

Révision du SCoT des Communautés du pays de
Saint-Malo

Diagnostic territorial

SYNTHESE



Sommaire

05 Environnement

- 06 Adaptation au changement climatique
- 08 Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- 10 Ressource en eau
- 12 Consommation d'espaces agricoles ou naturels
- 14 Biodiversité
- 16 Paysages

19 Equité sociale

- 20 Démographie
- 22 Offre de logements
- 24 Mixité sociale dans l'habitat
- 26 Densité urbaine
- 28 Mobilités
- 30 Equipements et services publics

33 Economie

- 34 L'emploi et sa répartition
- 36 Secteurs d'activité économique
- 38 Commerce
- 40 Logistique et économie circulaire
- 42 Zones d'activités économiques
- 44 Agriculture, pêche, aquaculture

Environnement

Adaptation au changement climatique

1- UN TERRITOIRE PARTICULIÈREMENT VULNERABLE FACE AUX RISQUES ET AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE [QUI S'ACCELERENT] ET AVEC DES EFFETS DÉJÀ PERCEPTIBLES

Principaux constats

- Evolution grandissante des connaissances sur le changement climatique et **accélération des phénomènes auxquels le territoire peut être vulnérable** (sécheresse, submersion marine, érosion littorale, feux de forêt ...). Au-delà des efforts d'atténuation, le territoire doit se préparer à vivre avec un climat plus chaud et un cycle de l'eau modifié - Accélération et effets déjà perceptibles (températures, canicules...)
- **Augmentation des températures** avec un allongement de la période estivale et une diminution du gel hivernal
- **Modification du cycle de l'eau et pressions sur la ressource en eau et les milieux** (agriculture et aquaculture, approvisionnement en eau potable, capacité d'épuration, tourisme, autres activités économiques...)
- Une **vulnérabilité accrue** aux risques de submersion marine et d'érosion littorale, d'inondation ou de feux de forêts, de l'exposition au retrait – gonflement des argiles...
- **Gestion de l'eau et des risques** : territoires à risque inondation important, incluant des zones habitées.

Ce que dit le SCoT actuel

Prendre en compte les effets du changement climatique :

- En assurant les conditions nécessaires à un développement prenant la pleine mesure des effets induits par le réchauffement climatique.
- En optimisant l'utilisation des ressources, pour réduire les conflits d'usage liés à l'eau (milieux, adduction d'eau potable, agriculture...) en cas de sécheresse. Soutien à l'activité forestière qui assure une adaptation des essences aux évolutions de température.
- En favorisant la présence de la nature en Ville

*Pas de dispositions dans le DOO faisant une référence aux vulnérabilités accrues liées au changement climatique et les façons de s'y adapter
Adaptation peu traduite dans le DOO*

Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment préparer le territoire, avec le SCoT, à s'adapter au changement climatique ?**
- **Comment accompagner les adaptations nécessaires des activités (agriculture, industrie, tourisme...) et des espaces vulnérables déjà identifiés (submersion marine, érosion littorale, inondations, forêts...)?**

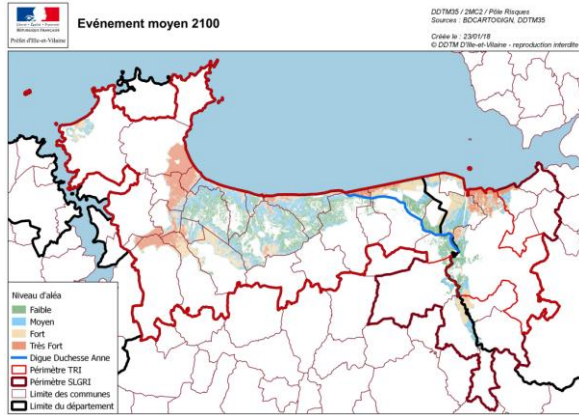
Chiffres clés

+2,3 Le continent européen a connu une année 2022 plus chaude de 2,3 °C que le climat de la fin du XIXe siècle.

2 Plans de Prévention des Risques de Submersion Marine

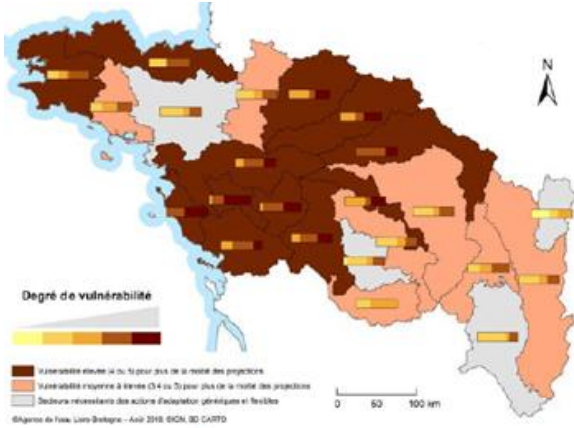
- 0,5 à 1,5 m Les anses sableuses de Saint-Malo à Cancale ont reculé à un rythme de 0,5 à 1,5 m par an depuis 1950

ALEAS DE SUBMERSION MARINE



DDTM 35

DISPONIBILITE EN EAUX



Agence de l'Eau Loire-Bretagne

NIVEAU DES COURS D'EAU EN EUROPE



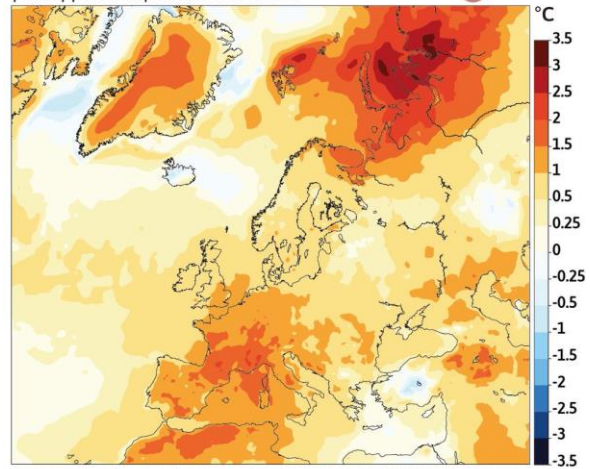
Data source: EFAS Credit: CEMS/ECMWF Reference Period: 1991-2020
 Copernicus Climate Change Service European State of the Climate | 2022
 PROGRAMME OF THE EUROPEAN UNION Copernicus ECMWF

OMM, Copernicus 2023

TEMPERATURE MOYENNE EN EUROPE EN 2022

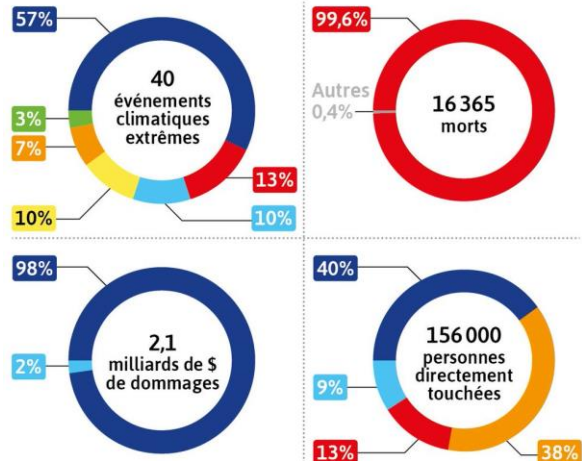
L'Europe se réchauffe deux fois plus vite que la moyenne mondiale

Température moyenne en Europe en 2022 par rapport à la période 1991-2020. **+0,79°C**



40 événements climatiques extrêmes en Europe en 2022

- Tempêtes
- Inondations
- Glissements de terrain
- Sécheresse
- Feux de forêt
- Températures extrêmes



OMM, Copernicus 2023

Réduction des émissions de gaz à effet de serre

2- UN TERRITOIRE AU DEBUT DE SA TRANSITION CLIMATIQUE

Principaux constats

- Les émissions de GES du territoire sont très majoritairement liées aux **produits pétroliers**
- Le **transport routier et l'agriculture** sont les principaux secteurs émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES)
- L'essentiel de la **séquestration naturelle du carbone** se fait dans les sols « vivants » puis dans la biomasse forestière. L'augmentation leur surface compense une faible partie des émissions territoriales annuelles de GES mais à plus long terme, cette part pourrait être abaissée en raison du changement climatique et des pressions sur la ressource, notamment pour le bois-énergie.
- Une **consommation d'énergie territoriale** qui ne baisse pas significativement (besoins pour l'agriculture, les mobilités, le résidentiel)
- La **production d'Énergie Renouvelable et de Récupération (ENR&R)** progresse régulièrement depuis 20 ans mais sans accélération, essentiellement grâce au bois énergie
- De **nouvelles trajectoires énergie/climat** à venir qui réinterrogeront le SCoT et les PCAET (SRADDET, Stratégies Nationales Bas Carbone 2 et 3 , Loi de Programmation pour l'Énergie et le Climat)

Ce que dit le SCoT actuel

Œuvrer à l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Limiter les dépenses énergétiques et développer les énergies renouvelables en cohérence avec les besoins et les potentialités du territoire

- Inscrire le territoire dans la transition énergétique
- Associer habitat et sobriété énergétique : *encouragement à la mise en œuvre*

dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces

- Mobiliser les ressources énergétiques locales et renouvelables : *la construction d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée*
- Localiser prioritairement les installations solaires photovoltaïques : friches etc

Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment accélérer les efforts de réduction des GES et favoriser la séquestration naturelle afin d'atteindre la neutralité carbone à horizon 2050 (ZEN) ?**
- **Comment développer la sobriété et l'efficacité pour réduire les consommations énergétiques, dans un contexte attendu de forte électrification des usages (mobilité, chauffage) ?**
- **Comment accélérer la production d'énergies renouvelables et de récupération en tenant compte des spécificités du territoire ?**

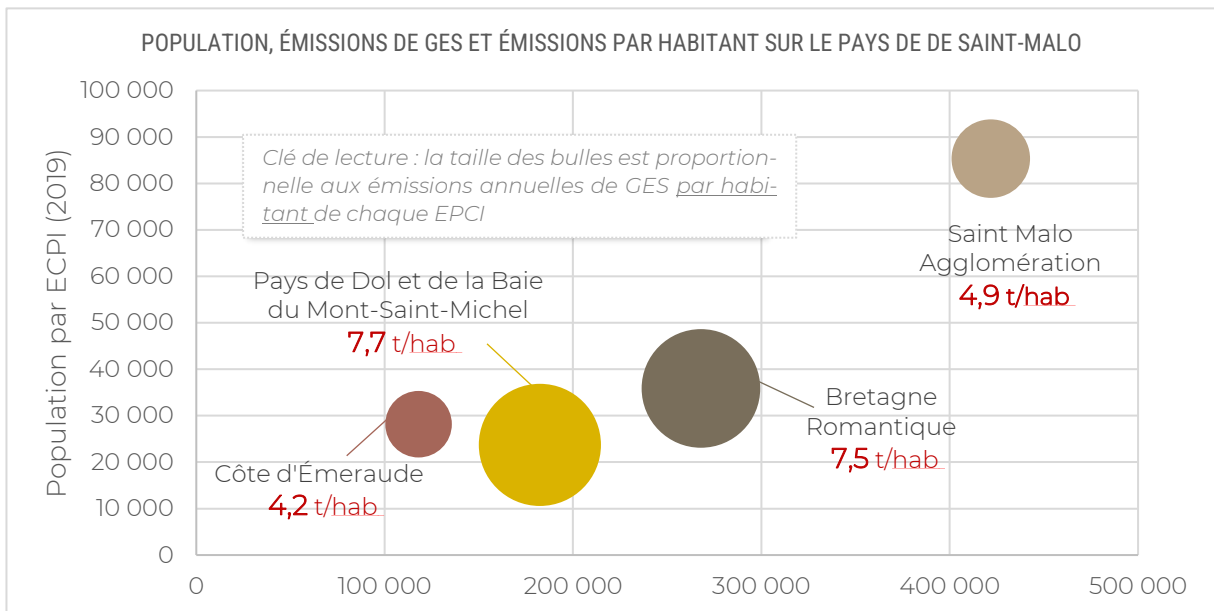
Chiffres clés

- **33 %** Le transport routier émet **33 %** des GES du territoire dans le pays de Saint-Malo, l'agriculture **32 %**
- **43 %** des émissions de GES est liée aux produits pétroliers
- **-13%** d'émissions de GES entre 2010 et 2018 (non corrigées des variations climatiques)
- **81 %** de la séquestration naturelle du carbone se fait dans les sols et **16 %** dans la biomasse forestière
- **86 %** la production d'ENR est assurée par le bois énergie transformé essentiellement en chaleur
- **+ 35 %** d'énergie d'origine renouvelable entre 2011 et 2021

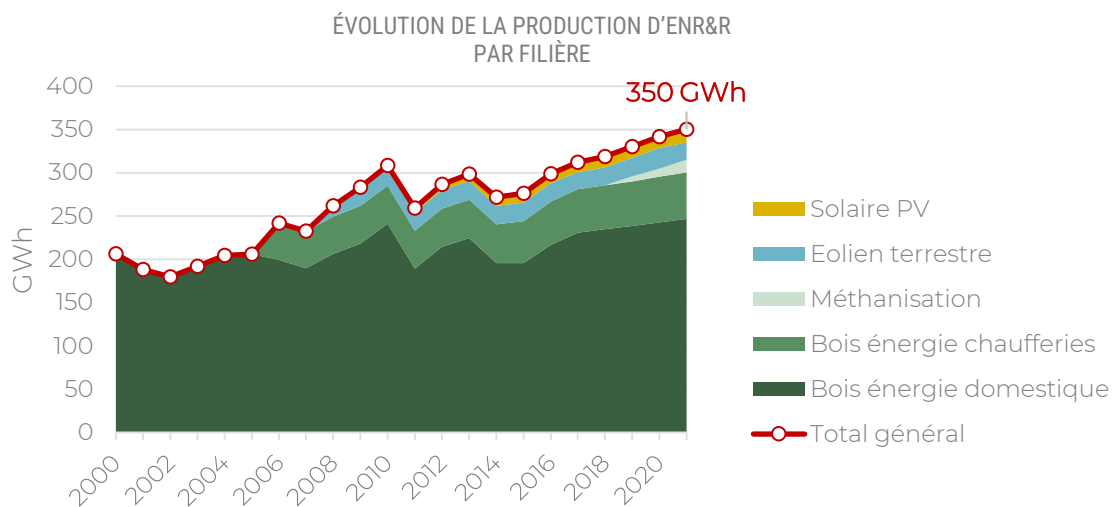
EMISSIONS DE GES TERRITORIALES



ISEA AIRBREIZH V4



ISEA AIRBREIZH V4



ODRE, ORE, SDES, ENEDIS, EDF, GRDF, GRT GAZ, AILE, FIBOIS, ASSOCIATION METEO BRETAGNE, OEB, SINOE, ADEME, OBSERVER, DREAL BRETAGNE, GEREP, RENNES METROPOLE, BREST METROPOLE, INSEE

Ressource en eau

3- DES TENSIONS MULTIPLES QUI S'INTENSIFIENT AVEC LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Principaux constats

- Une meilleure prise en compte des **zones humides dans les politiques de planification et d'aménagement** mais une **qualité des cours d'eau** qui peine à s'améliorer (état écologique moyen à mauvais sur le territoire)
- Des **capacités d'épuration** modernisées, à quelques exceptions. Un enjeu dans un contexte d'étiages plus marqués sur la capacité des milieux récepteurs.
- Tension dans **un contexte de ressources en eau limitée** sur un territoire dynamique et en développement : une consommation d'eau potable qui augmente à un rythme plus rapide que la population et une solidarité entre territoire plus difficile à mettre en œuvre en période de forte sécheresse

Ce que dit le SCoT actuel

Assurer la protection des milieux aquatiques et la gestion équilibrée de la ressource en eau

Avec un regard attentif sur la gestion équilibrée de sa ressource en eau et ce, d'autant plus, dans un contexte de forte sollicitation du réseau lors de la période estivale

Maintenir les conditions de préservation de la ressource en eau

- Inventorier et protéger les cours d'eau,
- Préserver les zones humides,
- Protéger les éléments bocagers en tant que dispositif antiérosif

Assurer une bonne gestion du cycle de l'eau :

- capacités réelles de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales,
- gestion alternative des eaux pluviales,
- protection des captages, pollutions induites par la plaisance et le tourisme

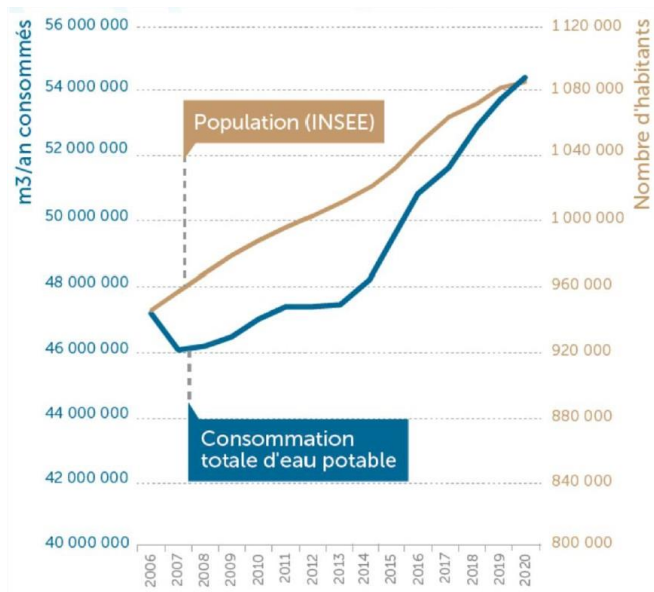
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- Comment l'enjeu de la ressource en eau questionne le projet d'accueil de population et d'activités économiques ?
- Quels nouveaux leviers pour être plus sobre et circulaire dans l'utilisation de la ressource en eau ?
- Comment contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux terrestre et maritime ? (protection de la ressource, état écologique des milieux et cours d'eau,...)

