

## Comité de pays du 8 décembre 2017

L'an deux-mille dix-sept, le 8 décembre, à quatorze heures trente, les délégués au P.E.T.R du pays de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à la mairie de Saint-Jouan des Guérets, sous la Présidence de M. RENOULT, Président.

Délégués titulaires présents : MM. MAHIEU, Michel LEFEUVRE, Mme LEVILLAIN, MM. COUAPEL, HAMEL, BERNARD, HARDOUIN, HUET, RENOULT, BOURGES, LE BESCO, ROBIN, ROCHEFORT, MAHE, LAUNAY, PENHOUET, DUBOIS, CONTIN, RAPINEL, MM. ERARD, BOURGEAUX, THEBAULT, FAMBON, LEPORT.

Délégués suppléants présents avec voix délibérative : M. HUCHET.

Autres délégués suppléants présents sans voix délibérative : aucun.

Délégués absents excusés : MM. LOUVEL, BEAUDOUIN, CHARPY, RICHEUX, André LEFEUVRE (pouvoir à R. BOURGES), MONNIER, Mmes SIMON-GLORY, SOLIER (pouvoir à M. THEBAULT), M. BEDOUX.

Nombre de membres : 30      Nombre de délégués présents : 25      Nombre de votants : 27

M. HARDOUIN, délégué titulaire, quitte la séance et laisse un pouvoir à M. BOURGEAUX, délégué titulaire, avant le vote du projet de délibération n°2017-26.

MM. BERNARD, PENHOUET, DUBOIS, délégués titulaires, quittent la séance avant le vote du projet de délibération n°2017-28.

Date de la convocation : 1<sup>er</sup> décembre 2017

Affaires inscrites à l'ordre du jour :

**Délibération n°2017-26 – Aménagement - Approbation du projet de SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale - révisé, intégrant notamment un DAAC - Document d'Aménagement Artisanal et Commercial -**

Rapporteur : M. MAHIEU

### **Rappel de la procédure**

Par délibération en date du 1er juillet 2013, le Comité de pays a prescrit la révision du SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale - des Communautés du pays de Saint-Malo.

Par délibération en date du 1er juillet 2013, le Comité de pays a arrêté les objectifs poursuivis et les modalités de concertation. Cette concertation s'est tenue tout au long de la révision du SCoT, selon les modalités fixées par la délibération. Les personnes publiques ont été associées en amont de l'arrêt de projet et à chaque phase procédurale.

Par délibération en date du 22 avril 2016, le Comité de pays a pris acte du débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable.

Par délibération en date du 10 mars 2017, le Comité de pays a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de SCoT révisé.

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 8 février 2017, le Président du P.E.T.R du pays de Saint-Malo a demandé la désignation d'une commission d'enquête, en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de SCoT révisé des Communautés du pays de Saint-Malo. M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 16 mars 2017, une commission d'enquête.

Après son arrêt, le projet de SCoT révisé a été transmis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées. Dans le cadre de cette consultation, 19 avis ont été rendus.

Par arrêté du 13 juillet 2017, le Président du P.E.T.R du pays de Saint-Malo a organisé le déroulement de l'enquête publique relative au projet de SCoT révisé arrêté des Communautés du pays de Saint-Malo. Cet arrêté fixait les dates d'enquête du lundi 7 août 2017 au mardi 12 septembre 2017 inclus, soit une durée de 37 jours. Le dossier a pu être consulté dans 10 lieux d'enquête, aux sièges du P.E.T.R et des 4 Communautés (Saint-Malo Agglomération, ainsi que les Communautés de communes Bretagne Romantique, Côte d'Emeraude et du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel), ainsi que dans les mairies des Communes de Beaussais-sur-Mer, Pleine-Fougères, Saint-Pierre-de-Plesguen, Tinténiac et Combourg.

La commission d'enquête a ainsi tenu 11 séances de permanence et a reçu 32 personnes.

L'enquête publique portant sur le projet de SCoT révisé arrêté des Communautés du pays de Saint-Malo a ainsi donné lieu à 58 dépositions écrites qui se répartissent comme suit :

- 31 inscriptions dans les registres d'enquête
- 20 courriers
- 7 messages électroniques, enregistrés dans le registre d'enquête déposé au siège de l'enquête.

