de l'écurie des Perrières</i>

20	Entre la N176 au nord de Port Saint Jean et les limites nord des lieux dits les Vaubœufs et les Rochaux d'une part et la limite sud du camping le Vigneux, le secteur des Grands Champs et le N176 du chemin de la Tourniole.
21	entre la limite Sud-Est de Rothéneuf et la limite Nord-Ouest du village Saint-Vincent
22	entre la limite Est du bourg de Saint-Coulomb et du lieu-dit la Mare et la limite Sud-Ouest du village de Tannée
23	entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de Tannée
24	Entre la limite Sud de l'agglomération de Port-mer et la limite Nord du bourg de Cancale
25	entre le Sud de l'agglomération de Cancale (Terrelabouet) et l'axe du Château Richeux au croisement de la D155 avec la D 74
26	entre le Sud du bourg de Saint-Méloir jusqu'à la baie et du Nord du secteur dit de la Gare jusqu'au Nord-Ouest du bourg de Saint-Benoît
27	le secteur situé entre les ruisseaux Jean et Briand en excluant une bande de 200 mètres à partir du rivage
28	entre la limite Est du lieu-dit Le Bout de la Ville et la limite Ouest du bourg de Hirel
29	entre le cimetière de Hirel en direction du sud-est et la limite ouest du bourg du Vivier-sur-Mer
30	De la route la petite Villeneuve au lieu-dit Le Bec à l'Ane
31	l'espace remarquable (partie naturelle du site classé) situé entre la Larronnière et Cherrueix
32	l'espace remarquable situé entre la limite Est du bourg de Saint-Broladre et le lieu-dit Montfort
33	L'espace remarquable situé entre le village de la Poultière et le camping des Couesnons

Ces coupures d'urbanisation sont localisées dans une cartographie jointe en annexe 3-A du présent document d'orientation et d'objectifs.

3) Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Objectif 115 : la localisation et l'étendue des espaces proches du rivage du pays sont définis à l'échelle du pays de Saint-Malo par la cartographie présentée en annexe 3-B du présent document d'orientation et d'objectifs. Au sein des enveloppes proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local les délimitent à la parcelle.

Les espaces proches du rivage sont identifiés à partir de la prise en compte combinée de trois données : la distance séparant le secteur en cause du rivage, la covisibilité entre ce secteur et la mer et le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage. Un document d'urbanisme peut également prendre en compte la topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures en plus des trois critères précédents.

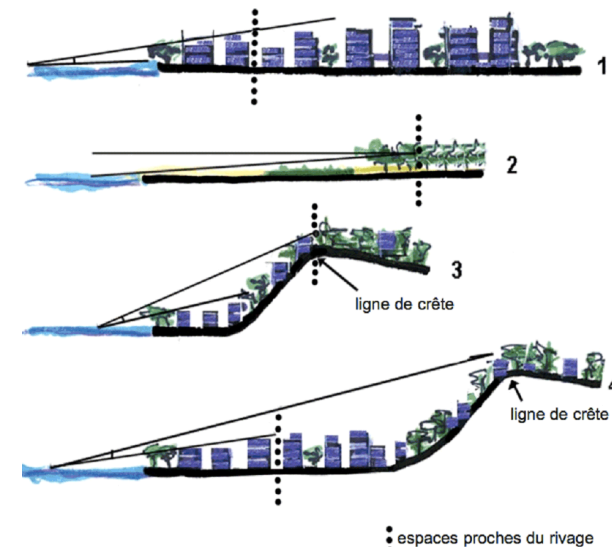


Illustration 17 : Modalités de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) - (Source : « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », Ministère de l'Équipement et Ministère de l'Écologie, 2006)

De fait, la bande de terre que constituent les espaces proches du rivage est moins large dans les zones urbaines et plus larges dans les zones à dominante naturelle et agricole.