Chiffres clés

- **8 bassins versants et 4 SAGE** à l'échelle du pays de Saint-Malo
- **70%** de l'eau potable est d'origine superficielle en Ille-et-Vilaine
- **10 unités de captages et 10 usines de traitement** sur le pays de Saint-Malo
- **93 %** des prélèvements d'eau sont destinés à l'eau potable
- **2019** Dans le département, les besoins en eau potable projetés à 2030 ont été atteints en 2019 (SMG Eau 35)
- **9 %** Le SMP Eau du Pays de Saint-Malo importe l'équivalent de 9 % de l'eau produite sur son périmètre
- **59 %** La CC Bretagne Romantique importe l'équivalent de 59 % de l'eau produite sur son périmètre
- **61 sur 79** stations d'épuration conformes en équipement et en performance

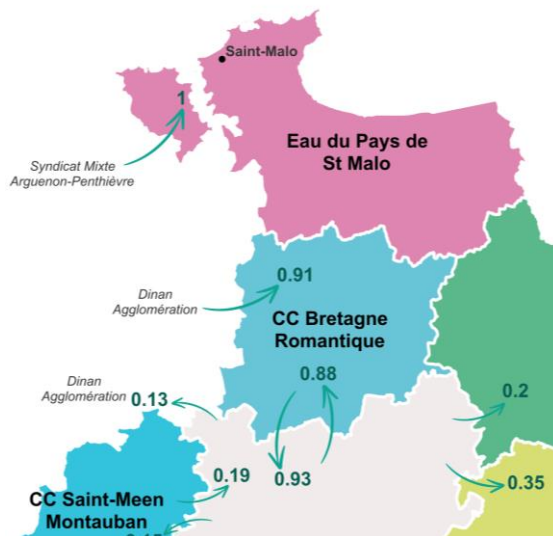
EVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'EAU ET DE LA POPULATION



SMG EAU 35

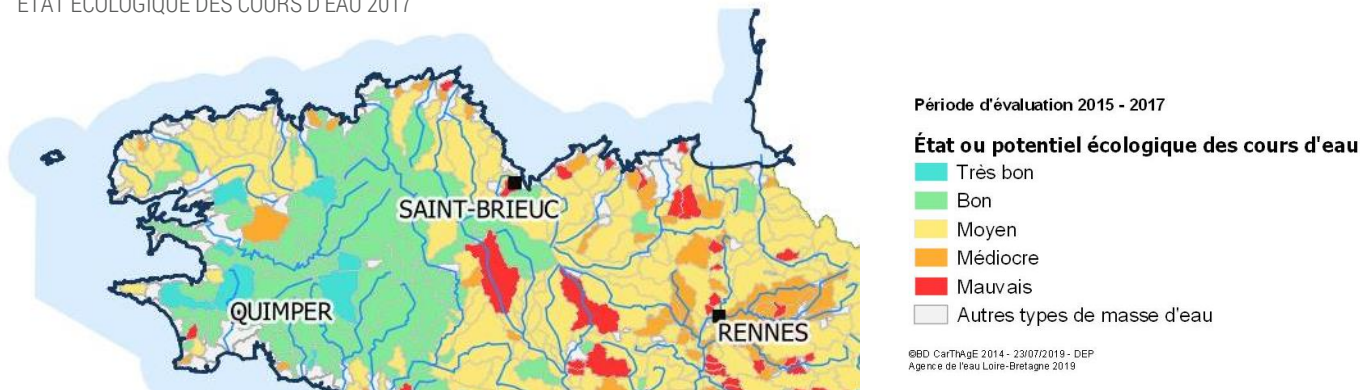
ECHANGES D'EAU ENTRE TERRITOIRES 2021

En million de m³



SMG EAU 35

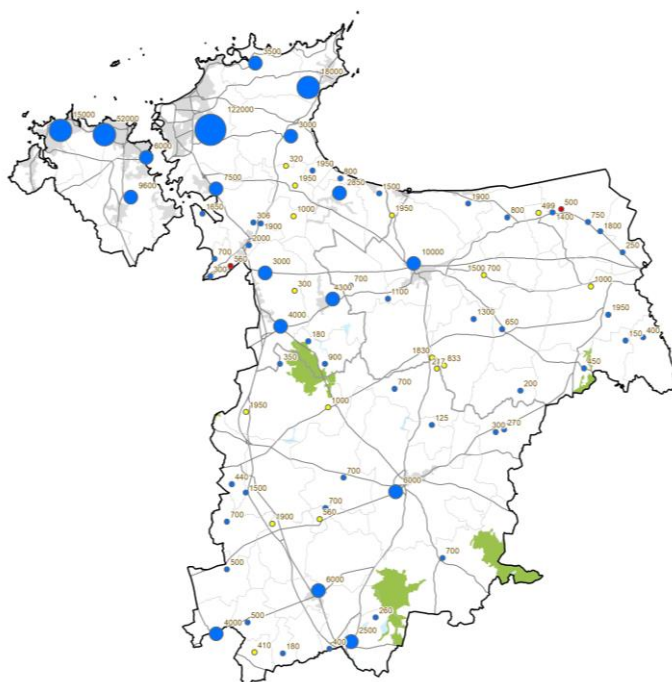
ÉTAT ECOLOGIQUE DES COURS D'EAU 2017



AGENCE DE L'EAU LOIRE-BRETAGNE

CONFORMITE DES STATIONS D'EPURATION 2021

En équivalent habitant



PORTAIL NATIONAL DE L'ASSAINISSEMENT - DONNEES 2021

Consommation d'espaces agricoles ou naturels

4- UNE CONSOMMATION D'ESPACE EN LIEN AVEC L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Principaux constats

- Le pays est largement constitué d'espaces agricoles, naturels et forestiers mais le **niveau d'urbanisation est non homogène** selon les secteurs, en lien avec les spécificités des territoires (littoral, pôle majeur,...)
- Le **Mode d'Occupation du Sol (MOS)**, outil cartographique déployé à l'échelle régionale, a permis de mesurer la consommation d'espace liée au développement urbain et aux infrastructures en 10 ans
- Le **pays a consommé de l'espace pour répondre aux besoins de logements, d'équipement et d'accueil d'activités du territoire**. Cette consommation s'est accompagnée d'un développement « réel » (croissance de la population et des emplois notamment)
- Une consommation en lien avec **les dynamiques locales** (pôles, péri-urbain, axes routiers) et **l'armature territoriale** : les communes avec de grands secteurs d'activités ont été plus consommatrices
- Une consommation pour plus de moitié dans le **rural et le péri-urbain**
- Des politiques et actions locales en termes de gestion économe de l'espace, d'optimisation, de densité urbaine, de renouvellement urbain qui ne sont pas encore suffisantes au regard des **cadres fixés par l'État et la Région**

Ce que dit le SCoT actuel

Assurer un développement résidentiel optimisé participant à la réduction de la consommation foncière

Préservation des terres agricoles par la maîtrise de l'étalement urbain

- La sobriété foncière se traduira à la fois par un travail de **renouvellement du tissu urbain existant**, mais aussi par une **optimisation des espaces « consommés »** : densités minimales moyennes par secteur géographique (de 15 à 42

logts/ha), autour des gares des pôles et par taille d'opération

Optimiser et requalifier les ZAE

Contenir les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine à vocation résidentielle et mixte (783 ha sur 14 ans)

Idem ZAE : surfaces potentielles de création ou d'extension 378 ha sur 14 ans

Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

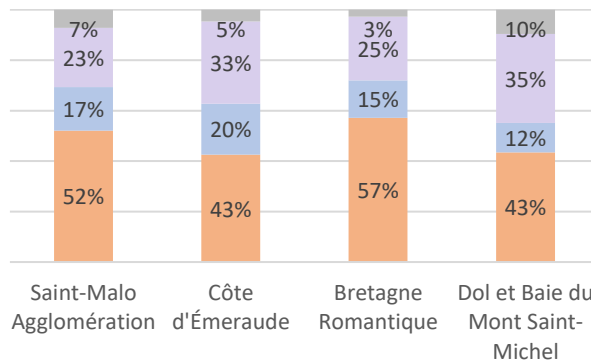
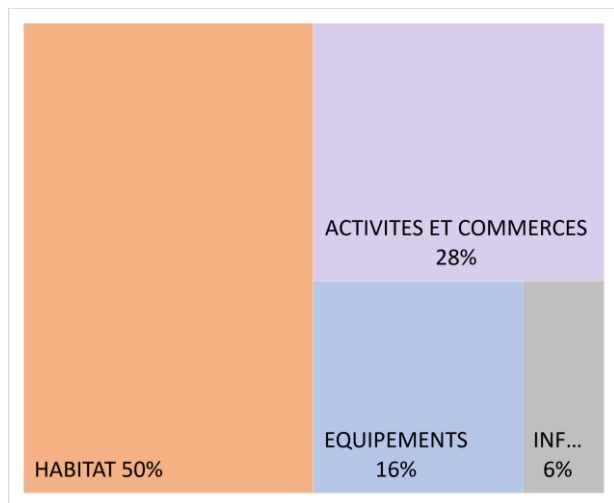
- **Quelles orientations pour réduire la consommation d'espace de 41 % entre 2021 et 2031 ? Sur quels principes territorialiser le potentiel de consommation maximale selon les fonctions (habitat, activités, équipements et infrastructures) et l'envergure des projets (local, supra-local,...)?**
- **Comment anticiper la trajectoire d'artificialisation au-delà de 2031 pour respecter l'objectif ZAN en 2050 ?**
- **Quels outils réglementaires d'urbanisme faut-il mettre en place sur le territoire?**

Chiffres clés

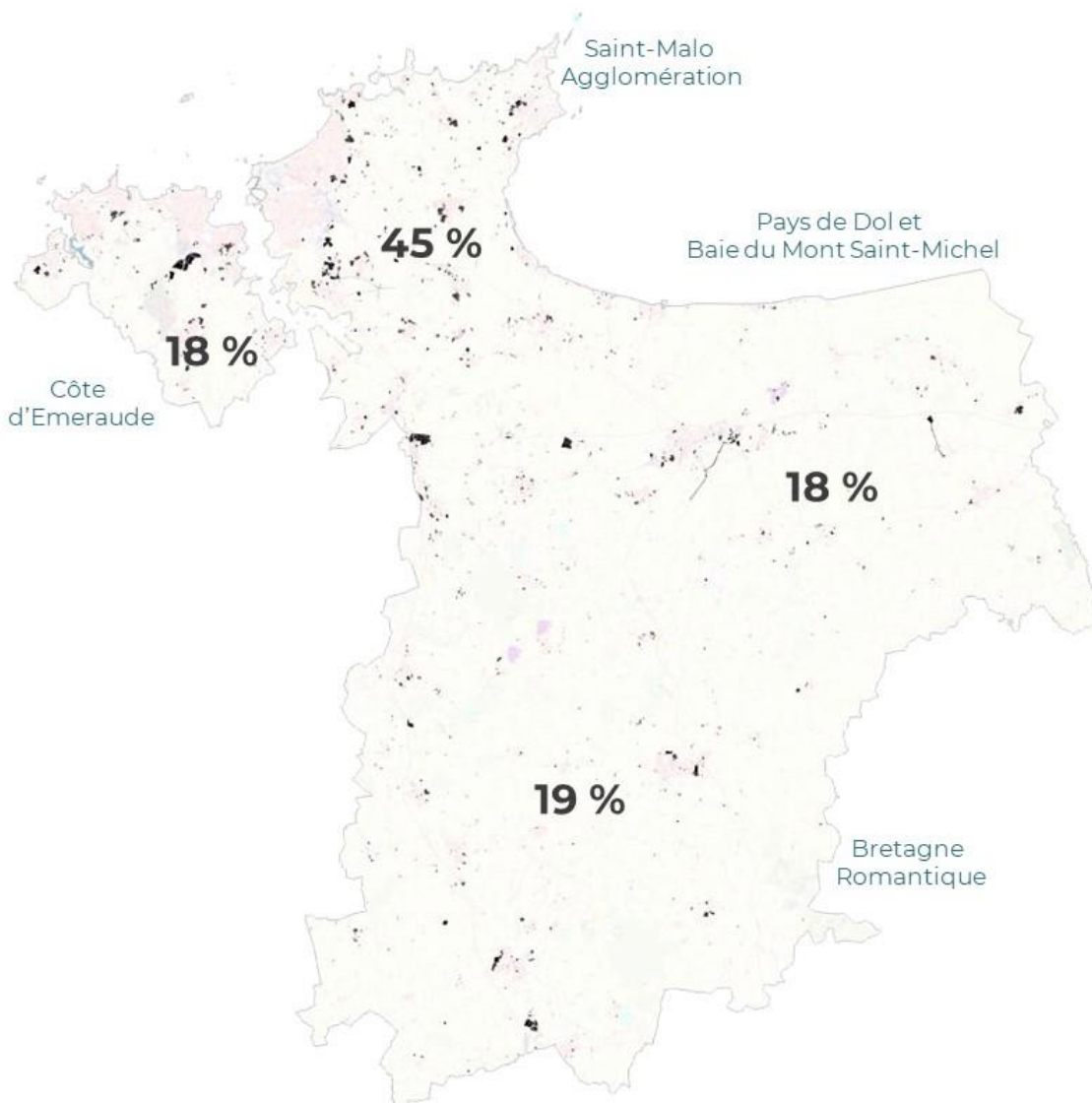
- **17 % du territoire est urbanisé mais des différences par EPCI : CE -> 42% , SMA -> 26% , PDBMSM -> 12 % , BR -> 11 %**
- **778 ha (MOS) de consommation d'espace (essentiellement agricole) entre 2011 et 2021**
- **Répartitions de la consommation :**
 - **54 % de la consommation sur les communes rurales et périurbaines, 15 % sur le pôle majeur, 20 % pour les pôles structurants et 11 % pour les pôles relais**
 - **50 % pour l'habitat, 28 % pour les activités et le commerce, 16 % pour les équipements et 6 % pour les infrastructures**
- **461 ha de plafond de consommation 2021-2031 pour le pays (-41%) fixé par le SRADET modifié**

CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL AGRICOLE ET FORETSIER 2011 – 2021

DESTINATION DES ESPACES CONSOMMES PAR OCCUPATION ET PAR TERRITOIRE



PART DES TERRITOIRE DANS LA CONSOMMATION D'ESPACE ET ESPACES CONSOMMES EN NOIR



Biodiversité

5- UNE TRAME VERTE ET BLEUE STABLE ET MIEUX CONNUE MAIS QUI NE SUFFIT PAS A ENRAYER LE DECLIN DE LA BIODIVERSITE

Principaux constats

- Le nombre de **sites de protection d'espace naturel ou de protection de la faune**, est stable et ne connaît pas d'évolution
- Une **érosion de la biodiversité** issue de la régression et de la fragmentation des milieux (urbanisation, infrastructure de transport,...) et là où le bocage a le plus disparu et où l'agriculture est plus impactante
- L'accélération du **tourisme littoral** exerce des pressions plus fortes sur les milieux naturels (impacts directs et indirects)
- La **trame noire** (corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité) présente des points de conflits et des zones défavorables à la circulation de la biodiversité nocturne

Ce que dit le SCoT actuel

Enrayer la perte de biodiversité

- Préservation de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)
- Gestion de la lumière artificielle de la nuit

Maitriser le **développement urbain**:

- Aux abords des réservoirs de biodiversité

- Entre les coupures d'urbanisation

Favoriser la présence de la **Nature en Ville**

Concilier un fort **enjeu écologique** sur la frange littorale avec une (sur)**fréquentation touristique** et forte urbanisation

Résorber les principales ruptures de continuités écologiques

Lutter contre les espèces invasives

Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment identifier les secteurs prioritaires de reconquête écologique (trame verte et bleue, Trame noire, cours d'eau...)?**
- **Comment accompagner la renaturation en milieu urbain?**

Chiffres clés

- **13 % de la surface du territoire est naturelle ou forestière**
- **69 % est agricole**
- **3% des cours d'eau et masse d'eau terrestres en bon état écologique en Ille –et-Vilaine**
- **24 % des documents d'urbanisme intègrent une réflexion sur la nature en ville**

Dynamiques paysagères

6- DES PAYSAGES VARIÉS ET IDENTITAIRES SOUMIS À DES DYNAMIQUES ET DES LOGIQUES NOUVELLES DE PRÉSERVATION/VALORISATION DES PAYSAGES (PNR, SITE UNESCO)

Principaux constats

- Deux documents de protection / valorisation : **PNR Vallée de la Rance / Côte d'Emeraude** et **plan de gestion UNESCO Mont-Saint-Michel et sa Baie**
- Des **évolutions du paysage essentiellement aux abords des bourgs et des villes** de différentes natures selon la destination (résidentielle, activités économiques,...). Le paysage perçu le long des routes ou des entrées de bourg a peu évolué depuis 2018
- Au sein de l'espace rural, le développement agricole a impliqué la création ou l'extension de nombreux **bâtiments agricoles** (serres, hangars, silos, fosses, unités de méthanisation)
- Une accélération (surtout à venir) des **installations d'énergie renouvelables** avec des impacts potentiels sur les paysages (éolien, photovoltaïque, unités de méthanisation)

Ce que dit le SCoT actuel

Du grand paysage au paysage quotidien, des objectifs de qualité paysagère comme fil conducteur du projet

- Préserver l'identité des 12 unités paysagères principales du pays
- Assurer la valorisation et la qualité des grands paysages, particulièrement celui de la baie du Mont-Saint-Michel (dont point de vue)

- 11 secteurs littoraux avec des objectifs adaptés
- Intégrer les nouvelles constructions dans le paysage : principes urbanistiques et prises en compte des principales lignes de crêtes et de surplomb

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

Assurer l'intégration des nouvelles extensions urbaines et identifier des limites durables pour le développement urbain

Assurer un traitement qualitatif des entrées de bourg et de ville

Tenir compte des silhouettes urbaines des bourgs et des villes

Préserver des « fenêtres paysagères et environnementales »

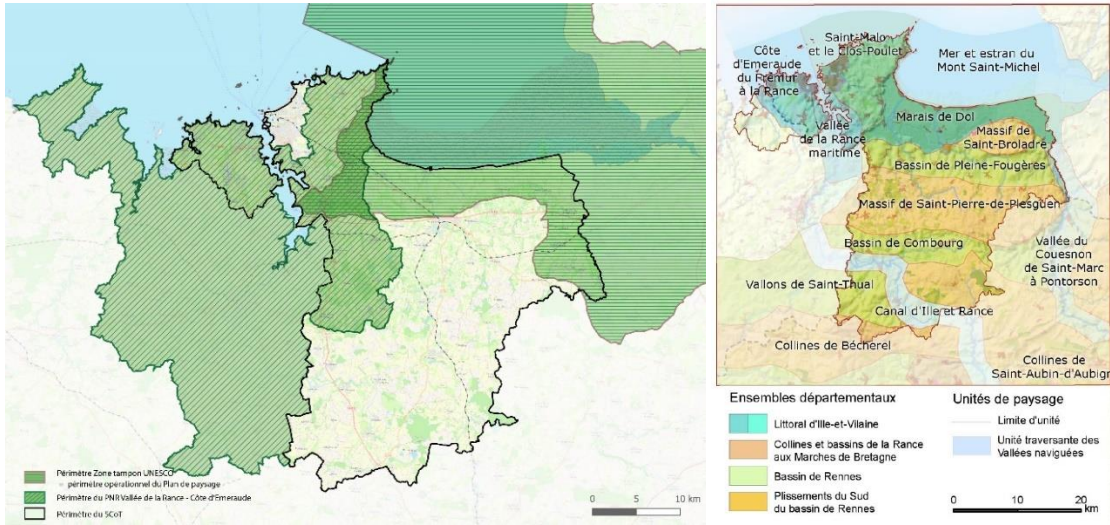
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Faut-il amplifier les prescriptions du SCoT en vigueur visant à préserver et valoriser les paysages ?**
- **Comment traiter la question de l'intégration paysagère dans le SCoT en lien avec l'urbanisation, le développement des ENR ou le bâti agricole ?**

Chiffres clés

- **12** unités paysagères principales du pays
- **1** PNR en fin d'élaboration
- **1** plan de gestion UNESCO

PERIMETRES PNR ET UNESCO + UNITES PAYSAGERES DU PAYS DE SAINT-MALO



ATLAS DES PAYSAGES D'ILLE-ET-VILAINE

LES OBSERVATOIRES PHOTOGRAPHIQUES DU PAYSAGE : UN OUTIL MAJEUR D'EVALUATION DES DYNAMIQUES PAYSAGERES



La série photographique montre ici l'évolution d'un front urbain constitué d'un lotissement et d'une ancienne haie bocagère jouant un rôle d'écran visuel. L'évolution de la haie et son impact sur la perception de la silhouette urbaine est ici « mesurée » grâce à la série photographique

OPP DE L'ATLAS DES PAYSAGES D'ILLE-ET-VILAINE / 00P1104600 - SAINT-DOMINEUC / AUTEUR DES PHOTOS: GUILLAUME BONNEL

LE DEVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES VOIES DE CIRCULATION : UN ENJEU DU SCOT EN VIGUEUR



Développement en profondeur plutôt que de manière linéaire (objectif 94) : Exemple: Intersection RD 176 / RD 137

AUDIAR

Equité sociale

Démographie

7- UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RECENTE PLUS SOUTENUE AVEC UN DEBUT DE REEQUILIBRAGE VERS LES POLES ET UN VIEILLISSEMENT NOTABLE DE LA POPULATION

Principaux constats

- Un regain de croissance depuis le milieu des années 2010 porté par un **accroissement du solde migratoire**. Cette croissance est toutefois plus faible que celle prévue dans le SCoT en vigueur
- Un **léger rééquilibrage** de la croissance entre pôles et communes rurales et périurbaines, avec notamment Saint-Malo qui accueille de nouveau des habitants
- Un **déséquilibre démographique Est/Ouest qui perdure** avec une croissance qui est devenue négative dans de nombreuses communes du secteur Est entre 2014 et 2020
- A l'avenir, selon l'INSEE, la population dans le périmètre du SCoT continuerait de croître mais de manière **moins rapide**
- Un **solde naturel négatif qui s'amplifierait**, lié au **vieillissement** inéluctable de la population

Ce que dit le SCoT actuel

Anticiper l'accueil démographique pour assurer la cohérence de l'organisation territoriale

Baser le projet du SCoT sur un accueil volontariste de nouveaux arrivants : un scénario démographique ambitieux (+1,1%/an), en bénéficiant de l'attractivité de la métropole rennaise, mais également en attirant de nouveaux habitants au-delà des limites régionales

Un renforcement des principales polarités du territoire et notamment de la ville de Saint-Malo

Un développement équilibré, avec un **rééquilibrage au profit de l'Est**

Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Quels objectifs et quelle répartition territoriale de l'accueil de population ?**
- **Comment accompagner la croissance démographique future et le vieillissement de la population ?**

Chiffres clés

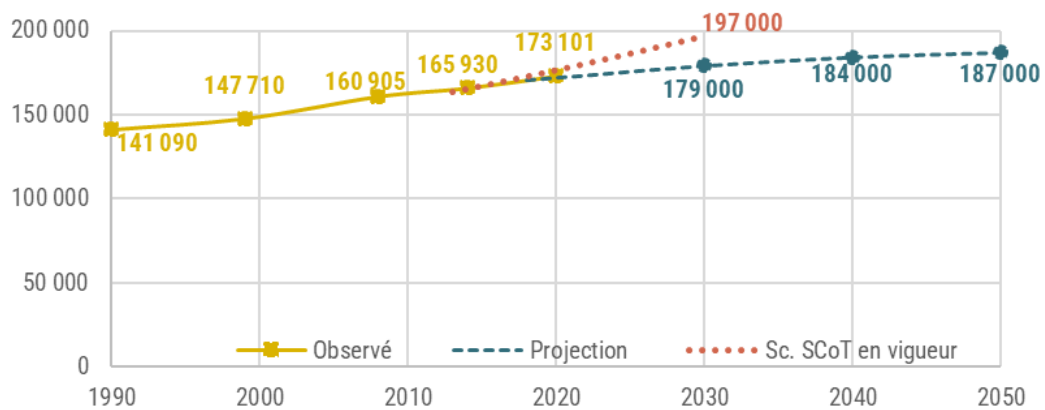
- **Plus de 173 000 habitants en 2020**
- **1 habitant sur 2 vit dans Saint-Malo Agglomération**
- **44 % des habitants vivent dans une commune rurale ou péri-urbaine**
- **+0,7 %/an de croissance de population entre 2014 et 2020 (+1,1 %/an prévu dans le SCoT à 2030)**
- **+0,9 %/an de solde migratoire entre 2014 et 2020**
- **+11 000 habitants en 2040 (+ 0,34 % / an) - projections INSEE dont :**
 - +16 000 séniors en 2040 (projections INSEE). 1 habitant sur 5 serait âgé de plus de 75 ans (contre 1 sur 10 en 2020)
 - - 3 000 personnes en âge de travailler (18-64 ans) en 2040

ÉVOLUTION DE LA POPULATION 2014 -2020 ET 1999-2020

	Habitants supplément. par an 2014-2020	Taux d'évolution annuel 2014-2020	Taux d'évolution annuel 1999-2020
CA du Pays de Saint Malo	+590	+0,7%	+0,4%
CC Bretagne Romantique	+274	+0,8%	+1,8%
CC Côte d'Émeraude	+277	+1,0%	+0,7%
CC Pays de Dol et Baie du Mt St-Michel	+55	+0,2%	+0,9%
Pôle majeur	+194	+0,4%	-0,3%
Pôles structurants	+258	+0,8%	+0,8%
Pôles relais	+114	+0,9%	+1,2%
Communes rurales et périurbaines	+629	+0,8%	+1,5%
SCoT du Pays de Saint-Malo	+1 195	+0,7%	+0,8%
Bretagne	+16 117	+0,5%	+0,7%

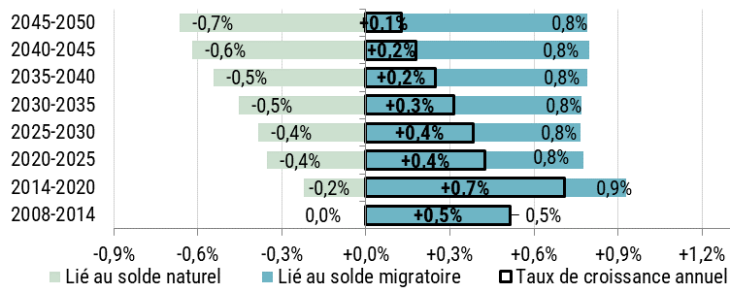
INSEE RP

ÉVOLUTION ET PROJECTION DE LA POPULATION A HORIZON 2050 SELON LE SCENARIO CENTRAL OMPHALE



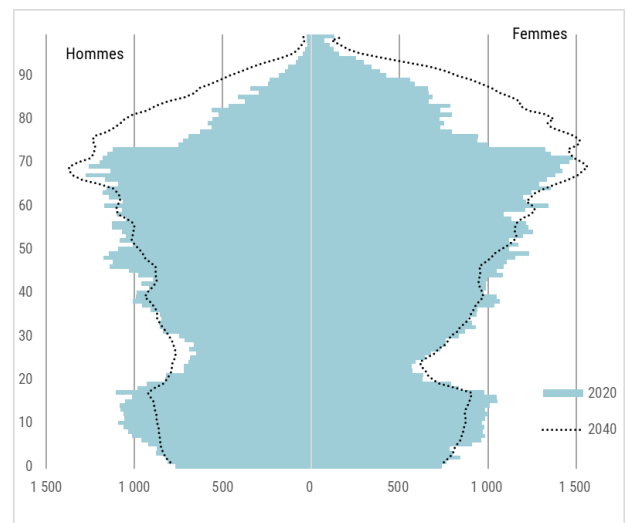
INSEE - RP - OMPHALE - SC. CENTRAL

TAUX DE CROISSANCE ANNUEL ET DECOMPOSITION ENTRE MOUVEMENT NATUREL ET MIGRATOIRE



INSEE - RP - OMPHALE - SC. CENTRAL

ÉVOLUTION DE LA PYRAMIDE DES AGES DE LA POPULATION A HORIZON 2040



: INSEE OMPHALE - SC. CENTRAL

Offre de logements

8- UNE OFFRE DE LOGEMENT EN PROGRESSION, CONFORME AUX ATTENTES DU SCOT, MAIS UN MARCHÉ EN-CORE PLUS EN TENSION

Principaux constats

- Les **objectifs du SCoT** globalement respectés mais des disparités territoriales : objectifs dépassés pour Saint-Malo Agglomération et la CC Côte d'Emeraude mais en deçà pour la CC Bretagne Romantique et la CC du pays de Dol Baie du Mont-Saint-Michel
- Une augmentation plus rapide des **résidences secondaires**
- Une **faiblesse du taux de vacance** de longue durée (sup. à 2 ans) traduction d'un marché immobilier sous tension
- Une **vocation touristique** qui se renforce et qui fait progresser l'offre de meublés touristiques de courte durée et ce sur des périodes dépassant la saison estivale, **accentuant en conséquence les difficultés d'accès au logement sur le territoire**

Ce que dit le SCoT actuel

Produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales

Anticiper une **production annuelle moyenne de 1 840 logements** en permettant un aménagement et un développement équilibré du territoire (ventilation EPCI / PLH)

S'adapter aux évolutions du marché des résidences secondaires

Il ne s'agit pas de favoriser la réalisation de résidences secondaires, mais de prendre en compte

les réalités observées > besoin de construction lié aux transformations RP vers RS

Résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités

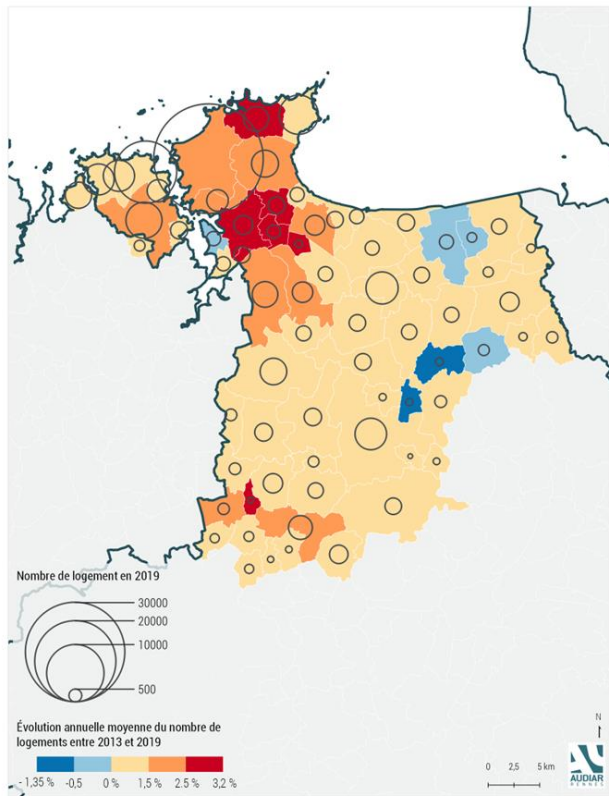
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Quels objectifs de production de logement inscrire dans le SCoT ? Suivant quelle clé de répartition territoriale ? Avec quelle place et encadrement des résidences secondaires et des logements touristiques ?**

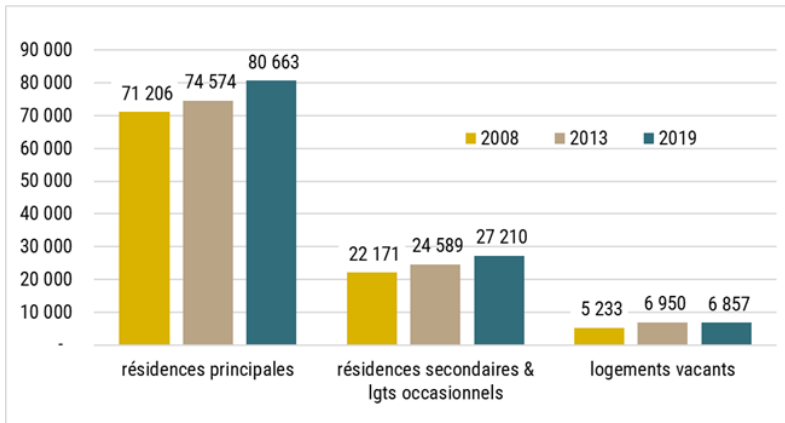
Chiffres clés

- **115 000 logements en 2019 dont 80 000 résidences principales (70 %)**
- **65 % de propriétaires occupants**
- **1 790 logements neufs commencés / an entre 2017-2022**
- **27 000 résidences secondaires en 2019 (24% du parc) en progression plus rapide sur la période 2013-2019 (+1,7%)**
- **36 % des ménages détenteurs de résidences secondaires du littoral vivent ailleurs en Ille-et-Vilaine (2019)**
- **2,3% des logements du parc privé sont vacants depuis plus de deux ans (2020)**
- **5 600 annonces disponibles de meublés touristiques au mois d'août en 2022 à l'échelle du pays (source : AIRDNA)**

LE PARC DE LOGEMENT ET SON EVOLUTION

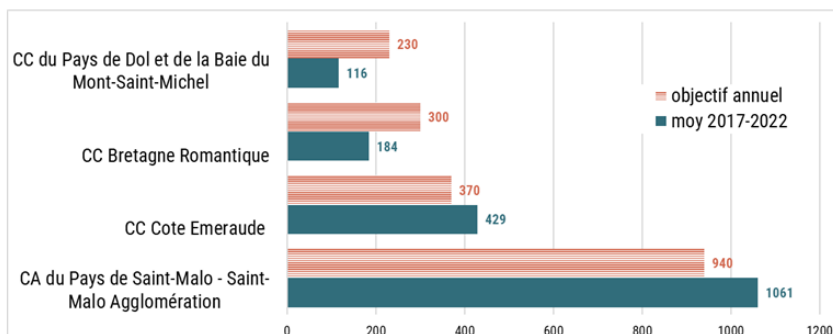


EVOLUTION DES CATEGORIES DE LOGEMENTS (2008-2019) DES COMMUNAUTES DU PAYS DE SAINT-MALO



INSEE – RP / TRAITEMENTS AUDIAR

NOMBRE ANNUEL MOYEN DE LOGEMENTS COMMENCES PAR EPCI COMPARE AUX OBJECTIFS ANNUELS DU SCOT (2017 A 2022)



SIT@DEL2 EN DR 2010/2020 ET DPC 2021/2022 + SCOT 2017 / TRAITEMENTS AUDIAR

Mixité sociale dans l'habitat

9- MALGRE LE MAINTIEN D'UN RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A COUT ABORDABLE SUR TOUT LE TERRITOIRE, LES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT POUR LES MENAGES LES PLUS FRAGILES S'ACCENTUENT

Principaux constats

- Une **offre de logement social** qui progresse...
- ...mais insuffisamment pour répondre à **une demande de plus en plus importante**
- Une forte demande dans le **marché locatif privé** également
- Un **accès au logement de plus en plus contraint** (en termes d'offre et de prix) par la hausse des valeurs immobilières sur tout le territoire dans le neuf (promotion et terrains) et dans l'ancien. Les prix explosent sur le littoral
- Le logement, un **frein au recrutement des actifs et en particulier des saisonniers**
- De nombreux logements devront faire l'objet d'une **rénovation énergétique**. Un enjeu pour le parc locatif privé plus exposé au risque de sortie du marché et pour lutter contre la précarité énergétique des ménages fragiles

Ce que dit le SCoT actuel

Avoir un parc immobilier diversifié qui répond à tous les besoins avec une répartition équitable et solidaire (droits et devoirs). Une réponse aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle, avec :

- une **offre locative suffisante**
- une diversité de **tailles de logements** et de parcelles
- Une offre nouvelle de **logements sociaux** et/ou adaptés / une production de **logements abordables (20 % min.** pour les pôles, secteurs favorables sans objectif chiffré pour les autres communes,

part de logement abordable à proximité des gare)

- Une réponse aux **besoins spécifiques** (personnes âgées et handicapées, jeunes travailleurs, apprentis, saisonniers et étudiants)
- **Des espaces d'accueil des gens du voyage**

Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment mieux répondre aux besoins en logement des publics spécifiques ? (Jeunes actifs, apprentis/alternants, saisonniers, étudiants, seniors)**
- **Faut-il réévaluer les objectifs de diversification de la construction de logements, Notamment pour le social, l'accession aidée ou le locatif abordable ?**
- **Comment stimuler et accompagner la rénovation énergétique des logements, notamment le parc locatif privé et social ?**

Chiffres clés

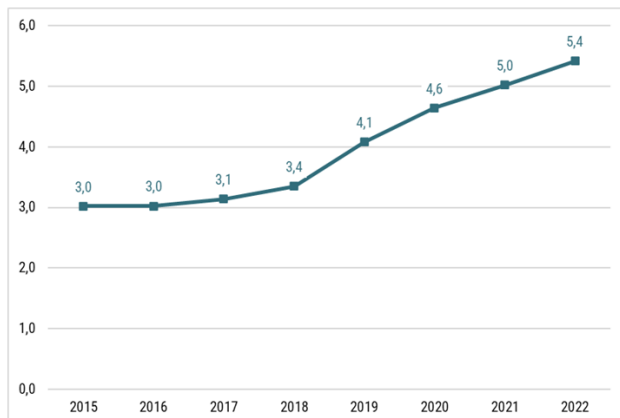
- **198 mises en service de logements locatifs sociaux par an sur 2018-2021**
- **3/4 de la population sont éligibles au logement social**
- **5,4 demandes en logement social pour 1 attribution en 2022 / 3,1 pour 1 en 2017**
- **400 travailleurs saisonniers ont eu des difficultés à se loger dans le bassin d'emploi de Saint-Malo en 2019**
- **11 % des ménages en précarité énergétique « logement » (hors mobilité)**
- **29 000 résidences principales (RP) classées E, F ou G soit 39 % du parc de RP**
 - dont **5 600 logements locatifs privés classés E, F ou G soit 40 % du parc locatif privé**
 - dont **2 500 logements HLM soit 24 % du parc HLM**

RESIDENCES PRINCIPALES PAR STATUT D'OCCUPATION

Communautés du pays de Saint-Malo	2008	2013	2019	2008-2013 taux évol. moy / an	2013-2019 taux évol. moy / an
Propriétaire-occupant	46 178	48 669	52 658	+1,1%	+1,3%
Locataire non-HLM	12 719	13 587	14 567	+1,3%	+1,2%
Locataire HLM	9 683	10 005	10 880	+0,7%	+1,4%
Logé gratuitement + locataire d'un logement meublé ou d'un hôtel	2 626	2 313	2 558	-2,54%	+1,7%
Résidences principales	71 206	74 574	80 663	+0,9%	+1,3%

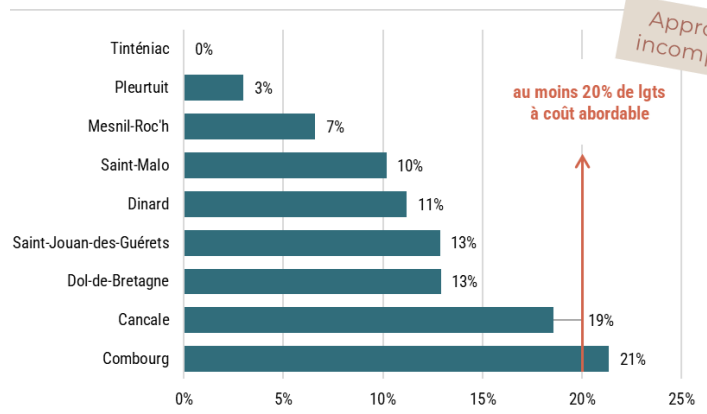
INSEE

RATIO NOMBRE DE DEMANDES AU 31/12 POUR UNE ATTRIBUTION AU COURS DE L'ANNÉE (1ÈRES DEMANDES ET DEMANDES DE MUTATION)



SYSTEME NATIONAL D'ENREGISTREMENT / TRAITEMENTS AUDIAR

POLARITÉS DU SCOT : PART DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ORDINAIRES AU SEIN DES LIVRAISONS DE LOGEMENTS NEUFS DE 2018 A 2021



Approche incomplète

au moins 20% de lgts à coût abordable

RPL + ESTIMATIONS DES LIVRAISONS A PARTIR DE SIT@DEL / TRAITEMENTS AUDIAR

CHIFFRES CLES DU MARCHÉ IMMOBILIER D'OCCASION 2022
DONNEES PROVISOIRES D'APRES LES TENDANCES NOTAIRES

2022	SMA	CCBR	CCCE	CC Dol / Baie Mt St Michel
Prix unitaire moyen € des maisons existantes	297 000 €	110 000 €	292 000 €	146 000 €
Prix moyen en €/m ² des appartements existants	4 600 €/m ²	NS	5 200 €/m ²	NS

A PARTIR DE DVF ESTIMATIONS DES PRIX MOYENS 2022 D'APRES LES TENDANCES ISSUES DU BAROMETRE DES NOTAIRES BRETONS / TRAITEMENTS AUDIAR

Densité urbaine

10- UNE PRODUCTION DE LOGEMENT PLUS VARIEE, COLLECTIVE ET DENSE MAIS PAS ENCORE A LA HAUTEUR DES ATTENTES ACTUELLES ET FUTURES EN TERMES DE DENSITE URBAINE ET DE GESTION ECONOMOME DE L'ESPACE

Principaux constats

- Une **consommation d'espace agricole ou naturel** du pays dédiée à l'habitat encore conséquente malgré les efforts réalisés par les communes et les aménageurs privés ou publics
- Une tendance à la **réalisation d'opération de logements plus denses** (formes bâties, taille des parcelles) **mais pas encore au niveau des objectifs de densité du SCoT**. Dans les faits les opérations plus denses, moins nombreuses, ne permettent pas de compenser les opérations moins denses plus nombreuses, sauf à Saint-Malo, la Richardais, Dinard ou Pleurtuit
- Les **opérations en extension sont très souvent moins denses** que le minimum moyen demandé par commune. A l'inverse, **les opérations de renouvellement urbain sont beaucoup plus denses** que ces seuils
- Une diversité et une plus grande compacité des formes urbaines que par le passé à travers une **production plus importante de logements collectifs**
- Des densités plus importantes au sein des **polarités des EPCI littoraux**

Ce que dit le SCoT actuel

Assurer un développement résidentiel optimisé participant à la réduction de la consommation foncière

La sobriété foncière se traduira à la fois par un travail de renouvellement du tissu urbain existant, mais aussi par une optimisation des espaces « consommés ».

Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays : les communes analysent la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et inscrivent les secteurs stratégiques dans leur document d'urbanisme (minimum en fonction de l'armature

Des densités minimales moyennes par secteur géographique (de 15 à 42 logts/ha), autour des gares des pôles et par taille d'opération

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

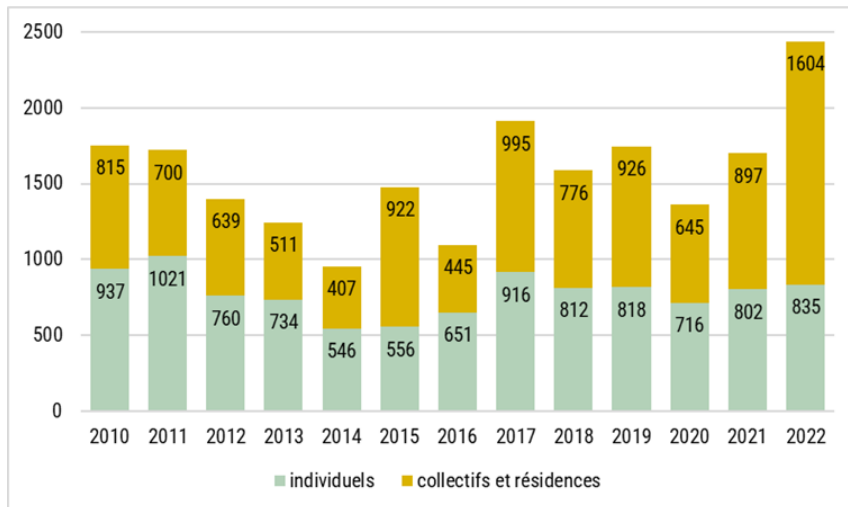
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment accélérer ou prioriser le renouvellement urbain et jusqu'où encadrer le foncier en extension ?**
- **Comment promouvoir des formes urbaines plus denses en cohérence avec le contexte de la commune et en réponse aux besoins et aspirations des ménages**

Chiffres clés

- **68%** des logements du pays sont des **logements individuels**
- **53%** de nouveaux logements collectifs en moyenne par an entre 2017 et 2022 contre **46%** entre 2010 et 2016
- **340 ha** de consommation d'espace pour le développement de l'habitat entre 2011 et 2021 (MOS) - sur **778 ha** au total

VENTILATION ANNUELLE « INDIVIDUEL/COLLECTIF LOGEMENTS COMMENCES



SIT@DEL 2 EN DR 2010-2020 ET DPC 2021-2022 / TRAITEMENTS AUDIAR

ANALYSE DES DENSITES DE 79 SECTEURS D'AMÉNAGEMENT À DESTINATION DE LOGEMENTS
SYNTHESE PAR SEUILS DE DENSITE COMMUNAUX IMPOSES DANS LE SCOT EN VIGUEUR

