

Nos Réf.: PH/GJ/LG/ 2025-125

NOTE

À l'attention de la Commission d'enquête publique

**Observations de la commune de Saint-Briac
relatives au projet de révision du SCoT des Communautés du pays de Saint-Malo**

La commune de Saint-Briac présente des observations sur le projet de SCOT révisé, arrêté le 28 février 2025, et dont l'enquête publique se déroule du 20 juin au 23 juillet 2025. Ces observations portent sur des éléments du projet qui en l'état entravent l'évolution de la commune.

Il serait pertinent et adéquat de distinguer les communes balnéaires

P. 49, 51 et suivantes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : introduire la catégorie « communes balnéaires » (commune dont la surface urbanisée est en bordure de mer avec des plages, des équipements balnéaires et touristiques, exemples Dinard, Cancale, Saint-Lunaire, Saint-Briac, Lancieux...) fortement différentes des communes littorales non balnéaires. Ces communes balnéaires, images attractives et valorisantes du pays de Saint-Malo, ont des caractéristiques (équipements balnéaires et touristiques, fort pourcentage de résidences secondaires, peu de logements vacants, une population résidente beaucoup plus âgée, un pourcentage bien moindre de professions intermédiaires, d'employés & ouvriers, une fraction de la population qui a soit les revenus les plus élevés, soit des revenus faibles). Ces communes balnéaires ont des besoins spécifiques (services et équipements d'une part pour les activités touristiques, balnéaires, d'autre part pour la population âgée beaucoup plus importante, une capacité d'accueil nécessaire pour les personnes travaillant notamment dans les services liés aux activités touristiques & balnéaires, aux personnes âgées...).

Une annexe met en évidence ces caractéristiques et besoins spécifiques.

Un minimum d'équité pour les consommations foncières 2021 – 2030 et 2031-2040

L'analyse comparative des données foncières de la base MOS Bretagne, base de référence, relatives aux surfaces urbanisées, à la consommation ENAF entre 2011 et 2021, aux potentiels d'extension pour l'habitat défini par le SCOT 2017 et le projet de SCOT 2026, est la suivante :

surface en ha base de données MOS Bretagne	Saint Briac	Saint Lunaire	Lancieux	Cancale	Dinard	Pleurtuit
surface de la commune ha	851	1043	655	1311	822	2895
population 2021	2028	2525	1584	5435	10519	7064 (*)
surface urbanisée en août 2021	422	411	292	516	670	874
% surface urbanisée/surf commune	49,6%	39,4%	44,6%	39,4%	81,5%	30,2%
extension urbaine (1AU&2AU) dans le SCOT 2017 en ha	8	22	11	36	11	45
surface consommée 2011-2021	4,8	22,9	13,9	31,9	10,6	68,5
% surf consom11-21/surfa urbani	1,1%	5,6%	4,7%	6,2%	1,6%	7,8%
consommation potentielle ENAF 2021-2030 ha (SCOT arrêté 2025)	5,1	9,1	3,9	12,3	13,3	13,6
SCOT % extension habit/surfa U21	1,2%	2,2%	1,3%	2,4%	2,0%	1,6%

La commune de Saint-Briac est la commune qui a consommé entre 2011-2021 le moins de surface 4,8 ha, 1,1 % de la surface urbanisée en août 2021, si l'on considère Saint-Lunaire 22,9 ha 5,6 %, Lancieux 13,9 ha 4,7 %, cancale 31,9 ha, 6,2 %. Dinard a une surface urbanisée très importante (81,5 %) par rapport à la surface peu étendue de la commune.

Pleurtuit n'est pas une commune balnéaire, mais se distingue par une consommation foncière particulièrement élevée.

La possibilité d'extension de Saint-Briac sur 2021-2031 demeure la plus faible rapportée à la surface urbanisée (1,2 %), Saint-Lunaire se situant à 2,2 % et Cancale (2,4 %).