Objectif 116 : Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit être justifiée et motivée dans les documents d'urbanisme locaux selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Lorsqu'il est prévu de réaliser dans les espaces proches du rivage, une opération dans une agglomération, ou, de manière générale, dans des espaces déjà urbanisés, celle-ci ne sera considérée comme une extension de l'urbanisation que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

A l'inverse, la seule réalisation dans un quartier urbain situé dans les espaces proches du rivage, d'un ou plusieurs bâtiments, est une simple opération de construction, qui ne peut être regardée comme constituant une extension de l'urbanisation dont le caractère limité n'a pas à être vérifié.

Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, selon des critères liés à la configuration des lieux, s'apprécie eu égard à l'importance, à la densité et à l'implantation du projet. La destination des constructions envisagées et les caractéristiques topographiques de la partie concernée de la commune pouvant également être pris en compte.

Les espaces proches du rivage du pays sont caractérisés selon l'occupation actuelle du sol, les enjeux urbains, paysager et écologiques et sont ainsi répartis en 5 catégories sur la cartographie jointe présentée en annexe 3-B au document d'orientation et d'objectifs :

Dans les espaces urbanisés à enjeux urbains majeurs à développer, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation s'apprécie au regard du caractère du tissu déjà

artificialisé (densité des constructions, présence d'architectures spécifiques des lieux – notamment les lotissements balnéaires, les grands volumes industriels...), mais également du niveau d'équipements, de services et d'activité de ces espaces et de la capacité d'accueil associée. Que l'extension de l'urbanisation s'effectue en renouvellement urbain ou en construction sur un terrain non bâti, il s'agira de renforcer les centralités, en permettant notamment l'augmentation de la densité par rapport à l'existant. Les extensions de l'urbanisation doivent en outre assurer une intégration tant urbaine que paysagère et environnementale pour les parties bordant des espaces remarquables.

Dans les espaces urbanisés à conforter en milieu sensible, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation permet de renforcer les centralités urbaines tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques et de sécurité pour assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, qu'il s'agisse de renouvellement urbain, d'interstices non construits ou d'extension sur des secteurs non bâtis. De par les enjeux associés à la sensibilité des milieux, l'ampleur des nouvelles constructions sont, de fait, limitées. Ainsi, une réflexion fine sur les besoins en équipements et en diversité des logements sur le long terme permet de s'assurer de la pertinence des formes urbaines et des destinations du développement urbain au regard du potentiel foncier identifié.

Dans les franges d'espaces urbanisés à conforter, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation se réalise par des nouvelles opérations dont les enjeux en matière de cohérence vis-à-vis des formes urbaines existantes, d'intégration au tissu environnant et d'optimisation permettent un renforcement des centralités et non pas une dilution. Les développements sont néanmoins privilégiés en dehors des espaces proches du rivage, lorsque les possibilités foncières et la cohérence urbaine le permettent.

Dans les franges d'espaces urbanisés en milieu sensible, le caractère limité de l'extension de l'urbanisation ne conduit pas à changer la physionomie des espaces construits mais peut permettre dans le cadre des dispositions de la loi littoral et des autres objectifs du document d'orientation et d'objectifs, d'accueillir de nouvelles

constructions dans les parcelles interstitielles du tissu urbain, dans les dents creuses des îlots bâtis, ainsi que potentiellement sur les franges pour les villages identifiés à l'Objectif 112. La reconstruction ou réhabilitation des constructions existantes est également permise. La densification très mesurée du tissu urbain se fait dans un objectif de valorisation du patrimoine architectural et paysager.

Dans les espaces agricoles et naturels à préserver, l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien et de valorisation. L'agriculture y est confortée. L'adaptation et la mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole existants sont autorisées. Peuvent également être autorisés à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation tourisme et loisirs.

Quelles que soient les opérations admises à proximité du rivage, elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au libre accès du rivage par le public.

En complément du rappel relatif à l'interprétation des cartographies, effectué dans la partie Mode d'emploi du document d'orientation et d'objectifs, et rappelé en préambule de la présente partie, il est précisé qu'en fonction de l'occupation actuelle du sol, ainsi que des enjeux urbains, paysager et écologiques, identifiés à l'échelle locale, une catégorie d'espaces proches du rivage de faible ampleur peut être identifiée et délimitée, par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local, au sein d'un aplat de couleur relevant d'une autre catégorie d'espaces proches du rivage, identifié sur la présente cartographie.

4) Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres

Au sein des espaces urbanisés, la constructibilité est permise⁷ dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage.

⁷ Sous réserve des autres règles en vigueur.

En dehors des espaces urbanisés, la constructibilité dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, peut être autorisée pour les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Objectif 117 : plusieurs secteurs situés dans la bande des 100 mètres constituent des secteurs privilégiés pour l'implantation de constructions et d'installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Il s'agit notamment des secteurs pouvant accueillir les aménagements suivants :

- Cale en eaux profondes à Port-Picain, notamment pour assurer un accès à marée basse ;*
- Sites pour les activités conchylicoles au sein de la baie du Mont-St-Michel ;*
- Sites pour le stockage et le traitement des sédiments en lien avec les problématiques de désenvasement de la Rance et aux expérimentations en cours ;*
- Aires nécessaires au carénage des bateaux ;*
- Aménagements nécessaires à la sécurisation des sites ;*
- Pôle de voile dans le secteur dit du Davier.*

5) Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables

En vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont protégés.

Peuvent notamment être concernés par ces dispositions : certains espaces naturels côtiers et leurs abords ; les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer ; les

îlots inhabités ; les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ; certains milieux humides comme les marais ou les vasières ; certains milieux constitutifs d'habitat pour des espèces animales ou végétales ; les parties naturelles des sites inscrits ou classés ; les formations géologiques, les grottes ...

Objectif 118 : la localisation et l'étendue des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux sont définies à l'échelle du SCoT par la cartographie présentée en annexe 3-C du présent document d'orientation et d'objectifs. Au sein des enveloppes ainsi proposées, voire au-delà lorsque les critères s'avèrent réunis, les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local délimitent les espaces littoraux remarquables à la parcelle. Ces espaces littoraux remarquables ne peuvent accueillir que les aménagements réglementairement admis dans ce type d'espace.

La présente cartographie identifie de potentiels espaces remarquables qu'il reviendra à chaque document d'urbanisme de qualifier précisément, en retenant la qualification d'espaces remarquables, ou en l'écartant, notamment lorsqu'il sera considéré qu'une parcelle est urbanisée ou altérée (espaces bâtis, carrière, parking...), bref qu'elle ne correspond ni à un site ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ni à un milieu nécessaire au maintien des équilibres.

Peuvent notamment être autorisés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : les cheminements doux, ni cimentés, ni bitumés; les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public; les postes d'observation de la faune ; les sanitaires et les postes de secours rendus indispensables par l'importance de la fréquentation du public ; les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, ni cimentées, ni bitumées; la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques; certains aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles...

6) Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning

La création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes, qui lui-même n'est pas situé au sein d'un village ou d'une agglomération n'est pas possible.

L'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes n'est possible que lorsque l'extension concernée est contiguë aux limites d'une agglomération ou d'un village.

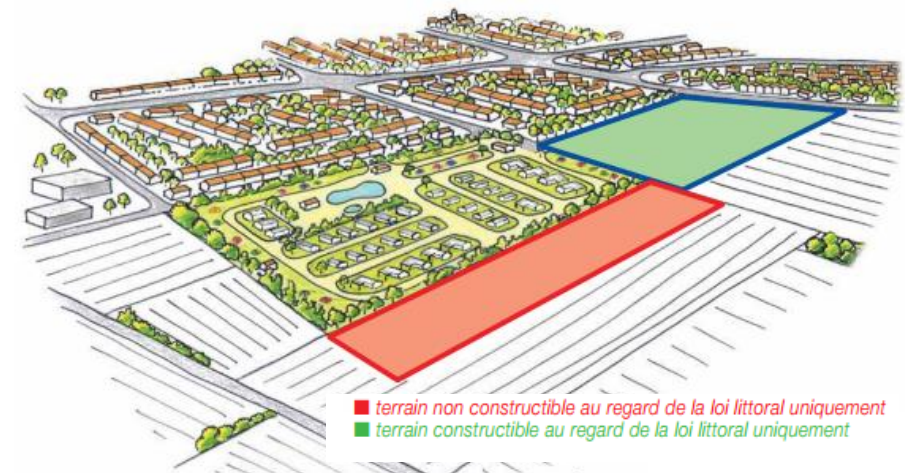


Illustration 18 : Modalités de développement des campings et caravanings - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016)