Secteurs de densité (logts / ha)	Surfaces échantillonnées (ha)	Nombres de logements au sein des surfaces	Densités moyennes réalisées (logts / ha)
42	39,7	1840	46
31	16,5	499	30
30	32,1	862	27
27	41,2	694	17
24	41	744	18
22	23,9	485	20
20	7,9	135	17
18	7	104	15
15	0,8	12	15

AUDIAR

OPERATION D'URBANISME A SAINT-MALO MIXANT DIFFERENTES FORMES D'HABITAT



GOOGLE STREETVIEW

Mobilités

11- DES BESOINS IMPORTANTS DE MOBILITES QUOTIDIENNE ET TOURISTIQUE AVEC UNE FORTE DEPENDANCE A L'AUTOMOBILE ET UNE OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN INEGALE ET PEU UTILISEE SUR LE TERRITOIRE

Principaux constats

- Le pays de Saint-Malo, un **réel bassin de mobilité** avec une concentration des flux d'actifs localisés vers le pôle d'emplois de l'agglomération malouine
- Des **besoins de déplacement plus importants** liés à la dynamique démographique, à des distances de déplacements plus longues (accès au logement, multiporalité, tourisme, modes de vie) et des interrelations plus fortes avec les territoires voisins (Dinan et Rennes notamment).
- Une **forte dépendance à l'usage de la voiture** quel que soit le motif mais plus marquée dans les déplacements domicile-travail, avec une faible optimisation de son usage
- Une **forte hausse du trafic routier** accentuée par une **mobilité touristique** plus intense
- Une **offre de transport collectif locale** qui ne répond pas aux besoins quotidiens du bassin de mobilité qui dépasse les limites intercommunale
- A l'inverse, **l'offre interurbaine par le train** (TER Breizhgo) voit sa fréquentation augmenter dans les gares du territoire

Ce que dit le SCoT actuel

Favoriser l'émergence d'une offre globale de déplacements à l'échelle du pays et les alternatives à l'usage individuel de la voiture

- Renforcer les pratiques intermodales
- Poser les principes d'une urbanisation économe en déplacements
- Adapter les infrastructures et équipements routiers aux besoins et nouveaux usages

- Accompagner le développement des mobilités douces

Conforter le territoire comme porte d'entrée de la Bretagne et privilégier les inter-relations avec les territoires voisins

- S'appuyer sur les infrastructures structurantes existantes (route, fer, port, aéroport)
- Permettre une accessibilité facilitée aux principaux pôles économiques, d'emplois et touristiques

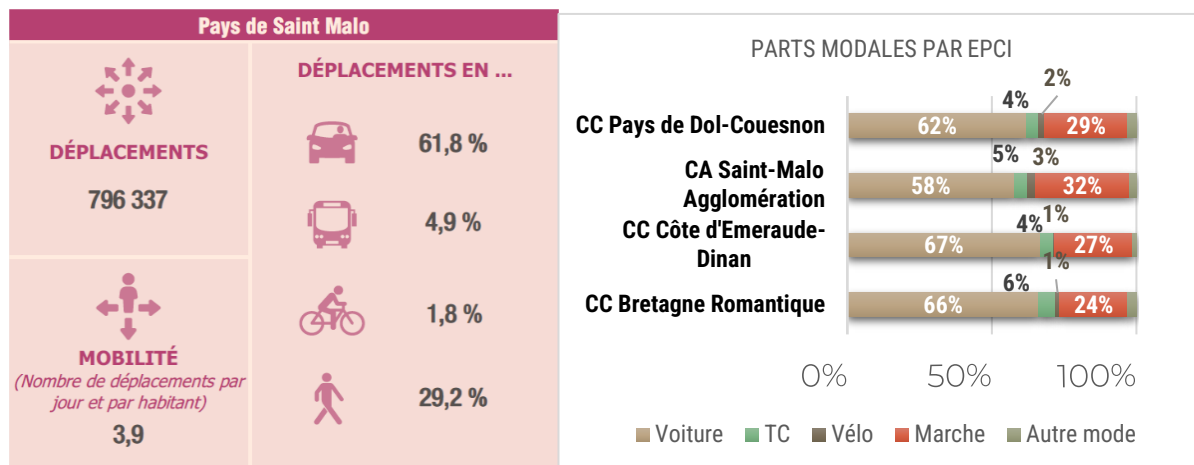
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Quelles réponses apporter aux problématiques d'intensification des trafics routiers? (Quotidiens et touristiques)**
- **Comment accompagner l'essor des modes de déplacements alternatifs à la voiture solo pour les mobilités des habitants, salariés et touristes ?**
- **Comment réduire les besoins de déplacements ?**

Chiffres clés

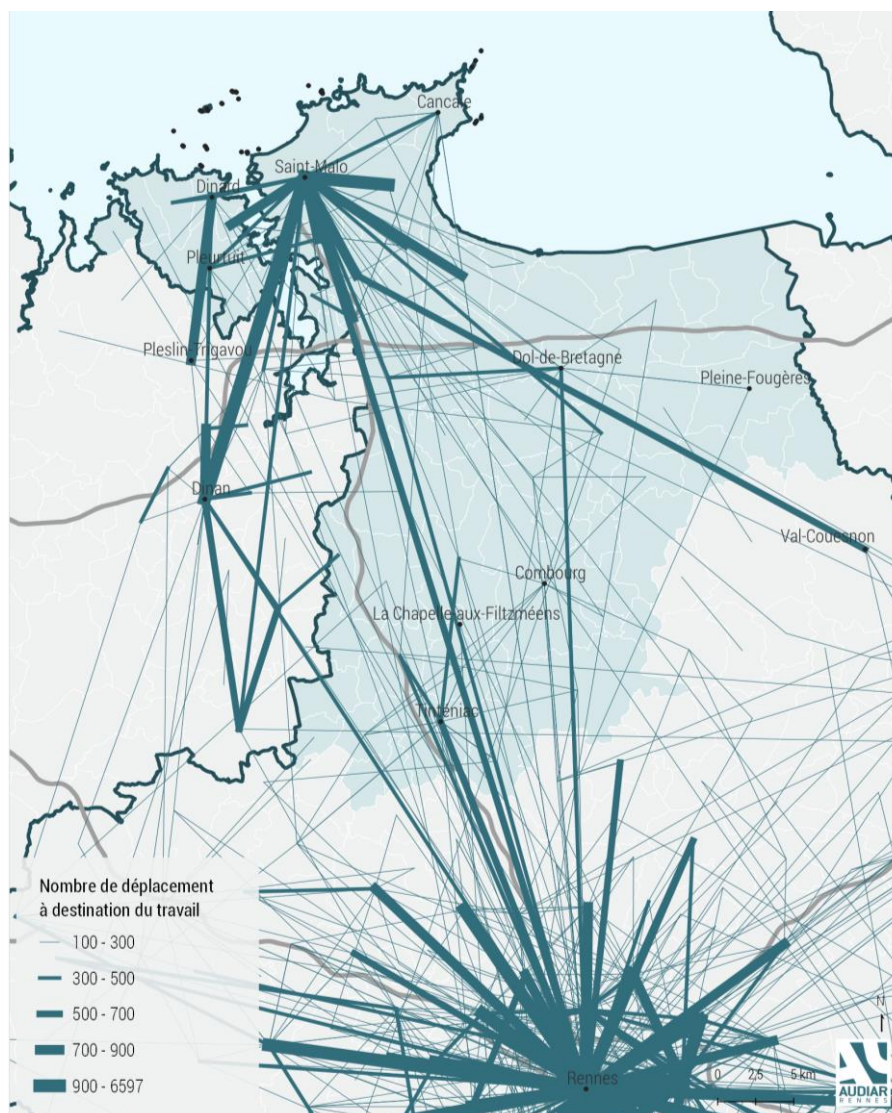
- **Un habitant parcourt par jour 27 km sur une durée de déplacement de 50 min tous motifs confondus (travail, loisirs, école,...)**
- **6 sur 10 déplacements réalisés en voiture tous motifs confondus – 8 sur 10 s'il s'agit d'aller au travail**
- **5% des déplacements (tous motifs) sont réalisés en transports collectifs et 2% à vélo**
- **126 personnes pour 100 voitures (occupation moyenne) pour tous motifs de déplacement 105/100 pour le motif travail**
- **+ 10% de trafic en 10 ans sur le réseau routier du territoire**

LES DEPLACEMENTS EN PAYS DE SAINT-MALO



ENQUETE MENAGE DEPLACEMENT 2018

FLUX DOMICILE - TRAVAIL



ENQUETE MENAGE-DEPLACEMENT ILLE-ET-VILAINE 2018 – REALISATION AUDIAR

Equipements et services publics

12- UNE OFFRE SATISFAISANT LES BESOINS DE LA POPULATION, GEOGRAPHIQUEMENT CONCENTREE AU NORD-OUEST MAIS AVEC UNE BONNE COUVERTURE DE PROXIMITE AU SEIN DES POLES SECONDAIRES ET DES COMMUNES RURALES ET PERI-URBAINES

Principaux constats

- Des **fonctions de centralité** qui ne sont pas encore à l'œuvre sur tous les pôles (Mesnil Roc'h, Pleine-Fougères)
- Une offre en **équipement de santé**, déterminante au regard du vieillissement, supérieure au contexte national mais plus concentrée sur le littoral et l'Ouest. Des tensions à venir au regard de la baisse prévisible du nombre de médecins?
- Un nouveau paramètre géographique à prendre en compte dans le futur : choix de l'implantation du nouveau plateau technique du GHT au sein de Atalante
- **Enseignement supérieur** : des effectifs plutôt stables et une concentration des équipements à Saint-Malo
- Une grande partie des **équipements structurants programmés au SCoT** à horizon 2030 ont été réalisés ou sont en cours de réalisation.

Ce que dit le SCoT actuel

Répondre aux besoins des habitants à travers l'offre de services, d'équipements, de formations et de mobilités

Maintenir un bon niveau d'équipement et services

Favoriser le développement de l'offre de formation (et anticiper une offre de logements adaptés aux étudiants)

Liste d'équipements structurants dans le DOO (santé et social, tourisme, culture, enseignement et formation, mer et littoral, sports et sécurité)

Souhait d'une implantation des équipements de proximité dans ou au plus proche des centralités

Consommation d'espace à déduire le cas échéant de l'enveloppe de consommation foncière par commune

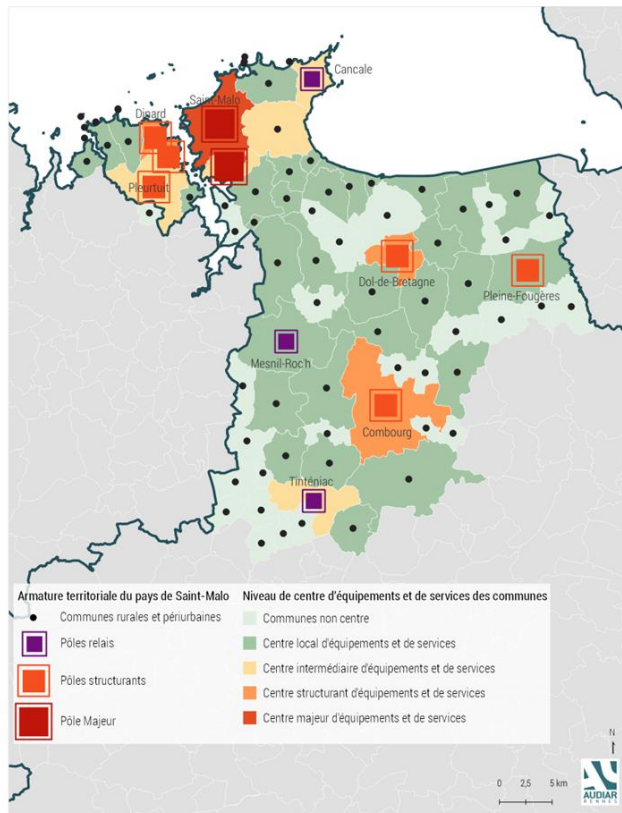
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Quels nouveaux besoins d'équipements structurants et de services au regard de des évolutions démographiques, économiques, sociales et culturelles (vieillesse, usages du numérique, nouvelles mobilités, pratiques récréatives, tourisme...)**
- **Faut-il de nouveaux principes de répartition territoriale des équipements ? (Accessibilité, présence d'entreprises, consommation d'espace, ...)**

Chiffres clés

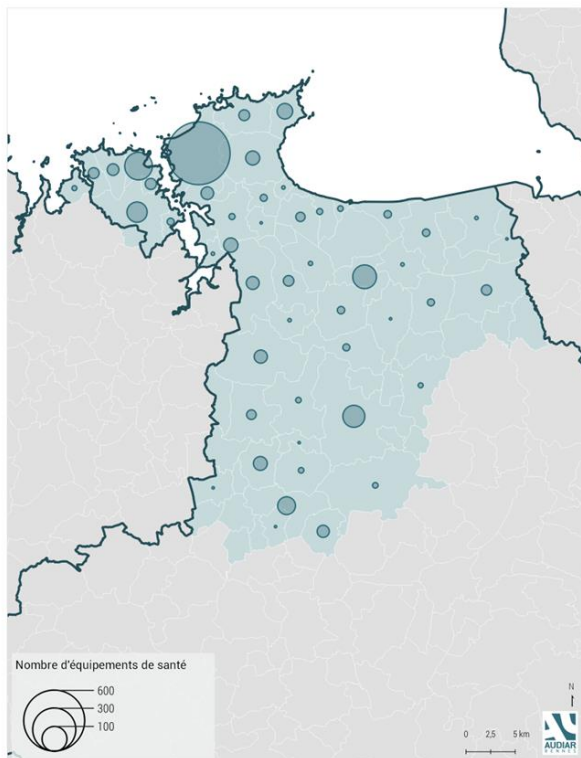
- **90%** de la population du territoire dispose des services quotidiens et/ou de proximité les plus communs (étude centralités ANCT /)
- **9,19** équipements de santé pour 1 000 habitants (7,99 en France)
- **1,06** médecins généralistes pour 1 000 habitants (0,90 en France)
- **1/3** des médecins d'I&V vont partir à la retraite d'ici à une dizaine d'années
- **3 500** étudiants post-bac inscrits à la rentrée 2021
- **14** établissements et plus de **40** formations Bac+3 et Bac+5 (ENSM)

ARMATURE TERRITORIALE ET FONCTION DE CENTRALITE DES COMMUNES (METHODE ANCT 2020)

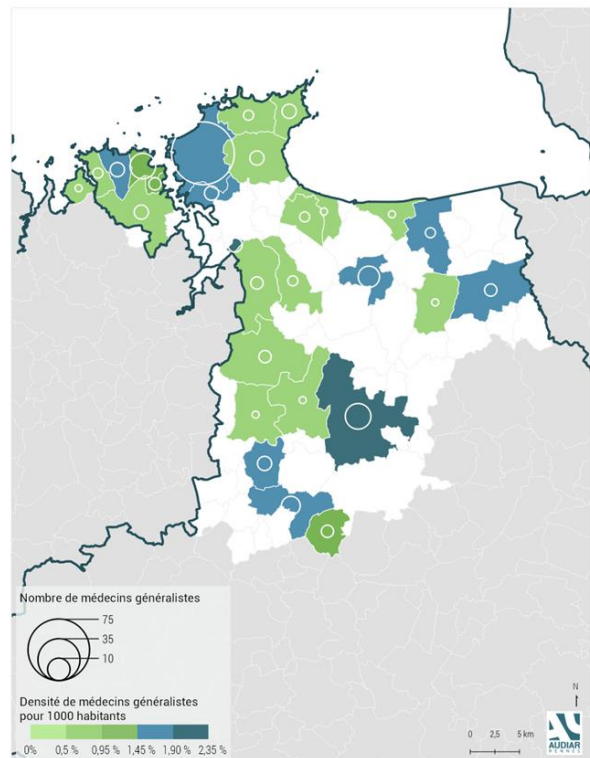


BPR 2017 INSEE, DGCL INRAE-CESAER, ANCT 2020

EQUIPEMENTS DE SANTE



MEDECINS GENERALISTES



Economie

Emploi

13- UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE FORTE AVEC DES EQUILIBRES/DESEQUILIBRES ENCORE PRESENTS

- équilibre entre les secteurs (NO-Littoral, SO, Centre et Est) et de l'armature territoriale
- équilibre endogène / exogène
- maintien et le développement des emplois au coeur des villes et villages + caractère stratégique des gares