Un minimum d'équité devrait conduire à un rééquilibrage tel que passer de 5,1 ha à 6 ha (1,4 % de la surface urbanisée) sur la période 2021-2031 et à une possibilité entre 2031 et 2040 de 3 ha.

Les dimensionnements des principaux équipements sont en adéquation avec l'intégration de ces futures zones d'habitat, en particulier la nouvelle station d'épuration qui devrait être mise en service en 2028 et dimensionnée afin de disposer d'une capacité organique administrative de 23 000 Eq/H pouvant répondre aux besoins à horizon 30 ans et d'un quasi doublement de la capacité hydraulique afin de tendre vers le « 0 » rejet d'effluents traités.

Le village de La Ville Nisan/Ville aux Scènes à répertorier densifiable et extensible de façon limitée :

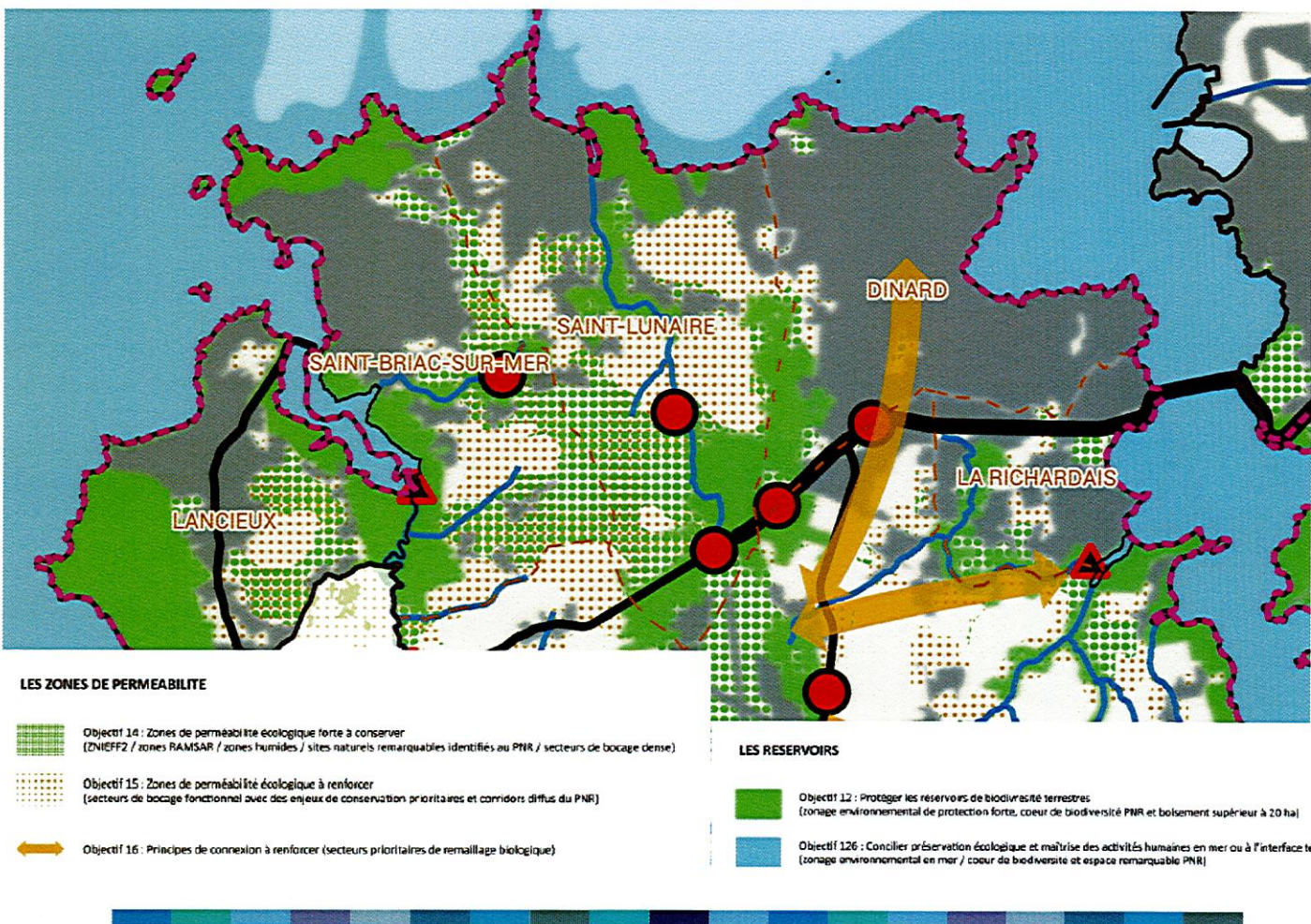
P. 109 du DOO : changer la vocation du village La Ville Nisan/Ville aux scènes, commune de Saint-Briac de pouvant se densifier à pouvant se densifier et s'étendre de façon limitée.

