

Avis détaillé des services départementaux du Projet de SCOT(Schéma de Cohérence Territoriale) arrêté du Pays de Saint-Malo

Rappel des décisions antérieures :

- Délibération de l'Assemblée en date du 28 juin 2007 ;
- Délibération de la Commission permanente en date du 29 mai 2017.

Par délibération en date du 28 février 2025, le comité de pays du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du pays de Saint-Malo a arrêté son projet de SCoT révisé.

Les documents arrêtés ont été transmis au Département le 6 mars 2025. En application du Code de l'urbanisme, le Département en tant que personne publique associée, dispose d'un délai de 3 mois soit jusqu'au 6 juin 2025 pour adresser son avis au Président du syndicat mixte du pays de Saint-Malo.

Le SCoT du pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017.

Cette révision du SCOT a pour objectif majeur, la prise en compte de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi introduit l'obligation de présenter des objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols avec effet à la date de promulgation de la loi, soit le 22 août 2021.

De plus, la révision du SCOT doit permettre d'intégrer plusieurs documents de planification de rang supérieur qui ont été adoptés. Il s'agit :

- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne : la mise en compatibilité du SCoT avec le **SRADDET** - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires - Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral du 16 mars 2021, qui a lui-même fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 17 avril 2024 ;
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- du Schéma Régional des Carrières (SRC).

Ainsi que les évolutions suivantes :

- la prise en compte de l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT, en termes de structure pour donner davantage de visibilité au projet, mais aussi de contenu articulé autour de 3 grands piliers : économie, aménagement et transitions ;
- les ajustements liés à l'évolution de l'organisation administrative du territoire, notamment la création de la Commune nouvelle de Mesnil Roc'h au 1er janvier 2019 et le départ de la Commune de Beaussais-sur-Mer au 1er janvier 2023 de la Communauté de communes Côte d'Émeraude ;
- adapter le DOO suite à la décision de la Cour administrative d'appel de Nantes en décembre 2022, concernant les Espaces Proches du Rivage.

Par ailleurs, depuis octobre 2024, le Parc Naturel Régional (PNR) Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude a été créé. Le SCoT, dans le DOO, doit transposer les dispositions pertinentes de la charte du PNR, pour les 17 communes concernées situées sur le territoire (principe de compatibilité).

Cette révision permet d'adapter le document afin de le mettre en conformité avec le droit en vigueur et d'être compatible avec les nouveaux documents cadres auxquels il doit se référer.

Le contexte :

Le projet de SCoT arrêté concerne 174 300 habitants (2021) répartis dans 70 communes (dont 2 situées dans les Côtes-d'Armor) et 4 intercommunalités. Il organise le territoire du pays autour d'une hiérarchie de 4 niveaux de polarités :

- le pôle urbain majeur, Saint-Malo, qui au-delà des fonctions très structurantes, assure également des fonctions de rayonnement du territoire au-delà de ses frontières.
- les pôles structurants de niveau A, qui assurent l'ensemble des fonctions structurantes. Ils sont au nombre de sept :
 - Cancale ;
 - Combourg ;
 - Dinard ;
 - Dol-de-Bretagne ;
 - Pleine-Fougères ;
 - Pleurtuit ;
 - Saint-Jouan-des-Guérets ;
- les pôles structurants de niveau B, qui, au-delà de l'ensemble des fonctions de proximité, permettent de relayer sur l'ensemble du territoire, certaines fonctions structurantes. Ils sont au nombre de trois :
 - La Richardais (associé aux pôles de Dinard et Pleurtuit) ;
 - Mesnil Roc'h (associé au pôle de Combourg) ;
 - Tinténiac (associé au pôle de Combourg).
- les communes rurales ou périurbaines, qui assurent certaines fonctions de proximité et participent aux fonctions économiques et résidentielles. Elles sont au nombre de 59.

Les remarques et réserves formulées par le Département

Le projet de SCOT a été transmis à l'ensemble des services concernés du Département et appelle les observations suivantes :

Le projet de SCoT arrêté reprend l'horizon démographique de 200 000 habitants déjà présent au SCoT approuvé en 2017, mais cette fois en 2051 et non en 2030.

La révision du SCoT s'appuie sur les hypothèses de croissance de population de la Bretagne les plus récentes tenant compte des dynamiques migratoires et sociologiques observables et prévisibles, et non plus sur une ambition à priori tel qu'en 2017.