Principaux constats

- Une **croissance de l'emploi importante depuis plus de 20 ans** malgré un ralentissement à la suite de la crise de 2008 mais un rebond dynamique depuis 2013
- **Accélération récente** de l'emploi salarié privé
- L'organisation territoriale de l'économie reste inchangée, les **équilibres/déséquilibres** des pôles et des secteurs se maintiennent :
 - Un **pôle majeur** qui pèse toujours autant (poids et évolution)
 - Des **communes rurales et péri-urbaines** qui se développent économiquement sans pour autant réduire le déséquilibre population/emplois
 - Des **pôles structurants et relais** qui jouent leur rôle avec un bon équilibre population/emplois. A noter Tinténiac et Pleurtuit en développement plus rapide et Mesnil Roch et Pleine-Fougères qui ne s'affirment pas encore dans l'armature territoriale
- Les **déplacements** lieu de travail/lieu de résidence se sont intensifiés et allongés (cf. thème « Mobilités »)

Ce que dit le SCoT actuel

Assurer un **développement** économique créateur d'emplois et permettant d'assurer un **rééquilibrage géographique** sur le territoire :

- équilibre habitat/ développement économique ou actifs occupés habitant / emplois

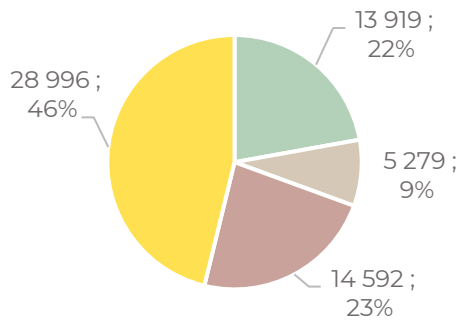
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment poursuivre les objectifs de rééquilibrage économique et démographique sur le territoire ?**
- **Quelles nouvelles orientations pour accélérer le réinvestissement économique des cœurs des villes et des bourgs notamment à destination des entreprises?**

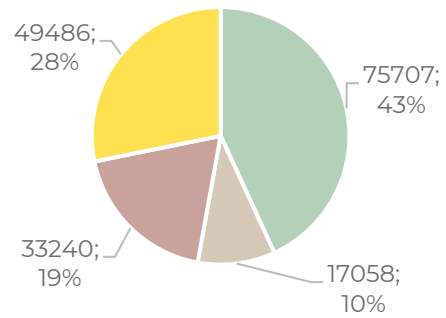
Chiffres clés

- **62 758** emplois en 2019
- **+ 15 000** emplois entre 1999 et 2019 (+ 32 %)
- **+ 2 100** emplois salariés privés entre 2019 et 2021
- **6,4 %** de taux de chômage en 2021 pour la zone d'emploi de Saint-Malo, en baisse en comparaison avec 2015
- **46 %** de l'emploi du pays se situe au sein du pôle majeur alors que son poids de population est de 28 %
- **22 %** de l'emploi du pays se situe au sein des communes rurales et péri-urbaines alors que leur poids de population est de 43 %

RÉPARTITION DES EMPLOIS EN 2019 SELON L'ARMATURE URBAINE

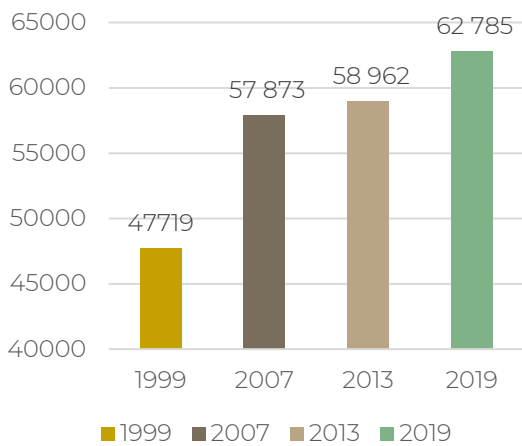


RÉPARTITION DE LA POPULATION EN 2019 SELON L'ARMATURE URBAINE

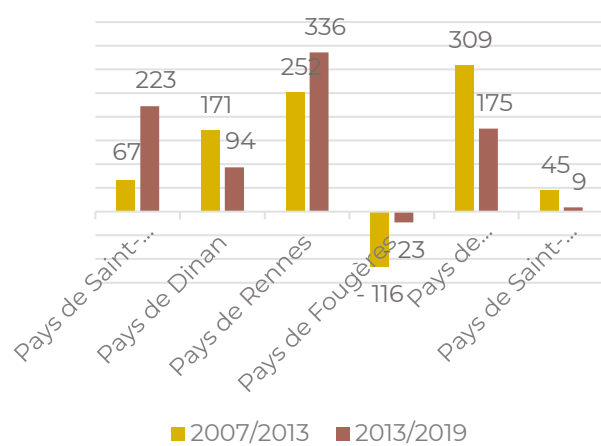


INSEE

NOMBRE D'EMPLOIS TOTAUX SUR LE PAYS DE SAINT-MALO

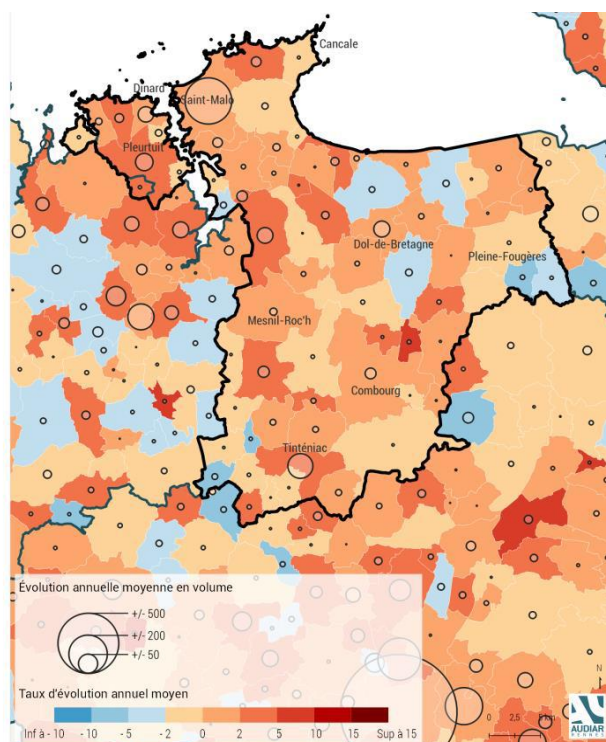


GAINS D'EMPLOIS TOTAUX POUR 10 000 HABITANTS



INSEE

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE L'EMPLOI ENTRE 2013 ET 2019



INSEE

Secteurs d'activités économiques

Hors agriculture, commerce et logistique

14- UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE MULTIFACETTE ET DES SPECIFICITES FORTES D'UN TERRITOIRE ENTRE TERRE ET MER

Principaux constats

- Un **paysage économique qui a peu changé depuis 2017** et des secteurs (NO-Littoral, SO, Centre et Est) qui confortent leurs spécificités
- **Des secteurs d'activités (hors agriculture) qui se sont tous renforcés**, malgré les crises, dont l'industrie, résistant grâce à des productions diversifiées
- Une économie boostée par **l'économie pré-sentielle** (services, BTP, artisanat,...) et le tourisme
- Une **activité touristique** qui se développe encore (sauf 2020) se déployant un peu plus vers l'arrière-pays et s'étirant plus largement au-delà de la période estivale dans un contexte d'évolution des aspirations et pratiques touristiques
- Une progression régulière des emplois dans **l'industrie** avec des productions diversifiées et des tailles d'entreprises qui ont permis de résister aux crises
- Une attractivité très forte pour les services amplifiant la **tertiarisation de l'économie, la demande de bureaux et les pratiques de télé-travail**
- Le territoire est le 4e pays breton qui comporte **le plus emplois en lien avec la mer** (pêche, aquaculture, industries utilisant des actifs marins, activités de bien-être lié à la mer, transport maritime et nautisme) avec des implantations littorales et rétro-littorales
- Des **besoins de main d'œuvre dans le futur** pour la santé, les services aux seniors, le numérique, les services aux entreprises, la construction/rénovation des bâtiments,...
- Un **aéroport** support de fonctions industrielles, de maintenance et d'aviation d'affaire mais qui n'accueille plus de vols commerciaux

Ce que dit le SCoT actuel

Appuyer le développement économique sur les **spécificités territoriales**

Mettre en place les conditions nécessaires d'implantation et d'évolution de **chaque secteur économique**, endogène ou exogène :

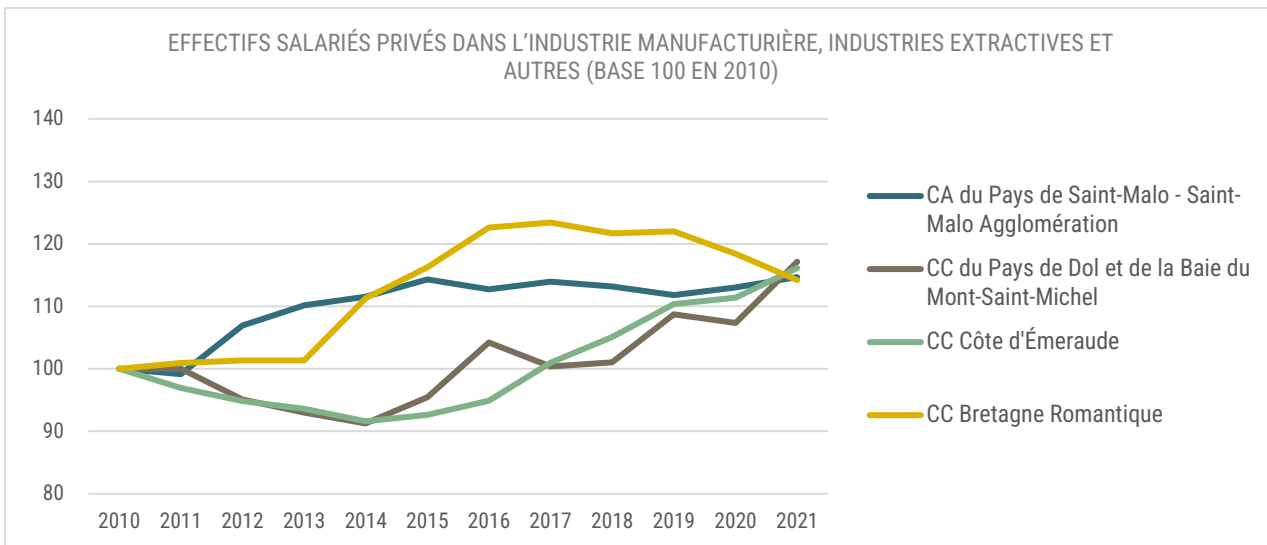
- Le **tertiaire** (services, commerces...), en assurant une production au cœur des villes et des bourgs,
- **L'industrie et de l'artisanat**
- Les **activités liées à la Mer** : approfondissement des connaissances, renforcement et diversification, développement de la recherche, accès à la mer, développement à terre, infrastructures
- Les **activités touristiques** avec diffusion à l'échelle du pays
- Les **activités de maintenance aéronautique** sur l'aéroport de Dinard-Pleurtuit
- **L'innovation** (« French Tech » d'Atalante)

Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment soutenir le développement d'activités aux besoins (foncier, locaux et bureaux, infrastructures, transports, eau et autres ressources, innovation, formation, recrutement, logement des salariés...) très différents selon les secteurs d'activités et les implantations géographiques ?** (Industrie, aéronautique, activités maritimes en bord de mer, en retro portuaire ou retro-littoral, tertiaire, ...)
- **Quel(s) tourisme(s) demain dans le pays de Saint-Malo?**
- **Quel devenir pour l'aéroport et ses activités ?**

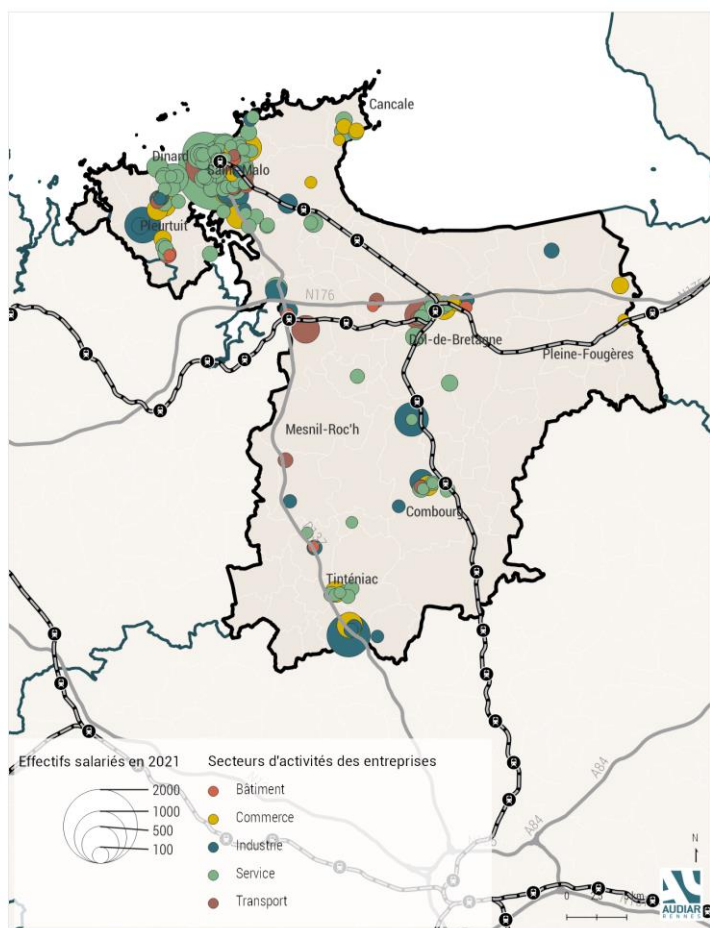
Chiffres clés

- **7 600** emplois dans l'industrie en 2019
- **5 855** emplois en lien avec la mer (+ 5 % en 3 ans) en 2020
- **24000-25000** emplois salariés au sein des 200 plus gros employeurs soit **43 %** des emplois salariés du pays
- **4 162** emplois en hébergement/restauration en 2021 (**10 %** des emplois salariés)
- **71 231** lits en hébergement touristiques marchands en 2021
- **+ 3,7 % / an** des emplois dans les services depuis 2014, soit **2 fois plus vite** que le reste des emplois