Extension d'1 ha pour la zone d'activités artisanales la Ville au Coq

P.78 du DOO : zones d'activités économiques Ville au Coq : prévu 0 – demande au moins 1 ha supplémentaire. Le pourcentage élevé de résidences secondaires (aux alentours de 60 % à Saint-Briac et Saint-Lunaire) a parmi ses effets de fortes activités pour les entreprises du bâtiment tous corps d'état (rénovation, évolution du bâti, extensions...), de jardinages, de menuiseries, etc. La zone actuelle est saturée. Il est important qu'il y ait une marge au moins d'1 ha permettant une capacité d'accueil optimisée pour ces entreprises artisanales.

Diminuer l'ampleur de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Briac, qui ceinture dans le projet l'agglomération

La Trame Verte et Bleue (TVB) est excessivement élargie sur la commune de Saint-Briac. Dans sa forme actuelle, elle empêche l'évolution de l'agglomération. Son intérêt et son efficacité demeurent avec une ampleur moindre, essentiellement sur la partie Sud et Est de l'agglomération de Saint-Briac.



La dimension de cette section de trame verte et bleue, classée zone de perméabilité écologique forte à conserver, enserrant l'agglomération briacine n'est pas acceptable. La coupure d'urbanisation ci-dessous, base de la TVB, est d'ampleur plus limitée.