Les conclusions et avis motivés de la Commission d'enquête, annexés à la présente note de synthèse, ont été remis le 24 octobre 2017 et mis à disposition du public sur le site internet relatif au pays de Saint-Malo, ainsi qu'au siège du P.E.T.R du pays de Saint-Malo et dans les 9 autres lieux d'enquête. Dans ses conclusions motivées, la Commission d'enquête donne un avis favorable, assorti des 8 recommandations suivantes :

- Prendre en compte les appréciations formulées dans le chapitre 2 du document « Conclusions et avis » ;
- Inscrire dans le DOO des dispositions prescriptives visant à imposer aux documents d'urbanisme de procéder à l'inventaire des capacités d'accueil résiduel des zones d'activités existantes et conditionner leur extension ou la création de nouvelles zones à la justification de réels besoins ;
- Etudier l'opportunité d'inscrire dans le DOO un objectif permettant aux PLU d'autoriser les changements de destinations à vocation d'habitat, en zones naturelles ou agricoles, pour les bâtiments présentant un intérêt architectural ;
- Vérifier que les densités prescrites pour les communes littorales dont le bourg est situé en espace proche du rivage n'aboutiront pas à une urbanisation excessive ;
- Revoir la cartographie des espaces proches du rivage, des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables ;
- Supprimer le projet de délimitation de 5 hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE) prévus à l'Objectif 113 ;
- Classer la commune de Miniac Morvan en pôle-relais eu égard à sa population, à sa position stratégique et à sa dynamique ;
- Réaliser un suivi permanent de la mise en œuvre du SCoT, sans attendre l'échéance légale, et se doter des moyens humains pour en assurer l'animation et la gouvernance.

Au vu des avis, observations et conclusions ainsi recueillis, le dossier relatif au projet de SCoT révisé arrêté, a ainsi fait l'objet d'un certain nombre de propositions de modifications, qui ont été présentées aux Personnes publiques associées, lors d'une réunion organisée le 7 novembre 2017. Conformément au document de présentation des principales modifications apportées, annexé à la présente note de synthèse, il est notamment proposé de :

- > revoir l'Objectif 5 fixant une densité minimale de 10 logements / hectare pour tous les secteurs de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, afin que :
  - \* la densité minimale soit portée à 15 logements / hectare pour les communes dont la densité moyenne est de 20 à 31 logements / hectare
  - \* cette même densité minimale de 15 logements / hectare s'applique dès 2 500 m<sup>2</sup> pour Saint-Malo et Dinard.
- > revoir l'Objectif 10 fixant un minimum de surfaces potentielles de renouvellement urbain, afin que le taux minimum de 15 % des surfaces potentielles d'extension urbaine, fixé pour les pôles, soit porté à 20 %.
- > revoir la cartographie de la TVB - Trame Verte et Bleue - de façon à ce que le linéaire des cours d'eau soit fondé sur ceux déjà inventoriés par l'Etat et les collectivités, notamment sur le secteur des polders / marais de Dol.
- > Modification des cartographies relatives à l'application de Loi littoral, notamment celles relatives aux espaces proches du rivage et aux secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables.

### **Présentation du contenu du projet de SCoT révisé présenté pour approbation**

Un dossier relatif au projet de SCoT révisé arrêté, ajusté des modifications précitées, a été constitué pour approbation. Il est annexé à la présente délibération.

Pour rappel, le périmètre du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo comprend 73 Communes, qui sont réparties en une Communauté d'agglomération et trois Communautés de communes :

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

Il se compose :

- d'un **rapport de présentation** qui comporte le tome I et II (partie littorale) du diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les justifications des choix avec l'évaluation environnementale et l'étude agricole,
- d'un **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** qui fixe les grands objectifs des politiques publiques. Il est l'expression d'un projet de territoire.  
Il s'articule autour de trois enjeux majeurs : un territoire attractif ; un territoire productif ; un territoire durable.

Le PADD est construit autour de trois grands axes :

- I - Habiter, travailler, vivre et se déplacer sur le pays demain
- II - Une organisation territoriale répondant aux principes d'équilibre
- III - Un projet durable qui s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire

- d'un **document d'orientations et d'objectifs (DOO)**

Le DOO du projet de SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo traduit la stratégie territoriale, en termes d'orientations et d'objectifs. Elles se déclinent en quatre chapitres, 20 titres qui ont valeur d'orientation, et 118 objectifs, en bleu, qui constituent les règles et les principes à respecter.

Les chapitres sont les suivants :

*Chapitre I : Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace*

- 1) Organiser l'armature territoriale du pays de Saint-Malo en 4 niveaux de fonction
- 2) Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements
- 3) Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace

*Chapitre II - Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources*

- 1) Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines
- 2) Prévoir les conditions nécessaires au développement économique
- 3) Maintenir l'équilibre de l'armature commerciale du pays de Saint-Malo
- 4) Préserver les capacités de production nécessaires aux activités primaires
- 5) Permettre un développement du tourisme sur l'ensemble du territoire
- 6) Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays
- 7) Anticiper les grands projets d'équipement et de services à l'échelle du pays