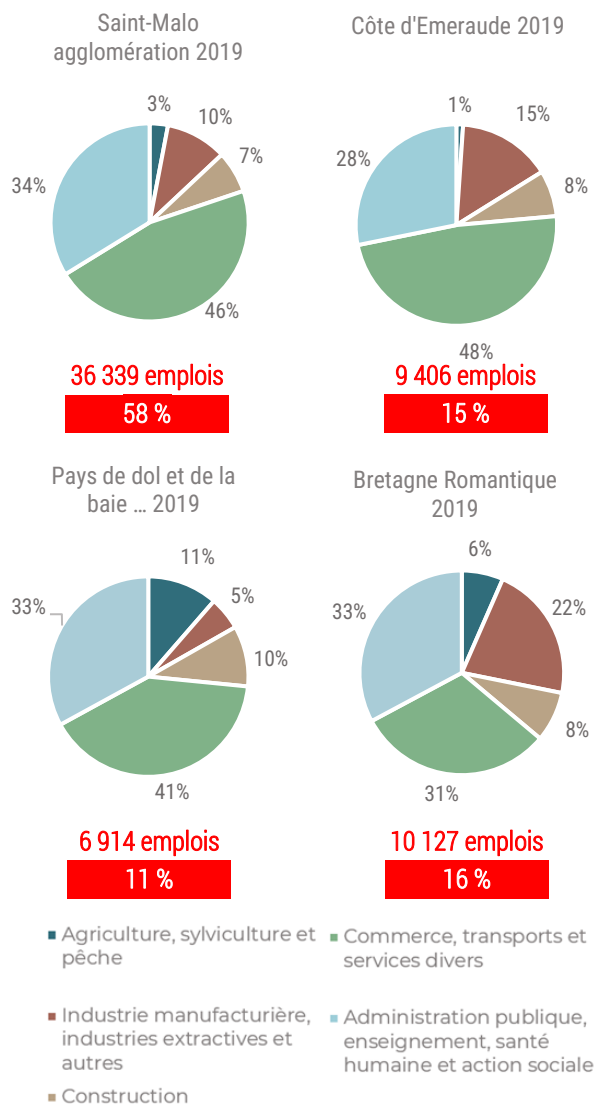
ACOSS

LOCALISATION ET SECTEURS DES 200 PLUS GROS EMPLOYEURS



AUDIAR

GRANDS SECTEURS D'ACTIVITES DES EPCI



INSEE

Commerce

15- UNE OFFRE COMMERCIALE QUI S'EST FORTEMENT DEVELOPPEE, NOTAMMENT A L'OUEST, MAIS DONT L'ORGANISATION SE TROUVE[RA] BOUSCULEE PAR LES NOUVELLES PRATIQUES ET NOUVEAUX MODES DE DISTRIBUTION

Principaux constats

- Une **croissance importante des emplois et des surfaces commerciales** : plus importantes que la croissance de la population
- Le **rôle des pôles s'est renforcé** (Saint-Malo, Saint-Jouan, Combourg, Pleine-Fougères, Dol-de-Bretagne...) plutôt en faveur de **l'Ouest de la Rance** et **des zones commerciales de périphérie**
- Une progression spectaculaire du **e-commerce** sans effet encore ressenti sur le commerce local (sauf équipement de la personne)
- Les **grandes surfaces** perdent des parts de marchés en Ile-et-Vilaine
- Les **commerces de proximité** progressent pour l'alimentaire mais perdent beaucoup pour le non alimentaire en Ile-et-Vilaine

Ce que dit le SCoT actuel

Maintenir les équilibres de l'armature commerciale

Des **centralités urbaines à prioriser** (dont 21 centralités structurantes) et **des sites de flux périphériques** (x16) à **qualifier et densifier**

Pas de nouveaux sites commerciaux

Extension possible des sites commerciaux existants (+150 m) sous conditions :

- Au Nord-Ouest si projet urbain multifonctionnelle
- A l'Est et au Sud si + 5% des ménages à moins de 10 minutes

Implantations commerciales sous conditions au sein de la tâche urbaine (avec SDP max. 300, 1000 ou 1500 m² selon armature) et au sein des ZAE (avec SDP max. 300 m²)

Pas de création ou d'extension de **galeries marchandes**

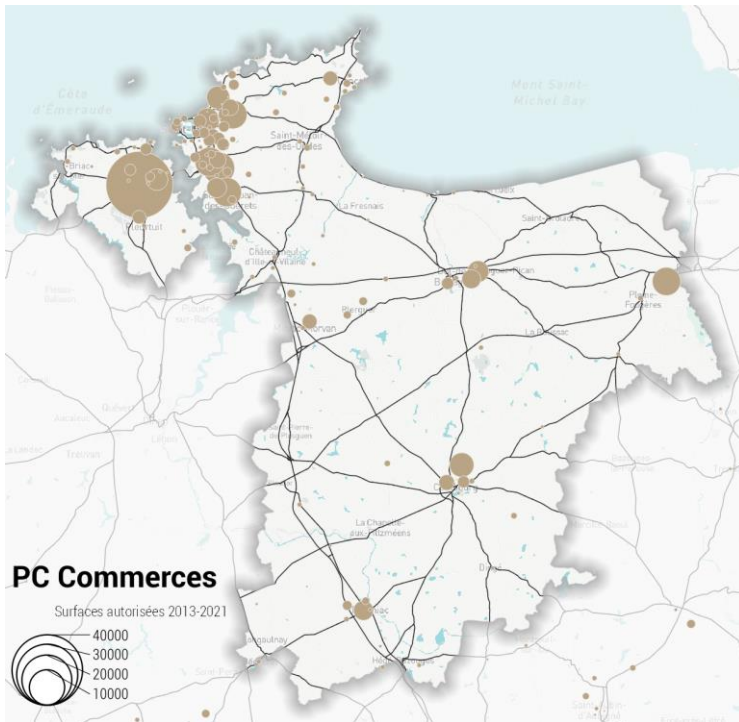
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment soutenir davantage le commerce de proximité au sein des centralités et accompagner l'adaptation des commerces physiques et anticiper le risque de vacance commerciale dans un contexte d'accélération de la digitalisation du commerce?**
- **Quels nouveaux équilibres commerciaux sur le territoire et quelles évolutions souhaitées des zones commerciales ?**
- **Faut-il et comment encadrer la logistique commerciale et les nouvelles formes de commerce (drive, entrepôts e-commerce, distributeur automatique,...)?**

Chiffres clés

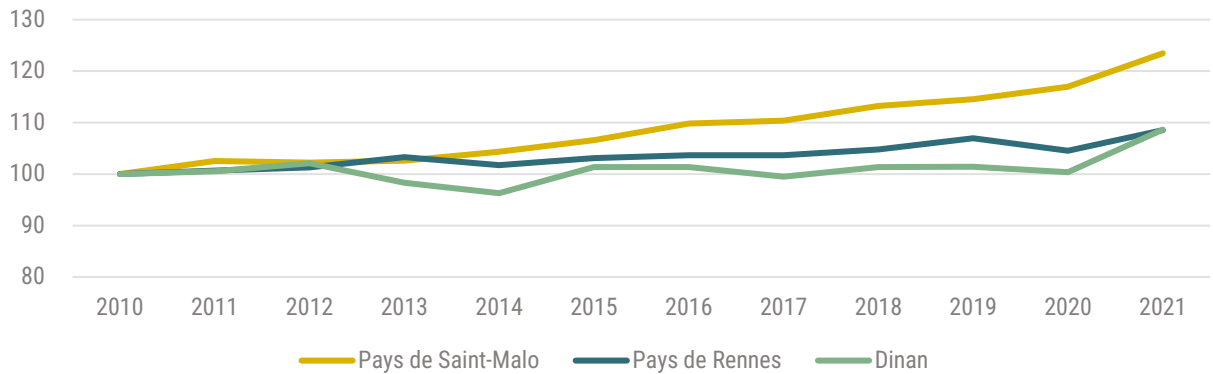
- **2 824 commerces en 2023 (24,6 % des commerces d'I&V) - + 9,3 % en 5 ans**
- **6 000 emplois salariés privés dans le commerce de détail - +1,95 %/an entre 2010 et 2021 contre 1,58 % pour le reste de l'emploi salarié privé et 0,6/0,7 % pour la population**
- **260 000 m² de grandes et moyennes surfaces en 2023 dont près de 100 000 m² autorisés entre 2009 et 2021**
- **16 % La part des achats sur internet des habitants du pays est passée de 8 % en 2018 à 16 % en 2022 pour le non-alimentaire (équipements de la personne et de la maison, produits culturels,...)**

LOCALISATION DES PC COMMERCE (DETAIL ET GROS) ENTRE 2013 ET 2021



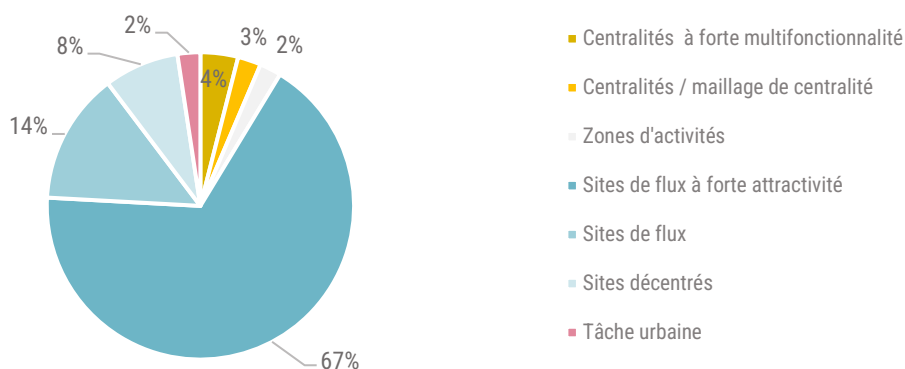
SIT@DEL2, TRAITEMENT AUDIAR

EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ DANS LE COMMERCE DE DÉTAIL HORS HÔTEL-CAFÉ-RESTAURANT (BASE 100 EN 2010)



ACOSS

REPARTITION DES SURFACES AUTORISEES CDAC/CNAC 2009-2022 SELON LES TYPES DE SITES IDENTIFIES AU DAAC EN VIGUEUR



SUIVI CDAC/CNAC AUDIAR

Logistique et économie circulaire

16- UN TERRITOIRE AU CROISEMENT DE BESOINS LOGISTIQUES LOCAUX ET REGIONAUX

17- DES BESOINS LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Principaux constats

- Le **pays de Saint-Malo ne se situe pas au cœur des enjeux logistiques de la région** (car essentiellement routiers) ce qui se reflète dans le faible poids du secteur dans l'économie locale, malgré son port de commerce
- Saint-Malo est le **3e port de commerce breton** en termes de tonnage de marchandise mais le flux est en baisse depuis 2004
- **Deux axes routiers stratégiques** pour la logistique locale et régionale (concentration d'entreprises de transports et d'entrepôts) : la RN 176 faisant le lien Normandie / Nord de la Bretagne, et l'axe Rennes-Saint-Malo.
- Les **zones d'activités au Sud de la ville de Saint-Malo** jouent un rôle logistique en appui des activités présentes et pour alimenter le pôle majeur.
- Des **besoins croissants de transports de marchandises** pour les entreprises et la population et une **demande en immobilier logistique** qui va continuer à croître soutenue par les évolutions des pratiques (développement du e-commerce), le dynamisme démographique et économique

TRAVAIL EN COURS

Des pratiques locales à décrypter notamment pour les activités de la construction et de l'aménagement (remploi ou recyclage pour produire de nouveaux matériaux) qui nécessitent des espaces particuliers (dimension, situation, accessibilité)

Ce que dit le SCoT actuel

Pas d'orientation ou d'objectif dans le SCoT actuel

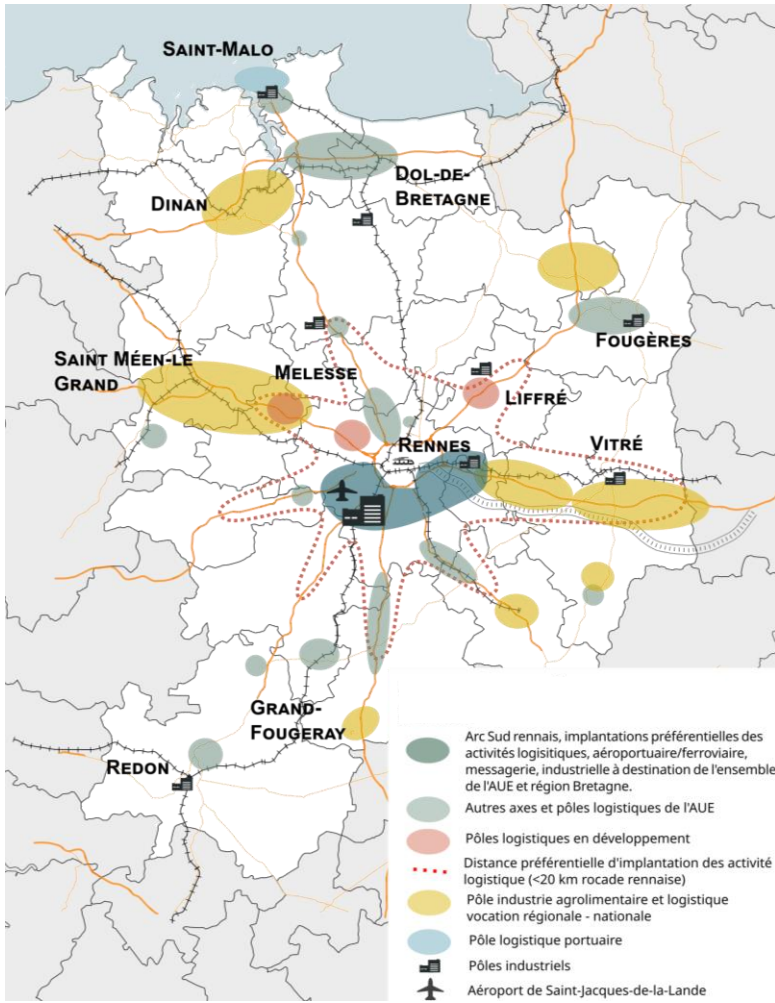
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Quelle place (et encadrement) pour les activités logistiques sur le territoire, de la logistique amont à la logistique urbaine en tenant compte des problématiques d'accès de certains espaces ? (Saint-Malo, villes littorales, pôles structurants et relais,...)**
- **Quelles anticipations pour le port de Saint-Malo? Quel rôle à venir?**
- **Quelle place pour les activités relevant de l'économie circulaire ? Comment les accompagner ?**

Chiffres clés

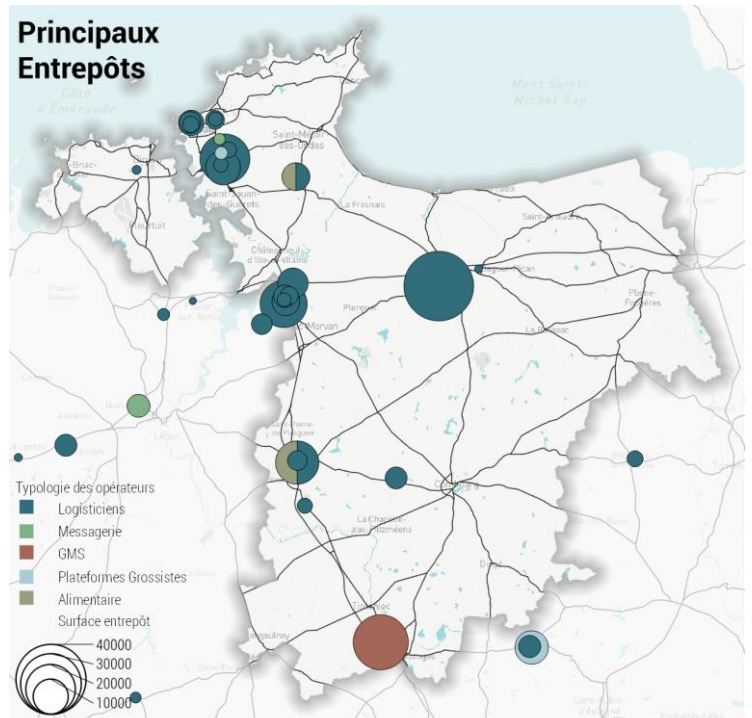
- **2 200 emplois dans la logistique et l'entreposage en 2021 dont 640 sur la CCPDBMS**
- **1,3 million de tonnes de marchandises en 2019 dans le port de Saint-Malo (Brest 2,4 MT, Lorient 2,3 MT)**
- **2 entrepôts de plus de 10 000 m² récemment réalisés en Bretagne Romantique (Biocoop, Sofrilog)**

PRINCIPAUX POLES LOGISTIQUES DE L'EST BRETON



AUDIAR

PRINCIPAUX ENTREPOTS AU SEIN DU PAYS DE SAINT-MALO



RECENSEMENT AUDIAR

Zones d'activités économiques

18- UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI A MOBILISE DES SURFACES IMPORTANTES AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES

Principaux constats

- Les **ZAE sont les lieux d'accueil privilégiés des activités économiques** même pour les bureaux, notamment au sein des sites structurants mixtes. Elles représentent une surface importante et accueillent de nombreux emplois et des activités diversifiées
- Des localisations stratégiques **en lien les pôles urbains et l'accessibilité routière** du territoire. Une concentration très importante autour de Dinard et Saint-Malo
- Les **zones commerciales** tiennent une part importante en termes d'emploi, de surface et d'évolution
- **Bureaux** : un développement autour des plus grands pôles urbains et peu en centralité.
- Un **modèle d'aménagement encore spacieux** augurant des tensions sur le foncier à venir à l'aune du ZAN :
 - rythme soutenu de consommation des enveloppes prévues au SCoT
 - concurrence entre les marchés fonciers urbains (habitat, équipements publics)
 - pas encore de dynamique d'optimisation, de densification et de requalification (redécoupage foncier, hauteurs et implantations,...)