Par rapport au SCoT de 2017, l'hypothèse de croissance démographique sur laquelle s'appuie le projet de territoire est donc fortement révisée avec :

- un taux de croissance moins important ;
- un taux de croissance non linéaire intégrant mieux les dynamiques prévisibles dans le temps (baisse de décennie en décennie).

Le SCoT s'appuie donc sur les données les plus récentes et statistiquement validées

I. Environnement

A. Les espaces naturels

- Les Zonages environnementaux

Les différents zonages environnementaux sont bien identifiés. Toutefois :

- les différents Espaces naturels sensibles (ENS) devraient être listés comme pour les autres zonages, afin de garantir la prise en compte de l'intégralité des sites, notamment les ENS labellisés (propriétés des communes, intercommunalités voire de propriétaires privés).
A noter que la Réserve Naturelle Régionale du Marais de Sougéal est également intégrée au réseau des ENS labellisés. En outre, il serait intéressant de présenter l'outil de préemption foncière ENS et de préciser les surfaces concernées, notamment en vue d'une bonne prise en compte dans les PLU / PLUi ;
 - au-delà du nombre de sites, une analyse sur les superficies concernées entre 2011 et 2021 (comme cela est fait pour l'habitat) mérite d'être intégrée. En outre, il serait intéressant de préciser par type de zonage, les dynamiques territoriales induites et leur apport dans la préservation des grands types de milieux naturels, dans la fonctionnalité des trames vertes et bleue, à l'échelle du Pays de Saint Malo ;
 - l'échelle cartographique retenue ne permet pas une bonne appréhension des différents périmètres de protection (ENS, sites du Conservatoire du littoral...).
- Les Trames verte et bleue
 - La trame bleue :

Le diagnostic est bien posé, il mériterait d'être complété des données chiffrées telles que le linéaire de cours d'eau, les surfaces de zones humides par entités paysagères.

Les étangs sont présentés comme des réservoirs de biodiversité dans les différents documents constitutifs du SCOT. Or, de nombreux plans d'eau présentent un faible intérêt écologique et ont un impact notable sur la ressource en eau (dégradation de la qualité physico-chimique, réchauffement des eaux, évaporation, rupture possible de la continuité écologique...). Leur rôle doit donc être interrogé au cas par cas, particulièrement dans un contexte de changement climatique, qui laisse supposer une augmentation notable de ces impacts, particulièrement en l'absence d'une gestion hydraulique adaptée.

Au-delà de l'enjeu de préservation des zones humides, au regard des fonctions qu'elles assurent, il serait intéressant de souligner la nécessité de les restaurer au regard des dynamiques observées (disparition de 75% des zones humides depuis les années 60), des tensions actuelles sur la ressource en eau et des évolutions climatiques à venir. Dans le DOO (Objectif 22), il apparaît pertinent :

- d'assurer la pérennité de protéger toutes les zones humides fonctionnelles sur le plan hydrologique et floristique ;
- de définir un coefficient de compensation au-delà de 100% comme cela est proposé pour les haies bocagères.

Les végétations rivulaires (de bord de cours d'eau et de canaux) constituent des lieux de vie et des axes de déplacement pour la faune. Un plan de gestion des digues est en cours de définition pour intégrer cet enjeu écologique dans l'entretien courant de ces infrastructures (gestion de la végétation). Aussi, elles méritent d'être identifiées comme zone de perméabilité dans l'Annexe 1.

- La trame verte :

Dans les documents, les prairies ne sont pas distinguées des terres labourables. Or elles composent un enjeu fort, un élément clé du bocage, riche en biodiversité, marqueur paysager et rendant de nombreux services écosystémiques (épuration des eaux, stockage lors d'événements pluvieux et restitution lors des épisodes de sécheresse, stockage du carbone). Les prairies restent un habitat prioritaire d'intervention de la politique ENS en Ille-et-Vilaine. Les complexes prairiaux existants devraient être identifiés comme réservoirs de biodiversité même hors zonage environnemental et traduit dans la cartographie de la TVB (Annexe 1). En outre, les prairies « isolées » sous des éléments constitutifs de l'inter-trame.