*Chapitre III - Prendre appui sur les « murs porteurs » du Pays*

- 1) Assurer la prise en compte des paysages et des patrimoines
- 2) Composer un projet de développement favorable à la biodiversité
- 3) Assurer une gestion durable des ressources naturelles
- 4) Définir des projets d'aménagement adaptés aux risques et nuisances

*Chapitre IV - Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays*

- 1) Structurer l'urbanisation autour des principales zones urbanisées
- 2) Garantir le maintien d'espaces naturels et agricoles entre les espaces urbanisés
- 3) Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- 4) Réglementer les nouvelles constructions dans la bande des 100 mètres
- 5) Veiller à la préservation des espaces littoraux remarquables
- 6) Assurer les conditions d'évolution des terrains de camping et de caravanning

Le DOO comprend en outre en annexes :

- o un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC), pour répondre aux exigences d'aménagement de l'espace, optimiser la consommation d'espace, renforcer et structurer les centralités.
- o une carte de la trame verte et bleue,
- o un atlas cartographique des règles spécifiques du Code de l'urbanisme spécifiques au littoral, et relatives notamment aux coupures d'urbanisation, aux espaces proches du rivage et aux secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux.

\*

\*

\*

En conséquence, il est proposé au Comité de pays d'approuver le projet de délibération suivant :

*Vu le Code général des collectivités territoriales,*

*Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 101.1 et suivants, relatifs aux Objectifs généraux de l'urbanisme ; et L 141.1 et suivants, ainsi que R141.1 et suivants, relatifs aux schémas de cohérence territoriale,*

*Vu les statuts du P.E.T.R du pays de Saint-Malo, et notamment sa compétence en terme de « Elaboration, approbation, mise en œuvre, suivi et révision du Schéma de Cohérence Territoriale »,*

*Vu la délibération 16-2013 en date du 1er juillet 2013 relative à la prescription de la révision du SCoT – Schéma de Cohérence Territoriale,*

*Vu la délibération 17-2013 en date du 1er juillet 2013 relative à l'arrêt des objectifs poursuivis et des modalités de concertation de la révision du SCoT – Schéma de Cohérence Territoriale,*

*Vu la délibération 2016-08 en date du 22 avril 2016 relative au débat relatif aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de SCoT révisé,*

*Vu la délibération 2017-01 en date du 10 mars 2017 relative à l'approbation du bilan de la concertation et à l'arrêt de projet du Schéma de Cohérence Territoriale,*

*Vu l'avis des personnes publiques associées et consultées,*

*Vu l'arrêté du Président des P.E.T.R du pays de Saint-Malo en date du 13 juillet 2017, portant organisation de l'enquête publique relative au projet de schéma de cohérence territoriale révisé, du 7 août 2017 au 12 septembre 2017,*

*Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête remis le 24 octobre 2017 :*

*\* prenant en compte l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées et les observations du public,  
\* émettant un avis favorable au projet de SCoT révisé des Communautés du pays de Saint-Malo, assorti de 8 recommandations rappelées dans la note de synthèse jointe à la convocation du Comité de pays,*

*Vu la note de synthèse et ses annexes, relatives à la présentation pour approbation, du projet de SCoT révisé des Communautés du pays de Saint-Malo, et ointes à la convocation du Comité de pays,*

*Vu les documents constitutifs du projet de SCoT révisé - rapport de présentation, P.A.D.D, D.O.O, et D.A.A.C, soumis à l'approbation du Comité, et annexé à la présente délibération,*

*Considérant que les modifications, ajouts et corrections apportés au projet de SCoT révisé arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,*

*Considérant que les recommandations de la Commission d'enquête, et que tout ou partie des demandes de compléments émises par l'Etat, ont été prises en compte,*

*Considérant que le projet de SCoT révisé est approuvé conformément aux dispositions de l'article L 143-23 du Code de l'urbanisme,*

**Le Comité de pays, après en avoir délibéré, décide de :**

- **approuver** le projet de SCoT révisé des Communautés du pays de Saint-Malo, tel qu'annexé à la présente délibération, et comprenant :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- un document d'orientation et d'objectifs (DOO),
- et un document d'aménagement et artisanal commercial (DAAC) en annexes.

- **dire** que le projet de SCoT révisé approuvé sera identifié comme le "SCoT 2017" faisant ainsi suite au "SCoT 2007",

- **charger** le Président, conformément à l'article L 143-24 du Code de l'urbanisme, de publier et de transmettre au Préfet d'Ille et Vilaine, la présente délibération et le SCoT 2017,

- **préciser** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R 143-14 et R 143-15 du Code de l'urbanisme,

- **préciser** que, conformément à l'article L 143-27 du Code de l'urbanisme, le SCoT exécutoire sera transmis aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux E.P.C.I compétents en matière de plan local d'urbanisme et aux communes, compris dans son périmètre.