Ce que dit le SCoT actuel

Calibrer l'offre foncière économique en assurant une lisibilité aux porteurs de projet, sans « cloisonner » l'économie et en évitant une offre trop importante qui accentuerait les concurrences à l'intérieur du territoire

Une **organisation territoriale des ZAE** :

- en appui des secteurs économiques existants, avec une localisation et une accessibilité en cohérence avec les autres fonctions de l'organisation territoriale (surtout résidentielle)

- distinguant les **ZAE structurantes** (listée / spécialisées ou mixtes / maillage à conforter) et les **ZAE de proximité** (non listées)

La **sobriété foncière** est déclinée avec des **plafonds de surface à consommer** :

- Pour chaque site structurant (totaux de 166 ha à court t. et 127 ha à long t.)
- 55 ha répartis par EPCI pour les ZAE de proximité
- **+ projet d'intérêt majeur** (30 ha)

Spécificité des **chantiers navals**, des **activités conchylicoles avec accès à la mer**, du **technopole** (36 ha) et **des activités aéronautiques** (1 ha)

Des **dispositions pour l'optimisation et l'amélioration de la qualité des ZAE** (dont étude de densification)

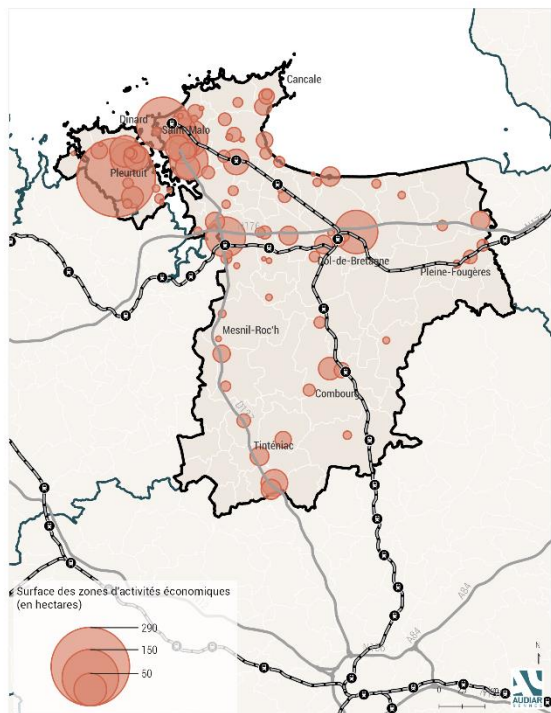
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Faut-il spécialiser davantage les ZAE selon les profils d'activités accueillies et faire évoluer les dispositions existantes dans le SCoT visant à optimiser et densifier le foncier économique ? Quelle place laisser pour les activités économiques dans les tissus mixtes en dehors des zones d'activités ?**
- **Quels sont les besoins d'aménagement pour les ZAE spécialisées ? (port, activités maritime sur le littoral ou en retro-littoral, technopole,...)**

Chiffres clés

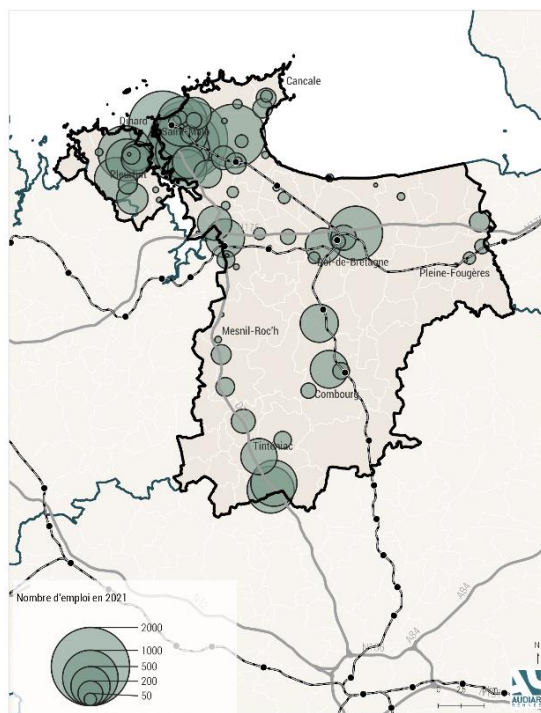
- **~ 100 zones ou secteurs dédiés aux activités économiques pour une surface de ~1640 ha (port et aéroport compris)**
- **23 000 emplois s'y trouvent soit ~40 % des emplois du territoire**
- **80 % des nouveaux locaux d'activités réalisés en ZAE depuis 2013**
- **207 ha de consommation d'espace pour le développement économique (MOS) entre 2011 et 2021, - sur 778 ha au total. Une croissance 2 X plus rapide que l'emploi**

SURFACES DES ZAE



AUDIAR

NOMBRE D'EMPLOIS AU SEIN DES ZAE

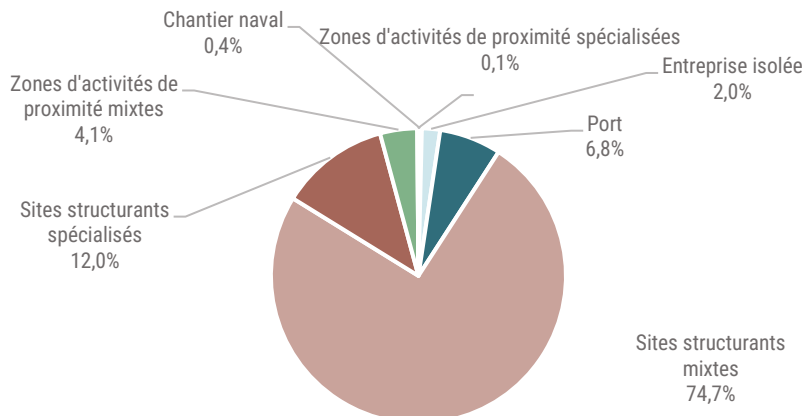


AUDIAR

RÉPARTITION DES SURFACES AUTORISÉES SELON LA DOMINANTE D'ACTIVITÉ DES ZAE



RÉPARTITION DES SURFACES AUTORISÉES SELON LES DÉFINITIONS DU SCOT



Agriculture, pêche, aquaculture

19- UNE ECONOMIE PRIMAIRE STRUCTURANTE POUR LE TERRITOIRE MAIS SOUMISE A DE NOUVEAUX ENJEUX (CLIMATIQUE, MODE CONSOMMATION...)

Principaux constats

- Les **cultures** dominent les terres agricoles à près de 60 %. Le territoire présente des spécificités comme la production de légumes et l'élevage
- Une augmentation des **productions en Agriculture Biologique** notamment dans la ceinture légumière de Saint-Malo
- Une **perte de surface agricole qui a ralenti sur la dernière décennie**. Les constructions, installations ou aménagements agricoles grapillent aussi des terres.
- Un **nombre de sièges d'exploitation en forte diminution** depuis 20 ans mais une dynamique d'installations récente aidées par les politiques publiques s'observe. Un enjeu à venir de reprise au regard de l'âge des chefs d'exploitation
- Un **écosystème alimentation** puissant directement lié aux exploitations agricoles (fournisseurs, vétérinaires, machinisme, conseil...) et la production alimentaire (IAA, distribution) qui dynamise le tissu économique local et est très présent au sein des pôles d'emplois
- Le pays couvre plus que largement ses **besoins alimentaires théoriques**
- Un enjeu de **qualité de l'eau** et de **changement climatique** sur la conchyliculture, la pêche professionnelle et de loisirs

Ce que dit le SCoT actuel

Les activités agricole et sylvicole : une plus-value économique à développer

Conforter le rôle structurant des pratiques agricoles et conchyloles

- Préservation du foncier agricole

- « Terres agricoles à protéger » (Ap) pour des questions agronomiques ou de pression urbaine
- Valorisation réciproque des activités agricoles et touristiques (hébergements touristiques sous conditions, accueil à la ferme, vente directe,...)
- Limiter les conflits d'usages avec les tiers (dont circulation en limite urbaine ou sur le littoral)

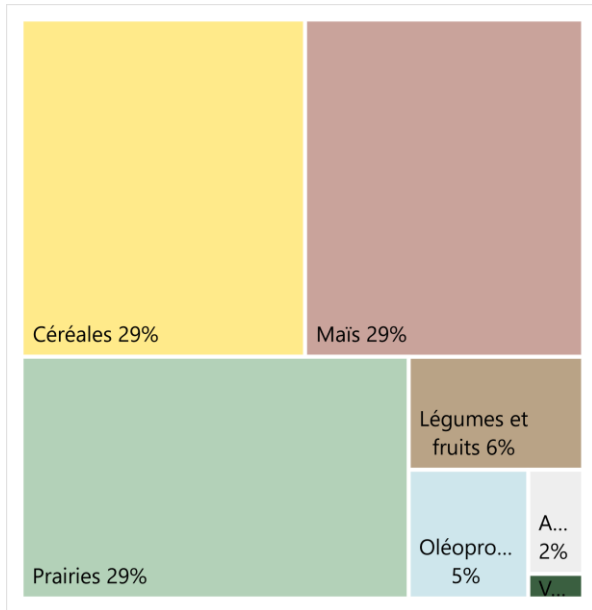
Questions principales posées par le diagnostic pour la révision du SCoT

- **Comment préserver durablement les terres agricoles, notamment dans les secteurs à enjeu agronomique ?**
- **De quelle manière accompagner et pérenniser l'aquaculture et la pêche dans un contexte de pression environnementale sur ces activités ?**
- **Quelle position du SCoT sur la définition d'une stratégie alimentaire territoriale (besoins locaux), et plus largement sur l'évolution de l'agriculture du Pays malouin ?**

Chiffres clés

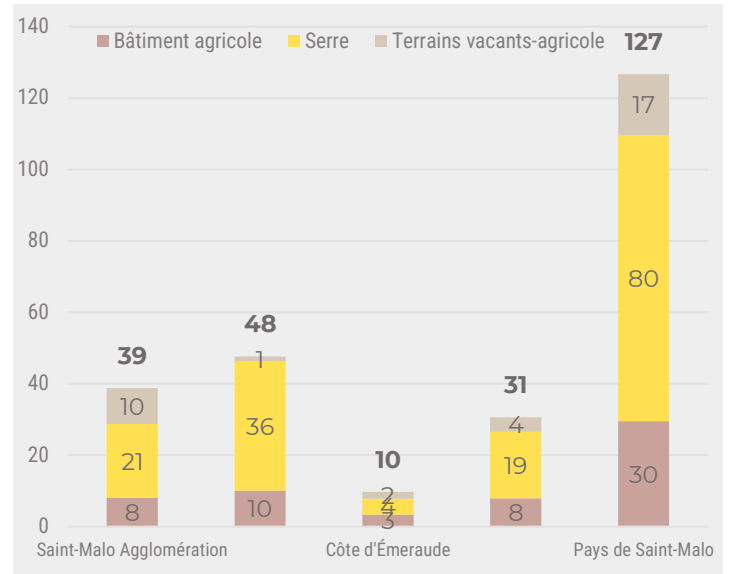
- **63 979 ha** en surface agricole déclarée soit **60 %** du territoire en 2020
- **6 %** de la surface agricole et **9 %** des exploitations dédiées à la production de légumes en 2020
- **8 %** de la surface agricole et **15 %** des exploitations en Agriculture Biologique en 2020
- **996** sièges d'exploitation en 2020 contre 2210 en 2000
- **127 ha** de consommation d'espace pour l'agriculture (MOS) entre 2011 et 2021, - sur 778 ha au total
- **~ 6000** emplois en lien avec les exploitations agricoles

UTILISATION DES SURFACES AGRICOLES



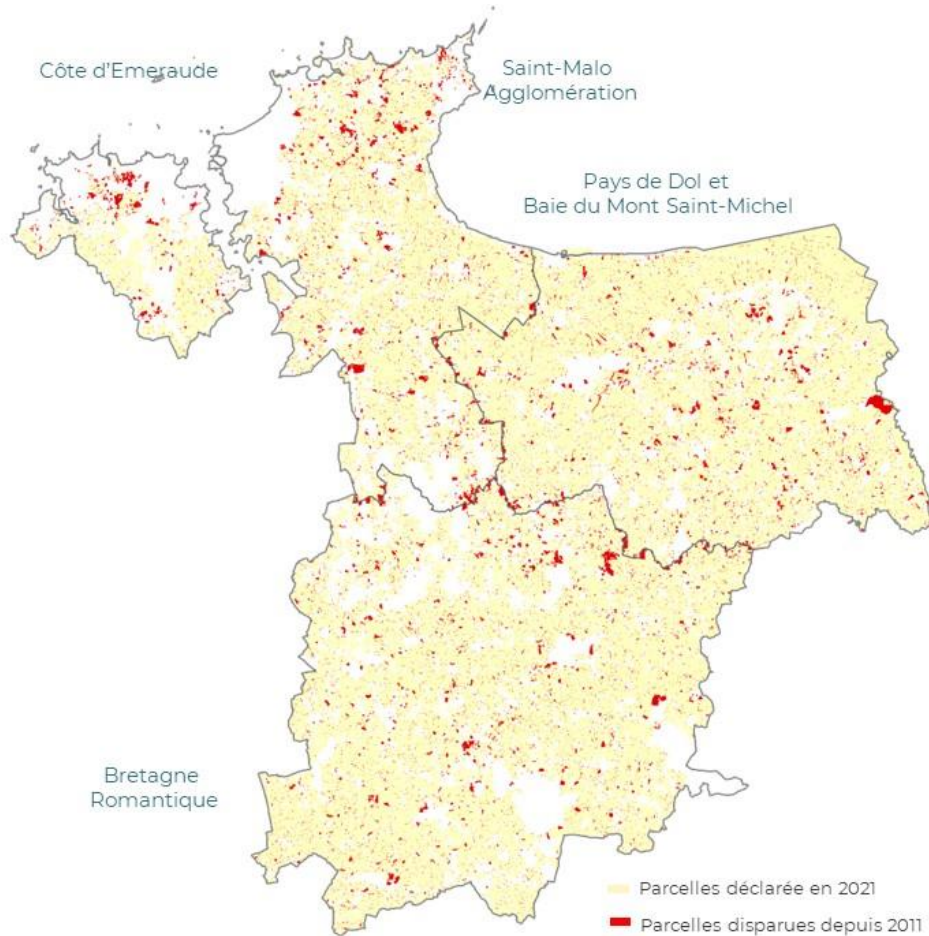
RECENSEMENT PARCELLAIRE GRAPHIQUE - RPG 2021 – ASP

CONSOMMATION D'ESPACE EN LIEN AVEC LES ACTIVITES AGRICOLES



SOURCE : MOS FONCIER, 2021

PARCELLAIRE AGRICOLE DÉCLARÉ EN 2021



RECENSEMENT PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2011 A 2021 - RPG – ASP



REDACTION

Gabriel BOUDIER

DIRECTION DE LA PUBLICATION

Alain BENESTEAU

PHOTOGRAPHIES DE COUVERTURE

©AUDIAR (Gabriel BOUDIER)

©ADT35 (Angélique COCHE-
RIE) pour la 1^{ère} photographie