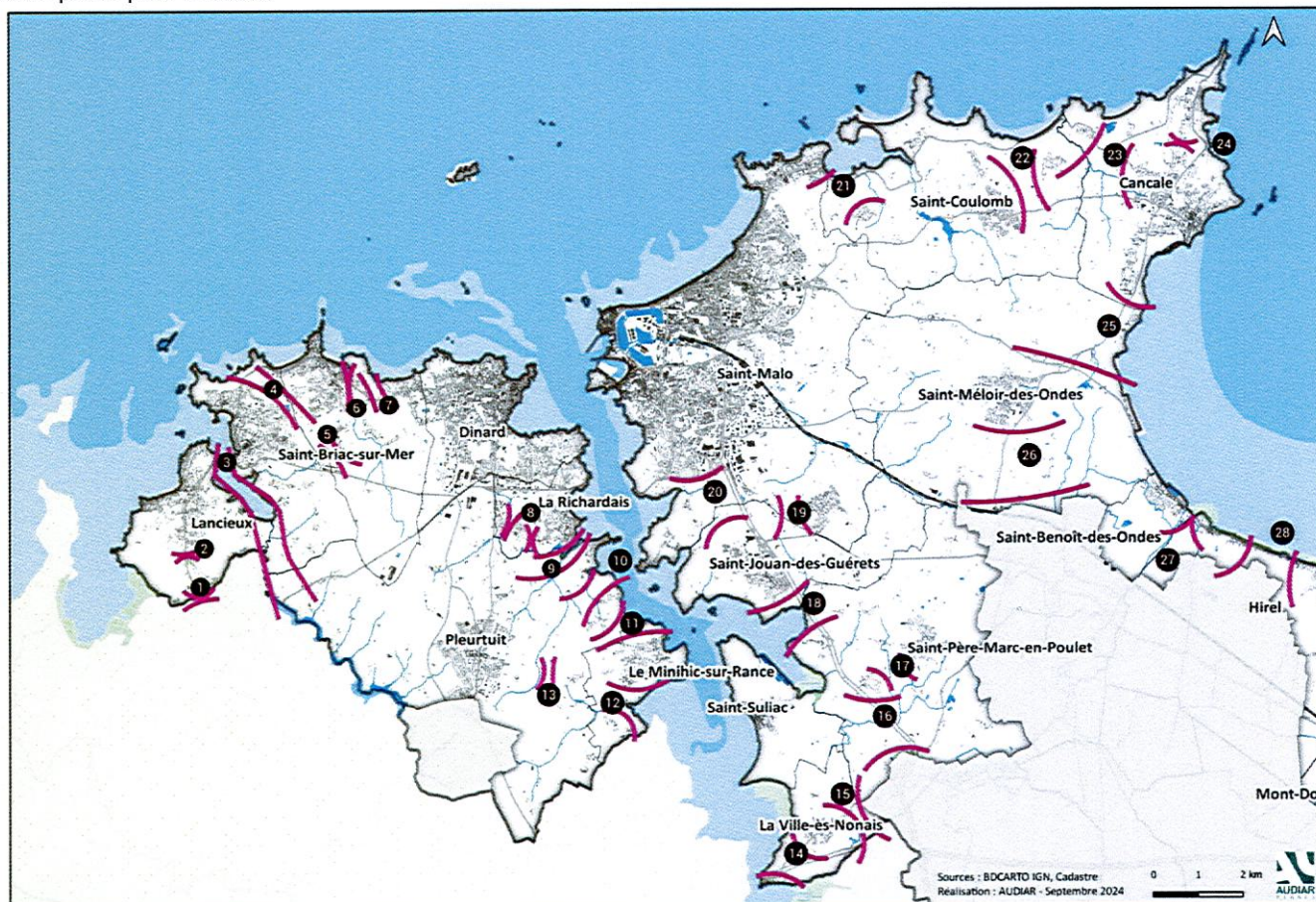


Illustration 15 : Carte des coupures d'urbanisation : partie Ouest du territoire

L'ampleur actuelle de la TVB n'est pas justifiée. La commune demande que l'ampleur de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Saint-Briac soit revue selon une ampleur bien moindre. Elle ne doit pas enserrer l'agglomération et laisser des espaces pour l'évolution de l'agglomération.

Clarifier la gestion de l'objectif 59 P. 59 du DOO :

« Les autorités compétentes en matière de programme local de l'habitat et de documents d'urbanisme définissent la programmation d'une offre diversifiée de logements qui doit être assurée au sein des secteurs d'extension urbaine, de renouvellement urbain et de densification, à vocation résidentielle et mixte, d'une taille supérieure à 2 000 m². »

Il conviendrait de préciser que le choix des secteurs est du ressort du maître d'ouvrage du PLU & PLUI et que ce n'est pas tous les secteurs d'une taille supérieure à 2 000 m².

Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) bien pris en compte sur la commune de Saint-Briac

Lors de l'élaboration de la révision, les 5 SDU de la commune de Saint-Briac avaient été supprimés. Suite à la demande de la commune, ils ont été réintégrés à la satisfaction de la commune.


Le MAIRE
Philippe FOURNEYRON

ANNEXE

Caractéristiques et besoins des communes balnéaires du pays de Saint-Malo

Armature urbaine : distinguer les communes balnéaires

Notre littoral constitue une richesse exceptionnelle commune. Dans l'armature urbaine, il convient de distinguer dans les communes littorales, les communes balnéaires. Les communes balnéaires images emblématiques de la côte ont des caractéristiques et des besoins spécifiques. Leur protection, valorisation, évolution requièrent des mesures et des règles particulières.