\*\*\*\*\*

M. le Président rappelle que ce projet de délibération fait suite à près de 4 années de travail collectif, et que le projet de SCoT révisé présenté pour approbation a fait l'objet des analyses nécessaires, tant du point de vue juridique, technique que réglementaire. Il signale la réception le matin même, d'un courrier du Préfet, rappelant les points de divergence sur le projet de SCoT révisé, et demandant une nouvelle fois de renforcer certaines dispositions du projet de SCoT révisé. Il rappelle alors l'attachement de l'exécutif du P.E.T.R, tout au long du projet, à conserver une ligne de partage claire, entre le SCoT qui fixe des grands objectifs, dans le cadre desquels les PLU(i) précisent les modalités d'urbanisation du territoire.

M. MAHIEU, à l'invitation de M. le Président, rappelle que le projet de SCoT révisé a fait l'objet d'un avis favorable avec recommandations de la Commission d'enquête. Il précise que le projet de SCoT révisé présenté pour approbation a fait l'objet d'ajustements en vue de tenir compte des différents avis émis sur le projet depuis l'arrêt du projet de SCoT révisé en mars dernier. Il présente alors un diaporama de synthèse, consultable et téléchargeable sur l'intranet du pays, dont il ressort que :

- la révision du SCoT s'est appuyée sur une démarche concertée (conduite de réflexions spécifiques avec les professionnels, nombreux ateliers de travail, désignation de référents techniques au sein des E.P.C.I, pilotage par une Commission composée de représentants élus de chaque E.P.C.I...).
- Les ajustements proposés ne changent pas l'équilibre général du projet de SCoT révisé, et plus particulièrement du document d'orientations et d'objectifs. Ils prennent appui sur des demandes formulées depuis l'arrêt, et reprises par la Commission d'enquête.

- Toutes les demandes ont été examinées par la Commission SCoT, mais certaines n'ont pas pu être traitées favorablement, parce qu'elles n'étaient pas cohérentes avec le projet, ou qu'elles n'avaient pas été reprises par la Commission d'enquête.
- L'approbation du projet de SCoT révisé ne marquera pas la fin des réflexions. Suite au respect des délais légaux liés au contrôle de légalité, le SCoT devrait être pleinement exécutoire mi-février. Les collectivités auront alors 1 à 3 ans pour mettre en compatibilité leurs documents.
- Le SCoT reste néanmoins et avant tout un outil de pilotage du territoire. C'est pourquoi il est d'ores et déjà prévu de réaliser un suivi de l'évolution du territoire, en vue de permettre au Comité, au plus tard dans 6 ans, de dresser un bilan et de décider ou non de le mettre en révision.

Le débat entre les participants permet notamment d'évoquer les points suivants :

- L'existence d'une erreur matérielle dans les cartographies des secteurs potentiels pouvant comprendre des espaces remarquables littoraux : la cartographie fait apparaître des secteurs potentiels sur des Communes non littorales. Cette erreur sera corrigée dans le projet.
- En l'absence de SCoT opposable, le Code de l'urbanisme prévoit qu'il n'est plus possible d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, sauf dérogation accordée par l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les dispositions du SCoT s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Ainsi, à titre d'exemple, la programmation des surfaces potentielles d'urbanisation associées aux zones d'activités structurantes (court et moyen terme) sera à confronter au développement réellement constaté.
- Certains délégués expriment leur désaccord avec certaines dispositions du projet de SCoT révisé (surfaces potentielles d'extension, densité moyenne en logement, interdiction de nouvelles galeries marchandes...).
- Si certaines dispositions du projet de SCoT révisé peuvent être perçues comme des contraintes, elles ne doivent pas occulter l'ensemble du projet, qui reste néanmoins sur de nombreux aspects, l'expression d'une volonté politique locale (taux de croissance, cartographie des cours d'eau...).
- Il est observé que les densités proposées, couplées à l'absence locale de mesures nationales en faveur de l'investissement immobilier, pourrait conduire à l'arrêt de la production de logements sur certains territoires, notamment en Bretagne Romantique.
- C'est pourquoi le suivi du projet de SCoT révisé devra permettre d'identifier rapidement les éventuels points de blocage, en vue d'ajuster le projet si nécessaire, notamment en cas d'évolution des politiques nationales.

Plusieurs délégués remercient M. MAHIEU, Vice-président, pour son engagement dans la conduite de ce projet.

M. le Président constate l'absence d'autres observations et soumet le projet de délibération au vote de l'assemblée.

**Le projet de délibération est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés (22 pour et 5 absentions : MM. COUAPEL, HARDOUIN, ROCHEFORT, BOURGEOUX et ERARD)**

\*\*\*\*\*

Pour extrait certifié conforme et exécutoire,  
après dépôt et affichage en Préfecture le : 18/12/2017

Le Président  
Claude RENOULT.