La qualité de bocage fait l'objet d'une analyse via la méthodologie de l'INRAe « Grain de bocage ». Il est recommandé de compléter la caractérisation de cette trame, en utilisant les trames Mammifères et Chiroptères produites par le Groupe mammologique breton (GMB). Dans le DOO (Objectif 19), il est recommandé :

- de préserver les unités bocagères à haute valeur écologique en interdisant leur destruction tout en permettant une gestion soutenable de la ressource ;
- de supprimer et de réduire l'impact d'une suppression de haies avant d'envisager une compensation.

Concernant les espaces boisés, il serait intéressant d'indiquer que les forêts résineuses sont toutes issues de plantations d'espèces allochtones, qu'elles sont plus sensibles au risque incendie et présentent des capacités d'accueil de la biodiversité moindres que les forêts feuillues.

Pour le bocage comme les forêts, il importe de favoriser la régénération naturelle d'espèces locales, qui offrent naturellement et à moindre coût, une diversité génétique, permettant la sélection des individus les plus adaptées au contexte climatique actuel.

Concernant les milieux littoraux, il semble important d'insister sur leur sensibilité face à l'urbanisation et à la fréquentation touristique, d'indiquer que des écosystèmes côtiers fonctionnels sont fondamentaux, pour le pays de Saint Malo, en termes de sauvegarde du patrimoine naturel du pays de Saint Malo, mais également pour la protection des biens et personnes en lien avec l'augmentation du niveau de la mer et l'évolution du trait de côte.

- Réservoirs de biodiversité, corridors et fragmentation de la TVB

Il serait intéressant de préciser la méthodologie de caractérisation des réservoirs de biodiversité et des corridors de la trame verte et bleue, et la nature des données utilisées. L'étude TVB menée par Saint Malo Agglomération n'est par exemple pas référencée.

- concernant les réservoirs de biodiversité :
 - o il semble fondamental d'y intégrer les complexes prairiaux supérieurs à 10-20 ha (sur la base de la cartographie des végétations au 1/25000 établie par le Conservatoire Botanique National de Brest ;

- de croiser les périmètres de gestion contractuelle (Natura 2000) et l'occupation des sols pour avoir une cartographie TVB plus représentative des enjeux, particulièrement sur la zone des polders. La zone Est apparaît en réservoir de biodiversité – contrairement aux secteurs Ouest et central – du fait de son classement en site Natura 2000 Oiseaux - or elle se caractérise par d'importantes cultures légumières, une fonctionnalité écologique altérée, elle devrait être concernée par un objectif de renforcement des connexions (Objectif 16) ;
- concernant les corridors : il serait important d'intégrer les végétations de bords de cours d'eau / canaux : roselière, friches humides, ripisylve.

Outre les infrastructures linéaires source de fragmentation des milieux naturels, il importe de rappeler que l'évolution des pratiques agricoles a une incidence forte sur la perméabilité écologique (rationalisation de la taille des parcelles, diminution des surfaces en prairies, usages des intrants notamment des phytosanitaires...).

- La trame noire

Le Département salue que cette trame, encore trop peu prise en compte, fasse l'objet d'un diagnostic et se traduise dans les documents (PAS et le DOO).

- La trame « bâti » et faune anthropophile

Il est recommandé de compléter le diagnostic en spécifiant le rôle joué par certains bâtiments dans l'accueil de la faune sauvage (oiseaux, chauves-souris, reptiles) et la nécessité d'intégrer cet enjeu dans la programmation et le déploiement de chantiers de rénovation, notamment en imposant un diagnostic écologique en amont des projets de grande ampleur et un conseil pour les particuliers.

Le DOO (Objectif 23) devrait afficher l'ambition de préservation et de restauration de la perméabilité des matrices urbaines pour la petite faune au droit des clôtures en limites parcellaires, et soutenir la mise en place limites séparatives végétales et/ou en matériaux naturels.

D'une manière générale, au regard de la disparition et de la dégradation des écosystèmes ces dernières décennies, de la valeur intrinsèque des patrimoines naturels et des services rendus aux populations (épuration des eaux, expansion de crues, soutien d'étiage, stockage de carbone, accueil des auxiliaires des cultures, cadre de vie, lieux de loisirs, îlots de fraîcheur...), il importe que le SCOT formule clairement dans les documents (PAS et le DOO), comme objectifs et orientations, la reconquête de la qualité et de la fonctionnalité des milieux naturels (zones humides, prairies, bocage, forêts).

- PAS :
 - « Préserver *et restaurer* la diversité et la qualité paysagère »
 - « Gérer durablement la ressource en eau, préserver les milieux aquatiques *et rétablir leur fonctionnalité* »
 - « Assurer une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols en inscrivant le territoire dans une trajectoire d'absence d'artificialisation nette à partir de 2050 et *s'engager dans une renaturation des espaces artificialisés* »
- Les énergies renouvelables

La production d'une énergie décarbonée et renouvelable est un impératif, il est toutefois demandé que leur déploiement intègre de manière exigeante la préservation du patrimoine naturel dont les sols, et que ces infrastructures ne soient pas implantées dans les Espaces naturels sensibles départementaux et labellisés, et plus largement dans les milieux remarquables.

Concernant l'éolien, il est recommandé d'intégrer la cartographie du risque éolien vis-à-vis des chiroptères, établie par le Groupe mammalogique breton, à l'état initial de l'environnement et d'exclure les zones à risque élevé des périmètres possibles d'implantation.

Il importe de rappeler que le développement de méthaniseurs conduit sur bien des territoires à une diminution des surfaces de prairies naturelles. Ces dynamiques appellent à une vigilance des pouvoirs publics quant au développement de cette filière (périmètre d'approvisionnement, nature des produits).

- Le littoral

Le DOO comprend désormais une partie dédiée au recul de trait de côte. Il mentionne la démarche engagée autour des cartographies locales d'exposition au recul du trait de côte des trois EPCI littoraux du Pays de Saint-Malo, à échéance 30 et 100 ans. Les modalités de prise en compte diffèrent selon les communes (concernées ou pas au titre *articles L121-22-1 à L121-22-12 du Code de l'urbanisme et de leurs décrets*).

De même, le DOO comprend un volet maritime : « concilier préservation écologique et maîtrise des activités humaines en mer ou à l'interface terre-mer ». Au-delà de cette ambition générale, il aurait été intéressant de l'accompagner d'intentions plus précises susceptibles d'être reprises dans les documents d'urbanisme.

B. Les chemins de randonnée

Le PDIPR est un outil juridique mis en place par la loi du 22 juillet 1983 relevant de la compétence du Département. La réglementation des itinéraires de randonnée est reprise dans le Code de l'Environnement (Titre VI du livre III, article L361-1 et suivants) qui précise qu'en cas de suppression d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit au PDIPR, il doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution qui doit être accepté par le Département. Toute opération publique d'aménagement foncier ou routier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Aussi, compte-tenu de ces éléments il est demandé d'inscrire le PDIPR comme document de référence, pour la question de la création, aménagement et gestion des chemins de randonnée.

C. Le paysage

Un diagnostic principalement alimenté par l'atlas départemental

Le paysage est abordé très justement dans le diagnostic territorial et n'est pas confondu avec les approches environnementales. L'atlas des paysages y est abondamment repris, tant pour la définition des unités, des caractères, que des enjeux, certaines dénominations étant adaptées (notamment « Côte d'Emeraude Dinard Belle époque »).

Cette source départementale exclut toutefois les communes de Lancieux et Trémereuc, situées en Côtes d'Armor, dont l'atlas des paysages est également disponible.

L'atlas départemental d'I&V date de 2014, certains éléments auraient mérité d'être actualisés, comme par exemple le Marais noir à Châteauneuf-d'I&V, dont l'aspect et les conditions de perception ont sensiblement évolué depuis leur acquisition par la Fédération de Chasse.

Des enjeux et des objectifs portant majoritairement sur les protections

Les enjeux de qualité paysagère exprimés, repris en bonne place dans le DOO, sont également traduits graphiquement dans une carte spécifique manifestant l'importance du sujet et sa prise en compte dans le SCoT.

La problématique de la protection des paysages naturels y est dominante, toutefois la qualité des paysages y est également identifiée à juste titre comme un important facteur économique, du fait de la vocation touristique du territoire et de son attractivité.

Il serait ainsi intéressant de développer, en complément des mesures de protection des paysages naturels, des orientations de valorisation destinées tant aux habitants qu'aux touristes.

Des axes de valorisation à développer

Les infrastructures de pratiques de plein-air :

La randonnée se développe et vient compléter les pratiques de plage et de nautisme, le SCoT le relève et cite le GR et le canal d'Ille-&-Rance. Le document pourrait approfondir un projet de liaisons douces structurantes, tant pour les déplacements que pour les loisirs, donnant accès à la diversité des paysages du territoire tout en offrant des liaisons entre les agglomérations.

Les chemins sont également un moyen efficace de valoriser les franges urbaines en donnant accès aux paysages agro-naturels du quotidien, tout en renforçant la lisibilité des continuités naturelles. C'est par exemple le cas entre Quelmer et Rothéneuf, ou bien entre le Mont-marin et le Frémur. Ces liaisons de franges urbaines peuvent également constituer des alternatives paysagères aux séquences urbanisées de la côte et y proposer une continuité naturelle.

La mise en valeur paysagère des franges urbaines :

Le sujet est évoqué, notamment dans un poste de légende de la carte de « typologie des espaces proches du rivage », mais non exprimé graphiquement.

Les franges des agglomérations sur les paysages agro-naturels représentent pourtant un enjeu très positif de valorisation, et pourraient instaurer de nouveaux usages, tout en équilibrant l'attractivité des secteurs non littoraux. Le cas de l'agglomération de Saint-Malo et de sa longue frange urbaine sur le Clos-Poulet, le long de la continuité paysagère entre Quelmer et Rothéneuf, est à ce titre un potentiel très important à mettre à la disposition des habitants et des touristes.

D. La gestion de l'Eau

Concernant la gestion de la ressource en eau, outre la nécessité de restaurer les milieux aquatiques et les zones humides, il apparaît important de faire apparaître dans les enjeux du SCOT :

- sensibiliser à la juste utilisation de la ressource en eau ;
- favoriser l'infiltration et la réutilisation des eaux pluviales dans les espaces bâtis ;
- soutenir des modèles agricoles résilients face aux changements climatiques : élevage basé sur l'herbe, agriculture biologique et à faible utilisation d'intrants

Sur ce sujet, malgré les tensions actuelles, le SCoT renvoie vers les autorités compétentes en matière d'urbanisme, pour la recherche des capacités à répondre aux besoins en eau potable des populations. Dans le PAS, l'enjeu partagé « Rechercher de nouvelles sources d'approvisionnement pour répondre aux besoins futurs », pose donc question dans une situation où la tension sur la ressource en eau est

déjà notable, la priorité doit rester l'économie de cette ressource. Il semble nécessaire de préciser que ces « nouvelles sources » n'induiront pas de pressions complémentaires sur les milieux naturels et les nappes mais s'appuieront sur la valorisation des eaux pluviales et la renaturation d'espaces dégradés (restauration des zones humides).

II. Aménagement :

Les objectifs de sobriété foncière du SCoT visent d'abord à réduire fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en comparaison avec la consommation passée mesurée de 2011 à 2021 (778 ha).

En déclinaison du SRADDET Bretagne, elle ne dépassera donc pas :

- 461 ha de 2021 à 2030 (10 ans, dont 300,1 ha pour habitat et urbain mixte, 128,1 (activités économiques et 31,4 pour équipements structurants), ce nombre intégrant la consommation d'espace effective avant l'approbation de la présente révision du SCoT ; le SCoT 2017 sur 14 ans) prévoyait 1 131 ha ;
- puis 50 % de l'enveloppe maximale de la décennie précédente, soit 231 ha de 2031 à 2040 (10 ans).
- et 50 % de l'enveloppe maximale de la décennie précédente, soit **115 ha de 2041 à 2050 (10 ans)** permettant de réduire encore la consommation d'espace afin de ne plus consommer d'ENAF sans compensation après 2050.

Ces enveloppes de consommation foncière sont affectées par communes, sauf pour le territoire de la communauté de communes Bretagne romantique où la valeur s'applique à l'intercommunalité, celle-ci étant dotée d'un PLUi.

Toutefois, la consommation 2021/2025 n'est pas explicitement notée, ce qui rend le potentiel de développement envisagé peu lisible.

Sur ce point, le PAS (page 35) ne précise pas suffisamment que la méthode de calcul menant au ZAN différera de celle utilisée pour 2021-2030 (consommation des ENAF) à compter de 2031 (notion d'artificialisation). Aussi, il serait opportun que le SCoT, bien qu'il se projette jusqu'en 2050, mentionne dans le PAS que les projections à compter de 2031 seront amenées à être revues du fait du changement de méthode, mais aussi de l'analyse portée sur la période de référence (2021-2031). Ces précisions ne sont apportées que dans le DOO (Objectif 42 – page 36).

E. Les infrastructures :

Le diagnostic et les propositions faites par le SCOT en matière d'infrastructures routières et de déplacements alternatifs à la voiture individuelle sont globalement conformes à la politique départementale notamment à :

- la stratégie mobilités départementale adoptée en session le 19 mars 2025 visant à mailler le territoire breillien de points nœuds multimodaux. Ce maillage évolutif proposé par le Département aux intercommunalités et visant à être traduit au travers d'une contractualisation de pactes des mobilités locales au cours de l'année 2025 est identifié à ce stade dans les propositions faites par le SCOT.
- La programmation de travaux routiers et d'aménagements cyclables approuvée à ce jour avec un point à noter : un projet cité dans le DOO (contournement de Combours) est soumis au moratoire départemental sur les projets routiers.

Le Département souhaite attirer l'attention du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Malo sur :

- l'absence d'identification de pôles d'échanges multimodaux à l'est du territoire. Le Département a proposé le développement de points nœuds multimodaux sur les communes de Vivier-sur-Mer, la Boussac et Roz-sur-Couesnon sur ces sites à la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel dans le cadre de l'élaboration des Pactes des mobilités Locales. ;
- la nécessaire prise en compte des prescriptions d'aménagements en faveur des modes actifs à respecter le long des routes départementales. Le Département a défini un guide précisant les conditions de développement des infrastructures permettant de garantir la sécurité de l'ensemble des usagers ;
- s'agissant du nouvel hôpital de Saint-Malo, projet structurant pour le territoire, il conviendra de prendre en compte dans les surfaces annoncées, les nécessaires aménagements d'accès (routiers et alternatifs) générés par un tel équipement ;

F. Les bâtiments départementaux :

Globalement le DOO prend bien en compte les projets portés par le Département (ESC à Combourg, espace social à Dinard). Toutefois, il apparaît également nécessaire de prendre en compte d'autres projets immobiliers du Département d'Ille-et-Vilaine, notamment la reconstruction du centre d'incendie et de secours de Cancale (besoin foncier de l'ordre de 5 000 à 7 500 m²) et du centre de secours et d'incendie de Saint Malo (besoin foncier de l'ordre de 10 000 m²).

G. L'habitat

Le diagnostic et les propositions faites par le SCoT en matière d'habitat sont globalement conformes à la politique départementale. Le Département élabore son futur Plan Départemental de l'Habitat en concertation avec les territoires breilliens. Ce document cadre qui sera adopté pour la période 2026-2031 pourra permettre au SCoT de relayer les orientations retenues aux collectivités du territoire.

Par rapport à la version 2017, deux évolutions sensibles et en cohérence avec la politique départementale de l'habitat apparaissent :

- il est prévu d'anticiper une production annuelle moyenne d'environ 1 500 logements jusqu'à 2031, 1 050 logements jusqu'à 2041 et 650 logements jusqu'à 2051 (contre 1 840 logements / an dans le SCoT 2017), objectif réaliste au regard du scénario de développement démographie retenu ;
- une ambition nouvelle (objectif 52 du DOO) de maîtrise des logements meublés destinés à la location touristique et des résidences secondaires. Il s'agit de favoriser la création de nouvelles résidences principales. Le PAS s'appuie certes sur une progression des résidences secondaires mais à des proportions moins importantes que par le passé, tant dans la progression à court et moyen terme que dans le poids global au sein du parc total de logement à long terme (logements principaux en moyenne de 70,5 % en 2020 à 71,2 % en 2030 puis 71,7 % en 2040 et enfin près de 72 % en 2050).

Tout comme en 2017, si le DOO évoque la résorption de la vacance (Objectif 62), il n'indique toutefois pas d'objectif précis, ni de stratégie de mobilisation de ce parc, ni d'articulation ou de conditionnement avec la production de logements.

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, et au vu des enjeux propres à chaque niveau de l'armature territoriale et secteur géographique, la production de logements permet d'atteindre les objectifs minimums de densités moyennes par commune et par opération, entre 18 (15 en 2017) pour les communes les plus petites et 46 (42 en 2017) logements/hectare pour Saint-Malo sur la période 2026-2030, avec une augmentation de + 2 logements à l'hectare pour chaque strate sur la période 2031-2040.