Profil de la population en âge dans les communes littorales

commune INSEE 2021	nombre habitants	% 65 ans et plus tableau POP T3	% 75 à 89 ans	% 90 ans et plus	couples sans enfants	% monoparental
BALNEAIRE						
Saint-Briac	2028	41,3%	17,4%	3,2%	65,3%	8,4%
Saint-Lunaire	2525	31,3%	10,6%	1,2%	60,9%	10,8%
Lancieux	1584	35,7%	13,6%	1,1%	56,2%	11,2%
CANCALE	5435	37,9%	15,3%	2,5%	62,0%	11,8%
DINARD	10219	43,0%	19,6%	3,6%	67,0%	12,5%

LITTORAL 2021 NON BALNEAIRE	nombre habitants	% 65 ans et plus tableau POP T3	% 75 à 89 ans	% 90 ans et plus	couples sans enfants	% monoparental
La Gouesnière	1966	14,7%	4,5%	0,5%	41,8%	6,7%
LA FRESNAIS	2527	19,0%	6,5%	0,7%	41,2%	11,9%
Saint-Coulomb	2920	28,7%	9,7%	1,4%	54,0%	9,3%
Miniac Morvan	4311	16,9%	5,9%	0,6%	39,8%	11,8%
Saint-Méloir des C	4591	19,4%	6,5%	1,0%	46,2%	10,8%

Dans les communes balnéaires, en comparaison avec les communes littorales autres, les proportions des personnes d'une part de 65 ans et plus (par exemple, 35% contre 20 %), d'autre part dans la tranche 75 – à 89 ans (par exemple, 14 % contre 8 %) sont très largement supérieures.

Dans les communes balnéaires, la proportion des couples sans enfants est près de 20 % supérieure à celle des communes littorales autres.

Les communes balnéaires ont une population âgée en pourcentage très supérieure aux communes littorales autres.

Cela implique une densité de services et d'équipements pour personnes âgées si possibles intercommunaux, avec l'identification des espaces nécessaires dans le SCOT.

Profil de la population selon les catégories socioprofessionnelles

commune INSEE 2021	retraités tableau POP T5	cadres	professions intermédiaire	% employé + ouvriers
BALNEAIRE				
Saint-Briac	47,6%	8,2%	9,0%	18,5%
Saint-Lunaire	45,5%	6,8%	12,4%	18,9%
Lancieux				
CANCALE	43,7%	6,1%	9,5%	21,8%
DINARD	49,8%	6,8%	9,8%	16,6%

LITTORAL 2021 NON BALNEAIRE	retraités tableau POP T5	cadres	professions intermédiaire	% employé + ouvriers
La Gouesnière				
LA FRESNAIS	19,6%	3,4%	17,0%	49,6%
Saint-Coulomb	37,2%	10,5%	16,1%	18,7%
Miniac Morvan	25,8%	5,6%	13,5%	38,1%
Saint-Méloir des C	24,1%	8,2%	22,3%	35,4%

Dans les communes balnéaires :

Les retraités sont en pourcentage beaucoup plus nombreux (par exemple, 45 % contre 25 % dans les communes littorales autres).

Les professions intermédiaires sont en proportion moins nombreuses (par exemple 10 % contre 15 %) et les employés & ouvriers beaucoup moins nombreux (par exemple, 19 % contre 35 %).

Ceci pose le problème de la capacité d'accueil des professions intermédiaires, des employés & ouvriers travaillant notamment dans les services et dans les équipements, dans les communes balnéaires

Résidents secondaires ; logements vacants & revenus médians

commune INSEE 2021	% résidences secondaires	% logements vacants	concentration emploi	% travaillant comm resid	médiane revenus 2021
BALNEAIRE					
Saint- Briac	60,0%	2,3%	67,1%	25,6%	27 560
Saint-Lunaire	59,7%	0,9%	57,7%	21,9%	27 300
Lancieux	59,0%	3,9%	39,9%	19,2%	27 430
CANCALE	54,7%	3,8%	97,0%	43,9%	25 380
DINARD	50,7%	4,9%	164,6%	48,3%	25 920

LITTORAL 2021	% résidences secondaires	% logements vacants	concentration emploi	% travaillant comm resid	médiane revenus 2021
NON BALNEAIRE					
La Gouesnière	5,3%	5,7%	44,9%	10,5%	23 750
LA FRESNAIS	6,0%	8,6%	24,0%	13,9%	21 560
Saint-Coulomb	27,9%	3,4%	30,8%		26 740
Miniac Morvan	4,9%	6,9%	68,0%	16,4%	224
Saint-Méloir des C	8,1%	5,6%	53,1%	18,5%	23 940

Pour le logement, deux grandes différences :

- La proportion de résidences secondaires (55 % à 60 % contre souvent moins de 10 % dans les communes littorales autres.
- Le pourcentage faible de logements vacants dans les communes balnéaires

Le % de personnes travaillant dans sa commune de résidence est plus faible dans les communes balnéaires.

La concentration d'emploi dépend de la localisation de la commune vis-à-vis de la zone d'emploi

Le revenu médian est plus élevé en commune balnéaire, mais masque l'ampleur de la fourchette des revenus

Équipements touristiques

commune INSEE 2025	hôtels nb chambres	campings nb emplacements	heberg collect nb lits
BALNEAIRE			
Saint- Briac	23	386	877
Saint-Lunaire	13	444	0
Lancieux	12	363	0
CANCALE	176	759	646
DINARD	578	287	0

LITTORAL 2025	hôtels nb chambres	campings nb emplacements	heberg collect nb lits
NON BALNEAIRE			
La Gouesnière	0	0	0
LA FRESNAIS	0	0	0
Saint-Coulomb	12	678	0
Miniac Morvan	0	0	0
Saint-Méloir des C	1	0	0

Les communes littorales non balnéaires ont peu ou pas d'équipements touristiques.

Pour les communes balnéaires

- L'intérêt d'avoir des hébergements touristiques collectifs (par exemple résidences locatives gérées par un groupe), occupés souvent 10 mois sur 12, faisant travailler les commerces locaux, notamment en dehors des périodes de vacances

En conclusion, il conviendrait de distinguer dans l'armature urbaine définie par le SCOT les communes balnéaires, éléments emblématiques et valorisateurs du pays de Saint-Malo, qui ont des caractéristiques et des besoins très différents des autres communes littorales.

L'introduction des communes balnéaires dans l'armature d'urbaine définie par le SCOT pourrait avoir pour effets, par exemple en reconsidérant les répartitions au sein des communes littorales ou selon une autre démarche :

- Développer les aspects formes urbaines permettant une densité tout en étant en adéquation avec les caractéristiques urbaines et patrimoniales de la commune (exemples pour les communes urbaines : les anciens villages de pêcheur, maisons en bande avec plus de 30 logts/ha, les formes de longères avec 2 ou 3 niveaux...) s'harmonisant avec le patrimoine.
- Amender et moduler les espaces potentiels pour l'habitat afin que les communes balnéaires puissent avoir une capacité d'accueil avec des logements accessibles aux professions intermédiaires, employés & ouvriers, indispensables pour les services, les équipements, les petites entreprises,
- Amender et moduler les espaces pour les zones d'activités de proximité afin que les communes balnéaires disposent d'une capacité d'accueil pour des entreprises de bâtiments, de jardinage, d'artisanat ... très utilisées par les résidences secondaires qui ainsi contribuent à la création d'activités et d'emplois,
- Amender et moduler les espaces pour les équipements afin que les communes balnéaires puissent, dans une logique si possible intercommunale, mettre en place des services et équipements pour le tourisme et les personnes âgées.