TABLES

1) Table des illustrations

Illustration 1 : Armature territoriale du pays de Saint-Malo	6
Illustration 2 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique	10
Illustration 3 : Evolution des besoins en logement des populations en fonction de leur âge	16
Illustration 4 : Surfaces potentielles de création ou d'extension des sites structurants d'activités économiques structurantes	22
Illustration 5 : Schéma de synthèse des catégories de localisation préférentielle du commerce	28
Illustration 6 : Ensembles potentiels de haute qualité des sols à protéger du pays	30
Illustration 7 : Sites touristiques hors secteur littoral et des liaisons privilégiées du pays de Saint-Malo	32
Illustration 8 : Secteurs privilégiés du développement des transports collectifs	35
Illustration 9 : Secteurs privilégiés de l'implantation d'aires de covoiturage	38
Illustration 10 : Unités paysagères du pays de Saint-Malo (Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine)	44
Illustration 11 : Principaux points de vue et promontoires en covisibilité avec le Mont-Saint-Michel.....	45
Illustration 12 : Principales lignes de crêtes et de surplomb du pays de Saint-Malo.....	46
Illustration 13 : Périmètres des schémas d'aménagement et de gestion des eaux couvrant le pays de Saint-Malo.....	52
Illustration 14 : Couverture géographique du TRI (source : Scan régional IGN, DREAL, Bretagne mai 2014)	56
Illustration 15 : Communes du pays concernées par les règles spécifiques du Code de l'urbanisme liées au littoral	58
Illustration 16 : Exemple de projet séparé de l'agglomération ou du village existant par un espace non bâti - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016)	59
Illustration 16bis : Carte de localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations ou villages.....	63
Illustration 17 : Modalités de délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) - (Source : « Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral », Ministère de l'Équipement et Ministère de l'Écologie, 2006).....	68
Illustration 18 : Modalités de développement des campings et caravanings - (Source : Guide de bonnes pratiques sur la mise en œuvre de la loi Littoral, Préfecture de Charente Maritime/DREAL Aquitaine-Limousin-Poitou-Charente, 2016)	71

2) Table des tableaux

Tableau 1 : Hypothèses relatives à la croissance anticipée du parc de résidences principales	7
Tableau 2 : Hypothèses de croissance anticipée du parc de résidences secondaires	7
Tableau 3 : Objectifs de production de logements par Intercommunalité	8
Tableau 4 : Objectifs de densité moyenne par secteur géographique.....	10
Tableau 5 : Densités minimales moyennes s’appliquant aux secteurs de gare des polarités	11
Tableau 6 : Surfaces potentielles d’extension urbaine à vocation résidentielle et mixte	12
Tableau 7 : Surfaces potentielles de création ou d’extension des sites structurants d’activités économiques	21
Tableau 8 : Tableau de répartition des surfaces de zones d’activités de proximité par Intercommunalité	23
Tableau 9 : Plan de déploiement du réseau de bornes électriques prévu par les Syndicats départementaux d’Energie des Côtes d’Armor et d’Ille et Vilaine en 2015.....	39
Tableau 10 : Identification des coupures d’urbanisation hors secteur littoral	51
Tableau 11 : Identification des agglomérations principales et secondaires du pays	59
Tableau 12 : Répartition des villages par vocation de développement	60
Tableau 12bis : Localisation des secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages par commune.....	62

ANNEXES

1) Annexe 1 : Document d’aménagement artisanal et commercial

2) Annexe 2 : Carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo

3) Annexe 3 : Atlas cartographique des règles spécifiques du Code de l’urbanisme liées au littoral

- Annexe 3-A : Cartographies des coupures d’urbanisation
- Annexe 3-B : Cartographies des espaces proches du rivage
- Annexe 3-C : Cartographies des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux